

BEGRÜNDUNG

ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 00-4

„Gasthaus Insel“

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

1. Allgemeines

Erforderlichkeit

Das Planungsgebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist ein Teil des ehemaligen Sanierungsgebietes Nr. III „Mühleninsel – Fischergasse“, für den noch kein Bebauungsplan rechtskräftig ist. Bis zum 14.02.2020 befand sich der Teilbereich c des Bebauungsplanes Nr. 00-III in Aufstellung. Das Verfahren wurde aber eingestellt, da hierzu seit dem 14.12.1983 kein Beschluss mehr gefasst wurde, somit die Planungskontinuität nicht mehr gewährleistet war und auch die seitdem geänderte Rechtslage einer Weiterführung entgegenstand.

Allerdings ist es nun städtebaulich geboten, das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für das o.g. Gebiet erneut in die Wege zu leiten.

Die Erforderlichkeit ergibt sich aus dem Umstand, dass es aktuell Bestrebungen gibt, das Gaststättengebäude im Südosten des Geltungsbereiches abzubrechen und den Bereich einer neuen Nutzung zuzuführen. Von Seiten der Eigentümer ist geplant, in einem Ersatzneubau eine Hotelnutzung mit ca. 30 Zimmern, eine ergänzende gastronomischen Nutzung im Erdgeschoss mit öffentlicher Zugänglichkeit des Isarbereichs zu den bewirtschafteten Zeiten sowie eine genutzte Dachterrasse zu etablieren.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll sicherstellen, dass die Nutzungen weiterhin den Zielen der Satzung zum Sanierungsgebiet III „Mühleninsel – Fischergasse“ entsprechen und somit Wohnnutzung ausgeschlossen wird.

Die Voruntersuchung zur Sanierungssatzung aus dem Jahr 1975 sieht die Errichtung einer großzügigen öffentlichen Grün- und Parkfläche im Bereich der früheren Mühle vor. Es sollten – je nach Variante unterschiedlich – nur wenige der damals vorhandenen Gebäude, unter anderem das bestehende Gasthaus, erhalten bleiben. Die städtebaulichen Ziele der Sanierungssatzung sind als umgesetzt anzusehen; im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 00-IIIc sind neben den Grünflächen das Kraftwerk Ludwigswehr, das Rauchensteinerhaus, ein als Galerie genutzter Stadel und das erwähnte Gasthaus als Gebäudebestand vorhanden. Zusätzlich wurde im Jahr 2011 eine Fischtreppe in Betrieb genommen. Städtebauliches Ziel ist nun die Erhaltung des Grün- und des Gebäudebestandes in seiner derzeitigen Nutzung, d.h. auch der Ausschluss von Wohnnutzung, was durch die o.g. Planungsabsichten der Eigentümer auch gewährleistet werden würde.

2. Planungsrechtliche Situation

2.1 Flächennutzungsplan

Das Planungsgebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Landshut, rechtsverbindlich seit dem 03.07.2006, als gliedernde und abschirmende Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt. Umgeben ist die Fläche von der Darstellung eines Fließgewässers (große und kleine Isar). In der direkten Nachbarschaft befindet sich das Ludwigswehr, für das

eine Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, mit Zweckbestimmung Elektrizitätswerk eingetragen ist. Zudem wird darauf hingewiesen, dass sich das Planungsgebiet in einer Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt, befindet.



Abb. 1: Flächennutzungsplan der Stadt Landshut, Ausschnitt Hammerinsel und Altstadt

2.2 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Landshut, ebenfalls rechtsverbindlich seit 03.07.2006, kennzeichnet das Gebiet als bestehende gliedernde und abschirmende Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage. Westlich angrenzend entlang des Ufers der kleinen Isar ist ein landschafts- und ortsbildprägendes Gehölz dargestellt, das bestehende Einzelbäume enthält. Nördlich des Planungsareals befinden sich weitere Darstellungen bestehender Einzelbäume, an der Südspitze der Insel ist zudem ein Naturdenkmal im Bestand gekennzeichnet. Der ortsbildprägende Grünbestand wird durch das Planungsvorhaben nicht beeinträchtigt. Die Gehölzfläche und die Bäume umfassen auch einen Teil des Biotops Nr. 109. Es sollen weiterhin Kleinstrukturen als Habitate und erlebniswirksame Elemente entwickelt werden.

