

**Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 00-34 "Südlich der Kirche St. Jodok - Bereich Sandnerhaus" im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung)**

- I. Prüfung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 1 BauGB  
im Zusammenhang mit der Unterrichtung der Öffentlichkeit  
gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB**
- II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB**
- III. Beschluss städtebaulicher Vertrag**
- IV. Billigungsbeschluss**

Gremium:	<b>Bausenat</b>	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	<b>11</b>	Zuständigkeit:	Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Sitzungsdatum:	<b>24.04.2020</b>	Stadt Landshut, den	07.04.2020
Sitzungsnummer:	94	Ersteller:	Pielmeier, Fabian

**Vormerkung:**

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB und berührter Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB im Zusammenhang mit der Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 07.05.2019 bis einschl. 14.06.2019 zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 00-34 „Südlich der Kirche St.Jodok - Bereich Sandnerhaus“ vom 28.09.2017:

**I. Prüfung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 1 BauGB im Zusammenhang mit der Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB**

Im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB im Zusammenhang mit der Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB wurden, mit Terminstellung zum 14.06.2019, insgesamt 36 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. 18 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 Digitalisierung, Breitband und Vermessung Landshut mit Schreiben vom 08.05.2019
- 1.2 Stadtkirche Landshut mit E-Mail vom 08.05.2019
- 1.3 Stadt Landshut - Bauamtliche Betriebe - mit E-Mail vom 14.05.2019
- 1.4 Stadt Landshut - SG Geoinformation und Vermessung - mit E-Mail vom 14.05.2019

- 1.5 Stadtjugendring Landshut  
mit Schreiben vom 27.05.2019
- 1.6 Erzbischöfliches Ordinariat München  
mit Schreiben vom 29.05.2019
- 1.7 Stadt Landshut - Tiefbauamt -  
mit Schreiben vom 06.06.2019

Beschluss:

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

2. Anregungen haben 11 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange vorgebracht:

- 2.1 Bayernwerk Netz GmbH, Altdorf  
mit Benachrichtigung vom 07.05.2019

Mit dem Vorhaben besteht unser Einverständnis da keine Anlagen der Bayernwerk Netz GmbH im Geltungsbereich vorhanden sind.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

- 2.2 Stadt Landshut - Amt für Finanzen / SG Anliegerleistungen und Straßenrecht -  
mit E-Mail vom 09.05.2019

Im Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13a BauGB wird mitgeteilt, dass im beabsichtigten Geltungsbereich auf dem Grundstück FINr. 735/1 d. Gmgk. Landshut ein beschränkt-öffentlicher Weg (Anliegerverkehr frei) verläuft, der sich im Bereich der Hofgartenerweiterung fortsetzt (Widmungsbeschränkung: Fußweg). Welche Rolle diese öffentliche Verkehrsfläche bei den künftigen baulichen Nutzungen spielt, wäre im Verfahren zu klären. Bei Betrachtung der tatsächlichen Verhältnisse ergibt sich, dass die dem öffentlichen Verkehr in Wirklichkeit dienende Fläche breiter ist als die gewidmete Fläche. Die Überbreitennutzung findet auf fremdem Grundeigentum statt.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Schaffung einer öffentlichen Wegeverbindung zwischen Freyung und Hofgarten war Teil der vorbereitenden Untersuchungen zum Sanierungsgebiet Marienplatz /Freyung. Im Rahmen einer Städtebaufördermaßnahme konnte schließlich nicht nur die öffentliche Wegeverbindung mit Beleuchtung sondern auch ein automatisches Tor zur Freyung, private Stellplatzflächen für die Pfarrei, Garagen mit integrierter Trafostation sowie die Begrünung mit Baumstandorten und Hecke realisiert werden. Die öffentliche Durchwegung beinhaltete auch einen Grunderwerb durch die Stadt auf ganzer Länge zwischen Freyung und Hofgarten in einer Breite, die sich am tatsächlichen Ausbau der Wegeverbindung orientieren sollte. Dieser Grunderwerb wurde jedoch aus unbekanntem Gründen nur in einer Breite von durchgängig ca. 2,0m vollzogen, sodass heute eine Überbreitennutzung auf fremdem Grundeigentum stattfindet und das Tor zur Hälfte auf städtischem und zur Hälfte auf privatem Eigentum zu liegen kommt.

