

Bebauungsplan Nr. 00-31

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

Gerhard Tausche, Stadtheimatspfleger
mit Schreiben vom 10.11.2025

Es ist dringend darauf zu achten, dass die Denkmalschutzbelange des Ottonianums bewahrt werde und gegebenenfalls eine angemessene Bebauung hinzugefügt wird.

Beschluss: 11 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Es wird in den Texten und Darstellungen detailliert auf die Denkmalschutzbelange hingewiesen. Das Baufenster ist so gewählt, dass die meisten Sichtachsen zum Ottonianum unberührt bleiben. Die beeinflussten Sichtachsen ermöglichen es immer noch zumindest größtenteils auf das Gebäude zu blicken.

Bayrisches Landesamt für Denkmalpflege
mit Schreiben vom 17.11.2025

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 kunstdenkmalpflegerische Belange:

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung für praktische Bau- und Kunst-
denkmalpflege, bedankt sich für die Beteiligung am Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 00-31 „Zwischen Richard-Schirrmann-Weg und Klöpflgraben“. Das Verfahrensgebiet liegt vollständig im Ensemble „Altstadt Landshut“ und erstreckt sich vom südlichen Stadteingang, dem Bereich des sog. Münchner Tors, bis zu den südlichen Ausläufern der Burg Trausnitz. Innerhalb des Verfahrensgebiets liegt insbesondere das sog. Ottonianum mit der Anschrift Richard-Schirrmann-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-Schirrmann-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 denkmalfachlichstädtebaulich 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.

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Im oben genannten Planungsgebiet liegen 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. 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 dieses Genehmigungsverfahrens wird das BLfD die fachlichen Belange der Bodendenkmalpflege formulieren.

Bitte beachten Sie die folgenden Hinweise:

- 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, Bergrung 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.

- 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.

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: 11 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu bau- und kunstdenkmalpflegerische Belange:

Die im Planungsgebiet und in der näheren Umgebung vorhandenen Baudenkmäler wurden als Hinweise durch Planzeichen und durch Text in den Bebauungsplan aufgenommen, ebenso wie die Maßgaben zum Umgang mit diesen. Zudem ist anzumerken, dass das Bau- fenster für den geplanten Neubau so gewählt ist, dass die meisten Sichtachsen zum Ottonianum unberührt bleiben. Die beeinflussten Sichtachsen ermöglichen es immer noch zumindest größtenteils auf das Gebäude zu blicken.

Zu bodendenkmalpflegerische Belange:

Die im Planungsgebiet und in der näheren Umgebung vorhandenen Bodendenkmäler wurden als Hinweise durch Planzeichen und durch Text in den Bebauungsplan aufgenommen, ebenso wie die Maßgaben zum Umgang mit diesen.

Stadt Landshut, Sozialamt, Behindertenbeauftragte mit Schreiben vom 24.11.2025

Bei der lt. Baubeschreibung geplanten Wohnnutzung ist auf eine barrierefreie Ausgestaltung zu achten.

Beschluss: 11 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Im Rahmen der Bauleitplanung erfolgen noch keine Detailvorgaben für die bauliche Ausführung der geplanten Nutzungen. Die vorliegende Bauleitplanung steht aber den Anforderungen an die Barrierefreiheit nicht entgegen.

Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz mit Schreiben vom 25.11.2025

Die Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz wird als Träger öffentlicher Belange im o. g. Verfahren um eine Stellungnahme gebeten.

Dem Planungsanlass können wir grundsätzlich folgen und begrüßen generell kommunale Aktivitäten, die dazu beitragen, die Lebens- und Wohnverhältnisse, auch die Arbeitsverhältnisse vor Ort, nachhaltig zu erhalten bzw. auch zu verbessern.

Gleichzeitig setzen wir voraus, dass notwendige Standortbelange ggf. betroffener Gewerbe-/Handwerksbetriebe, die sich in der Umgebung zum Plangebiet befinden können, auch nach den geplanten Änderungen in der Bauleitplanung in einem notwendigen Umfang berücksichtigt bleiben.

Eine Zustimmung zum Verfahren setzt auch voraus, dass keine bekannten betrieblichen Belange und/oder Einwendungen dem Verfahren entgegenstehen.

Wir bitten Sie, uns im weiteren Verfahren zu beteiligen und nach § 3 Abs. 2 BauGB über das Ergebnis zu informieren.

