

## Auszug aus der Sitzungs-Niederschrift

des Bausenats vom 23.07.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 10-105/1 "Gewerbegebiet Münchnerau - An der Fuggerstraße - Teilbereich 1"  
I. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB  
II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB  
III. Satzungsbeschluss

Referent: Ltd. Baudirektor Johannes Doll

Von den 10 Mitgliedern waren 8 anwesend.

In öffentlicher Sitzung wurde auf Antrag des Referenten

einstimmig

mit --- gegen --- Stimmen beschlossen: Siehe Einzelabstimmung!

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und berührter Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.04.2014 bis einschl. 30.05.2014 zum Bebauungsplan Nr. 10-105/1 „Gewerbegebiet Münchnerau - An der Fuggerstraße - Teilbereich 1“ vom 16.07.2004 i.d.F. vom 04.04.2014:

### **I. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB**

Im Rahmen des Verfahrens nach § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB wurden, mit Terminstellung zum 30.05.2014, insgesamt 56 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. 12 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben.

#### **1. Ohne Anregungen haben 4 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange Kenntnis genommen:**

- 1.1 Amt für Bauaufsicht und Wohnungswesen - SG Geoinformation und Vermessung mit Schreiben vom 09.05.2014

- 1.2 Stadt Landshut - Bauamtliche Betriebe  
mit E-Mail vom 12.05.2014
- 1.3 Gemeinde Bruckberg  
mit Schreiben vom 21.05.2014
- 1.4 Stadt Landshut - Tiefbauamt  
mit Schreiben vom 26.05.2014

Beschluss: 8 : 0

Von den ohne Anregungen eingegangenen Stellungnahmen der vorgenannten berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird Kenntnis genommen.

2. Anregungen haben 8 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange vorgebracht:

2.1 bayernets GmbH, München  
mit E-Mail vom 05.05.2014

Aufgrund rechtlicher Vorgaben das Netz der Bayerngas GmbH im Wege der Ausgliederung auf die bayernets GmbH übertragen. Die bayernets GmbH ist in Angelegenheiten, die den Netzbetrieb betreffen, insoweit Rechtsnachfolger der Bayerngas GmbH. Die bayernets GmbH, eine 100%ige Tochtergesellschaft der Bayerngas GmbH, ist unabhängiger Fernleitungsnetzbetreiber im Sinne des Energiewirtschaftsgesetzes.

Im Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplanes – wie in den von Ihnen übersandten Planunterlagen dargestellt - liegen keine Anlagen der bayernets GmbH. Aktuelle Planungen der bayernets GmbH werden hier ebenfalls nicht berührt.

Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren.

Beschluss: 8 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.2 PLEdoc GmbH, Essen  
mit E-Mail vom 06.05.2014

im Rahmen unserer Prüfung Ihrer Anfrage haben wir den räumlichen Ausdehnungsbereich Ihrer Maßnahme in dem beigefügten Übersichtsplan dargestellt. Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Bitte überprüfen Sie diese Darstellung auf Vollständig- und Richtigkeit und nehmen Sie bei Unstimmigkeiten umgehend mit uns Kontakt auf.

Der in der Anlage gekennzeichnete Bereich berührt keine Versorgungseinrichtungen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber.

- Open Grid Europe GmbH, Essen
- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen
- Ferngas Nordbayern GmbH (FGN), Nürnberg
- GasLINE Telekommunikationsnetzges. deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen

- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund
- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen

Diese Auskunft bezieht sich nur auf die Versorgungseinrichtungen der hier aufgelisteten

Versorgungsunternehmen. Auskünfte zu Anlagen sonstiger Netzbetreiber (z. B. auch weiterer

E.ON-Gesellschaften) sind bei den jeweiligen Versorgungsunternehmen bzw. Konzerngesellschaften oder Regionalcentern gesondert einzuholen.

Sollte der Geltungsbereich bzw. das Projekt erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Projektgrenzen überschreiten, so bitten wir um unverzügliche Benachrichtigung.

Beschluss: 8 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

### 2.3 Kabel Deutschland Vertrieb + Service GmbH, Landshut mit E-Mail vom 07.05.2014

Wir teilen Ihnen mit, dass die Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.

Beschluss: 8 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

### 2.4 Energie Südbayern GmbH, Dingolfing mit Schreiben vom 13.05.2014

Die Energie Südbayern GmbH erhebt keine Einsprüche gegen den genannten Bebauungsplan.

