

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 04-93 "Gewerbe- und Industriegebiet Nord" im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

- 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:	12	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 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 04-93 „Gewerbe- und Industriegebiet Nord“ vom 16.06.2016 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. 18 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 Stadt Landshut, Sozialamt, Behindertenbeauftragte mit Schreiben vom 09.11.2023
- 1.2 Gemeinde Kumhausen mit Schreiben vom 13.11.2023
- 1.3 Gemeinde Eching mit Schreiben vom 15.11.2023
- 1.4 Gemeinde Tiefenbach mit Schreiben vom 20.11.2023
- 1.5 Stadt Landshut, Bauamtliche Betriebe mit Schreiben vom 22.11.2023

- 1.6 Stadtwerke Landshut, Netze
mit Schreiben vom 27.11.2023
- 1.7 Stadt Landshut, Amt für Bauaufsicht, SG Geoinformation und Vermessung
mit Schreiben vom 27.11.2023
- 1.8 Regionaler Planungsverband Landshut
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 9 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 Amts für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Landshut bestehen keine weiteren Anregungen.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.2 DB AG - DB Immobilien
mit Schreiben vom 15.11.2023

Die DB AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zur o. g. Bauleitplanung. Gegen die o.g. Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen / Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzern-unternehmen grundsätzlich keine Bedenken.

Infrastrukturelle Belange:

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen zu gewähren. Wir machen drauf aufmerksam, dass der Zugang/Zufahrt zu den bahneigenen Anlagen für Inspektions-, Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen weiterhin gewahrt bleibt. Wir machen drauf aufmerksam, dass der nordwestliche Teil des Geltungsbereiches im Schutzstreifen der 110-kV-Bahnstromleitung Nr. 434, Abzw. Landshut – Plattling (Mast Nr. 10212), der DB Energie GmbH liegt. Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Brems-staub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Im-missionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauwerbern auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen (Schallschutz) vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Immobilienrelevante Belange:

Innerhalb des Geltungsbereiches der Bauleitplanung ist keine Fläche im Eigentum der DB Netz AG enthalten. Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass Brandschutzabstände nach Maßgaben der BayBO aus bahntechnischen und sicherheitsrelevanten Gründen nicht übernommen werden.

Schlussbemerkungen:

Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor. Wir bitten Sie, uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen und uns zu gegebener Zeit das Abwägungsergebnis zu übersenden. Für Rückfragen zu diesem Verfahren, die Belange der Deutschen Bahn AG betreffend, bitten wir Sie, sich an den Mitarbeiter des Kompetenzteams Baurecht, Herr Schwindling, zu wenden.

Beschluss:

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu den infrastrukturellen Belangen:

Der vorliegende Bebauungsplan trifft ausschließlich Festsetzungen zu Sortimentsbeschränkungen bei Einzelhandelsbetrieben; ansonsten gelten weiterhin wie bisher die Maßgaben des § 34 BauGB. Insofern sind Anlagen der Deutschen Bahn nicht von der Planung berührt. Die Belange der Deutschen Bahn waren bereits in den Hinweisen durch Text unter Punkt 10 niedergelegt.

Zu den immobilienrelevanten Belangen:

Die Maßgaben der BayBO zu Abstandsflächen und Brandschutzabständen gelten im Planungsgebiet weiterhin unverändert.

Zu den Schlussbemerkungen:

Die Pflicht zur Vorlage von Bauanträgen bei der Deutschen Bahn war in den Hinweisen durch Text unter Punkt 10 bereits enthalten. Nächster Beschluss im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung ist der Satzungsbeschluss; insofern erfolgt keine weitere Beteiligung in diesem Verfahren.

**2.3 Bayernwerk Netz GmbH
mit Schreiben vom 14.11.2023**

Gegen das Planungsvorhaben bestehen von unserer Seite keine Einwände. Im Geltungsbereich befinden sich keine von uns betriebene Anlagen, welche für das Vorhaben relevant sind. Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.

Beschluss:

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

**2.4 Stadt Landshut, Freiwillige Feuerwehr
mit Schreiben vom 21.11.2023**

Die Belange der Feuerwehr werden in der Begründung unter Punkt 4.3.5 und in der Sitzungsniederschrift vom 15.09.2023 unter Punkt 2.7 gewürdigt

Beschluss:

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.5 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.

2.6 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. Zwischenzeitlich ggf. erfolgte Ergänzungen der Planunterlagen sowie übermittelte Beschlüsse bzw. Hinweise zu eingegangenen Stellungnahmen wurden zur Kenntnis genommen. Seither ergaben sich unsererseits keine neuen Erkenntnisse. Von Seiten der Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz selbst sind keine Planungen beabsichtigt bzw. Maßnahmen eingeleitet, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebietes bedeutsam sein könnten.

