

## **Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 01-43 "Südlich Wagnergasse" im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung)**

### **Umweltbezogene Stellungnahmen**

Im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB im Zusammenhang mit der Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB wurden, mit Terminstellung zum 28.04.2017, insgesamt 41 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. 25 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben.

Ohne Anregungen haben 5 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange Kenntnis genommen:

**Stadt Landshut, SG Sanierungsstelle -**  
mit E-Mail vom 22.03.2017

**Stadt Landshut, Stadtarchiv / Stadtheimspfleger**  
mit Schreiben vom 27.03.2017

**Stadt Landshut, Amt für Bauaufsicht, SG Geoinformation und Vermessung**  
mit E-Mail vom 28.03.2017

**Stadtjugendring Landshut**  
mit Schreiben vom 05.04.2017

**Stadt Landshut, Bauamtliche Betriebe**  
mit E-Mail vom 19.04.2017

Von den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB im Zusammenhang mit der Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB folgende umweltbezogene Stellungnahmen vorgebracht:

**Stadt Landshut, Amt für Finanzen, SG Anliegerleistungen und Straßenrecht** (aus gemeindlicher verwaltungsübergreifender Sicht)  
mit E-Mail vom 21.03.2017

Zum Bebauungsplanentwurf wird aus wasserrechtlicher Sicht der Stadt Landshut als Gemeinde wie folgt Stellung genommen:

#### 1. Siedlungswasserwirtschaftliche Fragen der Bodenbeschaffenheit

Der besonderen siedlungswasserwirtschaftlichen Situation der Grundstücke im künftigen räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes trägt die vorliegende Begründung insbesondere durch die Angaben zu den „Geländeverhältnissen und der Bestandsbebauung“ Rechnung. Dort (Ziff. 3.2) heißt es:

„Die bestehende kleinteilige Bebauung südlich der Wagnergasse befindet sich auf einer Höhenlage zwischen ca. 390.20m und 390.60m üNN. Die Flurstücke schließen zur Isar hin mit einer Ufermauer ab. Der Niveauunterschied von der Wagnergasse zum Fluss beträgt ca. 4,00 m. Nachdem in diesem Gebiet bereits starke Setzungen aufgetreten sind, ist im Vorfeld der geplanten baulichen Sicherung

des Gebäudes Nr. 2 bzw. der Neubebauung der Gebäude 4 und 6 eine detaillierte Untersuchung zum Baugrund, der Gründungssituation der Gebäude sowie der Ufermauer erforderlich.“

An anderer Stelle („Altlasten“ - Ziff. 6) wird ausgeführt:

„Für Setzungen des unterlagernden Bodens/der Gebäude kommen unter anderem Prozesse/Kriterien wie der Abbau von Organik durch physikalische und mikrobiologische Prozesse in Auffüllungen in Frage.“

Es erscheint nicht frei von erheblichen rechtlichen Bedenken, die sich in diesem Zusammenhang stellenden Fragen zur Bodenbeschaffenheit und ihren Wechselwirkungen mit dem Grundwasser bzw. oberirdischen Gewässern ausschließlich in den nachfolgenden Einzelbauvollzug (vgl. insbesondere Art. 4 Abs. 1 Nr. 1 BayBO) zu verweisen. Grundsätzlich stehen Fragen inmitten, die im Bebauungsplan eine Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB mit entsprechender Warn- und Hinweisfunktion erforderlich machen, und zwar auch im Interesse der Vermeidung etwaiger amtshaftungsrechtlicher Ansprüche, die sich trotz des den Eigentümer treffenden Baugrundrisikos stellen können, weil vorliegend bereits im Bebauungsplanverfahren hinreichend konkrete Anhaltspunkte in diese Richtung zutage getreten sind (BGH, NJW-RR 1988, 136; OLG München, NVwZ 1994, 933).

## 2. Hochwasserschutz

Der Schutz der im künftigen räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Grundstücke vor Hochwasser der Isar wird durch eine Ufermauer bewirkt, die vor Inkrafttreten des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) nach Maßgabe des seinerzeit geltenden Rechts hergestellt worden ist. Die Ufermauer hinweggedacht wären die besagten Grundstücke aufgrund ihrer besonderen Lage von Hochwasserereignissen der Isar mit einer erst zu quantifizierenden statistischen Kehrzeit betroffen, die nicht notwendig nur das hundertjährige Ereignis (HQ100) betrifft. Nach dem heute geltenden Recht obliegt an einem Gewässer I. Ordnung der hochwasserschützende Gewässerausbau (Art. 39 Abs. 1 Nr. 2 BayWG) bzw. die Unterhaltung des Hochwasserschutzbauwerks (Art. 37 BayWG) dem Freistaat Bayern.

Da der Hochwasserschutz einen abwägungserheblichen Belang nach § 1 Abs. 5 Nr. 12 BauGB darstellt, ist den sich in diesem Zusammenhang stellenden Fragen im Bebauungsplanverfahren weiter nachzugehen, und zwar insbesondere dahingehend,

- ob die vorhandene Ufermauer aufgrund ihres Alters und Zustandes noch den zu stellenden Anforderungen entspricht (ggf. Unterspülungen, Bauwerksstabilität),
- was im Fall einer anderen baulichen Nutzung auf den Grundstücken dahingehend zu gelten hat und
- ob, wie und wann der Freistaat Bayern seinen ggf. zu konkretisierenden Verpflichtungen auf diesem Gebiet nachzukommen gedenkt.

Auch in Bezug hierauf können sich, wenn die Belange des Hochwasserschutzes unberücksichtigt bleiben, amtshaftungsrechtliche Fragen (§ 839 BGB, Art. 34 S. 2 GG) stellen.

Beschluss: 11 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme umfasst gemeindlich verwaltungsübergreifende Aspekte, welche sich über den eigentlichen Zuständigkeitsbereich dieser Dienststelle hinaus erstrecken.

Im Auslegungszeitraum waren die Bestandsbauten noch vorhanden und sind somit in der eingegangenen Stellungnahme noch Gegenstand.

Eingangs ist zum Planungsverlauf auszuführen, dass die im Bereich des Bebauungsplanumgriffes gelegenen ehemaligen Handwerkerhäuser Wagnergasse 2, 4 und 6 unter Denkmalschutz standen.

Augenscheinlich erkennbare Setzungen des Untergrundes wurden durch Bodenuntersuchungen, wonach sich in dem insgesamt engen Baufeld eine kaum tragfähige Bodenlinse befindet, bestätigt. Nach umfangreichen weiteren Untersuchungen, vor allem statischer, konstruktiver und wirtschaftlicher Art sowie hinsichtlich ihrer Bedeutung als Einzeldenkmäler wurde dem Abbruch der Gebäude Wagnergasse 4 und 6 zugestimmt.

Um den Erhalt des Anwesens Wagnergasse 2 wurde lange Zeit gerungen. Seit der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs. 1 BauGB im Jahre 2017 wurden ergänzende statische Untersuchungen, Machbarkeitsuntersuchungen und Wirtschaftlichkeitsberechnungen angestellt.

Im Ergebnis musste jedoch festgestellt werden, dass die für eine erfolgreiche Sanierung des Gebäudes notwendigen Arbeiten, wegen der fortschreitenden Setzungen (in der Summe bis zu 78 cm) mit kaum vorhersehbaren und kalkulierbaren Risiken für das Gebäude selbst, seine unmittelbare Umgebung und die angrenzenden Verkehrsflächen verbunden und damit unverantwortbar wäre.

2024 wurde schließlich festgestellt, dass „eine akute Einsturzgefahr, sowohl der straßenseitigen Giebelwand als auch des restlichen Gebäudes“ gegeben war. Dem zu Folge stimmte der Bausenat dem Abbruch des Gebäudes Wagnergasse 2 zu. Der Abbruch ist mittlerweile vollzogen und die gesamte Fläche innerhalb des Geltungsbereichs wurde geräumt.

Hinsichtlich einer ensemblegerechten Neubebauung wurde vom Planungsbegünstigten eine Entwurfsplanung erstellt und am 27.02.2025 dem Gestaltungsbeirat vorgestellt. Auf der Basis der dabei geäußerten Empfehlungen wurde sie überarbeitet und in der Sitzung vom 22.07.2025 dem Gestaltungsbeirat erneut vorgestellt. Aufgrund der neuerlichen, vom Gestaltungsbeirat getroffenen Empfehlungen erfolgte nochmals eine teilweise Anpassung der Objektplanung.

Die dem Gestaltungsbeirat vorgestellte städtebauliche Konzeption wurde der Bauleitplanung inhaltlich vollumfänglich zugrunde gelegt.

