

Fortschreibung des seit 03.07.2006 wirksamen Flächennutzungsplanes und Landschaftsplanes der Stadt Landshut mit dem Deckblatt Nr. 28 „Auloh - Ochsenau“

Begründung

1.0 Anlass und Zweck

Im Planungsbereich sind Flächen eingetragen, die für eine langfristige Planung als Wohnbauflächen für den Bereich Ochsenau vorgesehen waren.

Der Freistaat Bayern beabsichtigt im westlichen Teilbereich ein sog. Grünes Zentrum, in dem Einrichtungen mit Land- und Forstwirtschaftsbezug wie die Landwirtschaftsschule, die Führungsakademie, das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten sowie der Bayerische Bauernverband an einem Ort gebündelt werden, zu errichten. Im Bereich Ochsenau wird deshalb für die Flächen des beabsichtigten Grünen Zentrums ein Sondergebiet Bildung und Verwaltung ausgewiesen. Zusätzlich soll die langfristige Planung der Wohnbauflächen in eine „normale“ Wohnbauflächendarstellung überführt werden. Ab Ende 2017 kann entsprechend dem seinerzeitigen Kaufvertrag zwischen dem Bund und der Stadt Landshut für diese Flächen mit der Baulandentwicklung begonnen werden.

Aufgrund der noch im Flächennutzungsplan enthaltenen Darstellung ist die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. In die Änderung wird dann auch zur Abgrenzung der Wohnflächen vom Sondergebiet Bildung und Verwaltung, zur Trennung der Quartierseinheiten und zur Vernetzung der Strukturen im angrenzenden Naturschutzgebiet mit den Isarauen ein gliedernder Grünstreifen als Pufferzone eingetragen.

2.0 Fortschreibungsbereich

Der Flächenutzungsplan und der Landschaftsplan soll im Bereich zwischen der Kreisstraße LAs 14, dem bestehenden Naturschutzgebiet und den Bildungseinrichtungen am Lurzenhof fortgeschrieben werden.

3.0 Bestehende und geplante Darstellungen

3.1 Bestehende Darstellung

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den zur Fortschreibung vorgesehenen Bereich als Wohnbauflächen - langfristige Planung dar. Nordwestlich des Planungsbereiches entlang der Straße Am Lurzenhof befinden sich in der Darstellung ebenfalls Wohnbauflächen als langfristige Planungsoption. Südöstlich befinden sich im bestehenden Naturschutzgebiet gliedernde und abschirmende Grünflächen. Von Südosten ragt das vorhandene FFH-Gebiet in den durch Deckblatt 28 zu ändernden Bereich hinein. Größere Teile des Planungsgebietes sind zudem als hochwassergefährdet dargestellt.

Der Landschaftsplan stellt das Änderungsgebiet als Siedlungsfläche - langfristige Planung dar. Entlang der Straße Am Lurzenhof ist eine bestehende Baumreihe dargestellt. Der Änderungsbereich ist mit einer Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzes umsäumt (Naturschutzgebiet, FFH-Gebiet: siehe oben). Zudem erstreckt sich nahezu über die gesamte Fläche des Änderungsbereiches ein amtlich kartiertes Biotop mit der Flächennummer LA-021-001 (S 122) sowie an der westlichen Grenze das Kleinbiotop S 161.

3.2 Geplante Darstellung

Mit der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wird zum einen die Darstellung als Sondergebiet Bildung und Verwaltung für den Bereich des geplanten grünen Zentrums inkl. der Erweiterungsflächen aufgenommen. Die zur Wohnnutzung angedachten Bereiche werden als Wohnbauflächen (zu den Vorgaben der Landesplanung siehe Pkt. 5.1) dargestellt. Diese beiden Bereiche werden durch einen gliedernden und abschirmenden Grünstreifen getrennt.

Die Darstellung der hochwassergefährdeten Flächen wird noch nicht geändert. Dies erfolgt erst, wenn alle Überschwemmungsgebiete neu festgesetzt oder vorläufig gesichert worden sind, für den kompletten Flächennutzungs- und Landschaftsplan. Die im Zuge der demnächst erfolgenden Erstellung einer zweiten Rückhaltebeckenanlage für den Schweinbach durchgeführte Neuberechnung des Überschwemmungsgebietes fließt dennoch in die Abwägung ein (siehe Pkt. 4.4).