Wir verweisen jedoch auf das Schreiben vom 20.12.2013 bei Änderungen am Bebauungsplan.

Beschluss: 8 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.5 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München  
mit Schreiben vom 21.05.2014

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:

Bislang hat es der / die Planende bedauerlicherweise unterlassen sich erkennbar mit möglichen Beeinträchtigungen, von, ggf. auch weiter entfernt gelegenen, Baudenkmalern/ Ensembles auseinanderzusetzen.

Abhängig von Art und Maß der geplanten baulichen Nutzung und vom Denkmal selbst kann es auch über größere Entfernungen zu erheblichen Beeinträchtigungen der Sichtbezüge kommen. Es wird um grundsätzliche Berücksichtigung gebeten.

Im vorliegenden Fall bitten wir insbesondere die Sichtbeziehungen zu und von folgenden Baudenkmalern/ Ensembles zu untersuchen und im gemäß Europarechtsanpassungsgesetz Bau EAG Bau, sowie § 2 Abs.4 Satz 1 und 2a BauGB notwendigen Umweltbericht beurteilungsfähig darzustellen:

- D-2-74-113-13: Kath. Pfarrkirche St. Georg, Saalbau aus dem 10. Jh., westliche Erweiterung 13./14. Jh., spätgotischer Chor 1516/17 (dendro. dat), südlich an den Chor angebaute Turm mit spätgotischen Blendfeldern und Stufengiebeln, 1517; mit Ausstattung; Kirchhofmauer, Ziegelmauerwerk, wohl 16./17. Jh. mit späteren Veränderungen.
- D-2-61-000-563: Burg Trausnitz, Burganlage, Kernburg bestehend aus Georgskapelle, 1517 eingewölbt, Fürstenbau, Dürnitzbau, Söller, Damenstock und Torbau, alle Bauteile im Kern mittelalterlich wohl um 1204 entstanden, vielfach unter den Herzögen Ludwig X. (1516-1543) und Wilhelm V. in Renaissanceformen umgestaltet; mit Ausstattung; Pfaffenstöckl, 1528 und Schloßpflegerhaus, 1555; Brunnenhaus, wohl 15. Jh., Brunnen mit eisernem Schöpfwerk, bez. 1525; Wittelsbacher Turm, 1. Hälfte 13.-15. Jh.; Befestigungsanlage, bestehend aus Zwinger, Löwengraben, Brücke, Hühnergraben, Falken-, Waffen-, Münz-, Pulver-, Hunger- und Wasserturm (erbaut 1577) sowie einer Reihe weiterer Mauertürme ohne eigene Bezeichnung, ferner Wehrmauern und Wehrgänge, sog. Schwedentor und Äußeres Burgtor, alle im Kern größtenteils mittelalterlich; Hofstall, wohl 16. Jh.; Kellergebäude, erbaut 1558 unter Verwendung eines älteren Kellers von 1541/42; ursprüngliche Zufahrt zur Burg Trausnitz, angelegt im 13. Jh., unter Herzog Ludwig dem Reichen im Bereich des sog. "Überreitertors" teilweise verlegt.
- D-2-61-000-637: Kath. Stadtpfarr- und Kollegiatstiftskirche St. Martin und St. Kastulus, spätgotische Hallenkirche mit Westturm, Baubeginn um 1380, vollendet zu Anfang des 16. Jh., errichtet nach Plänen der Werkmeister Hans Krumenauer, Meister Hans von Burghausen, Hans Stethaimer, Stephan Purghauser; mit Ausstattung.
- D-2-61-000-267: Kath. Stadtpfarrkirche St. Jodok, gotische Basilika mit polygonalem Chor, Krypta, Langhauskapellen und Westturm, Mitte 14. bis Mitte 15. Jh., An- und Umbauten Mitte 19. Jh.; mit Ausstattung.

Die genaue Lage der Denkmäler entnehmen Sie bitte dem Bayern-Viewer-Denkmal <http://www.blfd.bayern.de> oder dem Bayern Atlas: [www.geoportal.bayern.de](http://www.geoportal.bayern.de).

Zusätzlich weisen wir bei Verwendung eines Geoinformationssystems auf die Möglichkeit zur Nutzung unseres Wms-Dienstes hin:

[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))

Es 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 Baudenkmäler/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

Sichtachsen sind von einer Bebauung freizuhalten, Baumassen und Bauhöhen ggf. in geeigneter Weise zu begrenzen um mögliche Beeinträchtigungen zumindest zu minimieren. Aus gleichem Grund sollte Gestaltung Material- und Farbwahl von Zurückhaltung geprägt sein sowie auf Dachaufbauten und Außenwerbung verzichtet werden.

