

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. 04-91
"Industrie- und Gewerbeerschließungsplan" durch Deckblatt Nr. 10**
- 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**

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 07.11.2023 bis einschl. 08.12.2023 zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04-91 „Industrie- und Gewerbeerschließungsplan“ vom 08.01.1963 – rechtsverbindlich seit 03.02.1965 - durch Deckblatt Nr. 10 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 08.12.2023, insgesamt 56 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. 16 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 Regionaler Planungsverband Landshut
mit Schreiben vom 09.11.2023
 - 1.3 Stadt Landshut, Sozialamt, Behindertenbeauftragte
mit Schreiben vom 09.11.2023

- 1.4 Gemeinde Tiefenbach
mit Schreiben vom 20.11.2023
- 1.5 Stadt Landshut, Bauamtliche Betriebe
mit Schreiben vom 22.11.2023
- 1.6 Stadt Landshut, Amt für Bauaufsicht, SG Geoinformation und Vermessung
mit Schreiben vom 27.11.2023
- 1.7 Stadtwerke Landshut, Abt. Netze
mit Schreiben vom 29.11.2023
- 1.8 Stadt Landshut, Tiefbauamt
mit Schreiben vom 01.12.2023

Beschluss: 10 : 0

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 Regierung von Niederbayern
mit Schreiben vom 08.11.2023

Die Stadt Landshut beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 04-91 „Industrie- und Gewerbeerschließungsplan“ mit Deckblatt Nr. 10, um den Zulässigkeitsmaßstab für Einzelhandelsnutzungen in diesem Bereich anzupassen. Hierzu hat die Regierung von Niederbayern als höhere Landesplanungsbehörde mit Schreiben vom 02.12.2022 und 08.09.2020 bereits Stellung genommen. Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung stehen dem Vorhaben 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: 10 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

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

2.2 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Landshut
mit Schreiben vom 15.11.2023

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: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.3 Bayernwerk Netz GmbH mit Schreiben vom 17.11.2023

Gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden. In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen.

Fernmeldeanlagen:

Im Geltungsbereich befindet sich das Fernmeldekabel EF019016-01 unseres Unternehmens. Zur genauen Bestimmung ist unter Umständen eine Kabelortung erforderlich. Terminvereinbarung mind. 2 Wochen vor Baubeginn. Ansprechpartner für Fernmeldeanlagen der Bayernwerk Netz GmbH: Bayernwerk Netz GmbH Servicegruppe Kommunikationstechnik Oberbayern Nord Draht 7 85276 Pfaffenhofen an der Ilm ENE-Bamberg-TIB-Sparten-S@eon-energie.com Die Schutzstreifenbreite für Nachrichtenkabel beträgt 1,0 m von dem jeweils äußersten linken bzw. rechten Kabel. Über der Kabeltrasse dürfen keine Bäume und tiefwurzelnde Sträucher angepflanzt werden. Bezüglich einer derartigen Bepflanzung beträgt die Schutzzone je 2,5 m („Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen in Köln). Gegebenenfalls sind die Kabel in den Umbaubereichen entsprechend zu sichern (Schutzrohre o. ä.). Die Überdeckung der Kabel darf durch Baumaßnahmen nicht wesentlich verändert werden. Auf die erforderlichen Maßnahmen zur Verhütung von Unfällen und Kabelschäden möchten wir mit der beiliegenden Kabelschutzanweisung bereits jetzt hinweisen. Fragen bezüglich der 110-kV-Anlagen richten Sie bitte an die Fachabteilung: Bayernwerk Netz GmbH, 110-kV-Leitung Planung-Bau-Betrieb, Hallstadter Straße 119, 96052 Bamberg, Tel.: 0951 82 4221, bag-fub-hs@bayernwerk.de Das beiliegende „Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen“ ist zu beachten. Die beiliegenden „Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen“ sind zu beachten. Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter: www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die vorliegende Planung berührt die im Geltungsbereich vorhandenen Leitungstrassen der Bayernwerk Netz GmbH nicht, da hier lediglich die Zulässigkeit von Sortimenten bei Einzelhandelsbetrieben neu geregelt wird und sich die Leitungstrassen auf öffentlichen Flächen befinden. In Punkt 4 der Hinweise durch Text wurde der Schutz bestehender Leitungsanlagen bereits thematisiert; hier wird noch ergänzt, dass sich auch Anlagen der Bayernwerk Netz GmbH im Geltungsbereich befinden.

2.4 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: 10 : 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 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 das Deckblatt Nr. 10 erneut nach § 4a Abs. 3 BauGB ausgelegt.

2.5 Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH mit Schreiben vom 28.11.2023

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: 10 : 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.

2.6 Stadt Landshut, Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz

mit Schreiben vom 30.11.2023

SG Naturschutz:

Mit der 2. erneuten Auslegung des Deckblattes Nr. 10 Deckblatt „Industrie- und Gewerbeerschließungsplan“ ergeben sich keine naturschutzfachlichen Änderungen. Unter textliche Festsetzungen ist der folgende Punkt aufzunehmen: Im Baugenehmigungsverfahren ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen. Die bisherigen grünordnerischen Festsetzungen im Bereich des Deckblatts 8 behalten nach wie vor ihre Gültigkeit. Genauere grünordnerische Festsetzungen zur Begrünung von Freibereichen fehlen und sollten aus naturschutzfachlichen und insbesondere klimatischen Gründen aufgenommen werden. 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:

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.

Beschluss: 10 : 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. Daneben ist anzumerken, dass die vorliegende Bebauungsplanänderung genauso wie fünf weitere parallel hierzu verlaufende Bauleitplanverfahren allein der planungsrechtlichen Umsetzung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes dient.

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.

**2.7 Wasserwirtschaftsamt Landshut
mit Schreiben vom 30.11.2023**

Mit Schreiben vom 2.11.2023 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: 10 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

**2.8 Freiwillige Feuerwehr Stadt Landshut
mit Schreiben vom 05.12.2023**

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 ausreichend gewürdigt

Beschluss: 10 : 0

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

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: 10 : 0

III. Billigungsbeschluss

Das Deckblatt Nr. 10 vom 16.10.2020 i.d.F. vom 09.05.2025 zum Bebauungsplan Nr. 04-91 „Industrie- und Gewerbeerschließungsplan“ vom 08.01.1963 - rechtsverbindlich seit 03.02.1965 - 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 wurden folgende Ergänzungen vorgenommen:

Teilbereich 1, Festsetzung 1.112:

„Für das Grundstück Neidenburger Straße 4 gilt: Im Falle der Zerstörung der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe durch Brand, Naturereignisse oder andere außergewöhnliche Ereignisse ist die gleichartige Neuerrichtung des Einzelhandelsbetriebes mit den Hauptsortimenten Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf, Möbel, Elektrokleingeräte allgemein zulässig. (§ 1 Abs. 10 BauNVO)“

Teilbereich 2, Festsetzung 1.1:

„Für das Grundstück Maybachstraße 7 gilt: Im Falle der Zerstörung des vorhandenen Einzelhandelsbetriebes durch Brand, Naturereignisse oder andere außergewöhnliche Ereignisse ist die gleichartige Neuerrichtung des Einzelhandelsbetriebes mit den Hauptsortimenten Möbel inkl. Matratzen, Bettwaren allgemein zulässig. (§ 1 Abs. 10 BauNVO)“.

Weitere Änderungen oder Ergänzungen an den Festsetzungen erfolgten nicht.

Beschluss: 10 : 0

Landshut, den 09.05.2025

STADT LANDSHUT



Erwin Schneck

(mit dem Vorsitz beauftragter Stadtrat)

13
