

Auszug aus der Sitzungs-Niederschrift

des Bausenats vom 20.03.2015

Betreff: Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Landshut mit Deckblatt Nr. 36 im Bereich "An der Stadtgrenze - südlich der Bahnlinie München-Landshut - nördlich der St 2045"

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

Referent: I. V. Bauoberrat Roland Reisinger

Von den 10 Mitgliedern waren 9 anwesend.

In öffentlicher Sitzung wurde auf Antrag des Referenten

einstimmig
mit — gegen — Stimmen beschlossen: Siehe Einzelabstimmung!

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und berührter Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 20.01.2015 bis einschl. 20.02.2015 zur Fortschreibung des seit 03.07.2006 wirksamen Flächennutzungsplanes und Landschaftsplanes durch Deckblatt Nr. 36 im Bereich „An der Stadtgrenze - südlich der Bahnlinie München - Landshut - nördlich der St 2045“ vom 12.12.2014.

Dem Plenum wird zur Beschlussfassung empfohlen:

I. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden, mit Terminstellung zum 20.02.2015, insgesamt 49 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. 19 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben.

1. Ohne Anregungen haben 7 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange Kenntnis genommen:
 - 1.1 Amt für Ländliche Entwicklung Niederbayern, Landau a.d. Isar
mit Schreiben vom 21.01.2015
 - 1.2 Stadt Landshut - Bauamtliche Betriebe -
mit E-Mail vom 26.01.2015
 - 1.3 Stadt Landshut - Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt/Fachbereich Umweltschutz -
mit E-Mail vom 27.01.2015
 - 1.4 Stadt Landshut - SG Geoinformation und Vermessung -
mit Schreiben vom 29.01.2015
 - 1.5 Stadtjugendring Landshut
mit Schreiben vom 02.02.2015
 - 1.6 Landesbund für Vogelschutz, Kreisgruppe Landshut
mit Schreiben vom 03.02.2015
 - 1.7 Stadt Landshut - Tiefbauamt -
mit Schreiben vom 16.02.2015

Beschluss: 9 : 0

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

2. Anregungen haben 12 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange vorgebracht:
 - 2.1 Deutsche Bahn AG, München
mit Schreiben vom 20.01.2015

Die DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme der Deutschen Bahn AG als Träger öffentlicher Belange und aller Unternehmensbereiche zur oben genannten Bauleitplanung.

Der Fortschreibung des oben genannten Flächennutzungs- und Landschaftsplans kann unter folgenden Bedingungen und Auflagen zugestimmt werden:

Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind ausgeschlossen. Alle Immissionen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen (einschließlich dem digitalem Zugfunk - GSM-R), sind entschädigungslos hinzunehmen. Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), sind vom Bauherrn zu tragen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen sind erforderlichenfalls von dem Bauwerber auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen (Schallschutz) vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Hinweise der DB Immobilien, als auch von der DB Netz AG werden beachtet. Aufgrund der Entfernung von über 280 m und den Nutzungen Verkehrsflächen einschließlich LKW- und PKW-Stellplätze kann eine Beeinträchtigung bzw. Erforderlichkeit von Schutzmaßnahmen ausgeschlossen werden.

2.2 Bayernwerk AG, Altdorf
mit E-Mail vom 21.01.2015

In dem nachfolgenden Flächennutzungs- und Landschaftsplan werden mit den Änderungen keine Anlagen der Bayernwerk AG berührt.
Somit besteht mit den Planungen Einverständnis.

Beschluss: 9 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.3 Regierung von Niederbayern, Landshut
mit E-Mail vom 23.01.2015

Aus Sicht der Landes- und Regionalplanung bestehen keine Einwände gegen die Änderung des Flächennutzungsplans durch DB Nr. 36 und die Aufstellung des o.g. Bebauungsplans. Konflikte mit dem im Regionalplan der Region Landshut festgelegten Vorranggebiet für die Wasserversorgung „T62-Siebensee“ sind aus hiesiger Sicht nicht zu besorgen. Der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Landshut sollte diesbezüglich besondere Bedeutung beigemessen werden.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes wird eine entsprechende Bedeutung in der Abwägung beigemessen.

Das Vorhaben befindet sich in der Nähe der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes Siebensee der Stadt Landshut.

