

## Auszug aus der Sitzungs-Niederschrift

des Plenums vom 18.05.2018

Betreff: Naturschutzfachliche Wertigkeit der zur Bebauung vorgesehenen Flächen in der Ochsenau; Bebauungsplan Nr. 07-71 "Ochsenau - Bereich Ost" - Aufstellungsbeschluss;

- Antrag StRinnen/e März-Granda, Habereeder, Dr. Fendl, Reichwein, Graf und Schnur vom 25.11.2017, Nr. 615
- Dringlichkeitsantrag StRe/in Schnur und März-Granda v. 29.01.2018, Nr. 639
- Antrag StRinnen/e Rößl, März-Granda, Schnur, Dr. Fendl, Reichwein und Graf v. 28.01.2018, Nr. 640
- Interfraktioneller Antrag StRinnen/e Borgmann, Graf, März-Granda u. Schnur v. 18.04.2018, Nr. 690
- Antrag StRin/e Graf, Schnur u. März-Granda v. 24.04.2018, Nr. 694
- Antrag StRe Götzer u. Dr. Haslinger v. 08.05.2018, Nr. 710
- Antrag StRinnen Borgmann u. März-Granda v. 09.05.2018, Nr. 711
- Dringlichkeitsantrag StRinnen Borgmann u. März-Granda v. 09.05.2018, Nr. 712
- Dringlichkeitsantrag StRin/e König und Steinberger v. 11.05.2018, Nr. 714
- Tagesordnungspunkte 2 und 3 der Sitzung des Naturschutzbeirates vom 23.10.2017
- Dringlichkeitsantrag StRe Schnur, Dr. Haslinger v. 14.05.2018, Nr. 715:  
Wohnungsbau Landshut

Referent: Ltd. Baudirektor Johannes Doll

Von den 45 Mitgliedern waren 34/37 anwesend.

In öffentlicher Sitzung wurde auf Antrag des Referenten

mit --- gegen --- Stimmen beschlossen: (siehe Einzelabstimmungen)

*Vor Eintritt in die Tagesordnung wird über den Antrag Nr. 712 vom 09.05.2018 der Stadträtinnen Borgmann und März-Granda abgestimmt.*

*Abstimmung: 7 : 27 (abgelehnt)*

*Ebenso wird vor Eintritt in die Tagesordnung über die Dringlichkeit des Antrags Nr. 714 vom 11.05.2018 der SPD-Fraktion abgestimmt.*

*Abstimmung: 34 : 0 (zugestimmt)*

*Außerdem wird vor Eintritt in die Tagesordnung über die Dringlichkeit des Antrages Nr. 715 vom 14.05.2018 „Wohnungsbau Landshut“ der StRe Schnur, Dr. Haslinger abgestimmt.*

*Abstimmung: 14 : 20 (abgelehnt)*

*Antrag von Stadtrat Graf auf namentliche Abstimmung zum Antrag Nr. 690 vom 18.04.2018*

*Abstimmung: 32 : 5 (zugestimmt)*

*Antrag Nr. 690 vom 18.04.2018 der Stadträtinnen/e Borgmann, Graf, März-Granda und Schnur*

*namentliche Abstimmung: 11 : 26 (abgelehnt)*

*Stadtrat Gruber stellt den Antrag, die Sitzung für 10 Minuten zu unterbrechen.*

*Abstimmung: 19 : 18 (zugestimmt)*

*Stadtrat Dr. Haslinger stellt den Antrag auf namentliche Abstimmung zum Einheimischenmodell (siehe 3.1).*

*Abstimmung: 22 : 15 (zugestimmt)*

Stadträtin König stellt den Antrag, zuerst über die Bebauungsplanänderung abzustimmen.  
Stadtrat Dr. Haslinger stellt den Antrag, gemäß dem Vorschlag der Verwaltung zuerst über das Einheimischenmodell abzustimmen.  
Es wird über die Beibehaltung der von der Verwaltung vorgeschlagenen Reihenfolge abgestimmt.  
Abstimmung: 21 : 16 (zugestimmt)

1. Vom Bericht des Referenten über die getätigten und beabsichtigten naturschutzfachlichen Untersuchungen und Kompensationsmaßnahmen wird Kenntnis genommen.

