

**BEGRÜNDUNG**  
**ZUM BEBAUUNGSPLAN**  
**Nr. 00-31**  
**„Zwischen Richard-Schirrmann-Weg  
und Klöpflgraben“**

(Verfahren nach § 13a BauGB - Bebauungsplan der Innenentwicklung)

- Einfacher Bebauungsplan -

**1. Allgemeines**

Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Erforderlichkeit ergibt sich daraus, dass der Stadtrat die Einstellung der bisherigen Nutzung des Ottonianums als Jugendherberge beschlossen hat. Insofern ist es notwendig, für das Gebäude eine städtebaulich verträgliche Folgenutzung zu entwickeln, die auch den Anforderungen des Denkmalschutzes genügt. In diesem Zusammenhang ist auch eine mögliche Nutzung der östlich hin zum Waldorfkindergarten gelegenen Freiflächen aufzuzeigen.

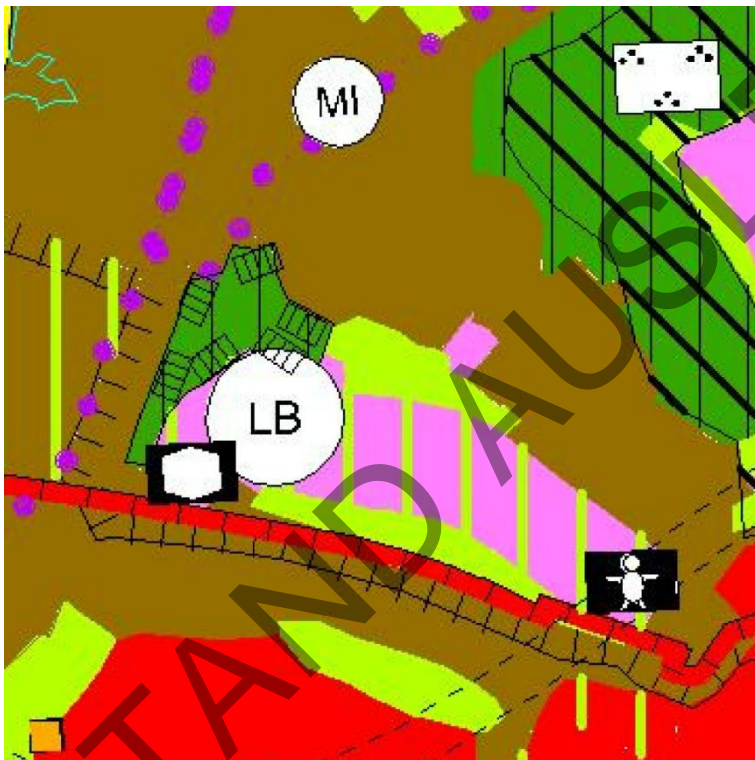
Der Bauleitplan hat das Städtebauliche Ziel die Sicherung des Baubestandes des Ottonianums bei gleichzeitiger Ermöglichung einer denkmalgerechten Erweiterungsoption mit Wohnnutzung und/oder einer nicht störenden gewerblichen Nutzung von max. 1.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche auf der östlich angrenzenden Flächen zu ermöglichen. Zudem soll der unbebaute Hangbereich entlang der Inneren Münchener Straße und des Klöpflgrabens freigehalten werden. Außerdem soll nach § 1 Absatz 5 eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, berücksichtigt werden. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern und zur Erfüllung der Klimaschutzziele des Bundes-Klimaschutzgesetzes die Wärme- und Energieversorgung von Gebäuden treibhausgasneutral zu gestalten sowie die

städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Diese Anforderungen können im Rahmen einer Baugenehmigung nach § 34 BauGB nicht hergestellt werden, wodurch das Planungserfordernis nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB entsteht.

## 2. Planungsrechtliche Situation

### 2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Landshut, rechtsverbindlich seit 03.07.2006, weist den Bereich des Ottonianums und den östlich angrenzenden Bereich als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude“ aus. Diese Fläche weist zusätzlich eine Grünfunktion auf. Der Bereich in Richtung Klöpflgraben ist im Osten als gliedernde und abschirmende Grünfläche und im Westen als Mischgebiet dargestellt. Der Hang hin zur Inneren Münchener Straße ist als Waldfläche ausgewiesen; hier ist auch ein geplanter Geschützter Landschaftsbestandteil in den Flächennutzungsplan aufgenommen worden. Entlang der Klöpflgrabens verlaufen die südlichen Grenzen einer Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz dient, sowie eines Bodendenkmals.



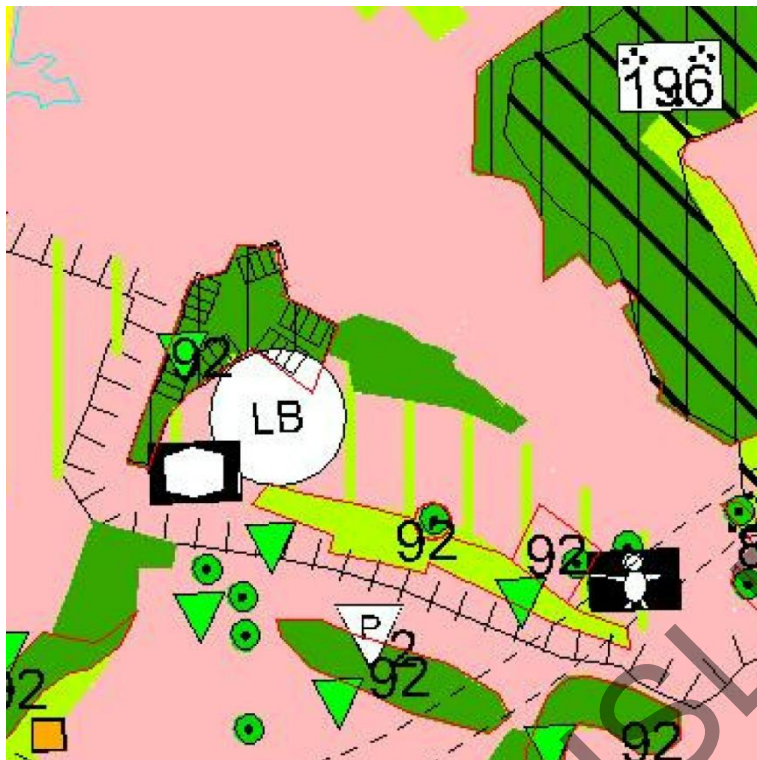
Flächennutzungsplan, Stand 2022

Der Bebauungsplan wird nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt. Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes ist nicht beeinträchtigt.

### 2.2 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Landshut, ebenfalls rechtsverbindlich seit 03.07.2006, kennzeichnet das Mischgebiet und die Fläche für den Gemeinbedarf als Siedlungsfläche, wobei die Darstellungen der Grünfunktion und der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude“ aus dem Flächennutzungsplan übernommen wurden. Die gliedernde und abschirmende Grünfläche ist als bestehend gekennzeichnet. Waldfläche, Landschaftsbestandteil und

Bodendenkmal wurden aus dem Flächennutzungsplan übernommen. Die Waldfläche und die Grünfläche bilden zusammen einen Teil des Biotops Nr. 92. In der Grünfläche ist zudem ein bestehender Einzelbaum dargestellt. Im Bereich der Waldfläche ist eine Darstellung für die Erhaltung von Kleinstrukturen als Habitate und erlebniswirksame Elemente eingetragen.



Landschaftsplan, Stand 2022

### 2.3 Anwendung des § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“

Bei vorliegendem Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan zur Innenentwicklung, welcher im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt werden kann. Die Voraussetzungen hierfür sind erfüllt. Die im Bebauungsplan festgesetzten Bauräume lassen eine Grundfläche von insgesamt 500 m<sup>2</sup> zu; die zulässige Grundfläche bleibt daher unter der für die Zulässigkeit von Bebauungsplänen der Innenentwicklung relevante Grundfläche von 20.000m<sup>2</sup>. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Zudem kann ausgeschlossen werden, dass Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter besteht.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 abgesehen. Der § 4c BauGB (Überwachung) ist nicht anzuwenden. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Es sind daher keine Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

## 3. Beschreibung des Planungsgebietes

### 3.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Planungsgebiet liegt oberhalb der südlichen Altstadt auf einer Terrasse am Aufstieg zum Hofberg, anliegend am Annaberg im Stadtteil Altstadt und umfasst 8261,80 m<sup>2</sup>. Es wird be-

grenzt im Norden durch die Bebauung entlang der Alten Bergstraße, im Osten durch die Bebauung der historischen Stadtmauer und dem dortigen Kindergarten, im Westen durch die Innere Münchener Straße und im Süden durch den Klöpflgraben.

### 3.2 Geländebeziehungen und Bestandsbebauung

Das Planungsgebiet umfasst das denkmalgeschützte Ottonianum und die umliegenden unbauten Flächen zwischen Richard-Schirrmann-Weg, Klöpflgraben und Innerer Münchener Straße im Westen sowie den Richard-Schirrmann-Weg selbst. Das Ottonianum liegt auf einer Terrasse in der Höhenlage von 415 üNN bis 420 üNN. Zur Inneren Münchener Straße fällt das Gelände steil an einem Hang von 415 üNN auf 400 üNN ab. Im Süden, hinter der Historischen Stadtmauer, führt der Steilhang weiter bis er dort auf den Klöpflgraben trifft. Der Hang ist durchgehenden mit Bäumen bestanden. Nördlich des Planungsgebietes schließt die geschlossene, zwei- bis dreigeschossige Innenstadtbebauung entlang der Alten Bergstraße inkl. der Theklakirche an. Ein Teil der Gebäude ist als Einzeldenkmäler ausgewiesen. Südlich des Klöpflgrabens schließt der Annaberg an, dessen Hangbereiche hier eine lockere Bebauung aufweisen. Die Ecke Klöpflgraben / Innere Münchener Straße ist mit zwei dreigeschossigen Gebäuden bestanden. Westlich der Inneren Münchener Straße befindet sich die denkmalgeschützte Alte JVA, östlich des Planungsgebietes der Waldorf-Kindergarten. Das gesamte Planungsgebiet sowie die westlich, nördlich und östlich angrenzenden Bereiche liegen im Denkmalensemble-Gebiet.

