

Beschl.-Nr. 3

STADT LANDSHUT

## Auszug aus der Sitzungs-Niederschrift

des Bausenats vom 23.07.2014

Betreff: Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 09-49/1a" Zwischen Innerer Münchener Straße - Kellerstraße - Klöpflgraben - Ainmillerweg - Teilbereich West" im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung)

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

Referent: Lfd. Baudirektor Johannes Doll

Von den 10 Mitgliedern waren 8 anwesend.

In öffentlicher Sitzung wurde auf Antrag des Referenten

\_\_\_\_\_ einstimmig \_\_\_\_\_  
mit --- gegen --- Stimmen beschlossen: Siehe Einzelabstimmung!

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB und berührter Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.04.2014 bis einschl. 02.05.2014 zum Bebauungsplan Nr. 09-49/1a „Zwischen Innerer Münchener Straße - Kellerstraße - Klöpflgraben - Ainmillerweg - Teilbereich West“ vom 19.07.2013 i.d.F. vom 14.03.2014:

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

Im Rahmen des Verfahrens nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB wurden, mit Terminstellung zum 02.05.2014, insgesamt 40 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. 17 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben.

1. Ohne Anregungen haben 7 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange Kenntnis genommen:

- 1.1 Stadtjugendring Landshut  
mit Schreiben vom 31.03.2014
- 1.2 Ländliche Entwicklung Niederbayern, Landau a. d. Isar  
mit Schreiben vom 03.04.2014
- 1.3 LBV – Verband für Arten- und Biotopschutz  
mit Schreiben vom 11.04.2014
- 1.4 Stadt Landshut - Bauamtliche Betriebe  
mit E-Mail vom 23.04.2014
- 1.5 Stadt Landshut – Stadtarchiv  
mit Schreiben vom 28.04.2014
- 1.6 Stadt Landshut - Amt für Bauaufsicht und Wohnungswesen - SG Geoinformation und Vermessung  
mit Schreiben vom 28.04.2014
- 1.7 Stadt Landshut – Tiefbauamt  
mit Schreiben vom 29.04.2014

Beschluss: 8 : 0

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

2. Anregungen haben 10 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange vorgebracht:

- 2.1 Bayerischer Bauernverband, Landshut  
mit E-Mail vom 27.03.2014

Von Seiten des Bayerischen Bauernverbandes werden zur im Betreff genannten Planung keine besonderen Bedenken erhoben.

sowie mit E-Mail vom 14.04.2014

Von Seiten des Bayerischen Bauernverbandes werden keine Bedenken gegen die Planung angemeldet.

Beschluss: 8 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.2 Landratsamt Landshut – Gesundheitsamt  
mit Schreiben vom 28.03.2014

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Die Versorgung mit einwandfreiem Trinkwasser, die Entsorgung von Abwasser, Müll und Abfällen sind aus hygienischen Gründen sicherzustellen (Infektionsschutzgesetz).

Beschluss: 8 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Versorgung mit Trinkwasser sowie die Entsorgung von Abwasser werden von den Stadtwerken Landshut gewährleistet. Die Müllentsorgung erfolgt durch die Bauamtlichen Betriebe der Stadt Landshut.

2.3 Kabel Deutschland Vertrieb + Service GmbH, Nürnberg  
mit E-Mail vom 31.03.2014, 16.04.2014 und mit E-Mail vom 23.04.2014

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Sollte eine Umverlegung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können. Es besteht kein Handlungsbedarf seitens der Kabel Deutschland.

Beschluss: 8 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Seitens der Stadt Landshut sind keine Maßnahmen an der Inneren Münchener Straße, die das Bebauungsplangebiet erschließt, geplant. Alle eventuellen Maßnahmen auf Privatflächen liegen in der Verantwortung des jeweiligen Eigentümers, der eigenverantwortlich die ggf. notwendigen Sicherungen zu gewährleisten bzw. Umverlegungen zu organisieren hat. Hierzu wurde in die Hinweise durch Text unter Pkt. 2 ein entsprechender Passus eingefügt. Darin wird auch auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ verwiesen.

2.4 Regierung von Niederbayern – Gewerbeaufsichtsamt  
mit Schreiben vom 02.04.2014

Ziele der Raumordnung und Landesplanung: keine.

Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen: keine.

Einwendungen: keine.

