

Änderung des Bebauungsplanes Nr. 05-77 "Zwischen Pulverturmstraße, Schönbrunner Straße und Hagrainer Straße" durch Deckblatt Nr. 1

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

Landkreis Landshut, Gesundheitsamt
mit Schreiben vom 05.01.2026

Aus infektionshygienischer Sicht müssen alle Gebäude an das öffentliche Kanalnetz und an die öffentliche Trinkwasserleitung angeschlossen werden (§§ 37, 38, 41 IfSG). Für das Grundstück sind die Maßnahme- und Prüfwerte des Wirkungspad Boden - Mensch des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) einzuhalten. Diese Anforderungen sind u. a. besonders für den geplanten Bereich der Kinderspielfläche anzuwenden.

Sofern belastetes Bodenmaterial aus dem geplanten Bebauungsbereich "Zwischen Pulverturmstraße, Schönbrunner Straße und Hagrainer Straße" entsteht, ist dieses Material innerhalb des Baugebiets "Zwischen Pulverturmstraße, Schönbrunner Straße und Hagrainer Straße" zwischenzulagern und auf mögliche schädliche Verunreinigungen nach dem aktuell gültigen Bundesbodenschutzgesetz und der aktuell gültigen Bundesbodenschutzverordnung zu prüfen.

Eine organoleptische Beurteilung ist vorzunehmen. Bei auffälligen Proben sind analytische Untersuchungen und abfallrechtliche Deklarationen durchzuführen.

Die Verwertung bzw. Entsorgung des Aushubmaterials hat nach Maßgabe der aktuell gültigen Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) und den einschlägigen gesetzlichen Vorgaben ordnungsgemäß zu erfolgen.

Sollte bei den Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen oder Altlasten festgestellt werden, ist dafür Sorge zu tragen; dass das Sachgebiet Umweltschutz/Bodenschutz, Altlasten der Stadt Landshut unverzüglich verständigt wird.

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen gegen die beabsichtigte Bebauung auf dem geplanten Baugebiet "Zwischen Pulverturmstraße, Schönbrunner Straße und Hagrainer Straße" keine Einwände, sofern die oben genannten Anforderungen zur Untersuchung, Deklaration und Verwertung des ausgehobenen Bodenmaterials beachtet und nachgewiesen werden.

Vorsorglicher Hinweis für das geplante Baugebiet "Zwischen Pulverturmstraße, Schönbrunner Straße und Hagrainer Straße".

Hier befindet sich eine Wassergewinnungsanlage (Brunnen). Nach jetzigem Sachstand beabsichtigt die Stadt Landshut diese zu einem Notbrunnen umzugestalten. Wir bitten daher im Hinblick auf die geplante Umnutzung der Wassergewinnungsanlage im Baugebiet "Zwischen Pulverturmstraße, Schönbrunner Straße und Hagrainer Straße", ungestörte Zufahrtsmöglichkeiten und Zugänge einzuplanen bzw. zu erhalten.

Beschluss: 15 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Es ist vorgesehen, alle Gebäude sowohl an das öffentliche Kanalnetz, als auch an die öffentliche Trinkwasserleitung anzuschließen.
Ein Hinweis auf das Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und die Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) wird in die Hinweise durch Text Punkt D.24 – D.26 und die Begründung unter Punkt 7.4 aufgenommen.
Zu dem Brunnen wurde ein Teilstück der Flurnummer 2569/2 im Anschluss an den öffentlichen Gehweg der Schönbrunner Straße seitens der Stadt Landshut erworben. So ist die Zufahrt von vorne jederzeit möglich.

Wasserwirtschaftsamt Landshut
mit Schreiben vom 21.01.2026

Die Punkte aus unserer Stellungnahme bereits vom 11.02.2022 wurden eingearbeitet. Vorhandener Tiefbrunnen auf Fl.Nr. 2569/2 im Umgriff des BP: Mittlerweile befindet sich der Tiefbrunnen im Eigentum der Stadt Landshut.
Der Tiefbrunnen soll für die Notwasserversorgung der Stadt Landshut gemäß Wasser-sicherstellungsgesetz (WasSG) genutzt werden. Die Federführung für das weitere Vor-gehen hierzu liegt bei der Regierung von Niederbayern, unter Beteiligung des Landes-amtes für Umwelt, dem Bereich Zivil- und Katastrophenschutz der Stadt Landshut, dem Gesundheitsamt und dem Wasserwirtschaftsamt.
Wir weisen darauf hin, dass zum Betreiben des Notbrunnens auch entsprechende Technik und Flächen für diese Technik zur Verfügung stehen müssen.

Beschluss: 15 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu dem Brunnen wurde ein Teilstück der Flurnummer 2569/2 im Anschluss an den öffentlichen Gehweg der Schönbrunner Straße seitens der Stadt Landshut erworben. So ist die Zufahrt von vorne jederzeit möglich. Nach Aussage des SG Zivil- und Katastrophenschutz wurden hierbei auch ausreichende Flächen für die benötigte Technik beim Grunderwerb berücksichtigt. Dies wurde in der Begründung unter dem Kapitel Bodenordnung dargestellt.