Beschluss: 11 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Durch die Planung wird bestehendes Gewerbe in der Umgebung nicht beeinflusst. Für die nähere Umgebung des Planungsgebietes ist im Flächennutzungsplan bereits Mischgebiet nach § 6 BauNVO dargestellt, was auch der tatsächlichen Nutzung entspricht. Das im vorliegenden Bebauungsplan geplante Urbane Gebiete nach § 6a BauNVO ermöglicht auch eine entsprechende gewerbliche Nutzung.

Wasserwirtschaftsamt Landshut **mit Schreiben vom 27.11.2025**

Mit Schreiben vom 31.10.2025 bitten Sie das Wasserwirtschaftsamt Landshut als Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme in o.g. Verfahren.

Zur Niederschlagswasserbeseitigung wurden keine Angaben gemacht. Die Thematik wild abfließendes Wassersollte bei den Planungen berücksichtigt werden.

Ansonsten besteht mit der Aufstellung aus wasserwirtschaftlicher Sicht Einverständnis.

Beschluss: 11 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Im September 2023 wurde aufgrund von Schäden an einer Stützmauer im Zuge des Starkregenereignisses 2021 eine erweiterte hydraulische Untersuchung erstellt. Das Untersuchungsgebiet umfasste das gesamte hydrologische Einzugsgebiet, sowie die Fließwege unterstrom von Flur-Nr. 539 Gmkg. Landshut. Die Ergebnisse der hydraulischen Untersuchung wurden in die Hinweise durch Text unter Punkt 5 integriert. Diese Untersuchung muss bei einer zukünftigen Planung in dem Gebiet mitbeachtet und dementsprechende Vorkehrungen getroffen werden.

Stadtwerke Landshut **mit Schreiben vom 01.12.2025**

Netzbetrieb Strom

Auf dem Planungsgebiet befinden sich Hausanschlussleitungen. Diese Kabel dürfen nicht überbaut werden und müssen falls notwendig kostenpflichtig verlegt werden. Auf eine frühzeitige Beauftragung ist zu achten.

Netzbetrieb Gas & Wasser

Im Geltungsbereich befinden sich eine Wasserversorgungsleitung DN 80 GGG, sowie Anschlussleitungen für Gas und Wasser zu den Grundstücken Richard-Schirrmann-Weg 6

(Jugendherberge) und Alte Bergstraße 160a (Kindergarten). Seitens des Netzbetriebs Gas & Wasser bestehen keine Einwände gegen die Planung, sofern die vorhandenen Leitungen gemäß beiliegendem Plan berücksichtigt werden. Die Versorgungsleitungen müssen jederzeit zugänglich bleiben. Es ist ein Schutzstreifen von mindestens 2 Metern beidseitig der Leitungssachse freizuhalten. Innerhalb dieses Schutzstreifens dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden, die den Betrieb oder die Zugänglichkeit der Leitungen beeinträchtigen könnten. Dies gilt auch für temporäre Einrichtungen wie fliegende Bauten, Materiallager oder Baucontainer. Sollten im Zuge der Baumaßnahmen Leitungen abgetrennt oder verlegt werden müssen, ist rechtzeitig ein entsprechender Antrag bei den Stadtwerken Landshut zu stellen. Für Rückfragen steht Ihnen Herr Burger unter der Telefonnummer 0871/1436-2054 zur Verfügung.

Abwasser

Für die 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 den Grundstücken 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. 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: 11 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu Netzbetrieb Strom und Netzbetrieb Gas & Wasser:

In den Hinweisen durch Text ist unter Punkt 5 – Leitungsanlagen der Umgang mit Leitungsanlagen festgehalten worden.

Zu Abwasser:

Zur Niederschlagswasserretention wird für den geplanten Neubau ein begrüntes Flachdach mit 20cm durchwurzelbarer Mindestschichtdicke festgesetzt (siehe Punkt 6 der Textlichen Festsetzungen) Zudem wurden die Maßgaben aus der Stellungnahme in die Hinweise durch Text unter Punkt 4 – Versickerung übernommen.