Die Stützmauer zur benachbarten Flurnummer 525/4 ist aktuell nicht ausreichend standsicher. Die Stabilisierung des Erdkörpers wird Sommer 2026 mit einer Spezialtieftbaumaßnahme durchgeführt. Die Verblendung mit Mauerwerk zur Wiederherstellung der aktuellen Optik ist nicht vorgesehen. Die Stützwand hat keine Denkmaleigenschaft. Der Endzustand soll im Zusammenhang mit dem Neubau auf der Flurnummer 525/4 geklärt werden. Das Planungsgebiet umfasst zwei Fertiggaragen, sowie mit Rasengitter hergestellte Stellplätze die dem Ottonianum zuzuordnen sind. Zum Ottonianum kommen weiter Bau- und Bodendenkmäler darunter der unter dem Ottonianum liegende Bierkeller, sowie Teile der Historische Stadtmauer Landshuts. Das Ottonianum hat eine Grundfläche von 822,75 m<sup>2</sup> und ist am Dachfirst 15 m hoch. Das Gebäude ist ein dreigeschossiger Walmdachbau mit Rundbogenfenstern mit Elementen des Biedermeier. In der Vergangenheit wurde das Gebäude als Jugendherberge genutzt. Die Erschließung erfolgt über den Richard-Schirrmann-Weg. Der darunter liegende raus ragende Bierkeller hat einen Vorbau mit Satteldach und Holzverschaltem Giebel, ist baulich nicht mit dem Ottonianum verbunden und ist ein aus Ziegelstein gemauertes Tonnengewölbe in dem ehemals Bierfässer gelagert wurden. Die Erschließung erfolgt über die Innere-Münchener Straße.



### 3.3 Vorhandene Vegetation und Fauna

Gemäß dem Landschaftsplan der Stadt Landshut (rechtsverbindlich seit 03.07.2006) ist der bewaldete Hang zur Inneren Münchner Straße hin, als ein geplanter Landschaftsbestandteil und als Biotop LA-0092-002 (Stand 1989) ausgewiesen. Entlang des Hangs Innere Münchner Straße – Klöpfgraben, um das Bestandsgebäude des Ottonianum, auf der östlich angrenzenden Fläche und am Richard-Schirmann-Weg, gibt es zahlreiche alte Bäume, die auch überwiegend der Baumschutzverordnung der Stadt Landshut unterliegen. Nach dem zugrunde liegenden Baumkataster des Stadtgartenamts stehen dort 130 Bäume die zwischen 6 m – 30 m hoch sind, darunter 40 Spitzahörner, 42 Bergahörner, 4 Linden, 18 Ulmen, 2 Kastanien, 5 Walnussbäume, 1 Traubenkirsche, 4 Kirschen, 1 Apfelbaum, 6 Robinien, 3 Fichten, 3 Hainbuchen und 1 Säulenhainbuche. 109 dieser Bäume haben einen Stammdurchmesser von 20 cm oder dicker und unterliegen damit der Baumschutzverordnung vom 17.12.2021 der Stadt Landshut, 18 davon sind nicht davon betroffen und 3 dieser Bäume sind nicht vermessen worden, liegen aber am Hang und sind somit Teil des geplanten Landschaftsbestandteils und als Biotop LA-0092-002 (Stand 1989) ausgewiesen. Die dazwischen liegenden extensiv genutzten Bereiche, sind ebenfalls als Biotop mit Nr. LA-0092-002 ausgewiesen.

Bezüglich des Artenschutzes, sind die im Landschaftsplan ausgewiesenen Kleinstrukturen, welche als Habitate für Tiere fungieren, bei der Planung zu beachten. Aufgrund der Beschaffenheit des Bestandsgebäudes können potentielle Habitate für Gebäudebrüter und Fledermäuse nicht ausgeschlossen werden. Aufgrund des Alters der Bäume, kann von Habitatstrukturen wie Höhlen, Rissen u.a. ausgegangen werden, weshalb auch baumbewohnende Arten betrachtet werden müssen. Die Bäume sind vorrangig zu erhalten und der Erhalt der Bäume ist demnach rechtzeitig in der Planung zu berücksichtigen. Hierfür ist die Naturschutzbehörde miteinzubeziehen. Daneben sind aufgrund der Beschaffenheit des Bestandsgebäudes artenschutzrechtliche Belange in Bezug auf Gebäudebrüter und Fledermäuse zu beachten.

## **4. Planungskonzept**

### **4.1 Allgemein**

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, sind entsprechende Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO zu treffen. Diese können aus der Zeichenerklärung auf dem Bebauungsplan und aus dem Textteil des Bebauungsplanes entnommen werden. Wie unter Punkt 1 bereits erläutert ist im Planungsgebiet das Städtebauliche Ziel die Sicherung des Baubestandes des Ottonianums bei gleichzeitiger Ermöglichung einer denkmalgerechten Erweiterungsoption, sowie eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, zu ermöglichen. Dementsprechend müssen die gewählten Festsetzungen so konzipiert werden, dass die Belange des Denkmal- und Umweltschutzes gewährleistet werden, die Anforderungen an eine sozialgerechte und wirtschaftliche Bebauung und Nutzung gewahrt bleibt und es sich zur umliegenden Bebauung einpasst. Nicht vermeidbare Eingriffe sind durch Ersatzmaßnahmen soweit möglich auszugleichen. Der „Fußabdruck“ einer Bebauung lässt sich sinnvollerweise mit der Festlegung einer überbaubaren Fläche definieren, ergänzt durch die Festsetzung zugehöriger Nebenanlagenflächen für Stellplätze. Auf der anderen Seite können die vorhandenen natürlichen Strukturen durch die Festsetzung zu erhaltender Bäume, ergänzt durch die Verpflichtung zur Ersatzpflanzung, falls Bäume dennoch entfallen, die Festsetzung einer Dachbegrünung, Versiegelungsminimierungen im Bereich der Stellplätze sowie Festsetzungen zum Immissionsschutz (Lärm und Licht) entsprechend geschützt werden. Das für das Areal prägende Ottonianum darf in keiner Weise durch Vorhaben in seiner Wirkung geschwächt werden. Aufgrund der hohen Anforderungen des Gebiets an den Städtebau, durch die Belange des Denkmal- und Naturschutzes, sowie der umliegenden Bebauung, erfüllt der Bebauungsplan nach § 30 Absatz 1 BauGB die Anforderungen durch die Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen. Dementsprechend ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

### **4.2 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die dem Innenbereich gem. § 34 BauGB zuzuordnenden Flächen im Planungsgebiet mit den Fl.-Nrn. 539, 538/3, 538/4 sowie Teilbereiche der Fl.Nrn. 527, 540, 542 und 546, alle der Gemarkung Landshut. Diese liegt zwischen Richard-Schirrmann-Weg, Klöpflgraben und Innerer Münchener Straße im Westen sowie den Richard-Schirrmann-Weg selbst. Für diese bisherigen Innenbereichsflächen besteht entsprechend der Ausführungen in den Punkten 1 und 4.1 die Erforderlichkeit zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes. Die angrenzenden Flächen des Planungsgebiets tragen nicht zu dem Städtebauliches Ziel bei den Baubestand des Ottonianums zu sichern und gleichzeitig einer denkmalgerechten Erweiterungsoption zu ermöglichen. Hier besteht in diesem Sinne keine Erforderlichkeit zur Aufstellung eines Bebauungsplanes, da Städtebaulich keine Folgenutzung des Ottonianums stattfinden wird.

### **4.3 Festsetzungen zur Bebauung**

#### **4.3.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Planungsgebiet wird als Urbane Gebiete festgesetzt. Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Durch die hohe Dichte an Denkmälern in der Umgebung, dem Ottonianum selbst als Denkmal und der Mischnutzung in der umliegenden Bebauung ist es wichtig in der Anwendung des § 30 Absatz 1 BauGB eine Denkmalverträgliche Nutzung festzusetzen. Um das Denkmal geprägte Ortsbild nicht zu schwächen

ist es wichtig nach § 6a Absatz 1 BauNVO eine freie Nutzungsmischung zu ermöglichen und eine Nutzung zu finden die den Denkmälern gerecht wird. Eine Tiefgarage im Baufenster ermöglicht eine Erweiterung der Stellplätze und schwächt das Ortsbild nicht.

#### **4.3.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche**

Der Bebauungsplan setzt eine überbaubare Fläche von 500 m<sup>2</sup> fest, die durch Baugrenzen und einer Baulinie umschlossen wird. Die Baulinie liegt am Richard-Schirrmann-Weg um mit dem benachbarten Kindergarten eine einheitliche Flucht zu bilden. Die überbaubare Fläche wurde so definiert, dass die sich im Geltungsbereich befindlichen Bäume, wie sie im Baumbestandsplan dargestellt sind, komplett erhalten werden können. Die Belange des Denkmalschutzes werden ebenfalls berücksichtigt, da das Baufenster so gewählt wurde das die Sichtachsen so beeinflusst werden das es immer noch zumindest größtenteils ermöglicht wird auf das Ottonianum zu blicken (siehe Punkt 10.1), nämlich von der Burg Trausnitz, der Martinskirche, der Grieserwiese, dem Annaberg und der Zufahrt von der Alten Bergstraße in den Richard-Schirrmann-Weg. Die Gebäudehöhen der Neubauten dürfen maximal bis zur Traufhöhe des Ottonianums reichen und nur maximal zwei Vollgeschosse haben. Die maximal zu erreichende Geschossfläche beträgt 1000 m<sup>2</sup> und soll die maximale Ausnutzung eines einzelnen Gebäudes ermöglichen. Damit wird der notwendige Interessensausgleich zwischen den Belangen des Landschafts- und des Naturschutzes, des Denkmalschutzes und den Belangen der Eigentümer erreicht. Die festgesetzte überbaubare Fläche stellt dabei unter der Annahme einer konventionellen rechteckigen Gebäudestruktur das Maximum dar, das ohne die Entfernung vorhandener Bäume und das stören Denkmal relevanter Belange möglich ist. Um die Stellplatz bereit zu stellen kann eine Tiefgarage errichtet werden. Die maximalen Ausmaße dieser richten sich nach dem Baufenster. Die Erschließung der Tiefgarage erfolgt über den Richard-Schirrmann-Weg.