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 gleichen Umfang möglich ist. Diesbezügliche Erweiterungen oder Nutzungsänderungen bleiben aber ausgeschlossen, weil sie den Maßgaben des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes und damit dem städtebaulichen Ziel der vorliegenden Bauleitplanung zuwiderlaufen würden.
Dementsprechend wird der Bebauungsplan erneut nach § 4a Abs. 3 BauGB ausgelegt.

2.7 Stadt Landshut, Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz
mit Schreiben vom 27.11.2023 und vom 30.11.2023

SG Naturschutz mit Schreiben vom 27.11.2023:

Mit der 2. erneuten Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 04-93 „Gewerbe- und Industriegebiet Nord“ ergeben sich keine naturschutzfachlichen Änderungen. Aufgrund der

starken Versiegelung und schlechten Durchgrünung im Geltungsbereich sollten Festsetzungen zur Grünordnung aufgenommen werden, um damit auch dem Klimaanpassungskonzept der Stadt Landshut gerecht zu werden. In die Planung sollten auf den Flächen außerhalb der belasteten Bereiche extensive Grünflächen und standortgerechte Bäume aufgenommen und umgesetzt werden. Die Mindestpflanzqualität für Bäume: Hochstamm, 3xv, StU. 18-20. Die Möglichkeit einer Dachbegrünung auf Bestandsgebäuden sollte überprüft werden, da es sich hier um große ungenutzte Flächen handelt. Die Begrünung könnte der lokalen Wärmebelastung erheblich entgegenwirken.

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 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.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zum Naturschutz:

Die vorliegende Bebauungsplanänderung dient genauso wie fünf weitere parallel hierzu verlaufende Bauleitplanverfahren allein der planungsrechtlichen Umsetzung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes. Dementsprechend wird dieser Bebauungsplan auch als sektoraler Bebauungsplan i.S.d. § 9 Abs. 2a BauGB aufgestellt. In einem solchen Bebauungsplan sind ausschließlich Festsetzungen zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche zulässig; Festsetzungen zur Grünordnung sind somit ausgeschlossen. Zusätzlich ergeht der Hinweis, dass im Zuge der Bauantragsstellung die Vorlage eines Freiflächengestaltungsplanes notwendig wird.

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.

Die Anregungen und Ergänzungen aus unseren Stellungnahmen wurden übernommen. Unsere Aussagen zu den Altlastenverdachtsflächen aus der Stellungnahme vom 3.12.2020 gelten inhaltlich weiterhin.

Beschluss:

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

**2.9 Regierung von Niederbayern
mit Schreiben vom 07.12.2023**

Die Stadt Landshut beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 04-93 „Gewerbe- und Industriegebiet Nord“, um den Zulässigkeitsmaßstab für Einzelhandelsnutzungen in diesem Bereich anzupassen. Hierzu hat die Regierung von Niederbayern als höhere Landesplanungsbehörde mit Schreiben vom 02.12.2020 erstmals 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.

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

Es wird davon Kenntnis genommen, dass im Rahmen der Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB von Seiten der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen vorgebracht wurden.

Beschluss:

III. Billigungsbeschluss

Der Bebauungsplan Nr. 04-93 „Gewerbe- und Industriegebiet Nord“ vom 16.06.2016 i.d.F. vom 09.05.2025 wird in der Fassung gebilligt, die er 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.

Der 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 wurden folgende Änderungen bzw. Ergänzungen vorgenommen:

A: Festsetzungen durch Planzeichen:

Herausnahme der Flächen, für die derzeit der Bebauungsplan Nr. 04-93/1 „Zwischen Siemensstraße, Neidenburger Straße, Ohmstraße und Industriegleis“ aufgestellt wird, aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes

C: Festsetzungen durch Text - Art der baulichen Nutzung:

„Für die nachstehend genannten Grundstücke gilt: Im Falle der Zerstörung der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe durch Brand, Naturereignisse oder andere außergewöhnliche Ereignisse ist die gleichartige Neuerrichtung der Einzelhandelsbetriebe mit den im Folgenden genannten Sortimenten allgemein zulässig:

- Liebigstraße 3: Einzelhandelsbetrieb mit den Hauptsortimenten Küchen, Computer, Elektrogroß- und -kleingeräte, Geräte der Telekommunikation, Unterhaltungselektronik, Haushaltswaren und ohne Beschränkung von Randsortimenten
- Siemensstraße 10: Einzelhandelsbetrieb mit den Hauptsortimenten Bekleidung, Schuhe, Sportschuhe
- Siemensstraße 17: Einzelhandelsbetrieb mit den Hauptsortimenten Schuhe, Sportschuhe

(§ 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)