Stadt Landshut, Tiefbauamt
mit Schreiben vom 02., 03. und 05.12.2025

SG 3 mit Schreiben vom 02.12.2025
keine Äußerung

SG 2 mit Schreiben vom 03.12.2025
keine Äußerung

SG 1 mit Schreiben vom 05.12.2025

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. Die Ergebnisse der Untersuchung sind im weiteren Planungsprozess zum Bebauungsplan Nr. 00-31 mit zu berücksichtigen. Grundsätzlich gilt: Durch die Umgestaltung des Geländes und der Neubebauung darf es künftig zu keiner Verschlechterung der Niederschlags-Abflusssituation für benachbarte Grundstücke kommen (vgl. § 37 WHG). - Es ist darauf zu achten, dass durch die geplanten Maßnahmen keine zusätzliche Betroffenheit durch Starkregenereignisse auf dem Areal selbst entsteht (vgl. § 5 WHG).

Beschluss: 11 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Ergebnisse der hydraulischen Untersuchung vom September 2023 wurden in die Hinweise durch Text unter Punkt 5 integriert. Diese Untersuchung muss bei einer zukünftigen Planung in dem Gebiet mitbeachtet und dementsprechende Vorkehrungen getroffen werden.

Stadt Landshut, Amt für Gebäudewirtschaft
mit Schreiben vom 03.12.2025

Folgende Informationen können aus unserer Sicht als langjähriger Gebäudeverantwortlicher für die weitere Bearbeitung interessant sein:

- Das Gebäude ist ein Einzeldenkmal, eingetragen unter der Nummer D-2-61-000-469. Das Gebäude wurde lange Zeit als Beherbergungsstätte (Jugendherberge) genutzt. Für diese Nutzung wurden 2 Fertiggaragen und 1 Schuppen errichtet.

- Für den Lieferverkehr, aber auch für die Müllentsorgungsfahrzeuge dient der Innenhof als Wendemöglichkeit, welche der Richard-Schirmann-Weg nicht bietet. Das vorhandene Tor war daher stets geöffnet.
- Der Innenhof wird teilweise von Anliegern als Parkplatz genutzt.
- Der angrenzende Bolzplatz wurde hauptsächlich von der Jugendherberge als Bewegungsfläche genutzt.
- Die Wegeverbindung zur Inneren-Münchener-Straße ist in dem Lageplan eingezeichnet, wird aber seit vielen Jahren nicht mehr unterhalten und ist gerade am oberen Ausgang beim Gebäude baulich abgeschnitten und unten verschlossen.
- Auf dem Gelände befindet sich ein Antennenmast mit eigener Fundamentierung und Stromversorgung. Der Vertrag ist nach unserer Kenntnis bereits gekündigt.
- Unter dem Grundstück befindet sich eine historische Erdkelleranlage mit Zugang von der Inneren-Münchener-Straße. Diese ist unabhängig vom Gebäude. Im Lageplan ist dies gestrichelt eingetragen. Entstehende Einschränkungen für mögliche Baumaßnahmen sind nicht auszuschließen. Der Keller ist ein Denkmal.
- Entlang der Grenze zur Flurnummer 525/4 befindet sich die historische Stadtmauer. Diese ist ein Denkmal und befindet sich baulich in einem guten Zustand.
- Das Gebäude selbst befindet sich in einem guten Erhaltungsstand, gleichwohl wären für einen Weiterbetrieb als Jugendherberge erhebliche Investitionen nötig gewesen.
- Die Regenentwässerung des Gebäudes ist nicht eindeutig geklärt. Vieles wird vor Ort versichert, aber nicht alle Leitungen sind umfänglich bekannt.
- Die Schmutzwasserentsorgung des Gebäudes ist nicht einwandfrei und bedarf einer Überprüfung in Abstimmung mit den Stadtwerken Landshut.
- Die Oberflächenentwässerung des Grundstücks ist nicht gut geregelt. Gerade bei Starkregenereignissen können die Wassermengen nicht ohne weiteres sicher abgeleitet werden. Es wurde eine behelfsmäßige Regenwasserdrossel eingebaut.
- Auch das Oberflächenwasser des Richard-Schirmann-Wegs kann in den Innenhof laufen, wodurch die Entwässerungssituation negativ belastet wird.
- Die Stützmauer zur benachbarten Flurnummer 525/4 ist aktuell nicht ausreichend standsicher. Die Stabilisierung des Erdkörpers wird 2026 mit einer Spezialtiefbaumaßnahme 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. Ein Baubeginn ist hier nach unserem Wissen für Sommer 2026 vorgesehen.
- Die Flurstücke des Richard-Schirmann-Wegs decken sich nicht mit den tatsächlichen baulichen Gegebenheiten und sollten ggf. bereinigt werden.

