

**Vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB des Bebauungsplanes Nr. 04-61/4b
"Zwischen Robert-Bosch-Straße - Benzstraße - Siemensstraße und Industriegleis"
durch Deckblatt Nr. 1**

- I. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 4a Abs. 3
i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB**
- II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 4a Abs. 3
i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB**
- III. Billigungsbeschluss**

Gremium:	Bausenat	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	10	Zuständigkeit:	Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Sitzungsdatum:	09.05.2025	Stadt Landshut, den	08.04.2025
Sitzungsnummer:	79	Ersteller:	Pflüger, Stephan

Vormerkung:

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB und berührter Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 31.10.2023 bis einschl. 01.12.2023 zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04-61/4b „Zwischen Robert-Bosch-Straße - Benzstraße - Siemensstraße und Industriegleis“ vom 08.11.2002 i.d.F. vom 19.05.2004 - rechtsverbindlich seit 18.10.2004 - durch Deckblatt Nr. 1 vom 16.10.2020 i.d.F. vom 15.09.2023:

I. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen des Verfahrens nach § 4a Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB wurden, mit Terminstellung zum 01.12.2023, insgesamt 56 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. 17 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben.

- 1. Ohne Anregungen haben 9 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange Kenntnis genommen:
 - 1.1 Gemeinde Eching
mit Schreiben vom 09.11.2023
 - 1.2 Regionaler Planungsverband Landshut
mit Schreiben vom 09.11.2023
 - 1.3 Stadt Landshut, Sozialamt, Behindertenbeauftragte
mit Schreiben vom 09.11.2023
 - 1.4 Gemeinde Kumhausen
mit Schreiben vom 13.11.2023
 - 1.5 Gemeinde Tiefenbach
mit Schreiben vom 20.11.2023

- 1.6 Stadt Landshut, Bauamtliche Betriebe
mit Schreiben vom 22.11.2023
- 1.7 Stadt Landshut, Amt für Bauaufsicht, SG Geoinformation und Vermessung
mit Schreiben vom 27.11.2023
- 1.8 Stadtwerke Landshut, Netze
mit Schreiben vom 29.11.2023
- 1.9 Stadt Landshut, Tiefbauamt
mit Schreiben vom 01.12.2023

Beschluss:

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

2. Anregungen haben 8 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange vorgebracht:

- 2.1 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Landshut
mit Schreiben vom 31.10.2023

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 Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

- 2.2 Bayernwerk Netz GmbH
mit Schreiben vom 03.11.2023

Gegen das Planungsvorhaben bestehen von unserer Seite keine Einwände. Im Geltungsbereich befinden sich keine von uns betriebene Anlagen, welche für das Vorhaben relevant sind.

Beschluss:

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

- 2.3 Regierung von Niederbayern
mit Schreiben vom 08.11.2023

Die Stadt Landshut beabsichtigt die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04-61/4b „Zwischen Robert-Bosch-Straße – Benzstraße – Siemensstraße und Industriegleis“ Mit Deckblatt Nr. 1, um den Zulässigkeitsmaßstab für Einzelhandelsnutzungen in diesem Bereich anzupassen.

Hierzu hat die Regierung von Niederbayern als höhere Landesplanungsbehörde bereits am 02.12.2020 und 09.08.2022 Stellung genommen: Erfordernisse der Raumordnung stehen dieser Planung weiterhin nicht entgegen.

Hinweis:

Wir bitten darum, uns zur Pflege der Planzentrale und des Rauminformationssystems nach Inkrafttreten von Bauleitplänen bzw. städtebaulichen Satzungen eine Endausfertigung sowohl auf Papier als auch in digitaler Form mit Angabe des Rechtskräftigkeitsdatums zukommen zu lassen. Wir verweisen hierbei auf unser Schreiben „Mitteilung rechtskräftig gewordener Bauleitpläne und städtebaulicher Satzungen“ vom 08.12.2021. Besten Dank für Ihre Unterstützung.

Beschluss:

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Dem Hinweis der Regierung von Niederbayern, nach Inkrafttreten der Einbeziehungssatzung eine Endausfertigung analog als auch digital zukommen zu lassen, wird nachgekommen.