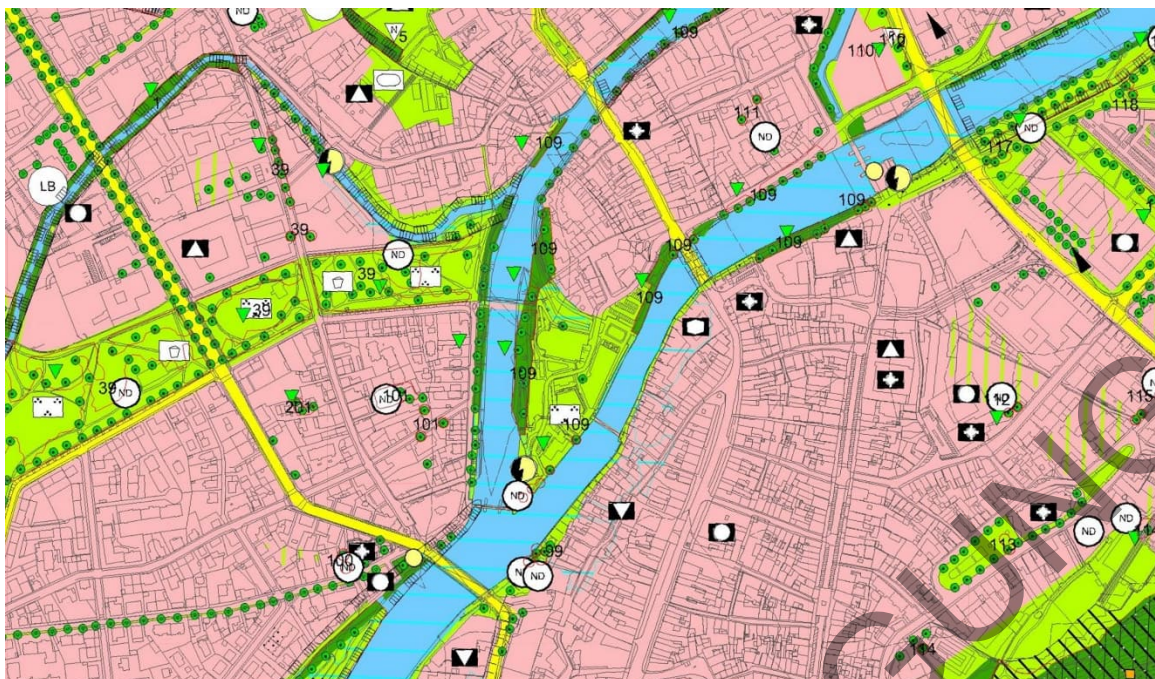


Abb. 2: Landschaftsplan der Stadt Landshut, Ausschnitt Hammerinsel und Altstadt

2.3 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Von Seiten des Vorhabenträgers wurde ein vorhabenbezogener Bebauungsplan für den Bereich Flur-Nr. 155/5, innerhalb des Bebauungsplans Nr. 00-IIIc vorgelegt.

Hierzu wurde auch ein Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Landshut abgeschlossen. Der Vorhabenträger hat sich verpflichtet, die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten und im Durchführungsvertrag niedergelegten Maßnahmen durchzuführen.

3. Beschreibung des Planungsgebietes

3.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Planungsgebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Flurnummer 155/5 liegt in Landshut im nördlichen Bereich des Stadtteils Altstadt und umfasst 1752 m².

Es wird im Osten direkt begrenzt durch den großen Seitenarm der Isar, im Südwesten durch die Flächen des Kraftwerks Ludwigswehr. Im Norden schließt sich eine Parklandschaft mit einzelnen freistehenden Gebäuden an.

3.2 Geländeverhältnisse und Bestandsbebauung

Das Planungsgebiet liegt an der Badstraße mit Hausnummer 16 und besitzt eine Breite von ca. 35 m und eine Länge von in etwa 45 m.

Es liegt auf einer Höhe von ca. 391 m NN und verläuft dabei relativ eben. Direkt an das Grundstück im Südosten angrenzend verläuft die große Isar auf einer Geländehöhe von ca. 389,7m NN.

Derzeit befindet sich ein über zwei Bauabschnitte (Originalbau und firstgleiche Erweiterung) entstandenes 2-geschossiges Bestandsgebäude mit einem Satteldach, das „Gasthaus zur Insel“ im Planungsgebiet, sowie mehr eingeschossige Anbauten und Garagen, sowie Pflasterflächen, die zur nahezu vollständigen Versiegelung des Grundstücks beitragen. Im Norden wird es entlang seiner Grundstücksgrenzen durch eine in Abschnitten bis zu ca. 3 m hohe

Mauer gefasst, welche sich im Verlauf teilweise auf und auch außerhalb des Grundstückes befindet. Diese stellt eine starke Abgrenzung zur benachbarten Parklandschaft mit unmittelbar davor gelagerter Fischtreppe dar. Das bisherige Konzept der Abschirmung der konsumfreien Flächen der im Norden stehenden öffentlichen Pergola wird durch das Planungsvorhaben im Wesentlichen beibehalten und gewürdigt, die Höhe der Mauer jedoch auf Brüstungshöhe zurückgenommen.

4. Planungskonzept

4.1 Allgemein

Errichtet wird eine Beherbergungsstätte mit max. 30 Betten (kein Sonderbau nach BayBO Art. 2 (4) Ziffer 9) mit Gastronomieanteil (60 Personen) mit einem Anteil von 50% in Wechselnutzung zur Beherbergungsstätte, mit untergeordnetem Hotelshop und Hotelverwaltung im Erdgeschoss, Tagungsraum im 2.OG und Wellnessbereich im UG (jeweils in vollständiger Wechselnutzung zur Beherbergungsstätte und flächenmäßig untergeordnet) als selbständig erschlossener Neubau mit einem Wirtsgarten (80 Personen) an der Isar und Barbetrieb auf dem in Teilflächen zu Betriebszeiten öffentlich zugänglichen Flachdach. Der wieder betriebene Wirtsgarten entlang der Isar wird als wesentliche, dem öffentlichen Wunsch entsprechende, Komponente der Nutzung als Fahrrad- und Fußgängerwirtsgarten ausgelegt. Aufgrund der besonderen und einzigartigen Lage an der Gabelung der beiden Isararme, umspült vom Fluss und öffentlichem Weg- und Naturraum, legt das Planungskonzept des Vorhabensträgers einen kompakten Einzelbaukörper mit qualitativ hochwertiger Formulierung nach allen Fassadenseiten fest. Die aus allen Richtungen erfahrbare Außenwirkung hat sowohl aus der Ferne, als auch aus der Nähe in Materialität, Konstruktion und Detaillierung höchste Ansprüche an die Gestaltung zu erfüllen.

4.2 Festsetzungen zur Bebauung

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, sind Festsetzungen aus den Vorgaben von BauGB und BauNVO in den zum Zeitpunkt der Niederlegung dieses Bebauungsplans geltenden Fassungen zu treffen. Diese können der Zeichenerklärung auf dem Plan und den textlichen Festsetzungen entnommen werden.

4.2.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Planungsgebiet wird entsprechend der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgesehenen Nutzungen die Gebietskategorie SO (Sondergebiet) festgesetzt. Zulässig ist nach § 11 Abs. 2 Satz 2 BauNVO die Hauptnutzung für Gastronomie- und Beherbergung. Im Zusammenhang mit der Hauptnutzung sind untergeordnete Anteile für Einzelhandel und Wellnessbetrieb gestattet.

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche

Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO beträgt 0,45.

Die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) nach § 20 BauNVO beträgt 1,0.