2. Die Anträge 615, 639, 640, 694 und 711 sind damit behandelt.  
Abstimmung zu 1. und 2.: 37 : 0 (zugestimmt)

3.1 Soweit rechtlich zulässig sollen im Zuge einer Baugebietsausweisung in der Ochsenau geeignete Flächen im Rahmen eines Einheimischenmodells vermarktet werden.  
namentliche Abstimmung: 22 : 15 (zugestimmt)

3.2 Auf Basis der Anträge Nr. 710 der Fraktionen CSU und JL-BFL und Nr. 714 der SPD-Fraktion wird für den Bereich „Ochsenau Ost“ auf den im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen südlich der LA14 ein Bebauungsplan aufgestellt und zeitnah ein städtebaulicher Wettbewerb ausgelobt, der auch die infrastrukturellen Rahmenbedingungen berücksichtigt.

Insbesondere die bereits vorgetragenen naturschutzfachlichen Bedenken sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu würdigen.

Abstimmung: 30 : 7 (zugestimmt)

#### 4. Aufstellungsbeschluss

4.1 Für das im Plan des Amtes für Stadtentwicklung und Stadtplanung dargestellte Gebiet ist gemäß BauGB ein Bebauungsplan aufzustellen. Der Bebauungsplan erhält die Nr. 07-71 und die Bezeichnung „Ochsenau – Bereich Ost“. Der Plan vom 18.05.2018 sowie die Begründung zur Aufstellung vom 18.05.2018 sind Bestandteil dieses Beschlusses.

4.2 Im Sinne einer für die Stadt Landshut kostenneutralen Bauleitplanung hat der von der Planung begünstigte Grundeigentümer:

- alle durch die Bauleitplanung verursachten Kosten zu tragen (z.B. Planungskosten, Gutachten etc.)

- alle innerhalb des Gebietes anfallenden öffentlichen Flächen (Straßen- und Wegeflächen, öffentliche Grünflächen etc.) kostenlos und unentgeltlich vorab an die Stadt Landshut zu übereignen.

- die anfallenden Erschließungskosten im Rahmen von Erschließungsverträgen oder städtebaulichen Verträgen zu 100% zu tragen.

4.3 In den Hinweisen und in der Begründung zum Bebauungsplan ist auf das Energie-konzept der Stadt Landshut und das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) hinzuweisen.

4.4 Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist zu prüfen, ob eine Nahwärmeversorgung für das Gebiet in Betracht kommt.

4.5 Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntzumachen.

Abstimmung: 29 : 8 (zugestimmt)

Landshut, den 18.05.2018

STADT LANDSHUT



Alexander Putz  
Oberbürgermeister

Anwesenheitsliste für die Sitzung des PLENUMS am 18.05.2018

Antrag Nr. 690 TOP 9a

Stadtrat	Kommen	Unterschrift	Gehen	Unterschrift
OB Putz	N			
Dr. Fendl	N			
Götzer	N			
Hess	N			
Hölzlein	entschuldigt			
Humpeneder-Graf	N			
Dr. Kaindl	N			
Pongratz	N			
Radlmeier	N			
Reichwein	N			
Rößl	N			
Schnur	N			
Sultanow	N			
Wetzstein	N			
Zellner	N			
Borgmann	N			
Gruber	N			
Hagl	N			
Keyßner R.	N			
Dr. Keyßner T.	N			
Prof. Dr. Palme	N			
Sarioglu	entschuldigt	krank		

Anwesenheitsliste für die Sitzung des PLENUMS am 18.05.2018

Stadtrat	Kommen	Unterschrift	Gehen	Unterschrift
Franzke	entschuldigt	krank		
Gewies	N			
Haucke	entschuldigt	Urlaub		
König	N			
Steinberger	N			
Graf	J			
Mader	J			
Pauli	entschuldigt	Urlaub		
Schneck	N			
Widmann				
Dr. Fick	N			
Prof. Dr. Küffner	N			
Summer	entschuldigt	Urlaub		
v. Kuepach	N			
Zehentbauer	N			
Friedrich	N			
Habereder	N			
Dr. Haslinger	N			
Ackermann				
Hoffmann	N			
März-Granda	J			
Napf	N			
Neuhauser	N			

11:26

Anwesenheitsliste für die Sitzung des PLENUMS am 18.05.2018

TOP 9 : 3.1 Einheitsmodell

Stadtrat	Kommen	Unterschrift	Gehen	Unterschrift
OB Putz				
Dr. Fendl				
Götzer				
Hess				
Hölzlein	entschuldigt			
Humpeneder-Graf				
Dr. Kaindl				
Pongratz				
Radlmeier				
Reichwein				
Rößl				
Schnur				
Sultanow				
Wetzstein				
Zellner				
Borgmann				
Gruber				
Hagl				
Keyßner R.				
Dr. Keyßner T.				
Prof. Dr. Palme				
Sarioglu	entschuldigt	krank		