2.4 Freiwillige Feuerwehr Stadt Landshut
mit Schreiben vom 23.11.2023

Die Belange der Feuerwehr werden in der Begründung unter Punkt 4.3.3 und in der Sitzungsniederschrift vom 15.09.2023 unter Punkt 2.9 gewürdigt

Beschluss:

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.5 Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz
mit Schreiben vom 27.11.2023

Die Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz wird als Träger öffentlicher Belange im o. g. Verfahren erneut um eine Stellungnahme gebeten. Mit vorangegangenen bereits erfolgten Beteiligungen haben wir Anmerkungen und Hinweise zum Verfahren abgegeben. Seither ergaben sich unsererseits keine neuen Erkenntnisse. Weitere Informationen zu den Planungen liegen uns aktuell nicht vor. Wir bitten Sie, uns im weiteren Verfahren zu beteiligen und nach § 3 Abs. 2 BauGB über das Ergebnis zu informieren.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Stellungnahmen der Handwerkskammer wurden in die Abwägung eingestellt. Gegenüber der zwischen dem 31.10.2023 und dem 01.12.2023 durchgeführten Beteiligung hat sich der Plan in folgendem Punkt geändert:
Es wurde eine Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 10 BauNVO eingefügt. Hierdurch wird sichergestellt, dass eine Neuerrichtung nach Zerstörung (z.B. im Brandfall) bei bestehenden Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten zulässig und somit ein Weiterbetrieb im bisher genehmigten Umfang möglich ist. Diesbezügliche Erweiterungen bleiben aber ausgeschlossen, weil sie den Maßgaben des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes und damit dem städtebaulichen Ziel der vorliegenden Bauleitplanung zuwiderlaufen würden.
Dementsprechend wird das Deckblatt Nr. 1 erneut nach § 4a Abs. 3 BauGB ausgelegt.

2.6 Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH
mit Schreiben vom 27.11.2023

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone 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:

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Fachstelle erkennt 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 – bereits im Rahmen des vorliegenden Verfahrens zur Verfügung zu stellen.

2.7 Stadt Landshut, Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz mit Schreiben vom 30.11.2023 und vom 01.12.2023

Klimaschutzmanagement mit Schreiben vom 30.11.2023:

Ebenso wie der Geltungsbereich des Bebauungsplans 04-94 sind auch die Geltungsbereiche der Bebauungspläne 04-93, 04-61/2a, 04-61/4a, 04-61/4b und 04-91 lt. Planungshinweiskarte des Klimaanpassungskonzepts der Stadt Landshut großteils in Bereichen mit hoher stadtklimatischer Handlungspriorität. Die Wärmebelastung an Sommertagen ist dort insbesondere aufgrund der starken Versiegelung und des geringen Grünanteils sehr hoch, die Aufenthaltsqualität im Außenbereich ungünstig. In der Zukunft werden sich die humanbioklimatischen Bedingungen im Gebiet aufgrund des Klimawandels voraussichtlich weiter verschlechtern.

Es sollte daher, identisch zum Entwurf des Bebauungsplans 04-94, in allen genannten Bebauungsplänen bzw. ihren aktuell in Aufstellung befindlichen Deckblättern, folgende Hinweise durch Text aufgenommen werden:

- **Energie, Klimaschutz und Klimaanpassung [...]**
Zudem 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.
- **Freiflächen- und Gestaltungssatzung**
Soweit im Bebauungsplan und seinen Deckblättern keine anderslautenden Festsetzungen getroffen werden, sind die Regelungen der Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie die Gestaltung und Ausstattung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (Freiflächen- und Gestaltungssatzung) in seiner jeweils geltenden Fassung maßgebend.

Wasserrecht mit Schreiben vom 30.11.2023:

Der letzte Satz der Ziffer 3. der „Hinweise durch Text“ wurde wohl versehentlich nicht vollständig dargestellt. Wir bitten Sie deshalb, ihn durch die Worte „ , liegt beim Betreiber.“ zu ergänzen.

Naturschutz mit Schreiben vom 01.12.2023:

Mit der erneuten Auslegung zum Deckblatt 1 besteht Einverständnis. Naturschutzfachliche Belange werden durch die erneute Auslegung nicht berührt. Die bisherigen grünordnerischen Festsetzungen behalten nach wie vor ihre Gültigkeit. Die Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind, sind unter Hinweise durch Planzeichen und in der Planzeichnung nicht aufgenommen. Bitte dies noch nachholen.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zum Klimaschutzmanagement:

Der in der Stellungnahme genannte Hinweistext zu Energie, Klimaschutz und Klimaanpassung wurde in den Bebauungsplan mit aufgenommen. Der Passus zur Freiflächen- und Gestaltungssatzung wurde nicht mit aufgenommen, da dies in Folge der Novelle der BayBO und dem daraus resultierenden Auslaufen der Freiflächen- und Gestaltungssatzung zum 30.09.2025 hinfällig ist.

Zum Wasserrecht:

Der Punkt 3 der Hinweise durch Text wurde wie in der Stellungnahme angesprochen ergänzt.

Zum Naturschutz:

Die Darstellung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind, wurde mit dem SG Umweltschutz abgestimmt. Gemäß dieser Abstimmung befinden sich im Geltungsbereich keine solchen Flächen.

2.8 Wasserwirtschaftsamt Landshut mit Schreiben vom 30.11.2023

Mit Schreiben vom 25.10.2023 bitten Sie das Wasserwirtschaftsamt Landshut als Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme in o.g. Verfahren.