Entlang der Kreisstraße LAs 14 werden aufgrund der dort vorliegenden Verkehrszahlen und der demzufolge anzunehmenden hohen Lärmbelastung Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umweltauswirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes dargestellt. Die konkreten Immissionsschutzmaßnahmen sind dann im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung anhand der Planungskonzeption unter Zuhilfenahme von zu erstellenden Immissionsschutzgutachten festzulegen.

Im Landschaftsplan werden das Sondergebiet Bildung und Verwaltung und die Wohnbauflächen als Siedlungsflächen, dazwischen der gliedernde und abschirmende Grünstreifen als geplant dargestellt. Der mehrreihige durchgehende Gehölzsaum aus Großbäumen und Sträuchern im nördlichen Bereich entlang der Straße Am Lurzenhof wird erhalten. Der gut ausgebildete Gehölz- und Strauchbestand am bisherigen Ortsrand im Südwesten bleibt unverändert.

Die bestehenden Darstellungen zum Biotop Nr. LA-021-001 (Fahrschulgelände mit kleinflächigen Abgrabungen und Aufschüttungen), dem FFH-Gebiet „Leiten der unteren Isar“ (EU-Gebietsnummer 7439-371.03) und dem Naturschutzgebiet „Standortübungsplatz mit Isarhangleiten“ bleiben unverändert erhalten. Die geplante bandförmige Grünzäsur korrespondiert mit den Zielformulierungen des rechtsgültigen Flächennutzungs- und Landschaftsplans für das Gebiet, stellt für die Artenschutzbelange einen wichtigen Verbindungskorridor zwischen unterschiedlichen Naturräumen dar und übernimmt wichtige Funktionen als Frischluftschneise und für die stadtnahe naturnahe Erholung. Zudem ist die Fläche ein wichtiger Baustein zur Minimierung des Eingriffs und der Versiegelung im Gebiet. Der Grünkorridor ist jedoch nicht als interne Ausgleichsfläche gewidmet, sondern lediglich als Nichteingriffsfläche in der Bilanzierung berücksichtigt.

4.0 Bestehende Strukturen

4.1 Planungsgebiet

Der Änderungsbereich nimmt in etwa die Hälfte des Fahrschulgeländes des ehemaligen Standortübungsplatzes ein. Das Gelände ist nahezu vollkommen eben, lediglich die vereinzelt bunkerartigen Aufschüttungen im Südwesten steigen bis ca. 2,5 m über das ebene Geländeniveau an. Erst weiter südlich, deckungsgleich mit den naturnahen Leitenwaldflächen, steigt das Gelände signifikant steil an.

Das Gebiet der Flächennutzungsplanänderung wird derzeit überwiegend extensiv landwirtschaftlich genutzt (Schafweide, extensive Wiesen) und ist weitestgehend unversiegelt. Die Flächen sind, bis auf ein lokal begrenztes Fichtenwäldchen im Norden, dem bandartigen Gehölzsaum entlang der Straße Am Lurzenhof und einigen Baum- und Strauchgruppen im Südwesten des Geländes, frei von Bäumen oder Großgehölzen. Der durchgehende bandartige Gehölzsaum entlang der Straße Am Lurzenhof ist räumlich sehr markant und schirmt den Fahrverkehr auf der Straße visuell ab.

Der durchgehende Gehölzsaum entlang der Straße und das Wäldchen im Norden sollten als bestehende prägende Strukturen möglichst erhalten werden und in der weiteren verbindlichen Bauleitplanung verträglich integriert werden.

Die wenigen befestigten Flächen in Form von Erschließungswegen und Wendeflächen (z.B. Buswendeplatz) konzentrieren sich am Südwestrand des Geltungsbereichs. Diese Wege- und Platzflächen sind überwiegend geschottert, teilweise mit Verbundsteinpflaster befestigt.