Beschluss: 11 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Das Gebäude wurde im Bebauungsplan als Denkmal ausgewiesen. Außerdem wurden die beiden Fertiggaragen in der Planzeichnung als Nebenanlage festgesetzt. Der Schuppen wurde nicht mit übernommen, da beim Besuch des Geländes am 04.02.2026 dieser dort nicht vorgefunden wurde. Die vorhandene Wendemöglichkeit für den Lieferverkehr und die Müllentsorgung wurde zeichnerisch so festgelegt, wie die der benötigten Schleppkurve eines Müllfahrzeugs entspricht. Diese Verkehrsfläche wird als private Verkehrsfläche festgesetzt, so dass die o.g. Nutzung im Zuge des Verkaufs noch dinglich gesichert werden muss. Zuständig hierfür ist das Liegenschaftsamt. Die Parkplätze im Innenhof werden gegenüber dem Bestand ein wenig angepasst. Durch die Schleppkurve fallen die Stellplätze in der Einfahrt weg, werden aber nach Westen hin erweitert. Ob auch zukünftig Anlieger der umliegenden Bebauung die Stellplätze mitnutzen können, obliegt dann dem künftigen Eigentümer. Der Bolzplatz wird durch das Baufenster nicht mehr als Bewegungsfläche verwendet werden können. Die Wegeverbindung von der Inneren-Münchener-Straße ist für die Erschließung des Geländes nicht

notwendig und wird daher im Plan nur nachrichtlich eingezeichnet, aber keine genauere Festsetzung erhalten. Der Funkmast ist als abzubrechen hinweislich in den Bebauungsplan integriert. Der Erdkeller ist analog zum Gebäude und der Stadtmauer im Bebauungsplan als Denkmal ausgewiesen. Eventuelle diesbezügliche Einschränkungen bei Baumaßnahmen sind Sache der konkreten Objektplanung. Durch die Festsetzung eines Urbanen Gebietes (§ 6a BauNVO) für das Ottonianum und den östlich gelegenen Neubau könnte aus planungsrechtlicher Sicht auch in Zukunft eine Jugendherberge betrieben werden. Für das Gebiet besteht zwar ein historisches Einleitungsrecht, aber bei Neu- und Ersatzbauten, die größer als 100 m² sind, darf die Regenentwässerung nicht in die Kanalisation eingeleitet werden. Unter den Hinweisen bei Punkt 4 werden die Maßgaben für eine Versickerung im Gelände geklärt. Ebenfalls wird darauf hingewiesen, dass eine im September 2023 durchgeführte hydraulische Untersuchung im Gebiet mitbeachtet und dementsprechende Vorkehrungen getroffen werden müssen, unter anderem, damit vorhandene Stützmauern vor ankommenden Wassermassen geschützt werden. Die Information darüber, dass die Stützmauer zur benachbarten Flurnummer 525/4 nicht standsicher ist und eine Klärung der Situation vsl. im Sommer 2026 im Rahmen der Bebauung der benachbarten Fl.Nr. 525/4 erfolgt, impliziert aber, dass die Thematik bis zur Rechtskraft des Bebauungsplanes abgearbeitet sein wird und dementsprechend keinen Einfluss auf den Bebauungsplan haben wird. Die Festsetzung der öffentlichen Straßenfläche erfolgt auf Basis des vorhandenen baulichen Zustandes; dementsprechend erfolgt im Bebauungsplan eine Bereinigung.

Stadt Landshut, Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz
mit Schreiben vom 05.12.2025

Wasserrecht

keine Äußerung

fachkundige Stelle

keine Äußerung

Immissionsschutz

Da noch keine konkreten Angaben bzw. Informationen zur Planung vorliegen, sind konkrete Festsetzungen bezüglich des Immissionsschutzes nicht möglich.

Im Bauantragsverfahren sind bezüglich möglicher Emissionen bzw. Immissionen (Lärm, Geruch, Blendung, Kaminhöhen, etc.) qualifizierte Gutachten vorzulegen.

Klimaschutz

Lt. Begründung sind die städtebaulichen Ziele des Bebauungsplans:

- Sicherung des Baubestandes des Ottonianums bei gleichzeitiger Ermöglichung einer denkmalgerechten Erweiterung von max. 1.000 m² Geschossfläche auf dem östlich angrenzenden Flächen
- Freihaltung des unbebauten Hangbereichs entlang der Inneren Münchener Straße und des Klöpflgrabens

Klimaanpassung

Sofern sich die 1.000 m² Geschossfläche auf ein mind. zweigeschossiges Gebäude beziehen, der Neubau durch Bäume (möglichst Bestandsbäume) eingegrünt ist und generell der Baumbestand im gesamten Umgriff weitestgehend erhalten bleibt, ist die Planung aus stadtklimatischer Sicht verträglich.

