

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 00-4

Umweltbezogene Stellungnahmen aus der Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 und der Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Regierung von Niederbayern, Gewerbeaufsichtsamt
mit Schreiben vom 03.11.2020

Ziele der Raumordnung und Landesplanung:
Keine

Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen:
Keine

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen:
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 Bebombung 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 Innern sind zu beachten.

Beschluss: 15 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu Kampfmitteln (Fundmunition):

In Hinweis D.13 zum Bebauungsplan Nr. 00-4 wird aufgenommen, dass im Zuge der Baumaßnahmen auf der Flurnummer 155/5 die Erdeingriffe durch eine Munitionsbergungsfirma zu überwachen sind und die Sohle im Anschluss auf militärische Altlasten frei zu messen ist. Ebenso wird in den Hinweisen auf die Beachtung des „Merkblatt über Fundmunition“ und die Bekanntmachung „Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel (Fundmunition)“ des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren hingewiesen. Dies wird auch entsprechend bei der Fortführung des Bebauungsplanes Nr. 00-IIIC „Mühleninsel – Fischergasse, Teilbereich Badstraße und Hammerinsel“ vollzogen. Darüber hinaus finden im Planungsgebiet keine Bodeneingriffe statt.

Landratsamt Landshut, Gesundheitsamt
mit Schreiben vom 16.11.2020

Keine Einwände aus hygienischen Gründen

Beschluss: 15 : 0

Von der positiven Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München
mit Schreiben vom 02.10.2025

Stellungnahme zur Bauvoranfrage

Das Areal der sog. Mühleninsel ist Teil des Ensembles „Altstadt Landshut“, es besteht Blickbezug zu dem nördlich des Baugrundstücksegelegenen Baudenkmal Badstraße 3, einer ehem. Schleifmühle, ein zweigeschossiger Satteldachbau mit breitem Mittelrisalit – heute gastronomisch genutzt -, vor allem aber zu der östlich auf der gegenüber liegenden Isarseite gelegenen Altstadtbebauung mit einer Vielzahl von Einzelbaudenkmälern, allen voran der zur Stadtresidenz gehörige sog. „Pavillon“ an der Isarpromenade, ein markanter Bau aus dem 16. Jahrhundert, der mit einem Gang an den sog. Italienischen Bau angebunden ist. Bei dem heute auf der Parzelle befindlichen Anwesen Badstraße 16 handelt es sich nicht um ein Einzelbaudenkmal.

Art und Umfang der Bebauung auf der Mühleninsel haben sich nachweislich mehrfach merklich geändert, die über das Sandtnersche Stadtmodell aus den 1570er Jahren und den Kupferstich von Matthias Merian belegte kleinteile Bebauung mit vorrangig giebelständigen Satteldachbauten wie sie auch sonst so prägend für Landshut ist, besteht in dieser Form schon seit Langem nicht mehr.

Aus denkmalfachlicher Sicht ist daher die Errichtung eines modernen Baus an diesem Standort grundsätzlich zustimmungsfähig. Dabei spielt auch die Materialität der Fassaden eine entscheidende Rolle. Die angedachte Verkleidung der Fassaden mit unbehandelten Holzlamellen wäre aus denkmalfachlicher Sicht zustimmungsfähig, man kann davon ausgehen dass sich in dem Quartier in historischer Zeit immer wieder eine nennenswerte Zahl von Holzbauten bzw. Bauten mit verbretterten Fassaden befunden hat.

Problematisch wird aus denkmalfachlicher Sicht die Höhe des geplanten Neubaus gesehen, wobei sich das vierte Geschoss durch den Aufbau zu Erschließung der Dachterrasse und durch die zu deren Nutzung erwartete Möblierung und Ausstattung wie etwa Sonnenschirme zweifelsohne ergibt. Diesbezüglich müssen aus denkmalfachlicher Sicht erhebliche Bedenken angemeldet werden.

Die in der Visualisierung von Norden wahrnehmbare „Staffelung“ der doch verbundenen Teilflügel wird aus denkmalfachlicher Sicht positivbewertet. Eine solche, die Wahrnehmung von Teilbaukörpern stärkenden „Einschnürung“ der langgestreckten Ostfassade sollte aus denkmalfachlicher Sicht ebenfalls angestrebt werden.

Für weitere Abstimmungen steht das Landesamt für Denkmalpflege gerne zur Verfügung.

mit Schreiben vom 26.11.2020

Wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

Bau- und Kunstdenkmalflegerische Belange:

Im Verfahrensgebiet des Bebauungsplanes Nr. 0-IIIC befinden sich die Anwesen Badstraße 3 und 4, bei denen es sich um Baudenkmäler gemäß Art. 1 Abs. 2 BayDSchG handelt. Sie sind in der Denkmalliste für die Stadt Landshut aufgeführt wie folgt:

Badstraße 3. Ehem. Schleifmühle, 1878-1978 sog. Rauchensteiner Säge, zweigeschossiger Satteldachbau mit Mittelrisalit, Mitte 19. Jh.

Badstraße 4. Stadel, freistehender, dreigeschossiger, geschlemmter Backsteinbau mit Satteldach, im Kern wohl noch 16. Jh.

Das gesamte Areal liegt zudem im Ensemble „Altstadt Landshut“

Das Landesamt für Denkmalpflege bittet jeweils gehört zu werden, wenn im Verfahrensgebiet oder in dessen Nähe ein Erlaubnis- oder Baugenehmigungsverfahren durchzuführen ist."

Bodendenkmalflegerische Belange:

In der Nähe zu oben genanntem Planungsgebiet befindet sich folgendes Bodendenkmal: **D-2-7438-0030**, Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Altstadt von Landshut.

Wegen der bekannten Bodendenkmäler in der Umgebung und wegen der siedlungsgünstigen Topographie des Planungsgebietes sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weitere Bodendenkmäler zu vermuten.

Innerhalb des Planungsgebietes fanden im Jahre 2016 archäologische Untersuchungen am Rauchensteinerhaus statt, die Mauern des späten Mittelalters und der frühen Neuzeit freilegten. Es sind daher weitere Siedlungsspuren dieser Zeiten zu vermuten.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7.1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Wir bitten Sie deshalb folgenden Text in die textlichen Hinweise auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.