Nahezu der gesamte Bereich ist als Biotop Nr. LA-021-001 (Fahrschulgelände mit kleinflächigen Abgrabungen und Aufschüttungen: Biotopkomplex aus artenreichen Magerrasen und Säumen, teilweise als 13d-Flächen) klassifiziert, im Nordosten und Süden grenzen Ausläufer des FFH-Gebiets „Leiten der Unteren Isar“ hinein. Der Änderungsbereich verläuft entlang der Grenze des Naturschutzgebiets „Standortübungsplatz mit Isarhangleiten“. Bezüglich der Landschaftsstruktur ist der Bereich als weiterer Auenbereich einzustufen.

Die Grenze des Naturschutzgebietes wurde im seinerzeitigen Aufstellungsverfahren nochmals geringfügig verändert, so dass derzeit im Bereich des Deckblattes die Grenze des Naturschutzgebietes nicht mit der des FFH-Gebietes korrespondiert. Im Rahmen der geplanten bayernweiten FFH-Verordnung (Rechtskraft voraussichtlich Anfang 2015) wird die Abgrenzung des FFH-Gebietes in diesem Bereich an das bestehende Naturschutzgebiet angepasst. Damit wird der Anregung der Stadt Landshut und der vom Umweltministerium bereits 2005 zugesicherten flächengleichen Anpassung Rechnung getragen. Der Erlass der FFH-Verordnung mit einer flächenscharfen Gebietsabgrenzung im Maßstab 1:5000 ist für den zukünftigen Vollzug der Agrarumweltprogramme erforderlich. Die bisherige Meldeliste im Maßstab 1:25000 ist hierfür nicht ausreichend. Die Gebietsliste der FFH-Gebiete (Natura 2000-Gebiete) gilt von Seiten der EU für Deutschland ansonsten als abgeschlossen.

Die eingehendere Beschreibung der natürlichen Grundlagen und der einzelnen Schutzgüter und die Analyse der evtl. Auswirkungen durch die Planungsänderung erfolgt im Umweltbericht.

4.2 Altlasten / Abfallrecht, Bodenschutz, Fundmunition

Im Mai 2010 wurden die im Planungsgebiet bestehenden Wälle und sonstigen Anschüttungen/Verfüllungen durch Schürfe erkundet und laborchemisch untersucht. Es ergaben sich keine abfallrechtlich relevanten Schadstoffbelastungen (Z0-Material gemäß LAGA). Des Weiteren wurden Auffüllungen einer historischen Kiesausbeute, die angrenzend an die südwestliche Ecke direkt außerhalb des Planungsgebietes bestand, durch Schürfe untersucht. Es ergaben sich ebenfalls keine Hinweise auf erhöhte Anteile an bodenfremden Bestandteilen in der mit Erdaushub verfüllten historischen Kiesausbeute. Es bestehen somit keine Hinweise für abfallrechtlich relevant erhöhte Belastungen des Untergrundes.

Werden zukünftig dennoch (bei Arbeiten zur Baugebietserschließung oder Einzelbauvorhaben) hinsichtlich Geruch, Farbe und Zusammensetzung auffällige Untergrundbereiche angetroffen, ist dieser Aushub abfallrechtlich zu deklarieren und ordnungsgemäß zu entsorgen. Diese Anforderung ist im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen zu konkretisieren und ggf. durch Hinweis in den jeweiligen Bebauungsplan zu integrieren.

Im Grenzbereich zum Planungsgebiet wurden von Mai 2010 bis April 2014 Grundwasseruntersuchungen durchgeführt. Die bisherigen Messergebnisse sind hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Grundwasser als unbedenklich einzustufen. Der Wirkungspfad Boden-Mensch wurde bislang noch nicht untersucht. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist dieser Wirkungspfad auf der Grundlage von dann vorzunehmenden Untersuchungen zu bewerten.

Das Planungsgebiet liegt innerhalb eines ehemaligen Truppenübungsplatzes. Im Grenzbereich zum benachbarten Naturschutzgebiet bestand eine Panzerschießanlage. Die Panzerschießanlage wurde nach 1973 durch die Bundeswehr errichtet. Verwendet für die Schießübungen wurden lt. Aussage des Fachbereiches Umweltschutz Munitionsattrappen. Die Schießanlagen für Kleinfeuerwaffen, deren Wälle heute noch erhalten sind, wurden nach dem 2. Weltkrieg durch die amerikanischen Streitkräfte errichtet. Im Planungsgebiet bestehen nur Seitenwälle, die im Mai 2010 durch Schürfe erkundet wurden. Es wurde hierbei in den Wällen keine Fundmunition gefunden. Dem Fachbereich Umweltschutz liegen historische Luftbilder vom 11., 20. und 25. April 1945 vor. Es ergeben sich aus den Luftbildern keine Hinweise auf Bombardierungen des Planungsbereiches und des Umfeldes. Insoweit bestehen im Planungsgebiet keine Hinweise für Gefährdungen durch Kampfmittel oder Fundmunition im Untergrund. Dies ist aber im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nochmals zu überprüfen.