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Vom Gewerbeaufsichtsamt der Regierung von Niederbayern wahrzunehmende öffentliche Belange werden von oben angeführter Planung nicht berührt.

Es bestehen deshalb keine Einwände.

Nach der Prüfung der Unterlagen ergeben sich folgende fachliche Informationen und Empfehlungen, die bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen sind:

Fundmunition

Das Gebiet um den Landshuter Bahnhof wurde im 2. Weltkrieg flächig bebombt. Es ist nicht auszuschließen, dass Ausläufer der Bombung bis in den zu bebauenden Bereich gegangen sind. Vor Beginn der Arbeiten ist eine Gefahrenbewertung hinsichtlich eventuell vorhandener Fundmunition durchzuführen. Die grundsätzliche Pflicht zur Gefahrenerforschung und einer eventuellen vorsorglichen Nachsuche liegt beim Grundstückseigentümer. Im Rahmen der Gefahrenerforschung ist vom Grundstückseigentümer zu prüfen, ob Zeitdokumente wie die Aussagen von Zeitzeugen oder Luftbilder der Befliegungen durch die Alliierten vorliegen, die einen hinreichend konkreten Verdacht für das Vorhandensein von Fundmunition geben. Das „Merkblatt über Fundmunition“ und die Bekanntmachung „Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel (Fundmunition)“ des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren sind zu beachten.

Beschluss: 8 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu Fundmunition:

Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung und Versiegelung ist eine Kampfmittel-sondierung derzeit nicht möglich. Auch lässt sich aus den vorhandenen Luftbildern nicht entnehmen, dass im Planungsgebiet Munitionsfunde zu erwarten sind. Diese Punkte und der Hinweis, dass die jeweiligen Grundstückseigentümer selbst für die Gefahrenerforschung zuständig sind, wurden in die Begründungen der beiden Teilbereiche integriert.

## 2.5 Stadt Landshut - Baureferat – SG Sanierungsstelle mit E-Mail vom 04.04.2014

keine Äußerung (s. allgemeine Information unter Ziffer S. 6)

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Der Bereich um die Innere Münchner Straße war sowohl Gegenstand der Vorbereitenden Untersuchungen von 2004 zum Sanierungsgebiet VI als auch der Fortschreibung des Historischen Innenstadtkonzepts von 2013 zum Sanierungsgebiet Innenstadt. Die festgestellten Handlungserfordernisse beschränken sich auf Teilbereiche in der baulichen Neuordnung (Bildung von Raumkanten, Sanierung von Einzelobjekten). Der Straßenraum – im gegenständlichen Geltungsbereich des Entwurfs zum Bbp 01-49/1a nicht enthalten – wird in beiden VUs bemängelt und entsprechende Umgestaltungsmaßnahmen werden angeregt (Querschnitt, Neuordnung des ruhenden Verkehrs, Begrünung etc. ) Beide Untersuchungen legen die (mittelfristige) Ausweisung eines Sanierungsgebietes für das Areal an der Inneren Münchner Straße nahe.

Beschluss: 8 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Vorweg: Der vorliegende Bebauungsplan ist ein sog. einfacher Bebauungsplan. Daraus folgt, dass Genehmigungsfreistellungen nicht möglich sind und für jedes Bauvorhaben ein Baugenehmigungsverfahren durchzuführen ist.

Durch die Festsetzung einer Baulinie entlang der bestehenden Fassadenkante der Inneren Münchener Straße wird die Bildung einer klaren Raumkante gesichert. Die Sanierung von Einzelobjekten dagegen kann in einem Bebauungsplan nicht geregelt werden. Der Sachverhalt ist daher in Baugenehmigungsverfahren für den jeweiligen Einzelfall gesondert zu prüfen. Der Straßenraum liegt – wie auch in der Stellungnahme bereits dargestellt – außerhalb des Geltungsbereiches; wesentliches Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist die Sicherung der geschlossenen Baustruktur auf der Südseite der Inneren Münchener Straße und des Landschaftsschutzgebietes an der Hangleite, nicht aber eine Aufwertung des Straßenraumes. Es werden daher im Bebauungsplan keine diesbezüglichen Festlegungen getroffen.

2.6 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Landshut  
mit Schreiben vom 22.04.2014

Keine Äußerung, landwirtschaftliche Belange nicht betroffen.