Im Falle der Denkmalvermutung wird im Rahmen des Erlaubnisverfahrens nach Art. 7.1 BayDSchG die archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. die qualifizierte Beobachtung des Oberbodenabtrags bei privaten Vorhabenträgern, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie Kommunen soweit möglich durch Personal des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege begleitet; in den übrigen Fällen beauftragt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege auf eigene Kosten eine private Grabungsfirma. In

Abstimmung kann auch eine fachlich besetzte Untere Denkmalschutzbehörde (Kreis- und Stadtarchäologie) tätig werden. Informationen hierzu finden Sie unter:

https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/publikationen/denkmalpflege/themen/denkmalvermutung-bodendenkmalflegerische_2016.pdf

Wir weisen darauf hin, dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung eines Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der

Ausgrabung zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde). Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.:26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLfD 200411(B 127),68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner];BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.:M 29 K 00838,EzD 2.3.5 Nr. 2). Als Alternative zur archäologischen Ausgrabung kann in bestimmten Fällen eine konservatorische Überdeckung der Bodendenkmäler in Betracht gezogen werden. Eine konservatorische Überdeckung ist **oberhalb des Befundhorizontes und nur nach Abstimmung mit dem BLfD** zu realisieren (z.B. auf Humus oder kolluvialer Überdeckung). Vgl. zur Anwendung, Ausführung und Dokumentation einer konservatorischen Überdeckung.

https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/konservatorische_u_erbedeckung_bodendenkmaeler_2020.pdf

sowie

https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/dokuvorgaben_april_2020.pdf

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege berät in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Prüfung alternativer Planungen unter denkmalfachlichen Gesichtspunkten. Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege entnehmen Sie auch bitte der Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern“.

Hinweise für die kommunale Bauleitplanung"

https://www.blfd.de/mam/abteilung_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf

Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte dem Vollzugsschreiben des StMB'W vom 09.03.2016

(https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender'/vollzugsschreiben_bodendenkmal_09_03_2016).

sowie unserer Homepage

https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/rechtliche_grundlagenueberplanung_bodendenkmaeler.pdf

(Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern).

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

mit Schreiben vom 20.11.2025

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:

Der Bebauungsplan Nr. 00-IIIc „Mühleninsel – Fischergasse, Teilbereich Badstraße und Hammerinsel“ vom 16.10.2020 liegt im Ensemble „Altstadt Landshut“, innerhalb des Verfahrensgebietes befinden sich folgende Baudenkmäler:

Badstraße 3. Ehem. Schleifmühle, 1878-1978 sog. Rauchensteiner Säge, zweigeschossiger Satteldachbau mit Mittelrisalit, Mitte 19. Jh.
Badstraße 4. Stadel, freistehender, dreigeschossiger, geschlemmter Backsteinbau mit Satteldach, im Kern wohl noch 16. Jh.

In der Nähe des Verfahrensgebietes und vor allem innerhalb des Ensembles „Altstadt Landshut“ auf der gegenüberliegenden Isarseite befindet sich eine Vielzahl von Einzelbaudenkmälern, allen voran der zur Stadtresidenz gehörige sogenannte Pavillon mit vorkragendem Obergeschoss und Walmdach aus dem 16. Jahrhundert an der Isarpromenade.

Das Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung für praktische Bau- und Kunstdenkmalpflege, bittet jeweils gehört zu werden, wenn an einem der Baudenkmäler oder in deren Nähe ein Erlaubnis- oder Baugenehmigungsverfahren durchzuführen ist.

Bodendenkmalpflegerische Belange:

In der Nähe zu oben genanntem Planungsgebiet befinden sich folgende Bodendenkmäler:

- D-2-7438-0030 Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Altstadt von Landshut.
- D-2-7438-0415 Untertägige Teile der spätmittelalterlichen Stadtbefestigung von Landshut mit Toren, Türmen und vorgelagerten Gräben.

Eine Orientierungshilfe zum derzeit bekannten Denkmalbestand bietet der öffentlich unter <http://www.denkmal.bayern.de> zugängliche Bayerische Denkmal-Atlas. Darüber hinaus stehen die digitalen Denkmaldaten für Fachanwender als Web Map Service (WMS) zur Verfügung und können so in lokale Geoinformationssysteme eingebunden werden. Die URL dieses Geowebdienstes lautet:

<https://geoservices.bayern.de/od/wms/gdi/v1/denkmal>

Bitte beachten Sie, dass es sich bei o.g. URL nicht um eine Internetseite handelt, sondern um eine Schnittstelle, die den Einsatz entsprechender Software erfordert.

Wegen der bekannten Bodendenkmäler in der Umgebung und wegen der siedlungsgünstigen Topographie des Planungsgebietes sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weitere Bodendenkmäler zu vermuten.

Innerhalb des Planungsgebietes fanden im Jahre 2016 archäologische Untersuchungen am Rauchensteinerhaus statt, die Mauern des späten Mittelalters und der frühen Neuzeit freilegten. Es sind daher weitere Siedlungsspuren dieser Zeiten zu vermuten.

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt Priorität. Weitere Planungsschritte sollen diesen Aspekt berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung zu berücksichtigen. Gem. Art. 3 BayDSchG nehmen Gemeinden, vor allem im Rahmen der Bauleitplanung auf die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, angemessen Rücksicht. Art. 83, Abs. 1 BV gilt entsprechend. Die genannten Bodendenkmäler sind nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Bebauungsplan zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen (gem. § 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB) und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen (Anlage PlanZV, Nr. 14.2-3).

Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege entnehmen Sie auch bitte der Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung.“

(https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf)

Wir bitten Sie, folgenden Text in den Festsetzungen, auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Im Rahmen der Genehmigungsverfahren wird das BLfD die fachlichen Belange der Bodendenkmalpflege formulieren.

Bitte beachten Sie die folgenden Hinweise:

- Ist eine archäologische Ausgrabung nicht zu vermeiden, 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.
- Im Falle einer Erlaubniserteilung überprüft das BLfD nach vorheriger Abstimmung die Denkmalvermutung durch eine archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. eine qualifizierte Begleitung des Oberbodenabtrags für private Vorhabenträger, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie für Kommunen. Auch eine fachlich besetzte Untere Denkmalschutzbehörde (Kreis- und Stadtarchäologie) kann die Prüfung übernehmen. Informationen hierzu finden Sie unter: 200526_blfd_denkmalvermutung_flyer.pdf (bayern.de)
- Sollte nach Abwägung aller Belange keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden, muss im Anschluss an die Denkmalfeststellung durch das BLfD 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.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

Beschluss: 15 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu bau- und kunstdenkmalpflegerischen Belangen:

Der Gebäudebestand im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 00-4 „Gasthaus Insel“ (Flurnummer 155/5) ist kein Einzeldenkmal. Das Landesamt für Denkmalpflege wird durch die Ensemblewirkung begleitend zum vorliegenden Planungsvorhaben auf der Flurnummer 155/5 gehört werden.

Die im Planungsgebiet des übrigen Bebauungsplans Nr. 00-IIIC „Mühleninsel – Fischer-gasse, Teilbereich Badstraße und Hammerinsel“ und in der näheren Umgebung

vorhandenen Baudenkmäler wurden in der Begründung unter Punkt 9.1 sowie in den Hinweisen durch Text Nr. D.14 in den Bebauungsplan nachrichtlich aufgenommen, ebenso wie die Maßgaben zum Umgang mit diesen. Sie sind von den Planungsabsichten auf der Flurnummer 155/5 nicht betroffen.