Die Anregungen und Ergänzungen aus unserer Stellungnahme zur Thematik Altlasten und Versickerung von Niederschlagswasser vom 3.12.2020 wurden übernommen.

Beschluss:

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführten Beteiligung der Öffentlichkeit sind folgende Äußerungen vorgebracht worden:

1. [REDACTED] mit Schreiben vom 01.12.2023

In Fortführung der Mandatierung durch [REDACTED] nehmen wir im Rahmen der erneuten Auslegung gem. § 4 Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 S.1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB wie folgt Stellung:

Bekanntlich befindet sich auf dem Grundstück unseres Mandanten, Fl.Nr. 1653/42 der Gemarkung Landshut, ein genehmigter Einzelhandelsbetrieb. Wir haben für die nun von der Stadt geplanten Einschränkungen der Einzelhandelsnutzungen grundsätzlich Verständnis. Gleichzeitig muss gewährleistet sein, dass im Fall der Zerstörung des vorhandenen Gebäudebestands ein Wiederaufbau und eine Wiederaufnahme der Einzelhandelsnutzung gewährleistet werden. Tatsächlich ereignete sich am 30.04.2021 an der Kreuzung ein Verkehrsunfall, bei dem ein Auto von der Fahrbahn abkam und gegen die Fassade der Bäckerei fuhr (vgl. Fotos). Wäre an dem Unfall ein Lkw beteiligt gewesen, wäre das Gebäude unter Umständen abbruchreif gewesen.

Wir bitten Sie, im Bebauungsplan durch eine geeignete Festsetzung sicherzustellen, dass im Falle einer etwaigen Beseitigung der vorhanden baulichen Anlage (z.B. Zerstörung aufgrund Brandereignis oder andere Elementarschäden), eine Neuerrichtung möglich ist, die dem genehmigten Bestand entspricht. Unseres Erachtens könnte dies durch eine Festsetzung gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO gewährleistet werden. Nach dieser Vorschrift

kann festgesetzt werden, dass Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen vorhandener baulicher Anlagen allgemein zulässig sind.

Gerne können wir etwaige Festsetzungsmöglichkeiten gemeinsam abstimmen. Durch diese Festsetzung wird zudem gewährleistet, dass die von der Stadt beabsichtigte Einschränkung der Einzelhandelsnutzung im Umgriff des Bebauungsplans grundsätzlich umgesetzt werden kann.

Unter der Voraussetzung einer entsprechenden Regelung im Bebauungsplan, werden wir unsere Einwendung zurücknehmen.

Beschluss:

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Es wurde eine Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 10 BauNVO eingefügt. Hierdurch wird sichergestellt, dass eine Neuerrichtung nach Zerstörung (z.B. im Brandfall) bei bestehenden Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten zulässig und somit ein Weiterbetrieb im bisher genehmigten Umfang möglich ist. Diesbezügliche Erweiterungen bleiben aber ausgeschlossen, weil sie den Maßgaben des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes und damit dem städtebaulichen Ziel der vorliegenden Bauleitplanung zuwiderlaufen würden. Die Festsetzung wurde mit dem Einwender abgestimmt. Das Deckblatt Nr. 1 wird dementsprechend erneut nach § 4a Abs. 3 BauGB ausgelegt.

III. Billigungsbeschluss

Das Deckblatt Nr. 1 vom 16.10.2020 i.d.F. vom 09.05.2025 zum Bebauungsplan Nr. 04-61/4b „Zwischen Robert-Bosch-Straße - Benzstraße - Siemensstraße und Industriegleis“ vom 08.11.2002 i.d.F. vom 19.05.2004 - rechtsverbindlich seit 18.10.2004 - wird in der Fassung gebilligt, die es durch die Behandlung der Äußerungen berührter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB und durch die Behandlung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB erfahren hat.

Das Deckblatt zum Bebauungsplan mit textlichen Festsetzungen auf dem Plan sowie die Begründung vom 09.05.2025 sind Gegenstand dieses Beschlusses.

Gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB erfolgt die erneute Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit durch Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die erneute Beteiligung berührter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB. Hierzu wird gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB die Frist zur Stellungnahme auf zwei Wochen verkürzt.

Gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB wird zudem bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können. Es wurde folgende Ergänzung an der Festsetzung Nr. 1.1 vorgenommen:

„Für das Grundstück Siemensstraße 12 gilt: Im Falle der Zerstörung der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe durch Brand, Naturereignisse oder andere außergewöhnliche Ereignisse ist die gleichartige Neuerrichtung der Einzelhandelsbetriebe ohne Sortimentsbeschränkung gemäß Festsetzung 1.1 allgemein zulässig. (§ 1 Abs. 10 BauNVO)“

Weitere Änderungen oder Ergänzungen an den Festsetzungen erfolgten nicht.

Beschluss:

Anlagen:

Anlage 1 – Plangeheft

Anlage 2 – Begründung

Anlage 3 – Fachstellenliste (nicht-öffentlich)