Zu den konkret von der Fachstelle angesprochenen Inhalten ist folgendes auszuführen:

zu 1. Siedlungswasserwirtschaftliche Fragen der Bodenbeschaffenheit:

Es ist keineswegs die planerische Intention, einen Konflikttransfer der von der Fachbehörde angesprochenen Themenbereiche in den nachgeordneten Einzelbauvollzug vorzunehmen.

Vielmehr wurde durch den Planungsbegünstigten zwischenzeitlich eine „Ergänzende Baugrunduntersuchung“ des Ingenieurbüros TBU, Unterhaching vom 14.07.2017 vorgelegt, die zu den Themenbereichen Baugrund und Grundwasser, Gründung, Bauausführung, Versickerungsfähigkeit, Altlastensituation sowie zum vorhandenen Gebäudealtbestand Stellung nimmt.

Darüber hinaus liegen vom Büro Bergmann, Pfaffenhofen ein Gutachten „Statisch-konstruktive Beurteilung zur Sanierungsfähigkeit“ mit Datum vom 26.10.2016 sowie eine „ergänzende Stellungnahme Gebäude Wagnergasse 2“ vom 04.01.2018 vor, die jeweils von der Stadt Landshut beauftragt wurden.

Aufgrund der vorliegenden Baugrundgutachten und -untersuchungen darf gesichert davon ausgegangen werden, dass der Planungsbegünstigte ausreichend und umfassend über den als problematisch anzusehenden Baugrund informiert ist.

Im Zuge der Neubebauung wird es durch die Errichtung einer Unterkellerung und einer Tiefgarage ohnehin zu einem bis ca. 3 m tiefen Bodenaushub kommen. Ob darüber hinaus ein ergänzender Bodenaustausch erforderlich ist, werden bereits beauftragte weitere Überprüfungen (z.B. durch Schürfe, Bohrungen) ergeben.

Die Altlastenthematik ist vom Planungsbegünstigten im Zuge der Bautätigkeit zur Hochbaumaßnahme abzuwickeln. Die o. g. Gutachten wurden zwischenzeitlich an das Amt für Umwelt, Klima und Naturschutz weitergeleitet. Es obliegt der Fachbehörde zu entscheiden, welche der zur Verfügung stehenden Maßnahmen (z. B. die von der Fachstelle geforderte Kennzeichnung der Flächen in der Bauleitplanung, ein noch abzuschließender Sanierungsvertrag mit dem Planungsbegünstigten etc.) bereits auf der Ebene der Bauleitplanung bzw. flankierend dazu die bestmögliche Option ist, die Altlastenfreiheit des Grundstücks und damit die Entlassung aus dem Altlasten-Kataster zu erreichen.

## Zu 2. Hochwasserschutz

Zwischenzeitlich fanden bereits Gespräche zwischen dem Wasserwirtschaftsamt Landshut und dem Planungsbegünstigten statt. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die bestehende Ufermauer abgebrochen und an gleicher Stelle durch den Planungsbegünstigten durch eine neue Mauer, die gleichzeitig als Tiefgaragen-Außenwand dienen wird, ersetzt werden darf. Die Qualität der neuen Mauer, der zeitliche Ablauf ihrer Errichtung und der künftige Unterhalt werden Gegenstand einer noch zu treffenden vertraglichen Vereinbarung zwischen dem Wasserwirtschaftsamt und dem Planungsbegünstigten sein.

### **Stadt Landshut, Sozialamt, Behindertenbeauftragter** mit Benachrichtigung vom 22.03.2017

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Aus der übermittelten Aufstellung mit Umgriff ist nicht erkennbar, ob und in welcher Weise bei den Gehwegen eine barrierefreie Ausgestaltung geplant ist. Insoweit ist eine Äußerung des Behindertenbeauftragten dazu zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich.

Wir merken an, dass die Vorgaben in Hinblick auf die Barrierefreiheit im öffentlichen Raum bei der Gestaltung der Gehwege und den eventuell betroffenen Übergängen derart zu gestalten sind, dass die entsprechenden Flächen für behinderte Menschen in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe zugänglich und nutzbar sind (siehe Art. 4 BayBGG und Art. 10 Abs. 2 BayBGG).

Beschluss: 11 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

An der angesprochenen bestehenden Gehwegsituation an der Wagnergasse kann aufgrund der innerstädtisch dichten Bestandssituation aus zur Straßenraum grenzständiger Bebauung und dem hierdurch vorgegebenen Raum für Straßen und Gehwege nichts geändert werden.

Eine detaillierte Planung der Tiefgaragenzufahrt (geplante Ausführung als schwach-geneigte Zufahrt und einem Pkw-Aufzug) der festgesetzten Bebauung kann im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht abschließend geregelt werden. Sie ist vielmehr im Rahmen der diesem Verfahren nachgeordneten Objektplanung entsprechend den einschlägigen Vorschriften auszuarbeiten und abzusichern.

Bei der isarbegleitenden Wegverbindung im Süden ist zu erwarten, dass die Höhenunterschiede evtl. durch Treppen überwunden werden müssen. Die durch die vorgegebene Höhenlage der Anschlusspunkte vorgegebenen Höhenunterschiede würden im Falle von Rampen zu Steigungen führen, die von Rollstuhlfahrern oder stärker gehbehinderten Personen nicht zu überwinden wären. Im Rahmen der dem Bebauungsplanverfahren nachgeordneten Ausführungsplanung ist dies jedoch noch abschließend zu untersuchen.

### **Stadt Landshut, Freiwillige Feuerwehr** mit E-Mail vom 24.03.2017

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Die in der Begründung unter 4.2.1 genannten Punkte sind zu beachten.

Sollte die in der Begründung unter 4.1 erwähnte Verlängerung der Wegführung möglich sein, bitten wir um Prüfung ob ein Zugang für die Feuerwehr zu den Rückseiten der Gebäude 4+6 möglich wäre, um hier einen weiteren Angriffs- und Rettungsweg zu erhalten.

Beschluss: 11 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Im Auslegungszeitraum waren die Bestandsbauten noch vorhanden und sind somit in der eingegangenen Stellungnahme noch Gegenstand.

Eingangs ist zum Planungsverlauf auszuführen, dass die im Bereich des Bebauungsplanumgriffes gelegenen ehemaligen Handwerkerhäuser Wagnergasse 2, 4 und 6 unter Denkmalschutz standen. Augenscheinlich erkennbare Setzungen des Untergrundes wurden durch Bodenuntersuchungen, wonach sich in dem insgesamt engen Baufeld eine kaum tragfähige Bodenlinse befindet, bestätigt. Nach umfangreichen weiteren Untersuchungen, vor allem statischer, konstruktiver und wirtschaftlicher Art sowie hinsichtlich ihrer Bedeutung als Einzeldenkmäler wurde dem Abbruch der Gebäude Wagnergasse 4 und 6 zugestimmt.

Um den Erhalt des Anwesens Wagnergasse 2 wurde lange Zeit gerungen. Seit der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gem § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs. 1 BauGB im Jahre 2017 wurden ergänzende statische Untersuchungen, Machbarkeitsuntersuchungen und Wirtschaftlichkeitsberechnungen angestellt.

Im Ergebnis musste jedoch festgestellt werden, dass die für eine erfolgreiche Sanierung des Gebäudes notwendigen Arbeiten, wegen der fortschreitenden Setzungen (in der Summe bis zu 78 cm) mit kaum vorhersehbaren und kalkulierbaren Risiken für das Gebäude selbst, seine unmittelbare Umgebung und die angrenzenden Verkehrsflächen verbunden und damit unverantwortbar wäre.

2024 wurde schließlich festgestellt, dass „eine akute Einsturzgefahr, sowohl der straßenseitigen Giebelwand als auch des restlichen Gebäudes“ gegeben war. Dem zu Folge stimmte der Bausenat dem Abbruch des Gebäudes Wagnergasse 2 zu. Der Abbruch ist mittlerweile vollzogen und die gesamte Fläche innerhalb des Geltungsbereichs wurde geräumt.

Hinsichtlich einer ensemblegerechten Neubebauung wurde vom Planungsbegünstigten eine Entwurfsplanung erstellt und am 27.02.2025 dem Gestaltungsbeirat vorgestellt. Auf der Basis der dabei geäußerten Empfehlungen wurde sie überarbeitet und in der Sitzung vom 22.07.2025 dem Gestaltungsbeirat erneut vorgestellt. Aufgrund der neuerlichen, vom Gestaltungsbeirat getroffenen Empfehlungen erfolgte nochmals eine teilweise Anpassung der Objektplanung.

Die dem Gestaltungsbeirat vorgestellte städtebauliche Konzeption wurde der Bauleitplanung inhaltlich vollumfänglich zugrunde gelegt.