Im weiteren Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 00-IIIc werden die Belange der vorhandenen Baudenkmäler ebenfalls angemessen gewürdigt.

Zu bodendenkmalpflegerischen Belangen:

Die Orientierungshilfe im Denkmalatlas ergibt keine Hinweise auf Bodendenkmäler im Umgriff des Bebauungsplans Nr.00-IIIc und des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 00-4 „Gasthaus Insel“ (Flurnummer 155/5).

Durch die zahlreichen Abbrüche, Ver- und Auffüllungen auf dem Gelände der ehemaligen Mühlen der alten Hammerinsel ist nicht davon auszugehen, dass durch die Umsetzung der Planung auf der Flurnummer 155/5 bisher nicht bekannte Bodendenkmäler betroffen sind. Der Hinweis „Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Im Rahmen der Genehmigungsverfahren wird das BLfD die fachlichen Belange der Bodendenkmalpflege formulieren.“ kann daher unberücksichtigt bleiben. Die in der Nähe vorhandenen Bodendenkmäler werden nachrichtlich unter Punkt 9.2 in die Begründung und mit Hinweis 15 in den Bebauungsplan aufgenommen.

Stadt Landshut, Stadtgartenamt mit E-Mail vom 30.11.2020

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Die Parkanlage auf der Mühleninsel ist als innenstadtnahe Erholungsfläche von hoher Bedeutung. Der Erhalt des Grünbestandes in seiner derzeitigen Nutzung ist zu begrüßen.

Beschluss: 15 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die hohe Bedeutung der Parkanlage als Erholungsfläche wird im gesamten Bereich des Bebauungsplans Nr.00-IIIc aufrechterhalten.

Es finden mit Ausnahme der Flurnummer 155/5 auf dem Planungsgebiet des Bebauungsplanes Nr. 00-IIIc keine zusätzlichen baulichen Eingriffe statt.

Das Planungsvorhaben auf der Flurnummer 155/5 versteht sich als teilöffentliche Erweiterung der Parkanlage auf der Mühleninsel.

Der alte Baumbestand entlang der Isar und im bisherigen Biergartenbereich wird umfänglich erhalten. Durch die vorliegende Planung ergibt sich eine umfangreiche Entsiegelung, welche die Anlage von Grünflächen durch Ansaat und Bepflanzung ermöglicht.

Stadtwerke Landshut mit Schreiben vom 30.11.2020

Die Stadtwerke Landshut nehmen wie folgt zu o.g. Bebauungsplan Stellung:

Netzbetrieb Strom / Fernwärme I Verkehrsbetrieb

Es liegen keine Einwände vor.

Netzbetrieb Gas & Wasser

Es bestehen keine Einwände, sofern die im Bereich des o.g. Bebauungsplanes vorgesehen Maßnahmen, die vorhandenen Versorgungs- und Anschlussleitungen der Stadtwerke Landshut berücksichtigt werden.

Abwasser

Anfallendes Niederschlagswasser soll in Anlehnung an § 55 Abs. 2 WHG vor Ort auf dem eigenen Grundstück versickert werden, soweit technisch und wirtschaftlich sinnvoll möglich. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist unter Beachtung der Vorschriften des WHG, des BayWG, der NWFreiV sowie der einschlägig, techn. Regelwerke (TRENGW, DWA M 153, DWA A 138) mit dem Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt der Stadt Landshut, Fachbereich Umweltschutz, abzustimmen.

Sollte bei Nachverdichtungen bzw. Erst-/Neubebauungen von bisher unbebauten Grundstücken und evtl. auch bei Erweiterungen bestehender Bebauungen eine Versickerung nachweislich jedoch nicht möglich sein, so behalten sich die Stadtwerke Landshut - Abwasser aufgrund der hydraulischen Auslastung des Landshuter Kanalnetzes die Forderung von privaten Regenrückhaltungen mit Drosselabläufen vor. Die anfallenden Niederschlagswässer sind dann zu puffern und gedrosselt in den Mischwasserkanal rückstaufrei einzuleiten.

Für die hierzu dann zu errichtenden privaten Regenrückhaltungen (Retention) mit Ablaufdrosselung werden folgende Parameter festgesetzt:

Retentionsvolumen: mind. 15 ltr/m² versiegelter einzuleitender Fläche, Ablaufdrosselung: abhängig von der Grundstücksgröße, z.B. bei EFH und DH: 1,0 ltr/sec.

Unberührt davon bleibt, dass das Einleiten von Niederschlagswasser aus Versickerungsanlagen in die Kanalisation per Notüberlauf unzulässig ist. 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.

mit Schreiben vom 17.12.2025

Netzbetrieb Strom

Auf dem Planungsgebiet befinden sich Versorgungsleitungen der Stadtwerke Landshut. Diese sind bei Bauarbeiten zu schützen und dürfen nicht überbaut werden. Vor den Bauarbeiten muss zwingend von den ausführenden Firmen ein Spartenplan auf unserer Homepage eingeholt werden.

Netzbetrieb Gas & Wasser

Im Umgriff befinden sich Versorgungsleitungen Gas (DN100 St. kuum), Wasser (DN80 GGG / DN50 PEHD) und Anschlussleitungen Gas- und Wasser Badstraße 3, 4, 16 sowie die Anschlussleitung Wasser Badstraße 17. Der Netzbetrieb Gas & Wasser hat keine Einwände, sofern die vorhandenen Leitungen berücksichtigt werden (siehe Plan). Die Versorgungsleitungen müssen stets zugänglich sein, und es ist ein Schutzstreifen von mindestens 2 Metern links und rechts der Leitungsachse einzuhalten. Innerhalb dieses Schutzstreifens dürfen keine Gebäude oder andere Bauten errichtet werden, die den Betrieb der Leitungen beeinträchtigen könnten. Dies gilt auch für temporäre Einrichtungen wie fliegende Bauten, Materiallager oder Bau-Container. Spätestens 4 Wochen vor Beginn der Abbrucharbeiten ist bei den Stadtwerken Landshut ein Antrag auf Abtrennung der Hausanschlüsse bzw. Demontage der Hausanschlusszähler Gas und Wasser zu stellen.