4.3 Denkmalschutz

Innerhalb des Änderungsbereiches ist das folgende Bodendenkmal vorhanden:

- D-2-7439-0247: Mittelalterliche und neuzeitliche Wüstung Auloh.

Das Denkmal ist entsprechend den Bestimmungen des § 5 Abs. 4 BauGB in seiner ganzen Ausdehnung nachrichtlich in die Darstellung des Flächennutzungsplanes aufgenommen worden. Gem. Art. 1 DSchG ist es in seinem jetzigen Zustand vor Ort zu erhalten. Dieser Aspekt ist in der verbindlichen Bauleitplanung und bei der Festlegung des Maßes des Bodeneingriffs zu berücksichtigen. Sollten in diesem Rahmen dennoch im Bereich des o.g. Denkmals Bodeneingriffe notwendig werden, ist eine entsprechende denkmalschutzrechtliche Erlaubnis einzuholen. Sollten bei Erdarbeiten weitere, noch nicht bekannte Denkmäler zu Tage kommen, sind die zugehörigen Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend der Stadt Landshut – Baureferat – Bauaufsichtsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

Es wird in diesem Zusammenhang auf folgende Artikel des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen:

Auszug aus dem DSchG:

„Art. 7 Ausgraben von Bodendenkmälern

(1) Wer auf einem Grundstück nach Bodendenkmälern graben oder zu einem anderen Zweck Erdarbeiten auf einem Grundstück vornehmen will, obwohl er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort Bodendenkmäler befinden, bedarf der Erlaubnis. Die Erlaubnis kann versagt werden, soweit dies zum Schutz eines Bodendenkmals erforderlich ist.

[...]

Art. 8 Auffinden von Bodendenkmälern

(1) 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, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

(2) 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.

[...]

In der näheren Umgebung des Planungsgebietes sind folgende Baudenkmäler vorhanden:

- D-2-61-000-594: Kath. Kirche St. Mariä Heimsuchung Frauenberg, einschiffiges Langhaus mit eingezogenem Chor und spätgotischen Netzrippengewölben, Mitte 15. Jh.; mit Ausstattung.
- D-2-61-000-604: Ehem. Schloss Schönbrunn, jetzt Gast- und Tafernwirtschaft, stattlicher zweigeschossiger Bau mit Walmdach, im Kern wohl noch 2. Hälfte 17. Jh., Saal mit allegorischen Deckengemälden, nunmehr unterteilt, Fresken nur mehr fragmentarisch erhalten, ehem. Schlosskapelle, 18. Jh.; mit Ausstattung; gemauerte Einfriedung, teilweise mit Wandrücklagen und segmentbogigen Öffnungen; Stadel, Ziegelbau mit Satteldach, 19. Jh.

Zudem befinden sich im weiteren Umfeld des Änderungsgebietes zusätzliche Baudenkmäler wie die St. Martinskirche, die Jodokskirche, die Burg Trausnitz, das Ensemble Altstadt und der Hofgarten. Die Sichtbeziehungen zu den vorhandenen Baudenkmälern sind aber erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu überprüfen, da erst dann konkrete Planungen vorliegen, anhand derer die Untersuchung erfolgen kann. Aufgrund der benachbarten Wohnbebauung bzw. Bildungseinrichtungen, an denen sich eine zukünftige Bebauung des Planungsgebietes zu orientieren hat, kann bereits jetzt eine Beeinträchtigung der Sichtbeziehungen als ausgeschlossen betrachtet werden.

4.4 Hochwasserschutz

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 durch das Büro Dr. Blasy – Dr. Øverland 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 den gem. WHG vorgeschriebenen Hochwasserschutz (vor einem hundertjährigen Hochwasser) sind als weitere Maßnahmen der Bau eines dritten Beckens sowie der Gewässerausbau des Schweinbaches notwendig. Vorher sind Teilflächen des Planungsgebietes nicht bebaubar.

