

## Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03-92/1 "Hascherkeller - Erweiterung West" durch Deckblatt Nr. 3

- I. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 BauGB
- II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB
- III. Beschluss städtbaulicher Vertrag
- IV. Satzungsbeschluss

Gremium:	<b>Bausenat</b>	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	<b>12</b>	Zuständigkeit:	Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Sitzungsdatum:	<b>24.09.2021</b>	Stadt Landshut, den	13.09.2021
Sitzungsnummer:	22	Ersteller:	Grünwald, Anita

### Vormerkung:

Nachdem durch die Änderung des Entwurfes des Deckblattes Nr. 3 zum Bebauungsplan Nr. 03-92/1 „Hascherkeller – Erweiterung West“ die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wurde gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB die Frist zur Stellungnahme auf zwei Wochen verkürzt. Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der berührten Öffentlichkeit sowie berührter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB in der Zeit vom 10.08.2021 bis einschl. 03.09.2021 zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03-92/1 „Hascherkeller – Erweiterung West“ vom 19.11.1976 i.d.F. vom 25.01.1980 - rechtsverbindlich seit 22.12.1980 - durch Deckblatt Nr. 3 vom 08.02.2019 i.d.F. vom 16.07.2021:

### **I. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB**

Im Rahmen des Verfahrens nach § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 / § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB wurden, mit Terminstellung zum 03.09.2021, insgesamt 42 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 **Stadtgartenamt**  
mit Email vom 11.08.2021
  - 1.2 **Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz**  
mit Schreiben vom 11.08.2021
  - 1.3 **Stadtarchiv, Stadtheimatpflege**  
mit Schreiben vom 24.08.2021
  - 1.4 **LRA, Gesundheitsamt-Hygieneüberwachung**  
mit Schreiben vom 24.08.2021
  - 1.5 **Bauamtliche Betriebe**  
mit Email vom 30.08.2021

**1.6 Stadtjugendring**  
mit Email vom 06.09.2021

Beschluss:

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 Wasserwirtschaftsamt**  
mit E-Mail vom 11.08.2021

Mit Schreiben vom 06.08.21 bitten Sie das Wasserwirtschaftsamt Landshut als Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme in o.g. Verfahren. Zu Nr. 4.5.3 Ver- und Entsorgungsanlagen / Niederschlagswasserbeseitigung:

Die Aussagen zur Niederschlagswasserbeseitigung sollten konkretisiert werden. Es sollte ein Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung erstellt werden, um dafür notwendige Flächen frühzeitig zu sichern. Außerdem sollte die Versiegelung von Flächen so gering wie möglich gehalten werden.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Das Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung wird im weiteren Verfahren konkretisiert. Die dafür zuständige gemeinnützige Genossenschaft zum Betrieb der Waldorfschule Landshut wurde über die Anforderung informiert. Wasserdurchlässige Beläge für Verkehrsflächen sind unter textliche Festsetzungen Nr. 4 festgesetzt.

**2.2 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Abensberg-LA**  
mit E-Mail vom 13.08.2021

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:  
Unsere Stellungnahme vom 25.04.2019 wird aufrechterhalten.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die in der Stellungnahme vom 25.04.2019 formulierten fachlichen Empfehlungen wurden bereits berücksichtigt.

**2.3 Regierung von Niederbayern**  
mit E-Mail vom 16.08.2021

Die Stadt Landshut beabsichtigt die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03-92/1 „Hascherkeller – Erweiterung West“ mit Deckblatt Nr. 3, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Schule zu schaffen.

Erfordernisse der Raumordnung stehen dieser Planung weiterhin nicht entgegen.

**Hinweis:**

Wir bitten darum, uns nach Inkrafttreten von Bauleitplänen bzw. städtebaulichen Satzungen eine Endausfertigung sowohl auf Papier als auch in digitaler Form (z. B. als PDF, TIFF, JPEG oder auch Vektordaten) mit Angabe des Rechtskräftigkeitsdatums (Datum der Bekanntmachung) zukommen zu lassen. Für die Übermittlung der digitalen Daten verwenden Sie bitte die E-Mail- Adresse [bauleitplanung@reg-nb.bayern.de](mailto:bauleitplanung@reg-nb.bayern.de) oder eine andere digitale Form (z. B. Download-Link zu einem eigenen Netzspeicherort). Wird das Verfahren eingestellt, so bitten wir ebenfalls um eine entsprechende Mitteilung.

**Beschluss:**

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der Bitte um eine Endausfertigung wird nach Inkrafttreten des Bauleitplanes nachgekommen.

**2.4 Regionaler Planungsverband Landshut  
mit E-Mail vom 17.08.2021**

---

Die Stadt Landshut beabsichtigt die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03-92/1 „Hascherkeller – Erweiterung West“ mit Deckblatt Nr. 3, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Schule zu schaffen.

Von Seiten des Regionalen Planungsverbandes Landshut bestehen keine Bedenken gegen die vorgelegte Planung.