Die vorliegende Planung beinhaltet eine Überarbeitung. Im Ergebnis wurde der Geltungsbereich um das Grundstück Fl.Nr. 735/1 der Gemarkung Landshut erweitert und die tatsächlich dem öffentlichen Verkehr dienende Fläche insgesamt zur Widmung als Eigentümerweg vorgesehen. Vor Satzungsbeschluss ist im Rahmen einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer Regelung über die Zustimmung zur vorgenannten Widmung sowie über den Unterhalt des Weges inkl. Tor und Beleuchtung zu treffen.

### 2.3 Stadt Landshut - SG Sanierungsstelle - mit E-Mail vom 15.05.2019

Neben dem städtebaulichen Lückenschluss an der Freyung unter Erhalt des denkmalgeschützten Sandnerhauses und Ermöglichung einer maßvollen Sozialwohnraumbebauung im rückwärtigen Grundstücksbereich sieht das Planungskonzept auch die Freihaltung einer ca. 9m breiten Grünzone innerhalb der Stadtmauer vor. Die Sicherung dieser Fläche für einen öffentlichen Grünstreifen war auch Gegenstand des Aufstellungsbeschlusses vom 28.09.2017. Mit Beschluss vom 28.02.2019 / Ziffer 2 hielt der Bausenat fest: „Die Zielsetzung einer Freilegung der Stadtmauer mit öffentlichem Grünstreifen im Sanierungsgebiet II „Marienplatz-Freyung“ wird aufrechterhalten und ist im Rahmen eines Sanierungsbebauungsplanes zu sichern“. Der Geltungsbereich ist daher entsprechend den Vorgaben aus den vorbereitenden Untersuchungen um diese ca. 9 m breite Freihaltungszone an der Stadtmauer nach Westen bis einschließlich Fl.Nr. 724/1 auszudehnen.

Die Grünordnungsplanung im südlichen Planbereich ist auf die sanierungsrechtliche Zweckbestimmung des 9 m Streifens hin abzustimmen, nämlich der Schaffung einer öffentlichen Wegeverbindung und Gewährleistung der notwendigen Flächen für Pflege und Unterhalt der Stadtmauer. Bei der Festsetzung von Baumstandorten ist diese Zielsetzung zu berücksichtigen. Der große Baum nördlich des geplanten Neubaus sollte als zu erhalten festgesetzt werden. Er prägt das Grundstück und leistet einen großen Beitrag für die kleinklimatischen Verhältnisse. Der Pfarrgarten auf Fl.Nr. 735 ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist die Gebietskategorie festzusetzen. Die Sanierungsstelle rät von einem Urbanen Gebiet (MU) ab. Es widerspricht mit seinem Ansatz einer höheren Verdichtung (Maß der Nutzung, Abstandflächen) der Zielsetzung des gegenständlichen Bebauungsplanes. Diese ist bewusst auf eine lediglich maßvolle Bebauung des rückwärtigen Grundstücksbereichs ausgerichtet und dies auch nur als Kompromiss in Verbindung mit Denkmalerhalt und sozialer Komponente. An sich sehen die Sanierungsziele ja eine Reduktion der Bautiefe durch straßenseitige Konzentration der Bebauung vor mit völliger Freihaltung der rückwärtigen Bereiche.

#### Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zwischenzeitlich wurde eine Abstimmung mit der Fachstelle herbeigeführt. Im Ergebnis konnte die vorliegende Planung in Einklang mit den von der Fachstelle geäußerten Vorgaben zur Einhaltung der Sanierungsziele gesehen werden.

Von einer Vergrößerung des Geltungsbereiches um eine ca. 9m breite Freihaltezone entlang der Stadtmauer nach Westen bis einschließlich Fl.Nr. 724/1 wurde abgesehen, da dies im Zusammenhang mit dem vorliegenden Vorhaben über die ursprünglich vorformulierte Zielsetzung des Bauleitplanverfahrens hinausgeht, dieses Sanierungsziel zwischenzeitlich auch ohne bauleitplanerische Sicherung auf weiteren Teilflächen entlang der Stadtmauer erreicht werden konnte und dadurch das Sanierungsziel der Reduktion der Bautiefe durch straßenseitige Konzentration der Bebauung mit völliger Freihaltung der rückwärtigen Bereiche konterkariert werden würde.