Stadtwerke Landshut, Netze
mit Schreiben vom 22.01.2026

Netzbetrieb Gas & Wasser:

Es bestehen keine Einwände. Im Umgriff des Bebauungsplanes 05-77 db1 befinden sich jedoch Anschlussleitungen Gas- und Wasser für die Pulverturmstraße 2 und Wasser Pulverturmstraße 6 (siehe Anlagen). Die Hausanschlüsse müssen im Be-bauungsfall abgetrennt werden. 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:

Mit Schreiben vom 06.11.2024 nahmen die Stadtwerke Landshut zur Auslegung des Deckblattes Nr. 1 zum Beb.-Plan Nr. 05-77 Stellung. Die hier formulierten Festsetzun-gen und Hinweise des Bereiches Abwasser wurde weitgehend übernommen. Jedoch wurde ein wesentliches Wort sowohl unter D.14 im B-Plan (Hinweise durch Text) als auch im Kapitel 4.6.2 der Begründung nicht übernommen. Deshalb sind folgende Korrekturen durch Ergänzung des Wortes" nachweislich" wie folgt vorzunehmen:

- im B-Plan unter D.14 (Hinweise durch Text), Satz 4: „Sollte eine Versickerung jedoch nachweislich ...
- in der Begründung im Kapitel 4.6.2, Abschnitt Entwässerungseinrichtungen, Satz 7: „Sollte eine Versickerung jedoch nachweislich ...

Verkehrsbetrieb:

Zu den grundsätzlichen Bestandteilen des Bebauungsplanes bestehen keine Einwände. Die Lösung zur „Entschärfung“ der Kurve (Schönbrunner Straße / Pulverturmstraße) ist von unserer Seite positiv zu bewerten. Die Freiflächenplanung ist so zu gestalten, dass die beiden an das Gelände angrenzenden Bushaltestellen an der Hagrainer Straße und der Schönbrunner Straße im Zuge der Neugestaltung barrierefrei durch den Einbau von Buskapsteinen ausgebaut werden können.

Beschluss: 15 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu Netzbetrieb Gas & Wasser:

Auf die Abtrennung der bestehenden Hausanschlüsse wird in der Begründung unter (jetzt) Punkt 4.7.2 ein Hinweis ergänzt.

Zu Abwasser:

Neben dem Hinweis D.14 war bereits im Entwurf eine Festsetzung Nr. 16 Wasserwirtschaft enthalten, in welcher der genannte Wortlaut bereits übernommen war. Der Hinweis D.14 wird gekürzt, sodass keine doppelten Erläuterungen vorkommen. Das Kapitel vorher Nr. 4.6.2, jetzt 4.7.2 in der Begründung wird entsprechend ergänzt.

Zu Verkehrsbetrieb:

Die Gestaltung der Bushaltestellen ist nicht Inhalt des Bebauungsplans, es wird aber in der Begründung unter Punkt 4.7.1 Abschnitt ÖPNV darauf hingewiesen.

Stadt Landshut, Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz, SG Naturschutz
mit Schreiben vom 22.01.2026

Mit dem hier vorgelegten Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 05-77 besteht aus naturschutzfachlicher Sicht grundsätzlich Einverständnis.

Die markante Linde an der Pulverturmstraße, sowie der Baumbestand im Südosten des Areals muss erhalten werden. Während der Baumaßnahmen sind entsprechende Maßnahmen zum Schutz der Bäume zu tätigen.

Da die geplante Bebauung sehr nah an die Linde an der Pulverturmstraße heranrückt, muss hier besonders darauf geachtet werden, dass der Wurzelbereich der Linde entsprechend großflächig offen zu halten ist, um einen langfristigen Erhalt des Biotopbaumes gewährleisten zu können. Es ist ein lage- und höhengenaue Baumbestandsplan zu erstellen.

Entlang der Hagrainer Straße ist nur eine Baumpflanzung geplant. Zur Eingrünung der markanten Häuserfassaden hin zur Hagrainer Straße sind hier weitere Baumstandorte in die private Verkehrsfläche zu integrieren. Zusätzlich wäre eine Begrünung der Fassaden vor allem in dem Bereich wünschenswert.

Beschluss: 14 : 1

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan setzt die bestehenden Bäume im Südosten und die Linde im Norden als zu erhalten fest (siehe Festsetzung A.7.1 und A.7.3). Zusätzlich weist der Hinweis durch Text Nr. 20 auf den fachgerechten Umgang mit der Linde hin. Der genannte Hinweis wird um den offen zu haltenden Wurzelbereich und den Baumbestandsplan ergänzt.

In der Hagrainer Straße konnte aufgrund der vielen Bestandsleitungen im Fußweg kein weiterer möglicher Baumstandort ermittelt werden.

Die Eingrünung der herausstehenden Tiefgaragenwände ist festgesetzt. Wegen der voraussichtlich durchgehenden Lochfassade erscheint eine weitere Fassadenbegrünung nicht zielführend.

Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz, SG Umweltschutz
mit Schreiben vom 12. und 23.01.2026

Bodenschutz und Altlasten:

Die Forderungen des Gesundheitsamtes Landshut lassen sich nur aufgrund der Nutzungsänderung von einem langjährigen Gewerbebetrieb hin zur Wohnnutzung begründen. Hinweise auf einen Altlastenverdacht bestehen für den Umgriff des Bebauungsplans nicht.

Um die Forderungen des Gesundheitsamtes Landshut zu berücksichtigen, schlagen wir vor folgende Absätze im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan mitaufzunehmen:

"Aufgrund der vorgesehenen Nutzungsänderung von einem langjährigen Gewerbebetrieb zur Wohnbebauung ist durch entsprechende Maßnahmen sicherzustellen, dass auf zukünftigen Freiflächen die ersten 0,6 Meter aus hinsichtlich Farbe, Geruch und stofflicher Zusammensetzung im Sinne der Bundesbodenschutzverordnung unauffälligem Bodenmaterial bestehen. Dies kann entweder durch entsprechende Untersuchungen bzgl. der Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Pflanze oder durch einen Bodenaustausch bzw. -auftrag umgesetzt werden. Die durchgeführte Maßnahme ist in einem Abschlussbericht zu dokumentieren und dem Sachgebiet Umweltschutz der Stadt Landshut unmittelbar nach Erhalt zuzusenden.

