

Stadt  
Landshut

Aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 09. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) geändert worden ist, sowie Art. 81 Abs. 2 Bayer. Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist, erlässt die Stadt Landshut die Satzung:

# **DECKBLATT NR. 4 ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 04-61/2a**

**"Zwischen Ottostraße und Hertzstraße"**

im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

Für die Aufstellung des Entwurfes

Landshut, den .....  
Referat Bauen und Umwelt  
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

Landshut, den .....  
Referat Bauen und Umwelt

Plfüger  
Stellv. Amtsleiter

Doll  
Ltd. Baudirektor

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde im Amtsblatt Nr. ... am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
2. Das Deckblatt Nr. ... wurde als Entwurf am ..... vom Stadtrat gebilligt.
3. Zu dem Entwurf des Deckblattes in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
4. Der Entwurf des Deckblattes in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
5. Das Deckblatt Nr. ... wurde als Entwurf am ..... vom Stadtrat erneut gebilligt.
6. Zu dem Entwurf des Deckblattes in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... erneut beteiligt.
7. Der Entwurf des Deckblattes in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
8. Die Stadt hat mit Beschluss des Stadtrates vom ..... das Deckblatt Nr. ... gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.  
Landshut, den .....

Oberbürgermeister (Siegel)

9. Ausgefertigt  
Landshut, den .....

Oberbürgermeister (Siegel)

10. Der Satzungsbeschluss des Deckblattes Nr. ... wurde am ..... gem. § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden der Stadt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.  
Landshut, den .....

Oberbürgermeister (Siegel)

## A: FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen  
Geltungsbereiches des  
Bebauungsplans  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Grenze des räumlichen  
Geltungsbereiches des  
Deckblattes Nr.4  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

## B: HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



bestehende Grundstücksgrenzen

3456/1

Flurstücksnummer



Hochwasserrisikoflächen HQextem  
(§ 9 Abs. 6a BauGB)



Bestehende Gebäude



Bestehende Nebengebäude

## C: FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Für die planliche Festsetzung "Gewerbegebiet mit Beschränkung" (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO) aus dem Bebauungsplan Nr. 04-61/2a "Zwischen Ottostraße und Hertzstraße" sowie für die Änderung der folgenden Festsetzung gelten nun die Bestimmungen der BayBO, - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 619), und der BauNVO i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

**Der § 3 der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 04-61/2a „Zwischen Ottostraße und Hertzstraße“ wird wie folgt geändert (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB):**

### Die bisherige Festsetzung

"Das Plangebiet erfährt im Bereich "Gewerbegebiet" nachstehende Beschränkungen gemäß § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO:

1.1 Grundsätzlich sind keine Einzelhandelsbetriebe bzw. Läden zulässig.

- Ausgenommen ist das Betten- und Babyausstattungsfachgeschäft in dem Umfang des Genehmigungsbescheides vom 23.02.1984 auf der Fl.Nr. 1636/8.
- Ausgenommen ist ferner der Fabrikationsverkauf der bestehenden Hosenfabrik auf der Fl.Nr. 1653/85 für Textilien aus eigener Erzeugung.

1.2 Vergnügungsstätten und Bordelle sind nicht zugelassen."

**erhält folgende Fassung:**

"Für das gem. Planzeichen festgesetzte "Gewerbegebiet mit Beschränkung" (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO) gelten folgende Maßgaben:

**1.1 Einzelhandelsbetriebe sind allgemein zulässig mit folgender Beschränkung:**

Folgende Sortimente sind unzulässig:

- Bekleidung
- Brillen und Zubehör, optische Erzeugnisse
- Bücher, Zeitungen, Zeitschriften
- Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren
- Haus- und Heimtextilien, Bettwaren
- Lederwaren
- Medizinische und orthopädische Produkte
- Parfümeriewaren
- Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf
- Schuhe
- Spielwaren
- Sportartikel, Sportkleingeräte, Outdoorbedarf (Schlafsäcke, Campingkocher)
- Sportbekleidung (inkl. Sportschuhe)
- Uhren und Schmuck
- Fotobedarf
- Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Lebensmittelhandwerk, Getränke und Tabakwaren)
- Reformwaren
- Apothekerwaren
- Drogeriewaren
- Schnittblumen