Die Anzahl maximaler Geschosse: beträgt: 3 Vollgeschosse (Erdgeschoss und zwei obergeschosse), zuzüglich untergeordneter Dachaufbauten (Aufzug, Technik, WCs, Bar-Tresen)

First- / Wandhöhe:

Bei Gebäuden mit Flachdach: Wandhöhe max. 13 m ab Höhenbezugspunkt

Neigungen bis 12,5 Grad sind damit ebenso erfasst.

Überschreitungen der Grundfläche sind gemäß den Vorgaben der BauNVO gestattet. Mit Einhaltung der Bestimmungen aus dem §19 BauNVO zur GRZ und dem §20 BauNVO zur GFZ ist das Gebot der Einfügung des Baukörpers in die nähere Umgebung und anschließende Parklandschaft ausreichend gesichert.

4.2.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Es wird eine offene Bauweise in Form eines Einzelbaukörpers festgesetzt, dessen Abstandsflächen im Wesentlichen auf eigenem Grund liegen. Grenzständige Bebauung wird ausgeschlossen. Entsprechend dieser aus dem Umgriff entwickelten städtebaulichen Konzeption werden überbaubare Flächen durch Baugrenzen begrenzt.

4.2.4 Abstandsflächen

Durch die Festsetzung von Baugrenzen und Gebäudehöhen in Schnittdarstellungen sind Lage der Baukörper und Höhenentwicklung der Baukörper definiert.

Abweichend von Art. 6 Abs. 5 BayBO wird eine Tiefe der Abstandsfläche von $0,1H$ festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB). Das Mindestmaß von 3,0 m Abstand gilt dabei nicht.

Begründung für die Abweichung von Art.6 (5) Satz 1 BayBO:

- Es ist sichergestellt, dass die Abstände zu den umliegenden nachbarlichen Gebäuden mehr als $1H$ der Gebäudehöhe aufweisen und die nachbarliche Belichtung, Belüftung und Besonnung nicht beeinträchtigt wird.
- Das städtebauliche Ziel des Erhalts der umliegenden Grünflächen wird nicht gefährdet.
- Die Ziele und Anforderungen des Baudschutzes und der Feuerwehr werden nicht beeinträchtigt.

4.2.5 Besonderer Nutzungszweck von Flächen

Zusätzlich zur Außengastronomie der Beherbergungsstätte wird ein privater Wirtsgarten errichtet, welcher in Verbindung mit der Hauptnutzung steht.

Die Lage des Wirtsgartens wird entlang der Ufermauer der Großen Isar festgesetzt.

Die Versorgung dieses Wirtsgartens erfolgt über die Hotelküche, die Sanitärversorgung ist innerhalb des Gebäudes sicherzustellen. Sanitäre Anlagen und fest installierte Speisen- und Getränkeausgaben sind außerhalb der auf der Flurnummer 155/5 festgelegten Baugrenze nicht zulässig.

Für den Bereich des Wirtsgartens ist ein Mobilitätskonzept in Abstimmung mit der Stadt Landshut mit dem Schwerpunkt zusätzlicher Fahrradstellplätze vorzulegen.

4.3 Gestaltungsfestsetzungen (örtliche Bauvorschriften gem. Art. 81 BayBO)

4.3.1 Umlaufende Balkone

Zur Sicherstellung der Privatheit von Hotelgästen im OG1 und OG2 und zur verbesserten akustischen Abschirmung von den Freischankflächen im Außenbereich ist eine im OG1 und OG2 umlaufend auskragende Balkonzone als Pufferschicht und städtebauliches wirksames Element vorgesehen. Dazu werden liegende oder stehende Holzlamellen mit engen Abständen an Brüstung, Sturz und Seiten so angeordnet, dass umlaufend ein optisch teilgeschlossen wirkender Eindruck der Balkonanlage entsteht. Offene Brüstungen sind nicht zulässig. Durch den umlaufenden Balkon wird die eigentliche Fassade mit großen Glasanteilen vor der Witterung geschützt und ihre Betriebsdauer verlängert. Die Balkonanlage dient ebenso als Pufferzone vor den Glasflächen im Sinne des Vogelschutzes.

Diese Balkonschicht darf entlang der West- und Ostseiten bis zu max. 1,60 m und entlang der Nord- und Südseite max. 2,60 m auskragen.

Diese Balkonflächen finden in der zugrundeliegenden Geschossflächenberechnung nach § 20 BauNVO keine Berücksichtigung und dürfen insgesamt max. 30% der Geschossflächengröße entsprechen.

Sie müssen in den Abstandsflächen zulässig sein. Der Balkon des OG2 darf gedeckt ausgeführt sein (Loggiencharakter, gedeckter Söller).

4.3.2 Dachgarten/Flachdach

Der Dachgarten ist überwiegend extensiv zu begrünen. Teilflächen dieser Begrünung können -wie ausgewiesen- mit leichtem Außenmobiliar genutzt werden. Der Südostbereich des Flachdaches wird von der Nutzung als Dachterrasse ausgeschlossen. Hier sind eine Möblierung

sowie ein dauerhafter Aufenthalt der Dachfläche ausgeschlossen. Damit die Fläche nicht begangen wird, ist eine Abtrennung durch ein Geländer entlang des Steges, welcher die beiden Treppenabgänge verbindet, vorgesehen.

Die Außenmöblierung hat sich an den Gestaltungsvorgaben der Stadt Landshut für die Möblierung von Freischankflächen zu orientieren. Auf Sonnenschutzanlagen ist im Bereich der nichtbefestigten Dachterrassenflächen aufgrund der störenden Wirkung zu verzichten. Markiselemente dürfen entlang der Traufkante des Dachaufbaus angebracht werden. Der Markisenstoff ist dabei nur in gedeckten hellen Braun- oder Beigetönen zulässig. Weitere Teilflächen sind als teilversiegelte begehbare Terrassenflächen (in Holz oder Pflaster – mit Anforderung an die Brandschutz-Vorgaben harter Bedachung) ausgewiesen, diese dürfen im Rahmen des Barbetriebs genutzt werden.