Werden bei Erdarbeiten Bodenbereiche erschlossen, die hinsichtlich Farbe, Geruch (z.B. Lösungsmittelgeruch, Benzingeruch) oder auf Grund von Beimengungen (z.B. Asphaltchollen, Brandschutt) auffällig sind, ist umgehend das Sachgebiet Umweltschutz der Stadt Landshut zu verständigen (0871 - 88 1600, umweltschutz@landshut.de) und es mit diesem die weitere Vorgehensweise abzuklären."

Immissionsschutz:

In unserer Stellungnahme vom 29.09.2025 zur schalltechnischen Untersuchung der Steger und Partner GmbH vom 03.09.2025 wurde mitgeteilt, dass für die Berechnungen folgende Punkte berücksichtigt wurden, die vom Tiefbauamt der Stadt Landshut zu prüfen und zu verifizieren sind:

- Für die Ermittlung der Verkehrslärmimmissionen wurde das Ergebnis der Verkehrszählung der Schlothauer & Wauer GmbH vom 23.07.2025 und nicht die ursprünglich vom Tiefbauamt vorgegebenen Verkehrszahlen berücksichtigt. Die durchschnittliche stündliche Verkehrsstärke M in Kfz/h und die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke DTV in Kfz/24 h sind grundsätzlich als Mittelwert über alle Tage des Jahres definiert. Inwieweit die am 23.07.2025 ermittelten Verkehrszahlen plausibel und als Mittelwert für das ganze Jahr repräsentativ sind, sowie die Hochrechnung der Zahlen auf das Prognosejahr 2035, ist vom Tiefbauamt der Stadt Landshut zu prüfen und zu beurteilen.

- Im Bereich der Pulverturmstraße wurde eine Straßendeckschichtkorrektur für einen geplanten, aber noch nicht realisierten, lärmindernden Straßendeckschichtbelag berücksichtigt. Dies halten wir nur für zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Maßnahme vor Aufnahme der Wohnnutzung im WA umgesetzt ist und dauerhaft gewährleistet wird.
- Für die Kreuzung Schönbrunnerstraße / Hagrainer Straße / Marschallstraße wurde der Ampelzuschlag nur tagsüber berücksichtigt. Daher ist dauerhaft sicher zu stellen, dass die Ampelanlage auch zukünftig nicht während des Nachtzeitraums (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) betrieben wird.

Immissionsschutzfachliche Prüfung der Festsetzungen durch Text, der Hinweise durch Text und der Begründung

Die immissionsschutzfachliche Prüfung der Festsetzungen erfolgt unter dem Vorbehalt, dass die o. g. Punkte mit dem Tiefbauamt geklärt und von diesem für die Berücksichtigung im Rahmen der schalltechnischen Berechnung freigegeben wurden. Sollte dies nicht der Fall sein, sind die Berechnungen in der schalltechnischen Untersuchung der Steger und Partner GmbH vom 03.09.2025 und dementsprechend die Festsetzungen im Bebauungsplan nicht korrekt.

Bei der immissionsschutzfachlichen Prüfung der aktuellen Festsetzungen wurden folgende Unstimmigkeiten festgestellt:

C: Festsetzungen durch Text

8. Tiefgarage / Stellplätze

- Ziffer 8.3: Die Anforderungen zur Tiefgaragenlüftung sind in Ziffer 8.3 und 13.8 doppelt festgelegt. Ziffer 8.3 ist zu streichen.
- Ziffer 13.1: Die Auflage ist zu streichen. Die Anforderungen zur Luftschalldämmung der Umfassungsbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen gemäß DIN 4109-1 sind in Ziffer 13.6 festgelegt.
- Ziffer 13.4 (statt 13.1.4): Nach Satz 2 ist folgender Satz einzufügen:
„Das Garagentor sowie Regenrinnen im Bereich der Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage sind so zu errichten, dass keine impulshaltigen Geräusche bei der Überfahrt der Regenrinnen bzw. beim Öffnen und Schließen des Garagentors entstehen.“
- Ziffer 13.5.2: Die sich aus dem schalltechnischen Gutachten ergebenden Anforderungen sind nicht richtig wiedergegeben. Die Festsetzung ist zu streichen und wie folgt neu zu formulieren:
Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können (Schlaf- und Kinderzimmer), müssen Einrichtungen zur Raumbelüftung erhalten, die gewährleisten, dass in dem für den hygienischen Luftwechsel erforderlichen Zustand (Nennlüftung) die festgesetzten Anforderungen an den baulichen Schallschutz gegen Außenlärm eingehalten werden. Solche Einrichtungen können beispielsweise sein: vorgebaute Pufferräume, Prallscheiben, Spezialfenster mit erhöhtem Schallschutz bei Lüftungsfunktion, Schalldämmlüfter, u.a..
Alle gemäß DIN 4101 schutzbedürftigen Aufenthaltsräume die nicht überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, müssen an den in den Abbildungen C.13.5.3 a bzw. b gekennzeichneten Fassaden, Einrichtungen zur Raumbelüftung erhalten, die gewährleisten, dass in dem für den hygienischen Luftwechsel erforderlichen Zustand (Nennlüftung) die festgesetzten Anforderungen an den baulichen Schallschutz gegen Außenlärm eingehalten werden. Solche Einrichtungen können beispielsweise sein: vorgebaute Pufferräume, Prallscheiben, Spezialfenster mit erhöhtem Schallschutz bei Lüftungsfunktion, Schalldämmlüfter, u.a..
Mechanische Belüftungseinrichtungen dürfen in Schlafräumen im bestimmungsgemäßen Betriebszustand (Nennlüftung) einen Eigengeräuschpegel von 30 dB(A) im Raum (bezogen auf eine äquivalente Absorptionsfläche von $A = 10 \text{ m}^2$) nicht überschreiten.

