

Auszug aus der Sitzungs-Niederschrift

des Bausenats vom 27.10.2017

Betreff: Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Landshut mit Deckblatt Nr. 22 im Bereich "Erweiterung Auloh Bereich Süd"
I. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 BauGB
II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB
III. Feststellungsbeschluss

Referent: Ltd. Baudirektor Johannes Doll

Von den 10 Mitgliedern waren 10 anwesend.

In öffentlicher Sitzung wurde auf Antrag des Referenten

mit _____ gegen _____ Stimmen beschlossen (siehe Einzelabstimmung):

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und berührter Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.01.2017 bis einschl. 10.02.2017 zur Fortschreibung des seit 03.07.2006 wirksamen Flächennutzungsplanes und Landschaftsplanes durch Deckblatt Nr. 22 im Bereich „Erweiterung Auloh Bereich Süd“ vom 13.12.2012 i.d.F. vom 16.12.2016:

Dem Plenum wird zur Beschlussfassung empfohlen:

I. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden, mit Terminstellung zum 10.02.2017, insgesamt 40 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. 18 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben.

1. Ohne Anregungen haben 6 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange Kenntnis genommen:

- 1.1 Stadt Landshut - Freiwillige Feuerwehr -
mit Schreiben vom 10.01.2017
- 1.2 Stadtjugendring Landshut
mit Schreiben vom 16.01.2017
- 1.3 Stadt Landshut - Tiefbauamt -
mit Schreiben vom 16.01.2017
- 1.4 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Landshut
mit Schreiben vom 23.01.2017
- 1.5 Stadt Landshut - Stadtarchiv / Stadtheimatspfleger -
mit Schreiben vom 30.01.2017
- 1.6 Stadt Landshut - Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt / FB Umweltschutz -
mit E-Mail vom 16.02.2017

Beschluss: 10 : 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 Landratsamt Landshut - Gesundheitsamt
mit Schreiben vom 19.01.2017

Keine Einwände aus hygienischer Sicht

Beschluss: 10 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

- 2.2 Stadt Landshut - Referat 2 Finanzen, Wirtschaft und Stiftungen -
mit E-Mail vom 24.01.2017

Zur beabsichtigten Fortschreibung des Flächennutzungsplanes und des Landschaftsplanes wird folgendermaßen Stellung genommen:

1. Die im Flächennutzungsplan (und im Landschaftsplan) vorgesehenen Darstellungen sind (anders als die Festsetzungen in einem Bebauungsplan, vgl. § 125 Abs. 1 BauGB) erschließungsbeitragsrechtlich nicht relevant. Dennoch sollte bei der vorbereitenden Bebauungsplanung, wenn sie bestimmte städtebauliche Entwicklungen erkennen lässt, die bei späterer Konkretisierung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung oder einer faktischen Ausführungsplanung die Verwirklichung von Beitragstatbeständen zur Folge haben können, erschließungs- und straßenausbaubeitragsrechtliche Belange berücksichtigen. Deshalb wird auf Folgendes hingewiesen:
 - Bereits im Rahmen der vorbereitenden Bebauungsplanung ist der Belang des