**Bodendenkmalpflegerische Belange:**

Nach unserem bisherigen Kenntnisstand besteht gegen die oben genannte Planung von Seiten der Bodendenkmalpflege kein Einwand. Wir weisen jedoch darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen.

**Art. 8 Abs. 1 DSchG:**

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

**Art. 8 Abs. 2 DSchG:**

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

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: 8 : 0**

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Das geplante Gewerbegebiet „An der Fuggerstraße“ ist bereits im rechtskräftigen Flächennutzungsplan von 2006 dargestellt, für dessen Neuaufstellung ein umfangreiches Verfahren durchgeführt wurde. Die hier vorliegende Bebauungsplanung ist eine Weiterentwicklung der Darstellungen im Flächennutzungsplan.

Die dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes nächstgelegenen Baudenkmäler sind die Burgfriedenssäule im Geltungsbereich des LA Park und die Kath. Pfarrkirche St. Georg in Eugench. Im Zuge der städtebaulichen Rahmenplanung und der Aufstellung des Bebauungsplanes LA Park wurden die möglichen Beeinträchtigungen von Baudenkmalern durch das geplante Gewerbegebiet bereits eingehend untersucht. Bei der hier vorliegenden Neuausweisung handelt es sich um einen Lückenschluss zwischen zwei bestehenden Gewerbegebieten.

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 bleibt 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 und zu den beiden Pfarrkirchen, St. Martin und St. Jodok, die etwa auf demselben Höheniveau von ca. 393 m ü NN liegen wie das Gewerbegebiet, 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 St Georg bei Altdorf und der Burg Trausnitz, die auf einer Höhe von 465 m üNN liegt, wird durch die geplante Bebauung ebenfalls nicht beeinträchtigt.

Durch die bereits bestehenden, im Westen und Norden unmittelbar angrenzenden Gewerbegebiete Münchnerau und Altdorf zusammen mit den dort realisierten Hochbauten (u.a. Hochregallager), die beiden 110 KV-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. Hinzuweisen ist auch auf das Gewerbegebiet und das Umspannwerk der Nachbargemeinde Altdorf nördlich der Bahnlinie München – Landshut – Regensburg.

## 2.6 Stadt Landshut - Amt für Liegenschaften und Wirtschaft mit Schreiben vom 27.05.2014

---

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

- Östlich der Fuggerstraße soll die Kanaltrasse, wie durch die Stadtwerke Landshut angeregt wurde, durch eine Dienstbarkeit gesichert werden. Die zusätzliche private Grünfläche soll wieder reduziert werden.
- Die privaten Grünflächen entlang der Straßenfläche sollen eingezäunt werden können. Die spätere Pflege dieser Flächen außerhalb des Firmengeländes ist nur mit einem erheblichen Mehraufwand möglich.

Beschluss: 8 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Darstellung der Kanaltrasse als unterirdische Hauptversorgungsleitung wurde im Bebauungsplan entsprechend der Angaben im Lageplan der Stadtwerke vom 17.12.2013 ergänzt und als mit Geh-, Fahrt und Leitungsrechten zu belastende Fläche festgesetzt. Da die Kanaltrasse nicht überbaut werden darf, wurden die überbaubaren Grundstücksflächen zurückgenommen und der Bereich als private Grünfläche im Vorfeld der Bebauung definiert.

Auf die Festsetzung zu Einfriedungen für die privaten Grünflächen im Bereich der gewerblichen Bauflächen wird verzichtet. Sie wird allein beschränkt auf die Bereiche der privaten Grünflächen im Bereich der Weiherbachtalaue.

2.7 Stadt Landshut - Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt / FB Umweltschutz mit E-Mail vom 27.05.2014

---

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

1. Allgemeines

Gegen die geplanten Festsetzungen im o. g. B-Plan bestehen seitens der Sachbearbeitung Wasser- und Abfallrecht (fachkundige Stelle für Wasserwirtschaft/ Abfallwirtschaft (Gewerbe) + Verwaltung) beim Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt, Fachbereich Umweltschutz, grundsätzlich keine Einwände.