Außerhalb der überbaubaren Fläche können Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO zugelassen werden. Hierzu wird keine Festsetzung getroffen, womit § 23 Abs. 5 BauNVO gilt. Eine allgemeine Zulässigkeit von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Fläche wird nicht eingeführt, da aufgrund der hochwertigen denkmal- und naturschutzfachlichen Situation im Planungsgebiet ein sensibler Umgang mit dem Ortsbild und der vorhandenen Flora und Fauna und dementsprechend eine Einzelfallprüfung von geplanten Nebenanlagen notwendig ist. Demgegenüber ist aber auch ein kompletter Ausschluss von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Fläche nicht zu rechtfertigen, da sich hieraus eine nicht unerhebliche Einschränkung der zulässigen Wohnnutzung ergeben würde. Im Übrigen gelten für das Planungsgebiet die Maßgaben der Satzung über das Verbot von Bodenversiegelung (Versiegelungsverbotssatzung - VVS) in der jeweils gültigen Fassung.

#### **4.3.3 Bauweise**

Die Bauweise von Neubauten muss Gestalterisch so gewählt werden das Sie das Ottonianum nicht in den Hintergrund rückt, sondern vorzugweise dieses sogar in seiner Wirkung auf den Ort, der Umgebung, sowie den Blickbeziehungen stärkt. Dabei müssen Neubauten sich in die bestehenden umliegende Bebauung passend einfügen.

Wie unter Punkt 4.3.2 dürfen Neubauten im Planungsgebiet bis maximal zur Traufhöhe des Ottonianums hoch sein um die Blickbeziehungen von der Burg Trausnitz (siehe Punkt xxx) nicht auf das Ottonianum zu Unterbrechen. Balkone sind daher nur auf der Südseite zulässig wo sie die Sichtbeziehung von der Burg Trausnitz nicht stört. Durch die angepasste Höhe an das Ottonianum, kann so die Sichtbeziehung erhalten bleiben.

#### **4.3.4 Abstandsflächen**

Durch die Festsetzung der Baufenster, der Wandhöhe und der Dachneigung (siehe Punkte 4.3.1) wird die Einhaltung der Abstandsflächenregelungen gemäß Art. 6 BayBO zu den Nachbargrundstücken außerhalb des Geltungsbereiches gewährleistet. Innerhalb des Planungsgebietes sind die Abstände der Gebäude (ohne Garagen) so groß, dass keine Überlappung von Abstandsflächen stattfindet. Die Belüftung und Belichtung der einzelnen Gebäude ist aufgrund der Einhaltung der Maßgaben des Art. 6 BayBO gewährleistet.

#### **4.4 Gestaltungsfestsetzungen (örtliche Bauvorschriften gem. Art. 81 BayBO)**

Der unter Punkt 4.1 dargestellte Städtebauliche Ziel mit der Sicherung des Baubestandes des Ottonianums bei gleichzeitiger Ermöglichung einer denkmalgerechten Erweiterungsoption, sowie eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, ergänzt um die Thematik der Niederschlagswasserbehandlung (zum Einleitungsrecht von Niederschlagswasser siehe Punkte 4.6.2 und 6) inkl. Schutz vor Starkregen impliziert auch die Festsetzung einer entsprechend ausgestalteten Dachbegrünung. Daher wird eine extensive Dachbegrünung mit einer durchwurzelbare Mindestschichtdicke von mind. 20 cm auf mind. 70% der Dachfläche festgesetzt, wodurch eine maximale Retentionswirkung des Daches erreicht wird.

In der Umgebung des Planungsgebietes sind hauptsächlich Satteldächer vorhanden, aber auch ein Flachdach am benachbarten Kindergarten und ein Walmdach auf dem Ottonium sind in nächster Nähe vorzufinden. Durch das direkte Anliegen des Kindergartens und der oben dargestellten Notwendigkeit einer Dachbegrünung ist die Festsetzung eines Flachdaches mit max. 5° Neigung gerechtfertigt. Höhere Dachneigungen würden die Retentionswirkung des begrüntes Daches reduzieren und auch die Stabilität des Dachaufbaus gefährden. Die Farbe, Materialität und Form der Fassade muss so gewählt werden, dass Sie zur umliegenden Bebauung passt, aber gleichzeitig das Ottonium in seiner Wirkung als Denkmal nicht schwächt.

#### **4.5 Grünordnerische Festsetzungen**

##### **4.5.1 Pflanz- und Erhaltungsgebote, sonstige grünordnerische Maßnahmen**

Städtebauliches Ziel ist die Erhaltung des Baumbestandes. Dieser Baumbestand umfasst innerhalb des Planungsgebietes 130 Bäume. Diese werden als zu erhalten festgesetzt. Die genannten Bäume weisen sehr große Höhen von bis zu 30 m auf und haben durch ihr Alter dementsprechend große Kronen ausgebildet. Aus der Kronengröße kann in der Regel auf die Wurzelgröße geschlossen werden. Die Festsetzung der überbaubaren Fläche (siehe Punkt 4.3.2) wurde so gewählt, dass die Wurzelbereiche – soweit man dies beurteilen kann – außerhalb davon liegen. Dementsprechend sollte der Erhalt aller Bäume prinzipiell möglich sein, wobei noch nicht abgeschätzt werden kann, ob durch bautechnische Notwendigkeiten im Rahmen der Errichtung des geplanten Bauvorhabens nicht doch einzelne Bäume entfernt werden müssen. Dementsprechend wurde ergänzend festgesetzt, dass im Falle des Verlorengehens von Bäumen der festgesetzte Zustand innerhalb von 12 Monaten durch Ersatzpflanzungen wiederherzustellen ist; es wurden hierzu auch erhöhte Anforderungen an die Pflanzqualität gestellt, um die städtebauliche Wirkung der entfallenden Bestandsbäume möglichst rasch wieder herzustellen. Es wurde weiterhin eine Festsetzung zur Begrünung der nicht überbaubaren, im Bebauungsplan als private zu begründende Flächen festgesetzt, getroffen. Mit der Maßgabe, dass die Flächen, die nicht für Terrassen, Zufahrten und die innere Erschließung benötigt werden, als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen sind, wird eine zusätzliche Versiegelung verhindert und die klimatischen Auswirkungen der Planung minimiert. Die Niederschlagswasserbehandlung unter Punkt 4.4 dargestellten Dachbegrünung setzt ein Flachdach fest mit einer durchwurzelbare Mindestschichtdicke von mind. 20 cm auf mind. 70% der Dachfläche mit max. 5° Neigung und einer extensiven Dachbegrünung. Wie unter Punkt 3.3 ist Gemäß dem Landschaftsplan der Stadt Landshut (rechtsverbindlich seit 03.07.2006) der bewaldete Hang zur Inneren Münchner Straße hin und der dazwischen liegende extensiv genutzte Berei-

che als ein geplanter Landschaftsbestandteil und als Biotop LA-0092-002 (Stand 1989) ausgewiesen. Dementsprechend muss dieses erhalten bleiben. Bei der Neupflanzung von Gehölzen sind aufgrund der sich im Planungsgebiet befindenden Leitungstrassen der Vodafone GmbH, der Deutschen Telekom und der Stadtwerke Landshut (Elektro, Wasser, Gas, Kanal) entsprechende Schutzmaßnahmen einzuhalten.

#### **4.5.2 Artenschutzmaßnahmen**

Um Vogelkollisionen, die an größeren Glasflächen immer wieder vorkommen, zu vermeiden wurde im Bebauungsplan eine Verpflichtung zur Anbringung von geprüften Mustern gegen Vogelschlag aufgenommen. Dabei wurde auch auf die Notwendigkeit der Einbeziehung von Fachleuten sowie unterschiedliche Möglichkeiten hingewiesen.

### **4.6 Erschließung**

#### **4.6.1 Verkehrserschließung**

Das Planungsgebiet ist über den Richard-Schirrmann-Weg und der anschließenden Alten Bergstraße bereits erschlossen; Änderungen an den bestehenden Erschließungsanlagen sind nicht vorgesehen. Die Erschließungsstraße ist mit einer Breite von nur ca. 2,80 m sehr schmal und ermöglicht es nicht entgegenkommenden Verkehr vorbei zu lassen; Fußwege bestehen; ein Radweg ist nicht extra ausgewiesen. Für die alleinige Erschließung des Ottonianums, sowie einem Neubau ist die Straßenbreite aber ausreichend. Für eine weitere Erschließung des Plangebiets ist es möglich den Weg von der Inneren Münchner Straße entlang des Westhangs zum Ottonianum wieder herzustellen, was aber nicht zwingend für die Erschließung notwendig ist. Der Weg muss dabei aber Öffentlich zugänglich bleiben.

Um die Stellplätze für Wohnung im Planungsgebiet unterbringen zu können, wird eine Tiefgarage festgesetzt (siehe Punkt 4.3.2). Weitere Stellplätze sind beim derzeitigen Bestand vor dem Ottonianum vorzufinden die durch eine benötigte Schleppeurve versetzt und erweitert werden. Aufgrund der notwendigen Abgrabungen, den eingeschränkten Platzverhältnissen im Planungsgebiet, den Denkmalrelevanten Bauten und Bodendenkmälern (siehe Punkt 1, 4.1 und 4.3), den Umweltplanerischen belangen (siehe Punkt siehe Punkt 1, 4.1 und 4.5), sowie dem derzeitigen Nutzungsverhalten können nicht genug Stellplätze bereitgestellt werden. Es wird daher auch festgelegt, dass die Stellplätze auch nur in den als Fläche für Nebenanlagen (Stellplätze) festgesetzten Flächen untergebracht werden dürfen und die Tiefgarage die Grundfläche des Baufensters nicht überschreiten darf. Im Übrigen gelten für das Planungsgebiet die Maßgaben der Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrräder (Stellplatzsatzung - StPIS) in der jeweils gültigen Fassung. Das Planungsgebiet ist durch die vorhandenen Buslinien 601, 607 und 610 über die Haltestellen Grätzberg und Obere Altstadt sehr gut an den ÖPNV angeschlossen.

