

## Auszug aus der Sitzungs-Niederschrift

des Feriensenats vom 22.08.2014

Betreff: Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Landshut mit Deckblatt Nr. 28 im Bereich "Auloh - Ochsenau"  
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: Ltd. Baudirektor Johannes Doll

Von den 10 Mitgliedern waren 10 anwesend.

In öffentlicher Sitzung wurde auf Antrag des Referenten

mit \_\_\_\_\_ gegen \_\_\_\_\_ Stimmen beschlossen (s. Einzelabstimmung):

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

Im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden, mit Terminstellung zum 20.12.2013, insgesamt 49 Träger öffentlicher Belange beteiligt.

25 Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben.

1. Ohne Erinnerung haben 8 Träger öffentlicher Belange Kenntnis genommen:

- 1.1 Stadt Landshut - Bauamtliche Betriebe -  
mit E-Mail vom 13.11.2013
- 1.2 Stadtjugendring Landshut  
mit Schreiben, eingegangen am 18.11.2013
- 1.3 Gemeinde Eching  
mit Schreiben vom 19.11.2013
- 1.4 Amt für ländliche Entwicklung Niederbayern, Landau a.d. Isar  
mit Schreiben vom 19.11.2013
- 1.5 Markt Ergolding  
mit Schreiben vom 21.11.2013
- 1.6 Gemeinde Tiefenbach  
mit Schreiben vom 28.11.2013
- 1.7 Gemeinde Kumhausen  
mit E-Mail vom 05.12.2013
- 1.8 Stadt Landshut - SG Geoinformation und Vermessung -  
mit Schreiben vom 11.12.2013

Beschluss: 10:0

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

2. Stellungnahmen und Anregungen haben 17 Träger öffentlicher Belange vorgebracht:

2.1 Regierung von Niederbayern - Gewerbeaufsichtsamt  
mit Schreiben vom 13.11.2013

Ziele der Raumordnung und Landesplanung:

Keine

Beabsichtigte eigene Planung 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.

Nach der Prüfung der Unterlagen ergeben sich folgende fachliche Informationen und Empfehlungen, die bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen sind:

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 eventuellen 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.

Beschluss: 10:0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu Fundmunition:

Das Planungsgebiet liegt innerhalb eines ehemaligen Truppenübungsplatzes. Im Grenzbereich zum benachbarten Naturschutzgebiet war zu dieser Zeit eine Panzerschießanlage vorhanden. Die Bundeswehr hat für Übungen an dieser Anlage nach Auskunft des Fachbereiches Umweltschutz der Stadt Landshut lediglich Munitionsattrappen benutzt, die unbedenklich sind. Allerdings wurde vor der Nutzung durch die Bundeswehr der Übungsplatz von amerikanischen Streitkräften und davor von der Reichswehr verwendet. Es lässt sich nicht mehr rekonstruieren, ob von diesen scharfe Munition bei ihren Übungen verwendet wurde. Daher sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Kampfmittelsondierungen durchzuführen, deren Ergebnisse dann im jeweiligen Einzelbebauungsplan berücksichtigt werden. Die Thematik wurde im Punkt 4.2 der Begründung abgehandelt.

2.2 Landratsamt Landshut - Gesundheitsamt  
mit Schreiben vom 14.11.2013

Keine Einwände aus hygienischer Sicht.

Beschluss: 10:0

Von der positiven Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.3 Staatliches Bauamt Landshut  
mit Schreiben vom 27.11.2013

Die Belange des Staatlichen Bauamtes Landshut sind nicht betroffen.

Beschluss: 10:0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.4 Bayerisches Landesamt für Umwelt, Augsburg  
mit E-Mail vom 29.11.2013

Als Landesfachbehörde befassen wir uns v. a. mit umweltbezogenen Fachfragen bei Planungen und Projekten mit überregionaler und landesweiter Bedeutung, mit Grundsatzfragen von besonderem Gewicht sowie solchen Fachbelangen, die von örtlichen oder regionalen Fachstellen derzeit nicht abgedeckt werden (z. B. Rohstoffgeologie, Geotopschutz, Georisiken, vorsorgender Bodenschutz, Flächenmanagement).

Von diesen Belangen wird der vorsorgende Bodenschutz berührt. Dessen Belange wurden ausreichend berücksichtigt, im Bebauungsplan sollte jedoch darauf geachtet werden, dass der Flächenverbrauch auf ein Minimum beschränkt wird, da die Böden im Planungsgebiet über ein hohes Standortpotential verfügen. Bei weiteren Fragen wenden Sie sich bitte an Frau Annika Knopp (Referat 108, Tel. 09281/1800-4783).

Zu den örtlich und regional zu vertretenden Belangen der Wasserwirtschaft, des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des technischen Umweltschutzes verweisen wir auf die Stellungnahmen des Umweltreferats in Ihrem Hause (Untere Naturschutzbehörde und Untere Immissionsschutzbehörde) und des Wasserwirtschaftsamtes Landshut.

Diese Stellen beraten wir bei besonderem fachspezifischem Klärungsbedarf im Einzelfall.

Beschluss: 10:0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Das hohe Standortpotenzial der anstehenden Böden und das Ziel der Minimierung der Flächenversiegelung werden allgemein in der Begründung thematisiert und sind im Rahmen der später folgenden verbindlichen Bauleitplanung zu konkretisieren. Die Ausweisung des zentralen Grünzugs im Deckblatt Nr. 28 berücksichtigt diese Anregung weitgehend.

2.5 Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Landshut  
mit Schreiben vom 02.12.2013

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

Beschluss: 10:0

Von der positiven Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.6 IHK Niederbayern, Passau  
mit Schreiben vom 04.12.2013

Zur Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes mittels Deckblatt Nr. 28 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: 10:0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.7 Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz, Deggendorf  
mit Schreiben vom 06.12.2013

Durch die Fortschreibung des seit 03.07.2006 wirksamen Flächennutzungsplanes und Landschaftsplanes der Stadt Landshut (Deckblatt 28) im Bereich „Auloh - Ochsenau“ kann unser Berufsbildungszentrum Landshut (Am Lurzenhof 10 b) betroffen sein.

Dem Ziel und Zweck der Planungen können wir grundsätzlich folgen. Wir möchten jedoch vorsorglich darauf hinweisen, dass der Standort in Landshut im Gesamterscheinungsbild unserer Handwerkskammer einen hohen Stellenwert einnimmt. Dort findet eine Vielzahl von praktischen und theoretischen Kursen statt. Durch das Kurs- und Veranstaltungsangebot unseres Berufsbildungszentrums in Landshut können Emissionen, insbesondere Schallemissionen bzw. auch betriebsbedingter oder kundenseitiger Verkehrslärm, ausgehen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass etliche unserer Fortbildungen und Veranstaltungen auch am Abend oder an Wochenenden stattfinden. Hier entstehen ebenfalls Geräuschentwicklungen bis spät in die Abendstunden (teilweise bis 22.30 Uhr).

Auf Grund der dargestellten Sachverhalte darf unser Bildungszentrum durch die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes sowie durch Festsetzungen im Rahmen der folgenden Bauleitplanung nicht eingeschränkt werden. Weitere Informationen, die gegen die übrigen Planungen sprechen, liegen uns aktuell nicht vor. Wir bitten Sie, uns im weiteren Verfahren zu beteiligen und zu informieren. Für weitere Planungen, die aus immissionsschutzrechtlichen Sachverhalten eine unmittelbare Betroffenheit für unser Berufsbildungszentrum auslösen können, stehen wir gerne bereits im Vorfeld zur Abstimmung bereit. Informieren. Für weitere Planungen, die aus immissionsschutzrechtlichen Sachverhalten eine unmittelbare Betroffenheit für unser Berufsbildungszentrum auslösen können, stehen wir gerne bereits im Vorfeld zur Abstimmung bereit.

Beschluss: 10:0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Das Deckblatt Nr. 28 sieht vor, dass im Nähebereich des Standortes der Handwerkskammer ein Grünes Zentrum, welches im Wesentlichen Bildungs- und Verwaltungseinrichtungen im landwirtschaftlichen Sektor enthält, entstehen soll. Dies ist bezüglich des Immissionsschutzes als weniger problematisch als die ursprünglich langfristig vorgesehene Wohnbebauung zu sehen. Die Wohnbebauung ist gemäß dem Deckblatt Nr. 28 erst in einem weiteren Abstand von ca. 280m vom Berufsbildungszentrum der Handwerkskammer angedacht.

Die konkreten immissionstechnischen Anforderungen der geplanten Bebauung im Bereich des Deckblattes Nr. 28 sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung anhand eines dann vorliegenden konkreten Planungskonzeptes in schalltechnischen Gutachten zu prüfen, auch im Bezug auf die Emissionen aus den bereits vorhandenen Einrichtungen am Standort Lurzenhof. Die Handwerkskammer ist an den jeweiligen Bebauungsplanverfahren zu beteiligen.

2.8 Stadtwerke Landshut Netz / Technischer Service  
mit Schreiben vom 09.12.2013

**Verkehrsbetrieb / Erzeugung & Bäder / Abwasser / Netzbetrieb Gas - Wasser**

Es liegen keine Einwände vor.

**Netzbetrieb Strom**

Im markierten Bereich sind Stromleitungen vorhanden.

Beschluss: 10:0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu Netzbetrieb Strom:

Die in der Stellungnahme genannte Leitung liegt unmittelbar außerhalb des Änderungsbereiches. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. von Baugenehmigungsverfahren nach § 35 BauGB wird zu klären sein, ob die Leitung von der dann konkret geplanten Bebauung betroffen ist.

2.9 Stadt Landshut - Tiefbauamt -  
mit Schreiben vom 11.12.2013

**1. Straßenbau**

Keine Äußerung!

**2. Verkehrswesen**

Keine Äußerung!

**3. Wasserwirtschaft**

Der zur Wohnbebauung vorgesehene Bereich südöstlich der LAs14 liegt im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet des Schweinbachs. Zurzeit erfolgt eine Überrechnung des Überschwemmungsgebietes mit Berücksichtigung der Regenrückhaltebecken bei Attenkofen. In den Jahren 2014 und 2015 ist die Realisierung eines zweiten Beckens oberhalb Schweinbach neben der St2045 vorgesehen. Im Moment kann nicht ausgeschlossen werden, dass die für die Bebauung vorgesehenen Flächen bei einem hundertjährigen Niederschlagsereignis immer noch überschwemmt werden. Ein hundertjähriger Hochwasserschutz ist erst bei Realisierung aller Becken und einem zusätzlichen Ausbau (Optimierung) des Bachlaufs gewährleistet.

