

## Auszug aus der Sitzungs-Niederschrift

des Plenums vom 30.04.2014

Betreff: Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Landshut mit Deckblatt Nr. 27 im Bereich "Gewerbegebiet Münchnerau - An der Fuggerstraße" im Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan Nr. 10-105/1 "Gewerbegebiet Münchnerau - An der Fuggerstraße - Teilbereich 1"

- I. Prüfung der Stellungnahmen und Anregungen gem. § 4 Abs. 1 BauGB
- II. Prüfung der Stellungnahmen und Anregungen gem. § 3 Abs. 1 BauGB
- III. Billigungsbeschluss

Referent: Baudirektor Johannes Doll

Von den 45 Mitgliedern waren 30 anwesend.

In öffentlicher Sitzung wurde auf Antrag des Referenten

                  einstimmig                    
mit -- gegen -- Stimmen beschlossen:

### **I. Prüfung der Stellungnahmen und Anregungen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden, mit Terminstellung zum 24.01.2014, insgesamt 80 Träger öffentlicher Belange beteiligt.

20 Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben.

#### **1. Ohne Erinnerung haben 6 Träger öffentlicher Belange Kenntnis genommen:**

- 1.1 Agentur für Arbeit Landshut - Pfarrkirchen  
mit Schreiben vom 10.12.2013
- 1.2 Stadtjugendring Landshut  
mit Schreiben vom 16.12.2013
- 1.3 Stadt Landshut - SG Geoinformation und Vermessung -  
mit Schreiben vom 07.01.2014
- 1.4 Stadt Landshut - Bauamtliche Betriebe -  
mit E-Mail vom 08.01.2014
- 1.5 Markt Ergolding  
mit Schreiben vom 10.01.2014

- 1.6 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Landshut  
mit Schreiben vom 21.01.2014

Beschluss: 30 : 0

Von den ohne Erinnerung eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wird Kenntnis genommen.

2. Stellungnahmen und Anregungen haben 14 Träger öffentlicher Belange vorgebracht:
- 2.1 Eisenbahn-Bundesamt; Außenstelle München  
mit Schreiben vom 13.12.2013

Als Aufsichts- und Genehmigungsbehörde für die Eisenbahnen des Bundes (S 3 BEWG) bestehen seitens des Eisenbahn-Bundesamtes gegen die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 27 im Bereich „Gewerbegebiet Münchnerau - An der Fuggerstraße“ keine grundsätzlichen Bedenken, sofern Anlagen der Eisenbahnen des Bundes i. S. § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) i. V. mit § 4 Abs. 1 Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung (EBO), die der Fachplanungshoheit des Eisenbahn-Bundesamtes unterstehen, vom Umgriff des räumlichen Geltungsbereiches der gegenständlichen Bauleitplanung nicht erfasst werden.

Es muss grundsätzlich sichergestellt sein, dass die sich aus Ihrer Planung ergebende Bebauung und Nutzung des beplanten Areals des Eisenbahnbetrieb, einschließlich der dafür erforderlichen Energieversorgungsanlagen, weder stört noch behindert.

Des Weiteren ist darauf hinzuweisen, dass die von der bestehenden Bahnstromleitung ausgehenden Immission hinzunehmen, bzw. in der Bauleitplanung ggf. entsprechend Schutzvorkehrungen festzusetzen sind.

Die Deutschen Bahn AG ist als Träger öffentlicher Planungen zu beteiligen. Als Ansprechpartner kann nachfolgende Stelle genannt werden:

DB Immobilien GmbH  
Niederlassung München  
Barthstraße 12  
80339 München

mit Schreiben vom 20.01.2014

Seitens des Eisenbahn-Bundesamtes, Außenstelle München, werden keine der Planungen entgegenstehende Einwände oder Bedenken vorgetragen.

Zur konkreten Beurteilung von möglichen Betroffenheiten im Bereich der Bahnstromleitungen bitte ich auch um Beteiligung des Eisenbahn-Bundesamtes am zugehörigen Bebauungsplan.

Die zugesandten Planunterlagen nehme ich zu den Akten.

Beschluss: 30 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.2 Bayernwerk AG; Altdorf  
mit Schreiben vom 13.12.2013

Mit dem Deckblatt Nr. 27 zur Forstschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Landshut besteht grundsätzlich Einverständnis, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden. Im Geltungsbereich, entlang der Theodor-Heuss-Straße, Prof.-Schott-Straße und Müller-Armack-Straße befindet sich ein 20-kV-Mittelspannungskabel der Bayernwerk AG, der Leitungsverlauf ist dem beigefügten Lageplan zu entnehmen. Wir bitten Sie, dieses Kabel im Deckblatt zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan darzustellen. Die Trasse des 20-kV Erdkabels ist von jeglicher Bebauung sowie von Baumpflanzungen freizuhalten. Bei Baumpflanzungen beachten Sie bitte, dass eine Abstandszone von je 2,5 m beiderseits der Kabel einzuhalten ist. Hierzu verweisen wir auf das „Merkblatt über Baumbestand und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen.

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und bitten zu gegebener Zeit um Zusendung eines rechtsverbindlichen Planes.

Beschluss: 30 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Darstellung des 20-kV-Mittelspannungskabels erfolgt nicht auf Flächennutzungsplan- sondern auf Bebauungsplanebene. Das Kabel liegt ausserhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 10-105/1 „Gewerbegebiet Münchnerau – An der Fuggerstraße – Teilbereich 1“.