2. Wasserrecht

- a) Der Art. 37 des Bayerischen Wassergesetzes (BayWG) in der aktuell geltenden Fassung regelt nicht mehr die Anzeigepflicht von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen. Wir bitten Sie daher, im Abschnitt C. Nr. 4 der Satzung den Satz 2 zu streichen.
- b) Im Übrigen kann der letzte Satz des Abschnitts C. Nr. 4 der Satzung gestrichen werden (ist identisch mit der Nr. 3 des Abschnitts C. der Satzung).
- c) Die Ausführungen in Absatz 2 der Ziffer 5.8 der Begründung sind so nicht richtig. Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) schreibt nicht vor, dass vom Bauherrn eigenständig zu prüfen ist, ob die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser eventuell unter die NWFreiV fällt und damit erlaubnisfrei ist. Unser Hinweis in der Stellungnahme im Rahmen der letzten Auslegung im April 2013 sollte vielmehr zum Ausdruck bringen, dass diese Prüfung nicht z. B. durch die Wasserrechtsbehörde oder das Wasserwirtschaftsamt erfolgt, sondern eben in eigener Verantwortung durch den Bauherrn zu erfolgen hat. Wir bitten Sie daher, den Absatz 2 wie folgt zu ändern: „Es wird darauf hingewiesen, dass vom Bauherrn eigenständig zu prüfen ist, ob die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser eventuell unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) fällt und damit erlaubnisfrei ist. Sofern die Voraussetzungen für eine erlaubnisfreie Versickerung nicht gegeben sind, ist die wasserrechtliche Erlaubnis für die Versickerung beim Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt der Stadt Landshut, Fachbereich Umweltschutz zu beantragen.“

**Stellungnahme Fachbereich Immissionsschutz:**

Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen unter Berücksichtigung der nachfolgenden Anpassungen keine Einwände gegen den oben genannten Bebauungsplan:

In der „Begründung“ ist der erste Absatz von „Ziffer 14 Schallschutz“ zu streichen. Dieser ist aufgrund des neu eingefügten zweiten Absatzes überflüssig geworden.

Wir weisen darauf hin, dass die im Beschluss unter „Punkt 2.9: DB Energie GmbH, München“ aufgeführten Beschlüsse zu den Anpassungen der Bahnstromleitungen nicht mit dem gegenwärtigen Planzustand übereinstimmen bzw. sich auf einen früheren Planzustand beziehen. Dies wurde dem Bauaufsichtsamt am 20.05.2014 um 15:00 Uhr telefonisch bereits mitgeteilt.

Die uns übersandten Unterlagen enthalten lediglich das schalltechnische Gutachten aus dem Jahr 2006. Dieses wurde jedoch 2013 aufgrund umfangreicher Umplanungen ergänzt. Wir bitten in diesem Zusammenhang um elektronische Übersendung der aktuellen Version aus dem Jahr 2013 an die Adresse „umweltschutz@landshut.de“.

### **Zum Thema Altlasten / Aushubentsorgung**

#### **Festsetzung (Auflage):**

Im Rahmen von Baugrunduntersuchungen zur Baugebieterschließung sind organische Böden zu kartieren, bodenkundlich zu beschreiben und auf Arsen zu untersuchen. Im Hinblick auf die Entsorgung/Verwertung organischer Böden sind diese abfallrechtlich zu klassifizieren. Es wird auf die Handlungshilfe des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz für den Umgang mit geogen arsenbelasteten organischen Böden verwiesen.

(Anmerkung: Im Raum Landshut bestehen gegenwärtig bei Bauvorhaben Entsorgungsprobleme für organische Böden)

Beschluss: 8 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu 2. a und b)

Der Satz wurde entsprechend der hier vorgelegten Anregung unter Punkt C Nr. 4 der Satzung gestrichen.

Zu 2. c)

Die Ausführungen in Absatz 2 der Ziffer 5.8 der Begründung wurden durch den hier aufgeführten Satz ersetzt.

Zu Stellungnahme Fachbereich Immissionsschutz:

In der Begründung wurde der erste Absatz von „Ziffer 14 Schallschutz“ gestrichen.

Bedauerlicherweise wurde in der Beschlussfassung vom 04.04.2014 zur Stellungnahme der Deutschen Bahn vom 15.01.2014 ein überholter Abwägungstext verwendet, der sich auf die alte Planung aus dem Jahr 2004 bezieht, die eine Höherlegung der Masten im Bereich nördlich des Weiherbaches vorgesehen hätte.