Zu den konkreten Informationen und Empfehlungen der Fachstelle ist klarzustellen, dass die geplante isarbegleitende Wegeverbindung in Form eines an die Ufermauer angehängten Steges mit einer Gesamtbreite von ca. 2,50 m festgesetzt ist, um in der Realisierung eine lichte Breite von 2,20 sicher stellen zu können. Die Wegeverbindung wird allerdings erst zu einem späteren, nicht konkret absehbaren Zeitpunkt realisiert. Erst in diesem Zusammenhang werden flussseitig Zugänge zu den Gartenflächen geschaffen. Somit kann die von der Fachstelle gewünschte eine südliche Zugänglichkeit für die Feuerwehr zu den geplanten Gebäuden allenfalls langfristig berücksichtigt werden.

Vor diesem Hintergrund ist im Zuge der dem Bauleitplan nachgeordneten Objektplanung zu prüfen, ob der rückseitige Zugang für die Feuerwehr durch die privaten Gärten im Bebauungsplanumgriff ermöglicht werden kann.

**Stadt Landshut, Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt, FB Umweltschutz**  
mit E-Mail vom 28.03.2017

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

#### 1. Allgemeines

Gegen die geplanten Festsetzungen im o. g. B-Plan bestehen seitens der Sachbearbeitung Wasser- und Abfallrecht (fachkundige Stelle für Wasserwirtschaft/Abfallwirtschaft (Gewerbe) + Verwaltung) beim Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt, Fachbereich Umweltschutz, grundsätzlich keine Einwände.

## 2. Wasserrecht

Das B-Plan-Gebiet wäre weder von einem 100-jährlichen Hochwasser (HQ<sub>100</sub>) noch von einem Extremhochwasserereignis (HQ<sub>extrem</sub>) der Isar betroffen. Es befindet sich jedoch vollständig im 60 Meter-Bereich der Kleinen Isar, einem Gewässer 1. Ordnung. Neubauten bedürfen deshalb einer wasserrechtlichen Genehmigung im Sinne des Art. 20 Abs. 1 des Bayerischen Wassergesetzes (BayWG). Die Genehmigung entfällt nur, wenn für das Vorhaben z. B. eine Baugenehmigung oder eine bauaufsichtliche Zustimmung zu erteilen wäre (Art. 20 Abs. 5 BayWG).

### Immissionsschutz:

Der gesamte Bereich wurde bisher zum großen Teil gewerblich genutzt. Auf dem Areal befanden sich somit kaum schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109. Somit gab es kaum Konfliktpotential in Bezug auf Verkehrslärm.

Für die Neuplanung ist es daher wichtig, sich zu vergegenwärtigen, dass der gesamte Bereich von Verkehrslärm beaufschlagt ist und das Maß der Verkehrslärmemissionen durch die konkrete Situation, nämlich

- Kopfsteinpflaster und Lichtzeichenanlage im Bereich Wagnergasse,
- freie Schallausbreitung im Bereich Seligenthaler Brücke

noch verschärft wird.

Im Falle einer Neuplanung ist darauf planerisch Rücksicht zu nehmen. Als Planungsgrundlage für eine zielführende Neubebauung, ist u.a. ein Gutachten zum Verkehrslärm zu erstellen. Vorsorglich verweisen wir auf den Grundsatz des aktiven Lärmschutzes bei einer Neubebauung an einer solchen Stelle durch

- Art der Nutzung,
- Gebäudeanordnung und
- Orientierung von schutzbedürftigen Räumen zur lärmabgewandten Seite.

### Altlasten:

Das Anwesen Wagnergasse 6 ist im ABuDIS (Altlastenkataster) auf Grund der historischen Häuserchronik eingetragen. Gemäß der genannten Häuserchronik befanden sich im Anwesen Wagnergasse 6 von 1659 - 1716 Weißgerber und von 1788 - 1859 Färber. Auf Grund dieser Nutzung besteht der Anfangsverdacht auf eine schädliche Bodenveränderung im Sinne der BBodSchG.

Demgegenüber ist es Aufgabe des Bauherrn mögliche Nutzungskonflikte wegen etwaiger Bodenbelastungen im Hinblick auf die geplante Wohnnutzung abzuklären.

Für eine Entlassung des Anwesens Wagnergasse 6 aus dem ABuDIS ist, da der Anfangsverdacht auf eine schädliche Bodenveränderung besteht, eine Untersuchung auf dem Niveau einer orientierenden Untersuchung gemäß BBodSchV für die Wirkungspfade Boden-Grundwasser und Boden-Mensch notwendig.

Die Fachstelle empfiehlt Bodenuntersuchungen auf die branchenüblichen Schadstoffe von Gerbereien und Färbereien früherer Jahrhunderte. Um die Untersuchung zielgerichtet umzusetzen, ist ein entsprechendes Untersuchungskonzept der Kreisverwaltungsbehörde zur Zustimmung vorzulegen.

Im Umgriff des Bebauungsplanes sind bereichsweise Setzungen des unterlagernden Bodens/der Gebäude nachgewiesen. Ursache können u.a. sein, der Abbau von Organik durch physikalische und mikrobiologische Prozesse, veränderte Wassergehalte in Feinsedimenten oder mangelhafte Fundamentierung der historischen Gebäude.

Beschluss: 11 : 0

Von der Stellungnahme wird insgesamt Kenntnis genommen.

Im Auslegungszeitraum waren die Bestandsbauten noch vorhanden und sind somit in der eingegangenen Stellungnahme noch Gegenstand.

Eingangs ist zum Planungsverlauf auszuführen, dass die im Bereich des Bebauungsplanumgriffes gelegenen ehemaligen Handwerkerhäuser Wagnergasse 2, 4 und 6 unter Denkmalschutz standen. Augenscheinlich erkennbare Setzungen des Untergrundes wurden durch Bodenuntersuchungen, wonach sich in dem insgesamt engen Baufeld eine kaum tragfähige Bodenlinse befindet, bestätigt. Nach umfangreichen weiteren Untersuchungen, vor allem statischer, konstruktiver und wirtschaftlicher Art sowie hinsichtlich ihrer Bedeutung als Einzeldenkmäler wurde dem Abbruch der Gebäude Wagnergasse 4 und 6 zugestimmt.

Um den Erhalt des Anwesens Wagnergasse 2 wurde lange Zeit gerungen. Seit der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gem § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs. 1 BauGB im Jahre 2017 wurden ergänzende statische Untersuchungen, Machbarkeitsuntersuchungen und Wirtschaftlichkeitsberechnungen angestellt.

Im Ergebnis musste jedoch festgestellt werden, dass die für eine erfolgreiche Sanierung des Gebäudes notwendigen Arbeiten, wegen der fortschreitenden Setzungen (in der Summe bis zu 78 cm) mit kaum vorhersehbaren und kalkulierbaren Risiken für das Gebäude selbst, seine unmittelbare Umgebung und die angrenzenden Verkehrsflächen verbunden und damit unverantwortbar wäre.

2024 wurde schließlich festgestellt, dass „eine akute Einsturzgefahr, sowohl der straßenseitigen Giebelwand als auch des restlichen Gebäudes“ gegeben war. Dem zu Folge stimmte der Bausenat dem Abbruch des Gebäudes Wagnergasse 2 zu. Der Abbruch ist mittlerweile vollzogen und die gesamte Fläche innerhalb des Geltungsbereichs wurde geräumt.

Hinsichtlich einer ensembledgerechten Neubebauung wurde vom Planungsbegünstigten eine Entwurfsplanung erstellt und am 27.02.2025 dem Gestaltungsbeirat vorgestellt. Auf der Basis der dabei geäußerten Empfehlungen wurde sie überarbeitet und in der Sitzung vom 22.07.2025 dem Gestaltungsbeirat erneut vorgestellt. Aufgrund der neuerlichen, vom Gestaltungsbeirat getroffenen Empfehlungen erfolgte nochmals eine teilweise Anpassung der Objektplanung.

Die dem Gestaltungsbeirat vorgestellte städtebauliche Konzeption wurde der Bauleitplanung inhaltlich vollumfänglich zugrunde gelegt.

Zu den konkreten Informationen und Empfehlungen der Fachstelle ist folgendes anzumerken:

Zu „2. Wasserrecht“:

Im Zuge der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde zur von der Fachstelle angesprochenen Thematik der Wasserrechtlichen Genehmigung im Sinne des Art. 20 Abs. 1 des Bayerischen Wassergesetzes (BayWG) sowohl ein Hinweis auf dem Plan als auch eine entsprechende Passage in die Begründung zum Bebauungsplan eingearbeitet.