2.3 Regierung von Niederbayern, Gewerbeaufsichtsamt  
mit Schreiben vom 16.12.2013

Ziele der Raumordnung und Landesplanung: keine

Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen: keine

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit: keine

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Vom Gewerbeaufsichtsamt der Regierung von Niederbayern wahrzunehmende öffentliche Belange werden von oben angeführter Planung nicht berührt.

Es bestehen deshalb keine Einwände.

1. Fundmunition:

Das Gebiet um den Landshuter Bahnhof wurde im 2. Weltkrieg flächig bebombt.

Es ist nicht

auszuschließen, dass Ausläufer der Bebombung bis in den zu bebauenden Bereich gegangen sind. Vor Beginn der Arbeiten ist eine Gefahrenbewertung hinsichtlich eventuell vorhandener Fundmunition durchzuführen. Die grundsätzliche Pflicht zur Gefahrenerforschung und einer eventuellen vorsorglichen Nachsuche liegt beim Grundstückseigentümer. Im Rahmen der Gefahrenerforschung

ist vom Grundstückseigentümer zu prüfen, ob Zeitdokumente wie die Aussagen von Zeitzeugen oder Luftbilder der Befliegungen durch die Alliierten vorliegen, die einen

hinreichend konkreten Verdacht für das Vorhandensein von Fundmunition geben. Das „Merkblatt“ über Fundmunition“ und die Bekanntmachung „Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel (Fundmunition)“ des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren sind zu beachten.

## 2. Sicherheitsabstand bei Arbeiten in der Nähe von elektrischen Freileitungen:

Um einen Spannungsüberschlag zu vermeiden, sind in Abhängigkeit von der Spannungshöhe gewisse Sicherheitsabstände zu elektrischen Leitungen einzuhalten.

Gemäß der Tabelle 4 „Schutzabstände bei nichtelektrotechnischen Arbeiten, abhängig von der Nennspannung“ des § 7 „Arbeiten in der Nähe aktiver Teile“ der BGV A 3 „Elektrische Anlagen und Betriebsmittel“ betragen die Sicherheitsabstände zu elektrischen Leitungen in Abhängigkeit von der Netz-Nennspannung:

Netz-Nennspannung Un (Effektivwert) kV	Schutzabstand (Abstand in Luft von ungeschützten unter Spannung stehenden Teilen) m
bis 1	1,0
über 1 bis 110	3,0
über 110 bis 220	4,0
über 220 bis 380	5,0

Die Schutzabstände müssen auch beim Ausschwingen von Lasten, Tragmitteln und Lastaufnahmemitteln eingehalten werden. Dabei muss auch ein mögliches Ausschwingen des Leiterseiles berücksichtigt werden.

Bei der durch das Baugebiet durchgehenden 110 kV-Leitung hat der Schutzabstand somit mindestens 3m zu betragen.

Beschluss: 30 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu 1. Eine Kampfmitteluntersuchung und -räumung hat bereits im Jahr 2006 in Teilbereichen des Bebauungsplanumgriffes stattgefunden. Für eine Untersuchung der Restflächen wird zum Ende der Vegetationszeit, wenn die landwirtschaftlichen Flächen abgeerntet sind, eine entsprechende Fachfirma beauftragt.

Zu 2. Ein Hinweis auf die Schutzabstände zu elektrischen Freileitungen wurde in die Begründung unter Ziffer 12 aufgenommen. Der Schutzstreifen von 30 m beiderseits zu den 110 kV-Leitungen ist im Bebauungsplan eingetragen.

## 2.4 Landratsamt Landshut - Gesundheitsamt mit Schreiben vom 07.01.2014

Keine Einwände aus hygienischen Gründen.

Beschluss: 30 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.5 Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Landshut  
mit E-Mail vom 08.01.2014

Wir haben Rücksprache mit dem zuständigen Ortsverband genommen. Von Seiten des Bayerischen Bauernverbandes werden keine besonderen Bedenken erhoben.

Beschluss: 30 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.6 IHK Niederbayern, Passau  
mit Schreiben vom 13.01.2014

Zur Änderung des Flächennutzungsplanes und Landschaftsplanes mittels durch Deckblatt Nr. 27 haben wir weder Anregungen noch Bedenken vorzubringen. Von unserer Kammer selbst sind keine Planungen beabsichtigt bzw. Maßnahmen bereits eingeleitet, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebietes bedeutsam sein könnten.

Beschluss: 30 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.7 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege  
mit Schreiben vom 15.01.2014

Wir bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Referat (G23) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

**Bodendenkmalpflegerische Belange:**

Im Bereich der Flächennutzungsplanänderung liegen nach unserem gegenwärtigen Kenntnisstand folgende Bodendenkmäler:

- D-2-7438-0046, Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung. – Gmkg Münchnerau, Flur-nr. 476 und 476/2.

Diese Denkmäler sind gem. Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Eine aktuelle Kartierung der Bodendenkmäler mit zugehörigem kurzem Listenauszug bietet der öffentlich unter <http://www.blfd.bayern.de/> zugängliche Bayern Viewerdenkmal sowie der unter nachfolgender URL verfügbare WMS-Dienst:  
[http://geoportal.bayern.de/GeoportalBayern/anwendungen/Suche/ci=5e15f0776ae0f1d64244a8a40eabe48b/fi=091dca89-514f-3db8-bf9c-b60a5c405230/Denkmal-Daten%20\(BLfd\)](http://geoportal.bayern.de/GeoportalBayern/anwendungen/Suche/ci=5e15f0776ae0f1d64244a8a40eabe48b/fi=091dca89-514f-3db8-bf9c-b60a5c405230/Denkmal-Daten%20(BLfd))