Abweichend hiervon können ausnahmsweise zugelassen werden:

1. die oben stehenden Sortimente, wenn durch diese max. 10% der Verkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebes belegt werden und wenn zusätzlich der Nachweis erbracht wird, dass hierdurch keine negativen Auswirkungen auf den Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt zu erwarten sind.
2. die oben stehenden Sortimente für Betriebe, die
  - in unmittelbarem baulichen und betrieblichen Zusammenhang zu einem Handwerks- oder Gewerbebetrieb stehen,
  - die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb (im Hinblick auf dessen Geschossfläche) untergeordnet ist und
  - das Warenangebot aus eigener Herstellung oder aus Produkten, die handwerklich be- oder verarbeitet wurden, besteht, denn zusätzlich der Nachweis erbracht wird, dass hierdurch keine negativen Auswirkungen auf den Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt zu erwarten sind.
3. die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Lebensmittelhandwerk, Getränke und Tabakwaren) sowie Zeitungen und Zeitschriften. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

**1.2 Vergnügungsstätten und Bordelle sind nicht zugelassen. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)"**

**Alle übrigen Festsetzungen aus dem Bebauungsplan gelten unverändert weiter.**

## **D: HINWEISE DURCH TEXT**

**1. Energie**

Zur Förderung einer nachhaltigen Energieversorgung wird auf das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in der jeweils gültigen Fassung hingewiesen. Entsprechend müssen Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden und an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden eingehalten und nachgewiesen werden. Eine energetische Qualität der Gebäude, die über die Mindestanforderungen des Gebäudeenergiegesetzes hinausgeht wird empfohlen. Ebenso wird empfohlen regenerative Energien über die Mindestanforderungen des Gebäudeenergiegesetzes hinaus zu erzeugen/nutzen.

## 2. Baugrund

Es wird empfohlen, für jedes Bauvorhaben ein gesondertes Bodengutachten erstellen zu lassen.

## 3. Schutz vor Hoch- und Grundwasser

Das Planungsgebiet wird im Fall eines Extremhochwasserereignisses der Isar oder der Pfettrach (1,5-fach Wassermenge eines 100-jährlichen Hochwasserereignisses) teilweise wie im Plan dargestellt überflutet. Die überschwemmten Flächen sowie die Überschwemmungshöhen sind einzusehen unter:

[https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=nage&catalogNodes=1&bgLayer=atkis&zoom=10&E=731450.24&N=5380801.46&layers=5c8064fc-a669-402d-9302-b73d9d79adc4,5ce61f79-290c-465e-8778-3a991be3ef71&layers\\_visibility=true,false](https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=nage&catalogNodes=1&bgLayer=atkis&zoom=10&E=731450.24&N=5380801.46&layers=5c8064fc-a669-402d-9302-b73d9d79adc4,5ce61f79-290c-465e-8778-3a991be3ef71&layers_visibility=true,false)

Es wird daher empfohlen, die OK FFB EG in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt so zu wählen, dass dieses im Falle eines Extremhochwasserereignisses nicht überflutet wird, sowie Keller auftriebssicher und bis zur OK FFB EG in wasserdichter Bauweise (z.B. weiße Wanne) zu erstellen. Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in dem von einem Extremhochwasser der Isar und/oder Pfettrach betroffenen Bereich des B-Plan-Gebiets ist verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann (§ 78 c Abs. 2 Satz 1 WHG). Die Nachweispflicht, dass andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten nicht zur Verfügung stehen oder die Anlage hochwassersicher errichtet werden kann, liegt beim Betreiber. Außerdem wird empfohlen, im Keller keine Aufenthaltsräume oder weitere hochwassersensible technische Einrichtungen vorzusehen.