Zu „Immissionsschutz“:

Der komplexen innerstädtischen Bestands- und Planungssituation Rechnung tragend wird hier ein einfacher Bebauungsplan aufgestellt, der kein Baurecht auf dem Wege der Genehmigungsfreistellung, sondern vielmehr eine nachgeordnete Baugenehmigung für die Einzelbauvorhaben erfordert.

Diese Konstellation ermöglicht es, die von der Fachstelle als notwendig angesprochene schalltechnische Untersuchung nicht auf der Bauleitplanung, sondern in der nachgeordneten Ebene der Objektplanung durchzuführen. So können von der Fachstelle angesprochene Aspekte wie z. B. die Orientierung von schutzbedürftigen Räumen zur lärmabgewandten Seite direkt in die schalltechnische Untersuchung einfließen und weiterhin konkrete bautechnische Maßnahmen festgelegt werden, die zu gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen führen. Diese können als Auflagen in der Baugenehmigung abgesichert werden.

Die Informationen zur Immissionsschutzthematik aus der Stellungnahme der Fachbehörde wurden im Zuge der Ausarbeitung der Bebauungsplanunterlagen in die Begründung zum Bebauungsplan eingearbeitet.

Zu „Altlasten“:

Zwischenzeitlich wurde der Fachstelle durch den Planungsbegünstigten eine „Ergänzende Baugrunduntersuchung“ des Ingenieurbüros TBU, Unterhaching vom 14.07.2017 vorgelegt, die zu den Themenbereichen Baugrund und Grundwasser, Gründung, Bauausführung, Versickerungsfähigkeit, Altlastensituation sowie zum vorhandenen Gebäudealtbestand Stellung nimmt.

Darüber hinaus liegen vom Büro Bergmann, Pfaffenhofen ein Gutachten „Statisch-konstruktive Beurteilung zur Sanierungsfähigkeit“ mit Datum vom 26.10.2016 sowie eine „ergänzende Stellungnahme Gebäude Wagnergasse 2“ vom 04.01.2018 vor, die jeweils von der Stadt Landshut beauftragt wurden.

Die Altlastenthematik ist vom Planungsbegünstigten im Zuge der Bautätigkeit zur Hochbaumaßnahme abzuwickeln. Die o. g. Gutachten wurden an das Amt für Umwelt-, Klima und Naturschutz weitergeleitet.

Die hierin berücksichtigten Empfehlungen der Fachstelle in Bezug auf die branchenüblichen Schadstoffe von Gerbereien und Färbereien früherer Jahrhunderte in den Untersuchungen zum Gutachten sowie das Untersuchungskonzept ist von der Fachstelle entsprechend zu prüfen und zu würdigen.

Weiterhin obliegt es der Fachbehörde zu entscheiden welche der zur Verfügung stehenden Maßnahmen (z. B. die von der Fachstelle geforderte Kennzeichnung der Flächen in der Bauleitplanung, ein noch abzuschließender Sanierungsvertrag mit dem Planungsbegünstigten etc.) bereits auf der Ebene der Bauleitplanung bzw. flankierend dazu die bestmögliche Option ist, die Altlastenfreiheit des Grundstücks und damit die Entlassung aus dem Altlasten-Kataster zu erreichen. Die Informationen zur Altlastenthematik aus der Stellungnahme der Fachbehörde wurden im Zuge der Ausarbeitung der Bebauungsplanunterlagen in die Begründung zum Bebauungsplan eingearbeitet.

#### **Wasserwirtschaftsamt Landshut mit E-Mail vom 28.03.2017**

Mit Schreiben vom 16.03.2017 bitten Sie das Wasserwirtschaftsamt Landshut als Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme in o.g. Verfahren.

Folgende Punkte bitten wir zu berücksichtigen:

**Wegeführung entlang der Kleinen Isar**

Wie unter Pkt. 4.1 „Allgemein“ erläutert, soll die Wegeführung entlang der Kleinen Isar in Verlängerung der Fl.Nr. 1149/4 geprüft und im Rahmen der Bauleitplanung gesichert werden.

Wir begrüßen dies, da es sich zum einen um eine Weiterführung der geplanten innerstädtischen Geh- und Radwegeverbindung handelt und zum anderen für die Gewässerunterhaltung der Kleinen Isar notwendig ist.

**Restpfettrach**

Die Restpfettrach ist ein Gewässer III. Ordnung und liegt hinsichtlich der Unterhaltung des Gewässers in der Zuständigkeit der Stadt Landshut, dem Tiefbauamt.

**Abwasser- und Niederschlagswasserentsorgung**

Unter Pkt. 4.2 „Ver- und Entsorgungsanlagen“ wird erläutert, dass im Umgriff des BP ein Mischwasserkanal vorhanden ist.

Die Einleitung von Abwasser (Schmutzwasser) und Niederschlagswasser in einen Mischwasserkanal und die Ableitung zur Kläranlage ist nicht mehr Stand der Technik. Schmutzwasser wird mit sauberem Niederschlagswasser vermischt. Mischwasserentlastungsanlagen springen dadurch häufiger an und entwässern Schmutzwasser vermischt mit Niederschlagswasser in das Gewässer. Das widerspricht den wasserwirtschaftlichen Prinzipien, wie in § 55 Abs. 2 „Grundsätze der Abwasserbeseitigung“ WHG beschrieben.

Durch die Lage des Bauvorhabens direkt an der Kleinen Isar wäre deshalb planerisch zu überlegen, ob eine gedrosselte Ableitung des Niederschlagswassers in die Kleine Isar möglich ist.

Ansonsten besteht mit der Aufstellung des Bebauungsplanes aus wasserwirtschaftlicher Sicht Einverständnis.

mit E-Mail vom 19.04.2017

In Ergänzung zu unserer Stellungnahme vom 28.03.2017 teilen wir Ihnen folgendes mit:

Eigentumsverhältnisse zu bestehender Ufermauer linksseitig an der Kleinen Isar im Umgriff des Bebauungsplanes:

Von der sogenannten Restpfettracheinmündung bei Flusskilometer (Fl.km) 74,31 in die Kleine Isar bis zum linksseitigen Widerlager der Äußeren Isarbrücke bei Fl.km 73,86 besteht eine Ufermauer aus Granitquadern im Unterhalt des Freistaates Bayern, vertreten durch das Wasserwirtschaftsamt Landshut.

Die auf die Granitquader aufgesetzten Privatufermauern sind laut unseren Unterlagen von den Betreffenden ( [REDACTED], [REDACTED] ) zu unterhalten. Zitiert wird dazu: „Lt. Reg. Entschl. v. 24.10.83 Nr. 18851 u. Urkunde d. St. Notars Richter 13.8.1884 Gesch.Reg.Nr. 899“, aus dem „Verzeichnis der vom Staate oder Stadtgemeinde Landshut, von Stiftungen und Privaten zu unterhaltenden Ufer- und Wasserbauten, Brücken und Stege an der Großen und Kleinen Isar im Burgfrieden der Stadt Landshut“, Beilage IX des Vertrages vom 23.06.1842. Bau- bzw. Bestandspläne zur Ufermauer existieren bei uns nicht.

Außerdem gibt es Vereinbarungen zwischen dem Freistaat Bayern, vertreten durch das Wasserwirtschaftsamt Landshut mit den Eigentümern. Darin ist enthalten, dass von der Ufermauer aus Granitquadern mind. 3 m Abstand zur weiteren Bebauung einzuhalten sind. Grund dafür ist die nicht darauf ausgelegte Tragfähigkeit der Ufermauer.

Zu Pkt. 3.2 Geländeverhältnisse und Bestandsbebauung – Ufermauer:

Wie in den Erläuterungen beschrieben, soll u. a. auch die Ufermauer untersucht werden. Wir bitten darum, diese Untersuchungen mit uns abzustimmen.

Es ist aus unserer Sicht zu erwarten, dass die Ufermauer im Zusammenhang mit der geplanten Neubebauung vollständig erneuert werden muss.

Beschluss: 11 : 0

Von der Stellungnahme wird insgesamt Kenntnis genommen.

Im Auslegungszeitraum waren die Bestandsbauten noch vorhanden und sind somit in der eingegangenen Stellungnahme noch Gegenstand.

Eingangs ist zum Planungsverlauf auszuführen, dass die im Bereich des Bebauungsplanumgriffes gelegenen ehemaligen Handwerkerhäuser Wagnergasse 2, 4 und 6 unter Denkmalschutz standen. Augenscheinlich erkennbare Setzungen des Untergrundes wurden durch Bodenuntersuchungen, wonach sich in dem insgesamt engen Baufeld eine kaum tragfähige Bodenlinse befindet, bestätigt. Nach umfangreichen weiteren Untersuchungen, vor allem statischer, konstruktiver und wirtschaftlicher Art sowie hinsichtlich ihrer Bedeutung als Einzeldenkmäler wurde dem Abbruch der Gebäude Wagnergasse 4 und 6 zugestimmt.