Bei der Fortführung des Verfahrens im Jahr 2012, wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10-105 „Gewerbegebiet Münchnerau – An der Fuggerstraße“ verkleinert auf einen südlichen und nordöstlichen Teilbereich.

Durch die Herausnahme der Gewerbeflächen unter den Bahnstromleitungen kann auf die Höherlegung der Leitungen bis zur Rechtskraft des zweiten Teilbereiches verzichtet werden. Im südlichen Teilbereich wurden die Flächen soweit reduziert, dass die Bahnstromleitung über die künftige Ausgleichsfläche verläuft bzw. im Norden liegen Flächen für die Landwirtschaft unter den Leitungstrassen.

Die Wahl des neu gewählten Geltungsbereiches erklärt sich zudem aus der bereits vorhandenen Erschließung der nordöstlich angrenzenden Flächen durch die Fuggerstraße, die Jenaer und die Töginger Straße.

Die Umsetzung bzw. Weiterführung der Planung im Bereich westlich des Franzosengrabens ist für die längerfristige gewerbliche Entwicklung im Landshuter Westen in den nächsten Jahrzehnten vorgesehen.

Das schalltechnische Gutachten aus dem Jahr 2013 wurde an den Fachbereich Umweltschutz nachgereicht.



Die hier vorgeschlagene Festsetzung zum Thema Altlasten und Aushubentsorgung wurde in die Begründung unter Punkt 15.2 und in die Satzung unter Punkt 6 aufgenommen.

2.8 Stadt Landshut - Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt / FB Naturschutz  
mit Schreiben vom 30.05.2014

---

Mit dem Bebauungsplan besteht aus naturschutzfachlicher Sicht Einverständnis. Der Eingriffsbilanzierung, dem Umweltbericht und der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wird zugestimmt.

Die zeitnahe gesicherte Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen hinsichtlich Flächenverfügbarkeit und Finanzierung muss gewährleistet sein. Bei den vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen nach der artenschutzrechtlichen Prüfung sind diese vor Maßnahmenbeginn funktionsgerecht herzustellen.

Für die Ausgleichsfläche wurde eine hochwertige Aufwertung in der Eingriffsbilanzierung vorgesehen, sodass für die Umsetzung eine fachlich qualifizierte Ausführungsplanung und eine ökologische Baubegleitung erforderlich sind. Die funktionsgerechte Umsetzung ist im Monitoring zu überprüfen und zu bestätigen. Damit wird den Vorgaben der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung Rechnung getragen.

Bei der Umsetzung der Ausgleichsflächen sollte die vorhandene strukturelle Bodenvielfalt (kiesig bis torfig) bei der Gestaltung mit berücksichtigt werden. Auf die Lehmbabdichtung sollte soweit als möglich verzichtet werden. Bei der Ausgleichsfläche an der Pfettrach sollte die Gestaltung der Schaffung eines zusätzlichen Retentions- und Auenraumes Rechnung tragen werden. Die dargestellte Fuß- und Radwegverbindung mit Anbindung an Altdorf wird wegen seiner funktionalen Bedeutung in diesem Bereich besonders begrüßt.

Beschluss: 8 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Kosten für die Herstellung der Retentionsfläche im östlichen Bebauungsplangebiet und die Durchführung der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen in diesem Bereich wird vom Tiefbauamt bei der Haushaltsaufstellung für das Jahr 2015 entsprechend beantragt.

Um die funktions- und fachgerechte Herstellung gewährleisten zu können, soll bei der Durchführung der Maßnahmen der Fachbereich Naturschutz bei der sog. ökologischen Bauleitplanung eingebunden werden. Dadurch ist die Berücksichtigung der vorhandenen Bodenvielfalt während der Bauphase und der Gestaltung der Ausgleichsflächen durch entsprechend geschultes Personal abgesichert.

## II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführten Beteiligung der Öffentlichkeit sind folgende Äußerungen vorgebracht worden:

  
mit Schreiben vom 20.05.2014

Als Eigentümer der betroffenen Grundstücke Flur-Nr. 577, 2480 und 2472 der Gemarkung Landshut wiederhole ich meine Einwendungen vom 08.01.2014 gegen den neu ausgelegten Entwurf des Bebauungsplans und gegen die Ausführungen im Stadtratsbeschluss.

1.

Ich halte die Kritik, dass kein Bedarf für die Planungen erkennbar ist, aufrecht. Ich bin der Meinung, dass die Stadt Landshut nur auf Verdacht bzw. auf Vorrat plant. Die Stadt erklärt selbst, dass von den bisher ausgewiesenen Flächen ein großer Teil unbebaut ist. Diese unbebauten Flächen seien als Erweiterungsflächen für die bestehenden Gewerbebetriebe vorzuhalten.