Umlaufend ist eine Absturzsicherung einzurichten, die als offene Reling und statisch sichere Metallkonstruktion mit Handlauf auszuführen ist (Schiffsrelingcharakter).

Das Gebäude liegt im Sicht- und Wirkungsbereich der Altstadt und des Isar-Ensembles. Die Mühleninsel selbst ist städtebaulich, denkmalpflegerisch und landschaftlich ein hochsensibler Bereich der Stadt Landshut.

Mit der vorgestellten öffentlichen Nutzung, seiner Höhenentwicklung, sowie der räumlichen Gliederung des Gebäudes in zwei über Lobby, Treppe und Tagungsraum zusammengefasste Längsbaukörper, die die Hotelzimmer aufnehmen, orientiert es sich an den historisch wertvollen Baudenkmalen „Rauchensteiner“ (Gastronomie) und der „Neuen Galerie“ (Ausstellung). Die Materialität zur Außenwirkung wird als „Haus im Park“ in der äußeren Erscheinung auf die Verwendung historisch tradierter Baumaterialien festgelegt: Holz, Ziegel, Putz, Stahl und Metall, Kupferblech oder vergleichbar.

Die ausgewiesene Fläche des Wirtsgartens stellt eine Maximalfläche dar, die in Pakete aufgeteilt und angepasst werden kann, solange die Wegebeziehungen in einer Breite von 1,6 m entlang der großen Isar nicht eingeschränkt sind und die entstehenden Zwischenbereiche unversiegelt bleiben. Die Schließung aller Zugänge auf das Grundstück außerhalb der Betriebszeiten ist zulässig.

Technische Aufbauten auf dem sichtbaren Flachdach sind zu vermeiden, andernfalls durch gestalterisch qualitätvolle Verkleidungen einzuhausen. Die als Dachaufbau benannte Erhöhung zur Aufnahme der Aufzugsüberfahrt, der Sanitäranlage und des Barbetriebs auf dem Dach fasst bereits technische Einbauten optisch ansprechend zusammen. Der Gesamteindruck dieses Dachaufbaus darf im Ensemble nicht störend wirken und muss sich der vorgegebenen Materialität unterwerfen.

4.4 Grünordnerische Festsetzungen

4.4.1 Pflanz- und Erhaltungsgebote, sonstige grünordnerische Maßnahmen

Im Südöstlichen Teil des Geländes sind entlang der Uferzone der Isar große Laubbäume (überwiegend Kastanien) vorhanden. Diese Bäume stehen im späteren Biergartenbereich sind im wesentlichen erhaltenswürdig und weisen keine Symptome, die eine Fällung begründen würden auf. Auch die in Ihrer Vitalität etwas eingeschränkten Exemplare kann man durch Verbesserung der Standortbedingungen wieder in einen vitalen und dauerhaft verkehrssicheren Zustand versetzen.

Die Uferzone mit den Bäumen ist im Bestand noch vollständig versiegelt. Dies wird im Rahmen der Umsetzung des Planungsvorhabens rückgebaut und durch wasserdurchlässige Beläge (Kies- und Schotterflächen) ersetzt.

In der Phase des Belagswechsels ist eine Tiefendüngung in Verbindung mit einer Kronenpflege lt. ZTV-Baumpflege 2017 Abs. 3.2.2 durchzuführen.

Ein Schutz der Bäume während der Umbaumaßnahmen ist vorzunehmen. Die Hinweise aus der DIN 18920, der RSBB und der ZTV-Baumpflege 2017 sind während aller Bauphasen unbedingt zu beachten. Hierfür ist die Einrichtung einer ökologischen Baubegleitung im Interesse des Bauherrn.

4.4.2 Artenschutzmaßnahmen

Um Vogelkollisionen, die an größeren Glasflächen immer wieder vorkommen, zu vermeiden sind an bestimmten Stellen bauliche Vorrichtungen notwendig. Auf eine Verpflichtung zur Verwendung geprüfter Muster gegen Vogelschlag kann dabei im Umlauf der Balkonanlage an den dahinter angeordneten Glasflächen verzichtet werden. An der Eingangsfassade nach Norden und am Durchblick nach Süden (jeweils in der gebäudefuge angeordnet) werden diese jedoch über alle Geschosse festgesetzt. Auf die Notwendigkeit der Einbeziehung von Fachleuten wird hiermit hingewiesen.

4.5 Erschließung

4.5.1 Verkehrserschließung

Das neu geplante Gasthaus hat über die Badstraße, einem beschränkt öffentlichen Weg Nr. 192 mit der Widmungsbeschränkung "Geh- und Radwegverkehr, Zufahrt zur Gaststätte und zum Kraftwerk frei", eine gesicherte Erschließung.

Da es derzeit am Ende der Badstraße für größere Fahrzeuge keine Wendemöglichkeit gibt, ist die vorhandene Zu- und Abfahrt des Grundstückes Nr. 155/5 so zu erweitern, dass ein Abfallsammelfahrzeug der Stadt Landshut mit einer max. Größe: Länge 11m, Breite 2,55m, Höhe 3,40 m auf dem Grundstück zurückstoßen kann, um dort zu wenden.

Der entsprechende Wendehammer ist im Planteil nachgewiesen.

Damit ist auch der Wendehammer des städtischen Schneeräumfahrzeugs, sowie die Nutzung für Rettungskräfte gewährleistet. Eine Aufstellfläche für eine Feuerwehrdrehleiter wird nicht erforderlich. Liefer- und Anlieferverkehr soll nur durch kleinere Lieferfahrzeuge und -ähnlich der Regelungen zur Landshuter Fußgängerzone- an den Betriebstagen bis 10:00 Uhr, in Ausnahmefällen bis 12.00 Uhr, erfolgen.

Um während der Betriebszeiten einen direkten Verbindungsweg zwischen den Isarbrücken Sausteg und Mühlensteg entlang des Ufers zu schaffen, welcher der Öffentlichkeit zu Betriebszeiten zugänglich gemacht wird, muss sichergestellt werden, dass auf dem Flurgrundstück 178/6, das sich im Besitz der Stadt befindet, der Geh- und Radweg entsprechend bis zur Grundstücksgrenze in der Breite von 1,6 m erweitert wird. Die Kosten dafür trägt der Vorhabenträger.