Gegebenenfalls muss verlorengelender Retentionsraum zeitgleich und in unmittelbarer Nähe ausgeglichen werden. Es ist nachzuweisen, dass durch das Vorhaben keine anderen Bereiche negativ vom Hochwasser betroffen sind.

Beschluss: 10:0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu 3. Wasserwirtschaft:

Die Neuberechnung der vom Schweinbach im Falle eines hundertjährigen Hochwassers überschwemmten Flächen wurde mittlerweile abgeschlossen. Grundlage für die Berechnung war, neben der bereits bestehenden Rückhalteeinrichtung Attenkofen, die Einbeziehung der zweiten Rückhaltebeckenanlage an der Staatsstraße 2045 im Schweinbachtal, welche demnächst realisiert wird. Zudem wurden in der Berechnung drei Varianten für die Einstellungen des Ableitungswehres einige Meter unterhalb der Brücke am Schloss Schönbrunn berücksichtigt. Ergebnis war, dass auch mit zwei Rückhaltebecken immer noch größere Teile des Planungsgebietes im Falle eines hundertjährigen Hochwassers überschwemmt werden. Für die Hochwasserfreiheit sind als weitere Maßnahmen der Bau eines dritten Beckens sowie

der Gewässerausbau des Schweinbaches notwendig. Vorher sind Teilflächen des Planungsgebietes nicht bebaubar.

Dennoch werden im Deckblatt Nr. 28 auch Überschwemmungsflächen als Wohnbau- bzw. als Sondergebietsflächen dargestellt. Dies ist gerechtfertigt, weil der Flächennutzungsplan einen Planungshorizont von mindestens 15 Jahre, d.h. mindestens bis 2021 aufweist. Es wird angestrebt, die für die Hochwasserfreilegung des Planungsgebietes notwendigen Maßnahmen (drittes Becken, Gewässerausbau) möglichst zeitnah, also noch vor 2021 zu realisieren. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung für das Planungsgebiet bzw. von Baugenehmigungsverfahren nach § 35 BauGB ist dann im Einzelfall zu prüfen, ob die Hochwasserfreiheit für den jeweiligen Umgriff bzw. das jeweilige Vorhaben gegeben ist, vor allem dann, wenn ein Bebauungsplan- oder ein Genehmigungsverfahren vor der Realisierung der für die Hochwasserfreiheit noch durchzuführenden Maßnahmen erfolgt.

#### 2.10 E.ON Netz GmbH, Bamberg mit Schreiben vom 11.12.2013

Die Überprüfung der uns zugesandten Unterlagen ergab, dass im oben genannten Bereich „Auloh - Ochsenau“ keine Anlagen der E.ON Netz GmbH (zuständig für 110- kV- und Fernmeldeanlagen) vorhanden sind. Belange unseres Unternehmens werden somit nicht berührt.

Nachdem eventuell Anlagen der Bayernwerk AG oder anderer Netzbetreiber im oben genannten Bereich vorhanden sind, bitten wir, sofern noch nicht geschehen, diese separat zu beteiligen.

Beschluss: 10:0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Stadtwerke Landshut wurden als Netzbetreiber Strom am gegenständlichen Verfahren beteiligt und haben in einer diesbezüglichen Stellungnahme auf unmittelbar außerhalb des Planungsgebietes vorhandene Stromleitungen hingewiesen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. von Baugenehmigungsverfahren nach § 35 BauGB wird zu klären sein, ob die Leitung von der dann konkret geplanten Bebauung betroffen ist.

#### 2.11 Stadt Landshut - Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt / FB Umweltschutz - mit E-Mail vom 16.12.2013

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

##### **Stellungnahme Immissionsschutz:**

Wie im Umweltbericht beschrieben wirken auf das Plangebiet von der LAs 14 ausgehende Verkehrslärmemissionen ein. Der Grad der Belastung und erforderliche Schallschutzmaßnahmen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch ein Fachgutachten zu untersuchen. Sollten Flächen für aktive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sein, sind diese im FNP entsprechend zu kennzeichnen.

##### **Stellungnahme Wasserrecht:**

###### 1. Allgemeines

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

## 2. Wasserrecht

Wie bereits im Deckblatt an verschiedenen Stellen (siehe z. B. Ziffer 3.4.1 des Umweltberichts) korrekterweise festgestellt, liegt der Geltungsbereich des vorliegenden Deckblatts zum Teil im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet des Schweinbachs (§ 76 Abs. 3 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), siehe dazu Amtsblatt der Stadt Landshut Nr. 6 vom 12.02.2007, Seiten 19 und 20). Auch wir haben die Information, dass dieses Überschwemmungsgebiet momentan neu berechnet wird, auch uns liegen die Ergebnisse dieser Neuberechnung jedoch nicht vor. Wir weisen deshalb vorsorglich bereits jetzt, schon im Hinblick auf die spätere Aufstellung eines Bebauungsplanes im gegenständlichen Bereich, auf folgendes hin:

Die Ausweisung von neuen Baugebieten in Bauleitplänen oder sonstigen Satzungen nach dem BauGB, die Errichtung baulicher Anlagen und die nicht nur kurzfristige Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern oder die fortgeschwemmt werden können (z. B. Fahrzeuge auf den Stellplätzen) in einem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet sind grundsätzlich untersagt (§ 78 Abs. 6 in Verbindung mit Abs. 1 Nrn. 1, 2 und 5 WHG).

Gemäß § 78 Abs. 2 WHG kann jedoch die zuständige Behörde (hier: die Untere Wasserrechtsbehörde beim Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt der Stadt Landshut, Fachbereich Umweltschutz) die Ausweisung neuer Baugebiete unter den nachfolgend genannten Bedingungen ausnahmsweise zulassen:

1. Es bestehen keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung oder können nicht geschaffen werden,
2. Das neu auszuweisende Gebiet muss unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet angrenzen,
3. Eine Gefährdung von Leben oder erhebliche Gesundheits- oder Sachschäden sind nicht zu erwarten,
4. Der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes dürfen nicht nachteilig beeinflusst werden,
5. Die Hochwasserrückhaltung darf nicht beeinträchtigt werden. Der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum wird umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen,
6. Der bestehende Hochwasserschutz darf nicht beeinträchtigt werden,
7. Nachteilige Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger sind nicht zu erwarten,
8. Die Belange der Hochwasservorsorge sind zu beachten, und
9. Die Bauvorhaben werden so errichtet, dass bei dem Bemessungshochwasser, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zugrunde liegt, keine baulichen Schäden zu erwarten sind.

Unter den Voraussetzungen des § 78 Abs. 3 Satz 1 WHG, nämlich

- die Hochwasserrückhaltung wird nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt, der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum wird zeitgleich ausgeglichen,
- der Wasserstand und der Hochwasserabfluss wird nicht nachteilig verändert,
- der bestehende Hochwasserschutz wird nicht beeinträchtigt und
- das Bauvorhaben wird hochwasserangepasst ausgeführt,

kann die zuständige Behörde (auch in diesem Fall die Untere Wasserrechtsbehörde beim Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt der Stadt Landshut, Fachbereich Umweltschutz) u. a. die Errichtung von baulichen Anlagen genehmigen.

Das Wasserwirtschaftsamt Landshut und das bei der Stadt Landshut für Gewässer. 3. Ordnung wie dem Schweinbach zuständige Tiefbauamt erhalten einen Abdruck dieser Stellungnahme mit der Bitte, sie ggf. zu ergänzen.

### **Stellungnahme Altlasten / Abfallrecht:**

Abfallrechtliche Untersuchungen der Wälle und sonstiger Anschüttungen / Verfüllungen ergab keine abfallrechtlich relevante Schadstoffbelastungen (Z0-Material gemäß LAGA).

Hinweis:

südlich angrenzend, bereits auf der Fläche des NSG, bestanden Kiesausbeuten. Das Verfüllmaterial dieser Kiesausbeuten ist bislang nicht untersucht. Aktuell läuft hier eine Detailuntersuchung (Grundwassermonitoring) nach BBodSchG.

Beschluss: 10:0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu Stellungnahme Immissionsschutz:

In den Flächennutzungsplan wurde im Bereich der Wohnbauflächen entlang der Kreisstraße LA 14 eine Plandarstellung für erforderliche Lärmschutzmaßnahmen (Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umweltauswirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes) aufgenommen. Die konkreten Maßnahmen sind dann im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung anhand der dann vorliegenden Planungskonzeption zu bestimmen.

Zu Stellungnahme Wasserrecht:

Die Neuberechnung der vom Schweinbach im Falle eines hundertjährigen Hochwassers überschwemmten Flächen wurde mittlerweile abgeschlossen. Grundlage für die Berechnung war, neben der bereits bestehenden Rückhalteeinrichtung Attenkofen, die Einbeziehung der zweiten Rückhaltebeckenanlage an der Staatsstraße 2045 im Schweinbachtal, welche demnächst realisiert wird. Zudem wurden in der Berechnung drei Varianten für die Einstellungen des Ableitungswehres einige Meter unterhalb der Brücke am Schloss Schönbrunn berücksichtigt. Ergebnis war, dass auch mit zwei Rückhaltebecken immer noch größere Teile des Planungsgebietes im Falle eines hundertjährigen Hochwassers überschwemmt werden. Für die Hochwasserfreiheit sind als weitere Maßnahmen der Bau eines dritten Beckens sowie der Gewässerausbau des Schweinbaches notwendig. Vorher sind Teilflächen des Planungsgebietes nicht bebaubar.

Dennoch werden im Deckblatt Nr. 28 auch Überschwemmungsflächen als Wohnbau- bzw. als Sondergebietsflächen dargestellt. Dies ist gerechtfertigt, weil der Flächennutzungsplan einen Planungshorizont von mindestens 15 Jahre, d.h. mindestens bis 2021 aufweist. Es wird angestrebt, die für die Hochwasserfreilegung des Planungsgebietes notwendigen Maßnahmen (drittes Becken, Gewässerausbau) möglichst zeitnah, also noch vor 2021 zu realisieren. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung für das Planungsgebiet bzw. von Baugenehmigungsverfahren nach § 35 BauGB ist dann im Einzelfall zu prüfen, ob die Hochwasserfreiheit für den jeweiligen Umgriff bzw. das jeweilige Vorhaben gegeben ist, vor allem dann, wenn ein Bebauungsplan- oder ein Genehmigungsverfahren vor der Realisierung der für die Hochwasserfreiheit noch durchzuführenden Maßnahmen erfolgt.