**Beschluss:**

Von der positiven Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

**2.5 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung  
mit E-Mail vom 18.08.2021**

---

Die Planungsgrundlage entspricht, soweit ersichtlich, dem aktuellen Katasterstand. Den Umfangsgrenzen liegt ein exakter Zahlennachweis zu Grunde. Seitens des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Landshut bestehen keine weiteren Anregungen.

**Beschluss:**

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

**2.6 Sozialamt, Behindertenbeauftragte  
mit Email vom 20.08.2021**

---

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:  
Beim Anschluss des Grundstücks an die öffentlichen Verkehrswege und zu öffentlichen Grünflächen ist insbesondere an den – wenn möglich getrennten – Querungsstellen (Rollstuhlfahrer, sehbehinderte Menschen) und Wegeverbindungen die barrierefreie Nutzung zu gewährleisten. Hier sind vor allem die erforderlichen Bordsteinabsenkungen und die Neigungen der Fußwege sowie die Neigungen und ausreichenden Flächen bei Parkplätzen für Schwerbehinderte zu berücksichtigen. Beim straßenbegleitenden Fuß- und Radweg sollte die Nutzungsfläche für Fußgänger deutlich erkennbar vom Radweg abgegrenzt werden. Gleichzeitig ist dafür Sorge zu tragen, dass die bereits vorhandene Haltestelle des ÖPNV barrierefrei ertüchtigt wird und auch der Zugang zu der Haltestelle

barrierefrei ermöglicht wird. Bei einem eventuell notwendigen Ausbau des ÖPNV sind auch hier die notwendigen Maßnahmen zu berücksichtigen.

#### Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen einen barrierefreien Ausbau. Dieser soll bei der baulichen Umsetzung des Bebauungsplanes verwirklicht werden. Der Hinweis wird an das dafür zuständige Tiefbauamt weitergeleitet. Der Hinweis, dass die an das Bebauungsplangebiet unmittelbar angrenzende Bushaltestelle bei einem künftig eventuell notwendig werdenden Ausbau barrierefrei ertüchtigt werden sollte, wird an die Stadtwerke weitergegeben.

## **2.7 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München** mit Email vom 23.08.2021

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:

### **Bodendenkmalpflegerische Belange:**

Im oben genannten Planungsgebiet ist noch folgendes Bodendenkmal ausgewiesen:

D-2-7438-0010: Siedlung der frühen Bronze- und der Urnenfelderzeit, Siedlung mit vier Grabenwerken der Hallstattzeit, Siedlung der mittleren römischen Kaiserzeit.

Im Bereich der o.g. überplanten Bereiche haben bereits größerflächige Ausgrabungen stattgefunden. Diese decken jedoch nicht die gesamte Fläche der Flurnummer 437, Gmkg. Altdorf, ab. Diesem Umstand wird an verschiedenen Stellen der vorgelegten Bauleitplanung Rechnung getragen, leider jedoch unterschiedlich und nicht eindeutig nachvollziehbar.

Unter Hinweise durch den Text, Punkt „7. Bodendenkmäler“ ist das Bodendenkmal genannt und es wird eine „uneingeschränkte Bebaubarkeit“ bis auf „Bodeneingriffe im Bereich der Baumreihe im Norden“ konstatiert. Die Begründung führt unter Punkt „9. Denkmalschutz“ diese uneingeschränkte Bebaubarkeit bis auf den Bereich der Baumreihe im Norden ebenfalls an, präzisiert hier aber mit einem 5 m-Bereich zum Wurzelschutz“. Der Umweltbericht ergänzt unter Punkt „2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter“ einen noch nicht gegrabenen Streifen parallel zur Grundstücksgrenze im Süden und einen „kleinen Bereich im Nordosten, wo keine Bebauung vorgesehen“ wäre.

Diese unterschiedlichen Darstellungen sind in der Summe teils widersprüchlich und in Teilen nicht korrekt, da konstatiert wird, das Grundstück wäre uneingeschränkt bebaubar. Dies ist jedoch nicht der Fall, da in der Darstellung der Eingriffsflächen (Umweltbericht, Abb. 8, S. 12) Eingriffen in genau dem Schutzstreifen der Bäume eindeutig markiert sind und damit in noch nicht gegrabenen Bereichen. Hinzu kommen (nach Abgleich des aktuellsten Grabungsplanes) noch nicht gegrabene Flächen im Bereich der Zufahrt zum Gelände.

Eine Vereinheitlichung der verbalen und bildlichen Darstellungen zum Denkmalschutz und ggf. noch zu grabenden Bereichen an den vorgenannten Stellen würde im Rahmen der Bauleitplanung nur teilweise Abhilfe schaffen. Zudem werden hier fachliche Bestimmungen wie z.B. über ausstehende Untersuchungsbereiche, die erst im Rahmen eines Erlaubnisverfahrens erfolgen können, vorweggenommen. Grundsätzlich besteht daher die Notwendigkeit eines denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahrens nach Art. 7.1 BayDSchG für Bodeneingriffe jeglicher Art im gesamten Bereich der überplanten Flächen. Dieser Punkte muss an allen relevanten Stellen der Bauleitplanung eindeutig hervorgehen. Wir bitten Sie daher, folgenden Text in die Hinweise durch den Text (Punkt 7), in der Begründung (Punkt 9) und in den Umweltbericht (Punkt 2.7) 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. Noch nicht ausgegrabene und daher noch zu untersuchende Restflächen werden fachaufsichtlich bestimmt.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege stimmt der Planung nur unter diesen Voraussetzungen zu.