Um den Erhalt des Anwesens Wagnergasse 2 wurde lange Zeit gerungen. Seit der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs. 1 BauGB im Jahre 2017 wurden ergänzende statische Untersuchungen, Machbarkeitsuntersuchungen und Wirtschaftlichkeitsberechnungen angestellt.

Im Ergebnis musste jedoch festgestellt werden, dass die für eine erfolgreiche Sanierung des Gebäudes notwendigen Arbeiten, wegen der fortschreitenden Setzungen (in der Summe bis zu 78 cm) mit kaum vorhersehbaren und kalkulierbaren Risiken für das Gebäude selbst, seine unmittelbare Umgebung und die angrenzenden Verkehrsflächen verbunden und damit unverantwortbar wäre.

2024 wurde schließlich festgestellt, dass „eine akute Einsturzgefahr, sowohl der straßenseitigen Giebelwand als auch des restlichen Gebäudes“ gegeben war. Dem zu Folge stimmte der Bausenat

dem Abbruch des Gebäudes Wagnergasse 2 zu. Der Abbruch ist mittlerweile vollzogen und die gesamte Fläche innerhalb des Geltungsbereichs wurde geräumt.

Hinsichtlich einer ensemblegerechten Neubebauung wurde vom Planungsbegünstigten eine Entwurfsplanung erstellt und am 27.02.2025 dem Gestaltungsbeirat vorgestellt. Auf der Basis der dabei geäußerten Empfehlungen wurde sie überarbeitet und in der Sitzung vom 22.07.2025 dem Gestaltungsbeirat erneut vorgestellt. Aufgrund der neuerlichen, vom Gestaltungsbeirat getroffenen Empfehlungen erfolgte nochmals eine teilweise Anpassung der Objektplanung.

Die dem Gestaltungsbeirat vorgestellte städtebauliche Konzeption wurde der Bauleitplanung inhaltlich vollumfänglich zugrunde gelegt.

Zu den von der Fachstelle konkret angesprochenen Inhalten ist anzumerken, dass die geplante isarbegleitende Wegeverbindung in Form eines an die Ufermauer angehängten Steges mit einer Gesamtbreite von ca. 2,50 m festgesetzt ist, um in der Realisierung eine lichte Breite von 2,20 sicher stellen zu können. Die Wegeverbindung wird allerdings erst zu einem späteren, nicht konkret absehbaren Zeitpunkt realisiert

Weiterhin ist zu erwarten, dass die durch die vorgegebene Höhenlage der Anschlusspunkte Höhenunterschiede evtl. durch Treppen überwunden werden müssen. Im Rahmen der dem Bebauungsplanverfahren nachgeordneten Ausführungsplanung ist dies jedoch noch abschließend zu untersuchen. Aufgrund dieser Randbedingungen ist nicht damit zu rechnen, dass die geplante isarbegleitende Wegeverbindung zum Gewässerunterhalt herangezogen werden kann.

Zwischenzeitlich haben bereits Gespräche zwischen dem Wasserwirtschaftsamt Landshut und dem Planungsbegünstigten stattgefunden. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die bestehende Ufermauer abgebrochen und an gleicher Stelle durch den Planungsbegünstigten durch eine neue Mauer, die gleichzeitig als Tiefgaragen-Außenwand dienen wird, ersetzt werden darf. Die Qualität der neuen Mauer, der zeitliche Ablauf ihrer Errichtung und der künftige Unterhalt werden Gegenstand einer noch zu treffenden vertraglichen Vereinbarung zwischen dem Wasserwirtschaftsamt und dem Planungsbegünstigten sein.

Zur isarbegleitenden Wegeverbindung fanden ebenfalls Gespräche zwischen der Stadt Landshut und dem Wasserwirtschaftsamt statt. Im Ergebnis hieraus ist festzuhalten, dass der Verlauf des Weges im Bezug auf seine Höhenlage über der Höhe von 388,77 ü. NN. geführt werden muss (Höhe von HQ 100). Vor Realisierung des Weges entlang der Isar ist im Rahmen einer hydraulischen Berechnung nachzuweisen, dass es durch das Bauwerk nicht zu Einschränkungen des Abflussquerschnittes kommt. Die Informationen wurde im Zuge der Ausarbeitung der Bebauungsplanunterlagen als Hinweis in die Bauleitplanung eingearbeitet.

Das anfallende Schmutzwasser aus den künftigen Gebäuden wird über das vorhandene Kanalnetz entsorgt. Das Niederschlagswasser soll entsprechend der Anregung der Fachstelle gedrosselt in die Kleine Isar abgeleitet werden.

**Stadt Landshut, Tiefbauamt**  
mit Schreiben vom 05.04.2017

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Wasserwirtschaft:

Der Bebauungsplan beinhaltet den Einmündungsbereich der Restpfettrach in die Kleine Isar. Sofern in diesem Bereich Änderungen vorgesehen sind (z.B. durch eine neue Wegeführung entlang der Isar) ist dies mit dem Tiefbauamt abzustimmen.

Beschluss: 11 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu den angesprochenen Inhalten ist anzumerken, dass das Tiefbauamt wunschgemäß über die geplante, im Bebauungsplanentwurf dargestellte Wegeführung vorab informiert und im fortlaufend im Abstimmungsprozess beteiligt wurde.

In Abstimmung mit der Fachstelle wurde die geplante isarbegleitende Wegeverbindung in Form eines an die Ufermauer angehängten Steges mit einer Gesamtbreite von ca. 2,50 m festgesetzt ist, um in der Realisierung eine lichte Breite von 2,20 sicher stellen zu können.

Hierzu fanden unter Einbindung des Tiefbauamtes Gespräche zwischen der Stadt Landshut und dem Wasserwirtschaftsamt statt. Im Ergebnis hieraus ist festzuhalten, dass der Verlauf des Weges im Bezug auf seine Höhenlage über der Höhe von 388,77 ü. NN. geführt werden muss (Höhe von HQ 100). Vor Realisierung des Weges entlang der Isar ist im Rahmen einer hydraulischen Berechnung nachzuweisen, dass es durch das Bauwerk nicht zu Einschränkungen des Abflussquerschnittes kommt. Die Informationen wurde im Zuge der Ausarbeitung der Bebauungsplanunterlagen als Hinweis in die Bauleitplanung eingearbeitet.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist noch eine vertragliche Regelung zwischen der Stadt Landshut und dem Planungsbegünstigten zu treffen. Hierbei ist das Tiefbauamt angehalten, konkrete Regelungsinhalte zu formulieren.

Darüber hinaus wird das Tiefbauamt selbstverständlich im Rahmen der Fachstellenbeteiligung weiterhin eingebunden.

### **Bayerisches Landesamt für Umwelt** mit Schreiben vom 05.04.2017

Mit E-Mail vom 17.03.2017 geben Sie dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen der o.g. Planänderung.

Als Landesfachbehörde befassen wir uns v. a. mit umweltbezogenen Fachfragen bei Planungen und Projekten mit überregionaler und landesweiter Bedeutung, mit Grundsatzfragen von besonderem Gewicht sowie solchen Fachbelangen, die von örtlichen oder regionalen Fachstellen derzeit nicht abgedeckt werden (z. B. Rohstoffgeologie, Geotopschutz, Geogefahren, vorsorgender Bodenschutz).

Nach Prüfung durch die betroffenen Fachreferate werden solche Belange nicht berührt bzw. wurden ausreichend berücksichtigt.

Zu den örtlich und regional zu vertretenden Belangen der Wasserwirtschaft, des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des technischen Umweltschutzes verweisen wir auf die Stellungnahmen des Umweltamtes in Ihrem Hause (Untere Naturschutzbehörde und Untere Immissionsschutzbehörde) und des Wasserwirtschaftsamtes Landshut.

Diese Stellen beraten wir bei besonderem fachspezifischem Klärungsbedarf im Einzelfall.

Beschluss: 11 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

### **Stadt Landshut, Straßenverkehrsamt** mit Benachrichtigung vom 13.04.2017

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Aus Sicht des Straßenverkehrsamtes besteht grundsätzlich Einverständnis mit dem Ziel und Zweck des Bebauungsplanes.

Bei den weitergehenden Bauplanungen sind jedoch mögliche neue Zu- und Ausfahrten im Bereich der Hausnummern 4 und 6 unter straßenverkehrlichen Gesichtspunkten zu würdigen.

Beschluss: 11 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Im Rahmen der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde die Situierung der Tiefgaragenausfahrt zeichnerisch festgesetzt. Sie liegt an der nordwestlichen Grenze des Bebauungsplanumgriffes im Bereich des ehemaligen Anwesens Wagnergasse Hausnr. 6 in ca. 30 m Entfernung zur bestehenden Ampelanlage. Ein weiteres Abrücken ist aus nachbarrechtlichen und baulichen Gründen nicht möglich.