Anwesenheitsliste für die Sitzung des PLENUMS am 18.05.2018

Stadtrat	Kommen	Unterschrift	Gehen	Unterschrift
Franzke	entschuldigt	krank		
Gewies	N			
Haucke	entschuldigt	Urlaub		
König	N			
Steinberger	N			
Graf	g			
Mader	g			
Pauli	entschuldigt	Urlaub		
Schneck	g			
Widmann				
Dr. Fick	N			
Prof. Dr. Küffner	N			
Summer	entschuldigt	Urlaub		
v. Kuepach	N			
Zehentbauer	N			
Friedrich	g			
Habereder	g			
Dr. Haslinger	g			
Ackermann				
Hoffmann	N			
März-Granda	N			
Napf	g			
Neuhauser	g			

22:15

# B E G R Ü N D U N G

## zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Nr. 07-71

„Ochsenau – Bereich Ost“

Städtebauliches Ziel ist die Entwicklung von Wohnbauflächen im Planungsgebiet unter Berücksichtigung der für den Erhalt des angrenzenden Naturschutzgebietes bzw. FFH-Gebietes naturschutzfachlichen Notwendigkeiten (wie z.B. die Einplanung eines ausreichenden Pufferstreifens zwischen Wohnbebauung und Naturschutzgebiet), der Hochwassersituation und des Denkmalschutzes. Hierfür soll ein städtebaulicher Wettbewerb ausgelobt werden, dessen Ergebnisse die Grundlage für die Festsetzungen im Bebauungsplan und die weitere Baugebietsentwicklung darstellen würden.

Bauleitpläne sind aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Erforderlichkeit ergibt sich daraus, dass aufgrund der weiterhin stark steigenden Einwohnerzahlen (Prognose bis 2035: Steigerung um ca. 7000 EW) die Entwicklung weiterer Wohnbauflächen in größerem Umfang erforderlich ist, da der notwendige Wohnraum nicht in ausreichender Menge durch Nachverdichtung bzw. Ausnutzung bereits vorhandenen Baurechts bereit gestellt werden kann. Andere Flächen im Außenbereich stehen hierfür aber nicht in der notwendigen Größenordnung zur Verfügung. Aufgrund des Gebotes der Innenentwicklung i.S. § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB und des Grundsatzes des sparsamen Umganges mit Grund und Boden nach § 1a Abs. 2 BauGB sowie der naturschutzfachlichen Wertigkeit des Planungsgebietes ist dieser Umstand im Zuge des Aufstellungsverfahrens aber noch näher zu beleuchten.

Das Planungsareal ist im Flächennutzungsplan der Stadt Landshut, rechtsverbindlich seit 03.07.2006, weitgehend als Wohnbaufläche dargestellt. Am nordwestlichen Rand befindet sich die bestehende Hauptverkehrsstraßenrassse der LAs 14, die von der Wohnbaufläche durch eine gliedernde und abschirmende Grünfläche getrennt ist. Dort ist auch eine Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umweltauswirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes dargestellt. Die vorhandenen Bodendenkmäler sind ebenso nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen worden wie die Darstellung der Hochwassergefährdung für etwa 2/3 der Wohnbaufläche. Die Darstellung der Hochwassergefährdung entspricht allerdings dem zum Zeitpunkt der Rechtskraft gültigen Kenntnisstand und ist nicht mehr aktuell. Derzeit wird die nachrichtliche Übernahme des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes und der von einem Extremhochwasserereignis betroffenen Flächen (jeweils vom Schweinbach) in den Flächennutzungsplan vorbereitet. Unmittelbar südöstlich an das Planungsgebiet grenzt in der Darstellung des Flächennutzungsplanes das bestehende Naturschutzgebiet an.