2.4 Landratsamt Landshut - Gesundheitsamt  
mit Schreiben vom 16.05.2019

Keine Einwände aus hygienischen Gründen.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.5 Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Landshut  
mit Schreiben vom 31.05.2019

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 dem vorliegenden Bebauungsplan zu und begrüßen die Entscheidung, den Baum zu erhalten. Es sollte den Bauherren jedoch klar sein, dass der Erhalt des Baumes einen großen Aufwand erfordert. Wir erachten eine ökologische Bauleitung, welche für Schutzmaßnahmen während der Baumaßnahme zuständig ist, als unbedingt erforderlich.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die vorliegende Planung beinhaltet Festsetzungen und Hinweise zum Erhalt und Schutz bestehender Baumstandorte. Vor Satzungsbeschluss ist darüber hinaus im Rahmen einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer Regelung über eine Verpflichtung zur ökologischen Baubegleitung zu treffen.

2.6 Stadtwerke Landshut, Netze  
mit Schreiben vom 03.06.2019

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

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

Netzbetrieb Gas & Wasser

Es bestehen keine Einwände, sofern die im Umgriff des Bebauungsplanes vorhandenen Versorgungs- und Anschlussleitungen der Stadtwerke Landshut berücksichtigt werden. Der bestehende Gashaushaltsanschluss Freyung 627 muss im Bebauungsfall abgetrennt werden.

Spätestens 4 Wochen vor Beginn der Abbrucharbeiten ist bei den Stadtwerken Landshut ein Antrag auf Abtrennung des Hausanschlusses bzw. Demontage des Hausanschlusszählers zu stellen.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die vorliegende Planung beinhaltet einen textlichen Hinweis auf der Planzeichnung sowie Ausführungen in der Begründung zu Leitungsanlagen entsprechend den von der Fachstelle vorgebrachten Anregungen.

2.7 Deutsche Telekom Technik GmbH, Landshut  
mit Schreiben vom 05.06.2019

Vielen Dank für die Information. Ihr Schreiben ist am 03.05.2019 per E-Mail bei uns eingegangen.

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (siehe Bestandsplan in der Anlage - dieser dient nur der Information und verliert nach 14 Tagen seine Gültigkeit). Wir bitten Sie, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

Sollte eine Verlegung notwendig werden (z.B. Hausanschluss Sandnerhaus, rot markiert), bitten wir Sie, die erforderlichen Maßnahmen rechtzeitig (ca. 4 Monate) vor Baubeginn mit unserer Fertigungssteuerung (E-Mail: [XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX](mailto:XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)) abzustimmen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

#### Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die vorliegende Planung beinhaltet einen textlichen Hinweis auf der Planzeichnung so-wie Ausführungen in der Begründung zu Leitungsanlagen bzw. zu Baumpflanzungen in deren Nähe, entsprechend den von der Fachstelle vorgebrachten Anregungen.

#### 2.8 Regierung von Niederbayern, Landshut mit Benachrichtigung vom 07.06.2019

Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung stehen der Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes grundsätzlich nicht entgegen.

Eine abschließende Stellungnahme kann jedoch erst nach Vorlage eines detaillierteren Bebauungsplanes (Aussagen z.B. über Art und Maß der baulichen Nutzung) erfolgen.

#### Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

#### 2.9 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München mit Schreiben vom 12.06.2019

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:

Das Verfahrensgebiet des Bebauungsplanes BP 00-34 „Südlich der Kirche St. Jodok - Bereich Sandnerhaus“ liegt im Ensemble „Stadt Landshut“, im Verfahrensgebiet selbst

und in unmittelbarer Nähe befindet sich eine Vielzahl an Einzelbaudenkmälern, allen voran folgende Baulichkeiten:

- Freyung 592. Kath. Stadtpfarrkirche St. Jodok, gotische Basilika mit polygonalem Chor, Krypta, Langhauskapellen und Westturm, Mitte 14. bis Mitte 15. Jh., An- und Umbauten Mitte 19. Jh.; mit Ausstattung.
- Freyung 630. Ehem. Franziskanerinnenkloster Hl. Kreuz, gegründet um 1460, aufgehoben 1802, jetzt Teil des Hans-Carossa-Gymnasiums sowie des Staatl. Studienseminars; ehem. Klostergebäude, Vierflügelanlage um einen geschlossenen Innenhof, mit barockem Brunnen, 1698-1701; ehem. Klosterkirche, einschiffig, barock, erbaut von Philipp Plank, 1698-1701, nach Wiederherstellung im Jahr 1957 heute Aula des Gymnasiums und Konzertraum; Rest der mittelalterlichen Stadtmauer, stark abgeschrägter Mauerstumpf, etwa 2,5 m hoch, weiterer Verlauf in Richtung Südwesten, etwa 4 m hoch, 14./15. Jh.
- Freyung 629. Kath. Pfarrhof St. Jodok, stattlicher zweigeschossiger Walmdachbau, Barockportal von 1747; mit Ausstattung.
- Freyung 627. Wohnhaus, zweigeschossiger Satteldachbau in Giebelstellung, 1470/71 (dendro.dat.), Überformungen 2. Hälfte 19. Jh.