Mit dem bauplanungsrechtlichen Gebot, mit Flächen sparsam umzugehen, lässt sich dies nicht vereinbaren. Es kann nicht sein, dass man für bestehende Gewerbebetriebe alle Planungsmöglichkeiten, auch wenn sie nicht real sind, vorhält und die Stadt Landshut auf Verdacht und auf Vorrat weitere Gewerbegebiete, die bisher von der Planung nicht betroffen sind, ausweist.



2.

Bereits in meinem Schreiben vom 08.01.2014 habe ich darauf hingewiesen, dass ich 13 ha landwirtschaftliche Nutzfläche, das ist mein Eigenland, und 9 ha Forst bewirtschafte. Bei den betroffenen Grundstücken, die beplant werden, handelt es sich um Ackerland mit einer Größe von insgesamt 2,07 ha. Meine Betroffenheit zeigt sich darin, dass 16 % meiner gesamten landwirtschaftlichen Nutzfläche betroffen sind. Die Stellungnahme des Landwirtschaftsamts Landshut vom 01.12.2004 ist insoweit überholt, weil meine Betroffenheit noch größer geworden ist.

3.

Die Stadt Landshut schreibt selbst, dass „der tatsächliche Bedarf an gewerblich genutzten Flächen in den nächsten Jahren schwer einschätzbar ist“.

Damit gibt die Stadt zu, dass meine Kritik, dass es sich um eine reine Verdachts- und Vorratsplanung handelt, in vollem Umfang zutrifft.

Weiter schreibt die Stadt, dass Flächen im nördlichen Teilbereich, östlich des Franzosengrabens, als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt werden. Warum werden diese Flächen dann überhaupt einbezogen? Ich weise darauf hin, dass es sich genau um die Fläche handelt, auf die sich die Vereinbarung, die mein Vater   mit der Stadt Landshut am 25.09. 1 990 getroffen hat, bezieht.

Außerdem kann mir niemand sagen, wo eventuelle Ersatz- bzw. Tauschflächen herkommen sollen.

Beschluss: 8 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu 1.:

Im Jahr 1994 wurde von der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern eine Rahmenplanung für das Gewerbegebiet Landshut - Münchnerau erstellt.

Diese Rahmenplanung sah bereits die Entwicklung des gesamten Gewerbegebietes Münchnerau vor. Die Entwicklung begann mit dem westlichen Bereich bis 2004, durch die zunehmende Bebauung der gewerblichen Bauflächen hat sich die Situation mittlerweile verschärft. Die bislang unbebauten Flächen werden als Erweiterungsflächen für bestehende Gewerbebetriebe vorgehalten.

Das Landesentwicklungsprogramm enthält zu dem Thema folgende Ziele: Raumnutzungskonflikte, auch bzgl. der gegenseitigen Beeinträchtigung von Wohn- und Gewerbenutzungen sollen abgebaut bzw. verhindert werden. Die Aktivierung von Leerständen im Innenbereich birgt die Gefahr, diese Beeinträchtigungen zu erhöhen. Daher sind diese nur eingeschränkt möglich und für die vorhandenen Bedarfe langfristig nicht ausreichend. Außerdem sind großflächige Gewerbebetriebe in der Regel nur in geeigneten zentralen Orten mit guter überregionaler Verkehrsanbindung auszuweisen. Größere Flächen stehen im Innenbereich nicht oder nur sehr eingeschränkt für Gewerbebetriebe zur Verfügung. Also sind Flächen hierfür außerhalb des Innenbereiches zu schaffen, was im Rahmen dieses Bebauungsplanes auch getan wird. Die schnelle Verkehrsanbindung zur Autobahn spricht ebenfalls für diesen Standort. Insofern folgt die vorliegende Planung den Zielen des Landesentwicklungsprogrammes.

Die Flächen im westlich des Geltungsbereichs liegenden Gewerbegebiets Münchnerau sind weitgehend bebaut, bzw. der Erweiterung der dort angesiedelten Betriebe vorbehalten. Mit der Entwicklung des geplanten Gewerbegebietes sollen mittel- bis langfristig die Bedarfe an gewerblichen Bauflächen abgedeckt werden. Die Planung ist für eine abschnittsweise Realisierung entsprechend den Bedarfen geeignet.