Die bayerische Denkmalliste wird bis 2013 in einem mehrjährigen Projekt nachqualifiziert. Abweichend von der bisherigen Darstellungsweise werden bis zum Abschluss der Nachqualifizierung Bodendenkmäler in noch nicht nachqualifizierten Landkreisen im Moment nicht abgebildet. Für bereits nachqualifizierte

Gebietskörperschaften ist der Denkmalbestand flächenscharf kartiert. In anderen Fällen ist die Lage der Denkmäler vorläufig schematisch durch Kreissignaturen eingetragen; in diesen Fällen ist in der Regel mit einer weiteren Ausdehnung der Denkmäler zu rechnen. Auch historische Altorte zählen, unter bestimmten Voraussetzungen, in ganz Bayern zu den Bodendenkmälern, auch wenn sie derzeit in vielen Fällen (noch nicht nachqualifizierte Gebiete) noch nicht kartiert sind.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7.1 DSchG.

Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Inneren abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte unserer Homepage:

[http://www.blfd.bayern.de/medien/rechtliche\\_grundlagen\\_bodendenkmal.pdf](http://www.blfd.bayern.de/medien/rechtliche_grundlagen_bodendenkmal.pdf)

(Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern).

Es ist daher erforderlich, die genannten Bodendenkmäler nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Flächennutzungsplan zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen (§ 5 Abs. 4-5 BauGB) und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen (PlanV 90).

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege stimmt der Planung nur unter diesen Voraussetzungen zu.

#### **Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:**

Leider hat es der Planende bisher unterlassen sich mit möglichen, auch großräumigeren, Beeinträchtigungen von Baudenkmalern auseinanderzusetzen. Abhängig von Art und Größe der geplanten baulichen Anlagen wie vom betroffenen Denkmal selbst kann es zu erheblichen Beeinträchtigungen von Wirkungsräumen und Sichtbezügen (vom und zum Denkmal) kommen. Sie sind daher zu untersuchen und im Umweltbericht darzustellen. Im Vorliegenden Falle könnten insbesondere die Sichtbezüge zum und vom nur rund 1000 m entfernten landschaftsprägenden Baudenkmal: Pfarrkirche St. Georg in Altdorf (D-2-74 113-13) erheblich beeinträchtigt werden. Gleiches gilt für die Blickbeziehungen in und von Richtung Burg Trausnitz (D-2-61-000-563) und der übrigen landschaftsprägenden Baudenkmal Landshuts (vgl. hierzu die Darstellung im Bayer-Viewer-denkmal). Die bestehenden Sichtbeziehungen begrenzen die Möglichkeiten im Plangebiet. Vor einer Errichtung baulicher Anlagen im Plangebiet sind die jeweils Sichtanalysen durchzuführen und den Denkmalschutzbehörden im Rahmen eines gemäß Art. 6 DSchG notwendigen Erlaubnisverfahrens in beurteilungsfähiger Form vorzulegen.

Zudem ist eine angemessene Berücksichtigung der am Ende der Ludwig-Erhard-Straße im Plangebiet gelegenen Burgfriedenssäule (D-2-61-000-6) aus den Planungsunterlagen nicht erkennbar.

Auch für dieses gelten die Bestimmungen der Art. 4-6 DSchG.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen: Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs-, sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmal/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält einen Abdruck dieses Schreibens mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder

Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt unter der oben genannten Tel.Nr. an den/die Gebietsreferenten.

Beschluss: 30 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Das hier aufgeführte Bodendenkmal mit der Nr. D-2-7438-0046 auf den Fl. Nr. 476 und 476/2 liegt außerhalb des Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplanes, ist von der hier vorliegenden Planung nicht betroffen und somit nicht abwägungsrelevant.

Die Pfarrkirche St. Georg in Altdorf liegt auf einer Höhe von 461 m üNN wesentlich höher als das geplante Gewerbegebiet, das sich auf einer Höhe von 393 m üNN befindet. Die geplanten Gebäude haben überwiegend eine maximale Firsthöhe von 16 m, im Kreuzungsbereich Fuggerstraße/Theodor-Heuss-Straße befinden sich zwei kleinere Bauzonen in denen die Gebäude eine maximale Firsthöhe von 24 m haben können.

Die Sichtbezüge vom Gewerbegebiet aus in Richtung der Pfarrkirche bleiben vom Norden des Gewerbegebietes, von der Weiherbachaue aus, uneingeschränkt erhalten. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Sichtbezüge vom und zum Baudenkmal Pfarrkirche St. Georg liegt deshalb nicht vor.

Der unmittelbare Blickbezug zur Burg befindet sich im Südosten des geplanten Gewerbegebietes, am westlichen Randbereich der Flutmulde. Auch hier ist eine Beeinträchtigung der Blickbeziehung durch die geplante Bebauung nicht gegeben.

Die Sichtbeziehung zwischen der Pfarrkirche und der Burg Trausnitz, die auf einer Höhe von 465 m üNN liegt, wird durch die geplante Bebauung ebenfalls nicht beeinträchtigt.

Durch das bereits bestehende, im Westen unmittelbar angrenzende Gewerbegebiet LA-Park und die beiden Hochspannungsleitungen die das Gebiet queren und die stark befahrene Theodor-Heuss-Straße sind die Wirkungsräume und die Sichtbezüge vom und zum Denkmal ohnehin bereits vorbelastet.