- kostensparenden Bauens (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB), der sich auch auf die Erschließung bezieht, zu berücksichtigen.
- Die Erschließungsanlagen sollen entsprechend den Erfordernissen der Bebauung und des Verkehrs kostengünstig hergestellt werden und spätestens bis zur Fertigstellung der anzuschließenden baulichen Anlagen benutzbar sein (§ 123 Abs. 2 BauGB).
 - Für die Herstellung öffentlicher Grünanlagen (mit Ausnahme von Kinderspielflächen), die zur Erschließung der Baugebiete notwendig sind (Art. 5a Abs. 2 Nr. 4, Abs. 3 KAG), müssen Erschließungsbeiträge erhoben werden. Beitragspflichtig sind die Eigentümer erschließungsbeitragsrechtlich relevant genutzter Grundstücke im 200 m - Luftlinie Radius (gemessen von der äußeren Anlagenbegrenzung). Voraussetzung ist eine ausreichende Dimensionierung und Gestaltung der Grünanlage. Allerdings unterliegen Grünanlagen, bei denen die unmittelbare Bedeutung und der unmittelbare Nutzen über ein einzelnes Baugebiet hinausgehen, nicht der Erschließungsbeitragspflicht (z. B. ein Landschaftsschutzgebiet - LSG).
 - Die Pflanzung von mehreren Bäumen an einer Straße stellt regelmäßig eine Verbesserung im Sinne von Art. 5 Abs. 1 Satz 1 KAG dar, für die an Ortsstraßen Ausbaubeiträge zu erheben sind (Art. 5 Abs. 1 Satz 3 KAG, § 1 ABS).
2. Der Flächennutzungsplan enthält im zur Fortschreibung vorgesehenen Gebiet nachrichtliche Übernahmen zum Hochwasserschutz (§ 5 Abs. 4a BauGB). Der beim Schutz der Bebauung vor dem hundertjährigen Hochwasser des Schweinbaches (HQ₁₀₀) entstehende Aufwand für Maßnahmen des technischen Gewässerausbaus (vgl. § 67 Abs. 2 Satz 2 WHG) kann nach der neuesten Rechtsprechung des BayVGh faktisch nicht durch die Erhebung von Beiträgen nach Art. 42 Abs. 2 und 4 BayWG refinanziert werden. Derzeit sind noch keine Initiativen des Gesetzgebers erkennbar, an dieser Situation etwas zu ändern. Eine Anpassung der staatlichen Förderpraxis hat bis dato nicht stattgefunden.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu 1.:

Bereits im vorherigen Stand des Flächennutzungsplanes war das Planungsgebiet mit Wohnbauflächen und einer Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr überplant. Infolge der Änderung durch Deckblatt Nr. 22 entfällt die Gemeinbedarfsfläche, dagegen wird ein sonstiges Sondergebiet (Zweckbestimmung: Wohnheim für geistig behinderte Erwachsene) vorgesehen. Die Wohnbauflächen werden lediglich an die Überarbeitung des städtebaulichen Rahmenplanes angepasst; hier ergibt sich aber keine wesentliche Änderung. Infolge der beschriebenen Änderungen im Flächennutzungsplan gegenüber den bisherigen Darstellungen ergeben sich keine neuen Gesichtspunkte bezüglich der in der Stellungnahme genannten beitragsrechtlich relevanten Aspekte.

Zu 2.:

Die Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 22 betrifft nur Flächen zwischen der bestehenden Bebauung von Auloh und der LAs14. Alle im Flächennutzungsplan nachrichtlich dargestellten hochwasserrelevanten Flächen befinden sich entweder im bereits bebauten Bereich von Auloh oder südlich der LAs14. Daher ist das Änderungsgebiet von den in der Stellungnahme hierzu genannten Punkten nicht betroffen.

mit Schreiben vom 25.01.2017

keine Äußerung

Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen:

keine

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.4 Vodafone Kabel Deutschland GmbH, München
mit E-Mail vom 31.01.2017

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 08.01.2017.

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.

In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.

Beschluss: 10 : 0

Von der positiven Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Thematik der sich im Planungsgebiet bereits vorhandenen Leitungstrassen wird im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen im Gebiet näher beleuchtet werden (zulässige Verlagerung in ein Folgeverfahren).

2.5 Regierung von Niederbayern - Gewerbeaufsichtsamt
mit Schreiben vom 31.01.2017

Ziele der Raumordnung und Landesplanung:

keine

Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen:

keine

Einwendungen:

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

eventuell vorhandener Fundmunition durchzuführen. Die grundsätzliche Pflicht zur Gefahrenerforschung und einer eventuellen vorsorglichen Nachsuche liegt beim Grundstückseigentümer. Im Rahmen der Gefahrenerforschung ist vom Grundstückseigentümer zu prüfen, ob Zeitdokumente wie die Aussagen von Zeitzeugen oder Luftbilder der Befliegungen durch die Alliierten vorliegen, die einen hinreichend konkreten Verdacht für das Vorhandensein von Fundmunition geben. Das „Merkblatt über Fundmunition“ und die Bekanntmachung „Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel (Fundmunition)“ des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren sind zu beachten.