#### **4.6.2 Ver- und Entsorgungsanlagen**

Für die Grundstücke im Umgriff des Plangebietes besteht grundsätzlich ein historisch erworbenes Einleitungsrecht für Niederschlagswasser und ist somit an die städtische, zentrale Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen. Zukünftige Bebauung wird ebenfalls an dieses angeschlossen. Die vorhandenen Schmutzwasserentsorgung des Ottonianums ist nicht einwandfrei und bedarf einer Überprüfung in Abstimmung mit den Stadtwerken Landshut. Jedoch ist bei Baumaßnahmen wie Neubebauungen (auch Ersatzneubauten o. Nachverdichtungen größer 100 m<sup>2</sup>) und bei Niederschlagswasserrelevanten Erweiterungen bzw. Umbauten bestehender baulicher Anlagen (auch befestigte Außenflächen) zur Reduzierung der Belastungen im Kanalnetz und in Anlehnung an § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) grundsätzlich eine Trennung von Schmutz- und Niederschlagswasser mit dezentraler Versickerung aller anfallenden Niederschlagswasser auf dem/den Grundstück/en zu prüfen und den örtlichen Gegebenheiten entsprechend zu realisieren.

Die Oberflächenentwässerung des Grundstücks ist nicht gut geregelt. Gerade bei Starkregenereignissen können die Wassermengen nicht ohne weiteres sicher abgeleitet werden. Es wurde daher eine behelfsmäßige Regenwasserdrossel eingebaut. Auch das Oberflächenwasser des Richard-Schirrmann-Wegs kann in den Innenhof laufen, wodurch die Entwässerungssituation negativ belastet wird. Daher ist bei derartigen geplanten Baumaßnahmen sicherzustellen, dass auf den Grundstücken genügend Flächen zur Versickerung der anfallenden Niederschlagswasser bereitstehen. Vormalig versiegelte Flächen sind im Zuge von Baumaßnahmen zu entsiegeln und versickerungsoffen zu gestalten. Der Untergrund ist bei eventueller Nichteignung durch entsprechende Bodenaustausch- / Sanierungsmaßnahmen für eine Versickerungseignung zu ertüchtigen. Ein Notüberlauf ins öffentliche Kanalnetz ist nicht zulässig! Sämtliche Versickerungsanlagen sind mit der Fachkundigen Stelle der Wasserwirtschaft des Amtes für Umwelt-, Klima und Naturschutz der Stadt Landshut, FB Umweltschutz, abzustimmen. Dabei sind die Niederschlagsfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), sowie die entsprechenden DWA-Merk- und Arbeitsblätter zu beachten. Vorrangig sollte das Niederschlagswasser über die belebte Oberbodenzone versickern werden. Sollte eine Versickerung jedoch nachweislich nicht möglich sein, so sind bei Neuschaffung bzw. Vergrößerung bestehender versiegelter Niederschlagswassereinleitungsflächen ausreichend dimensionierte und geeignete Rückhalteeinrichtungen mit gedrosseltem Ablauf ins öffentliche Kanalsystem herzustellen. Bei der Dimensionierung der Rückhalteeinrichtungen ist ein Volumen von mind. 15 l/m<sup>2</sup> versiegelter einzuleitender Fläche anzusetzen, die Festlegung der Drosselablaufmengen wird bei Bedarf im Rahmen des Genehmigungsverfahrens der Grundstücksentwässerung geregelt. Alternativ ist eine Dachbegrünung mit geschlossener Pflanzendecke anrechenbar. Sollte eine Brauchwassernutzung angestrebt werden, so ist zur Erfassung hierbei anfallender Schmutzwassermengen ein zweiter Wasserzähler zusätzl. zum Frischwasserzähler vorzusehen. Bauliche Anlagen sind vor Oberflächenwasser und vor Rückstau aus dem Kanalnetz zu schützen (z.B. OK-Fußboden-EG = 20-30 cm üb. OK-Straße, bei Bedarf Einsatz geeigneter Rückstauschutzeinrichtungen für Entwässerungsgegenstände unterhalb der Rückstauenebene). Die Einleitung von Grund-, Quell- und Sickerwasser in die öffentliche Entwässerungsanlage ist gemäß § 15 Abs. 2 Ziff. 6 der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) verboten. Das Einleitverbot gilt ebenso für Drainagewasser.

Im Geltungsbereich befinden sich eine Wasserversorgungsleitung DN 80 GGG die es zu Prüfen gilt ob die Anforderung der Nutzung und dem Brandschutz bei einem Neubau noch ausreichend sind. Die Wasser- und Stromversorgung erfolgen über die Stadtwerke Landshut und verlaufen über den Richard-Schirrmann-Weg. Die Gasversorgung erfolgt ebenfalls über die Stadtwerke Landshut und kommt südlich vom Klöpfelgraben. Im Bereich Fl.Nr. 527, 538/3 und 539 der Gmkg. Landshut befinden sich bereits Versorgungsleitungen der Vodafone GmbH und der Deutschen Telekom.

Die Anlagen sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern; sie dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden. Sollte eine Umverlegung einzelner Anlagen erforderlich werden, sind die entsprechenden Leitungsträger rechtzeitig vor Baubeginn zu informieren. Das gleiche gilt für die Neuverlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen im Bereich Fl.Nr. 538/4 Gmkg. Landshut. In den Hinweisen durch Text wird der von den einzelnen Leitungsträgern angegebene notwendige Vorlauf dargestellt. Bei der Pflanzung von Bäumen sowie der Neu- und Umverlegung von Leitungstrassen ist das Merkblatt DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ (Februar 2013) zu beachten.

#### **4.6.3 Belange der Feuerwehr**

##### Löschwasserversorgung:

Die Abdeckung des Grundschutzes ist aufgrund gesetzlicher Regelungen durch die Wasserversorgung der Stadtwerke Landshut gewährleistet. Im Geltungsbereich befinden sich eine Wasserversorgungsleitung DN 80 GGG die es zu Prüfen gilt ob die Anforderung des Brandschutzes bei einem Neubau noch ausreichend sind.

##### Feuerwehrflächen:

Die Mindestanforderungen der technischen Baubestimmungen „Flächen für die Feuerwehr“ (DIN 14090) können im Planungsgebiet eingehalten werden.

#### Feuerwehruzufahrt:

Der Abstand von einer Feuerwehruzufahrt zu allen geplanten Gebäuden liegt unter 50m.

#### **4.6.4 Weitere Infrastruktur**

Ein Waldorfkindergarten liegt Benachbart am Plangebiet. Die Altstadt liegt in unmittelbarer Nähe. Der nächstgelegene Einzelhandelsstandort befindet sich an der Inneren Münchner Straße (ca. 750 m Entfernung).

#### **4.6.5 Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung wird durch die Bauamtlichen Betriebe der Stadt Landshut oder beauftragte Unternehmen durchgeführt. Die Abfallbehälter sind für die Leerung an die nächstgelegene mit Abfallsammelfahrzeugen befahrbare Straße oder an die dafür vorgesehenen Abfallbehältersammelplätze zu bringen.

Hinsichtlich der umweltbewussten Abfallentsorgung wird darauf hingewiesen, dass getrennt gesammelte wieder verwendbare Wertstoffe (wie z.B. Altglas, Altpapier, Kleider etc.) über die im Stadtgebiet aufgestellten und entsprechend gekennzeichneten Container entsorgt werden. Die Abfallwirtschaftssatzung der Stadt Landshut ist zu beachten.

### **5. Energiekonzept und Klimaschutz**

Der Stadtrat der Stadt Landshut hat sich mit Beschluss des Umweltsenates vom 11.09.2007 zum Ziel gesetzt, die Stadt bis 2037 zu 100% mit erneuerbaren Energien zu versorgen. Leitbild und Ziele des am 16.12.2011 im Plenum beschlossenen Energie- und Klimaschutzkonzepts formulieren wesentliche Grundsätze der Energieeinsparung, Energieeffizienz und der Verwendung erneuerbarer Energien.

Bei der Erstellung von Gebäudekonzepten sind Maßnahmen zur

- Energieoptimierung (Minimierung des Bedarfs an Wärme, Kälte, Strom für raumlufttechnische Anlagen und Beleuchtung),
- Energieeffizienz (z.B. Blockheizkraftwerk)
- Erneuerbare Energien (z.B. Elemente aktiver Sonnenenergienutzung) einzuplanen und nachzuweisen.

Die Stadt weist insbesondere auf das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in der jeweils gültigen Fassung hin. Entsprechend müssen Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden und an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden erfüllt werden.

Dachflächen ermöglichen den Einsatz von Solaranlagen zur thermischen und elektrischen Energiegewinnung (aktive Solarenergienutzung). Mittels großflächiger Verglasung, Transparenter Wärmedämmung (TWD) oder sonstigen baulichen Maßnahmen nach Süden und wenig Verglasung bzw. überwiegend geschlossenen Fassaden nach Norden, können Gebäudeorientierung und Bauweise einen wertvollen Beitrag zur passiven Sonnenenergienutzung liefern. Um möglichen Überhitzungen der Innenräume in Sommermonaten entgegenzuwirken, empfehlen sich außenliegende, technische Verschattungssysteme und Pflanzmaßnahmen.