## 2.8 Stadt Landshut - Tiefbauamt - mit Schreiben vom 16.01.2014

1. Verkehrswesen:  
Keine Äußerung!

2 Straßenbau:  
Keine Äußerung!

3 Wasserwirtschaft:

Durch die geplante Aufschüttung und die vorgesehenen Abgrabungen östlich der Fuggerstraße ändert sich das Überschwemmungsgebiet bei einem HQ 100. Die Darstellung ist somit in diesem Bereich zu ändern (Wasserabflussgebiet, Wasserrückhaltegebiet). Im aufgefüllten Bereich liegt dann keine Hochwassergefährdung mehr vor. Die blaue Schraffur sollte deshalb in diesem Bereich ganz entfallen.

Beschluss: 30 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Darstellung der Lage des Überschwemmungsgebiets in der Flächennutzungsplanänderung durch Deckblatt Nr. 27 wurde auf dem Plan angepasst und in der Begründung unter Punkt 3.0 „Bestehende und geplante Darstellung“ ergänzt.

2.9 Stadtwerke Landshut Netz / Technischer Service  
mit Schreiben vom 16.01.2014

Verkehrsbetrieb / Erzeugung & Bäder / Netzbetrieb Strom / Abwasser / Netzbetrieb Gas & Wasser

Es liegen keine Einwände vor.

Beschluss: 30 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.10 E.ON Netz GmbH, Bamberg  
mit Schreiben vom 16.01.2014

Innerhalb des Änderungsbereiches verläuft das o.g. Fernmeldekabel (Fernmeldekabel EF019016/01) der E.ON Netz GmbH.

Da im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Münchnerau - An der Fuggerstraße – Teilbereich I“ bereits auf das Kabel hingewiesen wird, bestehen seitens der E.ON Netz GmbH keine Einwände gegen die Fortschreibungen des Flächennutzungsplanes.

Beschluss: 30 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.11 Stadt Landshut - Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt / FB Umweltschutz -  
mit E-Mail vom 17.01.2014

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Planliche Darstellung:

Mit dem Wasserwirtschaftsamt Landshut wäre zu klären, ob das Gewerbegebiet östlich der Fuggerstraße künftig noch als überschwemmungsgefährdetes Gebiet darzustellen ist. Durch die künftige Auffüllung des Gebiets besteht im HQ 100 Fall keine Überschwemmungsgefahr.

Der Umweltbericht stellt unter Ziffer 4.4 fest, dass der östlich der Fuggerstraße befindliche Bebauungsbereich im Überschwemmungsgebiet der Isar liegt. Dies ist aus rechtlicher Sicht falsch. Im Jahr 2013 wurde eine wasserrechtliche Plangenehmigung zur teilweisen Auffüllung bzw. Abgrabung des Gebiets östlich der Fuggerstraße erteilt. Die zulässige Auffüllung bewirkt, dass der Bebauungsbereich nicht in einem Überschwemmungsgebiet liegt. Das Gebiet wurde im Jahr 2008 auch nicht vorläufig gesichert. Im aktuellen Überschwemmungsgebietsplan der Isar, der im Jahr 2014 festgesetzt werden wird, ist der Bebauungsbereich auch nicht als Überschwemmungsgebiet dargestellt.

Beschluss: 30 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.



Die Lage des Überschwemmungsgebiets wurde in der Flächennutzungsplanänderung durch Deckblatt Nr. 27 angepasst.

Die Angaben zum Überschwemmungsgebiet wurden im Umweltbericht entsprechend angepasst.

2.12 Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Landshut  
mit Schreiben vom 20.01.2014

Wir stimmen der Fortschreibung durch das Deckblatt Nr. 27 zu.

Beschluss: 30 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.13 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten - Forstamt -  
mit Schreiben vom 23.01.2014

Wald ist nicht betroffen.

Beschluss: 30 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.14 Staatliches Bauamt Landshut  
mit Schreiben vom 23.01.2014

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Bei der Fortschreibung des seit 03.07.2006 wirksamen Flächennutzungsplanes und Landschaftsplanes der Stadt Landshut mit Deckblatt 27 im Bereich „GE Münchnerau – An der Fuggerstraße“ hat sich die Anbindung des GE an die St 2045 geändert.

Der Umbau der vorhandenen Kreuzung in einen Kreisverkehr stellt eine erneute Unterbrechung des Streckenzuges der St 2045 (Autobahnzubringer mit einem DTV von ca. 13.000 KfZ/24 h) dar.

Alternativ zu dem Umbau der bestehenden Kreuzung in einen Kreisverkehr wären folgende für die Stadt kostengünstigere und für den durchgehenden Verkehr auf der St 2045 verkehrlich bessere Lösungen grundsätzlich denkbar:

- Abhängen der Fuggerstraße von der St 2045 (ggf. Rechtsabbiegen von Landshut kommend zulassen) und Erschließung des GE über den bereits vorhandenen Kreisverkehr zum LA-Park.
- Installation einer Lichtsignalanlage an der vorhandenen Kreuzung St 2045 – Fuggerstraße

Wir bitten um Prüfung der beschriebenen Alternativen und um Mitteilung des Ergebnisses.

Mit dem StBA ist über die abschließend festgelegte Maßnahme der Anbindung des GE an die St 2045 rechtzeitig vor Ausführung eine Vereinbarung abzuschließen.

Eine kreuzungsrechtliche Kostenbeteiligung aus dem Staatsstraßenhaushalt des Freistaates Bayern an einer Umbaumaßnahme an der Kreuzung kommt nicht in Betracht, da der bestehende Knotenpunkt keine verkehrlichen Defizite aufweist, die einen Umbau rechtfertigen würden.