- Ziffer 13.5.3:
 - Die textliche Festsetzung ist durch den folgenden Wortlaut zu ergänzen:
„Für schutzbedürftige Frei- und Außenwohnbereiche an gekennzeichneten Fassaden in den Abbildungen a und b sind Schallschutzmaßnahmen ... verringern.“
 - Die Abbildungen c, d, e, und f sind zu streichen.
 - Beim Text unter den Abbildungen a und b ist nach den Wörtern „Schallschutz für Außenwohnbereiche“ der Wortlaut „und für schutzbedürftige Aufenthaltsräume die nicht überwiegend zum Schlafen genutzt werden können“ einzufügen.

D: Hinweise durch Text

6. Immissionsschutz

- Satz 1 ist zu streichen und wie folgt zu ersetzen:
Im Freistellungs- und Baugenehmigungsverfahren ist für die jeweilige Gewerbenutzung ein schalltechnischer Nachweis zu erbringen.
Die Beurteilung der Lärmemissionen ist nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm "TA Lärm" vom 26.08.1998, zuletzt geändert durch AVV vom 01.06.2017 durchzuführen. Die vom Gesamtbetrieb ausgehenden und zurechnenden Emissionen, dürfen an den nächstgelegenen Immissionsorten die um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte der TA-Lärm nicht überschreiten.
In besonderen Ausnahmefällen (z.B. emissionsarme Gewerbenutzungen) kann nach Rücksprache mit der Genehmigungsbehörde, auf einen schalltechnischen Nachweis verzichtet werden.
- Als letzter Absatz ist folgende Formulierung zu ergänzen:
Bei der Errichtung der Trafostationen ist darauf zu achten, dass die in der 26. BImSchV vorgegebenen Grenzwerte für die elektrische Feldstärke und die magnetische Flussdichte, an den nächstgelegenen Immissionsorten nicht überschritten werden.

Klimaschutz-/Klimaanpassungsmanagement:

Gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan enthält das Deckblatt einige Änderungen, die hinsichtlich Klimaanpassungsaspekten relevant sind:

Zulässige Grundfläche:

Die zulässige Grundfläche wurde von 2.553 auf 2.505 m² geringfügig reduziert. Jedoch wurde unter 3.1 eine neue Festsetzung aufgenommen, welche eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche durch Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO um 2.050 m² zulässt.

Der bestehende Bebauungsplan enthält keine entsprechende Festsetzung, wodurch eine max. Überschreitung von 50 % zulässig ist. Dies sind $0,5 \cdot 2.553 = 1.276,5$ m². Damit lässt das Deckblatt ggü. dem bestehenden Bebauungsplan eine zusätzliche Über-/Unterbauung von 773,5 m² zu. Dies wird seitens der Klimaanpassung äußerst kritisch gesehen, da damit die Möglichkeiten für eine klimawirksame Durchgrünung des Umgriffsgebiets deutlich reduziert werden.

Baumstandorte auf priv. Verkehrsflächen / privaten überfahrbaren Grünflächen. Der gültige Bebauungsplan setzt auf den privaten Verkehrsflächen entlang der Haggrainer Straße mehrere Baumpflanzungen fest. Im Deckblatt sind auf diesen Flächen keine Bäume mehr festgesetzt. Dies ist aus Gründen der Klimaanpassung zu kritisieren. Die großflächige (Teil-)Versiegelung an dieser Stelle kann zu einer starken Aufwärmung im Sommer führen. Zur Verbesserung der kleinklimatischen Situation sind die im gültigen Bebauungsplan festgesetzten Bäume in das Deckblatt zu übernehmen.

Des Weiteren sollte aus den gleichen Gründen folgende Festsetzung aus der zum Zeitpunkt der Bebauungsplan-Aufstellung gültigen Freiflächengestaltungssatzung für die

privaten Verkehrsflächen und privaten überfahrbaren Grünflächen übernommen werden: „Nicht überdachte Stellplatzanlagen sind ab 4 Stellplätzen so zu planen und zu untergliedern, dass je volle 4 Stellplätze mindestens ein Baum auf einer direkt angrenzenden, begrünten Fläche mit ausreichend großer Pflanzgrube gepflanzt wird.“

Kies- oder Steinschüttungen:

C.14.4 lässt auf 5 % der Grundstücksflächen Kies- oder Steinschüttungen zu. Aus Sicht der Klimaanpassung sollte die Festsetzung angepasst werden an die Forderungen der Versiegelungsverbotssatzung und nicht begrünte Steingärten entsprechend grundsätzlich unzulässig sein.

Fassadenbegrünung:

Im gültigen Bebauungsplan ist festgesetzt, dass Tiefgaragenbereiche außerhalb von Gebäuden in die geplante Topografie zu integrieren sind und ihre Umfassungswände sowie Decken in allen Bereichen unter der Geländeoberkante liegen müssen (C.6.3).

Im Deckblatt

- entfallen o.g. Festsetzungen. Somit sind freiliegende Umfassungswände von Tiefgaragen auch außerhalb der Gebäude möglich.
- ist festgesetzt, dass Umfassungswände von Tiefgaragen außerhalb der Gebäude - sofern sie fensterlos sind - zu 80 % zu begrünen sind (C.14.2).

Grundsätzlich besteht mit diesen Änderungen Einverständnis. Damit aber tatsächlich eine nennenswerte Begrünung umgesetzt wird, sollte die Voraussetzung „fensterlos“ konkretisiert werden, z.B. durch folgende Umformulierung der Festsetzung:

„Umfassungswände der Tiefgaragenbereiche außerhalb der Gebäude sind an fensterlosen zusammenhängenden Abschnitten über 5,0 m Länge dauerhaft mit Selbstrankern oder Schlinger zu begrünen und entsprechende Klettergerüste zu errichten.“

Die Begrünung der Tiefgaragenbereiche außerhalb von Gebäuden kann aber hinsichtlich der kleinklimatischen Wirkung kein Ersatz für die im bestehenden Bebauungsplan festgesetzte Fassadenbegrünung der Gebäude (D.2) darstellen. Die Festsetzungen zur Fassadenbegrünung im gültigen Bebauungsplan sind daher im Deckblatt beizubehalten.