### **6. Bodenverhältnisse**

Im Rahmen des vorliegenden Aufstellungsverfahrens werden keine Bodenuntersuchungen im Planungsgebiet durchgeführt. Da der Bebauungsplan im vorliegenden Fall ein einzelnes Bauvorhaben betrifft, ist es sinnvoll, den Baugrund im Zuge der Objektplanung im Rahmen einer

Hauptuntersuchung i.S.d. DIN 4020 zu untersuchen. Hieraus sind dann Folgerungen für die Gründung und der Versickerung abzuleiten.

Das Planungsgebiet ist nicht von Hochwasser betroffen. Die im Bebauungsplan Nr. 00-31 „Zwischen Richard-Schirrmann-Weg und Klöpflgraben“ – überplanten Flurstücke sind gemäß den hydraulischen Berechnungen des Integralen Sturzflutrisikomanagement-Konzepts der Stadt Landshut (2021) bei einem hundertjährlichen Niederschlagsereignis von Überflutungen durch wild abfließendes Wasser betroffen. Bei der Sturzflut im Juni 2021 (Extremereignis) war das Areal insbesondere im Bereich des Ottonianum-Parkplatzes erheblich betroffen. In der Folge wurden bereits ein Stauraumschacht und eine zusätzliche Randeinfassung zum Niederschlagswasserrückhalt eingebaut, um hier die Situation (v.a. im Bereich der westlichen Stützmauer) bereits kurzfristig zu verbessern. Im September 2023 wurde eine erweiterte hydraulische Untersuchung erstellt. Das Untersuchungsgebiet umfasst das gesamte hydrologische Einzugsgebiet, sowie die Fließwege unterstrom von Flur-Nr. 539 Gmkg. Landshut.

## **6.1 Baugrund und Hangstabilität**

Wie in Punkt 6 erläutert ist keine Bodenuntersuchung im Plangebiet durchgeführt worden. Was zu beachten ist das es Bodendenkmäler dort zu finden gibt. Die Hangstabilität ist durch die Vegetation ausreichend. An der Grenze von Fl.Nr. 539 Gmkg. Landshut zu Fl.Nr. 525/2, 525/4 und 536/3 Gmkg. Landshut sind jeweils Stützwände. Die Nordwestliche Stützwand die an Fl.Nr. 525/4 Gmkg. Landshut angrenzt erfüllt dabei die Standsicherheit nicht mehr die durch die ankommenden Wassermassen von dem Starkregen Ereignis stammen das am 29.06.2021 stattfand. Durch diese wurde die Natursteinmauerverblendung stark beschädigt und droht nun zu brechen. Im Zuge dessen wurde ein hydrologisches Gutachten erstellt um Schutzmaßnahmen der Bebauung und der Unterlieger aufzustellen. Die Stabilisierung der Stützmauer wird 2026 mit einer Spezialtiefbaumaßnahme durchgeführt. Am 29.06.2021 kam es durch ein Starkregenereignis zu

## **6.2 Hochwasser, Grundwasser und Versickerung**

Für die Grundstücke im Umgriff des Plangebietes besteht grundsätzlich ein historisch erworbenes Einleitungsrecht für Niederschlagswasser. Jedoch ist bei Baumaßnahmen wie Neubebauungen (auch Ersatzneubauten o. Nachverdichtungen größer 100 m<sup>2</sup>) und bei Niederschlagswasserrelevanten Erweiterungen/Umbauten bestehender baulicher Anlagen (auch befestigte Außenflächen) zur Reduzierung der Belastungen im Kanalnetz und in Anlehnung an § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) grundsätzlich eine Trennung von Schmutz- und Niederschlagswasser mit dezentraler Versickerung aller anfallenden Niederschlagswasser auf dem/den Grundstück/en zu prüfen und den örtlichen Gegebenheiten entsprechend zu realisieren (z.B. Mulden-Rigolen-Systeme über die belebte Oberbodenzone).

Bei geplanten derartigen Baumaßnahmen ist sicherzustellen, dass auf den Grundstücken genügend Flächen zur Versickerung der anfallenden Niederschlagswasser bereitstehen. Vormalig versiegelte Flächen sind im Zuge von Baumaßnahmen zu entsiegeln und versickerungs offen zu gestalten. Der Untergrund ist bei eventueller Nichteignung durch entsprechende Bodenaustausch- / Sanierungsmaßnahmen für eine Versickerungseignung zu ertüchtigen. Ein Notüberlauf ins öffentliche Kanalnetz ist nicht zulässig! Sämtliche Versickerungsanlagen sind mit der Fachkundigen Stelle der Wasserwirtschaft des Amtes für Umwelt-, Klima und Naturschutz der Stadt Landshut, FB Umweltschutz, abzustimmen. Dabei sind die Niederschlagsfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), sowie die entsprechenden DWA-Merk- und Arbeitsblätter zu beachten. Vorrangig sollte das Niederschlagswasser über die belebte Oberbodenzone versickert werden.

Sollte eine Versickerung jedoch nachweislich (z.B. Bodengutachten) nicht möglich sein, so sind bei Neuschaffung bzw. Vergrößerung bestehender versiegelter Niederschlagswassereinleitungsflächen ausreichend dimensionierte und geeignete Rückhalteeinrichtungen mit gedrosseltem Ablauf ins öffentliche Kanalsystem herzustellen. Bei der Dimensionierung der

Rückhalteeinrichtungen ist ein Volumen von min. 15 l/m<sup>2</sup> versiegelter einzuleitender Fläche anzusetzen, die Festlegung der Drosselablaufmengen wird bei Bedarf im Rahmen des Genehmigungsverfahrens der Grundstücksentwässerung geregelt. Alternativ ist eine Dachbegrünung mit geschlossener Pflanzendecke anrechenbar. Sollte eine Brauchwassernutzung angestrebt werden, so ist zur Erfassung hierbei anfallender Schmutzwassermengen ein zweiter Wasserzähler zusätzl. zum Frischwasserzähler vorzusehen.

Bauliche Anlagen sind vor Oberflächenwasser und vor Rückstau aus dem Kanalnetz zu schützen (z.B. OK-Fußboden-EG = 20 – 30 cm über OK-Straße, bei Bedarf Einsatz geeigneter Rückstauschutzeinrichtungen für Entwässerungsgegenstände unterhalb der Rückstauenebene). Die Einleitung von Grund-, Quell- und Sickerwasser in die öffentliche Entwässerungsanlage ist gemäß § 15 Abs. 2 Ziff. 6 der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) verboten. Das Einleitverbot gilt ebenso für Drainagewasser.

### **6.3 Verwertung und Entsorgung von Bodenmaterial, Oberbodensicherung**

Die im Zuge der Bebauung bzw. Erschließung anfallenden Aushubmassen unterliegen dem Abfallrecht und sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. zu verwerten.

Der vorhandene Oberboden (Humus) ist soweit möglich für die Erstellung von Grünflächen oder für landwirtschaftliche Kulturzwecke wieder zu verwenden. Dementsprechend ist der Oberboden so zu sichern, dass dies jederzeit möglich ist. Er sollte in Mieten (max. 3,00m Basisbreite, 1,00m Kronenbreite, 1,50m Höhe, bei Flächenlagerung 1,00m Höhe) gelagert werden. Oberbodenlager sind zu verschiedenen Schutzzwecken oberflächlich mit Gründüngung anzusäen. Die Mieten dürfen nicht mit Maschinen befahren werden.

Mineralischer unbedenklicher Bodenaushub kann i.d.R. nach seiner Klassifizierung in Gruben oder technischen Bauwerken verwertet werden. Anmoorige und torfhaltige Böden, wie sie im Bereich des Isartalraumes auftreten können, weisen dagegen einen hohen organischen Anteil auf. Eine Verwertung dieser Böden für die Verfüllung von Gruben, Brüchen und Tagebauen ist nicht zulässig.

Beim Anfall größerer Mengen von Oberboden bzw. anmoorigen und torfhaltigen Böden sind mögliche rechtlich und fachlich zulässige Verwertungs- und Entsorgungswege (Materialmanagement) frühzeitig bei der Planung und im Rahmen von Aushubarbeiten zu berücksichtigen. Alle Erdarbeiten bzw. Bau- und Eingriffsflächen sind auf das notwendige Maß zu beschränken (§ 1a Abs. 2 BauGB). Die Erd-/Grabarbeiten sind so auszuführen, dass keine Verunreinigungen des Bodens erfolgen können. Ober-, Unterboden und Untergrund müssen getrennt, horizont- bzw. schichtenweise ausgebaut, wenn erforderlich zwischengelagert und verwertet werden. Bodenverdichtungen auf (zukünftigen) unversiegelten Flächen sind durch entsprechende Maßnahmen nach DIN 16639 und DIN 18915 zu vermeiden. Nicht vermeidbare Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Baumaßnahmen bei abgetrocknetem Bodenzustand sachgerecht wieder aufzulockern. Die Lockerungsmaßnahmen und eine ggf. notwendige Zwischenbewirtschaftung sind fachgerecht zu planen. Beim Wiedereinbau des Bodens auf allen Freiflächen ist darauf zu achten, dass das Bodenmaterial schichtkonform und ohne Verdichtungen entsprechend Tabelle 2 DIN 19639 eingebracht wird. Die Verfestigung hat für alle Freiflächen durch Andrücken zu erfolgen (kein Rütteln oder Walzen).

Sollten bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz der Stadt Landshut zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG).

## **7. Immissionsschutz**

### **7.1 Schallschutz**

In den Bebauungsplan wurde zudem eine Festsetzung zur Beschränkung von Lärmimmissionen aus Luftwärmepumpen unter Bezugnahme auf die TA-Lärm integriert. Der Betrieb von Luftwärmepumpen ist mit zum Teil tieffrequenten Geräuschemissionen verbunden, die nicht

selten zu erheblichen Lärmbelastungen für die Nachbarschaft führen. Um nachträglichen Lärmsanierungen oder Rückbau vorzubeugen, wird im vorliegenden Bebauungsplan festgelegt, dass Errichtung und Betrieb von Luftwärmepumpen nach Maßgabe der durch die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) definierten Vorgaben durchzuführen sind. Demnach sind Luftwärmepumpen nach dem aktuellen Stand der Schallschutztechnik zu errichten. Die durch den Betrieb von Luftwärmepumpen verursachten Beurteilungspegel sollen an den nächstgelegenen Immissionsorten die folgenden, um 6 dB (A) reduzierten Immissionsrichtwerte der TA-Lärm nicht überschreiten:

- Immissionsort in Urbane Gebiete (MU): tags 54 dB (A) - nachts 39 dB (A).