Die bestehende Mauer entlang des Kanals zur Fischtreppe im Norden des Grundstückes wird bis auf Brüstungshöhe zurückgebaut, bzw. durch ein Metallgeländer ersetzt, angelehnt an vorhandene Ausführungen, um den großzügigen öffentlichen Parkcharakter des Planungsgebietes bis zum Sausteg erstmalig zu vermitteln und zu stärken. Diese Mauer liegt außerhalb des Grundstückes auf dem Flurgrundstück 178/10.

Es wird eine neue Brücke (Breite ca. 1,5 m) über dem kleinen Kanal zur Fischtreppe errichtet, die über die Pergola zugänglich ist. Sie löst, als untergeordneter shortcut, die Grenze zum Park auf und verbindet für Fußgänger -nicht Radfahrer- den Eingang des Hotels auf der Nordseite mit dem Laubengang und der Parkfläche des Flurgrundstückes 178/10. Die Brücke wird öffentlich gewidmet. Die Kosten dafür trägt der Vorhabenträger.

Das Planungsvorhaben auf der Flurnummer 155/5 hat über die Badstraße, einem beschränkt öffentlichen Weg Nr. 192 mit der Widmungsbeschränkung "Geh- und Radwegverkehr, Zufahrt zur Gaststätte und zum Kraftwerk frei", eine gesicherte Erschließung. Diese Widmungsbeschränkung wird durch den Zusatz "Anlieger frei" ergänzt.

4.5.2 Stellplätze

Auf der Westseite des Planungsareals entlang der Badstraße werden für den Gaststätten- und Beherbergungsbetrieb insgesamt 10 Stellplätze -inklusive einem barrierefreien Stellplatz- bereitgestellt. Die Stellplätze werden in Paketen zu max. 4 STP angeordnet, die zwei neue Baumpflanzungen dazwischen ermöglichen.

Alle auf dem Grundstück nachgewiesenen Stellplätze sind so angeordnet, dass diese direkt von der öffentlichen Verkehrsfläche angefahren werden. Bei der öffentlichen Verkehrsfläche (Badstraße) handelt es sich um eine Sackgassenstraße mit sehr geringem Verkehrsaufkommen.

Abweichend von der Stellplatzsatzung Landshut werden für die Freischankflächen im Außenbereich keine PKW-Stellplätze hergestellt, da es sich hierbei um einen „Radlerwirtsgarten“ handelt. Um den dadurch erhöhten Anforderung an Fahrradstellplätzen zu genügen, wird die doppelte Anzahl der in der Satzung geforderten Fahrradstellplätze für Freischankflächen auf dem Grundstück bereitgestellt.

Fahrradabstellanlagen müssen über feste, diebstahlsichere Systeme verfügen. Fahrradzufahrten sind mindestens 1,6 m breit anzulegen und auch im Winter sicher zu beleuchten.

Sämtliche nicht überdachte Fahrrad- und PKW-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise, bevorzugt als Pflaster mit Rasenfuge herzustellen.

4.5.3 Öffentliche Anbindung

Das Planungsgebiet ist sehr gut an den ÖPNV angebunden. Zum einen ist die vorhandene Haltestelle Zweibrückenstraße nur 6 Gehminuten (400 m) entfernt, welche eine direkte Anbindung zum Landshuter Hauptbahnhof gewährleistet, zum anderen ist die Bushaltestelle Altstadt nur 5 Gehminuten (350 m) entfernt.

4.5.4 Ver- und Entsorgungsanlagen

Das Plangebiet ist an die städtische, zentrale Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen. Im Bereich Badstraße befinden sich bereits Versorgungsleitungen der Stadtwerke Landshut (Gas, Wasser, Elektro) und der Deutschen Telekom.

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 der Homepage der Stadtwerke Landshut 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. 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 oder 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 Grundstück 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 Grundstück genügend Flächen zur Versickerung der anfallenden NW bereitsteht. 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 zusätzlich 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.

4.5.5 Belange der Feuerwehr

Die Abdeckung des Grundschatzes ist aufgrund gesetzlicher Regelungen durch die Wasserversorgung der Stadtwerke Landshut gewährleistet.

Bei der geplanten Erschließung sind die Mindestanforderungen der technischen Baubestimmungen „Flächen für die Feuerwehr“ (DIN 14090) im Planungsgebiet eingehalten. Aufstell- und Bewegungsflächen auf dem Grundstück sind nicht möglich, die Planung muss diesen Umstand in der Auslegung der Rettungswege berücksichtigen.

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

4.5.6 Abfallentsorgung

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

Siehe hierzu, sowie zum Wendehammer Punkt: 4.5.1 Verkehrserschließung

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

5. Energiekonzept und Klimaschutz

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

Bei der Erstellung von Gebäudekonzepten sind Maßnahmen zur

- Energieoptimierung (Minimierung des Bedarfs an Wärme, Kälte, Strom für raumluftechnische Anlagen und Beleuchtung),

- Energieeffizienz (z.B. Blockheizkraftwerk)
- Erneuerbare Energien (z.B. Elemente aktiver Sonnenenergienutzung) einzuplanen und nachzuweisen.

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

6. Bodenverhältnisse

Nach den vorliegenden Kartenwerken und Informationen sind im Bereich der geplanten Baumaßnahme in Landshut unter anthropogenen Auffüllungen die quartären Auenablagerungen in Form von Sanden und Kiesen zu erwarten. Diese allgemeinen Kenntnisse wurden im Rahmen der Bodenuntersuchungen im Planungsgebiet bestätigt.

Die Ergebnisse fanden im Baugrundgutachten des Ingenieurbüros Geoplan vom 13.11.2025 Eingang und führen zu den folgenden Schlussfolgerungen:

6.1 Baugrund

Im Gründungsbereich des Bauvorhabens werden überwiegend die bindigen bis gemischtkörnigen anthropogenen Auffüllungen angetroffen, welche von gut tragfähigen gering kompressiblen Auenablagerungen unterlagert werden. Für die Gründung in diesem Bereich liegen somit gute Bedingungen vor und es werden voraussichtlich keine Zusatzmaßnahmen für eine sichere Gründung notwendig.