Zu Stellungnahme Altlasten/Abfallrecht:

An der südwestlichen Ecke des Planungsgebietes befindet sich eine mit Abfallstoffen verfüllte Kiesabbaufläche. Mit dem Fachbereich Umweltschutz wurde vereinbart, als erstes die genaue Lage zu bestimmen und danach festzulegen, ob die Fläche von den Abfallstoffen zu befreien ist. Dies würde dann im weiteren Verlauf des Änderungsverfahrens durchgeführt werden. Die Ergebnisse werden nach Vorliegen in der Begründung und im Umweltbericht berücksichtigt.

2.12 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München  
mit Schreiben vom 17.12.2013

**Bodendenkmalpflegerische Belange:**

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

- D-2-7439-0247 Bodendenkmal Mittelalterliche und neuzeitliche Wüstung Auloh. - Gmkg. Frauenberg Flur-Nr. 692; 695 ; 695 / 16.

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 Landesamts 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=5e15f0776ae0f164244a8a40eabe48b/fi=091dca89-514f-3db8-bf9c-b60a5c405230/Denkmal-Daten%20\(BLfd\)](http://geoportal.bayern.de/GeoportalBayern/anwendungen/Suche/ci=5e15f0776ae0f164244a8a40eabe48b/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 Denkmalbestandflächenscharf 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 Innern 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/rechtlliche\\_grundlagen\\_bodendenkmal.pdf](http://www.blfd.bayern.de/medien/rechtlliche_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 (PlanzV 90).

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

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

Nach unserem bisherigen Kenntnisstand sind die Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege von oben genannter Planung nicht betroffen.

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: 10:0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu bodendenkmalpflegerische Belange:

Das in der Stellungnahme genannte Bodendenkmal wird in die Plandarstellung, in die Begründung inkl. einem Hinweis auf die besonderen Schutzbestimmungen nach § 5

Abs. 4 BauGB und in den Umweltbericht aufgenommen. Weitere Untersuchungen und die Abstimmung eines konkreten Bebauungskonzeptes mit den Anforderungen der Bodendenkmalpflege im Bezug auf das vorhandene Bodendenkmal sind dann im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durchzuführen.

2.13 Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Landshut  
mit Schreiben vom 20.12.2013

Soweit uns bekannt ist, liegt bisher lediglich für das geplante Sondergebiet ein konkretes Bauvorhaben vor. Für diese Fläche können wir, vom Grundsatz her, der Änderung durch das DB 28 zustimmen.

Der Ausweisung der Wohnbaufläche stehen wir ablehnend gegenüber. In Auloh stehen sehr viele potentielle Bauflächen zur Verfügung, so dass sich derzeit keine Notwendigkeit ergibt, weitere Bereiche bereitzustellen. Durch die ungelöste Verkehrssituation kann momentan kein Zuwachs der Bevölkerung in diesem Stadtteil gewünscht werden. Die geplanten Wohnbauflächen werden erst 2017 für eine Bebauung frei. Bis dahin kann sich der Bedarf an Baugebieten verändert haben. Sollte sich ein weiterer Bedarf ergeben, sollte erst zu diesem Zeitpunkt der FNP/LP geändert werden.

Nicht einverstanden sind wir mit dem Kompensationsfaktor von 1,4. Die gesamte Fläche ist hochwertiges Biotop. Der Leitfaden sieht eine Spanne von 1,0 bis 3,0 vor. Die genannten Kompensationsmaßnahmen entsprechen weitgehend einer ordnungsgemäßen Grünordnung. Sie können nicht in dem vorgeschlagenen Maße den Kompensationsfaktor verringern. Die Ausweisung des Grünzuges und der Erhalt der Gehölze minimieren den Eingriff in keinsten Weise. Wir fordern aufgrund des hohen ökologischen Wertes der Fläche einen Faktor von mindestens 2,0.

Der geplante Grünkorridor zwischen dem Sondergebiet und der Wohnbaufläche kann nicht als Ausgleichsfläche im naturschutzrechtlichen Sinn angerechnet werden. Der Grünzug ist Teil des grünordnerischen Konzeptes. Er ist die notwendige Verbindungsachse zwischen den Isarhängeleiten und den Isarauen und ist bereits als Biotop ausgewiesen.

Zur abschließenden Beurteilung wäre es uns wichtig, die Lage der geplanten Ausgleichsfläche sowie die beabsichtigten Maßnahmen zu kennen. Wir schlagen vor, dass das im Verfahren befindliche Gebiet (Fortschreibung des seit 03.07.2006 wirksamen Flächennutzungsplanes und Landschaftsplanes der Stadt Landshut mit Deckblatt Nr. 24 im Bereich „Schönbrunner Wasen“) als Ausgleichsmöglichkeit geprüft wird.

Beschluss: 10:0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Im Bereich Auloh sind tatsächlich noch einige Flächen, die im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt sind, nicht entwickelt. Von diesen Flächen steht aber ein Großteil derzeit nicht zur Verfügung.

Kernpunkt der derzeitigen Siedlungsentwicklung in der Stadt Landshut ist, dass die Bevölkerung in der Stadt Landshut stark zunimmt, zuletzt um ca. 1000 Einwohner pro Jahr. Vor dem Hintergrund der gesamtwirtschaftlichen Situation mit extrem niedrigem Zinsniveau und dem anhaltenden Trend weg von spekulativen Anlageformen hin zur Sicherheit und Wertstabilität der Immobilie erhöht sich die Nachfrage am Grundstücks- und Wohnungsmarkt weiter.

Die bewahrende Erneuerung und Weiterentwicklung der Raumstruktur ist in den Grundsätzen der Regionalplanung verankert. Es ist von besonderer Bedeutung, das Oberzentrum Landshut in seinen oberzentralen Versorgungsfunktionen für die gesamte Region und als leistungsfähigen alternativen Standort gegenüber dem großen Verdichtungsraum München zu entwickeln. Eine ausgewogene Siedlungsentwicklung von Wohnen und Gewerbe unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen ist von besonderer Bedeutung.

Um dem Primat der Fortentwicklung der Verdichtungsräume gerade vor dem Hintergrund der Nutzung und Auslastung vorhandener Infrastrukturen Rechnung zu tragen, muss in großem Ausmaß zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden. Das vor allem aus aktuellen Wanderungsbewegungen resultierende Wachstum soll die Entwicklung der Stadt fördern und erfordert die Erhöhung des Angebotes um die Grundstücks- und Immobilienpreise so stabil wie möglich zu halten und letztlich dafür zu sorgen, dass Wohnraum in der Stadt Landshut auch bezahlbar bleibt.

Allerdings stehen derzeit nicht genügend Flächen zur Schaffung von ausreichend Wohnraum zur Verfügung. Vorhandenes Baurecht nach § 30 (Bebauungsplanflächen) oder § 34 (Innenbereich) BauGB ist vielfach nicht mobilisierbar und der Anteil der städtischen Flächen ist eher gering; die städtischen Innenbereichsflächen und die Flächen derjenigen privaten Eigentümer, die diese entwickeln wollen, werden und wurden einer Wohnnutzung zugeführt, soweit nicht andere Belange wie z.B. der Naturschutz oder die Darstellung im Flächennutzungsplan dagegen stehen. Ähnlich verhält es sich bei den im Flächennutzungsplan dargestellten Flächenpotentialen im Außenbereich. Der überwiegende Teil der privaten Flächen steht derzeit nicht zur Verfügung, auch wie bereits oben erwähnt ein Großteil des Gebietes zwischen der Kreisstraße LA 14 und der derzeitigen Bebauung von Auloh. Also ist es notwendig, dass Flächen der Stadt im Außenbereich zur Bewältigung des Flächenbedarfes herangezogen werden, auch wenn diese im Flächennutzungsplan bisher nicht als Wohnbaufläche dargestellt waren (z.B. im Bereich des Bebauungsplanes 06-16b „Schönbrunner Wasen“).

Im vorliegenden Fall ist es demgegenüber so, dass die gegenständlichen Flächen im Bereich des Deckblattes Nr. 28 im Flächennutzungsplan schon für die langfristige Wohnbauflächenentwicklung vorgesehen waren. Die Langfristigkeit bezog sich auf die vertraglichen Vereinbarungen zum Grundstückerwerb im Jahr 1997. Der ursprünglich langfristige Bedarf wird nun konkret (im Hinblick darauf, dass ein Teilbereich als Sondergebiet für ein „Grünes Zentrum“ eingeplant werden soll, aber auch darauf, dass der Zeithorizont bis Ende 2017 im Hinblick auf die vorher noch durchzuführenden Maßnahmen, vor allem was den naturschutzrechtlichen Ausgleich betrifft, inzwischen relativ gering ist), so dass die Änderung der Flächendarstellung von „Wohnbauflächen – langfristige Planung“ in „Wohnbauflächen“ gerechtfertigt ist.

Die Berechnung des Kompensationsfaktors für die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte in enger und einvernehmlicher Abstimmung mit dem FB Naturschutz. Demnach ergab sich aus der fachlichen Bewertung der Magerrasenflächen und der übrigen Flächen ein Mischfaktorwert von 1,4. Grundlage für die Bewertung war der Pflege- und Entwicklungsplan Standortübungsplatz Landshut-Schönbrunn aus dem Jahr 1999.

Der im Deckblatt Nr. 28 ausgewiesene Grünkorridor wird nicht als Ausgleichsfläche deklariert. Die Fläche ist lediglich in der mit dem FB Naturschutz abgestimmten Eingriffsbilanzierung im Kapitel 4.2.2 des Umweltberichts als Nichteingriffsfläche gewertet worden.

Die Lage der Ausgleichsflächen und die konkreten Ausgleichsmaßnahmen können erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bei Vorliegen eines konkreten Planungskonzeptes bestimmt werden. Eine Benennung im Rahmen des Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 28 ist nicht notwendig, da es sich hier entsprechend der Planungsschärfe des Flächennutzungsplanes um eine vorläufige und grobe Eingriffsbilanzierung handelt. Auch der Kompensationsfaktor ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung anhand des dann vorliegenden Planungskonzeptes nochmals zu überprüfen.