## 4. Leitungsanlagen

Im Geltungsbereich befinden sich Leitungsanlagen der Stadtwerke Landshut, der Deutschen Telekom und der Vodafone Kabel Deutschland GmbH. Die Anlagen der verschiedenen Netzbetreiber sind bei Bautätigkeiten zu schützen und zu sichern, bzw. dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden. Sollten Umverlegungen an diesen Anlagen notwendig werden, sind rechtzeitig vor Baubeginn Abstimmungen mit den jeweiligen Netzbetreibern herbeizuführen. Bei Baumpflanzungen ist das Merkblatt DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ (Februar 2013) zu beachten. Im Geltungsbereich besteht ein Einleitungsrecht für Niederschlagswasser in die Kanalisation im Rahmen der Bestandsbebauung. Bei Erweiterungen oder Neubauten, die über den Bestand hinausgehen, ist das zusätzlich anfallende Niederschlagswasser zu versickern, soweit es die Untergrundverhältnisse oder die Altlastensituation es zulassen (siehe Nrn. 7 und 9). Für Niederschlagswasser, das nicht versickert werden kann sind ausreichend dimensionierte und geeignete Rückhalteeinrichtungen mit gedrosseltem Ablauf in das öffentliche Kanalsystem herzustellen. Bei der Dimensionierung ist ein Volumen von mind. 15l/m<sup>2</sup> versiegelter einzuleitender Fläche anzusetzen. Die konkrete Festlegung der Drosselablaufmenge wird im Rahmen der Entwässerungsgenehmigung geregelt.

## 5. Erdwärme / Heizölverbrauchsanlagen

Bezüglich der thermischen Nutzung von Erdwärme bzw. des Betriebs von Heizölverbraucheranlagen wird auf die Anzeigepflicht gem. § 49 WHG i.V.m. Art. 30 BayWG und die ggf. notwendige Anzeige- und Prüfpflicht gemäß Anlagenverordnung hingewiesen.

## 6. Kampfmittel

In der Nähe des Geltungsbereiches befinden sich Flächen, die im 2. Weltkrieg flächig bombardiert wurden. Im Planungsgebiet selbst gibt es gemäß den Luftbildern keine Hinweise auf flächig bombardierte Bereiche. Einzelne Bombentreffer können aber nicht ausgeschlossen werden. Es ist daher im Zuge von Baumaßnahmen vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu prüfen, ob Erdeingriffe durch eine Munitionsbergungsfirma zu überwachen und die Sohle im Anschluss auf militärische Altlasten freizumessen sind. Die Erdarbeiten sind vorab von der Munitionsbergungsfirma beim staatlichen Sprengkommando anzuzeigen. Die grundsätzliche Pflicht zur Gefahrenforschung und einer eventuellen vorsorglichen Nachsuche liegt beim Grundstückseigentümer. Das „Merkblatt über Fundmunition“ und die Bekanntmachung „Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel (Fundmunition)“ des Bayerischen Staatsministerium des Inneren sind zu beachten.

## 7. Versickerung

Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind die Vorschriften des WHG, des BayWG, der NWFreiV sowie die einschlägigen technischen Regelwerke (TRENGW, DWA M 153, DWA A 138) zu beachten. Unberührt davon bleibt, dass das Einleiten von Niederschlagswasser aus Versickerungsanlagen in die Kanalisation per Notüberlauf unzulässig ist. Es ist sicherzustellen, dass bei Bauvorhaben genügend Versickerungsflächen zur Verfügung stehen, ggf. auch durch Entsiegelungsmaßnahmen. Der Untergrund wäre zudem, soweit notwendig, durch Bodenaustauschmaßnahmen für eine Versickerung zu ertüchtigen. In den gemäß den Hinweisen durch Planzeichen als "Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet

sind" bezeichneten Bereichen ist die Möglichkeit der Versickerung von Niederschlagswasser sehr wahrscheinlich nicht gegeben. Auf jeden Fall ist dort die Versickerungsmöglichkeit vorab zu untersuchen.

