

Auszug aus der Sitzungs-Niederschrift

des Bausenats vom 09.05.2025

Die Behandlung des Tagesordnungspunktes war öffentlich.

Referent: i. V. Dipl.-Ing. (TU) Stephan Pflüger

-
- Betreff: Vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB des Bebauungsplanes Nr. 04-61/2a
"Zwischen Ottostraße und Hertzstraße" durch Deckblatt Nr. 4**
- 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. Satzungsbeschluss**

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. 04-61/2a „Zwischen Ottostraße und Hertzstraße“ vom 07.04.1986 i.d.F. vom 23.10.1987 - rechtsverbindlich seit 04.07.1988 - durch Deckblatt Nr. 4 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 8 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange Kenntnis genommen:
 - 1.1 Gemeinde Eching
mit Schreiben vom 09.11.2023
 - 1.2 Stadt Landshut, Sozialamt, Behindertenbeauftragte
mit Schreiben vom 09.11.2023
 - 1.3 Regionaler Planungsverband Landshut

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, Abt. Netze
mit Schreiben vom 29.11.2023

Beschluss: 9 : 0

Von den ohne Anregungen eingegangenen Stellungnahmen der vorgenannten betroffenen 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: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.2 Regierung von Niederbayern
mit Schreiben vom 08.11.2023

Die Stadt Landshut beabsichtigt die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04-61/2a „Zwischen Ottostraße und Hertzstraße“ mit Deckblatt Nr.4, 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: 9 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Dem Hinweis der Regierung von Niederbayern, nach Inkrafttreten der Einbeziehungs-satzung eine Endausfertigung analog als auch digital zukommen zu lassen, wird nach-gekommen.

2.3 Stadt Landshut, Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz
mit Schreiben vom 15.11.2023 und vom 24.11.2023

SG Naturschutz mit Schreiben vom 15.11.2023:

Mit der 2. Auslegung zu dem Deckblatt Nr. 4 zum genannten B-Plan besteht aus natur-schutzfachlichen Gründen Einverständnis. Jedoch ist noch unter textlichen Festsetzun-gen der folgende Punkt aufzunehmen: Im Baugenehmigungsverfahren ist ein Frei-flächengestaltungsplan vorzulegen. Die übrigen bisherigen grünordnerischen Fest-setzungen aus dem Bebauungsplan behalten nach wie vor ihre Gültigkeit.

Klimaschutzmanagement mit Schreiben vom 24.11.2023:

Ebenso wie der Geltungsbereich des Bebauungsplans 04-94 sind auch die Geltungs-bereiche 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 Stadt-klimaanalyse weist für den Geltungsbereich großteils eine ungünstige Aufenthalts-qualität im Außenbereich an Sommertagen aus. Es wird dringend empfohlen, Ent-siegelungs- und Begrünungsmaßnahmen (z.B. Dach- und Fassadenbegrünung und wasserdurchlässige Beläge auf Parkflächen) durchzuführen, um die mikroklimati-sche Situation zu verbessern.
- **Freiflächen- und Gestaltungssatzung**
Soweit im Bebauungsplan und seinen Deckblättern keine anderslautenden Fest-setzungen 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: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zum Naturschutz:

Die Aufnahme einer Festsetzung zur Vorlage eines Freiflächengestaltungsplanes in das Deckblatt Nr. 4 ist nicht möglich, da hierfür eine Rechtsgrundlage fehlt. Es wird aber ein entsprechender Hinweis durch Text mit aufgenommen.

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.

2.4 Bayernwerk Netz GmbH
mit Schreiben vom 17.11.2023

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: 9 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.5 Stadt Landshut, Freiwillige Feuerwehr
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. gewürdigt.

Beschluss: 9 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

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 vorangegangener bereits erfolgter Beteiligung 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: 9 : 0

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 nicht geändert.

2.7 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: 9 : 0

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.

2.8 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: 9 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.9 Stadt Landshut, Tiefbauamt mit Schreiben vom 01.12.2023

Erneute Abgabe der Stellungnahme zu BBP Nr. 04-61/24 Deckblatt 4 vom 16.10.2020: Verkehrswesen - Bezüglich der Trassen der ehemaligen Industriegleise verweisen wir auf das Nutzungskonzept der Stadt (vorgestellt im Bau- und Umweltsenat am 7.2.2020) und die Planung für einen Geh- und Radweg mit Baumreihe in der Benzstraße (Plenumsbeschluss vom 30.4.2020). Ebenso verweisen wir auf die im neuen Radverkehrskonzept 2020 (Homepage Stadt) vorgestellten Ausbaumaßnahmen für das Radwegenetz im Industriegebiet.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zweck der Bebauungsplanänderung ist zusammen mit fünf weiteren Bauleitplanverfahren ausschließlich die Umsetzung der Maßgaben des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes im gesamten Industriegebiet. Dementsprechend beschränkt sich die Änderung des Bebauungsplanes auf die Festsetzungen durch Text in § 3 der Satzung, Nrn. 1.1 und 1.2. Das Nutzungskonzept der Stadt sowie die Planungen für einen Geh-

und Radweg mit Baumreihe und die Ausbaumaßnahmen aus dem Radverkehrskonzept sind nicht Gegenstand der vorliegenden Bebauungsplanänderung.

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: 9 : 0

III. Satzungsbeschluss

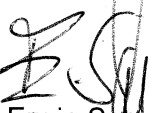
Das Deckblatt Nr. 4 zum Bebauungsplan Nr. 04-61/2a „Zwischen Ottostraße und Hertzstraße“ vom 07.04.1986 i.d.F. vom 23.10.1987 - rechtsverbindlich seit 04.07.1988 - wird entsprechend dem vom Referenten vorgelegten und erläuterten Entwurf vom 16.10.2020 i.d.F. vom 15.09.2023 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Das Deckblatt zum Bebauungsplan mit textlichen Festsetzungen auf dem Plan sowie die Begründung vom 15.09.2023 sind Gegenstand dieses Beschlusses.

Mit dem Satzungsbeschluss erhöht sich die Summe der zulässigen Geschossfläche für den Wohnungsbau für die im Jahr 2025 rechtskräftig gewordenen Bebauungspläne nicht.

Beschluss: 9 : 0

Landshut, den 09.05.2025
STADT LANDSHUT



Erwin Schneck
(mit dem Vorsitz beauftragter Stadtrat)

PS 