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 Hinweise durch Text, die Begründung und der Umweltbericht werden entsprechend der Stellungnahme ergänzt.

**2.8 Stadtwerke Landshut**  
mit E-Mail vom 30.08.2021

Die Stadtwerke Landshut (Abteilung Netzbetrieb Strom, Gas & Wasser, Abwasser, Fernwärme, Verkehrsbetrieb) haben zu o.g. Bebauungsplan keine Einwände.

Beschluss:

Von der positiven Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

**2.9 Bayerischer Bauernverband**  
mit E-Mail vom 30.08.2021

Aus Sicht des Bayerischen Bauernverbandes bestehen keine weiteren Bedenken gegen den aktuellen Stand der Planung.

Beschluss:

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

**2.10 Vodafone GmbH**  
mit E-Mail vom 30.08.2021

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an [TDR-S-Bayern.de@vodafone.com](mailto:TDR-S-Bayern.de@vodafone.com), um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer

Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.

Anlagen:

Lageplan(-pläne)

Weiterführende Dokumente:

- [Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH](#)
- [Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH](#)
- [Zeichenerklärung Vodafone GmbH](#)
- [Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH](#)

Eine Ausbauentcheidung 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 Deutschland GmbH

Neubaugebiete KMU

Südwestpark 15

90449 Nürnberg

[Neubaugebiete.de@vodafone.com](mailto:Neubaugebiete.de@vodafone.com)

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Fachstelle verkennt aber, dass sie als sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB verpflichtet ist, Aufschluss über beabsichtigte oder bereits eingeleitete Planungen oder sonstige Maßnahmen sowie deren zeitliche Abwicklung zu geben, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebiets bedeutsam sein können. Sie hat Informationen, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind – und dazu gehören zweifelsfrei Auskünfte über den vorhandenen Leitungsbestand – zur Verfügung zu stellen.

Im Hinweise durch Text Nr.5 „Ver- und Entsorgungstrassen“ wird auf die vorhandenen Telekommunikationsanlagen verwiesen.

## **2.11 Freiwillige Feuerwehr, Landshut** mit E-Mail vom 01.09.2021

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Die Belange der Feuerwehr sind in der Begründung unter Punkt 4.5.4 und in der Sitzungsniederschrift vom 16.07.2021 gewürdigt

Beschluss:

Von der positiven Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

## **2.12 Tiefbauamt** mit Schreiben vom 07.09.2021

### **1. Straßenbau**

Keine Äußerung

## **2. Verkehrswesen**

Die Radabstellanlage der Schule soll direkt vom straßenbegleitenden Fuß- und Radweg der Altdorfer Straße über die geplante Stichverbindung mit einer Rampe erreichbar sein.

## **3. Wasserwirtschaft**

Keine Äußerung

### **Beschluss:**

Von der positiven Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu 2.Verkehrswesen

Im Rahmen der nachfolgenden Objektplanung wird die geplante Stichverbindung vom straßenbegleitenden Fuß- und Radweg der Altdorfer Straße um eine Rampe ergänzt. Damit wird eine direkte Erreichbarkeit der Radabstellanlage für Radfahrer sichergestellt.

## **II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 seitens der Öffentlichkeit**

Es wird davon Kenntnis genommen, dass im Rahmen der Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB von Seiten der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen vorgebracht wurden.

Beschluss:

## **III. Beschluss städtebaulicher Vertrag**

Dem städtebaulichen Vertrag wird in der vorgelegten Form zugestimmt.

Beschluss:

## **IV. Satzungsbeschluss**

Das Deckblatt Nr. 3 zum Bebauungsplan Nr. 03-92/1 „Hascherkeller – Erweiterung West“ 02.06.1978 i.d.F. vom 25.07.1980 - rechtsverbindlich seit 22.12.1980 - wird entsprechend dem vom Referenten vorgelegten und erläuterten Entwurf vom 08.02.2019 i.d.F. vom 16.07.2021 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Das Deckblatt zum Bebauungsplan mit eingearbeitetem Grünordnungsplan und textlichen Festsetzungen auf dem Plan sowie die Begründung und der Umweltbericht vom 16.07.2021 sind Gegenstand dieses Beschlusses.

Mit dem Satzungsbeschluss erhöht sich die Summe der zulässigen Geschossfläche für den Wohnungsbau nicht.

Beschluss:

### **Anlagen:**

- Anlage 1 – Plangeheft
- Anlage 2 – Begründung
- Anlage 3 – Umweltbericht
- Anlage 4 – Städtebaulicher Vertrag (nicht-öffentlich)
- Anlage 5 – Fachstellenliste (nicht-öffentlich)