Abwasser

Für die bebauten Grundstücke im Umgriff des Plangebietes besteht grundsätzlich ein historisch erworbenes Einleitungsrecht für Niederschlagswasser (NW). Jedoch ist bei Baumaßnahmen wie Neubebauungen (auch Ersatzneubauten o. Nachverdichtungen größer 100 m²) und bei NW-relevanten 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 NW 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 dem/den Grundstück/en genügend Flächen zur Versickerung der anfallenden NW 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 NW 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 NW-Einleitungsflächen ausreichend dimensionierte und geeignete Rückhalteeinrichtungen mit gedrosseltem Ablauf ins öffentliche Kanalsystem herzustellen. Bei der Dimensionierung der Rückhalteeinrichtungen ist ein Volumen von mind. 15 ltr./m² versiegelter einzuleitender Fläche anzusetzen, die Festlegung der Drosselablaufmengen wird bei Bedarf im Rahmen des Genehmigungsverfahrens der Grundstücksentwässerung geregelt (i.d.R. zw. 1 – max. 5 ltr./sec). 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.

Beschluss: 15 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu Netzbetrieb Strom, Gas & Wasser:

Falls sich auf dem Planungsgebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 00-4 „Gasthaus Insel“ Versorgungsleitungen befinden, werden diese bei den Bauarbeiten geschützt. Hierzu werden die aktuellen Spartenpläne eingeholt. Der von den Stadtwerken geforderte Umgang und Schutz der bestehenden Strom-, Gas- und Wasserleitungen wird in der Begründung unter Punkt 4.5.4 und mit Hinweis D.11 in den Bebauungsplan aufgenommen.

Analog wird bei der Fortführung des Bebauungsplanes Nr. 00-IIIc „Mühleninsel – Fischergasse, Teilbereich Badstraße und Hammerinsel“ verfahren.

Zu Abwasser:

Eine konkrete Entwässerungs- und Versickerungsplanung hat in der weiteren Objektplanung im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 00-4 „Gasthaus Insel“ (Flurnummer 155/5) zu erfolgen. Die weiteren Hinweise zum Umgang mit Niederschlagswasser werden in der Begründung unter Punkt 4.5.4 des Bebauungsplans aufgenommen. Die Trennung von Schmutz- und Niederschlagswasser mit dezentraler Versickerung aller anfallenden NW auf dem Grundstück ist zu prüfen und den örtlichen Gegebenheiten entsprechend zu realisieren (z.B. Mulden-Rigolen-Systeme über die belebte Oberbodenzone). Es ist sicherzustellen, dass auf dem Grundstück genügend Flächen zur Versickerung der anfallenden NW bereitstehen. Vormalig versiegelte Flächen werden dazu entsiegelt und

versickerungssoffen gestaltet. Ein Notüberlauf ins öffentliche Kanalnetz ist nicht vorgesehen, die Einleitung ist verboten. Dies bezieht Drainagewasser mit ein. Analog wird bei der Fortführung des Bebauungsplanes Nr. 00-IIIc „Mühleninsel – Fischer-gasse, Teilbereich Badstraße und Hammerinsel“ verfahren.

Bund Naturschutz, Landshut
mit E-Mail vom 02.12.2020

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 der vorliegenden Planung zu.

mit Schreiben vom 24.12.2025

Wir begrüßen den Ausschluss einer Wohnnutzung.
Auf dem Gelände sind große Bäume vorhanden. Sollte das Gebäude erhalten werden, eine Lösung, die wir favorisieren, können die Bäume erhalten werden. Ein Schutz während der Umbauzeit ist in die Festsetzungen aufzunehmen.
Sollte sich der Stadtrat für einen dezenten Neubau entscheiden, so sind die Bäume ebenfalls zu erhalten. Das Gebäude ordnet sich dann dem Baumbestand unter. Der Schutz der Bäume ist in die Festsetzungen aufzunehmen.

Beschluss: 15 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

In Bezug auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 00-4 „Gasthaus Insel“ gilt:
Der alte Baumbestand entlang der Isar und im bisherigen Biergartenbereich wird umfänglich erhalten (Festsetzungen Nr. A.6.2 und C.10). Der Schutz während der Bauphase ist festgesetzt (Festsetzung Nr. C.11 Punkt 7), darüber hinaus die Notwendigkeit einer baumschutzfachlichen Baubegleitung (Festsetzung Nr. C.11 Punkt 8). Im Bereich des restlichen Planungsgebiets des Bebauungsplans Nr. 00-IIIc sollen keinerlei Eingriffe in den Baumbestand erfolgen.

Stadt Landshut, Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz, SG Umweltschutz
mit E-Mail vom 01.12.2020

Stellungnahme Immissionsschutz:

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:
Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen keine Einwände gegen die Aufstellung des Bebauungsplans 00-IIIc „Mühleninsel - Fischergasse, Teilbereich Badstraße und Hammerinsel.“

Hinweis:

Es ist anzumerken, dass bei Schaffung von Wohnnutzungen im Umgriff dieses Bebauungsplans, es aus lärmtechnischer Sicht zu erheblichen Konflikten kommen kann.

mit Schreiben vom 19.12.2025

Immissionsschutz

Das Planvorhaben befindet sich auf der Mühleninsel in unmittelbarer Nähe zu diversen Emissionsquellen.

Zum einen verläuft südwestlich des Planvorhabens die Luitpoldstraße sowie die Wittstraße, welche Verkehrslärm verursachen. In südöstlicher Richtung sind diverse Gaststätten entlang der Isarpromenade ansässig. Am Ländtorplatz und auf der Mühleninsel selbst werden unterschiedlichste Veranstaltungen durchgeführt, welche ebenso zu Lärmeinwirkungen führen. Zum anderen wird durch das Ludwigswehr (inklusive durch das Kraftwerk erzeugte Wasserrauschen) Anlagenlärm verursacht.

Des Weiteren kann nicht ausgeschlossen werden, dass durch das Vorhaben selbst immissionsrelevante Geräusche entstehen.

Aus diesem Grund ist aus immissionsschutzfachlicher Sicht ein schalltechnisches Gutachten zu erstellen, in welchem die auf das Vorhaben einwirkenden Lärmemissionen und -immissionen zu ermitteln und zu beurteilen sind. Weiterhin sind durch das Vorhaben verursachte, immissionsrelevante Geräusche zu ermitteln und für die nächstgelegenen Immissionsorte zu beurteilen. Bei Überschreitungen der einschlägigen Immissionsrichtwerte, Orientierungswerte bzw. Immissionsgrenzwerte sind Abhilfemaßnahmen zu erarbeiten. Die Begutachtung sollte von einer nach § 29b BImSchG für den Bereich „Ermittlung von Geräuschen“ bekanntgegebenen Stelle erstellt werden.

Dies wurde [REDACTED] bereits in der E-Mail vom 30.09.2025 (siehe Anhang) mitgeteilt.

Wasserrecht

Gegen die Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplans bestehen seitens der unteren Wasserrechtsbehörde bei der Stadt Landshut grundsätzlich keine Einwände.