#### 2.14 Regierung von Niederbayern mit Schreiben vom 20.12.2013

**Ziele (Z) der Raumordnung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB nach sich ziehen, sowie Grundsätze (G) der Raumordnung, die zu berücksichtigen sind:**

- Der Umfang einer erstmaligen Inanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll vermindert werden, insbesondere durch die vorrangige Ausschöpfung der Potenziale für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung und für andere Maßnahmen zur Innenentwicklung der Städte und Gemeinden sowie zur Entwicklung vorhandener Verkehrsflächen (Art. 6 Abs. 2 Nr. 2 Satz 11 BayLplG).
- Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen (LEP 1.1.3 G).
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (LEP 3.2 Z).
- Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten (LEP 1.2.1 Z).
- Insbesondere in verdichteten Räumen sollen Frei- und Grünflächen erhalten und zu zusammenhängenden Grünstrukturen mit Verbindung zur freien Landschaft entwickelt werden (LEP 7.1.4 G).
- Der Raum soll in seiner Bedeutung für die Funktionsfähigkeit der Böden, des Wasserhaushalts, des Klimas, der Erholung sowie als Lebensraum der Tier- und Pflanzenwelt einschließlich der jeweiligen Wechselwirkungen entwickelt, gesichert oder, soweit erforderlich, möglich und angemessen, wiederhergestellt werden (Art. 6 Abs. 2 Nr. 7 Satz 1 BayLplG).
- Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden (LEP 7.1.1 G).
- Den Erfordernissen des Biotopverbunds soll Rechnung getragen werden (Art. 6 Abs. 2 Nr. 7 Satz 7 BayLplG).
- Ein zusammenhängendes Netz von Biotopen ist zu schaffen und zu verdichten (LEP 7.1.6 Z).
- Ökologisch bedeutsame Naturräume sollen erhalten und entwickelt werden. Insbesondere sollen
  - Gewässer erhalten und renaturiert,
  - geeignete Gebiete wieder ihrer natürlichen Dynamik überlassen und
  - ökologisch wertvolle Grünlandbereiche erhalten und vermehrt werden (LEP 7.1.5 G).
- Lebensräume für wildlebende Arten sollen gesichert und entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten zu Land, zu Wasser und in der Luft sollen erhalten und wieder hergestellt werden (LEP 7.1.6 G).
- Wirtschaftliche und soziale Nutzungen des Raums sollen unter Berücksichtigung seiner ökologischen Funktionen gestaltet werden (Art. 6 Abs. 2 Nr. 7 Satz 2 BayLplG).  
Die Risiken durch Hochwasser sollen soweit als möglich verringert werden. Hierzu sollen
  - die natürliche Rückhalte- und Speicherfähigkeit der Landschaft erhalten und verbessert,
  - Rückhalteräume an Gewässern freigehalten sowie
  - Siedlungen vor einem hundertjährigen Hochwasser geschützt werden (LEP 7.2.5 G).

#### **Auslegung:**

##### Siedlungsentwicklung:

Die betroffenen Flächen sind im Flächennutzungsplan als „Wohnbauflächen - langfristige Planung“ dargestellt. Baurechtlich sind sie dem Außenbereich zuzuordnen. Im Rahmen der vorliegenden Planung sollen insgesamt rund 20 ha an Siedlungsflächen neu ausgewiesen werden.

Auf Grund der kontinuierlich steigenden Bevölkerungszahl und der damit verbundenen Nachfrage nach Wohnbauflächen in der Stadt Landshut erscheint ein Bedarf an

solchen Bauflächen grundsätzlich gegeben (vgl. LEP 1.2.1). Dabei stellt der sparsame Umgang mit Grund und Boden ein herausragendes Ziel der Raumordnung dar. Um diesem Erfordernis zu entsprechen, sollen der Ressourcenverbrauch (vgl. LEP 1.1.3) und der Umfang einer erstmaligen Inanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke (vgl. Art. 6 Abs. 2 Nr. 2 Satz 11 BayLplG) vermindert werden. Zur Deckung des Bedarfs sollen in erster Linie die Potentiale der Innenentwicklung genutzt werden (vgl. LEP 3.2). Im Ortsteil Auloh sind auf Ebene des Flächennutzungsplans - teilweise auch auf Bebauungsplanebene - umfangreiche Flächenreserven dargestellt, die vom Ausmaß in etwa den neu auszuweisenden Wohnbauflächen entsprechen. Weitere umfangreiche Reserveflächen bestehen insbesondere im Westen der Stadt. Trotzdem hat sich die Stadt dazu entschlossen, zusätzliche Wohnbauflächen auszuweisen. Dementsprechend steht die Planung im Hinblick auf die Wohnbauflächen im Konflikt mit dem LEP-Ziel 3.2 „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“. Auch sind die o. g. landesplanerischen Grundsätze aus Art. 6 Abs. 2 Nr. 2 Satz 11 BayLplG und LEP 1.1.3 negativ berührt. Die Notwendigkeit der geplanten Neuausweisung erscheint in der Begründung nicht ausreichend dargestellt. Ein Bedarfsnachweis in Form einer Flächenbilanz wäre hier erforderlich. Mit der Ausweisung des Sondergebietes „Bildung und Verwaltung“ im Umfeld des bestehenden Sondergebietes „Bildung“ besteht dagegen hinsichtlich des Bedarfs grundsätzlich Einverständnis. Allerdings kann der Einschätzung, dass eine Alternativenprüfung weder für das geplante Wohngebiet noch für das Sondergebiet erforderlich sei, in Anbetracht der ökologischen Bedeutung des Planungsbereiches, dessen Hochwassergefährdung und den daraus entstehenden Nutzungskonflikten nicht gefolgt werden.

#### Freiraumstruktur und Ökologie:

Bei den Flächen handelt es sich größtenteils um sehr wertvolle und im Raum Landshut seltene Magerrasenbestände, die landwirtschaftlich extensiv genutzt werden. Sie stellen eine ökologisch bedeutende Verbindung zwischen den Isarauen, den Isarleiten und der anschließenden freien Landschaft mit hochwertigen Schutzgebieten dar. Es ist davon auszugehen, dass eine nahezu vollständige bauliche Nutzung trotz des vorgesehenen Grünstreifens die ökologische Vernetzungs- und Verbindungsfunktion der Flächen erheblich einschränken würde, was gemäß LEP 7.1.4 zu vermeiden ist. Zudem würde die geplante Nutzung weitere ökologische Funktionen teilweise erheblich beeinträchtigen, denn der Planungsbereich stellt laut LEK Region Landshut ein Gebiet mit besonderer bzw. hervorragender Bedeutung als Standort für seltene Lebensgemeinschaften sowie für die Sicherung empfindlicher Böden, für die Sicherung des Kalt- und Frischlufttransports, für die Sicherung und Entwicklung von Lebensräumen und deren Arten, für die Sicherung einer stadtnahen naturbezogenen Erholung dar. Daher sind landesplanerische Erfordernisse hinsichtlich des Erhalts von Frei- und Grünflächen (vgl. LEP 7.1.4) sowie des Erhalts und der Entwicklung von Natur und Landschaft (vgl. Art. 6 Abs. 2 Nr. 7 Satz 1 BayLplG und LEP 7.1.1) negativ berührt. Des Weiteren sind die Flächen größtenteils als Biotop kartiert und zumindest randlich Teil einer Biotopverbundachse mit hervorragender Bedeutung. Die Biotopfunktion würde durch eine Bebauung der Flächen voraussichtlich zu großen Teilen zerstört, weshalb auch von einem Konflikt mit landesplanerischen Zielen bzw. Grundsätzen des Biotopschutzes auszugehen ist (vgl. Art. 6 Abs. 2 Nr. 7 Satz 1 BayLplG und LEP 7.1.6).

In Summe ist der gesamte Planungsbereich als ökologisch bedeutender Grünlandbereich einzustufen, der gemäß LEP 7.1.5 erhalten und entwickelt werden soll. Teilflächen im Nordosten sind als FFH-Gebiet ausgewiesen. Südlich schließt ein Naturschutzgebiet an. Die den Planunterlagen beigelegten Untersuchungen bescheinigen dem Gebiet eine besondere Bedeutung als Lebensraum für wildlebende Arten, welche es gemäß LEP 7.1.6 zu entwickeln und zu sichern gilt. Zwar geht der Umweltbericht bei Beachtung verschiedener Minimierungs-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen davon aus, dass durch das Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, allerdings ist laut saP eine endgültige Wertung aufgrund fehlender Daten noch nicht möglich. Grundlage einer abschließenden Beurteilung dieses Gesichtspunktes wären ergänzende Untersuchungen. Aus landesplanerischer Sicht ist in Anbetracht der Größe und der

ökologischen Bedeutung des Planungsbereiches als wertvoller Grünlandbereich und Lebensraum für wild lebende Arten in jedem Fall von einem Konflikt mit den landesplanerischen Grundsätzen des Erhalts und der Entwicklung ökologisch bedeutsamer Naturräume (vgl. LEP 7.1.5) sowie des Erhalts der Arten- und Lebensraumvielfalt (vgl. LEP 7.1.6) auszugehen.

Insgesamt erscheint der landesplanerische Grundsatz aus Art. 6 Abs. 2 Nr. 7 Satz 2 BayLplG, wonach wirtschaftliche und soziale Nutzungen des Raums unter Berücksichtigung seiner ökologischen Funktionen gestaltet werden sollen, zu wenig berücksichtigt worden zu sein. Der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde sollte besonderes Gewicht beigemessen werden.

#### Wasserwirtschaft:

Ein Großteil der neu auszuweisenden Flächen liegt im Überschwemmungsgebiet des Schweinbachs. Im Frühjahr 2013 trat dieser nach Starkregenereignissen mehrfach über die Ufer und überschwemmte Siedlungsflächen in Schönbrunn. Trotz der zwischenzeitlich erfolgten und weiteren geplanten Maßnahmen zum Hochwasserschutz entlang des Schweinbachs stellt sich generell die Frage, ob Siedlungsentwicklungen in hochwassergefährdeten Bereichen sinnvoll und vertretbar sind. Durch die vorliegende Planung kann das Hochwasserrisiko für neu zu errichtende Gebäude und Sachwerte steigen. Zudem geht durch eine Bebauung Retentionsraum verloren und die natürliche Rückhalte- und Speicherfähigkeit der Landschaft durch Versiegelung wird vermindert. Daher liegt ein erheblicher Konflikt mit dem landesplanerischen Grundsatz der Minimierung des Hochwasserrisikos (vgl. LEP 7.2.5) vor. Der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamt Landshut kommt besondere Bedeutung zu.

#### **Zusammenfassung:**

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die vorliegende Planung teilweise erhebliche Konflikte mit Zielen und Grundsätzen der Raumordnung, insbesondere in den Bereichen Ökologie und Hochwasserschutz aufwirft. Daher stellt sich die Frage, ob der gewählte Standort für die Umsetzung der von der Stadt Landshut angestrebten Entwicklung geeignet ist. Eine Alternativenprüfung wird dringend angeraten. Die höhere Landesplanungsbehörde würde eine Realisierung der Planung an einem weniger konfliktbehafteten Standort begrüßen. Sofern die Stadt Landshut am gewählten Standort festhält, sollte zumindest auf die Ausweisung des Wohngebietes verzichtet werden, um die im Punkt „Auslegung“ dargestellten Konflikte mit landesplanerischen Erfordernissen zu minimieren. Auf eine Ausweisung von Siedlungsflächen im Bereich des Kalk- Halbtrockenrasens ist, wie in der FFH-Verträglichkeitsprüfung empfohlen, auf jeden Fall zu verzichten.