Wir weisen darauf hin, dass das Plangebiet in unmittelbarer Nähe einer stark befahrenen Straße liegt. Es ist mit erheblichen Emissionen zu rechnen (Lärm, Staub

usw.). Ansprüche irgendwelcher Art gegenüber dem Straßenbaulastträger können diesbezüglich nicht geltend gemacht werden. Die Kosten für evtl. notwendige Lärmschutzmaßnahmen sind nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz von der Gemeinde zu tragen.

Die außerhalb der Erschließungsbereiche von Ortsdurchfahrten geltende Anbauverbotszone von 20 m, gemessen vom Rand der Fahrbahndecke (BayStrWG Art. 23), ist zu beachten.

Beschluss: 30 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der Knoten Theodor-Heuss-Straße/Am Burgfrieden/Fuggerstraße als unmittelbarer Anschluss des Bebauungsgebietes besteht bereits als Kreuzung mit Vorfahrt auf der Theodor-Heuss-Straße, ohne Lichtsignalanlage. Schon bei aktueller Spitzenstundenbelastung sind die Wartezeiten auf den Mischspuren der Nebenrichtungen „Am Burgfrieden“ und der „Fuggerstraße“ so hoch, dass die Linksabbieger und querenden Verkehre bereits an die Kapazitätsgrenze stoßen (Ermittlung der Qualitätsstufe nach HBS: „Am Burgfrieden“ QSV = D „... noch stabil“; „Fuggerstraße“ QSV = E „... Kapazität erreicht“).

Die Prognose des Verkehrsmodells Landshut berücksichtigt die Neuverkehre aus dem Bebauungsgebiet und die zukünftige Struktur- und Siedlungsentwicklung bis 2025. Bei Beibehalten der bisherigen Knotengeometrie verschlechtert sich auf Grund der Verkehrszunahme die Leistungsfähigkeit des vorfahrtgeregelten Knotens. Gemäß HBS (Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen 2001) wird während der Spitzenstunden die schlechteste Qualitätsstufe F erreicht („... der Knotenpunkt ist überlastet“). Grund dafür ist der Rückstau auf den Nebenstraßen. Die „Theodor-Heuss-Straße“ mit den beiden Linksabbiegespuren wäre von der Verkehrszunahme nicht betroffen.

Da in unmittelbarer Nähe entlang der St2045/Theodor-Heuss-Straße bereits drei leistungsfähige Kreisverkehre existieren, ist die Machbarkeit und Steigerung der Leistungsfähigkeit des Knotens „Theodor-Heuss-Straße/Am Burgfrieden/Fuggerstraße“ als Kreisverkehrsplatz zu beurteilen. Für einen geplanten vierarmigen Kreisverkehr wird eine Qualität des Verkehrsablaufs der Stufe D angestrebt, d.h. die mittlere Wartezeit für die Kraftfahrzeuge soll in jeder der vier Zufahrten kleiner als 45 s sein. Die Verkehrsbelastungen liegen in Form einer Prognoseberechnung als Kfz-Belastung und als Schwerverkehrsbelastung für die Spitzenstunde vor. Neben den Fahrzeugströmen werden in den Knotenpunktzu- und -ausfahrten Fußgänger- bzw. Radverkehrsstärken von 100 Fg/Rad pro Stunde erwartet.

Mit einem Kreisverkehr kann die zukünftige Verkehrsbelastung leistungsfähig abgewickelt werden. Gemäß HBS ergibt sich die Qualitätsstufe B mit einer mittleren Wartezeit je Knotenarm von 9 s bis 19 s. Die dabei entstehenden Wartezeiten sind gering.

Bezüglich der Lärmimmissionen von der Theodor-Heuss-Straße ist anzumerken, dass diese auf Grund der Festsetzung eines Gewerbegebietes lediglich im Bezug auf eventuell zu errichtende Betriebsleiterwohnungen relevant sind. In der Satzung wurde festgesetzt dass im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren für Wohnungen von Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie von Betriebsinhabern und Betriebsleitern nachzuweisen ist, dass deren Schutzanspruch vor unzulässigen Lärmimmissionen - eventuell durch geeignete Objektschutzmaßnahmen - erfüllt werden kann.

Diese Nachweise müssten dann sowohl für Objekt- als auch für Verkehrslärm durchgeführt werden. Die dann gegebenenfalls notwendigen Schallschutzmaßnahmen sind durch die einzelnen Bauherren im Zuge der Errichtung der jeweiligen Bauvorhaben auf eigene Kosten durchzuführen.

Langfristig ist auch davon auszugehen, dass die Geschwindigkeit auf der Theodor-Heuss-Straße reduziert wird, was sich positiv auf den Verkehrslärm auswirken würde.

Die Anbauverbotszone von 20 m entlang der Theodor-Heuss-Straße ist im Bebauungsplanentwurf eingezeichnet.

## II. Prüfung der Stellungnahmen und Anregungen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 10.12.2013 bis einschließlich 24.01.2014 sind folgende Stellungnahmen und Anregungen von Bürgern eingegangen:

1.

mit Schreiben vom 24.09.2013

Nach Kenntnis unserer Mandantschaft ist seitens der Stadt Landshut eine Erweiterung des Gewerbegebiets Münchnerau geplant, wovon auch im Eigentum unseres Mandanten stehende Grundstücke betroffen wären.

Für unseren Mandanten wird dazu schon jetzt frühestmöglich vorgetragen, dass dieser keinesfalls damit einverstanden ist, dass die in seinem Eigentum stehenden Grundstücke FINrn. 2396 und 2398 wie auch die von ihm gepachteten Grundstücke FINrn. 2484 und 2486 sowie 2421 und 2422 in eine dahingehende Bauleitplanung einbezogen werden.