Wir weisen jedoch darauf hin, dass ein kleiner Teil des B-Plan-Gebietes, an der Kleinen Isar im Bereich des Maschinenhauses des Ludwigswehrs, jedoch nicht der Standort des bestehenden Gasthauses „Zur Insel“, sowohl von einem 100-jährlichen Hochwasser (HQ100) als auch von einem Extremhochwasser (HQextrem) der Isar betroffen wäre. Es können sich dabei Wasserstände von bis zu zwei Meter über Urgelände ergeben. Karten, die die Ausdehnung des betroffenen Bereichs zeigen, finden Sie im Internet im „UmweltAtlasBayern“

<https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/umweltatlas/index.html?lang=de>

(--> Karteninhalte --> Inhalte hinzufügen --> Naturgefahren --> Überschwemmungsgefahren --> Wassertiefen... --> HQ100 bzw. HQextrem).

Die in der Begründung erwähnte „Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, Zweckbestimmung Elektrizitätswerk“ sollte deshalb außerhalb des von diesen Hochwasserereignissen betroffenen Bereichs eingeplant werden.

Altlasten

Im Bereich der Mühleninsel waren in der Vergangenheit bis zu acht Mühlen tätig. In den 1970er wurde der Bereich als Sanierungsgebiet ausgewiesen. Das Konzept für das Sanierungsgebiet III „Mühleninsel-Fischergasse“ umfasste neben der Auslagerung des Mühlenbetriebs und die Schaffung eines Naherholungsgebiets unter anderem die Errichtung eines Parkhauses (außerhalb des Bebauungsplanumgriffs), den Neubau des Ludwigskraftwerks und die Sanierung des gotischen Stadels. 1978-1979 wurden zum großen Teil die ehemaligen Mühlen-, Silo- und Wirtschaftsgebäude mit den jeweiligen Fundamentbauwerken rückgebaut. Darunter befand sich auch im Osten der Mühleninsel eine Eigenverbrauchstankstelle. Gemäß eines Eintrages im Altlasten-, Bodenschutz- und Dateninformationssystem (ABuDIS) von 2002 ist davon auszugehen, dass der Tankstellenbereich im Zuge der Umgestaltung aushubsaniert wurde.

Im Rahmen der Planung der Fischaufstiegsanlage des Ludwigswehres 2009 wurde ein Bodengutachten erstellt. Gemäß des Bodengutachtens wurden Fremdbestandteile, die evtl. auf Altlasten oder Kontaminationen hindeuten, festgestellt. Im wasserrechtlichen Bescheid zur Fischaufstiegsanlage vom 17.08.2010 wurden daher eine Auflage gefasst, dass im Zuge der Baumaßnahme anfallende Aushub durch einen geschulten Geotechniker oder baubegleitend durch eine chemische Analyse untersuchen zu lassen ist. Eine Dokumentation der Umsetzung dieser Auflage liegt dem Amt für Umwelt-, Klima- und

Naturschutz nicht vor. Daher wurde von uns nun der Betreiber der Fischaufstiegsanlage, die Stadtwerke Landshut, um Stellungnahme und Dokumente gebeten, um den Fall zu überprüfen.

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 Krieglufbildern 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.

Klimaschutz/Klimaanpassung

Als Ziele und Zwecke der Planung wird im Anschreiben genannt: „Erhaltung des Grün- und Gebäudebestandes unter Ausschluss von Wohnnutzung auf Basis der Ziele der Satzung zum Sanierungsgebiet III „Mühleninsel – Fischergasse“ sowie die Ermöglichung eines Ersatzneubaus für das Gebäude Badstraße 16 mit Gastronomie- und Beherbergungsnutzung unter Würdigung des vorhandenen Baumbestandes.“

Die große öffentliche Grünfläche der Mühleninsel wirkt lokalklimatisch entlastend auf die Umgebung (u.a. durch nächtliche Kaltluftproduktion) und hat entsprechend laut Planungshinweiskarte der Stadtklimaanalyse einen sehr hohen stadtklimatischen Schutzbedarf. Auf den Außenflächen des Flurstücks 155/5 herrscht aktuell an Sommertagen eine günstige Aufenthaltsqualität, insbesondere auch aufgrund des hohen alten Baumbestands.

Mit der Aufstellung des o.g. Bebauungsplans besteht Einverständnis, sofern

- Die bestehenden Grünflächen und der Baumbestand als zu erhalten festgesetzt werden
- Der öffentliche Zugang von der Mühleninsel zum Sausteg erhalten bleibt (Sicherung der „Stadt der kurzen Wege“)
- Der öffentliche Zugang zur „Kleinen Isar“ erhalten bleibt (Naherholungsfunktion insbesondere an heißen Sommertagen)
- Ein Ersatzneubau für das Gebäude Badstraße 16 ggü. der Bestandsbebauung zu keinem erhöhten Versiegelungsgrad führt

Beschluss: 15 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu Immissionsschutz:

Die schalltechnische Untersuchung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 00-4 „Gasthaus Insel“ wurde durch das Sachverständigenbüro Hooock & Partner durchgeführt. Erstes Ziel der schalltechnischen Begutachtung ist es, die durch die benachbarten Anlagen (hier: Gaststätten im Bereich der Isarpromenade, des Ländtorplatzes und der Mühleninsel, evtl. technische Anlagen des Ludwigswehrs) an der geplanten Beherbergungsstätte zu erwartenden Beurteilungs- und Spitzenpegel nach den Vorgaben der TA Lärm zu ermitteln. Es wird der Nachweis geführt, dass diese Lärmimmissionen keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche befürchten lassen, bzw. dass durch den Schutzanspruch der neu geplanten Beherbergungsstätte nicht die Gefahr späterer betrieblicher Beschränkungen für die benachbarten Anlagen entsteht.

Die durch das Vorhaben an den maßgeblichen Immissionsorten in der schutzbedürftigen Nachbarschaft zu erwartende anlagenbezogene Lärmbelastung wird prognostiziert. Über einen Vergleich der ermittelten Beurteilungspegel mit den Immissionsrichtwerten der TA Lärm wird die Verträglichkeit des Vorhabens mit dem Anspruch der Nachbarschaft auf Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche nachgewiesen. Dies wird in der Begründung unter Punkt 7.1 noch ausführlicher dargestellt.

Die durch den Straßenverkehr auf der Bundesstraße B15 (Luitpoldstraße/Wittstraße) an der geplanten Beherbergungsstätte hervorgerufenen Beurteilungspegel werden prognostiziert und hinsichtlich der Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse lärmimmissionsschutzfachlich beurteilt.

Die möglichen Geräuscheinwirkungen durch Wasserrauschen am Ludwigswehr als "Naturgeräusche" in Anlehnung an die 16. BImSchV werden prognostiziert und beurteilt. Die für die Einhaltung der beschriebenen Schallschutzziele notwendigen Schutzmaßnahmen werden in Abstimmung mit dem Planungsträger entwickelt und durch geeignete Festsetzungen im Rahmen der Bauleitplanung abgesichert (Festsetzung C.4). Im Rahmen der Weiterführung des übrigen Bebauungsplanes Nr. 00-IIIC „Mühleninsel – Fischergasse, Teilbereich Badstraße und Hammerinsel“ werden die immissionsschutzfachlichen Belange ebenfalls gewürdigt.