Dennoch werden 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 den Schutz des Planungsgebietes vor einem hundertjährlichem Hochwasser notwendigen Maßnahmen (drittes Becken, Gewässerausbau) möglichst zeitnah, also noch vor 2021 zu realisieren. Außerdem ist nach Aussage des Fachbereichs Umweltschutz eine Fortschreibung eines bereits bestehenden Bauleitplans wasserrechtlich zulässig, wenn im Bereich des Überschwemmungsgebiets keine flächenwirksamen Erweiterungen erfolgen. Dies kann für die in der Fortschreibung Nr. 28 vorge-

nommenen Änderungen (siehe Pkt. 3.2) grundsätzlich angenommen werden. Für das im Überschwemmungsgebiet gelegene Dreieck Am Lurzenhof 11, 11a und 12 war allerdings bisher keine weitere Bebauung vorgesehen. Die Frage, ob es sich hier um eine flächenwirksame Erweiterung handelt, kann unterschiedlich gesehen werden. Eine Verneinung der Flächenwirksamkeit scheint aber unter Berücksichtigung der Größe des Dreiecks noch als vertretbar.

Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung für das Planungsgebiet bzw. von Baugenehmigungsverfahren nach § 35 BauGB ist dann im Einzelfall zu prüfen, ob der Hochwasserschutz für den jeweiligen Umgriff bzw. das jeweilige Vorhaben im vorgeschriebenem Maß gegeben ist, vor allem dann, wenn ein Bebauungsplan- oder ein Genehmigungsverfahren vor der Realisierung der für den vorgeschriebenen Hochwasserschutz noch durchzuführenden Maßnahmen erfolgt (zulässige Verlagerung in ein Folgeverfahren).

5.0 Zielvorgaben

5.1 Vorgaben der Landesplanung

Im Landesentwicklungsprogramm ist die Stadt Landshut als Oberzentrum ausgewiesen. Oberzentren müssen als Grundsatz in die Lage versetzt werden, sich als attraktive Wohnstandorte weiterentwickeln zu können. Entsprechend den Zielen sollen zentrale Orte als Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung zur einer Konzentration und Verdichtung der Bebauung beitragen, sofern im Einzelfall ökologische Belange nicht entgegenstehen.

Gemäß Art. 6 Abs. 2 Nr. 2 Satz 11 BayLplG soll der Umfang einer erstmaligen Inanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke 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. In diesem Fall werden, neben der Ausweisung eines „Sondergebietes Bildung und Verwaltung“ „Wohnbaufläche –langfristige Planung“ in „Wohnbauflächen“ umgewandelt. Dies widerspricht den o.g. Vorgaben. Die Planung ist dennoch als gerechtfertigt zu betrachten.

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 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 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.

Zentrale Orte sind auch als Versorgungsschwerpunkte mit unterschiedlichsten Einrichtungen öffentlicher und privater Träger auszubauen und zu sichern; die Standortfaktoren für die Wirtschaft sind besonders zu stärken. Zudem sollen Oberzentren die Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen in allen - auch in spezialisierten und seltener Anspruch genommenen - Bereichen wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Lebens ermöglichen und hier insbesondere oberzentrale Einrichtungen bereitstellen.

Das Landesentwicklungsprogramm sieht als weiteres Ziel vor, durch eine nachhaltige Land- und Forstwirtschaft die effiziente, verbrauchernahe Versorgung von Bevölkerung und Wirtschaft mit Nahrungsmitteln und Rohstoffen von hoher Qualität zu sichern.

Grundsätzlich kommt der Erhaltung, der Stärkung und dem Ausbau der Universitäten, Fachhochschulen, Kunst- und Musikhochschulen, um ein überregional abgestimmtes Angebot an Hochschuleinrichtungen sicher zu stellen, besondere Bedeutung zu. Gleiches gilt für die Weiterführung des Auf- und Ausbaus der Fachhochschulen. Die Hochschulen und sonstigen Forschungseinrichtungen sollen auf geeigneten Themenfeldern zusammen mit der Wirtschaft möglichst zu Clustern vernetzt werden. Diesen Zielen und Grundsätzen der Landesplanung wird mit der Ausweisung des „Sondergebietes Bildung und Verwaltung“ nachgekommen. Für die entsprechend dargestellten Flächen ist, wie bereits erwähnt, die Errichtung eines Grünen Zentrums, d.h. die konzentrierte Ansiedlung von Einrichtungen aus dem Bereich Landwirtschaft und damit einhergehend die Nutzung von Synergieeffekten hieraus, vorgesehen.