Dazu kommt der südöstlich des Verfahrensgebietes verlaufende Abschnitt der mittelalterlichen Befestigungsanlage der Stadt Landshut.

Der im Rahmen der Planung vorgesehene Lückenschluss zwischen den Anwesen Freyung 627 und 629 durch einen zweigeschossigen, zur Straße hin giebelständigen Satteldachbau mit ausgebautem Dachgeschoss wird aus denkmalfachlicher Sicht begrüßt, die vorgesehenen Abstände zur jeweiligen Nachbarbebauung - Einfahrt beim Pfarrhof St. Jodok, enge Reihe zum Anwesen Freyung 627 - sollten im Hinblick auf die historischen Gegebenheiten jeweils auf das unbedingt nötige Maß beschränkt werden. Die im rückwärtigen Bereich der Parzellen Freyung 627 und 628 vorgesehene Bebauung orientiert sich an einer über das Sandnermodell des 16. Jahrhunderts nachgewiesenen Bebauung in diesem Bereich. Sie stellt zu dieser Zeit die Ausnahme einer Bebauung hinter der südlichen Häuserzeile der „Freyung“ dar, was unter anderem darin begründet ist, dass dieses Gebiet erst spät in das mittelalterliche Stadtareal eingebunden wurde und damit in den rückwärtigen Parzellenbereichen bis heute deutlich weniger dicht bebaut ist.

Um diesem Umstand auch bei einer neuerlichen Bebauung auf den Anwesen Freyung 627 und 628 gerecht zu werden, sollten die beiden hier vorgesehenen zweigeschossigen Giebelbauten - soweit dies andere öffentliche Belange zulassen - deutlich näher an die Vordergebäude herangerückt werden. Der für das Areal auch heute noch so charakteristische Freiraum kommt damit zusammenhängend zwischen den Neubauten und der Stadtmauer zu liegen und kann auch klarer im Zusammenhang mit dem unbebauten Areal des Pfarrgartens wahrgenommen werden.

Die Stadt Landshut wird gebeten, die Planung nach Möglichkeit in diesem Sinne anzupassen, um eine bessere Einbindung der Neubauten in das städtebauliche Gefüge des Quartiers zu erreichen. Das Landesamt für Denkmalpflege bittet zudem darum, jeweils beteiligt zu werden, wenn im Verfahrensgebiet oder in dessen Nähe ein Baugenehmigungs- oder Erlaubnisverfahren durchzuführen ist.

**Bodendenkmalpflegerische Belange:**

Im oben genannten Planungsgebiet liegen folgende Bodendenkmäler:

- D-2-7438-0030, Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Altstadt von Landshut.
- D-2-7438-0415, Untertägige Teile der spätmittelalterlichen Stadtbefestigung von Landshut mit Toren, Türmen und vorgelagerten Gräben.

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG 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.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege empfiehlt eine Umplanung des Vorhabens zu prüfen, um Eingriffe in die Denkmalsubstanz zu vermeiden oder zu verringern. Dies könnte z.B. durch Verlagerung / Umplanung des Vorhabens an einen anderen Standort geschehen. Bei der Auswahl von aus denkmalfachlicher Sicht geeigneten Standorten berät das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gerne.

Eine Orientierungshilfe bietet der öffentlich unter <http://www.denkmal.bayern.de> zugängliche Bayerische Denkmal-Atlas. Darüber hinaus stehen die digitalen Denkmaldaten für Fachanwender als Web Map Service (WMS) zur Verfügung und können so in lokale Geoinformationssysteme eingebunden werden. Die URL dieses Geowebdienstes lautet: [http://www.geodaten.bayern.de/ogc/ogc\\_denkmal.cgi](http://www.geodaten.bayern.de/ogc/ogc_denkmal.cgi)?