#### ergänzt mit Schreiben vom 04.02.2014

Die Regierung von Niederbayern hat zu dieser Planung mit Schreiben vom 20.12.2013 Stellung genommen und eine Optimierung der Planung angeregt. Am 20.01.2014 fand ein Abstimmungsgespräch zwischen Vertretern der Stadt Landshut und der Regierung von Niederbayern statt.

Ausschlaggebend für das Ergebnis der landesplanerischen Stellungnahme vom 20.12.2013 waren - insbesondere hinsichtlich des geplanten Wohngebiets - im Westlichen

- die erstmalige Inanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke im Umfang von rund 20 ha ohne Nachweis des konkreten Bedarfs sowie ohne Prüfung von Planungsalternativen in der Begründung (vg. Art. 6 Abs. Nr. 2 Satz 11 BayLplG, LEP 3.2 Z),
- die Lage des Planungsbereiches in naturschutzfachlich hochwertigen Gebieten (Biotop „Fahrschulgelände des ehemaligen Standortübungsplatzes Landshut“, FFH-Gebiet „Isarleiten bei der Gretlmühle“) bzw. direkt angrenzend an solche Gebiete (NSG „Ehemaliger Standortübungsplatz Landshut mit Isarleite“) (vgl. u.a. Art. 6 Abs. 2 Nr. 7 Satz 2 BayLplG, LEP 7.1.5 G, 7.1.6 Z) und
- die Lage des Planungsbereiches im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet des Schweinbachs, der im Jahr 2013 nach

Starkregenereignissen mehrfach über die Ufer getreten war (vgl. LEP 7.2.5 G, §78 Abs. 6 WHG).

Im Rahmen der Besprechung vom 20.01.2014 konnten durch zusätzliche, in der Besprechung bisher nicht enthaltene Informationen, einige der seitens der Regierung in ihrer Stellungnahme vom 20.12.2013 vorgebrachten Bedenken – insbesondere hinsichtlich der Bedarfsfrage – ausgeräumt werden. Basierend auf diesen Erkenntnissen entspricht die o.g. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans den Erfordernissen der Raumordnung, sofern im weiteren Planungsverlauf

- die Entwicklung des Baugebietes den aus der Lage des Planungsbereiches sich ergebenden besonderen naturschutzfachlichen Anforderungen Rechnung trägt und in enger Abstimmung mit den Naturschutzbehörden erfolgt und
- ein ausreichender Schutz der geplanten Siedlungsfläche vor einem 100-jährlichen Hochwasser des Schweinbachs gewährleistet ist.

Beschluss: 10:0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu Siedlungsentwicklung:

Der Sachverhalt wurde in der Besprechung am 20.01.2014 erörtert. Dabei wurden, wie im Schreiben vom 04.02.2014 dargelegt die diesbezüglichen Bedenken der Regierung von Niederbayern ausgeräumt.

Kernpunkt ist, dass die Bevölkerung in der Stadt Landshut derzeit stark zunimmt, zuletzt um ca. 1000 Einwohner pro Jahr. Vor dem Hintergrund der gesamtwirtschaftlichen Situation mit extrem niedrigem Zinsniveau und dem anhaltenden Trend weg von spekulativen Anlageformen hin zur Sicherheit und Wertstabilität der Immobilie erhöht sich die Nachfrage am Grundstücks- und Wohnungsmarkt weiter.

Die bewahrende Erneuerung und Weiterentwicklung der Raumstruktur ist in den Grundsätzen der Regionalplanung verankert. Es ist von besonderer Bedeutung, das Oberzentrum Landshut in seinen oberzentralen Versorgungsfunktionen für die gesamte Region und als leistungsfähigen alternativen Standort gegenüber dem großen Verdichtungsraum München zu entwickeln. Eine ausgewogene Siedlungsentwicklung von Wohnen und Gewerbe unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen ist von besonderer Bedeutung.

Um dem Primat der Fortentwicklung der Verdichtungsräume gerade vor dem Hintergrund der Nutzung und Auslastung vorhandener Infrastrukturen Rechnung zu tragen muss in großem Ausmaß zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden. Das vor allem aus aktuellen Wanderungsbewegungen resultierende Wachstum soll die Entwicklung der Stadt fördern und erfordert die Erhöhung des Angebotes um die Grundstücks- und Immobilienpreise so stabil wie möglich zu halten und letztlich dafür zu sorgen, dass Wohnraum in der Stadt Landshut auch bezahlbar bleibt.

Allerdings stehen derzeit im Innenbereich nicht genügend Flächen zur Schaffung von ausreichend Wohnraum zur Verfügung. Vorhandenes Baurecht nach § 30 oder § 34 BauGB ist vielfach nicht mobilisierbar und der Anteil der städtischen Flächen ist eher gering; die städtischen Innenbereichsflächen und die Flächen derjenigen privaten Eigentümer, die diese entwickeln wollen, werden und wurden einer Wohnnutzung zugeführt, soweit nicht andere Belange wie z.B. der Naturschutz oder die Darstellung im Flächennutzungsplan dagegen stehen. Ähnlich verhält es sich bei den im Flächennutzungsplan dargestellten Flächenpotentialen im Außenbereich. Der überwiegende Teil der privaten Flächen steht derzeit nicht zur Verfügung (das gilt im Ortsteil Auloh z.B. auch für einen Großteil des Gebietes zwischen der Kreisstraße LA 14 und der derzeitigen Bebauung das im Schreiben vom 20.12.2013 erwähnt worden ist). Also ist es notwendig, dass Flächen der Stadt im Außenbereich zur Bewältigung des Flächenbedarfes herangezogen werden, auch wenn diese im Flächennutzungsplan bisher nicht als Wohnbaufläche dargestellt waren (z.B. im Bereich des Bebauungsplanes 06-16b „Schönbrunner Wasen“).

Im vorliegenden Fall ist es demgegenüber so, dass die gegenständlichen Flächen im Bereich des Deckblattes Nr. 28 im Flächennutzungsplan schon für die langfristige Wohnbauflächenentwicklung vorgesehen waren. Die Langfristigkeit bezog sich auf die vertraglichen Vereinbarungen zum Grundstückerwerb im Jahr 1997. Der ursprünglich langfristige Bedarf wird nun konkret (auch im Hinblick darauf, dass ein Teilbereich als Sondergebiet für ein „Grünes Zentrum“ eingeplant werden soll), so dass die Änderung der Flächendarstellung von „Wohnbauflächen – langfristige Planung“ in „Wohnbauflächen“ auch vor dem Hintergrund der Vorgaben des LEP und des BauGB gerechtfertigt ist.

Zu Freiraumstruktur und Ökologie:

Vom Gebietsbetreuer für das Naturschutzgebiet wurde bis Anfang Juli 2014 eine Kartierung von im Planungsgebiet und in der Umgebung vorhandenen relevanten und geschützten Arten durchgeführt, wodurch nun detaillierte Ergebnisse zu konkreten Fundnachweisen vorliegen. Daraus ergibt sich unter anderem, dass einige vermutete Arten wie z.B. Nachtkerzenschwärmer oder Feldlerche konkret für das Gebiet ausgeschlossen werden können. Zudem wurden Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen für das Gebiet mit dem Gebietsbetreuer und dem FB Naturschutz darauf aufbauend abgestimmt. Diese Ergebnisse wurden in die Begründung unter Pkt. 7, die saP und die FFH-Verträglichkeitsabschätzung entsprechend integriert, die sich daraus ergebenden Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen konkretisiert und ergänzt.

Zu Wasserwirtschaft:

Demnächst wird für den Schweinbach eine zweite Rückhaltebeckenanlage (neben der ersten bei Attenkofen) südlich des Ortes Schweinbach errichtet. In diesem Zusammenhang wurden die vom Schweinbach im Falle eines hundertjährigen Hochwassers überschwemmten Flächen unter Einbeziehung der beiden Rückhalteeinrichtungen neu berechnet. In dieser Berechnung wurden auch drei Varianten für die Einstellungen des Ableitungswehres einige Meter unterhalb der Brücke am Schloss Schönbrunn berücksichtigt. Ergebnis war, dass auch mit zwei Rückhaltebecken immer noch größere Teile des Planungsgebietes im Falle eines hundertjährigen Hochwassers überschwemmt werden. Für die Hochwasserfreiheit sind als weitere Maßnahmen der Bau eines dritten Beckens sowie der Gewässerausbau des Schweinbaches notwendig. Vorher sind Teilflächen des Planungsgebietes nicht bebaubar.

Dennoch werden im Deckblatt Nr. 28 auch Überschwemmungsflächen als Wohnbau- bzw. als Sondergebietsflächen dargestellt. Dies ist gerechtfertigt, weil der Flächennutzungsplan einen Planungshorizont von mindestens 15 Jahre, d.h. mindestens bis 2021 aufweist. Es wird angestrebt, die für die Hochwasserfreilegung des Planungsgebietes notwendigen Maßnahmen (drittes Becken, Gewässerausbau) möglichst zeitnah, also noch vor 2021 zu realisieren. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung für das Planungsgebiet bzw. von Baugenehmigungsverfahren nach § 35 BauGB ist dann im Einzelfall zu prüfen, ob die Hochwasserfreiheit für den jeweiligen Umgriff bzw. das jeweilige Vorhaben gegeben ist, vor allem dann, wenn ein Bebauungsplan- oder ein Genehmigungsverfahren vor der Realisierung der für die Hochwasserfreiheit noch durchzuführenden Maßnahmen erfolgt.

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes, die ebenfalls die Hochwasserproblematik am Schweinbach aufgreift, wurde abgewogen und sinngemäß wie die Stellungnahme der Regierung von Niederbayern behandelt.