Beschluss: 8 : 0

Von der positiven Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.7 Bund Naturschutz in Bayern e. V. Kreisgruppe Landshut  
mit Schreiben vom 28.04.2014

Wir stimmen der vorliegenden Planung zu.

Beschluss: 8 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.8 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München  
mit Schreiben vom 29.04.2014

Wir bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Referat (G23) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

#### Bodendenkmalpflegerische Belange:

Nach unserem bisherigen Kenntnisstand besteht gegen die oben genannte Planung von Seiten der Bodendenkmalpflege kein Einwand. Wir weisen jedoch darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen.

#### Art.8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen.

Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

#### Art. 8 Abs.2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

#### Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:

Im Plangebiet und / oder in seiner Nähe (Sichtbeziehung/Wirkungsraum) befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand folgende Baudenkmäler / Ensembles gemäß Art. 1 Abs 2 und 3 DSchG:

- D-2-61-000-18, XXIV. Burgfriedenssäule mit gemaltem Wappen, nach 1780, steht am Berghang, auf halber Höhe zwischen der Inneren Münchner Straße und der Einmündung Kellerstraße
- D-2-61-000-241, Wohn- und Verwaltungsbau, dreigeschossiger Satteldachbau mit Putzgliederung, 2. Hälfte 19. Jh.; langgestreckter zweigeschossiger Werkraum, 2. Hälfte 19. Jh

Abhängig von Art und Maß der geplanten baulichen Nutzung und vom Denkmal selbst kann es auch über größere Entfernungen zu erheblichen Beeinträchtigungen der Sichtbezüge kommen. Es wird um grundsätzliche Berücksichtigung gebeten.

Bei der Errichtung von Einfamilienhaussiedlungen sind auch etwaige Auswirkungen der neu errichteten Wohneinheiten auf Leerstände in Ensembles zu berücksichtigen.

Notwendig sind zudem ihre nachrichtlichen Übernahme mit vollständigem Listentext und Hinweis auf die besonderen Schutzbestimmungen der Art.4-6 DSchG sowie ihre lagegenaue Darstellung im zugehörigen Planwerk gemäß Plan ZV.

Die genaue Lage der Denkmäler entnehmen Sie bitte dem Bayern-Viewer-denkmal:

<http://www.blfd.bayern.de> oder dem Bayern Atlas: [www.geoportal.bayern.de](http://www.geoportal.bayern.de).

Ergänzend verweisen wir auf den WMS-Dienst:

[http://geoportal.bayern.de/GeoportalBayern/anwendungen/Suche/ci=5e15f0776ae0f1d64244a8a40eabe48b/fi=091dca89-514f-3db8-bf9c-b60a5c40523/Denkmal-Daten%20\(BLfd\)](http://geoportal.bayern.de/GeoportalBayern/anwendungen/Suche/ci=5e15f0776ae0f1d64244a8a40eabe48b/fi=091dca89-514f-3db8-bf9c-b60a5c40523/Denkmal-Daten%20(BLfd))

Überdies ist im vorliegenden Fall gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, eine differenzierte Prüfung der Auswirkungen der Planung auch auf das zuvor genannte Schutzgut durchzuführen (u. a. eine Sichtanalyse) und deren Ergebnisse im Rahmen des notwendigen Umweltberichtes beurteilungsfähig bereits im nächsten Verfahrensschritt (Auslegung) darzustellen.

Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Art. 4-6 DSchG.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen: Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

Auch nach der Teilung des Plangebiets ist eine Beeinträchtigung der bereits mit Schreiben P-2013-3831-1\_S2 vom 17.09.2013 genannten Baudenkmäler nicht auszuschließen. Daher ist u. a. nach wie vor differenzierte Auseinandersetzung im Rahmen des notwendigen Umweltberichts erforderlich.

Auch der Erlaubnisvorbehalt gemäß Art. 6 DSchG bleibt bestehen. Zudem sind geeignete Festsetzungen zum Schutz der Denkmäler und bestehender Sichtbeziehungen zu treffen.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält einen Abdruck dieses Schreibens mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt unter der oben genannten Tel.Nr. an den/die Gebietsreferenten.

Beschluss: 8 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu den bodendenkmalpflegerischen Belangen:

Unter Pkt. 7 der Begründung wurde bereits auf den Art. 8 DSchG hingewiesen.