Es sind ausreichend private Grünflächen im Geltungsbereich vorhanden, die auch als bewachsene Bodenfilter zur flächigen Versickerung des Oberflächenwassers genutzt werden können. Die Versickerungsmöglichkeiten wurden durch Bohr-Rammsondierungen am 19.05.2014 geprüft. Hier sind v. a. die Bohrungen maßgeblich. Diese zeigen, dass zum Teil unmittelbar unter 40 cm Mutterboden der Kies ansteht bzw. z. T. bis zu 1,60 m Schluff zwischen Mutterboden und Kies zwischengelagert ist. Der geotechnische Bericht nach Eurocode EC 7-1 und EC 7-2 Nr. 140514 des Baugrund-Instituts Klein + Winkelvoß GmbH Lappersdorf wird Bestandteil der Begründung.

2.4 Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz, Deggendorf
mit Schreiben vom 26.01.2015

Einwendungen:

Zur Änderung des Flächennutzungsplanes haben wir weder Anregungen noch Bedenken vorzubringen. Weiter Informationen, die gegen die übrigen Planungen sprechen, liegen aktuell nicht vor.

Beschluss: 9 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.5 Regionaler Planungsverband Landshut
mit Schreiben vom 26.01.2015

Aus Sicht des Regionalen Planungsverbandes Landshut bestehen keine Einwände gegen die Änderung des Flächennutzungsplans durch DB Nr. 36 und die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 10-6. Konflikte mit dem im Regionalplan festgelegten Vorranggebiet für die Wasserversorgung „T62-Siebensee“ sind nicht zu besorgen.

Beschluss: 9 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.6 Industrie- und Handelskammer für Niederbayern in Passau
mit Schreiben vom 02.02.2015

Zur Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes durch Deckblatt Nr. 36 im Bereich „An der Stadtgrenze - südlich der Bahnlinie München - Landshut - nördlich der St 2045“ 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: 9 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.7 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München
mit Schreiben vom 02.02.2015

Wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:

Seitens der Bau- und Kunstdenkmalpflege wird auf mögliche Sichtbeziehungen zu zahlreichen Baudenkmälern der näheren und weiteren Umgebung - insbesondere die Kirchen und Kapellen in Münchnerau, Eugench und Gündlkofen hingewiesen.

- D-2-61-000-599: Kath. Kirche St. Petrus, spätromanischer Chorturmbau, 12./13. Jh.; mit Ausstattung; ehem. Seelenhaus , jetzt Leichenhaus, um 1730.
- D-2-74-194-17: Pfarrkirche St. Peter und Paul, Saalkirche mit eingezogenem Chor und Westturm, Rokoko-Anlage, ein Hauptwerk des Landshuter Hofmaurermeisters Johann Georg Hirschstötter, 1746-56, Gliederung durch Lisenen und Rundbogenblenden, Westturm mit rustizierter Putzgliederung, Achteckaufsatz und Zwiebelkuppel; mit Ausstattung.
- D-2-61-000-602: Wohnhaus, eingeschossiger Satteldachbau mit doppeltem Giebelschrot, 1. Hälfte 19. Jh.
- D-2-61-000-626: Hakenhof, größtenteils in Blockbauweise errichtetes zweigeschossiges Wohnstallhaus mit Frackdach und Traufschrot, um 1800; zugehörig Scheune.
- D-2-61-000-593: Privatkapelle, Dachreiter mit Spitzhelm auf Satteldach, 2. Hälfte 19. Jh.; mit Ausstattung.

Zudem sind die landschaftsprägenden Denkmäler Schloss Kronwinkl in Eching und Pfarrkirche St. Georg in Altdorf mit in die Prüfung der Sichtbezüge einzubeziehen.

- D-2-74-113-13: Kath. Pfarrkirche St. Georg, Saalbau aus dem 10. Jh., westliche Erweiterung 13./14. Jh., spätgotischer Chor 1516/17 (dendro. dat), südlich an den Chor angebauter Turm mit spätgotischen Blendfeldern und Stufengiebeln, 1517; mit Ausstattung; Kirchhofmauer, Ziegelmauerwerk, wohl 16./17. Jh. mit späteren Veränderungen.
- D-2-74-124-14: Schloss, Vierflügelanlage mit romanischem Bergfried, 12./13. Jh., und gotischer Ringmauer, Wohntrakte aus dem 16./17. Jh., der nordöstlich vorgelagerte Lehenstock um 1580 errichtet, die Zinnengiebel von 1860, Schlosskapelle innerhalb des Bergfrieds von 1763; mit Ausstattung; Schlosspark im englischen Gartenstil, 19. Jh.
- D-2-74-194-7: Kirche St. Gallus

Wir bitten um grundsätzliche und angemessene Berücksichtigung in Begründung und Umweltbericht. Für jede Art der Veränderung an diesen und / oder in ihrem Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4-6 DSchG.