Unser Mandant ist Landwirt und betreibt auf diesen landwirtschaftlichen Nutzflächen mit seiner Familie insbesondere Gemüseanbau. Er kann und will vor allem schon aus betrieblichen Gründen diese Flächen nicht aufgeben und sich auch nicht etwa in andere Flächen hineintauschen lassen. Diese seit Jahrzehnten auch schon von den Eltern unseres Mandanten auf den Gemüseanbau ausgerichtete Landwirtschaft braucht weitestmöglich unkrautfreie Flächen, was langjähriger Sorgfalt und Mühe bedarf und unserer Mandantschaft für diese Flächen nachhaltig auch gelungen ist. Ebenfalls benötigt unser Mandant dafür hofnahe Flächen, weil die vielfältigen Anbau-, Pflege und Erntearbeiten über weitere Entfernungen hinweg betriebs- und arbeitswirtschaftlich nicht sinnvoll organisiert werden könnten.

Für unseren Mandanten steht somit im Vordergrund aller Überlegungen, dass er auf keine seiner hofnahen Flächen verzichten kann und vor allem auch Flächen minderer Güte und nicht schon nachhaltig gesicherter Unkrautfreiheit auch als Tauschland nicht akzeptieren würde. Im Übrigen würden schon die Eltern unseres Mandanten als Übergeber einer Grundstücksveräußerung gar nicht zustimmen.

Unser Mandant beantragt deshalb, seine Flächen nicht in die dahingehende Bauleitplanung einzubeziehen, um seine eingerichtete und ausgeübte Landwirtschaft mit dem hoch spezialisiert betriebenen Gemüseanbau auch in Zukunft uneingeschränkt weiterführen zu können. Der Verlust dieser Flächen würde die betriebliche Existenz unseres Mandanten und damit auch die wirtschaftliche Grundlage sowohl für die jetzige Landwirtschaftsfamilie unseres Mandanten wie auch seiner Eltern als Hofübergeber gefährden.

Sollte an dieser Planung einer Gewerbegebietserweiterung seitens der Stadt Landshut festgehalten werden, wäre schon von Anfang an darauf zu achten, dass unser Mandant in vergleichbarer Hofnähe und in gleicher Güte Ersatzland in einem der Entwicklung der Wertverhältnisse entsprechenden Umfang erhält. Unserem Mandanten sind einige Grundstückseigentümer bekannt, die ihre Flächen nicht mehr selbst bewirtschaften, welche hierzu von der Stadt Landshut mit jetzt noch ausreichendem zeitlichen Vorlauf anzukaufen wären.

Bei Fortgang des Verfahrens wird für unseren Mandanten zu diesen Umständen und Anforderungen noch detailliert Stellung genommen werden. Es soll aber bereits jetzt im frühestmöglichen Stadium der Planungen der Stadt Landshut außer Zweifel gestellt sein, dass unser Mandant und seine Familie wie auch die Eltern als Übergeber sich dieser Inanspruchnahme der für den seit Generationen in der Familie geführten Landwirtschaftsbetrieb mit Spezialisierung auf den Gemüseanbau unverzichtbaren Nutzflächen mittels aller rechtlichen Möglichkeiten entgegenstellen werden.

mit Schreiben vom 23.01.2014.

In der vorbezeichneten Angelegenheit erlauben wir uns für unseren Mandanten noch einmal zu bekräftigen, dass dieser sich keinesfalls damit einverstanden zeigen kann, dass die in seinem Eigentum stehenden Grundstücke FINrn. 2396 und 2398 wie auch die von ihm gepachteten Grundstücke FINrn. 2484 und 2486 sowie 2421 und 2422 in das verfahrensgegenständliche Gewerbegebiet einbezogen werden.

Zur geplanten Erweiterung des Gewerbegebietes Münchnerau (Bebauungsplan Nr. 10 – 105/1 „Gewerbegebiet Münchnerau – An der Fuggerstraße – Teilbereich 1) tragen wir für unseren Mandanten daher folgende Bedenken und Anregungen vor:

Unser Mandant ist Landwirt und betreibt auf diesen landwirtschaftlichen Nutzflächen seinen landwirtschaftlichen Familienbetrieb mit Schwerpunkt Gemüseschwaige auf etwa 15 ha Eigentums- und 2 ha Zupachtfläche. Es werden circa 5 ha Gemüse und 3 ha Speisekartoffeln angebaut, im Übrigen Getreide.

Der Landwirtschafts- und Gemüseschwaigebetrieb ■■■■■ beschäftigt 5 Familienmitglieder und 15 weitere Mitarbeiter. Die Gemüse- und Speisekartoffelernte wird zu etwa 80 % direkt über den Landshuter Wochenmarkt und ab Hof sowie über den zugehörigen Gemüse- und Naturkostenladen vertrieben.

Über die vorgesehene Beplanung als Gewerbegebiet würde unser Mandant mit seinem Betrieb etwa 2 ha seiner wertvollsten Nutzflächen für den Gemüseanbau verlieren und hierüber in seiner betrieblichen Existenzfähigkeit gefährdet sein. Unser Mandat kann aus diesen betrieblichen Gründen auf seine gerade für den Gemüseanbau so besonders wertvollen Anbauflächen nicht verzichten.