Zu 2.:

Mit Schreiben des Landwirtschaftsamts Landshut vom 01.12.2004 wurde bestätigt, dass der Betrieb über eine landwirtschaftliche Nutzfläche von 15,3 ha verfügt. Aufgrund der geringen Produktionsausstattung liegt der Betrieb im unteren Bereich von Haupterwerbsbetrieben. Der Verlust von 2,07 ha Ackerland entspricht einer Reduzierung der landwirtschaftlich genutzten Fläche um 13,3 % und führt zu spürbaren Ertragseinbußen.

Es ist aber festzuhalten, dass in der Folge der Aufstellung des Bebauungsplanes ein Umlegungsverfahren durchgeführt wird. In diesem wird das vorhandene Grundeigentum neu verteilt, um durch die zukünftigen Grundstückszuschnitte und die Schaffung von Flächen für den öffentlichen Bedarf die Entwicklung des Gewerbegebietes überhaupt erst zu ermöglichen. Im Zuge dessen werden die hier genannten 2,07 ha Ackerland auch durch neu zugewiesene Flächen ersetzt, deren Größe – abhängig vom Verlauf des Umlegungsverfahrens – etwa bei 1,4 ha liegt. Diese Flächen können auch weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden, da ein Zwang zum Verkauf oder zur Bebauung der Flächen nicht besteht. Sollten danach dennoch existenzbedrohende Härten, die durch die Planung hervorgerufen werden, für den Einwandträger vorhanden sein, kann von der Stadt zusätzlich die Möglichkeit eines Flächentausches geprüft werden, um die Existenz des landwirtschaftlichen Betriebes nicht zu gefährden.

Zu 3:

Nachdem die Fortführung des Verfahrens im Jahr 2012 wieder aufgegriffen wurde, und der tatsächliche Bedarf an gewerblich genutzten Flächen in den nächsten Jahren schwer einschätzbar ist, wurde der Geltungsbereich in Absprache mit der städtischen Umlegungsstelle verkleinert um eine zeitnahe Bebauung eines Großteils der Flächen zu gewährleisten. Dabei bleibt der Geltungsbereich südlich des Weiherbaches bzw. Franzosengrabens nahezu unverändert, der nördliche Teilbereich wird verkleinert auf den Bereich östlich des Franzosengrabens. Ein zweiter, nicht unwesentlicher Grund für diese Entscheidung spielen die Bahnstromleitungen, die quer durch das geplante Gewerbegebiet verlaufen. Um auf eine Höherlegung der Leitungen verzichten zu können, werden Flächen unter den Bahnstromleitungen im nördlichen Teilbereich, östlich des Franzosengrabens als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Die Umsetzung des südlich und nördlich des Weiherbaches und des Franzosengrabens gelegenen Bereichs wird in einem Zug stattfinden. Wie unter Punkt 2 bereits erwähnt, wird in Folge des Bebauungsplanverfahrens ein Umlegungsverfahren durchgeführt um den Grundbesitz neu zu verteilen. Das gilt auch für das Grundstück mit der Fl. Nr. 577, Gemarkung Altdorf, deren nördlicher Teilbereich innerhalb der „Flächen für die Landwirtschaft“ liegt, im südlichen Bereich der Fläche werden Gewerbeflächen ausgewiesen.

Eine teilweise landwirtschaftliche Weiternutzung und die Erreichbarkeit der Fläche über die Pfettrachbrücke sind somit gesichert.

Beim Umlegungsverfahren handelt es sich um keine zwangsweise Durchsetzung einer Besitzeinweisung und eines Erwerbsanspruches dieser Flächen, vielmehr um ein gesetzlich genau geregeltes Tauschverfahren, bei dem ein "Alter Bestand" an Grundstücksflächen durch einen "Neuen (veränderten, höherwertigen) Bestand" ersetzt wird. Wo diese neuen Flächen zu liegen kommen entscheidet sich im Laufe des Umlegungsverfahrens unter enger Abstimmung der Umlegungsstelle mit den beteiligten Grundstückseigentümern in einem Planwunschgespräch und wird darauf aufbauend in einem weiteren Erörterungsgespräch konkretisiert.

Im Umlegungsverfahren finden auch vorhandene Belastungen der einzelnen Grundstücke wie in diesem Fall die in der Stellungnahme genannte Vereinbarung unter Einbeziehung der Grundstückseigentümer entsprechende Berücksichtigung und werden bei der dann stattfindenden Neuverteilung angemessen gewürdigt.