**Regierung von Niederbayern**  
mit Schreiben vom 19.04.2017

Die Stadt Landshut beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 01-43 „Südlich Wagnergasse“, um in der historischen Innenstadt eine ensemblerechte Neubebauung realisieren zu können.

Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung stehen dieser Planung grundsätzlich nicht entgegen. Aufgrund des direkt südlich angrenzenden Überschwemmungsgebietes ist der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes jedoch besonderes Gewicht beizumessen.

Beschluss: 11 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der Anregung der Fachstelle, die Belange des Hochwasserschutzes Rahmen der Bauleitplanung angemessen zu berücksichtigen wird Rechnung getragen. Das Wasserwirtschaftsamt und das Tiefbauamt der Stadt Landshut werden als zuständige Fachbehörden auch weiterhin am Bauleitplanverfahren beteiligt.

**Regierung von Niederbayern, Gewerbeaufsichtsamt**  
mit Schreiben vom 19.04.2017

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 Bomben bis in den zu bebauenden Bereich gegangen sind. Vor Beginn der Arbeiten ist eine Gefahrenbewertung hinsichtlich eventuell vorhandener Fundmunition durchzuführen. Die grundsätzliche Pflicht zur Gefahrenforschung und einer eventuellen vorsorglichen Nachsuche liegt beim Grundstückseigentümer. Im Rahmen der Gefahrenforschung 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: 11 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zur Anregung der Fachstelle ist anzumerken, dass die historischen Luftbilder vom Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung geprüft wurden. Hieraus ergeben sich keinerlei Rückschlüsse auf vorhandene Fundmunition. Gleichwohl wurde im Rahmen der Ausarbeitung der Bebauungsplanunterlagen eine Passage zu Fundmunition in die Begründung zum Bebauungsplan eingearbeitet.

**Landratsamt Landshut, Gesundheitsamt**  
mit Schreiben vom 27.04.2017

Keine Einwände aus hygienischen Gründen.

Beschluss: 11 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

**Bund Naturschutz in Bayern e.V., - Kreisgruppe Landshut -, Landshut**  
mit Schreiben vom 28.04.2017

Der Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Landshut, bedankt sich für die Beteiligung am o.g. Verfahren und nimmt wie folgt Stellung dazu:

Wir stimmen dem vorliegenden Bebauungsplan zu.

Beschluss: 11 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

**Stadt Landshut, Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt, Untere Naturschutzbehörde/  
Fachkraft für Naturschutz**  
mit Schreiben vom 05.05.2017

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Mit dem Bebauungsplan besteht grundsätzlich Einverständnis.  
Aus naturschutzfachlicher Sicht sind bei der weiteren Planung die grünordnerischen Belange aus den vorbereitenden Untersuchungen Nikola zu berücksichtigen, insbesondere ist ein entsprechender Grünstreifen mit Gehölzen zur Isar hin und ein freier Zulauf der Restpfettrach zu sichern und zu entwickeln.

Beschluss: 11 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

In der vorbereitenden Untersuchung zum Stadtteil Nikola aus dem Jahr 1996 wurde angrenzend an den vorliegenden Bebauungsplanbereich das Biotop Nr. 109 als geschütztes Strukturelement von übergeordneter Bedeutung dokumentiert. Für die Umgebung des Bebauungsplanes wurde neben dem verrohrten Bachlauf der Pfettrach (außerhalb des Geltungsbereiches) auch eine unzureichende Grünausstattung privater Freiflächen als Mangel ermittelt.

Südwestlich angrenzend an den gegenständlichen Planungsbereich wurde bereits die Bebauung des Vorhaben- und Erschließungsplan VEP Nr. 01-1 „Zwischen Wagnergasse – Brenner-Christl-Weg – Kleiner Isar“ umgesetzt, der zwischen der Wohnbebauung und der Uferböschung eine uferbegleitende Wegeverbindung vom Stadtpark/ Brenner-Christl-Weg kommend in nordöstliche Richtung laufend vorsieht.

Die vorliegende Bauleitplanung sieht nunmehr die Verlängerung dieser Durchwegung bis zur Seligenthaler Brücke vor. Durch eine konstruktiv aufwändige Wegeführung werden die Bestandsbäume im Bereich südlich der Einmündung der Restpfettrach sowie die Trauerweide auf dem Flurstück Nr. 1148/4 hiervon nicht berührt.

Im Bereich der gegenständlichen geplanten Bebauung werden die rückwärtigen, zum Fluss hin ausgerichteten Grundstücksbereiche als private Grünflächen (unterbaut durch die Tiefgarage) mit Erdüberdeckung festgesetzt. Dadurch wird die historisch überwiegend bis zur Stützwand reichende Bestandsbebauung/Versiegelung zurückgenommen, sodass zum Fluss hin private Gartenflächen mit Festsetzungen zur Grünordnung und insbesondere auch festgesetzten zu pflanzenden Bäumen gemäß Planeinschrieb entstehen.

**Stadt Landshut, Amt für Bauaufsicht und Wohnungswesen**  
mit E-Mail vom 04.12.2017

Seitens der Unteren Denkmalschutzbehörde kann folgende Stellungnahme abgegeben werden: Das Bebauungsplangebiet befindet sich in einem denkmalgeschützten Ensemblebereich. Die künftige Neubebauung muss die Strukturen der ehemaligen Handwerkersiedlung des Klosters Seligenthal aufgreifen und widerspiegeln. Auch für den Gebietsreferenten des LfD lag stets der absolute Schwerpunkt in der Maßstäblichkeit der neuen Bebauung.

Von den Einzeldenkmälern wurde das Haus Wagnergasse 2 als Kompromisslösung erhalten. Hinsichtlich dessen Zukunft wäre zunächst zu beurteilen, ob das Denkmal aktuell noch erhaltensfähig ist (d.h. nach einer angemessenen Sanierung noch genügend historische Substanz verbleibt). Ein entsprechendes Gutachten liegt uns nicht vor, es ist aber festzustellen, dass die notwendigen Gründungsmaßnahmen und sonstigen statischen Ertüchtigungen sicher einen weiteren nennenswerten Substanzverlust bedingen würden. Erst wenn von einer Erhaltungsfähigkeit des Denkmals ausgegangen werden kann, ist im zweiten Schritt zu prüfen, ob die Erhaltung wirtschaftlich zumutbar ist. Hier liegt ebenfalls noch keine belastbare Aussage auf Basis eines gängigen Berechnungsschemas vor. Seitens des LfD wurde im Jahr 2017 ins Gespräch gebracht, dass zur Erhaltung der Maßstäblichkeit zumindest der besser gegründete Giebel zur Wagnergasse erhalten werden soll, falls das gesamte Gebäude Wagnergasse 2 nicht zu halten ist. U.E. ist ein bloßer Erhalt des Giebels jedoch nicht zielführend, die ensemblegerechte Maßstäblichkeit der künftigen Bebauung sollte auch anderweitig zu gewährleisten sein.

Beschluss: 11 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Im Auslegungszeitraum waren die Bestandsbauten noch vorhanden und sind somit in der eingegangenen Stellungnahme noch Gegenstand.

Eingangs ist zum Planungsverlauf auszuführen, dass die im Bereich des Bebauungsplanumgriffes gelegenen ehemaligen Handwerkerhäuser Wagnergasse 2, 4 und 6 unter Denkmalschutz standen. Augenscheinlich erkennbare Setzungen des Untergrundes wurden durch Bodenuntersuchungen, wonach sich in dem insgesamt engen Baufeld eine kaum tragfähige Bodenlinse befindet, bestätigt. Nach umfangreichen weiteren Untersuchungen, vor allem statischer, konstruktiver und wirtschaftlicher Art sowie hinsichtlich ihrer Bedeutung als Einzeldenkmäler wurde dem Abbruch der Gebäude Wagnergasse 4 und 6 zugestimmt.

Um den Erhalt des Anwesens Wagnergasse 2 wurde lange Zeit gerungen. Seit der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs. 1 BauGB im Jahre 2017 wurden ergänzende statische Untersuchungen, Machbarkeitsuntersuchungen und Wirtschaftlichkeitsberechnungen angestellt.

Mehrere statische Untersuchungen, Machbarkeitsuntersuchungen und Wirtschaftlichkeitsberechnungen wurden angestellt.