Das Grundstück ist der der Frosteinwirkungszone II zuzuordnen. Somit liegt das frostfreie Gründungsniveau bei 1,00 m unter GOK. Eine frostsichere Gründung aller Gebäudeteile, z. B. mit Frostschränken bis 1,00 m unter GOK oder durch andere Maßnahmen, ist in jedem Fall sicherzustellen.

Die Gründungssohle des geplanten Gebäudes liegt im Bereich der mitteldicht bis dicht gelagerten Sande und Kiese der Auenablagerungen. Es wird eine Plattengründung empfohlen. Nach dem Aushub der Baugrube sind die Aushubsohlen in den anstehenden Kiesen mit geeignetem Gerät ausreichend zu verdichten. Sollte eine Verdichtung der anstehenden Kiese aufgrund des Wasserstandes nicht möglich sein, so kann zunächst der Wasserstand mittels offener Wasserhaltungsmaßnahmen in Form von einer Ableitung in Pumpensümpfen abgesenkt werden. Alternativ kann auch eine Nachverdichtung mittels Tiefenverdichtung ausgeführt werden.

Detailliertere Angaben können aus dem Gutachten im Anhang entnommen werden.

6.2 Grundwasserverhältnisse

Im Rahmen der Baugrunduntersuchungen wurde bei einer Tiefe von 3,60 m unter GOK (= 387,33 m NN) ein Grundwasserspiegel am Übergangsbereich der Auffüllungen zu den quartären Auenablagerungen eingemessen. Die quartären Schotter erweisen sich als ergiebige Grundwasserleiter und stehen voraussichtlich in Verbindung mit dem Grundwasservorkommen der Isar.

Aufgrund weiterer Ergebnisse nachliegender Messtellen wird ein Bemessungs-HW-Stand inklusive Sicherheitszuschlag auf einer Geländehöhe von ca. **389,4 m NN** empfohlen.

Schichtwasser kann aufgrund der geschichteten Untergrundverhältnisse in allen Abschnitten, besonders in den bindigen Decklagen, in jeder Tiefenlage in geringem Umfang bis Geländeoberkante auftreten. Das zu erwartende Grundwasserdruckniveau liegt bei MW-Ständen voraussichtlich etwas über dem Niveau der Baugrubensohle.

Bei Wasserständen bis knapp unter der Aushubsohle kann auf eine offene Wasserhaltung verzichtet werden, insofern die Baugrubensohle nicht nachverdichtet wird. In diesem Fall besteht jedoch ein erhöhtes Setzungspotenzial.

Alternativ ist bei einer Nachverdichtung der Baugrubensohle eine Grundwasserabsenkung

zur Gewährleistung einer ausreichenden Verdichtbarkeit sowie zur sauberen Bauausführung in der Regel bis mindestens Niveau 0,50 m unter Baugrubensohle vorzunehmen.

In diesem Fall ist davon auszugehen, dass unter Mittelwasserständen eine Grundwasserabsenkung von in etwa 0,40m erforderlich werden kann.

Offene Wasserhaltungsmaßnahmen in Form von Filterkieslagen (Kies mit einem Sandanteil $< 10 \text{ M-\%}$ und einem Feinkornanteil $< 5 \text{ M-\%}$; $d \leq 0,3 \text{ m}$) und geotextile Trennlagen ($\geq \text{GRK III}$), können somit v. a. in Abhängigkeit von Oberflächenwasser erforderlich werden.

Innerhalb dieser Filterkieslage könnten dann offene Wasserhaltungsmaßnahmen mit Pumpensämpfen und Pumpen sowie ggf. auch ausgefilterten Dränagen durchgeführt werden. Die Erfordernisse hinsichtlich der zu fördernden Wassermengen werden vorstehend aber als eher gering eingeschätzt (i. d. R. $< 5 \text{ l/s}$ Wasserhaltung) und sind vor allem auch von den Niederschlägen während der Bauausführung abhängig.

6.3 Hochwasser

Gemäß dem Informationsdienst überschwemmungsgefährdeter Gebiete in Bayern liegt die hier behandelte Baumaßnahme nicht in einer Hochwassergefahrenfläche, aber aufgrund der Nähe zur Isar und zur Kleinen Isar in einem wassersensiblen Bereich. Hier wären bei Hochwasserereignissen Wasserstände bis annähernd Geländeoberkante möglich.

Das Gebäude ist für den Bau- und Endzustand entsprechend dem Bemessungs-HW-Stand jederzeit auftriebssicher auszulegen und mit entsprechenden Maßnahmen zu schützen.

6.4 Versickerung

Eine Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Oberflächenwasser wäre hinsichtlich der anzunehmenden Wasserdurchlässigkeit vorliegend nur in den quartären

Kiesen denkbar. Erfahrungsgemäß weisen diese k_f -Werte zwischen $1 \cdot 10^{-4} \text{ m/s}$ und $1 \cdot 10^{-6} \text{ m/s}$ auf. Die kiesigen und bindigen Auffüllungen mit Fremdbestandteilen sowie die bindigen Decklagen sind für Versickerungsmaßnahmen nicht geeignet.

Gemäß dem Arbeitsblatt DWA-A 138-1 sind Versickerungen in Lockergesteinen mit Durchlässigkeitsbeiwerten im Bereich von $k_i = 1 \cdot 10^{-3} \text{ m/s}$ bis $1 \cdot 10^{-6} \text{ m/s}$ möglich.

Um eine ausreichende Reinigungsleistung zu gewährleisten, fordert das genannte Arbeitsblatt auch eine Mächtigkeit des Sickerraums über dem mittleren höchsten Grundwasserstand von mindestens einem Meter, welcher hier bei ca. 388,40 m NN angesetzt werden kann. Bei einer Dimensionierung der Versickerung nach Arbeitsblatt ATV D V V W K - A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ sind die entsprechenden Grundwasserstände zu berücksichtigen. Die genauen Grundwasserstände sind bei der zuständigen Fachbehörde einzuholen. Ebenfalls wird auf das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser“ hingewiesen.