Redaktionelle Hinweise

- In C.7.1 wird auf Festsetzungen C.12.1.5 und C.12.1.4 verwiesen. Diese Nummern existieren allerdings nicht. Vermutlich ist C.7.1 redaktionell folgendermaßen anzupassen: „[...] Im Plan als private Verkehrsflächen festgesetzte Bereiche, die für die Umsetzung der Planung nicht notwendig sind, sind entsprechend der Festsetzungen zur Grünordnung Nr. C. 1214.1.5 zu begrünen. Die Festsetzungen zur Grünordnung Nr. C.1214.1.4 bleibt hiervon unberührt.“
- Der Verweis in der Festsetzung C.8.2 ist sollte vermutlich folgendermaßen redaktionell geändert werden:
„Die Decken von Tiefgaragenzufahrten sind bis zu einer Dachneigung von 10 Grad gemäß C.8.2 C.10.2 extensiv zu begrünen.“

Beschluss: 14 : 1

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu Bodenschutz und Altlasten:

In Abstimmung mit dem Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz, SG Umweltschutz und dem Gesundheitsamt Landshut wurde von einer Regelung des Sachverhalts im

städtebaulichen Vertrag abgesehen und folgender Hinweis D.26 im Bebauungsplan aufgenommen:

„Bei den Aushub- und Wiedereinbaumaßnahmen sind die rechtlichen Anforderungen zur Untersuchung, Deklaration und Verwertung des Bodenmaterials einzuhalten. Des Weiteren ist dafür Sorge zu tragen, dass auf zukünftigen Freiflächen, insbesondere die zukünftige Spielplatzfläche, die ersten 0,6 Meter aus hinsichtlich Farbe, Geruch und stofflicher Zusammensetzung im Sinne der Bundesbodenschutzverordnung unauffälligem Bodenmaterial bestehen. Bei optischen und organoleptischen Auffälligkeiten ist unmittelbar das Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz der Stadt Landshut zu benachrichtigen und es ist mit diesem die weitere Vorgehensweise abzusprechen.“ Die Umsetzung ist durch die diesbezüglich bestehenden rechtlichen Vorgaben gesichert.

Der Hinweis auf den Umgang mit Altlasten in der Begründung unter Punkt 10 wurde entsprechend ergänzt.

Zu Immissionsschutz:

Mit dem Tiefbauamt wurden die drei erstgenannten Punkte (Verkehrszählung, Deckschicht, Ampel nachts aus) bereits abgestimmt. Das Tiefbauamt antwortete folgendermaßen auf die Stellungnahme vom Sachgebiet Immissionsschutz, am 30.09.2025 wie folgt:

*„Zur Stellungnahme vom Amt für Umwelt nehmen wir wie folgt Stellung:
Vom Ingenieurbüro Schlothauer und Wauer wurde am 23.7.2025 eine Verkehrsmessung durchgeführt. Die 24-Stunden-Zählung repräsentiert einen durchschnittlichen Werktag außerhalb der Schulferien und wurde auf das Prognosejahr 2035 hochgerechnet. Die dem Schallgutachten zu Grunde gelegten Verkehrsdaten sind somit aktuell und plausibel.*

Die LSA 49 Marschallstraße/Schönbrunner Straße ist u.W. seit Inbetriebnahme nachts zwischen 20 Uhr und 6 Uhr morgens abgeschaltet. Auch zukünftig ist nicht zu erwarten, dass die LSA nachts in Betrieb genommen wird.

Bei dem für die Pulverturmstraße im Gutachten genannten Straßenbelag AC 11DS handelt es sich nicht um einen lärm mindernden Belag. Die geplante Erneuerung der Pulverturmstraße erfolgt erst nach dem Bauvorhaben, insbesondere um mögliche Straßenschäden durch die Baumaßnahme nachträglich beheben zu können.“

zu C.13.5.2 (jetzt aufgrund der Streichung von C.13.1 - C.13.4.2):

Die Festsetzung wurde aus dem Gutachten des Büros Steger & Partner entwickelt. Die Stellungnahme fordert alle Fassaden gleichermaßen zu schützen. Da anhand der Abbildungen aus dem Schallschutzgutachten deutlich abzulesen ist, an welchen Fassadenabschnitten zu Tag- und Nachtzeit sich eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV ergibt, wurden auf dieser Basis die Abbildungen a - f erstellt. Somit wurde der Einbau von Einrichtungen zur Raumbelüftung, welche gewährleisten, dass in dem für den hygienischen Luftwechsel erforderlichen Zustand (Nennlüftung) die festgesetzten Anforderungen an den baulichen Schallschutz gegen Außenlärm eingehalten werden, nicht an allen Fassaden als erforderlich erachtet.

zu C.13.5.3 (jetzt aufgrund der Streichung von C.13.1, C.13.4.3):

Die gewünschten Textergänzungen sind nicht notwendig, da wie oben bereits erläutert, die aus den Schallschutzgutachten entwickelten Abbildungen beibehalten werden. Die Abbildungen c - f werden beibehalten, denn sie wurden mit der Absicht in die Festsetzungen aufgenommen, dass keine Baureihenfolge festgesetzt werden muss. Somit werden auch keine Anpassungen hinsichtlich der Abbildungsunterschriften vorgenommen.

Die Festsetzung C.13.3 wird entsprechend der Stellungnahme ergänzt.
Die Festsetzungen C.8.3, C.13.1 werden gestrichen.

Der Hinweis D.5 (vorher D.6) wird entsprechend angepasst.