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte tags um nicht mehr als 30 dB (A) und nachts um nicht mehr als 20 dB (A) überschreiten.

Zur Einhaltung der reduzierten Immissionsrichtwerte ist beim Einbau und Betrieb von Wärmepumpen grundsätzlich auf folgende Punkte zu achten: Abluft nicht auf das nachbarschaftliche Grundstücke führen, körperschallisolierte Geräteaufstellung einschließlich der Befestigung von Rohren und Blechen, ausreichende Abstände zu betroffenen Immissionsorten gemäß TA Lärm, abgeschirmter Standort, Vermeidung von Reflexionen, Berücksichtigung der Richtcharakteristik, Kapselung von Aggregaten, langsam laufende Ventilatoren, Entdröhnung der Luftkanäle, strömungstechnisch günstige Wetterschutzgitter, geringe Strömungsgeschwindigkeiten in den Luftkanälen (größere Luftkanalquerschnitte), Luftkanalumlenkungen, absorbierende Verkleidungen in Luftkanälen und Lichtschächten, luftwirbelreduzierende Luftkanalgestaltung (laminare Strömung), Schalldämpfer (Kulissen-, Absorptions-, Resonatorschalldämpfer) in Luftkanälen, Schallschirme, Vorsatzschalen vor Luftöffnungen, Lichtschachteinbauten (Zuluft- und Abluftschächte), Kompensator-Schlauchleitungen, Heranziehung eines qualifizierten Ingenieurbüros für Akustik.

## 7.2 Lichtemissionen

Weiterhin wurden Festsetzungen zu Lichtemissionen getroffen. Aktuelle Forschungsergebnisse rücken den nächtlichen Einsatz künstlichen Lichts als eine der Hauptursachen für den dramatischen Verlust der nacht- und dämmerungsaktiven Lebewesen in den Fokus und auch die Neufassung des Bundesnaturschutzgesetzes sieht explizit den Schutz von Tieren und Pflanzen vor Kunstlicht vor. Dabei spielt für die Vermeidung von Beeinträchtigungen von Flora und Fauna neben der Beleuchtungsdauer auch die Beleuchtungsfarbe eine entscheidende Rolle. Der Mensch kann weder kurzwelliges (Ultraviolett-) noch langwelliges (Infrarot-) „Licht“ sehen. Für zahlreiche Artengruppen, insbesondere Insekten, spielen diese Wellenlängen dagegen oftmals eine entscheidende Rolle für ihr Verhalten. Leuchten haben nicht selten kaltweißes Licht. Das erhöht nicht nur die Blendwirkung, sondern wird auch stärker in der Atmosphäre gestreut und verstärkt die nächtlichen Lichtglocken über Siedlungen. Blaulicht zieht zudem Insekten an und schadet der Gesundheit des Menschen. Daher ist kurzwelliges Licht (Blaulicht) im Farbspektrum möglichst zu vermeiden. Optimal ist eine Farbtemperatur von 1800 bis maximal 3000 Kelvin (K), in der Nähe von Schutzgebieten maximal 2400 K.

Über den Artenschutz hinaus hat die sogenannte Lichtverschmutzung auch negative Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit wie beispielsweise eine Beeinträchtigung der Schlafqualität oder auch andere Auswirkungen. Die Intensität des Lichts sollte situationsangepasst und angemessen und auf keinen Fall überdimensioniert sein.

Daneben trägt die Verwendung von Kunstlicht auch zum Energie- und Ressourcenverbrauch bei. Dementsprechend sollte Licht nur bei Gebrauch eingeschaltet werden und nicht die ganze Nacht brennen. Das spart entsprechend Kosten und Ressourcen und erhellt die Umgebung ausschließlich zu Zeiten, in denen es auch notwendig ist. Eine Teil- oder Vollabschaltung zwischen 23 und 6 Uhr kann die jährlichen Kosten um ca. 30–60 % reduzieren. Nicht nur moderne LED-Leuchten, auch Gasentladungslampen lassen sich individuell steuern.

Regelungen zur Beleuchtung von öffentlichen Flächen sind im Bebauungsplan nicht notwendig. Die Optimierung dieser Beleuchtung im Bezug auf Lichtemissionen wird von den hierfür

zuständigen Stellen der Stadt Landshut (zum Zeitpunkt der vorliegenden Aufstellung/Änderung: Tiefbauamt und Stadtwerke) auf stadtweit einheitlicher Basis vorangetrieben.

## **8. Abfallrecht, Altlasten und Kampfmittel**

### **8.1 Abfallrecht, Altlasten**

Im September 2024 wurde dem Sachgebiet Umweltschutz vom Liegenschaftsamt mitgeteilt, dass sich auf dem Gelände der ehemaligen Jugendherberge eine Gießerei befand. Als Quelle wurde die städtische Denkmaltopographie von Herrn Liedtke genannt. Dort ist Folgendes zu entnehmen: „Baumeister Bernlochner erbaute hier an der Stelle der alten herzoglichen Gießhütte ...“.

Der Landshuter Häuserchronik wiederum ist zu entnehmen, dass sich an der alten Bergstraße 149 (heute Richard-Schirrmann Weg 6) bis zum Jahr 1601 ein Gießhaus der damaligen Fürsten befand. Dieses bestand wohl aus einem Gießgarten mit mehreren Gießhütten und einer gemauerten Behausung. Als Quelle hierfür wird in der Häuserchronik das Salbuch von 1583 genannt.

Aus dem Buch „Das Herzogtum Bayern-Landshut und seine Residenzstadt 1392-1503“ des Autors Georg Spitzberger kann entnommen werden, dass die Gießhütten zur Herstellung der Ausrüstung der Herzogtruppen genutzt wurden. So wurden dort Feldschlangen, (Bronze-)Kanonen und Hackenbüchsen hergestellt. Neben der Kriegsausrüstung wurden auch Kirchenglocken hergestellt.

Bewertung: Der Betrieb der Gießerei wurde vor über 400 Jahre eingestellt. Ein industrieller Maßstab der Produktion (Einsatz von großen Mengen) kann dementsprechend ausgeschlossen werden. Eine bodenschutzrechtlich relevante Elution (Herauslösen) von möglichen Schadstoffen ist aufgrund der Mengen und der bereits vergangenen Zeit nicht mehr zu erwarten. Im Ergebnis kann eine Altlastenrelevanz der Gießerei nicht abgeleitet werden. Kleinräumig, z.B. bei den im Boden eingetieften Schmelzgruben, können abfallrechtlich relevante Bodenverunreinigungen durch polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) aus den Verbrennungsprozessen und Schwermetallen (vor allem wohl Kupfer) vorhanden sein. Auch das im Jahr 1656 abgebrannte Schloß kann zu Bodenverunreinigungen (auch hier PAK) beigetragen haben.

### **8.2 Kampfmittel**

Gemäß den verfügbaren Informationen der Stadt Landshut hinsichtlich möglicher Kampfmittel liegen zum Bebauungsplangebiet Hinweise auf Bodenkampf/Artilleriebeschuss im Zweiten Weltkrieg vor.

Diese Auskunft dient lediglich als Hinweis und stellt keine Kampfmittelfreigabe dar. Es kann keine Aussage getroffen werden, ob es für den jeweiligen Bereich anderweitig noch weitere Informationen gibt, die für eine Aussage von Bedeutung sind. Für eine grundstücksbezogene Recherche und Bewertung empfiehlt es sich, Fachfirmen mit moderner volldigitaler oder optisch-digitaler Auswertestation und entsprechender Erfahrung in der Auswertung von Kriegsluftbildern zu beauftragen. Für Baureifmachungen im Bebauungsplanverfahren oder in nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren wird daher auf die Bekanntmachung des Staatsministeriums des Innern vom 15. April 2010 zum Thema "Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel", im Internet zu finden unter <https://www.verkuendung-bayern.de/allmbl/jahrgang:2010/heftnummer:5/seite:136> hingewiesen.

## **9. Bodenordnung**

Sämtliche Flächen im Geltungsbereich befinden sich in gleichem Eigentum. Die Flächen sind zu einem Grundstück zu vereinigen. Dies ist außerhalb des vorliegenden Bauleitplanverfahrens von den Grundstückseigentümern in eigener Verantwortung zu veranlassen. Öffentliche

Flächen werden im Bebauungsplan nicht festgesetzt, insofern entfällt die Notwendigkeit eines Grunderwerbs durch die Stadt.