Eine besondere Dimension und nachteilige Wirkung ergibt sich gerade wegen des ebenfalls vorgesehenen Umlegungsverfahrens. Unser Mandant kann sich keinesfalls in etwaige andere Flächen hineintauschen lassen. Die seit Jahrzehnten – auch schon von den Eltern unseres Mandanten – im Schwerpunkt auf den Anbau von Gemüse und Speisekartoffeln ausgerichtete Landwirtschaft braucht Flächen dieser Bodenart und Bonität, die vor allem praktisch unkrautfrei sein müssen. Dies bedarf langjähriger Sorgfalt und Mühe und ist unserer Mandantschaft über die Generationen hinweg für die verfahrensgegenständlichen Flächen nachhaltig auch gelungen.

Dabei ist es nicht etwa damit getan, aufgehendes Unkraut mit Pflanzenschutzmitteln zu bekämpfen. Der hohe Standard der unmittelbar an die Endverbraucher, aber auch beispielsweise über Großküchen in den unmittelbaren menschlichen Verzehr gehenden Gemüse und Speisekartoffel lässt derartige Maßnahmen schon von den lebensmittelrechtlichen Anforderungen her gar nicht zu. Ein etwaiges Jäten von Hand wäre schon arbeitswirtschaftlich nicht umsetzbar. Daher mussten diese Flächen über lange Jahre von allen im Boden einlagernden Unkrautsamen freigemacht werden, die oft über 10 und 20 Jahre hinweg noch keimfähig sind und dann immer wieder aufgehen.

Ebenfalls benötigt unser Mandant für seine Gemüseschwaige hofnahe Flächen, weil die vielfältigen Anbau-, Pflege- und Erntearbeiten über weitere Entfernungen hinweg ebenso betriebs- wie arbeitswirtschaftlich nicht sinnvoll durchgeführt werden könnten.

Für unseren Mandanten steht somit im Vordergrund aller Betroffenheit und Überlegung, dass er auf keine seiner nachhaltig unkrautfreien und hofnahen Flächen verzichten kann und vor allem auch flächen minderer Güte und nicht schon nachhaltig gesicherter Unkrautfreiheit auch als Tauschland nicht akzeptieren könnte.

Als weitere nachteilige Wirkung tritt hinzu, dass selbst bei möglicher Beibehaltung der jetzigen Anbauflächen unseres Mandanten die heranrückende Gewerbenutzung mit den damit Ablüften, Stäuben, Reifenabrieben wie auch sonstigen Immissionen auf die Gemüsepflanzen unsers Mandanten die hohe biologische Qualität der erzeugten Nahrungsgemüse und Speisekartoffel beeinträchtigen und über die Jahr sogar den Mutterboden akkumulierend belasten wird. Ganz zu Schweigen von den schon optischen Beschwernissen derjenigen Kunden, die ihre naturnah produziert erwarteten Nahrungsmittel sich nur schwer in dieser Umgebung vorstellen können. Damit verbundene Umsatzverluste schon von den Privatkunden, aber auch von den Großhandelspartnern und den belieferten Großküchen her liegen auf der Hand.

Weitere Beeinträchtigungen verbinden sich für den Landwirtschafts- und Schwaigebetrieb unseres Mandanten damit, dass dessen bisherige Beregnung und Bewässerung hinsichtlich der Zuleitungen unterbrochen werden und vom bisherigen Brunnen dazu auch das Wasser dann nicht mehr beigeleitet werden kann. Der Gemüseanbau erfordert unverzichtbar die Bewässerung und Beregnung bei entsprechenden Witterungsverläufen letztlich über die gesamte Dauer des Aufwuchses hinweg, wozu unverzichtbar eine räumlich greifbare Vorflut oder ein Brunnen, wie unser betroffener Mandant einen hat, unverzichtbar notwendig ist. Diese Wasserversorgung muss in vergleichbarer Güte und auf vergleichbare Entfernungsverhältnisse mit jederzeit uneingeschränkt möglichem Zugriff weiter sichergestellt und hierzu gegebenenfalls ein geeigneter Brunnen neu gebaut werden.

Zudem wird es auch dadurch zu gravierend nachteiligen Wirtschafterschwernissen kommen, dass die Anbauflächen im Höhengniveau um etwa 1 bis 2 m übersteigenden Erschließungsstraßen Dammwirkung entfalten, weswegen schon die dadurch unterbrochene Bewindung der Anbauflächen und der aufwachsenden Gemüse und Früchte von den kleinklimatischen Verhältnissen her nachhaltig negativ beeinflusst sein wird. Insbesondere ist mit zunehmendem Keimbefall und vermehrtem Aufkommen von Läusen und sonstigen Schädlingen zu rechnen. Die auf den Anbauflächen mangels natürlicher Bewindung dämpfig stehende Luft fördert die Entstehung und Verbreitung dieser den Aufwuchs und die Ernte wie auch den Mutterboden der Grundstücke unseres Mandanten gefährdenden Krankheitserreger und Schädlinge in nicht hinnehmbarer Weise. Auch hiergegen ist unser Mandant durch geeignete andere Ausgestaltung der Erschließungsstraßen zu schützen. Hinzu kommt noch, dass in Folge der Dammwirkung auch etwaige Überflutungen und Staunässebildung gerade bei stärkeren Regenfällen auftreten werden, die wiederum dem Aufwuchs und die Ernte auf diesen Anbauflächen gefährden.

Nur am Rande sei festgehalten, dass schon die Eltern unseres Mandanten als Übergeber etwaigen Grundstücksabgaben nicht zustimmen würden.