Zu Wasserrecht:

Das Planungsareal Flurnummer 155/5 (vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 00-4) befindet sich nicht im Überschwemmungsbereich für ein 100-jähriges Hochwasser (HQ₁₀₀) und genauso nicht für ein Extremhochwasser (HQ_{extrem}) der Isar, gemäß der im Internet einzusehenden Karten des „UmweltAtlasBayern“.

Für die Flächen des übrigen Bebauungsplanes Nr. 00-IIIC wird das Hochwasserthema im Rahmen der Weiterführung des Aufstellungsverfahrens gesondert untersucht.

Zu Altlasten:

In den Hinweisen unter Punkt 20 des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 00-4 wird aufgenommen, dass, sollte es bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens geben, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, unverzüglich das Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz der Stadt Landshut zu benachrichtigen ist (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG).

Die Hinweise zur Fischaufstiegstreppe sind für die Arbeiten auf der Flurnummer 155/5 nicht relevant; diese werden aber wie die übrigen Altlastenthemen im Rahmen der Weiterführung des Bebauungsplanes Nr. 00-IIIC entsprechend gewürdigt.

Zu Kampfmittel:

In Hinweis 13 zum Bebauungsplan Nr. 00-4 wird aufgenommen, dass im Zuge der Baumaßnahmen auf der Flurnummer 155/5 die Erdingriffe durch eine Munitionsbergungsfirma zu überwachen sind und die Sohle im Anschluss auf militärische Altlasten frei zu messen ist. Ebenso wird in den Hinweisen auf die Beachtung des „Merkblatt über Fundmunition“ und die Bekanntmachung „Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel (Fundmunition)“ des Bayerischen Staatsministerium des Inneren hingewiesen.

Dies wird auch entsprechend bei der Fortführung des Bebauungsplanes Nr. 00-IIIC „Mühleninsel – Fischergasse, Teilbereich Badstraße und Hammerinsel“ vollzogen. Darüber hinaus finden im Planungsgebiet keine Bodeneingriffe statt.

Zu Klimaschutz/Klimaanpassung:

In Bezug auf die Planungsabsichten auf der Flurnummer 155/5 (vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 00-4) gilt: Der alte Baumbestand entlang der Isar und im bisherigen Biergartenbereich wird umfänglich erhalten (Festsetzungen Nr. A.6.2 und C.10). Der Schutz während der Bauphase ist festgesetzt (Festsetzung Nr. C.11 Punkt 7), darüber hinaus die Notwendigkeit einer baumschutzfachlichen Baubegleitung (Festsetzung Nr. C.11 Punkt 8). Dies stellt den Erhalt der Bäume sicher.

Durch die vorliegende Planung auf der Flurnummer 155/5 ergibt sich eine umfangreiche Entsiegelung von etwa 600 m² im Vergleich zum Bestand, welche die Neuanlage von Grünflächen durch Ansaat und Bepflanzung ermöglicht.

Durch die Verwendung von wassergebundenen bzw. wasserdurchlässigen Belägen auf bislang vollständig versiegelten Flächen werden die Bodenfunktionen in Teilen wiederhergestellt.

Die Planung sieht die Anlage eines zum Teil intensiv begrünten Daches vor, was zur Verbesserung des Stadtklimas beiträgt. In Teilen ist die Dachfläche öffentlich zugänglich, was die Naherholungsfunktion erhöht.

Im übrigen Planungsgebiet des Bebauungsplanes Nr. 00-III C sind keine Eingriffe in den Naturraum vorgesehen. Die Zugänge zum Sausteg und zur Kleinen Isar bleiben erhalten. Sie werden von der Planung der Flurnummer 155/5 nicht berührt.

Wasserwirtschaftsamt Landshut mit E-Mail vom 03.12.2020

Mit Schreiben vom 29.10.2020 bitten Sie das Wasserwirtschaftsamt Landshut als Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme in o.g. Verfahren.

Wir ergänzen unsere Stellungnahme zur:

Hochwassersituation bei einem extremen Hochwasserereignis der Isar (HQ_{extrem}):

Wir weisen darauf hin, dass bei einem extremen Hochwasserereignis der Isar Bereiche im Umgriff des BP überflutet werden können.

Für jeden Bürger einsehbar ist die Hochwassergefahr u. a. im BayernAtlas unter Naturgefahren, Hochwassergefahrenflächen HQ_{extrem}:

https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=nage&catalogNodes=1&bgLayer=at_kis&zoom=10&E=731450.24&N=5380801.46&layers=5c8064fc-a669-402d-9302-b73d9d79adc4,5ce61f79-290c-465e-8778-3a991be3ef71&layers_visibility=true,false

mit E-Mail vom 17.02.2021

Meine damalige Stellungnahme war so zu verstehen, dass der Link zum Internetdienst – und damit für jeden einsehbar – das Hochwasserrisiko eines extremen Hochwasserereignisses (HQ_{extrem}) im Umgriff des BP aufzeigt.

Eine zusätzliche Stellungnahme war nicht geplant und erfolgt auch nicht.

Das HQ_{extrem} ist nicht rechtsverbindlich. Aber eine hochwasserangepasste Bauweise ist in einem solchen Fall zu berücksichtigen.

mit Schreiben vom 19.12.2025

Der Umgriff des BP grenzt an die Kleine und Große Isar an, Gewässern I. Ordnung im Eigentum des Freistaates Bayern vertreten durch das WWA LA.

Aufgrund der Lage des bestehenden Gasthauses zur Insel im 60 m - Bereich zur Großen Isar und der geplanten Bebauung im gleichen Umgriff (?) wäre ein entsprechendes Wasserrechtsverfahren notwendig.

Wenn Planungen dazu vorliegen, ist es sinnvoll, sich rechtzeitig mit dem WWA LA in Verbindung zu setzen.

Hinweis:

Bei einem extremen Hochwasserereignis (HQ_{extrem}) der Isar - einsehbar im Internetdienst BayernAtlas unter Umwelt und Naturgefahren - können im Bereich der Kleinen Isar flussab rechtsseitig Ausuferungen in das angrenzende Gelände auftreten.

Beschluss: 15 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Gemäß der im Internet einzusehenden Karten des „UmweltAtlasBayern“ befindet sich das Planungsareal Gasthaus zur Insel (Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 00-4 „Gasthaus Insel“) weder im Überschwemmungsbereich für ein 100-jährliches Hochwasser (HQ₁₀₀) noch für ein Extremhochwasser (HQ_{extrem}) der Isar. Dies wurde in den Hinweisen unter Punkt D.6 des Bebauungsplans aufgenommen.