2.15 Stadt Landshut - Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt / FB Naturschutz -  
mit Schreiben vom 20.12.2013

#### **Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen:**

1. Beseitigung von gesetzlich geschützten Biotopen (ca. 8 ha Kalkmagerrasen)
2. Beeinträchtigung von europarechtlich geschützten Tieren; insbesondere Gelbbauchunke und Wiesenbrüter

3. Beeinträchtigung des angrenzenden Naturschutzgebiets und des FFH-Gebiets, insbesondere durch den zusätzlichen Erholungsdruck, z.B. durch freilaufende Hunde und Katzen

#### **Rechtsgrundlagen:**

1. gesetzlich geschützte Biotope: § 30 BNatSchG und Art. 23 BayNatSchG (früher Art. 13 d bzw. 16 d (1) BayNatSchG)
2. europarechtlich geschützte Arten: § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG
3. FFH-Gebiet: §34 Abs. 1 und 2 BNatSchG
4. Naturschutzgebiet: NSG-Verordnung, insbesondere Anlein- und Wegeverbot

#### **Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen):**

1. gesetzlich geschützte Biotope: Eine Ausnahme ist nach Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG möglich. Die Gestattung der Ausnahme erfolgt im Benehmen mit der unteren Naturschutzbehörde im Rahmen der Bebauungsplanung, sofern der Eingriff ausgeglichen wird (Entwicklung von Kalkmagerrasen in gleichartiger Wertigkeit und Umfang). Wegen der Hochwertigkeit der Fläche (einer der größtflächigsten Magerrasenbestände in der Region) und der erforderlichen Entwicklungszeit (40 - 50 Jahre) ist hier ein Ausgleichsfaktor von mindestens 2- 3 anzusetzen. Der konkrete Flächenbedarf richtet sich nach der Art der Umsetzung und dem Ausgangszustand der Ausgleichsfläche). Hierbei sind auch agrarstrukturelle Belange zu berücksichtigen. Die Ausnahmevoraussetzungen sind derzeit nicht gegeben und noch zu schaffen. Der genaue Eingriffsumfang in den geschützten Biotop ist noch zu ermitteln.
2. europarechtlich geschützte Arten: Eine Ausnahme ist nach § 45 Abs. 7 Nr. 2 BNatSchG durch die Regierung von Niederbayern möglich. Ausnahmen der Regierung von Niederbayern sind entsprechend der saP für einige gefährdeten Vogelarten und für die Nachfalterart Nachtkerzenschwärmer erforderlich. Bei den Arten Zauneidechse und Gelbbauchunke wird dies wegen der Großflächigkeit des Eingriffs und der damit verbundenen Auswirkungen auf die lokale Population im Gegensatz zur Aussage in der saP aufgrund der derzeitigen Unsicherheiten in der Rechtssprechung noch für klärungsbedürftig mit der Regierung gehalten. Für die Vogelart Heidelerche werden die Voraussetzungen für eine Ausnahme in der saP für nicht gegeben gesehen. Die Bebauungsplanung ist damit in Frage gestellt! Allerdings basieren diese Planungsgrundlagen auf den Bestandsaufnahmen von 1998 für den Pflege- und Entwicklungsplan für das Naturschutzgebiet. Dies bedeutet, dass durch das Fehlen von aktuellen Bestandsaufnahmen insbesondere beim Artenschutz worst-case- Annahmen erforderlich sind (z.B. Heidelerche, Nachtkerzenschwärmer) und die abschließende Prüfung der Umsetzbarkeit der Planung auf die Bebauungsplanebene verlagert wird. Eine aktuelle Bestandsaufnahme wird daher insbesondere für die von einer Ausnahme betroffenen Arten für eine Abwägung in der vorbereitenden Bauleitplanung bereits für erforderlich gehalten. Das Vorkommen der Heidelerche ist unserer Auffassung nach unwahrscheinlich, da sie bisher nur im Tertiärbereich vorgekommen ist. Bei Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung (Nr. V1 - V11 der saP) und der Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen - CEF 1 - CEF 4 der saP) ist ansonsten eine Ausnahme durch die Regierung von Niederbayern grundsätzlich nicht erforderlich. Die CEF-Maßnahmen müssen jedoch vor Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan funktionsfähig hergestellt sein. Für die Konkretisierung und Umsetzung der Maßnahmen ist eine aktuelle Bestandserfassung der lokalen Population der betroffenen Arten erforderlich. CEF 2 und 3 sind derzeit jedoch noch nicht umsetzungsreif. In der saP wird die lokale Population der Gelbbauchunke in der Ochsenau durch die geplante Bebauung für beeinträchtigt gesehen und eine Vernetzung mit den Isarauen zur Sicherung der ökologischen Funktionalität für erforderlich gehalten. Die in der saP angedachte Vernetzung zur Isarau im Bereich der Verlängerung des geplanten Grünzuges ist sowohl in der vorbereitenden Bauleitplanung als auch in der konkreten Umsetzung derzeit nicht gesichert. Hinsichtlich der Realisierungsoptionen sollten daher in der vorbereitenden

Bauleitplanung Alternativen zur Sicherung des Erhaltungszustandes der lokalen Population geprüft werden. Alternativen ergeben sich östlich von Auloh und im Bereich Gretlmühle sowie in den angrenzenden Isar-Seitentälern im tertiären Hügelland. Grundsätzlich wird bezüglich der Gelbbauchunke die ansonsten erstrebenswerte Vernetzung mit den Isarauen als problematisch gesehen, da dies mit einem hohen Finanzaufwand und hohen Flächenbedarf verbunden ist und derzeit in dem betreffenden Abschnitt der Isarauen selbst keine Gelbbauchunken vorkommen. Zur Erhaltung der Gelbbauchunken wurden von Seiten der Naturschutzbehörde bisher Erhaltungsmaßnahmen im Naturschutzgebiet durchgeführt. Vorrangig sollten daher alternative CEF-Maßnahmen im Bereich des Naturschutzgebietes (insbesondere im Bereich Ochsenau) und des angrenzenden ehemaligen Standortübungsplatzes mit Umgebung geprüft werden

3. FFH-Gebiet: Bei dem FFH-Gebiet wurde in der Feinabgrenzung das FFH-Gebiet bereits an die Naturschutzgebietsgrenzen angepasst und wird bei der nächsten Meldung an die EU weitergeleitet, sodass das FFH-Gebiet dann nur mehr an das Plangebiet angrenzt. Bei der FFH-Prüfung sind damit zwar in erster Linie nur mehr die Auswirkungen auf die Arten und Lebensraumtypen im angrenzenden FFH-Gebiet von Bedeutung. Für die hauptsächlich betroffene Art der Gelbbauchunke und dem Lebensraumtyp der Kalkmagerrasen sind jedoch unabhängig vom FFH-Gebiet die Erfordernisse nach dem Artenschutz und als gesetzlich geschützter Biotop zu berücksichtigen. Derzeit gilt jedoch die in der FFH-Verträglichkeitsstudie dargestellte Abgrenzung. Entsprechend der vorgelegten FFH-Verträglichkeitsstudie ist die FFH-Verträglichkeit bei Berücksichtigung der vorhabensbezogenen Maßnahmen zur Schadensbegrenzung (M-Kt 1-7, M-GU 1-6 und M-KM 1-3) gegeben.
4. Naturschutzgebiet: Zur Umsetzung des erforderlichen Wegekonzepts ist für eine zusätzliche Weganbindung, die für die Besucherlenkung und -führung naturschutzfachlich sinnvoll ist, eine Änderung der Naturschutzgebietsverordnung erforderlich. Die Änderung der NSG-Verordnung ist bei der Regierung von Niederbayern zu beantragen. Zur Minimierung des Erholungsdrucks im Naturschutz- und FFH-Gebiet sind im Plangebiet qualitativ ansprechende Grünflächen erforderlich.

#### **Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:**

Die Abgrenzung des dargestellten Planungsgebietes für die Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes beruht auf einem Kompromiss zwischen der Stadt Landshut, der Regierung von Niederbayern und dem Bund Naturschutz vor ca. 15 Jahren im Zusammenhang mit der damaligen Ausweisung des Naturschutzgebietes durch die Regierung von Niederbayern und dem Bürgerbegehren des Bund Naturschutz, Ortsgruppe Landshut.

Der Fortschreibung der vorbereitenden Bauleitplanung durch Deckblatt Nr. 28 wird auf Grundlage des damaligen Kompromisses zugestimmt. Die Ausweisung eines Sondergebietes für Bildung und Verwaltung und des angrenzenden Grünzuges stellt diesbezüglich eine Verbesserung dar, da der Eingriffsumfang und die negativen Auswirkungen des Erholungsdruckes auf das angrenzende Naturschutzgebiet in diesen Bereichen deutlich verringert werden. Zur Minimierung des Eingriffs wird zusätzlich angeregt das „Grüne Zentrum“ auch optisch durch Fassadenbegrünung und insbesondere durch magerrasenähnliche Dachbegrünung noch besser in die Umgebung einzubinden.

Die Anforderungen des Ausgleiches an den zu erwartenden Eingriff in Natur und Landschaft wurden damals in dem Pflege- und Entwicklungsplan zum geplanten Naturschutzgebiet bereits grundsätzlich ermittelt und sind Gegenstand des damaligen Kompromisses (siehe Anlage). Der damals ermittelte Ausgleichsbedarf von 29,2ha hat bereits zwischen dem Ausgleichsbedarf für gesetzliche geschützte Biotope (Kalkmagerrasen), sonstigen Biotopflächen und Artenschutz (2.8. Gelbbauchunke) unterschieden, ging jedoch von einer baldigen Umsetzung aus, damit sich die Ersatzbiotope bis zum tatsächlichen Eingriff entsprechend entwickeln können. Der Eingriff sollte zu ca. 2/3 im Naturschutzgebiet und 1/3 außerhalb ausgeglichen werden. Die Umsetzung hat jedoch bisher wegen des enormen finanziellen Aufwandes und

insbesondere aus eigentumsrechtlichen und organisatorischen Gründen nur zu einem geringen Teil stattgefunden.

In der Zwischenzeit wurden die rechtlichen Anforderungen an den Biotop- und Artenschutz sowie der Eingriffs- und Ausgleichsregelung mehrfach konkretisiert (z.B. Leitfaden für die Eingriffsregelung und gesetzlicher Biotopschutz) und insbesondere bezüglich der rechtlichen Vorgaben durch die EU verschärft (z.B. spezielle artenschutzrechtliche Prüfung und FFH-Verträglichkeit).

Die aktuelle Rechtslage wurde im Umweltbericht, der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung und der FFH-Verträglichkeitsprüfung bereits berücksichtigt! Allerdings basieren diese Planungsgrundlagen auf den damaligen Bestandsaufnahmen insbesondere beim Artenschutz worst-case-Annahmen erforderlich sind und die Umsetzbarkeit der Planung auf die Bebauungsplanebene verlagert wird.

Der Umfang der insgesamt erforderlichen Ausgleichsflächen ist derzeit noch nicht geklärt. Dies ist insbesondere davon abhängig wo die Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden und inwieweit die Ausgleichsmaßnahmen für die gesetzlich geschützten Biotope (Entwicklung von Kalkmagerrasen in gleichartiger Wertigkeit und Umfang) mit den CEF-Maßnahmen im Artenschutz (Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktionalität) und dem allgemeinen Ausgleichsbedarf verrechnet werden kann. Im Umweltbericht ist dies noch aufzubereiten.