Zu Klimaschutz-/Klimaanpassungsmanagement:

Aus planerischer Sicht kann der Bestand nicht außer Acht gelassen werden. Die Bilanz (rechtskräftiger Bebauungsplan in Begründung S. 24, vorliegendes Deckblatt S. 30) ermöglicht einen plakativen Vergleich der beiden Planungen mit dem Bestand.

Versiegelung / unterbaute Grünflächen	Bestand	Rechtskräftiger Bebauungsplan	Vorliegendes Deckblatt 1
Gebäude	ca. 3.400 m ²	ca. 2.550 m ²	ca. 2.650 m ²
Belagsflächen	ca. 3.800 m ²	ca. 1.900 m ²	ca. 4.050 m ²
Teilversiegelung, (Kinderspiel)	-	ca. 800 m ²	
Grünflächen von TG unterbaut	-	ca. 1.200 m ²	
Gesamt	ca. 7.200 m²	zeichnerisch ca. 6.450 m² BauNVO- konform 3.830 m²	ca. 6.700 m²

Die bestehende Versiegelung im Geltungsbereich liegt bereits bei 7.184 m², was 80 % des Geltungsbereichs, bzw. einer derzeitigen GRZ 2 von 0,80 entspricht. Die natürlichen Funktionen des Bodens werden durch die Planung also nicht über den Bestandswert hinaus nachteilig verändert. Gegenüber den zeichnerischen Festsetzungen der rechtskräftigen Planung ergibt sich jedoch eine leichte Erhöhung der GRZ 2. Als klimatisch wirksame städtebauliche Kompensation der geplanten erhöhten GRZ 2 wird die intensive Dachbegrünung der Tiefgarage in den grünordnerischen Festsetzungen implementiert. In Kombination mit der extensiven Begrünung auf sonstigen Dachflächen und der Sammlung und Rückhaltung der Dach- und Oberflächenwässer vor Ort kann die zugelassene Überschreitung insbesondere durch die unterirdischen Nebenanlagen bzw. die Tiefgarage als angemessen betrachtet werden.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan wurde keine Überschreitungsregelung getroffen, wodurch die gesetzliche Regelung greift. Dennoch war damit die Umsetzung der Tiefgarage, so wie die Baugrenzen für Nebenanlagen sie darstellt, nicht abgebildet. Trotz der zugestandenen Erhöhung des Baurechts, bleibt die Planung des Deckblatts im Rahmen der Bestandsbebauung und kann daher als angemessen betrachtet werden. Bei der Betrachtung der Sparten, insbesondere aufgrund der Lage des Trafo im Gehweg, sowie beabsichtigten Einfahrten in die Zwischenhöfe kommen keine Baumpflanzungen im Bereich der Hagrainer Straße infrage. Selbst an der Stelle des durch die Stadtwerke entfernten Baums in der Hagrainer Straße kann aus diesem Grund kein Ersatzbaum gepflanzt werden. Es war jedoch beabsichtigt, die Gesamtanzahl der Bäume beizubehalten. Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind 39 Bäume im Bestand oder zu pflanzen festgesetzt, im vorliegenden Deckblatt sind es 38. Der fehlende Baum wird redaktionell ergänzt.

Die vorgeschlagene Festsetzung zur Durchgrünung von Stellplatzanlagen kann nicht übernommen werden, da die festgesetzten Flächen gem. A. 5.2, welche für Stellplatzanlagen geeignet sind, sich größtenteils über der Tiefgaragendecke befinden. Jedoch wurde gem. C. 8.1 festgesetzt, dass 4 oder mehr zusammenhängende Stellplätze umlaufend mit Sträuchern einzugrünen sind.

Die vorherige Festsetzung C.14.4 wird redaktionell gestrichen und auf die neuen Satzungen in den Hinweisen durch Text hingewiesen.

Die Festsetzung vorherige C.14.2, jetzt C.14.8 wird redaktionell angepasst.

Die Verweise in C.7.2 und C.8.2 wurden berichtigt.

mit Schreiben vom 23.01.2026

Wir widersprechen dem massiven Bauvorhaben auf dem Landshuter Brauhaus-Areal „Zwischen Pulverturmstraße, Schönbrunner Straße und Hagrainer Straße“.

Mit dieser Änderung soll nun das Gebäude 5, das direkt an unser [REDACTED] grenzt, um ein weiteres Geschoss auf fünf erhöht werden. Diese Änderung erhöht die erdrückende Wirkung des sowieso mit 4 Stockwerken schon hohen Gebäudes, dass auf der gleichen Höhenlinie wie unser Haus gebaut werden soll. Dabei muss man berücksichtigen, dass rückwärtig unser Haus sogar nur 1 Geschoss besitzt.

In Ihrer Antwort am 22.09.2025 zu unserer Stellungnahme zum vorausgegangenen Beteiligungsverfahren wurde uns zu (1.) folgendes mitgeteilt:

In der letzten Bausenatssitzung am 09.05.2025 wurde sich auf eine Variante der Bebauung geeinigt, die geringere Höhen zugunsten einer größeren Grundfläche für Gebäude 4 darstellt. Die Gebäude in der Hagrainer Straße sowie Gebäude 4 und 6 behalten dieselbe Höhe, wie im rechtskräftigen Plan, lediglich Gebäude 5 kann um ein Geschoss höher gebaut werden. Auf diese Weise wird die befürchtete erdrückende Wirkung minimiert.

Mag sein, dass das für einen Teil der Anrainer gilt, da in der unmittelbaren Umgebung ihres Gebäudes nicht aufgestockt wird. Mit dem Vorhaben bei Gebäude 5 gilt das aber nicht für die Anrainer und ganz unmittelbar nicht für uns. Für uns würde die befürchtete erdrückende Wirkung mit Sicherheit weiter gesteigert. Also gegenüber dem niedrigsten Haus im Hang des Höglbergs sollte das Gebäude aufgestockt werden. Das ist bei der sowieso schon genehmigten massiven Bauweise nicht zu verstehen.