Die Empfehlung, Keller auftriebssicher und in wasserdichter Bauweise (z.B. weiße Wanne) zu erstellen, wird mit Hinweis 7 in den Bebauungsplan aufgenommen.

Das Wasserwirtschaftsamt Landshut wird in die Planungen über das Wasserrechtsverfahren einbezogen, darauf wird in Hinweis D.9 des Bebauungsplans verwiesen.

Für die Flächen des übrigen Bebauungsplanes Nr. 00-IIIC wird das Hochwasserthema im Rahmen der Weiterführung des Aufstellungsverfahrens gesondert untersucht.

Stadt Landshut, Amt für Bauaufsicht, Untere Denkmalbehörde **mit Schreiben vom 04.12.2025**

Die Untere Denkmalschutzbehörde/Stadtarchäologie schließt sich hier der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege vom 20.11.2025 an.

Beschluss: 15 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege wurde wie folgt behandelt:

„Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.“

Zu bau- und kunstdenkmalflegerischen Belangen:

Der Gebäudebestand im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 00-4 „Gasthaus Insel“ (Flurnummer 155/5) ist kein Einzeldenkmal. Das Landesamt für Denkmalpflege wird durch die Ensemblewirkung begleitend zum vorliegenden Planungsvorhaben auf der Flurnummer 155/5 gehört werden.

Die im Planungsgebiet des übrigen Bebauungsplans Nr. 00-IIIC „Mühleninsel – Fischer-gasse, Teilbereich Badstraße und Hammerinsel“ und in der näheren Umgebung vorhandenen Baudenkmäler wurden in der Begründung unter Punkt 9.1 sowie in den Hinweisen durch Text Nr. D.14 in den Bebauungsplan nachrichtlich aufgenommen, ebenso wie die Maßgaben zum Umgang mit diesen. Sie sind von den Planungsabsichten auf der Flurnummer 155/5 nicht betroffen.

Im weiteren Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 00-IIIC werden die Belange der vorhandenen Baudenkmäler ebenfalls angemessen gewürdigt.

Zu bodendenkmalflegerischen Belangen:

Die Orientierungshilfe im Denkmalatlas ergibt keine Hinweise auf Bodendenkmäler im Umgriff des Bebauungsplans Nr.00-IIIC und des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 00-4 „Gasthaus Insel“ (Flurnummer 155/5).

Durch die zahlreichen Abbrüche, Ver- und Auffüllungen auf dem Gelände der ehemaligen Mühlen der alten Hammerinsel ist nicht davon auszugehen, dass durch die Umsetzung der Planung auf der Flurnummer 155/5 bisher nicht bekannte Bodendenkmäler betroffen sind. Der Hinweis „Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Im Rahmen der Genehmigungsverfahren wird das BLfD die fachlichen Belange der Bodendenkmalfpflege formulieren.“ kann daher unberücksichtigt bleiben. Die in der Nähe vorhandenen Bodendenkmäler werden nachrichtlich unter Punkt 9.2 in die Begründung und mit Hinweis D.15 in den Bebauungsplan aufgenommen.“

Stadt Landshut, Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz, SG Naturschutz
mit Schreiben vom 30.11.2020

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes besteht Einverständnis. Die geplante Sicherung der sehr bedeutsamen innerstädtischen Grünfläche wird begrüßt.

mit Schreiben vom 12.12.2025

Naturschutzfachliche Stellungnahme:

Zur Einhaltung der Vorgaben aus Fachplänen (Regionalplan, Flächennutzungsplan, Landschaftsplan), sind gliedernde und abschirmende Grünflächen (Parkanlage, amtlich kartiertes Uferbegleitgehölz und Einzelbäume, Habitatstrukturen) zu belassen. Das geplante Vorhaben steht den Vorgaben aus dem Freiflächennutzungsplan und Landschaftsplan damit entgegen.

Um hier keinen Konflikt mit den Fachplänen hervorzurufen und dem in der Begründung benannten städtebaulichen Ziel der „Erhaltung des Grünbestandes“ gerecht zu werden, muss sich die Planung vorrangig auf bereits versiegelte Bereiche konzentrieren und das Entfernen der Bäume nur auf die in der Vorabstimmung zum Vorbescheid vom 11.12.2025, erteilte Inaussichtstellung zu befreiten Bäumen, beschränken. Der zu erhaltende Baumbestand ist entsprechend den Auflagen aus der genannten Vorabstimmung zu schützen.

Für den Erhalt der Bäume im Geltungsbereich sprechen ebenfalls die vorläufigen Ergebnisse aus der aktuellen Stadtbiotopkartierung. Es wurden Alleen und Einzelbäume als Stadtbiotopbäume erfasst. Es handelt sich dabei überwiegend um eindrucksvolle und vitale Bäume.

Eine Eingriffs- und Ausgleichsermittlung ist erforderlich. Entsiegelungsmaßnahmen, wie im Antrag auf Vorbescheid vorgeschlagen, werden sehr begrüßt und womöglich notwendig werden. Gemäß dem Landschaftsplan sind Kleinstrukturen ausgewiesen, welche als Habitate für Tiere fungieren. Aufgrund des alten Baumbestandes und evtl. sonstiger potentieller Strukturen, müssen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sicher ausgeschlossen werden können, die sich durch bau-, anlagen-, und betriebsbedingte Störungen des neuen Hotels ergeben können. Ebenso müssen vor dem Abriss des Gaststättengebäudes, planungsrelevante Arten berücksichtigt werden. Es wird deshalb eine Potentialabschätzung der Habitatstrukturen im Geltungsbereich gefordert. Umfang: eine Übersichtsbegehung. Anschließende Festlegung der erforderlichen Kartierdurchgänge.

Beschluss: 15 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 00-4 „Gasthaus Insel“ ist anzumerken: Der alte Baumbestand entlang der Isar und im bisherigen Biergartenbereich wird umfänglich erhalten (Festsetzungen Nr. A.6.2 und C.10). Der Schutz während der Bauphase ist festgesetzt (Festsetzung Nr. C.11 Punkt 7), darüber hinaus die Notwendigkeit einer baumschutzfachlichen Baubegleitung (Festsetzung Nr. C.11 Punkt 8). Dies stellt den Erhalt der Bäume sicher.

Die Planung sieht eine Erweiterung der Grünfläche an der Südwestgrenze des Geltungsbereiches vor. Ebenso wird im Bereich der Altbäume entlang der Isar eine Teilentsiegelung vorgenommen (wassergebundene Wegedecke statt Betonpflaster). Beides verbessert nachhaltig die Standortbedingungen der Bestandsbäume.