Im Ergebnis musste jedoch festgestellt werden, dass die für eine erfolgreiche Sanierung des Gebäudes notwendigen Arbeiten, wegen der fortschreitenden Setzungen (in der Summe bis zu 78 cm) mit kaum vorhersehbaren und kalkulierbaren Risiken für das Gebäude selbst, seine unmittelbare Umgebung und die angrenzenden Verkehrsflächen verbunden und damit unverantwortbar wäre.

2024 wurde schließlich festgestellt, dass „eine akute Einsturzgefahr, sowohl der straßenseitigen Giebelwand als auch des restlichen Gebäudes“ gegeben war. Dem zu Folge stimmte der Bausenat dem Abbruch des Gebäudes Wagnergasse 2 zu. Der Abbruch ist mittlerweile vollzogen und die gesamte Fläche innerhalb des Geltungsbereichs wurde geräumt.

Hinsichtlich einer ensembledgerechten Neubebauung wurde vom Planungsbegünstigten eine Entwurfsplanung erstellt und am 27.02.2025 dem Gestaltungsbeirat vorgestellt. Auf der Basis der dabei geäußerten Empfehlungen wurde sie überarbeitet und in der Sitzung vom 22.07.2025 dem Gestaltungsbeirat erneut vorgestellt. Aufgrund der neuerlichen, vom Gestaltungsbeirat getroffenen Empfehlungen erfolgte nochmals eine teilweise Anpassung der Objektplanung.

Die dem Gestaltungsbeirat vorgestellte städtebauliche Konzeption wurde der Bauleitplanung inhaltlich vollumfänglich zugrunde gelegt.

### **Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege** mit Schreiben vom 10.09.2018

Im Rahmen des Behördensprechtages am 24.07.2018 fand eine Besichtigung des Anwesens Wagnergasse 2 in Landshut statt. Bei dem im 16./Anfang des 17. Jahrhunderts entstandenen erdgeschossigen Handwerkerhaus mit Renaissance-Giebel handelt es sich um ein Baudenkmal gemäß Art. 1 Abs. 2 BayDSchG, es ist in der Denkmalliste für die Stadt Landshut aufgeführt wie folgt:

„Ehemaliges Handwerkerhaus, erdgeschossig, Renaissancegiebel mit Giebelzinnen, 16./17. Jahrhundert, im Innern wohl im 19. Jahrhundert verändert.“

Der Bau liegt zudem im Ensemble Landshut unweit von Kloster Seligenthal, in dessen Zusammenhang und zu dessen Versorgung das Haus wohl entstanden ist.

Das ursprüngliche Bäckerhaus ist in seinem vorderen Abschnitt unterkellert. Die Erschließung des Baus erfolgt über einen außermittig angeordneten durchgesteckten Fletz, der heute von einer Weißdecke überfangen wird. Die unterschiedlich breiten seitlichen Räume besitzen unter modernen Weißdecken noch die wohl bauzeitlichen Balkendecken mit dazwischen in Nuten eingelassenen Kassetten. Ob sich diese Deckenausbildung zumindest noch in Teilen auch im Fletz erhalten hat, ist bisher nicht bekannt. Der Bau besitzt ein Kehlbalkendach mit liegendem Stuhl und Windverbänden in zwei Ebenen. In der ersten Dachgeschoss-Ebene sind nachträglich, jedoch bereits in historischer Zeit, zur Straße hin drei vom Giebel aus belichtete Wohnräume eingebaut worden.

Ein verformungsgerechtes Aufmaß des Gebäudes wurde im März / April 2015 zusammen mit den ebenfalls denkmalgeschützten Anwesen Wagnergasse 4 und 6 durch das Büro Lindauer, München, gefertigt, eine in diesem Zusammenhang durchgeführte dendrochronologische Untersuchung blieb seinerzeit ergebnislos.

Auch die durch das Ing.-Büro Dr. Bergmann, Pfaffenhofen/Ilm, mit Datum vom 26.10.2016 vorgelegte „Statisch-konstruktive Beurteilung zur Sanierungsfähigkeit“ bezieht sich noch auf die drei Anwesen Wagnergasse 2, 4 und 6. Die „statisch-konstruktive Bestandsuntersuchung“ des Ing.-Büros BBI Bauer Beratende Ingenieure vom 18. Dezember 2015 und der Geotechnische Kurzbericht zur Baugrunduntersuchung der TBU Geotechnik GmbH vom 18.08.2015 dienen hier als Grundlage.

Auf dieser Basis wurde in einem Gespräch zwischen Herrn Ltd. Baudirektor Doll und Herrn Generalkonservator Prof. Pfeil ein Kompromiss erarbeitet, der neben den nicht denkmalgeschützten Rückgebäuden den Abbruch der Vordergebäude Wagnergasse 4 und 6 vorsah. Das

denkmalgeschützte Vordergebäude Wagnergasse 2 hingegen sollte erhalten und instandgesetzt werden.

Für das Rückgebäude des Anwesens Wagnergasse 2 liegt ebenso wie für die Nachbaranwesen Wagnergasse 4 und 6 inzwischen eine Abbruchgenehmigung vor, von der bereits Gebrauch gemacht wurde. Von einer Notsicherung abgesehen, wurden jedoch keine weiteren Maßnahmen zur Rettung des zu erhaltenden Vordergebäudes Wagnergasse 2 ergriffen.

Im Zusammenhang mit der Notsicherung der Wagnergasse 2 folgte lediglich eine ergänzende Stellungnahme zur oben genannten „Statisch-konstruktiven Beurteilung zur Sanierungsfähigkeit“, die mit Datum vom 04.01.2018 durch das Ing-Büro Dr. Bergmann vorgelegt wurde.

Zur weiteren Vorbereitung der Instandsetzung ergeben sich aus diesem Sachstand folgende noch durchzuführende Schritte:

- Baugefügeforschung des verbliebenen Bauteils mit Baualtersplan und dendrochronologischer Untersuchung
- Erarbeitung eines statischen Instandsetzungskonzeptes (Fundamente, aufgehendes Mauerwerk, Geschosdecke, Dachwerk) samt Klärung der noch offenen Fragen zur Gebäudegründung und des Baugrundes incl. Ermittlung der Kosten zur statisch-konstruktiven Instandsetzung des Gebäudes.

Das Landesamt für Denkmalpflege bittet die entsprechenden Honorarangebote bei mit vergleichbaren Aufgabenstellungen erfahrenen Fachplanern einzuholen und noch einmal zur fachlichen Abstimmung vorzulegen. Eine Förderung dieser noch offenen Vorplanungsleistungen aus Denkmalmitteln ist grundsätzlich möglich, die Summe kann erst nach der fachlichen Abstimmung der Angebote besprochen werden.

Im Rahmen des Ortstermins am 24.07.2018 wurde auch die noch ungeklärte Neubebauung auf den inzwischen freien Grundstücksflächen angesprochen. Im Hinblick auf die Lage, der Flächen im Ensemble Landshut in unmittelbarer Nähe von Kloster Seligenthal müssen die Neubauten vor allem in Bezug zu der Klosteranlage und ihrer städtebaulichen Wirkung beurteilt werden. So hat es sich bei den abgebrochenen Handwerkerhäusern um Bauten untergeordneter, dem Kloster dienender Nutzung gehandelt, was sich auch an deren Größe gezeigt hat. Diese auf die historische Bedeutung der Gebäude und die finanziellen Möglichkeiten der früheren Bewohner zurückgehende Größenordnung der inzwischen untergegangenen Bauten muss aus denkmalfachlicher Sicht auch für die Neubebauung maßstabsgebend sein. Vorstellbar sind daher nur zweigeschossige, zur Straße hin giebelständige Satteldachbauten mit Lochfassaden, die die historische Parzellierung der Vorgängerbauten aufgreifen.

Für weitere Fragen steht das Landesamt für Denkmalpflege jederzeit gerne zur Verfügung.

Einen Abdruck dieses Schreibens erhalten das Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung der Stadt Landshut, [REDACTED], die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Landshut, [REDACTED] sowie [REDACTED], Landshut.

Beschluss: 11 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Im Auslegungszeitraum waren die Bestandsbauten noch vorhanden und sind somit in der eingegangenen Stellungnahme noch Gegenstand.

Eingangs ist zum Planungsverlauf auszuführen, dass die im Bereich des Bebauungsplanumgriffes gelegenen ehemaligen Handwerkerhäuser Wagnergasse 2, 4 und 6 standen unter Denkmalschutz standen. Augenscheinlich erkennbare Setzungen des Untergrundes wurden durch Bodenuntersuchungen, wonach sich in dem insgesamt engen Baufeld eine kaum tragfähige Bodenlinse befindet, bestätigt. Nach umfangreichen weiteren Untersuchungen, vor allem statischer,

konstruktiver und wirtschaftlicher Art sowie hinsichtlich ihrer Bedeutung als Einzeldenkmäler wurde dem Abbruch der Gebäude Wagnergasse 4 und 6 zugestimmt.