#### 8. **Verwertung und Entsorgung von Bodenmaterial, Oberbodensicherung**

Bei allen Baumaßnahmen ist anfallender Oberboden soweit möglich für die Erstellung von Grünflächen oder für landwirtschaftliche Kulturzwecke wieder zu verwenden. Er ist so zu schützen und zu pflegen, dass er jederzeit wieder verwendungsfähig ist. Oberbodenlagerungen müssen in Mieten mit einer Basisbreite von max. 3m, einer Kronenbreite von 1m und einer Höhe von max. 1,5m angelegt werden. Flächenlagerungen dürfen nicht höher als 1m sein. Oberbodenlager sind oberflächlich mit einer Decksaat zu versehen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Verfüllung von Gruben, Brüchen und Tagebauten durch Bodenmaterial mit hohem organischem Anteil (Oberboden, anmoorige und torfhaltige Böden) unzulässig ist. Beim Anfall größerer Mengen sind mögliche, rechtlich und fachlich zulässige Verwertungs- und Entsorgungswege (Materialmanagement) frühzeitig bei der Planung und im Rahmen von Aushubarbeiten zu berücksichtigen.

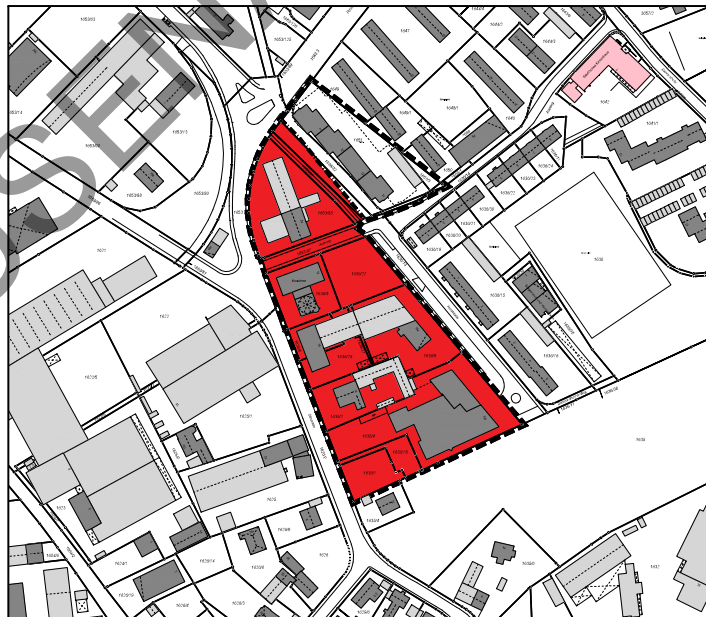
#### 9. **Freiflächengestaltungsplan**

Im Rahmen der jeweiligen Bauanträge ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

#### 10. **Energie, Klimaschutz und Klimaanpassung**

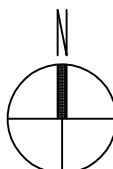
Es wird auf das Klimaanpassungskonzept der Stadt Landshut verwiesen. Die im Rahmen der Erstellung des Klimaanpassungskonzepts durchgeführte Stadtklimaanalyse weist für den Geltungsbereich großteils eine ungünstige Aufenthaltsqualität im Außenbereich an Sommertagen aus. Es wird dringend empfohlen, Entsiegelungs- und Begrünungsmaßnahmen (z.B. Dach- und Fassadenbegrünung und wasserdurchlässige Beläge auf Parkflächen) durchzuführen, um die mikroklimatische Situation zu verbessern.

### ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 5 000



**Maßstab 1 : 1000**

Plan zur genauen Maßentnahme nicht geeignet!  
Längenmaße und Höhenangaben in Metern!



Landshut, den 16.10.2020  
Amt für Stadtentwicklung  
und Stadtplanung<sub>FV</sub>