## 10. Denkmalschutz

### 10.1 Baudenkmäler

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes oder in der unmittelbaren Umgebung befinden sich folgende Einzeldenkmäler:

- D-2-61-000-1 "Mittelalterliche Stadtbefestigung der 2. Hälfte des 14. Jh. Sie umzog einstmals den Altstadt kern. Erhalten haben sich von der Stadtmauer, die stellenweise noch bis zu fünf Meter hoch ist, einige Teilstücke und Reste."
- D-2-61-000-27 "Wohnhaus, dreigeschossiger Eckbau mit Satteldach, Giebel mit Zinnen, 2. Hälfte 16. Jh.; südwestlich Rundturm, Teilstück der mittelalterlichen Stadtbefestigung."
- D-2-61-000-28 "Wohnhaus, zweigeschossiger Satteldachbau, Giebel mit Zinnen, 16. Jh., dreigeschossiger Bodenerker."
- D-2-61-000-30 "Wohnhaus, zweigeschossiger Satteldachbau mit barockem Giebel, 17./18. Jh."
- D-2-61-000-32 "Wohnhaus, zweigeschossiger, giebelständiger Satteldachbau, 1878."
- D-2-61-000-33 "Theklakapelle, Saalbau mit eingezogenem Chor, Sakristei und Fassadenturm mit Zwiebelhaube, gestiftet 1426 von Wilhelm von Neufraunhofen, barocke Umgestaltung 1759; mit Ausstattung."
- D-2-61-000-34 "Wohnhaus, mehrgliedriger Baukörper mit zweigeschossigem Eckerker, 1877."
- D-2-61-000-35 "Wohnhaus, dreigeschossiger Satteldachbau, Giebel mit Zinnen, wohl 19. Jh., im Kern 16./17. Jh.; mit Einfriedung."
- D-2-61-000-36 "Wohnhaus, zweigeschossiger Satteldachbau, 1872; mit Einfriedung; darunter ältere gewölbte Brauereikelleranlage, wohl 15. Jh., mit Erweiterung von 1864, zu einem ehem. Sommerkeller gehörig."
- D-2-61-000-37 "Burghäuser Tor (Huetertor), spätgotische Toranlage der mittelalterlichen Stadtbefestigung, unverputzter Ziegelbau mit Wappen, 1. Hälfte des 14. Jh., um 1800 klassizistisch umgestaltet."
- D-2-61-000-133 "Wohnhaus, zweigeschossig, mit Walmdach, 1. Hälfte 19. Jh."
- D-2-61-000-237 "Amtsgebäude, viergeschossiger Walmdachbau mit Mezzaningeschoss, Ziergiebel und stuckierter Fassadengliederung, 1897."
- D-2-61-000-469 "Sog. Ottonianum, ehemals Ausflugslokal, jetzt Jugendherberge, zweigeschossiger Walmdachbau mit Rundbogenfenstern, 1839 von Johann Bernlochner, über Stadtmauer errichtet; Portal, Säulenportal mit Segmentgiebel, zwischen Stadtmauer und Ottonianum eingepasst; ehem. Bierlagerkeller, tonnengewölbte Anlage aus Ziegelstein, Vorbau mit Satteldach und Holzverschalttem Giebel, wohl gleichzeitig"
- D-2-61-000-631 "Zugehörige Wegkapelle, mit neugotischem Holzaltar und Altöttinger Schwarzer Madonna."
- D-2-61-000-717 "Ehem. Amts- und Landgerichtsgefängnis, Dreiflügelbau mit zweigeschossigem Mittelteil und fünfgeschossigen Zellentrukten, verputzte Ziegelbauten mit Walmdächern und Eckturm, 1907; Ringmauer, verputzte Ziegelmauer mit Bedachung, gleichzeitig."

Die Denkmäler werden inkl. Verweis auf Art. 4 mit 6 DSchG entsprechend § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

Das Verfahrensgebiet liegt vollständig im Ensemble „Altstadt Landshut“ und erstreckt sich vom südlichen Stadteingang, dem Bereich des sog. Münchner Tors, bis zu den südlichen Ausläu-

fern der Burg Trausnitz. Innerhalb des Verfahrensgebiets liegt insbesondere das sog. Ottonianum mit der Anschrift Richard-Schirmann-Weg 6, bei dem es sich um ein Einzelbaudenkmal im Sinne des Art. 1 Abs. 2 BayDSchG handelt.

Es ist in der Denkmalliste für die Stadt Landshut aufgeführt wie folgt:

**Richard-Schirmann-Weg 6.** Sog. Ottonianum, ehemals Ausflugslokal, jetzt Jugendherberge, zweigeschossiger Walmdachbau mit Rundbogenfenstern, 1839 von Johann Bernlochner, über Stadtmauer errichtet; Portal, Säulenportal mit Segmentgiebel, zwischen Stadtmauer und Ottonianum eingepasst; ehem. Bierlagerkeller, tonnengewölbte Anlage aus Ziegelstein, Vorbau mit Satteldach und holzverschaltem Giebel, wohl gleichzeitig.

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um ein denkmalfachlich-städtebaulich höchst sensibles Gebiet innerhalb der Stadt Landshut, um eine frühzeitige Einbindung in etwaige Planungsüberlegungen wird gebeten. Unabhängig davon bittet das Landesamt für Denkmalpflege jeweils gehört zu werden, wenn an dem Baudenkmal oder an irgendeinem anderen Ort des Planungsgebietes ein Erlaubnis- oder ein Baugenehmigungsverfahren durchzuführen ist.

Im Rahmen dessen wurden mehrere Sichtbeziehungen geprüft die stark im öffentlichen Raum liegen darunter die Burg Trausnitz, der Annaberg, die Grieserwiese und die Martinskirche auf Höhe der Altstadt. Zu beachten ist das die Begehung am 04.02.2026 geschah und dementsprechend ein geringer Teil an Vegetation vorhanden war die eine Sichtbeziehung stören könnte. Unbeabsichtigt von der Vegetation wurde das Baufenster so gewählt das die Sichtachsen so beeinflusst werden das es immer noch zumindest größtenteils ermöglicht wird auf das Ottonianum zu blicken. Dabei werden die Sichtachsen von der Martinskirche, der Grieserwiese und dem Annaberg nicht beeinflusst. Von der Burg Trausnitz und der Zufahrt von der Alten Bergstraße in den Richard-Schirmann-Weg wird diese nur in Teilen gestört und in den Bereichen wo die Sicht eingeschränkt ist kann man zumindest noch größtenteils auf das Ottonianum blicken.

Östlich des Ottonianums, beim Aufstieg entlang der sog. Fürstentreppe zur Burg Trausnitz, Orten nur an wenigen Punkten die Möglichkeit auf das Ottonianum zu blicken, was an der Vegetation liegt die selbst ohne Blattbewuchs zu den kalten Jahreszeiten durch ihr Geäst den Blick auf dieses versperrt. Erst vor dem Bereich des sog. Inneren Torwarthauses hätte man die Möglichkeit das Denkmal zu erblicken. Der Neubau würde hier die Sichtachse beeinflussen, was aber auch der Blattbewuchs schon erreichen könnte. Auf dem Burggelände an der westlichen Burgmauer bzw. der sog. Westlichen Bering entlang mit Blickrichtung Westen hat man ebenfalls die Möglichkeit auf das Ottonianum zu blicken. Ein Neubau würde dabei teile der Fassade versperren. Durch die höhen Beschränkung (Siehe Punkt 3.2) von Neubauten kann man dabei aber zur jeder Zeit auf das Walmdach des Denkmals blicken. Je weiter man dann entlang dieser dann Richtung Norden bzw. zu dem sog. Wasserturm sich dann bewegt, desto weniger verdeckt ein Neubau die Fassade. Auf Höhe des sog. Münzturms würde dann keine Einschränkung der Sichtachse mehr stattfinden.

Die Sichtbeziehung von der nördlich liegenden Martinskirche, wie auch dem Rest der Fußgängerzone der Altstadt wird gar nicht von einem möglichen Neubau beeinflusst. Das Ottonianum wird von Gebäuden der Altstadt Gerahmt und teils verdeckt. Durch die höhen Beschränkung (Siehe Punkt 3.2) werden zukünftige Bebauungen von den Gebäuden der Altstadt verdeckt und fallen von dieser aus nicht in das Sichtfeld.

Von der Grieserwiese aus hat man einen Blick von Westen auf das Ottonianum. Durch die Sicht von unten auf das Gebäude und dem Baumbewuchs am Hang entlang, versperren diese die Sicht auf die dahinter liegende Östliche Fläche. Dies ändert sich zwar, wenn man von der Grieserwiese aus entlang der Wittstraße Richtung Ländtor sich bewegt, aber entlang von dieser erblickt man eine Bebauung auch nur schwer, da dort Bewuchs immer wieder die Sichtachse stört.

Der Südlich anliegende Annaberg gibt eine Sicht auf gleicher Augenhöhe zu der Rückseite des Ottonianums frei. Diese Sichtachse ermöglicht es zwar eine gleichermaßen Sicht auf den Bestand und Neubau, aber auch nur zu einer Zeit, wenn die Vegetation kein Laub führt. Zudem

muss man noch den Ort selbst betrachten. Während die Burg, die Martinkirche bzw. Altstadt und die Grieserwiese stark frequentierte öffentliche Räume sind, ist es nur an wenigen Orten am Annaberg möglich das Ottonianum zu sehen und ist aufgrund der Umliegenden Bebauung auch weniger frequentiert.

Die letzte Blickbeziehung die geprüft wurde ist die Einfahrt in das Gelände vom Richard-Schirrmann-Weg aus. Durch eine Bebauung beeinflusst diese die Blickrichtung auf das Ottonianum stark, was aber nicht störend ist, da die dortige Vegetation dies mit ihrem Laub in einem großen Zeitraum bereits macht. Es wird dabei sogar die Wirkung des Ottonianums auf das Gelände stärken, wenn man davon ausgeht das Vegetation und ein Neubau dafür sorgen die Blickbeziehung solange zu unterbrechen bis dann die Wirkung der Architektur geballt auf den Besucher des Geländes einwirkt, wenn er dieses über das Tor betritt und somit das Ottonianum dann plötzlich im kompletten Sichtfeld erscheint.

## 10.2 Bodendenkmäler

Im Geltungsbereich befinden sich folgende kartierte Bodendenkmäler:

- D-2-7438-0030 "Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Altstadt von Landshut"
- D-2-7438-0383 "Untertägige Teile der ehem. mittelalterlichen Stadtbefestigung mit Wehrtürmen."
- D-2-7438-0385 "Untertägige Teile des mittelalterlichen Burghäuser Tores (Huetertor)."
- D-2-7438-0393 "Untertägige spätmittelalterliche und neuzeitliche Befunde im Bereich der Theklakapelle."
- D-2-7438-0415 "Untertägige Teile der spätmittelalterlichen Stadtbefestigung von Landshut mit Toren, Türmen und vorgelagerten Gräben"

Die Denkmäler entsprechend § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, an denen Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7.1 Denkmalschutzgesetz (DSchG) Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Diese ist ein eigenständiges Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde (Amt für Bauaufsicht und Wohnungswesen der Stadt Landshut) zu beantragen.