5.2 Vorgaben der Regionalplanung

Die Region soll zur Sicherung der Lebensbedingungen künftiger Generationen in ihrer Gesamtheit und in ihren Teilräumen nachhaltig entwickelt werden. In allen Teilräumen der Region sollen möglichst gleichwertige und gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen erhalten bzw. geschaffen werden.

Das Oberzentrum Landshut soll als Siedlungs- und Wirtschaftsschwerpunkt der Region weiter gestärkt werden; die oberzentralen Einrichtungen sollen erhalten und weiter ausgebaut werden. Ein Schwerpunkt der Wohnsiedlungstätigkeit und der gewerblichen Siedlungsentwicklung, insbesondere zur Ausweitung des Angebots an Arbeitsplätzen in der Region soll in der Stadt Landshut liegen. Der wirtschaftliche Belebungsseffekt des Flughafen Münchens soll in der Region, vor allem im Bereich der Oberzentrens Landshut, wirksam werden. Für das Oberzentrum Landshut soll unter anderem insbesondere der Ausbau des überregionalen Bildungswesens und die Stärkung des Dienstleistungsbereiches (v.a. der Behördenzentralität) angestrebt werden.

Als Grundsatz ist dargestellt, dass betriebliche Netzwerke und Kooperationen mit Hochschulen, Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen, Technologietransferstellen sowie Einrichtungen der Aus-, Fort- und Weiterbildung von besonderer Bedeutung sind. Außerdem sollen im Oberzentrum Landshut weitere höherrangige öffentliche Einrichtungen der Verwaltung errichtet werden.

In unmittelbarer Nähe des Planungsgebietes befindet sich das Naturschutzgebiet alter Truppenübungsplatz, unmittelbar daran angrenzend das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 19 „südliche Isarleite“. Außerdem sollen zur Gliederung und zur Verhinderung großflächiger und bandartiger Siedlungsstrukturen freie Flächen als Trenngrün erhalten und gesichert werden, in diesem Fall zwischen Auloh und Gretlmühle, sowie zwischen der Fachhochschule und der Auwaldsiedlung. Im Isartal sollen die Grundwasserverhältnisse möglichst unverändert erhalten bleiben.

5.3 Vorgaben der städtebaulichen Planung

Der Freistaat Bayern beabsichtigt im westlichen Teilbereich ein Grünes Zentrum zu errichten. Für den östlichen Teilbereich ist die Entwicklung zum Wohngebiet bereits seit längerem angedacht. Diese Flächen sind aufgrund einer vertraglichen Vereinbarung im Zusammenhang mit dem Erwerb der Flächen des ehemaligen Standortübungsplatzes seitens der Stadt Landshut im Jahre 1997 erst ab Ende 2017 hierfür verfügbar. Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes ändert sich

an der Verfügbarkeit der dargestellten Wohnbauflächen noch nichts; diese tritt erst mit Aufstellung eines Bebauungsplanes ein. Um die Quartierseinheiten im Hinblick auf den Immissionsschutz zu trennen wird ein ca. 150m breiter Grünstreifen als Pufferzone vorgesehen.

Der geplante Grünstreifen soll neben der Abgrenzung der geplanten Wohnbauflächen vom Grünen Zentrum und der Trennung der Quartierseinheiten auch als erster Baustein einer Vernetzung der Grünstrukturen im Naturschutzgebiet mit den ca. 500m nördlich des Fortschreibungsgebietes gelegenen Isarauen dienen und auch Potenzial für die naturnahe Erholung bieten. Solche Vernetzungen wurden bereits im Rahmen der Gespräche bzgl. der Ausweisung des Naturschutzgebietes übereinstimmend als wünschenswert und sinnvoll angesehen und wurden dementsprechend teilweise bereits in den Landschaftsplan aufgenommen.