Beschluss: 10 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Im Planungsgebiet sind keine Anzeichen von Fundmunition vorzufinden. Der FB Umweltschutz der Stadt Landshut als für Fundmunition zuständige Fachbehörde hat auch keine diesbezüglichen Einwände geltend gemacht.

2.6 Regierung von Niederbayern, Landshut
mit Schreiben vom 01.02.2017

Die o.g. Bauleitplanungen sind raumverträglich.

Beschluss: 10 : 0

Von der positiven Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.7 Autobahndirektion Südbayern, Dienststelle Regensburg
mit Schreiben vom 01.02.2017

Zu dem oben genannten Bauleitplanverfahren nehmen wir wie folgt Stellung:
Belange der Autobahn werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht berührt.

Mit den Planungen besteht Einverständnis.

Beschluss: 10 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.8 Staatliches Bauamt Landshut
mit Schreiben vom 01.02.2017

Von Seiten des Staatlichen Bauamtes Landshut bestehen keine Einwände.

Beschluss: 10 : 0

Von der positiven Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.9 Wasserwirtschaftsamt Landshut
mit E-Mail vom 08.02.2017

Mit Schreiben vom 4.01.2017 bitten Sie das Wasserwirtschaftsamt Landshut als Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme in o.g. Verfahren.

Zur Darstellung im Plan weisen wir darauf hin, dass die Beschreibung in der Legende zum Überschwemmungsgebiet des Schweinbaches (blaue Schraffur) für ein 100jähriges Hochwasserereignis und ein extremes Hochwasserereignis nicht nachvollziehbar ist und geändert werden sollte.

Außerdem sind auch in der Erläuterung keinerlei Hinweise dazu enthalten. Wir bitten das zu berücksichtigen.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 22 betrifft nur Flächen zwischen der bestehenden Bebauung von Auloh und der LAs14. Alle hochwassertechnisch relevanten Flächen befinden sich südlich der LAs14, und damit außerhalb des Planungsgebietes.

Derzeit wird die nachrichtliche Übernahme der aktuell gültigen Überschwemmungsgebiete und von Extremhochwasserereignissen betroffenen Flächen in die Flächennutzungsplan vorbereitet. In diesem Zusammenhang wurde die Darstellungstiefe der nachrichtlichen Übernahme bereits mit dem Wasserwirtschaftsamt erläutert.

2.10 Stadtwerke Landshut, Netze
mit Schreiben vom 08.02.2017

Die Stadtwerke Landshut nehmen wie folgt zu o.g. Bebauungsplan Stellung:

Fernwärme / Netzbetrieb Strom/Gas/Wasser / Verkehrsbetrieb / Abwasser
Es liegen keine Einwände vor.

Beschluss: 10 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.11 Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Landshut
mit Schreiben vom 09.02.2017

Der Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Landshut, bedankt sich für die Beteiligung am o.g. Verfahren und nimmt wie folgt Stellung dazu:

Wir stimmen der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes durch das Deckblatt Nr. 22 zu.

Beschluss: 10 : 0

Von der positiven Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.12 Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Landshut - Abensberg
mit Schreiben vom 13.02.2017

Nach Rücksprache mit dem betroffenen Ortsverband nehmen wir zu dem Planungsvorhaben wie folgt Stellung:

Von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen gehen Emissionen in der Form von Lärm, Staub und Geruch aus. Beispielhaft ist dafür zu nennen das Roden von Zuckerrüben, das Dreschen sowie Rübenabfuhr zu Nachtzeiten, die entsprechende Be-

eintrüchtigungen durch Lärm und Staub mit sich bringen. Ebenso lässt sich eine Geruchbeeinträchtigung bei der Gülleausbringung nicht vermeiden.