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

Da es abhängig von Art und Maß der baulichen Nutzung, Topographie, Material- und Farbwahl, Gestaltung, Umgebungsbebauung, Bewuchs und dem Denkmal selbst ggf. auch über größere Entfernungen zu erheblichen Beeinträchtigungen der Sichtbeziehungen kommen kann, bitten wir diese vorab zu prüfen. Ggf. sind dann geeignete Festsetzungen zutreffen, um zumindest erhebliche Beeinträchtigungen der Sichtbeziehungen ausschließen zu können, wozu auch die überlegte Platzierung der Baufenster einen nicht unerheblichen Beitrag leisten kann. Sichtachsen sind von einer Bebauung freizuhalten und Sichtfelder nicht komplett zu verstellen.

Die zu erwartende großmaßstäbliche Bebauung im geplanten Industriegebiet wird zu einer nicht unerheblichen Veränderung des flachen Landschaftsraumes und damit des Orts- und Landschaftsbildes (vgl. Umweltbericht 4.6) führen und so zwangsläufig auch Auswirkungen auf den Denkmalbestand der näheren und weiteren Umgebung haben,

woran auch bestehende Vorbelastungen durch die A92, ein bestehendes GI und eine Freiflächen PV Anlage in der Umgebung nichts grundsätzliches verändern.

Bodendenkmalpflegerische Belange:

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

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

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

Art. 8 Abs.2 DSchG:

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

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält einen Abdruck dieses Schreibens mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt unter der oben genannten Tel. Nr. an den/die Gebietsreferenten.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan stellt im Planungsbereich Flächen dar, die für eine langfristige Planung als Industriegebiet für den Bereich zwischen der Autobahn A92 im Osten, der Stadtgrenze im Westen, der Sondergebietsflächen für Photovoltaik im Norden und der Staatsstraße 2045 vorgesehen sind.

Auf dem Gebiet der Nachbargemeinde Bruckberg wurde ein Bebauungsplan für ein großflächiges Industriegebiet „GI Bruckberg-Gündlkofen“ zur Rechtskraft gebracht. Auf diesen Flächen laufen die Vorbereitungen für ein großvolumiges Logistikzentrum. Durch Schwierigkeiten beim Grunderwerb ist eine ausreichende Erschließung auf dem dortigen Gemeindegebiet nicht möglich. Die Stadt Landshut beabsichtigt deshalb angrenzend die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zusätzliche Zufahrt zu schaffen. Im Falle der Erweiterung des Logistikzentrums auf Landshuter Stadtgebiet dient die Zufahrt gleichzeitig der Erschließung der im rechtskräftigen Flächennutzungsplan enthaltenen Industriegebietsflächen.

Das Verfahren zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes und Landschaftsplanes mit dem Deckblatt 36, erfolgt im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 10-6 „An der Stadtgrenze – südlich der Bahnlinie München – Landshut – nördlich St 2045“.

Im Änderungsbereich sind ausweislich der, im Parallelverfahren durchgeführten Bebauungsplanung keine Hochbauten vorgesehen. Die Überprüfung von Blickbeziehungen zu Baudenkmalern erübrigt sich vor diesem Hintergrund.

2.8 Stadt Landshut - Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt / Fachbereich Naturschutz - mit Schreiben vom 06.02.2015

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans durch Deckblatt Nr. 36 besteht Einverständnis.