Klimaschutz / Wärmeplanung

Die Straßenzüge „Alte Bergstraße“ und „Innere Münchener Straße“ weisen nach ersten Untersuchungen im Rahmen der kommunalen Wärmeplanung eine hohe Wärmeliniedichte

auf. Dies stellt einen ersten Hinweis auf die wirtschaftliche Realisierbarkeit eines Wärmenetzes dar.

Es wird empfohlen, durch die Stadtwerke eine technische Machbarkeitsprüfung eines entsprechenden Netzausbaus mit Anschluss der Gebäude im Bebauungsplan 00-31 vorzunehmen – insbesondere hinsichtlich des Höhenprofils und der daraus resultierenden hydraulischen Anforderungen für einen Anschluss an das Wärmenetz.

Wird die technische Machbarkeit ausgeschlossen oder besteht kein wirtschaftliches Interesse der Stadtwerke oder anderer Akteure, wird dringend empfohlen dennoch eine CO₂-neutrale Wärmeversorgung im Bebauungsplan festzusetzen.

Altlasten

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. Kleinträumig, 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.

Hinweis (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 Kriegaufnahmen 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.

Naturschutz

Naturschutzfachliche Stellungnahme:

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. Um das Bestandsgebäude des Ottonianum und auf der östlich angrenzenden Fläche, die für die Erweiterung dienen soll, gibt es zahlreiche alte Bäume mit bis zu 28 m Höhe. Die Bäume und dazwischen liegende extensiv genutzte Bereiche, sind ebenfalls als Biotop mit Nr. LA-0092-002 ausgewiesen. Die endgültige Abgrenzung und der gültige Schutzstatus müssen der aktuellen Stadtbiotopkartierung entnommen werden, welche sich aktuell noch in der Bearbeitung befindet. Nach 36 Jahren und eines weitestgehend ungestörten Aufwuchses, kann jedoch von einem potentiellen Schutzstatus ausgegangen werden. Daneben sind die Bäume nach der Baumschutzverordnung geschützt.

Der Beschreibung in der Begründung nach, ist der Baumbestand höchstwahrscheinlich vom geplanten Vorhaben betroffen. Da uns keine genaue Planung zum Vorhaben vorliegt, kann der Eingriff in den Baumbestand zum jetzigen Zeitpunkt nicht abgeschätzt werden. Die Bäume sind vorrangig zu erhalten und ihr Erhalt deshalb frühzeitig in der Planung zu berücksichtigen. Hierfür ist die Naturschutzbehörde ebenfalls frühzeitig miteinzubeziehen.

Artenschutzfachliche Stellungnahme:

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.

Gemäß dem Freiflächenplan befindet sich der Geltungsbereich im Bereich, der einer planerischen Vertiefung bedarf. Des Weiteren ist das Bestandsgebäude des Ottonianum von einem alten geschlossenen Baumbestand und Einzelbäumen mit bis zu 23 m Höhe und mehr als 80 cm Stammdurchmesser umgeben. Auf der östlich angrenzenden Fläche befindet sich ebenfalls vergleichbarer Baumbestand. Die Bäume sind nach der Baumschutzverordnung geschützt und zudem als das Biotop LA-0092-002 aufgenommen. Der Beschreibung des Bauvorhabens in der Begründung nach, ist der Baumbestand höchstwahrscheinlich vom Vorhaben betroffen. Da uns keine genaue Planung zum Vorhaben vorliegt, kann der Eingriff in den Baumbestand jedoch zum jetzigen Zeitpunkt nicht abgeschätzt werden. 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.

Beschluss: 11 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu Immissionsschutz:

Das Thema Immissionsschutz ist im weiteren Verfahren noch näher zu untersuchen.

Zu Klimaschutz:

- Klimaanpassung:

Das Baufenster erlaubt maximal eine Grundfläche von 500 m² und erlaubt maximal einen zwei Geschossigen Neubau der eine maximale Höhe der Traufhöhe des Ottonianums erlaubt. Der Hangbereich wird freigehalten, da sowohl aus Umwelt- wie auch Denkmalschutz relevanten Themen dieser Bereich geschützt werden muss. Die Bestandsbäume werden als zu erhalten festgesetzt. Der Planentwurf

berücksichtigt somit die in der Stellungnahme genannten Aspekte und ist dementsprechend als stadtklimatisch verträglich einzustufen.