Des Weiteren sind mit der Vergrößerung der Grundfläche für Gebäude 4 bereits 460 m² dazu gekommen, die absolut ausreichend sind um den Abriss des zweigeschossigen Verwaltungsgebäudes zu ersetzen, was ursprünglich laut dem rechtskräftigen Bebauungsplan als Bestandgebäude ausgewiesen war und auch weiterhin in gewerblicher Nutzung bestehen bleiben hätte sollen, siehe unter:

„https://www.vianovis.net/*...*/05-77/Begründung“ Seiten 8 und 9.

Insgesamt wird das zur rein gewerblichen Nutzung ausgewiesene Gebäude jetzt mit 460 m² zusätzlicher privater Wohnfläche kompensiert. Und noch zusätzlich sollte das Gebäude 5 um ein Stockwerk vergrößert werden und nochmal 320 m² Nutzfläche dazu kommen, also insgesamt 780 m² mehr Nutzfläche.

Auch wenn man von der Nutzung der Flächen absieht. Erneut muss man hier von einer deutlichen Überkompensation der durch Abriss des Verwaltungsgebäudes wegfallenden Fläche sprechen. Als Argument wird hier die Geschoßfläche des weggefallenen Verwaltungsgebäudes aufgeführt. Diese berechnet sich aus der Grundfläche des Gebäudes (243 m²) multipliziert mit zwei Geschossen und ergibt ca. 486 m².

Wir weisen an dieser Stelle darauf hin, dass die Gleichsetzung von neuer Nutzfläche und alter Geschossfläche fachlich falsch ist, da sie die Wandstärken und Erschließungswege ignoriert und so zu einer massiven baulichen Vergrößerung führt. Zudem ist es unzulässig, untergeordnete Keller- und Technikflächen des Altbaus 1:1 durch vollwertige Nutzfläche im Ersatzbau zu ersetzen. Ein echter 1:1-Ersatz muss sich daher zwingend an der tatsächlichen Nutzfläche des Bestands orientieren. Und damit ist die weggefallene Nutzfläche durch das abzureisende Verwaltungsgebäude als deutlich geringer anzugeben. Es genügt also vollkommen, das Gebäude 4, wie aktuell geplant, zu verbreitern. Eine Aufstockung von Gebäude 5 zur Kompensation ist unverhältnismäßig.

Schlussendlich müssen wir Sie noch auf eine Unstimmigkeit in dem Dokument mit der Begründung (251208_Begründung), auf S. 10 und S. 30, in der Öffentlichkeitsbeteiligung hinweisen:

Infolge der geplanten Nutzung ergibt sich dann daraus eine Siebengeschossigkeit der Neubauten an der Hagrainer Straße und eine Vier- bis Sechsgeschossigkeit mit zwei teilweise aus dem Hang hervortretenden Untergeschossen der übrigen geplanten Gebäude.

Einerseits ist die Anzahl der Geschosse der Neubauten an der Hagrainer Straße, der Gebäude 1-3, exakt mit sieben ausgewiesen und WH = 421,00, andererseits werden die Hanghäuser 4-6 erstmalig sehr ungenau mit Vier- bis Sechsgeschossigkeit und aus dem Hang hervortretenden Untergeschossen u.a. mit bis zu zwei beschrieben, bitte klären Sie diese ungenauen Angaben auf, denn von bis zu 8 Geschossen war sonst nirgendwo die Rede.

Wir fordern Sie höflich auf, dass die Geschosshöhe des Gebäudes 5 die maximale Anzahl von vier nicht überschreiten darf, und die Geschosshöhe damit wie bei den anderen Gebäuden im Hang, Nummer 4 und 6, beim rechtskräftigen Bebauungsplan zu bleiben hat mit vier Geschossen und WH=426,50.

Allgemeine Anmerkung an den Bausenat:

Generell haben die Anwohner am geplanten Bauareal sicherlich nichts gegen eine Verdichtung der Stadt. Dies könnte aber auch leicht ohne eine so massive Punktbauweise effektiv und weniger für die Nachbarschaft belastend umgesetzt werden, und dass bei gleicher Wohnfläche. Dabei sollte man, wie jetzt schon zum Teil in der neueren Planung umgesetzt, nicht mit einem übermäßigen Fokus auf der Vermeidung von Bodenflächenversiegelung beharren. Es handelt sich ja schließlich um ein Stadtgebiet. Wird hier der Boden für Mehrparteienwohngebäude versiegelt verhindert das freilich einen weiteren Wegfall von Grundflächen am Rande der Stadt. So und anders wird die Versiegelung für die gesamte Stadt auch bei flacher Bauweise weit überkompensiert. In anderen Worten ist eine breitere und weniger hohe Bauweise für die unmittelbare Nachbarschaft, aber auch für das Stadtbild deutlich weniger belastend. Warum hier auf eine Erhöhung der sowieso schon massiven Bauweise festgehalten wird, ist nicht zu verstehen.

Faktisch hat das gesamte geplante Bauvorhaben für die direkten Anrainer sehr wohl eine erdrückende Wirkung und verändert die gesamte Gegend massiv. Nicht grundlos gab es zahlreiche Einsprüche der unmittelbaren Nachbarschaft. Sicherlich ist ein Großteil der mittelbar und unmittelbar Betroffenen nicht einverstanden, weiß sich aber nicht zu wehren oder schweigt in Ohnmacht was zu einer großen Dunkelziffer der Baugegner führt. Auch der Verweis Ihrerseits auf das an der Schönbrunner Straße stehende 9-stöckige Gebäude ist hinkend. Zum einen wurde von Zeitzeugen ausgesagt, dass dieses Gebäude ursprünglich nur für 6 Stockwerke genehmigt war. Nach dem nicht zulässigen Bau zweier weiterer Stockwerke wurden diese aber wegen der Verhältnismäßigkeit nachträglich genehmigt. Insbesondere steht dieses Gebäude nicht in unmittelbarer Nachbarschaft von Einfamilienhäusern auf derselben oder sogar tieferen Bodenlinie. Nach der Rechtsprechung zum Gebot der Rücksichtnahme darf ein Neubau keine abriegelnde Wirkung entfalten; unterschreitet die massive Baumasse den üblichen 45-Grad-Lichteinfallswinkel, ist von einer unzulässigen erdrückenden Wirkung zu sprechen. Mindestens trifft das auf die bestehenden Gebäude an der Hagrainer Straße zu.