2.

  
mit Schreiben vom 26.05.2014

In der vorbezeichnenden Angelegenheit erlauben wir uns für unseren Mandanten unter Bezugnahme auf die Schriftsätze vom 24.09.2013 und 23.01.2014 darauf hinzuweisen und festzuhalten, dass im Wege der am 24.02.2014 seitens unserer Mandantschaft mit Vertretern Ihres Hauses geführten Besprechung die für unseren Mandanten erhobenen Einwendungen nicht erledigt sind.

Mit Beschlusslage des Bausenats der Stadt Landshut vom 04.04.2014 wird zwar darauf abgehoben, dass im Ergebnis der damaligen Unterredung Konsens darüber erzielt wurde, dass unsere Mandantschaft die betroffenen Landwirtschaftsflächen bis zur tatsächlichen Umsetzung des Baurechts solange behalten und weiter nutzen können sowie adäquates Ersatzland gestellt bekommen soll. Solange diese Zusage jedoch nicht ausreichend konkretisiert und formwirksam vereinbart ist, bleiben die erhobenen Einwendungen seitens unserer Mandantschaft selbstverständlich aufrechterhalten. Gleichmaßen werden diese Einwendungen im Zuge der jetzt neuerlichen Auslegung wiederum geltend gemacht und wie folgt erhoben:

Unser Mandant ist als Eigentümer der Grundstücke FINrn. 2396 und 2398 wie auch als Pächter der Grundstücke FINrn. 2484 und 2486 sowie 2421 und 2422 weiter nicht damit einverstanden, dass diese in das Verfahrensgebiet einbezogen und als Gewerbe-Bauland beplant werden. Unsere Mandantschaft lehnt es ebenfalls ab, dass diese Grundstücke in ein Umlegungsverfahren einbezogen werden.

Zur geplanten Erweiterung des Gewerbegebietes Münchnerau (Bebauungsplan Nr. 10-10511 „Gewerbegebiet Münchnerau - An der Fuggerstraße – Teilbereich 1) tragen wir für unseren Mandanten daher neuerlich folgende Einwendungen vor:

Unser Mandant ist Landwirt und betreibt auf diesen landwirtschaftlichen Nutzflächen seinen landwirtschaftlichen Familienbetrieb mit Schwerpunkt Gemüseschwaige auf etwa 1 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 Naturkostladen vertrieben.

über die vorgesehene Bepflanzung 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 Mandant 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 verbundenen Ablüften, Stäuben, Reifenabrieben wie auch sonstigen Immissionen auf die Gemüsepflanzen unseres Mandanten die hohe biologische Qualität der erzeugten Nahrungsgemüse und Speisekartoffeln beeinträchtigen und über die Jahre sogar den Mutterboden akkumulierend belasten wird. Ganz zu schweigen von den schon optischen Beschwerden 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 Schweigebetrieb 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 können wird. 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 die Anbauflächen im Höhenniveau 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 geeignet 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 den 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 Flächen nicht in das Gewerbegebiet und schon gar nicht in die darauf gestützte Gewerbelandumlegung einzubeziehen, um seine eingerichteten und ausgeübten Landwirtschafts- und Gemüseschweigebetrieb 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 pflanzenschutzlicher Maßnahmen wie auch der Durchführung von Erntearbeiten jedweder maschinellen Art und damit verbundenen Lärmwirkungen 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 Wertverhältnisse entsprechenden Umfang gestellt wird. Es gibt im geeigneten Umgriff ausreichend Grundstücke, die von den Eigentümern jedenfalls selbst nicht mehr bewirtschaftet werden, welche von der Stadt Landshut mit jetzt noch ausreichendem zeitlichen Vorlauf hierzu anzukaufen wären.

Vorstehende Einwendungen 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: 8 : 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. Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan Nr. 10-105/1 „Gewerbegebiet Münchnerau - An der Fuggerstraße - Teilbereich 1“ wird entsprechend dem vom Referenten vorgelegten und erläuterten Entwurf vom 16.07.2004 i.d.F. vom 04.04.2014 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan mit eingearbeitetem Grünordnungsplan und textlichen Festsetzungen auf dem Plan, die Begründung und der Umweltbericht vom 04.04.2014 sind Gegenstand dieses Beschlusses.

Beschluss: 8 : 0

Landshut, den 23.07.2014  
STADT LANDSHUT



Hans Rampf  
Oberbürgermeister