- Klimaschutz / Wärmeplanung:
Nach Rücksprache mit den Stadtwerken ist dort kein Ausbau des Wärmenetzes geplant.

Zu Altlasten:

- Altlasten:
Die Thematik der früheren Gießerei wurde in die Begründung aufgenommen. Zudem wird in den Hinweisen unter Punkt 2 empfohlen, für das Bauvorhaben ein gesondertes Bodengutachten erstellen zu lassen.
- Kampfmittel:
In den Hinweisen unter Punkt 6 wird empfohlen bei einer zukünftigen Bebauung eine spezielle Firma zu beauftragen, die das Planungsgebiet im Hinblick auf Kampfmittel bewertet.

Zu Naturschutz:

- Naturschutzfachliche Stellungnahme:
Die Umgriffe des geplanten Landschaftsbestandteils und des Biotops in der derzeit noch gültigen Umgrenzung wurden als Hinweise in den Bebauungsplan eingefügt. Für die sich im Geltungsbereich befindlichen Teile des geplanten Landschaftsbestandteils wird zudem die Festsetzung einer Fläche für Wald eingefügt. Weiterhin werden alle vorhandenen Einzelbäume als zu erhalten festgesetzt.
- Artenschutzfachliche Stellungnahme:
In Bezug auf den Artenschutz wurden alle für das Planungsgebiet relevanten Habitate zeichnerisch dargestellt und werden geschützt. Alle vom Stadtgartenamt kartierten Bäume bleiben unberührt, da die überbaubare Fläche für den geplanten Neubau entsprechend gesetzt wird und die Bäume als zu erhalten festgesetzt werden. Zudem wurde eine Festsetzung zum Vogelschutz eingefügt.

BUND Naturschutz Kreisgruppe Landshut mit Schreiben vom 15.12.2025

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 bedauern sehr, dass sich der Stadtrat gegen den Weiterbetrieb der Jugendherberge entschieden hat.

Auf dem Grundstück befinden sich große Bäume, die erhalten werden müssen.

Der Umbau des Gebäudes dürfte keinen Eingriff in die wertvolle Baumstruktur erforderlich machen. Maßnahmen für den Baumschutz müssen jedoch in den Festsetzungen getroffen werden.

Der geplanten Erweiterung auf der noch freien Grünfläche stehen wir ablehnend gegenüber. Hier befinden sich geschlossene Baum- und Strauchstrukturen, die bei einem Neubau weichen müssten. Bei der geplanten Geschoßfläche von 1000 qm bleiben kaum mehr Freiflächen übrig. Für die notwendigen Stellplätze ist weiterer Flächenverbrauch oder der Bau einer Tiefgarage notwendig.

Die Erschließung über die steile und enge Alte Bergstraße scheint wenig praktikabel und dürfte aufgrund des Verkehrsaufkommens, insbesondere durch den Kindergarten, bereits an ihre Kapazitätsgrenzen stoßen.

Wir lehnen, aus o.g. Gründen, eine zusätzliche Bebauung ab.

Beschluss: 11 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die im Planungsgebiet vorhandenen Einzelbäume werden als zu erhalten festgesetzt, zudem wird der Bereich des geplanten Landschaftsbestandteils als Fläche für Wald festgesetzt. Eine Tiefgarage wird nur unter dem geplanten Gebäude ermöglicht, um zwar die benötigten Stellplätze bereitzustellen aber keine darüber hinaus gehende Versiegelung zu verursachen. Die weiteren Stellplätze beschränken sich auf die bereits bestehende Verkehrsfläche. Die Erschließung der Tiefgarage über den Richard-Schirmann-Weg ermöglicht die Ausnutzung der topographischen Vorteile des Geländes (Böschungskante). So wird keine weitere Fläche beeinflusst die nicht eh schon durch die Neubauten genutzt wird. Die zusätzlich geplante Bebauung sowie der Bestand des Ottonianums impliziert die Errichtung von max. ca. 30 Wohneinheiten gegenüber dem bisherigen Betrieb einer Jugendherberge. Die daraus resultierende Verkehrszunahme ist gegenüber dem vorhandenen Verkehr auf der Alten Bergstraße / Am Graben als untergeordnet anzusehen.