Der Landschaftsplan der Stadt Landshut, ebenfalls rechtsverbindlich seit 03.07.2006, kennzeichnet die Wohnbaufläche als Siedlungsfläche. Die Darstellungen der bestehenden Hauptverkehrsstraßenrassse, der vorhandenen Bodendenkmäler, der Fläche mit Hochwassergefährdung sowie des bestehenden Naturschutzgebietes sind aus dem Flächennutzungsplan übernommen. Die gliedernde und abschirmende Grünfläche entlang der Kreisstraße ist als bestehend dargestellt; dort befindet sich auch eine bestehende Baumreihe. Der Landschaftsplan stellt auch nach Art. 13d BayNatSchG geschützte Flächen und das amtlich kartierte Biotop LA 021-001 (im Landschaftsplan Nr. S122) dar. Südwestlich des Planungsbe-

reiches im Naturschutzgebiet weist der Landschaftsplan noch die Erhaltung von Kleinstrukturen als Habitate und erlebniswirksame Elemente sowie die Sicherungsmaßnahmen Nrn. S5 (Einführung zyklisch mechanischer Störungen zum Erhalt der nassen Pionierstandorte) und S6 (Erhaltung und Neuschaffung von Sonderstandorten wie vegetationslose/-arme Flächen, ruderalen Aufschüttungen, Kleingewässer, Graben- und Wegerinnensysteme) bzw. die Nutzungsregelung Nr. 8 (Erhalt bestehender Grünlandnutzung und Förderung von Extensivierungen bzw. Nutzungswandlungen Acker – Grünland) aus.

An das Planungsgebiet grenzen zwei rechtskräftige Bebauungspläne im Nordwesten an. Zum einen handelt es sich um den Bebauungsplan Nr. 07-85 „Auloh“ inkl. des Deckblattes Nr. 26, der angrenzend an die Kreisstraße bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf – Schule und Kindergarten vorsieht und (im Deckblatt Nr. 26) den Einmündungsbereich der Neißestraße in die Kreisstraße durch Festsetzung von Straßenverkehrsflächen regelt. Zum anderen besteht westlich davon der Bebauungsplan 07-85/4 „An der Konradin-Schule“. Dieser setzt eine zweigeschossige Einzelhausbebauung teils in einem Mischgebiet, teils in einem allgemeinen Wohngebiet inkl. Erschließung der rückwärtigen Bereiche durch eine Stichstraße fest.

Östlich an das Deckblatt Nr. 26 zum Bebauungsplan Nr. 07-85 befindet sich derzeit der Bebauungsplan Nr. 07-83/1b „Nördlich LAs 14 – östliche Neißestraße – Teilbereich b“ in Aufstellung“. Angrenzend an das Planungsgebiet des Bebauungsplanes Nr. 07-71 ist dort von West nach Ost der Erhalt der bestehenden Tankstelle in einem Mischgebiet, ein Sondergebiet Wohnheim für geistig behinderte Erwachsene und eine Einfamilienhaus-Lärmschutzbebauung in einem allgemeinen Wohngebiet vorgesehen. Südwestlich an das Planungsgebiet grenzt der sich in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 07-70 „Ochsenau – Bereich West“ an. Die dort geplante Bebauung für ein Grünes Zentrum wird vom Planungsgebiet durch einen ca. 75m breiten Grünstreifen getrennt, über den langfristig eine Grünverbindung zwischen den Isarauen und dem Naturschutzgebiet etabliert werden soll.

Das Planungsgebiet liegt zwischen der Kreisstraße LAs 14 und dem Naturschutzgebiet „Standortübungsplatz mit Isarhangleiten“ und war ehemals selbst Teil des Fahrschulgeländes des Truppenübungsplatzes. Das Gelände ist nahezu vollkommen eben. Erst weiter südlich, deckungsgleich mit den naturnahen Leitenwaldflächen, steigt das Gelände signifikant steil an.

Das Gebiet wird derzeit überwiegend extensiv landwirtschaftlich genutzt (Schafweide, extensive Wiesen) und ist weitestgehend unversiegelt. Die Flächen sind, bis auf ein lokal begrenztes Fichtenwäldchen im Nordosten und dem bandartigen Gehölzsaum entlang der Kreisstraße frei von Bäumen oder Großgehölzen. Der durchgehende bandartige Gehölzsaum entlang der Straße ist räumlich sehr markant und schirmt den Fahrverkehr auf der Straße visuell ab. Der durchgehende Gehölzsaum entlang der Straße und das Wäldchen im Nordosten sollten entsprechend den Ergebnissen im Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes und des Landschaftsplanes durch Deckblatt Nr. 28 als bestehende prägende Strukturen möglichst erhalten werden und im Rahmen des vorliegenden Aufstellungsverfahrens verträglich integriert werden.

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 Südosten grenzt das FFH-Gebiet „Leiten der Unteren Isar“ an. Bezüglich der Landschaftsstruktur ist der Bereich als weiterer Auenbereich einzustufen.

Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungs- und des Landschaftsplanes wurden bereits eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung und eine FFH-Verträglichkeitsuntersuchung durchgeführt. In der saP wurden folgende zwölf Vermeidungsmaßnahmen und eine CEF-(=vorgezogene Ausgleichs-)Maßnahme definiert:

- V1: Freihalten der Grünfläche westlich des Planungsgebietes
- V2: Erhalt des Gehölzbestandes
- V3: Räumung des Baufeldes außerhalb der Vogelbrutzeiten

- V4: Gehölzrodungen außerhalb der Vogelbrutzeiten
- V5: Baustelleneinrichtungen und -zufahrten nur innerhalb der Baufelder
- V6: Pufferzone zum Naturschutzgebiet (b = ca. 25m)
- V7: Lockangebote für Zauneidechsen und Schlingnattern
- V8: Abfangen von Zauneidechen und Schlingnattern
- V9: Wegekonzept für das Naturschutzgebiet
- V10: Vermeidung von Durchsichten und Spiegelungen bei der Fassadenplanung
- V11: Verwenden insektenfreundlicher Beleuchtung
- V12: Verwendung von blütenreichen autochthonen Ansaatmischungen für die öffentlichen Grünflächen im Baugebiet
- CEF1: Gestaltung von geeigneten Ausgleichsflächen

Um eine Bebaubarkeit des Planungsgebietes zu ermöglichen, sind diese Maßnahmen im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 07-71 umzusetzen. In der FFH-Verträglichkeitsuntersuchung wurden die folgenden Maßnahmen definiert, die im weiteren zur Erhaltung des FFH-Gebietes umzusetzen sind bzw. waren:

- Entwicklung / Wiederherstellung Kalkmagerrasen im Naturschutzgebiet
- Pufferzone zum Naturschutzgebiet
- „Verpflanzung“ Kalkmagerrasen
- Vernetzungssachse innerhalb der Bauflächen
- Lenkung der Erholungssuchenden und Information
- Aufstellung eines Bauzaunes zu den ökologisch wertvollen Flächen
- Umsiedlung / Schutz von Laich und Individuen (Gelbbauchunke und Kammolch)
- Neuanlage / Pflege von Laichgewässern
- Empfehlung: Reduzierung der Bauflächen im Nordosten

Mit der Herstellung der Ausgleichsflächen wurde zwischenzeitlich begonnen. Nächster Schritt zur Umsetzung der notwendigen naturschutzfachlichen Maßnahmen ist eine Kartierung der Pilze und der sonstigen Vegetation im Planungsgebiet.

Innerhalb des Änderungsbereiches ist das folgende Bodendenkmal vorhanden:

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

Gem. Art. 1 DSchG ist es in seinem jetzigen Zustand vor Ort zu erhalten. Dieser Aspekt im Rahmen des Aufstellungsverfahrens 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.

Aufgrund der früheren Nutzung als Truppenübungsplatz kann trotz fehlender Anhaltspunkte das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht ausgeschlossen werden.

Ein erheblicher Teil des Planungsgebietes ist als Überschwemmungsgebiet des Schweinbaches vorläufig gesichert. Nach § 78 Abs. 1 Satz 1 i.V.m. § 78 Abs. 8 WHG ist in vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich in Bauleitplänen untersagt. Ob eine Ausnahme nach § 78 Abs. 2 WHG, vor allem vor dem Hintergrund der Voraussetzung in § 78 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 WHG, möglich ist, kann noch nicht beurteilt werden. Ein noch größerer Teil des Planungsgebietes wird im Falle eines Extremhochwasserereignisses überflutet. Hier sind insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen. Allerdings sind im Bereich des Schweinbaches noch weitere Hochwasserschutzmaßnahmen geplant (z.B. der Bau eines dritten Rückhaltebeckens), nach deren Fertigstellung das Planungsgebiet im Fall eines hundertjährigen Hochwasserereignisses nicht mehr überschwemmt werden würde. Der Zeitpunkt der Durchführung dieser Maßnahmen steht allerdings noch nicht fest.

Der Geltungsbereich soll von der Kreisstraße LAs 14 aus erschlossen werden. Von dort aus ist auch eine einwandfreie Versorgung mit Trinkwasser und Strom sowie eine ausreichende Entsorgung von Abwasser sowie Abfall sicherzustellen. Das Planungsgebiet ist gut an das ÖPNV-Netz angebunden. Die Haltestelle Auloh/Kreisstraße wird von den Stadtbuslinien 3 und 14 bedient.