Da die Zufahrt zum Teil über Wege erfolgt, in denen auch Anwohner und Sonstige ihre Autos parken, ist mit massiven Behinderungen beim Befahren mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen und Maschinen zu rechnen. Es wäre genügend Raum für Parkbuchten vorhanden. Die Straßenbreite ist auf die Breite von landwirtschaftlichen Maschinen von 3 m bis 3,20 m auszurichten.

Auf das besondere Problem mit Hundekot auf Grünlandflächen und an den Wegen müssen wir in diesem Zusammenhang hinweisen.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Themenbereiche der landwirtschaftlichen Emissionen, der Straßenbreiten sowie der Nutzung von Grünanlagen auch durch Hunde können aufgrund der Planungsschärfe des Flächennutzungsplanes erst im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen anhand der dann konkreten Planung hinreichend untersucht werden.

Im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 07-83/1b „Nördlich LAs 14 – östlich Neißestraße – Teilbereich b“ hat der Einwender mit Stellungnahme vom 30.01.2017 mitgeteilt, dass gegen die dort vorliegende Planung keine Bedenken erhoben werden. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass der Bebauungsplanentwurf die hier vorgebrachten Bedenken ausräumen konnte.

II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführten Auslegung sind folgende Äußerungen vorgebracht worden:

1. [REDACTED]
mit Schreiben vom 13.02.2017

Im Bereich Landshut/Auloh - Duniwang liegen meine landwirtschaftlichen Flächen, die an den Ortsteil Auloh angrenzen. Durch die Erweiterung der Wohnbauflächen in diesem Bereich bin ich als landwirtschaftlicher Betrieb sehr stark betroffen und erhebe daher gegen das Planungsvorhaben folgende Bedenken und Einwendungen:

Im Ausweisungsgebiet befinden sich von mir gepachtete Flächen, die durch die Planung für meinen Betrieb nicht mehr zur Verfügung stehen werden. Einkommenseinbußen werden daraus die Folge sein. Als Pächter der von der Erweiterung Auloh betroffenen Flächen ist mein Ackerbaubetrieb schon wieder besonders getroffen und bittet um Ersatzpachtflächen von der Stadt Landshut.

Bei meinen landwirtschaftlichen Flächen werden im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung Emissionen in der Form von Lärm, Staub und Geruch ausgehen, die nach den bisherigen Erfahrungen immer wieder zu Konflikten mit den Anwohnern führen können. Leider fehlt bei den Bewohnern oft das Verständnis, dass landwirtschaftliche Arbeiten aufgrund der Ernte und Witterungssituation nicht aufschiebbar sind und zeitweise gewisse Beeinträchtigungen darstellen können.

Die Emissionen in Form von Lärm, Staub und Geruch können auftreten beim Roden von Zuckerrüben, beim Getreidedrusch sowie bei der Rübenabfuhr in den frühen Morgen- und Abendstunden bzw. erfolgt die Zuckerrübenabfuhr rund um die Uhr. Trotz rascher Einarbeitung treten auch bei der Gülleausbringung Geruchsemissionen auf.

Ein besonderes Problem stellt die Behinderung des landwirtschaftlichen Verkehrs durch parkende Fahrzeuge der Anwohner bzw. anderer Mitbürger im Bereich der Straßen von Auloh dar.

Des Weiteren darf ich darauf hinweisen, dass rund um Auloh, bei der Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen, immer wieder Probleme mit der starken Verschmutzung mit Hundekot zu verzeichnen sind.

In der Hoffnung auf Ihr Verständnis für die Belange der Landwirtschaft im Bereich des Stadtgebietes Landshut verbleibe ich mit freundlichen Grüßen

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 22 ergibt sich keine Erweiterung von Wohnbau- und sonstigen bebaubaren Flächen zulasten von landwirtschaftlichen Flächen. Vielmehr wird die bestehende Darstellung lediglich an ein überarbeitetes städtebauliches Konzept angepasst, in dem im Wesentlichen nur der bisher vorgesehene Feuerwehrstandort entfällt, dafür aber ein Wohnheim für geistig behinderte Erwachsene vorgesehen wird.