Der Ausgleich kann grundsätzlich aus dem städtischen Ökokonto bereitgestellt werden. Anzustreben ist ein Ausgleich auf einem der Stadt gehörenden Grundstück. Dabei bietet sich das Grundstück mit der Flurnummer 2317, Gemarkung Landshut, an.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der Ausgleich nach § 1a BauGB wird extern auf dem Grundstück Fl. Nr. 2317 Gemarkung Landshut erbracht. Die Fläche aus dem Ökokonto der Stadt Landshut liegt östlich der Heimgartenanlage am Plantagenweg und grenzt unmittelbar an das geplante Landschaftsschutzgebiet (Isarauwald) an. Das Entwicklungsziel ist ein artenreicher, naturnaher und totholzreicher Hartholz-Auwald.

Die Fläche wird im Bebauungsplan, der im Parallelverfahren aufgestellt wird, mittels textlichem Hinweis 0.3.5.1 zugeordnet und vor Satzungsbeschluss im städtebaulichen Vertrag mit der Stadt Landshut festgeschrieben.

2.9 Stadtwerke Landshut, Netze / Technischer Service mit Schreiben vom 12.02.2015

Verkehrsbetrieb / Netzbetrieb Strom, Gas & Wasser / Fernwärme / Abwasser

Es liegen keine Einwände vor.

Beschluss: 9 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.10 Staatliches Bauamt Landshut mit Schreiben vom 16.02.2015

Von Seiten des Staatlichen Bauamtes Landshut bestehen keine Einwände.
Es ist jedoch Punkt 2.5 zu beachten.

2.5 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Die Anbindung an die Staatsstraße St 2045 ist in einer Detailplanung mit dem Staatlichen Bauamt Landshut abzustimmen.

Die Sichtflächen in der Anbindung an die St 2045 sind von jeder Bepflanzung, höher als 80 cm, freizuhalten.

Ebenso ist mit dem Staatlichen Bauamt Landshut eine Vereinbarung abzuschließen, in der die Kostentragung, Ablöse, Baulast etc. geregelt wird.

Außerhalb der Erschließungsbereiche von Ortsdurchfahrten gilt entlang von Bundes- und Staatsstraßen eine Anbauverbotszone von 20 m ab dem äußeren Rand der befestigten Fahrbahndecke (Art. 23 Abs. 1 BayStrWG)

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der Maßnahmeträger beabsichtigt die Anbindung an die St 2045 selbst zu erstellen und die Detailplanung kurzfristig vorzulegen. Davon ausgehend wird die Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt Landshut erfolgen. Die abgestimmte Planung wird dem Erschließungsvertrag zu Grunde gelegt.

Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt die Aufstellung eines Bebauungsplans für das Areal der geplanten Anbindung. Im Bereich der Sichtflächen für die Anbindung an die St 2045 sind im Bebauungsplanentwurf keine Bäume festgesetzt.

Die Ablösevereinbarung wird derzeit in Abstimmung zwischen dem Staatlichen Bauamt Landshut und der Stadt Landshut vorbereitet.

2.11 Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Landshut
mit Schreiben vom 19.02.2015

Wir stimmen der Änderung der Planung durch das Deckblatt Nr. 36 zu.

Beschluss: 9 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.12 Bayerischer Bauernverband, Landshut
mit E-Mail vom 20.02.2015

Nach Rücksprache mit dem zuständigen Ortsverband werden von Seiten des Bayerischen Bauernverbandes keine Bedenken erhoben.

Beschluss: 9 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Es wird davon Kenntnis genommen, dass im Rahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB von Seiten der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen vorgebracht wurden.

Beschluss: 9 : 0

III. Billigungsbeschluss

Die Fortschreibung des seit 03.07.2006 wirksamen Flächennutzungsplanes und Landschaftsplanes der Stadt Landshut mit Deckblatt Nr. 36 im Bereich „An der Stadtgrenze - südlich der Bahnlinie München - Landshut - nördlich der St 2045“ vom 12.12.2014 i.d.F. vom 20.03.2015 wird in der Fassung gebilligt, die sie durch die Behandlung der Äußerungen berührter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und durch die Behandlung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfahren hat.

Das Deckblatt Nr. 36 zum Flächennutzungsplan und zum Landschaftsplan, die Begründung und der Umweltbericht vom 20.03.2015 sind Gegenstand dieses Beschlusses.

Der Entwurf des Deckblattes Nr. 36 zum Flächennutzungsplan und zum Landschaftsplan ist gem. § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats auszulegen.

Beschluss: 9 : 0

Landshut, den 20.03.2015
STADT LANDSHUT

u24

Hans Rampf
Oberbürgermeister