Bitte beachten Sie, dass es sich bei o.g. URL nicht um eine Internetseite handelt, sondern um eine Schnittstelle, die den Einsatz entsprechender Software erfordert.

Es ist daher erforderlich, die genannten Bodendenkmäler nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Bebauungsplan zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen (gem. § 9 Abs. 6 BauGB) und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen (PlanzV 90 14.3).

Die aktuellen Denkmalflächen können durch WMS-Dienst heruntergeladen werden.

Für Teilflächen kann eine fachgerechte, konservatorische Überdeckung Eingriffe in die Denkmalsubstanz verringern. Bei der Planung und Durchführung dieser Maßnahmen berät das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege im Einzelfall. Genauere Informationen finden Sie auf der Serviceseite des BLfD (<http://www.blfd.bayern.de/bodendenkmalpflege/service/>) unter dem Stichwort „Konservatorische Überdeckung: Anwendung - Ausführung - Dokumentation“ oder unter dem Link: [http://www.blfd.bayern.de/medien/konservatorischeueberdeckung\\_2016-06-28.pdf](http://www.blfd.bayern.de/medien/konservatorischeueberdeckung_2016-06-28.pdf)

Sollte nach Abwägung aller Belange im Fall der oben genannten Planung keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden bzw. ist eine konservatorische Überdeckung des Bodendenkmals nicht möglich, ist als Ersatzmaßnahme eine archäologische Ausgrabung durchzuführen.

Wir bitten Sie folgenden Text in die textlichen Hinweise auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren die fachlichen Anforderungen formulieren.

Bitte beachten Sie die folgenden Hinweise:

Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung der erforderlichen Arbeiten zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde, bei Grabfunden auch Anthropologie).

Ist eine archäologische Ausgrabung nicht zu vermeiden, soll bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche

archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/I (B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2). Wir bitten darum, die Entscheidungsgremien mit diesem Hinweis zu befassen und stehen für die Erläuterung der Befunderwartung und der damit verbundenen Kostenbelastung aus derzeitiger fachlicher Sicht gerne zur Verfügung.

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/rechtliche\\_grundlagen\\_bodendenkmal.pdf](http://www.blfd.bayern.de/medien/rechtliche_grundlagen_bodendenkmal.pdf)  
(Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern).

In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshof (Entscheidung vom 22. Juli 2008, Az.: Vf. 11-VII-07, juris / NVwZ 2008, 1234-1236 [bestätigt durch die nachgehenden Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichts vom 4. November 2008, Az.: 1 BvR 2296/08 & 1 BvR 2351/08, n. v.]) wird dringend angeregt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (z. B. nach Nummern 2, 9, 10, 11, 15, 20 [Bodendenkmal als „Archiv des Bodens“]) vorzunehmen.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail 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 an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege ([www.blfd.bayern.de](http://www.blfd.bayern.de)).

#### Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die vorliegende Planung beinhaltet Hinweise durch Text und Planzeichen sowie Ausführungen in der Begründung zu Boden- und Baudenkmalerschutz, entsprechend den von der Fachstelle vorgebrachten Anregungen.

Die vorliegende Planung weist auf Vorhandensein und Umgang mit Bau- und Bodendenkmälern hin. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Für jede Art von Veränderungen an den sich im Geltungsbereich sowie im angrenzenden Umfeld befindenden Baudenkmalern und in ihrem Nähebereich, gelten die Bestimmungen der Art. 4 bis 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 oder Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

Durch Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien bietet die vorliegende Planung in Orientierung an bestehenden Hausbreiten und -tiefen hinreichend Gewähr für eine städtebauliche Lückenschließung an der Freyung („Haus 1“) unter Reduzierung der Einfahrtsbreite beim Pfarrhof St. Jodok auf das unbedingt nötige Maß und Berücksichtigung der engen Reihe zum Anwesen Freyung 627 („Pension Sandner“). Die Lage der rückwärtigen Neubebauung korrespondiert mit dem für den städtebaulichen Lückenschuss an der Freyung vorgesehenen Baukörper und wurde auch in Abhängigkeit von der Erhaltung des vorhandenen Baumstandorts gewählt, sodass ein deutlich näheres Heranrücken an die Vordergebäude und der damit verbundenen Maximierung des Freiraums in Richtung Stadtmauer nicht möglich erscheint. Gleichzeitig beinhaltet die

vorliegende Planung den vollständigen Nachweis von Stellplätzen in einer Tiefgarage im Bereich des zur Entfernung vorgesehenen Jugendwohnheims bzw. der rückwärtigen Neubebauung („Haus 2“). Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind keine Nebengebäude oder Stellplätze vorgesehen. Die vorliegende Planung begünstigt somit Belichtung und Belüftung bzw. gut nutzbare, der bestehenden oder geplanten Bebauung zugeordnete Freibereiche.