Landshut, den 18.05.2018  
STADT LANDSHUT

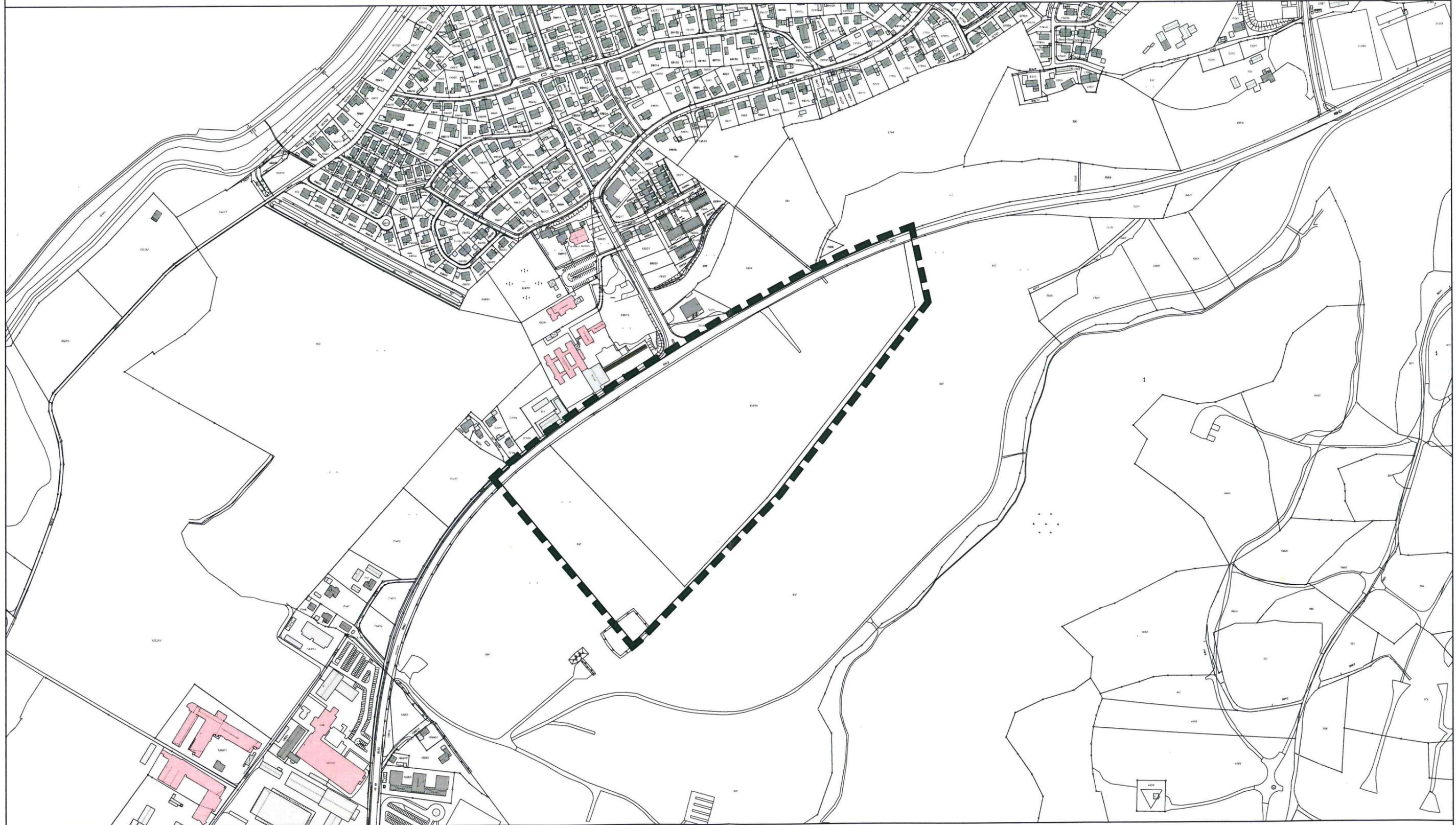
Putz  
Oberbürgermeister

Landshut, den 18.05.2018  
BAUREFERAT

Doll  
Ltd. Baudirektor



GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES NR. 07-71  
"Ochsenau - Bereich Ost"



Maßstab 1 : 5000

Landshut, den 18.05.2018.,