Auszug aus dem DSchG:

### „Art. 7 Ausgraben von Bodendenkmälern

(1) Wer auf einem Grundstück nach Bodendenkmälern graben oder zu einem anderen Zweck Erdarbeiten auf einem Grundstück vornehmen will, obwohl er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort Bodendenkmäler befinden, bedarf der Erlaubnis. Die Erlaubnis kann versagt werden, soweit dies zum Schutz eines Bodendenkmals erforderlich ist.“

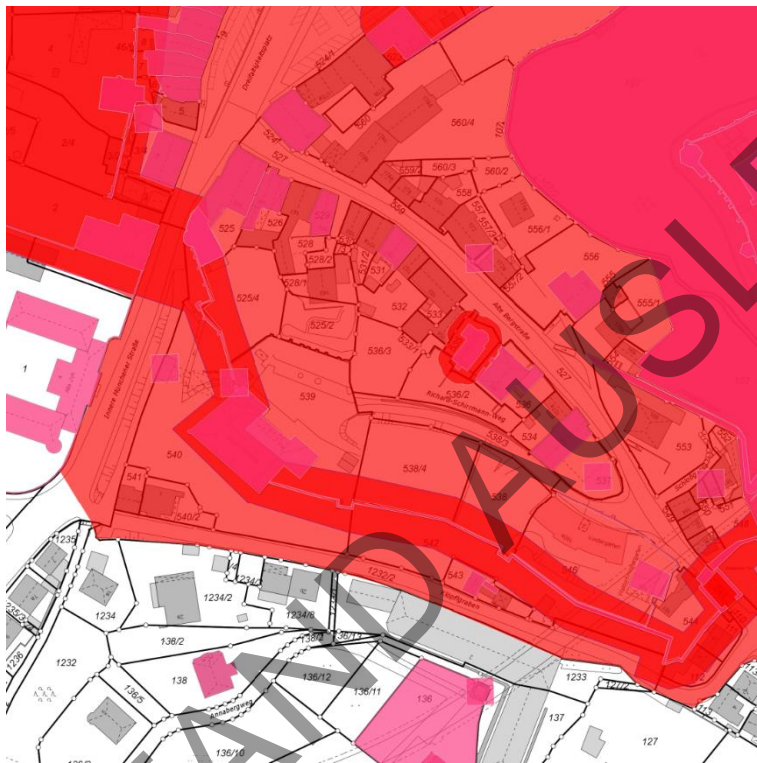
Das Bodendenkmal kann möglicherweise nicht entsprechend Art. 1 DSchG in seinem derzeitigen Zustand vor Ort erhalten werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass qualifizierte Ersatzmaßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde). Folgenden Hinweise sind zu beachten:

- Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege empfiehlt nachdrücklich, Eingriffe in die Denkmalsubstanz zu vermeiden. Sollte nach Abwägung aller Belange keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden, muss eine vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation (d. h. Ausgrabung) im Auftrag der Vorhabenträger durchgeführt werden. Zur Kostentragung verweisen wir auf Art. 7 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023.

- Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der Bodendenkmäler einen erheblichen Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung aller erforderlichen wissenschaftlichen Untersuchungen zu berücksichtigen. Die aktuellen fachlichen Grundlagen für Durchführung und Dokumentation archäologischer Ausgrabungen finden Sie unter [https://www.blfd.bayern.de/mam/information\\_und\\_service/fachanwender/dokuvorgaben\\_april\\_2020.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/dokuvorgaben_april_2020.pdf).
- Im Bereich bekannter Bodendenkmäler ist darüber hinaus der Einsatz technischer Ortungsgeräte, die geeignet sind, Denkmäler im Erdreich aufzufinden (z. B. Metallsonden), gemäß Art. 7 Abs. 6 BayDSchG verboten. Für berechnigte berufliche Interessen (geophysikalische Prospektion, Kampfmittelräumung, archäologische Fachfirmen) kann die Erlaubnis erteilt werden.

Sollte eine archäologische Ausgrabung nicht zu vermeiden sein, soll bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren.



Baudenkmal (violett)  
Bodendenkmal (rot)

Es ist nicht ausgeschlossen, dass sich in dem Gebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare Bodendenkmäler befinden.

Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend der Stadt Landshut - Baureferat – Amt für Bauaufsicht und Wohnungswesen oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege - Außenstelle Regensburg - zu melden sind.

Auszug aus dem DSchG:

#### „Art. 8 Auffinden von Bodendenkmälern

(1) Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmal-schutzbehörde 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, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

(2) 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.

[...]"

## 11. Auswirkungen der Planung

### 11.1 Folgewirkungen der Planung

Die zusätzlich geplante Bebauung sowie der Bestand des Ottonianums impliziert die Errichtung von max. ca. 30 Wohneinheiten gegenüber dem bisherigen Betrieb einer Jugendherberge was einen Einwohnerzuwachs bei einem Geschosswohnungsbau von 69 Personen ergeben würde. Für die Infrastruktur ergeben sich daraus ca. 1 neuer Kinderkrippenplatz der benötigt wird, ca. 2 Plätze für den Kindergarten und ca. 2 neue Plätze die für die Grundschule benötigt werden.

## 12. Flächenbilanz

<b>Geltungsbereich</b>			<b>8262 m<sup>2</sup></b>
<b>Nettobauland</b>			<b>4082 m<sup>2</sup></b>
<b>Öffentliche Flächen:</b>			
Straßenverkehrsfläche	835 m <sup>2</sup>		
Fläche für Wald	3345 m <sup>2</sup>		
	<b>4180 m<sup>2</sup></b>		<b>4180 m<sup>2</sup></b>
<b>Private Flächen:</b>			
Grundfläche Bebauung	1323 m <sup>2</sup>		
private Grünfläche	1796 m <sup>2</sup>		
private Verkehrsfläche	927 m <sup>2</sup>		
Nebenanlagen+Garagen+Carports	36 m <sup>2</sup>		
	<b>4082 m<sup>2</sup></b>		<b>4082 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundfläche 1 (Grundfläche Gebäude und Garagen)</b>			
<b>GRZ</b>	1323 m <sup>2</sup>		
	4082 m <sup>2</sup>	=	<b>0,32</b>
<b>Grundfläche 2 (Grundfläche Gebäude, Garagen und private Verkehrsflächen)</b>			
<b>GRZ</b>	2286 m <sup>2</sup>		
	4082 m <sup>2</sup>	=	<b>0,56</b>
<b>Geschossfläche (Gebäude + Garagen)</b>			
<b>GFZ</b>	3504 m <sup>2</sup>		

4082 m<sup>2</sup> = 0,86

<b>Anzahl der öffentlichen Stellplätze</b>	<b>0</b>
<b>Anzahl der privaten Stellplätze</b>	<b>8</b>

### 13. Rechtsgrundlage

Soweit im Bebauungsplan nichts anderes bestimmt, gelten für die Bebauung des gesamten Gebietes die Bestimmungen der BayBO, - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 657), durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 667) und durch § 3 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 699) geändert worden ist, und der BauNVO i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Landshut, den 17.04.2026  
STADT LANDSHUT

Landshut, den 17.04.2026  
REFERAT BAUEN UND UMWELT

Putz  
Oberbürgermeister

Doll  
Ltd. Baudirektor

STAND AUSLEGUNG

## ANHANG ZUR BEGRÜNDUNG

### **ARTENLISTE FÜR GEHÖLZPFLANZUNGEN in den privaten Grünflächen**

(siehe auch Hinweise durch Text, Nr. 13)

#### **Laubbäume Pflanzqualität: 3 x verpflanzt, StU 14-16**

Acer campestre „Elsrijk“ Feld-Ahorn  
Prunus padus Trauben-Kirsche

#### **Kleinkronige Bäume Pflanzqualität: 3 x verpflanzt, StU 14-16**

Crataegus x prunifolia Pflaumenblättriger Weißdorn  
Malus sylvestris Holz -Apfel  
Prunus avium 'Plena' Gefüllte Vogel-Kirsche

#### **Obstbäume Pflanzqualität: Hochstamm, ohne Ballen, mind. StU 8-10**

Juglans regia Walnuss  
Malus domestica Apfel in Sorten  
Prunus avium Kirsche in Sorten  
Prunus domestica Zwetschge in Sorten  
Pyrus communis Birne in Sorten

#### **Heckengehölze für Einfriedungen als Schnitthecke oder freiwachsende Laubhecke**

Pflanzqualität: 2 x verpflanzt, mind.3-5 Grundtriebe, 3 Stück je laufender Meter, mind. zwei Reihen gegeneinander versetzt (Dreiecksverband)

Acer campestre Feld-Ahorn (nur Heckenpflanzen für Schnitthecken als Einfriedung)  
Carpinus betulus Hainbuche (nur Heckenpflanzen für Schnitthecken als Einfriedung)  
Cornus mas Kornelkirsche  
Cornus sanguinea roter Hartriegel  
Corylus avellana Haselnuss  
Euonymus europaeus\* Pfaffenhütchen  
Forsythia europea Goldglöckchen  
Ligustrum vulgare\* Liguster (nur Heckenpflanzen für Schnitthecken als Einfriedung)  
Lonicera xylosteum\* Gemeine Heckenkirsche  
Syringa vulgaris Hybr. Flieder in Sorten  
Sambucus nigra\* Schwarzer Holunder  
Viburnum lantana\* Wolliger Schneeball

In Teilen giftige Sträucher sind mit \* gekennzeichnet.

#### **Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung**

Clematis vitalba Gewöhnliche Waldrebe  
Hedera helix Efeu  
Humulus lupulus Hopfen  
Pharthenocissus tric.  
'Veitchii' Wilder Wein  
Lonicera caprifolium Echtes Geißblatt  
Lonicera henryi Immergrünes Geißblatt  
Lonicera periclymenum Wald-Geißblatt