Um den Erhalt des Anwesens Wagnergasse 2 wurde lange Zeit gerungen. Seit der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs. 1 BauGB im Jahre 2017 wurden ergänzende statische Untersuchungen, Machbarkeitsuntersuchungen und Wirtschaftlichkeitsberechnungen angestellt.

Im Ergebnis musste jedoch festgestellt werden, dass die für eine erfolgreiche Sanierung des Gebäudes notwendigen Arbeiten, wegen der fortschreitenden Setzungen (in der Summe bis zu 78 cm) mit kaum vorhersehbaren und kalkulierbaren Risiken für das Gebäude selbst, seine unmittelbare Umgebung und die angrenzenden Verkehrsflächen verbunden und damit unverantwortbar wäre.

2024 wurde schließlich festgestellt, dass „eine akute Einsturzgefahr, sowohl der straßenseitigen Giebelwand als auch des restlichen Gebäudes“ gegeben war. Dem zu Folge stimmte der Bausenat dem Abbruch des Gebäudes Wagnergasse 2 zu. Der Abbruch ist mittlerweile vollzogen und die gesamte Fläche innerhalb des Geltungsbereichs wurde geräumt.

Hinsichtlich einer ensembledgerechten Neubebauung wurde vom Planungsbegünstigten eine Entwurfsplanung erstellt und am 27.02.2025 dem Gestaltungsbeirat vorgestellt. Auf der Basis der dabei geäußerten Empfehlungen wurde sie überarbeitet und in der Sitzung vom 22.07.2025 dem Gestaltungsbeirat erneut vorgestellt. Aufgrund der neuerlichen, vom Gestaltungsbeirat getroffenen Empfehlungen erfolgte nochmals eine teilweise Anpassung der Objektplanung.

Die dem Gestaltungsbeirat vorgestellte städtebauliche Konzeption wurde der Bauleitplanung inhaltlich vollumfänglich zugrunde gelegt.

STAND AUSLEGUNG

Im Rahmen der gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB durchgeführten Unterrichtung der Öffentlichkeit wurden folgende umweltbezogene Stellungnahmen vorgebracht:

mit E-Mail vom 02.11.2017

Wie der LZ vom Samstag letzter Woche zu entnehmen ist, ist es Ihnen gelungen, dass Sie das unmittelbar an die kleine Isar angrenzende Anwesen erwerben konnten. Glückwunsch hierzu!

Der LZ ist weiterhin zu entnehmen, dass Sie für das Anwesen Wagnergasse 2 einen Abbruchantrag gestellt haben/stellen werden und dass das Landesamt für Denkmalpflege nunmehr dazu tendiert, dass es unter den örtlichen Gegebenheiten ausreichend ist, dass von dem geschützten Anwesen Wagnergasse 2 lediglich die Fassade Bestand haben sollte.

Ich darf aus Sicht der [REDACTED] hierzu wie folgt Stellung nehmen; diese Positionierung wurde in dieser Form bereits mehreren Verfahrensbeteiligten mitgeteilt:

- Das schwebende Verfahren Wagnergasse (aus drei mach eins) benötigt einen Abschluss, der den Denkmalbelangen entspricht; etwas anderes wäre in der Öffentlichkeit verhänglich > Mit Salamiaktik geht alles! Dieser Kompromiss wurde unter den örtlichen Gegebenheiten, die allen Verfahrensbeteiligten bekannt waren, verhandelt.
- Die Gründung und statische Sicherung des verbleibenden Gebäudes ist offensichtlich eine Herausforderung. Eine Herausforderung war dies ebenfalls bei der Jesuitenkirche. Am Tag des offenen Denkmals konnte man erfahren, wie die Kirche neu gegründet wurde: Micropfähle, mit bis zu 17m Länge wurden eingebaut. Ein ähnliches Verfahren müsste auch hier bei dem vergleichbar kleinen Häusl gehen und dann wird es wohl sicher auch möglich sein, eine Tiefgarage in den Untergrund zu integrieren - quasi "unterzuschieben". (Ähnliches habe ich auch in den 90-er Jahren in der ehem. DDR gesehen. Hier wurden alte Anwesen quasi neu umbaut...).
- Bei dem Anwesen Wagnergasse 2 handelt es sich um den vorletzten Vertreter dieser Art: Ein Gebäude, wo der Dachstuhl gleich nach dem Erdgeschoss aufgesetzt ist; so was gibt es sonst nur noch in der Jodoksgasse. Dieser Haustyp sollte in Landshut mit zwei Gebäuden vertreten sein.
- Neben der angesprochenen Fassade wäre bei dem kleinstrukturierten Häuschen auch der historische Dachstuhl und die Balkenlage über EG mit einfachen Mitteln ausbaubar, - wieder verwendbar.
- Es geht bei der Beibehaltung/Bewahrung des historischen Baubestands nicht nur um stattliche Kirchen; Klöster und Bürgerhäuser. Genauso wichtig sind die kleinen Vertreter: Handwerker- und Schwaigerhäuser.
- Der Beibehalt der Wagnergasse 2 in den wesentlichen Bestandteilen ist das "Sahnehäubchen" im Zuge der Neuentwicklung des Areals am Bismarckplatz. Dies sollte neben der Öffnung des Isarufers und der Maßstäblichkeit der Vorgängerbebauung die Messlatte sein.

Es wäre schön, wenn Sie sich auch unter der mehr als schwierigen Ausgangssituation unserer Argumentation anschließen würden.

Gleich lautend werden wir in dem Sachverhalt das LFD, das Denkmalnetz Bayern, den Oberbürgermeister der Stadt Landshut, sowie das Baureferat, bzw. die untere Denkmalschutzbehörde informieren.

Beschluss: 11 : 0

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Im Auslegungszeitraum waren die Bestandsbauten noch vorhanden und sind somit in der eingegangenen Stellungnahme noch Gegenstand.

Eingangs ist zum Planungsverlauf auszuführen, dass die im Bereich des Bebauungsplanumgriffes gelegenen ehemaligen Handwerkerhäuser Wagnergasse 2, 4 und 6 unter Denkmalschutz standen. Augenscheinlich erkennbare Setzungen des Untergrundes wurden durch Bodenuntersuchungen, wonach sich in dem insgesamt engen Baufeld eine kaum tragfähige Bodenlinse befindet, bestätigt. Nach umfangreichen weiteren Untersuchungen, vor allem statischer, konstruktiver und wirtschaftlicher Art sowie hinsichtlich ihrer Bedeutung als Einzeldenkmäler wurde dem Abbruch der Gebäude Wagnergasse 4 und 6 zugestimmt.

Um den Erhalt des Anwesens Wagnergasse 2 wurde lange Zeit gerungen. Seit der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs. 1 BauGB im Jahre 2017 wurden ergänzende statische Untersuchungen, Machbarkeitsuntersuchungen und Wirtschaftlichkeitsberechnungen angestellt.

Im Ergebnis musste jedoch festgestellt werden, dass die für eine erfolgreiche Sanierung des Gebäudes notwendigen Arbeiten, wegen der fortschreitenden Setzungen (in der Summe bis zu 78 cm) mit kaum vorhersehbaren und kalkulierbaren Risiken für das Gebäude selbst, seine unmittelbare Umgebung und die angrenzenden Verkehrsflächen verbunden und damit unverantwortbar wäre.

2024 wurde schließlich festgestellt, dass „eine akute Einsturzgefahr, sowohl der straßenseitigen Giebelwand als auch des restlichen Gebäudes“ gegeben war. Dem zu Folge stimmte der Bausenat dem Abbruch des Gebäudes Wagnergasse 2 zu. Der Abbruch ist mittlerweile vollzogen und die gesamte Fläche innerhalb des Geltungsbereichs wurde geräumt.

Hinsichtlich einer ensemblegerechten Neubebauung wurde vom Planungsbegünstigten eine Entwurfsplanung erstellt und am 27.02.2025 dem Gestaltungsbeirat vorgestellt. Auf der Basis der dabei geäußerten Empfehlungen wurde sie überarbeitet und in der Sitzung vom 22.07.2025 dem Gestaltungsbeirat erneut vorgestellt. Aufgrund der neuerlichen, vom Gestaltungsbeirat getroffenen Empfehlungen erfolgte nochmals eine teilweise Anpassung der Objektplanung.

Die dem Gestaltungsbeirat vorgestellte städtebauliche Konzeption wurde der Bauleitplanung inhaltlich vollumfänglich zugrunde gelegt.

Die vom Einwender angeführten Inhalte sind nur zum Teil im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen. So können die bautechnischen Aspekte in diesem Rahmen leider nicht gewürdigt werden.