Durch die vorliegende Planung ergibt sich eine umfangreiche Entsiegelung von etwa 600 m² im Vergleich zum Bestand, welche die Neuanlage von Grünflächen durch Ansaat und Bepflanzung ermöglicht.

Durch die Verwendung von wassergebundenen bzw. wasserdurchlässigen Belägen auf bislang vollständig versiegelten Flächen können die Bodenfunktionen in Teilen wiederhergestellt werden.

Das Bestandsgebäude wurde im Juli 2025 auf Quartiere für Fledermäuse und Brutplätze kontrolliert (Umwelt-Planungsbüro Alexander Scholz, 2025).

Fledermausvorkommen wurden nicht festgestellt, jedoch können potentielle Quartiere insbesondere im Bereich der Dachrinnen, Dachgauben (Schindeln und Blechverkleidung) und der Holzverkleidung am Wintergarten nicht ausgeschlossen werden.

„Im konkreten Fall werden aber mindestens Einzelquartiere wie Nachtquartiere einzelner Tiere oder auch kleine Wochenstubenquartiere nicht ausgeschlossen. Größere Wochenstuben- oder Überwinterungsgesellschaften im offenen Dachstuhlbereich sind als Ergebnis der Begehung nicht zu erwarten.“ (A. Scholz, 2025)

Ein Brutvorkommen von Rauchschwalbe und Mauersegler kann mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden. Ein einzelnes vorhandenes Nest ist vermutlich von Tauben angelegt worden.

„An solch älteren Gebäuden existieren in der Regel immer kleinere Nischen, z.B. im Bereich der Dachrinnen, die von wenig störungsanfälligen Vogelarten wie Haussperling oder Hausrotschwanz zur Anlage des Nestes genutzt werden können. Im Inneren des Gebäudekomplexes sind Brutvorkommen weitgehend auszuschließen.“ (A. Scholz, 2025)

Im April 2026 wurde das Gelände erneut durch Klaus + Salzberger Landschaftsarchitekten begangen und auf potentielle Fledermausvorkommen kontrolliert. Hierbei wurde neben dem Gebäude auch der Baumbestand auf mögliche Quartiere oder Nester von Brutvögeln kontrolliert.

Im Außenbereich ergaben sich keine Hinweise auf Quartiers- oder Brutnutzung. Die im Biergartenbereich vorhandenen Nistkästen waren unbesetzt.

Aufgrund des vorhandenen Wasserschadens wurde das Gebäude häufig gelüftet. Dennoch gab es keine Hinweise auf Nutzung durch Fledermäuse im Gebäudeinneren.

Um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszuschließen, werden Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. So ist der Rückbau bestimmter relevanter Gebäudeteile nur von August bis Mitte September zulässig und darf nur manuell erfolgen. Das Anbringen von Ersatzquartieren und Nisthilfen wird ebenso festgesetzt wie die Verwendung von Vogelschutzmarkierungen an Glasfassaden und insektenfreundlicher Beleuchtungskörper. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 00-4 wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ist daher nicht notwendig. Der durch die Planung vorgesehene Eingriff wurde dennoch auf eventuellen Kompensationsbedarf hin bewertet. Aufgrund der umfangreichen Entsiegelung, der Klimaschutzmaßnahmen (u. a. Dachbegrünung) und der Neuanlage von Grünflächen kann der Eingriff innerhalb des Geltungsbereiches mehr als ausgeglichen werden.

Das Verfahren nach § 13 a BauGB erfordert keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Aufgrund des vorhandenen alten und naturschutzfachlich wertvollen Baumbestands, wurde dennoch eine überschlägige Bilanzierung durchgeführt.

Die Planung ermöglicht den vollumfänglichen Erhalt der Altbäume und darüber hinaus eine Verbesserung ihrer Standortbedingungen durch Teilentsiegelung der Beläge (Betonpflaster zu wassergebundenen Wegedecken). Durch die Planung erfolgt eine Entsiegelung von ca. 600 m² im Vergleich zum Bestand. Dies ermöglicht die Neuanlage von Grünflächen mit Baumpflanzungen. Zudem wird etwa die Hälfte der Dachfläche begrünt. Daraus ergibt sich überschlägig eine Überkompensation des Eingriffs, weshalb selbst bei einer Verfahrensart mit notwendiger Umweltprüfung kein naturschutzfachlicher Ausgleich notwendig würde.

Im Rahmen der Weiterführung des übrigen Bebauungsplanes Nr. 00-IIIC „Mühleninsel – Fischergasse, Teilbereich Badstraße und Hammerinsel“ werden die naturschutzfachlichen Belange gesondert betrachtet und entsprechend gewürdigt.

Stadt Landshut, Tiefbauamt, SG 1 Ingenieurbauwerke und Wasserwirtschaft
mit Schreiben vom 17.12.2025

Gemäß den hydraulischen Berechnungen des Integralen Sturzflutrisikomanagement-Konzeptes (SRMK) der Stadt Landshut sind die Flurstücke im Umgriff des Bebauungsplanes Nr. 00-IIIC bei einem hundertjährigen Niederschlagsereignis (N100) teils erheblich von einstauendem Starkregenabfluss betroffen.

Haupteinstaubereiche sind hierbei u.A. die Grünanlage südlich von Badstr. Haus-Nr. 3 und der Spielplatz direkt östlich angrenzend an Badstr. Haus-Nr. 4. Letzteres Gebäude wurde in der Risikobewertung des SRMKs in Risikostufe 2 (von 4) eingestuft. Ein weiterer Einstau befindet sich im Bereich der großen Brunnenanlage. Badstr. Haus-Nr. 16 ist nach den hydraulischen Berechnungen derzeit nicht von Einstau bei einem N100 betroffen. Es ist jedoch darauf zu achten, dass durch die geplanten Maßnahmen keine zusätzliche Betroffenheit durch Starkregenereignisse entsteht (vgl. § 5 WHG). Die Neubebauung sollte grundsätzlich in starkregenangepasster Bauweise geplant und ausgeführt werden. Bei den geplanten Maßnahmen muss zudem sichergestellt werden, dass es dadurch zu keiner Verschlechterung der Abflusssituation für Nachbargrundstücke (vgl. § 37 WHG) kommen kann.

Beschluss: 15 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Das Baugrundstück Flurnummer 155/5 (Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 00-4) ist nicht von einem Einstau bei N100 betroffen. In Hinweis 8 im Bebauungsplan wird die Empfehlung einer starkregenangepassten Bauweise für den Neubau gegeben. Durch die Baumaßnahme kommt es nicht zu einer Verschlechterung der Abflusssituation der Nachbargrundstücke.

Im Rahmen der Weiterführung des übrigen Bebauungsplanes Nr. 00-IIIC „Mühleninsel – Fischergasse, Teilbereich Badstraße und Hammerinsel“ wird die Starkregenthematik gesondert betrachtet und entsprechend gewürdigt.