Im Besonderen fordern wir Sie höflichst auf, der Erweiterung des sowieso schon unverhältnismäßig und rücksichtslosen Bauvorhabens Einhalt zu gebieten und dafür zu sorgen dass es sozialvertraglich umgestaltet wird. Insbesondere die weitere Aufstockung der sowieso schon sehr hohen Gebäude wird dabei von uns als problematisch angesehen. Es drängt sich uns der Verdacht auf, dass mit einer Salamtaktik das Bauvorhaben weiter aufgeblasen wird.

Beschluss: 14 : 1

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Es wurde eine Verschattungsstudie erstellt und mit ausgelegt, die die Planung im Geländemodell darstellt. Entsprechend der Studie wird das Wohnhaus der Einwendenden lediglich im Winter ab 16 Uhr, sowie Ende März nach 18 Uhr verschattet, und auch nur von der Bebauung an der Hagrainer Straße, die gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan unverändert bleibt.

Um das Anliegen bezüglich der erdrückenden Wirkung zu prüfen wurde das Höhen- und Entfernungsverhältnis zwischen dem geplanten Gebäude 5 und dem Wohnhaus Höglberg 10a (welches dem Gebäude 5 am nächsten liegt; den übrigen dem Planungsgebiet angrenzenden Gebäude stehen höhenmäßig unverändert geplante Gebäude gegenüber) untersucht. Um die erdrückende Wirkung zu messen, wird sich regelmäßig der Einhaltung der Abstandsflächen und Abstände für ausreichende Belichtung und Belüftung bedient. Zur Prüfung ausreichender Belichtung und Belüftung wird der 45°-Lichteinfallswinkel des beeinträchtigenden Gebäudes auf den Abstand zwischen beiden Gebäuden abgebildet und sollte das beeinträchtigte Gebäude nicht treffen. Im innerstädtischen Bereich wären auch nähere Abstände entsprechend der nach BayBO geltenden Abstandsflächen akzeptabel. Im vorliegenden Fall führt eine Ausschöpfung der maximal zulässigen Wandhöhe für Gebäude 5 zu keiner Überschneidung. Zwischen den beiden Gebäuden besteht ein Abstand von ca. 23 m. Da die zulässige Wandhöhe des Gebäudes 5 430m üNN beträgt, wäre eine Überschneidung gegeben, wenn Fensterunterkanten der betroffenen Nordostfassade des Wohnhauses Höglberg 10a unterhalb von 407m üNN zu liegen kommen. Dies ist aber nicht der Fall. Zudem soll die bestehende Grünfläche entlang der Grundstücksgrenze mit Baumbestand erhalten bleiben und durch weitere Baumpflanzungen ergänzt werden, was die Einsehbarkeit weiter reduziert und die Aussicht auf die Neubebauung minimiert. Daher wird die Wirkung der Neuplanung als zumutbar und nicht als erdrückend beurteilt. Darüber hinaus liegt das geplante Gebäude 5 im Norden des Bestandsgebäude Höglberg 10a, wodurch grundsätzlich kein Schattenwurf des geplanten Gebäude 5 auf das Bestandsgebäude verursacht wird. Außerdem liegt das Bestandsgebäude dem geplanten Baukörper 5 nicht auf voller Länge gegenüber, sondern lediglich mit seiner kürzeren Nordnordwestkante.

Im ursprünglichen Bebauungsplan wurde dem ehemaligen Verwaltungsgebäude ein Baurecht durch Baugrenzen, max. Firsthöhe und Grundfläche zugeschrieben; eine Fixierung auf die Erhaltung des Bestandes erfolgte also nicht, eine derartige Festsetzung in einem Bebauungsplan ist auch unzulässig.

Aufgrund der Lage am Hang und damit der Unsicherheiten in Bezug auf die Definition von Vollgeschossen wird auf die Festsetzung von Geschossflächen für die Gebäude im Deckblatt 1 verzichtet. Rechnerisch ergibt sich eine Geschossfläche von 15.195 m². Das ist eine Steigerung von ca. 2.004 m² gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan, wie er in der dortigen Begründung unter Einrechnung des Bestandsgebäudes (im rechtskräftigen Bebauungsplan ist ebenfalls keine Geschossfläche festgesetzt).

Der in der Stellungnahme genannte Absatz in der Begründung wird konkretisiert. Die aus dem Hang tretenden Gebäudeteile der Tiefgaragenebene ergeben keine Vollgeschosse. Es muss im Absatz vier- bis fünfgeschossig heißen.

Dem ursprünglichen Bebauungsplan ging ein Wettbewerb voraus. Aus dem Wettbewerbsergebnis wurde der Bebauungsplan entwickelt und im Deckblatt angepasst. Die Planungsentscheidungen wurden abgewogen und in Abstimmung mit den Trägern öffentlicher Belange (Fachstellen, Behörden, etc.) und unter Anhörung der Öffentlichkeit getroffen.

Die Gebäude in der Hagrainer Straße haben bereits Baurecht, welches nicht verändert wurde. Hieraus ergeben sich somit keine neuen Belastungen in Folge der vorliegenden Bebauungsplanänderung.