Sofern Versickerungsanlagen ausgeprägt werden, ist besonders darauf zu achten, dass ein hydraulischer Anschluss an die besser durchlässigen, feinkornarmen, quartären Kiese gegeben ist. Die Ausbildung der erforderlichen Versickerungsanlage ist mit den jeweiligen Genehmigungs- und Fachbehörden abzustimmen. Um Schäden von Versickerungen an der bestehenden Bebauung zu verhindern, müssen die Versickerungseinrichtungen einen ausreichenden Abstand zur bestehenden Bebauung einhalten und sind dementsprechend tief auszuführen.

Es ist hier davon auszugehen, dass Versickerungsanlagen auf diesem Grundstück unter Hochwasserverhältnissen auf Grund von Rückstauwirkungen zeitweise zumindest nur eingeschränkt funktionsfähig sind. Daher sollte bei Ausbildung von Versickerungsanlagen in jedem Fall ein kontrollierter Notüberlauf mit Ableitung in die Kanalisation oder einen Vorfluter bzw. Gewässer vorgesehen werden und das Gelände im Zuge der weiteren Planung angehoben werden.

6.5 Niederschlagswasser

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 Umwelt-, Klima und Naturschutz 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.

7. Immissionsschutz

7.1 Schallschutz

Hinweis:

Das Planvorhaben der Flurnummer 155/5 befindet sich auf der Mühleninsel in unmittelbarer Nähe zu diversen Emissionsquellen.

Zum einen verläuft südwestlich des Planvorhabens die Luitpoldstraße sowie die Wittstraße, welche beide 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 entstehen gegebenenfalls durch das Vorhaben selbst immissionsrelevante Geräusche. 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 muss von einer nach § 29b BImSchG für den Bereich „Ermittlung von Geräuschen“ bekanntgegebenen Stelle erstellt werden.

iese schalltechnische Untersuchung wird durch das Sachverständigenbüro Hooch & Partner durchgeführt.

Auf Basis der Verkehrszahlen der Stadt Landshut für das Prognosejahr 2035 für die Bundesstraße B 15 (Luitpoldstraße/Wittstraße) wurden Lärmprognoseberechnungen nach den Vorgaben der RLS-19 durchgeführt. Für die weiteren Straßen im Untersuchungsgebiet (z. B. Obere Wöhrstraße, Badstraße) liegen keine Verkehrszahlen vor, aufgrund ihrer Funktion als Anliegerstraßen und des damit verbundenen deutlich geringeren Verkehrsaufkommens können diese jedoch aus schalltechnischer Sicht vernachlässigt werden.

Im Ergebnis zeigt sich, dass auf Höhe des 1. und 2. Obergeschosses vor den Hotelzimmern Verkehrslärmbeurteilungspegel von bis zu 53 dB(A) zur Tagzeit und bis zu 46 dB(A) zur Nachtzeit prognostiziert werden. Für Sondergebiete sind zwar im Beiblatt 1 zur DIN 18005 keine exakt definierten Orientierungswerte festgelegt, da deren Schutzbedürftigkeit aus den städtebaulichen Strukturen abzuleiten ist. Aufgrund der Nutzungsart als innerstädtisches Hotel sowie aufgrund der Umgebung, die im Flächennutzungsplan Richtung Osten und Südwesten als gemischte Baufläche dargestellt ist, wird die Schutzbedürftigkeit derjenigen eines Mischgebietes gleichgesetzt. Die Orientierungswerte für Mischgebiete von 60 dB(A) tagsüber und 50 dB(A) nachts werden demnach an allen Fassaden um mindestens 7 dB(A) tags bzw. 4 dB(A) nachts unterschritten. Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm sind dementsprechend nicht erforderlich.

Basierend auf den Angaben zur Betriebscharakteristik wurden weiterhin Lärmprognoseberechnungen nach den Vorgaben der TA Lärm durchgeführt, um den von der Planung ausgehenden anlagenbedingten Lärm in der Nachbarschaft zu beurteilen. Im Einzelnen wurden der Lieferverkehr, der Pkw-Verkehr, die Nutzung des Wirtsgartens, der Dachterrasse und der Terrasse sowie der Betrieb der technischen Anlagen auf dem Dach berücksichtigt. Der Lieferverkehr, die Nutzung der Dachterrasse und des Wirtsgartens sind dabei auf die Tagzeit zwischen 6:00 und 22:00 Uhr beschränkt. In der ungünstigsten vollen Nachtstunde wird der Pkw-Verkehr nach Parkplatzlärmstudie, die Nutzung der Terrasse mit einer Belegung von 50 % durch Hotelgäste sowie die Anlagentechnik auf dem Dach in Ansatz gebracht.

Konform zur Darstellung im Flächennutzungsplan der Stadt Landshut wird den Immissionsorten am Ostufer der Isar der Schutzanspruch eines Mischgebietes zugestanden, den Immissionsorten am Westufer derjenige eines allgemeinen Wohngebietes. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm (bzw. die gleichlautenden Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbelärm) sind von allen Anlagen im Anwendungsbereich der TA Lärm in Summe einzuhalten. Gemäß Nr. 4.2c der TA Lärm kann eine explizite Ermittlung der Lärmvorbelastung entfallen, wenn der Nachweis geführt wird, dass die zu beurteilende Anlage nicht relevant zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte beitragen wird. Dies trifft nach Nr. 3.2.1 Abs. 2 der TA Lärm üblicherweise dann zu, wenn die von der Anlage ausgehende Zusatzbelastung die Immissionsrichtwerte um mindestens 6 dB(A) unterschreitet. Im Mischgebiet im Osten sind demnach Richtwertanteile von tagsüber 54 dB(A) und nachts 39 dB(A) einzuhalten, im allgemeinen Wohngebiet im Westen Richtwertanteile von tagsüber 49 dB(A) und nachts 34 dB(A).