Unser Mandant beantragt deshalb, seine Fläche nicht in das Gewerbegebiet und schon gar nicht in die darauf gestützte Gewerbelandumlegung einzubeziehen, um seine eingerichteten und ausgeübten Landwirtschafts- und Gemüseschwaigebetrieb mit dem hoch spezialisierten Nahrungsgemüse- und Speisekartoffelanbau nicht in dessen betrieblicher Existenz und weiteren Entwicklung zu gefährden. Der Verlust dieser

Flächen würde die betriebliche Existenz unseres Mandanten und damit auch die wirtschaftliche Grundlage für die Landwirtschaftsfamilie unseres Mandanten wie auch die seiner Eltern als Hofübergeber und des ebenfalls im Betrieb mitarbeitenden Bruders unseres Mandanten gleichermaßen gefährden, wie die Arbeitsplätze und damit ebenfalls die Existenz der weiteren 15 Mitarbeiter mit ihren Familien.

Rein hilfsweise und vorsorglich wird für unseren Mandanten beantragt, dessen im etwaigen Gewerbegebiet liegenden Grundstücke gegen die auf die Gemüsepflanzen und den Mutterboden einwirkenden Immissionen aus den heranrückenden Gewerbenutzungen wie den beispielhaft genannten Ablüften, Stäuben, Reifenabrieben und sonstigen Immissionen unter dinglicher Sicherung abzuschirmen und zu schützen, um die hohe biologische Qualität und Wertigkeit der erzeugten Nahrungsgemüse und Speisekartoffel sicherzustellen.

Weiter ist sicherzustellen, dass die Fortführung des Landwirtschafts- und Gemüseschwaigebetriebes unseres Mandanten unter keinem Aspekt der Weise beschränkt oder gefährdet wird, dass aus Sicht der heranrückenden gewerblichen und etwaigen büromäßigen wie damit verbunden gegebenenfalls auch wohnlichen Nutzung heraus irgendwelche Emissionen der uneingeschränkten Fortführung des Landwirtschafts- und Gemüseschwaigebetriebes unter Einschluss beispielsweise auch der Ausbringung von Gülle und der Durchführung pflanzenschutzrechtlicher Maßnahmen wie auch der Durchführung von Erntearbeiten jedweder maschinellen Art entgegenstehen könnten. Auch dies ist für und gegen alle jetzigen Eigentümer und Rechtsnachfolger dinglich abzusichern.

Im Übrigen wäre bei Festhalten an der jetzigen Planung der verfahrensgegenständlich von der Stadt Landshut verfolgten Gewerbegebietserweiterung schon von Anfang an darauf zu achten, dass unserem Mandanten zur weiteren Ausübung seines Landwirtschafts- und Gemüseschwaigebetriebes in vergleichbarer Hofnähe und in gleicher Güte Ersatzland in einem der Entwicklung der Werteverhältnisse entsprechenden Umfang gestellt wird. Es gibt im geeigneten Umgriff ausreichend Grundstücke, die von den Eigentümern jedenfalls selbst nicht mehr bewirtschaften werden, welche von der Stadt Landshut mit jetzt noch ausreichendem zeitlichen Vorlauf hierzu anzukaufen wären.

Vorstehende Bedenken und Anregungen werden auch gegen den im Parallelverfahren in Abänderung befindlichen Flächennutzungsplan erhoben, welche hiermit ausdrücklich auch in das dortige Verfahren hinein vorgebracht werden.

Sollten Sie zum Ganzen noch ergänzenden Vortrag und die etwaige Vorlage auch von Unterlagen sachdienlich sehen, bitten wir höflichst um Ihren dahingehenden Hinweis.

Beschluss: 30 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Bei einer internen Besprechung am 24.01.2014 mit dem Betrieb [REDACTED], vertreten durch [REDACTED] wurde folgender Konsens getroffen: Der Betrieb [REDACTED] möchte seine landwirtschaftlich genutzten Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des geplanten Gewerbegebietes solange behalten und die Nutzung fortführen, bis das Baurecht auf den Flächen tatsächlich umgesetzt wird. Da sich die Probleme dadurch allerdings nur verschieben, soll im Zuge des Umlegungsverfahrens ein Flächentausch mit landwirtschaftlichen Flächen, die im Eigentum der Stadt sind, stattfinden.

Die Flächen die sich innerhalb des Geltungsbereichs im Eigentum des Betriebs [REDACTED] befinden, sollen zunächst zusammengelegt werden um die Größe der Tauschflächen

erörtern zu können. Bei einer Ortseinsicht mit der städtischen Umlegungsstelle wurden die möglichen Tauschflächen im Bereich nördlich des Weiherbachs, westlich des Franzosengrabens, südlich der Bahnlinie München – Landshut und östlich des LA-Parks besichtigt und von den Betriebsinhabern als in Frage kommende Ersatzfläche in Betracht gezogen.



### III. Billigungsbeschluss

Die Fortschreibung des seit 03.07.2006 wirksamen Flächennutzungsplanes und Landschaftsplanes der Stadt Landshut mit Deckblatt Nr. 27 vom 15.11.2013 i.d.F. vom 04.04.2014 wird in der Fassung gebilligt, die sie durch die Behandlung der Fachstellenanhörung gem. § 4 Abs. 1 BauGB und durch die Behandlung der vorgezogenen Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfahren hat.

Auf das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen und Anregungen gem. § 4 Abs. 1 BauGB und § 3 Abs. 1 BauGB wird verwiesen.

Die Begründung vom 04.04.2014 und der Lageplan vom 04.04.2014 sind Bestandteile des Beschlusses.

Die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ist gem. BauGB auf die Dauer eines Monats auszulegen.

Beschluss: 30 : 0

Landshut, den 30.04.2014  
STADT LANDSHUT



Hans Rampf  
Oberbürgermeister