6.0 Prüfung von Alternativstandorten

Die Erfordernis einer eingehenderen Prüfung von Alternativstandorten innerhalb des Stadtgebiets oder anderweitigen Planungsmöglichkeiten ergibt sich für den Geltungsbereich aus folgenden Gründen nicht:

Das neue Sondergebiet im Südwesten stellt die funktional und städtebaulich sinnvolle und richtige Weiterentwicklung des bisherigen Sondergebiets Bildung dar.

Die geplanten Wohnbauflächen im weiteren Anschluss nach Nordosten waren in der bisherigen Planung bereits festgesetzt und entsprechen zudem der Zielformulierung des Flächennutzungsplans, dass der Bereich um Auloh einen Schwerpunkt der künftigen Siedlungsentwicklung im Stadtgebiet bilden soll. Zudem ist, wie unter Pkt. 5.1 erwähnt, aufgrund des hohen Bevölkerungsdrucks und der Knappheit der zur Verfügung stehenden Flächen (sowohl im Innen- als auch im Außenbereich) die Entwicklung all dieser Flächen, also auch des Planungsgebietes des Deckblattes Nr. 28, notwendig.

7.0 Umweltbericht, naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung, spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, FFH-Verträglichkeitsuntersuchung

Der beigefügte Umweltbericht ist gesonderter Bestandteil der vorliegenden Begründung.

Er enthält detaillierte Aussagen zur Bestandssituation und -analyse, sowie die Darstellung und Abwägung der voraussichtlichen und relevanten Umweltauswirkungen für die Planung bezogen auf die jeweiligen Schutzgüter.

Außerdem wird im Umweltbericht die Eingriffsregelung behandelt und der Ausgleichsflächenbedarf für die Planung ermittelt. Es handelt sich dabei um eine vorläufige Eingriffsermittlung und Ausgleichsflächenberechnung die der Planschärfe eines Flächennutzungsplanes entspricht. Diese erfolgte in Abstimmung mit dem Fachbereich Naturschutz der Stadt Landshut. Dabei ergab sich aus der fachlichen Bewertung der Flächen im Planungsgebiet als Kompensationsfaktor ein Wert von 1,4 als Mischfaktorwert. Grundlage für die Bewertung war der Pflege- und Entwicklungsplan Standortübungsplatz Landshut-Schönbrunn aus dem Jahr 1999. Die endgültige Berechnung des Kompensationsfaktors sowie der konkrete Nachweis von Ausgleichsflächen und der Aufwertungsmaßnahmen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vorzunehmen bzw. zu führen.

Aufgrund der naturschutzrechtlichen Schutzgebietsausweisungen u.a als Biotopkomplex, einiger ASK-Fundpunkte in der Nachbarschaft, dem potenziell möglichen und tatsächlichen Vorkommen relevanter Arten wurde die Durchführung einer Vorprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) erforderlich. Diese Untersuchung wurde als separater Bestandteil zur Flächenutzungsplanänderung durchgeführt. Des Weiteren wurde eine FFH-Vorprüfung und, da als Ergebnis der Vorprüfung notwendig geworden, eine FFH-Gebietsverträglichkeitsprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse ebenfalls in einem separaten Teil zur Begründung dokumentiert sind.

Aktuelle, konkrete Artennachweise für den Änderungsbereich liegen als Ergebnis einer Kartierung seitens des Gebietsbetreuers des Naturschutzgebietes seit Mitte Juli 2014 vor und wurden in der Vorprüfung zur saP und der FFH-Gebietsverträglichkeitsabschätzung entsprechend berücksichtigt und eingearbeitet. Ergebnis der Kartierung ist unter anderem, dass einige vermutete Arten wie z.B. Nachtkerzenschwärmer oder Feldlerche konkret für das Gebiet ausgeschlossen werden können. Die Vorprüfung zur saP und die FFH-Gebietsverträglichkeitsprüfung wurden im Verfahren mit dem FB Naturschutz der Stadt Landshut abgestimmt.

Landshut, den 22.08.2014
STADT LANDSHUT

Landshut, den 22.08.2014
Baureferat

Hans Rampf
Oberbürgermeister

Doll
Ltd. Baudirektor