Die schalltechnische Untersuchung zeigt, dass sowohl zur Tagzeit als auch in der ungünstigsten Nachtstunde die jeweils zulässigen Immissionsrichtwertanteile auf Höhe der schalltechnisch ungünstigsten 2. Obergeschosse in der Nachbarschaft eingehalten werden können. Die für die Einhaltung erforderlichen Maßnahmen wie die Festlegung von Schalleistungspegeln oder Nutzungszeiten werden in den textlichen Festsetzungen verankert.

Die stationäre Anlagentechnik wird im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung des von der Planung ausgehenden anlagenbedingten Lärms gemeinsam mit dem Liefer- und Fahrverkehr sowie der Nutzung der Außengastronomie betrachtet. Die vom Vorhaben verursachten Geräuscheinwirkungen in der schutzbedürftigen Nachbarschaft (Mischgebiet im Osten, allgemeines Wohngebiet im Westen) sollen dabei die jeweils geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschreiten, um ohne Berücksichtigung der vorhandenen Geräuschvorbelastung die schalltechnische Verträglichkeit sicherzustellen. Die hierfür erforderlichen Maßnahmen wie die Festlegung von Schalleistungspegeln oder Nutzungszeiten sollen im Vorhaben- und Erschließungsplan oder im Durchführungsvertrag verankert werden.

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

Luftkanälen, Schallschirme, Vorsatzschalen vor Luftöffnungen, Lichtschachteinbauten (Zuluft- und Abluftschächte), Kompensator-Schlauchleitungen, Heranziehung eines qualifizierten Ingenieurbüros für Akustik.

Die Geräuscheinwirkungen durch umliegende Anlagen, etwaige Events in der Nachbarschaft sowie das Wasserrauschen am Ludwigswehr werden im Rahmen der laufenden schalltechnischen Untersuchung prognostiziert und bewertet.

7.2 Lichtemissionen

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

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

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

Dementsprechend ist auch festgesetzt, dass Parkplatzflächen nur zu den Zeiten beleuchtet werden dürfen, in denen dies aus betrieblichen Gründen notwendig ist. Dabei sind sicherheitstechnische und -psychologische Aspekte mitberücksichtigt worden.

8. Abfallrecht, Altlasten und Kampfmittel

8.1 Abfallrecht, Altlasten

Im Bereich der Mühleninsel waren in der Vergangenheit bis zu acht Mühlen tätig. In den 1970er Jahren 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 einem Eintrag 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

Fischauftiegsanlage 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 Fischauftiegsanlage, die Stadtwerke Landshut, um Stellungnahme und Dokumente gebeten, um den Fall zu überprüfen.

8.2 Kampfmittel

Das Gebiet um den Landshuter Bahnhof wurde im 2. Weltkrieg flächig bebombt. Es ist nicht auszuschließen, dass Ausläufer der Bombung bis in den zu bebauenden Bereich gegangen sind. Vor Beginn der Arbeiten ist eine Gefahrenbewertung hinsichtlich eventuell vorhandener Fundmunition durchzuführen. Die grundsätzliche Pflicht zur Gefahrenerforschung und einer eventuellen vorsorglichen Nachsuche liegt beim Grundstückseigentümer.

Im Rahmen der Gefahrenerforschung 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.

9. Denkmalschutz

9.1 Baudenkmäler

Im Planungsgebiet befinden sich keine Baudenkmäler.

In der Nachbarschaft 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, zwei-geschossiger 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“

9.2 Bodendenkmäler

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.

Wegen der bekannten Bodendenkmäler in der Umgebung und wegen der siedlungsgünstigen Topographie des Planungsgebietes sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weitere Bodendenkmäler zu vermuten. Im Jahre 2016 fanden 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, an denen Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7.1 Bayrisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Diese ist ein eigenständiges Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde (Amt für Bauaufsicht der Stadt Landshut) zu beantragen.

Auszug aus dem BayDSchG:

„Art. 7 Ausgraben von Bodendenkmälern

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

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

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

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

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

Auszug aus dem BayDSchG:

„Art. 8 Auffinden von Bodendenkmälern

(1) Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

(2) Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.[...]“

10. Flächenbilanz

Flächenbilanz:

(Aller graphisch gezeichneten Flächen)

Geltungsbereich Fl.Nr. 155/5

1.752 m²

Nettobauland

1.752 m²

Öffentliche Flächen:

öffentliche Durchwegung (Fußweg Entlang Isar)
öffentliche Grünfläche (Dachgarten OG3)
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung - Wendeschleife Müllfahrzeug
Stellplätze
Terrasse Cafe
Wirtsgarten

92 m²
201 m²
107 m²
177 m²
77 m²
108 m²

		762 m ²	762 m ²
Private Flächen:			
Grundfläche Bebauung		572 m ²	
Nebenanlagen (Überstand Balkone)		206 m ²	
private Grünfläche		201 m ²	
		979 m²	979 m²
Grundfläche 1 (Grundfläche Gebäude)			
	GRZ	572 m ²	
		1.752 m ²	= 0,3
Grundfläche 2 (Grundfläche Gebäude und Nebenanlagen)			
	GRZ	778 m ²	
		1.752 m ²	= 0,44
Geschossfläche (Gebäude)			
	GFZ	1.798 m ²	
		1.752 m ²	= 1,0
			1,026 abgerundet
Anzahl der privaten Stellplätze			10

11. Rechtsgrundlage

Soweit im Bebauungsplan nichts anderes bestimmt ist, gelten für die Bebauung des gesamten Gebietes die Bestimmungen der BayBO, - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 23. April 2026 (GVBl. S. 190) geändert worden ist und, der BauNVO i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitverfahren und zur Änd. weiterer Vorschriften vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Landshut, den 17.07.2026

STADT LANDSHUT

Dr. Haslinger
Oberbürgermeister

Landshut, den 17.07.2026

REFERAT BAUEN, INFRASTRUKTUR,
KLIMA UND UMWELT

Doll
Ltd. Baudirektor