Zu den bau- und kunstdenkmalpflegerischen Belangen:

Vorweg: Es handelt sich im vorliegenden Fall um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB. Daher findet entsprechend § 13a Abs. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB keine Umweltprüfung statt und es wird kein Umweltbericht erstellt. Die Belange des Umweltschutzes sind aber trotzdem abwägungserheblich. Bei der vorliegenden Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange handelt es sich um das Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB. Da sich aus dieser Beteiligung und der Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB keine Änderungen im Bebauungsplan ergeben haben, erfolgt auch keine erneute Auslegung bzw. keine weitere Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Im Rahmen des gegenständlichen Bebauungsplanverfahrens wurden die Sichtbeziehungen zu den beiden in der Stellungnahme genannten Denkmälern bereits untersucht. Das Denkmal D-2-61-000-18 befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches auf halber Höhe des Berghanges. Aufgrund des starken Baumbewuchses ist das Denkmal sowohl von den öffentlichen Verkehrsflächen als auch vom bestehenden Parkplatz der im Planungsgebiet ansässigen Metzgerei aus bereits jetzt nicht zu sehen. Es ergibt sich insofern keine Verschlechterung der Blickbeziehungen durch die Planung. Auch beim Denkmal D-2-61-000-241, welches sich deutlich außerhalb des Geltungsbereiches befindet, ergibt sich keine Beeinträchtigung der Blickbeziehungen durch die Planung, da durch die Festsetzung einer Baulinie eine klare Straßenkante zur Inneren Münchener Straße hin definiert wird, die sich am derzeitigen Bestand orientiert und nicht weiter in den Straßenraum eingreift.

Für das Denkmal Nr. D-2-61-000-18 wird der vollständige Listentext nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen. Für das Denkmal D-2-61-000-241 ist dies nicht notwendig, da sich dieses, wie bereits erwähnt, deutlich außerhalb des Geltungsbereiches befindet.

Auf die Bestimmungen der Art. 4-6 DSchG sowie auf die notwendige Beteiligung des Landesamtes für Denkmalpflege bei Vorhaben, von denen Denkmäler unmittelbar oder im Nähebereich betroffen sind, wurde unter Pkt. 3 der Hinweise durch Text im Bebauungsplan bereits aufmerksam gemacht.

2.9 Stadt Landshut - Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt - Fachbereich Umweltschutz  
mit E-Mail vom 02.05.2014

---

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Stellungnahme Fachbereich Immissionsschutz:

Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen gegen den oben genannten Bebauungsplan keine Einwände.

Wir weisen jedoch darauf hin, dass der einfache Bebauungsplan keine abschließenden Regelungen zu Lage, Anordnung und Nutzung zukünftiger Neu- und Ersatzbauten trifft. Aus diesem Grund halten wir es für erforderlich, dass die immissionsseitige Verträglichkeit zwischen der Bestandssituation und zukünftigen Neu- bzw. Ersatzbauten im Rahmen des nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens geprüft wird.

Beschluss: 8 : 0

Von der positiven Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der vorliegende Bebauungsplan ist ein sog. einfacher Bebauungsplan. Daraus folgt, dass Genehmigungsfreistellungen nicht möglich sind und für jedes Bauvorhaben ein Baugenehmigungsverfahren durchzuführen ist. Dort können dann die Belange des Immissionsschutzes überprüft werden. In die Hinweise durch Text wird unter Pkt. 4 daher ein Passus aufgenommen, der auf die Prüfung der immissionsseitigen Verträglichkeit zwischen Bestand und Neubauten im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens hinweist.

2.10 Stadt Landshut - Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt - Fachbereich Naturschutz  
mit Schreiben vom 08.05.2014

---

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Mit dem Bebauungsplan besteht Einverständnis.

Beschluss: 8 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

**II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 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 § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB von Seiten der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen vorgebracht wurden.

Beschluss: 8 : 0

### III. Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan Nr. 09-49/1a „Zwischen Innerer Münchener Straße - Kellerstraße - Klöpflgraben - Ainmillerweg - Teilbereich West“ wird entsprechend dem vom Referenten vorgelegten und erläuterten Entwurf vom 19.07.2013 i.d.F. vom 14.03.2014 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan mit eingearbeitetem Grünordnungsplan und textlichen Festsetzungen auf dem Plan, sowie die Begründung vom 14.03.2014 sind Gegenstand dieses Beschlusses.

Beschluss: 8 : 0

Landshut, den 23.07.2014  
STADT LANDSHUT



Hans Rampf  
Oberbürgermeister