Grundsätzlich ist auch anzumerken, dass die Themenbereiche entfallende Pachtflächen, landwirtschaftliche Emissionen, Straßenbreiten sowie Verschmutzung von landwirtschaftlichen Flächen durch Hunde aufgrund der Planungsschärfe des Flächennutzungsplanes erst im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen anhand der dann konkreten Planung hinreichend untersucht werden können.

Der Bayerische Bauernverband hat im vorliegenden Beteiligungsverfahren ebenfalls eine Stellungnahme (Datum: 13.02.2017) abgegeben, die die o.g. Belange thematisiert. Allerdings hat der Bauernverband im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher

Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 07-83/1b „Nördlich LAs 14 – östlich Neißestraße – Teilbereich b“ mit Stellungnahme vom 30.01. 2017 mitgeteilt, dass gegen die dort vorliegende Planung keine Bedenken erhoben werden. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass der Bebauungsplanentwurf die vom Bauernverband für die vorliegende Flächennutzungsplanänderung vorgebrachten Bedenken ausräumen konnte.

Im Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 07-83/1b „Nördlich LAs 14 – östlich Neißestraße – Teilbereich b“ wird nämlich einerseits darauf hingewiesen, dass landwirtschaftliche Immissionen zu dulden sind, andererseits ist die Hauptzufahrtsstraße mit einer Breite von 6,00m und zusätzlichen Parkbuchten ausreichend für landwirtschaftlichen Verkehr dimensioniert. Weiterhin werden die Flächen im Eigentum des Einwenders vom Planungsumgriff nicht unmittelbar tangiert, so dass sich in Folge der Aufstellung des Bebauungsplanes keine Verschlechterung bezüglich der Verschmutzung durch Hunde für die Flächen im Eigentum des Einwenders ergibt.

In der Stellungnahme bittet der Einwender die Stadt um Ersatz für diejenigen Pachtflächen, die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 07-83/1b verloren gehen würden. Planungsrechtlich ist hierbei zu prüfen und in die Abwägung einzustellen, ob durch die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes eine Existenzgefährdung des landwirtschaftlichen Betriebes des Einwenders zu erwarten ist. Der Einwender hat, wie oben erwähnt, keine eigenen Flächen im Planungsgebiet. Allerdings hat er von der Stadt die in der Stellungnahme genannten landwirtschaftlichen Flächen gepachtet. Es kann aber laut Aussage des Amtes für Liegenschaften und Wirtschaft, auch aufgrund der Ausgestaltung der städtischen Pachtverträge, aus dem Verlust der von der Stadt gepachteten Flächen keine Existenzgefährdung gefolgert werden. Daher hat der Verlust dieser Flächen für den Betrieb des Einwenders auf die vorliegende Planung keinen Einfluss. Dem Einwender bleibt aber unbenommen, mit dem Amt für Liegenschaften und Wirtschaft Kontakt aufzunehmen mit dem Ziel, Ersatz für die verlorenen Pachtflächen zu erhalten.

III. Feststellungsbeschluss

Die Fortschreibung des seit 03.07.2006 wirksamen Flächennutzungsplanes und Landschaftsplanes der Stadt Landshut mit Deckblatt Nr. 22 im Bereich „Erweiterung Auloh Bereich Süd“ vom 13.12.2012 i.d.F. vom 16.12.2016 wird in der Fassung beschlossen, die sie durch die Behandlung der Äußerungen berührter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und durch die Behandlung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfahren hat.

Das Deckblatt Nr. 22 zum Flächennutzungsplan und zum Landschaftsplan vom 13.12.2012 i.d.F. vom 16.12.2016 sowie die Begründung und der Umweltbericht vom 16.12.2016 sind Gegenstand dieses Beschlusses.

Beschluss: 10 : 0

Landshut, den 27.10.2017
STADT LANDSHUT



Alexander Putz
Oberbürgermeister