Die konkrete Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen sollte bereits im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung grundsätzlich geklärt werden, da sie einen erheblichen finanziellen und organisatorischen Aufwand zur Bereitstellung, Sicherung und Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen darstellt. Aufgrund des erforderlichen großen Flächenumfanges hat es zudem erhebliche Auswirkungen auf zu berücksichtigende agrarstrukturelle Belange, insbesondere ist eine Änderung des Weidemanagements des derzeitigen Schäfers erforderlich.

Im Zusammenhang mit der vorbereitenden Bauleitplanung ist diesbezüglich auch die Problematik des Landfahrerplatzes zu klären, da dies ansonsten in der Eingriffsbewertung mit zu berücksichtigen wäre.

Wegen der zeit- und kostenaufwändigen Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen sollte geprüft werden, ob zunächst nur der Bereich des Sondergebietes und des Grünzuges in der vorbereitenden Bauleitplanung weiterverfolgt werden soll, da hier eine zeitnahe Umsetzung der erforderlichen Ausnahmen und Ausgleichsmaßnahmen eher verwirklicht werden kann.

Hinsichtlich einer zeitnahen Umsetzung der erforderlichen Bestandsaufnahmen und Ausgleichsmaßnahmen, insbesondere im Bereich in der Ochsenau, ist eine baldige Abstimmung zwischen den Grundstückseigentümern (Liegenschaftsamt, Hl. Geist-Spitalstiftung), Pächter (Schäfer – Kündigung Vertragsschutzprogramm, Verlagerung Pferchfläche, ggf. Einzäunung und Schafstallbau), Regierung von Niederbayern (saP) und Naturschutzbehörde erforderlich.

Beschluss: 10:0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

#### Zu 1. gesetzlich geschützte Biotope:

Die vorläufige Berechnung des Kompensationsfaktors erfolgte in enger und einvernehmlicher Abstimmung mit dem FB Naturschutz. Demnach ergab sich aus der fachlichen Bewertung der Magerrasenflächen und der übrigen Flächen ein Mischfaktorwert von 1,4. Grundlage für die Bewertung war der Pflege- und Entwicklungsplan Standortübungsplatz Landshut-Schönbrunn aus dem Jahr 1999.

Die externen Ausgleichsflächen, die endgültige Bewertung des Kompensationsfaktors und die konkreten Aufwertungsmaßnahmen können erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nachgewiesen und festgelegt werden.

#### Zu 2. europarechtlich geschützte Arten:

Vom Gebietsbetreuer für das Naturschutzgebiet wurde bis Anfang Juli 2014 eine Kartierung von im Planungsgebiet und in der Umgebung vorhandenen relevanten und geschützten Arten durchgeführt, wodurch nun detaillierte Ergebnisse zu konkreten

Fundnachweisen vorliegen. Daraus ergibt sich u.a., dass einige vermutete Arten wie z.B. Nachtkerzenschwärmer oder Feldlerche konkret für das Gebiet ausgeschlossen werden können. Zudem wurden Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen für das Gebiet mit dem Gebietsbetreuer und dem FB Naturschutz darauf aufbauend abgestimmt. Zudem kommen z.B. Fortpflanzungsstätten der Gelbbauchunke, des Kammmolches und des Laubfrosches nicht im Geltungsbereich vor. Bezüglich der Zauneidechse sollen als zusätzliche Vermeidungsmaßnahme Biotope als Lockangebote errichtet werden, um die Tiere zum Abwandern aus dem Geltungsbereich zu bewegen. Die Pufferzone zwischen Baugebiet und Naturschutzgebiet wird in der saP nicht als CEF-Maßnahme, sondern als Vermeidungsmaßnahme berücksichtigt. Die Maßnahme CEF 2 der saP bleibt als Verminderungsmaßnahme erhalten. Die CEF-Maßnahme 3 entfällt. Die CEF-Maßnahme 4 wird nur in Bezug auf die Wohnbauflächen formuliert. Diese Maßnahmen ersetzen auch die bisher angedachte Vernetzung mit den Isarauen. Weitergehende Kartierungen sind deshalb derzeit nicht mehr erforderlich. Diese Ergebnisse wurden in die Begründung unter Pkt. 7, die saP und die FFH-Verträglichkeitsabschätzung entsprechend integriert, die sich daraus ergebenden Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen konkretisiert und ergänzt.

#### Zu 3. FFH-Gebiet und 4. Naturschutzgebiet:

Die FFH-Verträglichkeitsuntersuchung wurde entsprechend der in Punkt 3 genannten Bestandsaufnahmen bezüglich der Maßnahmen konkretisiert. So können durch den Ausschluss von Gelbbauchunkenvorkommen innerhalb des Geltungsbereiches die Maßnahmen MGU 3 und MGU 5 entfallen, ebenso die Maßnahme M-KM 3, da auch der Kammmolch nicht innerhalb des Geltungsbereiches vorkommt. Im Ergebnis, dass die FFH-Gebietsverträglichkeit gegeben ist, ändert sich dadurch nichts. Die Anpassung der Feinabgrenzung des FFH-Gebietes sowie die Änderung der NSG-Verordnung bezüglich der Umsetzung des Wegekonzeptes liegen innerhalb der Stadtverwaltung im Zuständigkeitsbereich des FB Naturschutz und sind während des bzw. im Anschluss an das gegenständliche Änderungsverfahren in Abstimmung mit den zuständigen überörtlichen Stellen zu konzipieren und umzusetzen. Der Kalkmagerrasen wurde bereits entsprechend dem Punkt 1 berücksichtigt. Die Ausweisung von entsprechend attraktiven Grünflächen zur Reduzierung des Erholungsdrucks auf FFH- und Naturschutzgebiet ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung anhand eines dann vorliegenden städtebaulichen Konzeptes zu überprüfen. Der im Deckblatt Nr. 28 eingeplante Grünzug könnte dann auch zu diesem Zweck herangezogen werden.

#### Zu sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Die Vorschläge bezüglich der Fassaden- und Dachbegrünung des grünen Zentrums sind Gegenstand der konkreten Objektplanung. Bis jetzt liegen noch keine solchen Planungen vor. Das Thema ist dann, wenn möglich, im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Rahmen der Baugenehmigung erneut zu prüfen. Der Umfang der Ausgleichsmaßnahmen wurde, wie unter Punkt 1 bereits dargestellt anhand der aktuell gültigen Rechtslage in Zusammenarbeit mit dem FB Naturschutz in der für das vorliegende Änderungsverfahren notwendigen Schärfe festgelegt. Die Umsetzung der Maßnahmen liegt in der Zuständigkeit des FB Naturschutz. Weitere Konkretisierungen sind dann im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vorzunehmen.

Mit der Umsetzung der vorbereitenden Bauleitplanung stehen die bisherigen Flächen im Süden für die Landfahrer nicht mehr zur Verfügung. Es ist klar, dass eine sukzessive Verlagerung dieser Lagerplätze nach Nordosten fachlich problematisch und deshalb nicht beabsichtigt ist. Deshalb sind im Zuge der Realisierung des grünen Zentrums (Baugenehmigungsverfahren oder Bebauungsplanverfahren) anderweitig Stellflächen außerhalb des Geltungsbereichs zu suchen und nachzuweisen.

Zudem bleibt es bei der Änderung des Gesamtgebietes des Deckblattes Nr. 28. Dies ist auch aus naturschutzrechtlicher Sicht sinnvoll, da hierdurch frühzeitig Klarheit über die wesentlichen Ausgleichsmaßnahmen herrscht. Eine Verlagerung der Änderung der Wohnbauflächen in Richtung der tatsächlichen Umsetzung ab Ende 2017 würde aufgrund des zu erwartenden großen logistischen und finanziellen Aufwandes bei der Realisierung der notwendigen vorzeitigen Ausgleichsmaßnahmen zu Verzögerungen bei der Aufstellung der verbindlichen Bauleitplanung führen. So bleibt ausreichend Zeit

für eine fachlich fundierte Umsetzung. Die notwendigen Abstimmungen hierfür liegen in der Zuständigkeit des FB Naturschutz.

2.16 LBV - Verband für Arten- und Biotopschutz; Kreisgruppe Landshut  
mit E-Mail vom 20.12.2013

Sonstige fachlichen Informationen und Empfehlungen:

- Die Ausweisung einer Wohnbaufläche, die unmittelbar an ein Naturschutzgebiet angrenzt, ist aus naturschutzfachlicher Sicht äußerst problematisch. Sowohl in der Vorprüfung zur saP als auch in der vorgelegten FFH-Gebietsverträglichkeitsprüfung werden diesbezüglich nicht alle Aspekte thematisiert. Zu diskutieren wären beispielsweise auch die Auswirkungen der zu erwartenden Predation geschützter FFH-Arten durch freilaufende Hauskatzen im gesamten Bereich der Ochsenau.
- Die Wirksamkeit mehrerer in der FFH-Gebietsverträglichkeitsprüfung bzw. in der Vorprüfung zur saP zur Schadensbegrenzung vorgeschlagener Maßnahmen stellen wir in Frage (Besucherlenkung, Anleinplicht von Hunden, Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtung in Wohngebieten). Die Einhaltung derartiger Regelungen scheitert im Allgemeinen an der mangelnden Bereitschaft zur Überwachung und zum Vollzug.
- Laut Umweltbericht (Abschnitt 3.2.4) lässt sich „bei hinreichender Berücksichtigung der Ergebnisse und Empfehlungen sowohl der Vorprüfung zur saP als auch der FFH- Verträglichkeitsprüfung in der weiteren verbindlichen Bauleitplanung ... die Planung aus Sicht des speziellen Artenschutzrechts als zulässig und tolerierbar einstufen.“ Diese Einstufung ist nicht haltbar, da der Vorprüfung zur saP keine aktuellen Bestandsdaten zu Grunde liegen. Was beispielsweise die diskutierten Vogelarten betrifft, sind die Daten teilweise unzutreffend und haben oftmals nur historischen Wert. Selbst die Verfasser der Studien weisen mehrfach auf dieses Defizit hin.
- Der geplante Grünkorridor zwischen dem Sondergebiet und der Wohnbaufläche kann nicht als Ausgleichsfläche angerechnet werden. Er stellt bereits jetzt eine Biotopfläche dar.
- Aufgrund der hohen naturschutzfachlichen Wertigkeit des überplanten Gebietes ist ein Kompensationsfaktor von 1,4 nicht ausreichend. Im Übrigen sollte zumindest skizziert werden, in welchem Gebiet und in welcher Form die erforderlichen Ausgleichsflächen bereitgestellt werden sollen.