Ziel der vorliegenden Planung ist u.a. die städtebauliche Lückenschließung an der Freyung unter Erhalt des denkmalgeschützten Sandnerhauses. Die vorliegend geplante Neubebauung steht sowohl baulich als auch nutzungstechnisch in unmittelbarem Zusammenhang mit dem denkmalgeschützten Sandnerhaus. Um den Erhalt des denkmalgeschützten Sandnerhauses zu sichern, wurde die vorliegende Planung daher gem. § 9 Abs. 2 BauGB um ein aufschiebend bedingtes Baurecht ergänzt. Demnach ist die bauliche Nutzung in Form des geplanten Lückenschlusses an der Freyung (Fl.Nr. 734) und der geplanten rückwärtigen Neubebauung (Fl.Nrn. 734 u. 733) erst nach Erteilung der denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis für die Sanierung des Anwesens Freyung 627 („Pension Sandner“) zulässig.

2.10 Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Nürnberg  
mit E-Mail vom 13.06.2019

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 02.05.2019.

Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH  
Neubaugebiete KMU  
Südwestpark 15  
90449 Nürnberg

Neubaugebiete.de@vodafone.com

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.11 Stadt Landshut - Freiwillige Feuerwehr -  
mit E-Mail vom 14.06.2019

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 0-34 befindet sich die Zufahrt (735/1) zum Parkplatz Hans-Carossa-Gymnasium. Diese Zufahrt dient als Aufstellfläche für die Feuerwehr und muss während der Bauzeit freigehalten werden.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die vorliegende Planung beinhaltet eine Überarbeitung hinsichtlich der Belange der Feuerwehr. Im Ergebnis wurde der Geltungsbereich um das Grundstücks Fl.Nr. 735/1 der Gemarkung Landshut erweitert sowie textlich und planerisch auf das Vorhandensein bzw. die Freihaltung von Flächen für die Feuerwehr hingewiesen.

## **II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB**

Es wird davon Kenntnis genommen, dass im Rahmen der Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB keine Stellungnahmen vorgebracht wurden.

Beschluss:

### **III. Beschluss städtebaulicher Vertrag**

Der Bausenat nimmt Kenntnis vom Erbbaurechtsvertragsentwurf in der vorgelegten Form.

Dem städtebaulichen Vertrag wird in der vorgelegten Form grundsätzlich zugestimmt. Vor Abschluss sind die Fachstellen über den Vertragsentwurf zu beteiligen und etwaige Änderungen oder Ergänzungen, auch zur Kostenübernahme von Nachfolgelasten, einzuarbeiten.

Der Bausenat stimmt der Erteilung von Genehmigungen nach § 33 BauGB für Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bis zum Abschluss des städtebaulichen Vertrages nicht zu.

Beschluss:

### **IV. Billigungsbeschluss**

Der Bebauungsplan Nr. 00-34 „Südlich der Kirche St.Jodok - Bereich Sandnerhaus“ vom 28.09.2017 wird in der Fassung gebilligt, die er durch die Behandlung der Äußerungen berührter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB im Zusammenhang mit der Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB und durch die Behandlung der Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB erfahren hat mit folgenden Ergänzungen:

- Festsetzungen und Hinweise zum Immissionsschutz

Der Bebauungsplan mit eingearbeitetem Grünordnungsplan und textlichen Festsetzungen auf dem Plan sowie die Begründung vom 06.03.2020 sind Gegenstand dieses Beschlusses.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB erfolgt die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit durch Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung berührter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 00-34 „Südlich der Kirche St.Jodok - Bereich Sandnerhaus“ ist dementsprechend auf die Dauer eines Monats auszulegen.

Beschluss:

#### **Anlagen:**

Anlage 1 – Plangeheft

Anlage 2 – Begründung

Anlage 3 – Erbbaurechtsvertrag (nicht-öffentlich)

Anlage 4 – Städtebaulicher Vertrag (nicht-öffentlich)

Anlage 5 – Fachstellenliste (nicht-öffentlich)