Beschluss: 10:0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Bauflächen sind bereits im bisherigen, rechtsgültigen Flächennutzungsplan durchgehend als Wohnbauflächen, nur eben für eine langfristige Planung dargestellt. Die Langfristigkeit bezog sich auf die Verfügbarkeit der Flächen ab Ende 2017. Aufgrund der zeitlichen Nähe bis dorthin ist eine Änderung in „normale“ Wohnbauflächen durchaus sinnvoll. Zudem wird mit der beabsichtigten Änderungen durch das Deckblatt 28, mit differenzierter Nutzung (SO und WA) und durch Darstellung einer großflächigen zentralen Grünkorridors allgemein eine Optimierung gegenüber dem bisher geltenden Stand erzielt.

Vom Gebietsbetreuer für das Naturschutzgebiet wurde bis Anfang Juli 2014 eine Kartierung von im Planungsgebiet und in der Umgebung vorhandenen relevanten und geschützten Arten durchgeführt, wodurch nun detaillierte Ergebnisse zu konkreten Fundnachweisen vorliegen. Daraus ergibt sich u.a., dass einige vermutete Arten wie z.B. Nachtkerzenschwärmer oder Feldlerche konkret für das Gebiet ausgeschlossen werden können. Zudem wurden Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen für das Gebiet mit dem Gebietsbetreuer und dem FB Naturschutz darauf aufbauend abgestimmt. Zudem kommt z.B. die Gelbbauchunke nicht im Geltungsbereich vor.

Diese aktuellen Ergebnisse wurden in die Begründung unter Pkt. 7, die saP und die FFH-Verträglichkeitsabschätzung entsprechend integriert, die sich daraus ergebenden Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen zur weiteren Schadensbegrenzung, auch durch den Erholungsdruck, konkretisiert und ergänzt.

Die Wirksamkeit der genannten Maßnahmen hat sich bei vergleichbaren Siedlungsprojekten bereits bewährt. Die konkrete Umsetzung dieser ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung anhand eines dann vorliegenden städtebaulichen Konzeptes zu regeln.

Die Berechnung des Kompensationsfaktors für das Deckblatt Nr. 28 erfolgte in enger und einvernehmlicher Abstimmung mit dem FB Naturschutz. Demnach ergab sich aus der fachlichen Bewertung der Magerrasenflächen und der übrigen Flächen ein Mischfaktorwert von 1,4. Grundlage für die Bewertung war der Pflege- und Entwicklungsplan Standortübungsplatz Landshut-Schönbrunn aus dem Jahr 1999.

Die externen Ausgleichsflächen und die Aufwertungsmaßnahmen können erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bei Vorliegen des o.g. konkreten Planungskonzeptes bestimmt werden. Eine Benennung im Rahmen des Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 28 ist nicht notwendig, da es sich hier entsprechend der Planungsschärfe des Flächennutzungsplanes um eine vorläufige und grobe Eingriffsbilanzierung handelt. Auch der Kompensationsfaktor ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung anhand des dann vorliegenden Planungskonzeptes nochmals zu überprüfen.

Der im Deckblatt Nr. 28 ausgewiesene Grünkorridor wird außerdem nicht als Ausgleichsfläche deklariert. Die Fläche ist lediglich in der mit dem FB Naturschutz abgestimmten Eingriffsbilanzierung im Kapitel 4.2.2 des Umweltberichts als Nichteingriffsfläche gewertet worden.

#### 2.17 Wasserwirtschaftsamt Landshut mit E-Mail vom 23.12.2013

Der Geltungsbereich des vorliegenden Deckblattes liegt im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet "Unterlauf des Schweinbaches". Der Schweinbach ist ein Gewässer III. Ordnung und liegt in der Unterhaltungslast der Stadt Landshut.

Das Überschwemmungsgebiet des Schweinbaches wurde am 12.02.2007 im Amtsblatt der Stadt Landshut bekannt gemacht. Damit ist eine Bebauung im Überschwemmungsgebiet grundsätzlich verboten.

Über Ausnahmen entscheidet die Wasserrechtsbehörde, das Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt (siehe dazu die Stellungnahme vom Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt vom 13.11.2013).

Der Bezirk Niederbayern kam bereits im Herbst 2011 auf das Wasserwirtschaftsamt Landshut hinsichtlich eines Standortes für das Grüne Zentrum zu. Infolge gab es mehrere Gespräche und Schreiben, auch mit der Immobilien Freistaat Bayern, Regionalvertretung Niederbayern.

Im Schreiben vom 22.04.2013 haben wir dem Bezirk Niederbayern erläutert, dass die Stadt Landshut für den Schutz vor einem 100jährigen Hochwasser des Schweinbaches ein Hochwasserschutzkonzept hat aufstellen lassen. Erste Maßnahmen wurden im Jahr 2008 (zwei Deiche zum Schutz der Auwaldsiedlung Auloh und zum Schutz des Stadtteils Auloh) und in 2010 (Hochwasserrückhaltebecken Attenkofen) realisiert. Noch nicht realisiert sind zwei Hochwasserrückhaltebecken im Bereich des Ortsteiles Schweinbach und der Gewässerausbau im Bereich Schönbrunn entlang der Staatsstraße 2045.

Nach unserer Kenntnis ist die Stadt Landshut bestrebt den Hochwasserschutz am Schweinbach zügig zu realisieren.

Um festzustellen, ob sich der Umfang des Überschwemmungsgebietes verringert hat, müsste eine hydraulische Berechnung im 2d-Verfahren durchgeführt werden, die die aktuellen Randbedingungen (realisierte Hochwasserrückhaltebecken Attenkofen) berücksichtigt.

Das Hochwasserereignis am 27.04.2013 am Schweinbach hat gezeigt, dass jedes

Hochwasser anders verläuft. In diesem Fall kam es u.a. zu Verklausungen an den Brücken entlang der Wildbachstraße und somit zu Ausuferungen in der Wohnbebauung linksseitig von der Wildbachstraße und weniger rechtsseitig, wie im Überschwemmungsgebietsplan gekennzeichnet.

Wir weisen darauf hin, dass auch nach der in der Begründung unter Punkt 3.2 genannten Neuberechnung noch kein ausreichender Schutz vor einem 100jährigen Ereignis am Schweinbach existiert. Wir gehen davon aus, dass solange der 100jährige Schutz nicht vollständig realisiert ist, bei einem entsprechend hohen Hochwasserereignis die Retentionsflächen im Bereich des FNP weiterhin beansprucht werden. Außerdem weisen wir darauf hin, dass technische Maßnahmen zum Schutz vor einem 100jährigen Hochwasserereignis ihre Grenzen haben und immer ein Restrisiko im geschützten Gebiet besteht.

Hinweis zur Darstellung im Plan:

Der dargestellte Umgriff des Überschwemmungsgebietes ist fehlerhaft. Durch den in 2008 in Auloh realisierten Deich ist die dahinter liegende Wohnbebauung nicht mehr betroffen. Aktuelle Pläne können beim Tiefbauamt eingesehen werden.

Beschluss: 10:0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Demnächst wird für den Schweinbach die zweite Rückhaltebeckenanlage südlich des Ortes Schweinbach errichtet. In diesem Zusammenhang wurden die vom Schweinbach im Falle eines hundertjährigen Hochwassers überschwemmten Flächen unter Einbeziehung der neuen und der bereits bestehenden Rückhalteeinrichtung neu berechnet. In dieser Berechnung wurden auch drei Varianten für die Einstellungen des Ableitungswehres einige Meter unterhalb der Brücke am Schloss Schönbrunn berücksichtigt. Ergebnis war, dass auch mit zwei Rückhaltebecken immer noch größere Teile des Planungsgebietes im Falle eines hundertjährigen Hochwassers überschwemmt werden. Für die Hochwasserfreiheit sind die in der Stellungnahme bereits genannten weiteren Maßnahmen (Bau eines dritten Beckens, Gewässerausbau) notwendig. Vorher sind Teilflächen des Planungsgebietes nicht bebaubar.

Dennoch werden im Deckblatt Nr. 28 auch Überschwemmungsflächen als Wohnbau- bzw. als Sondergebietsflächen dargestellt. Dies ist gerechtfertigt, weil der Flächennutzungsplan einen Planungshorizont von mindestens 15 Jahre, d.h. mindestens bis 2021 aufweist. Es wird angestrebt, die für die Hochwasserfreilegung des Planungsgebietes notwendigen Maßnahmen (drittes Becken, Gewässerausbau) möglichst zeitnah, also noch vor 2021 zu realisieren. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung für das Planungsgebiet bzw. von Baugenehmigungsverfahren nach § 35 BauGB ist dann im Einzelfall zu prüfen, ob die Hochwasserfreiheit für den jeweiligen Umgriff bzw. das jeweilige Vorhaben gegeben ist, vor allem dann, wenn ein Bebauungsplan- oder ein Genehmigungsverfahren vor der Realisierung der für die Hochwasserfreiheit noch durchzuführenden Maßnahmen erfolgt.

Zur Darstellung der Überschwemmungsgebiete im Flächennutzungs- und im Landschaftsplan: Stand der Plandarstellung ist der 03.07.2006 (Tag der Rechtswirksamkeit des Flächennutzungsplanes). Änderungen an der nachrichtlichen Übernahme von Überschwemmungsgebieten, die sich später ergeben haben, sind bisher nicht in die Plandarstellung eingeflossen. Die Überarbeitung der nachrichtlichen Übernahme wird zu gegebener Zeit, wenn alle Überschwemmungsgebiete neu festgesetzt oder vorläufig gesichert worden sind, für den kompletten Flächennutzungs- und Landschaftsplan durchgeführt.

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

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 19.11.2013 bis einschließlich 20.12.2013 sind keine Stellungnahmen und Anregungen von Bürgern eingegangen.

Beschluss: 10:0

Es wird davon Kenntnis genommen, dass während der Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB keine Stellungnahmen und Anregungen von Bürgern eingegangen sind.

### III. Billigungsbeschluss

Die Fortschreibung des seit 03.07.2006 wirksamen Flächennutzungsplanes und Landschaftsplanes der Stadt Landshut mit Deckblatt Nr. 28 vom 25.10.2013 i.d.F. vom 22.08.2014 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 und der Umweltbericht vom 22.08.2014 sowie der Lageplan vom 22.08.2014 sind Bestandteile des Beschlusses.

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

Beschluss: 10:0

Landshut, den 22.08.2014  
STADT LANDSHUT



Hans Rampf  
Oberbürgermeister