

Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03-92/1 „Hascherkeller – Erweiterung West“ durch Deckblatt Nr. 3

Öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB

Umweltbezogene Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der berührten Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB:

1. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München
mit E-Mail vom 20.01.2021

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Im oben genannten Planungsgebiet bzw. in seiner unmittelbaren Nähe befindet sich folgendes Bodendenkmal:

D-2-7438-0010, Siedlung der frühen Bronze- und der Urnenfelderzeit, Siedlung mit vier Grabenwerken der Hallstattzeit, Siedlung der mittleren römischen Kaiserzeit.

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

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

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

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

Im Falle der Denkmalvermutung wird im Rahmen des Erlaubnisverfahrens nach Art. 7.1 BayDSchG die archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. die qualifizierte Beobachtung des Oberbodenabtrags bei privaten Vorhabenträgern, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie Kommunen soweit möglich durch Personal des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege begleitet; in den übrigen Fällen beauftragt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege auf eigene Kosten eine private Grabungsfirma. In Abstimmung kann auch eine fachlich besetzte Untere Denkmalschutzbehörde (Kreis- und Stadtarchäologie) tätig werden. Informationen hierzu finden Sie unter:

https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/publikationen/denkmalpflege-themen_denkmalvermutung-bodendenkmalpflege_2016.pdf

Wir weisen darauf hin, dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung eines Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde). Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVG, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 3

Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/I (B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2).

Als Alternative zur archäologischen Ausgrabung kann in bestimmten Fällen eine Konservatorische Überdeckung der Bodendenkmäler in Betracht gezogen werden. Eine Konservatorische Überdeckung ist **oberhalb des Befundhorizontes und nur nach Abstimmung mit dem BLfD** zu realisieren (z.B. auf Humus oder kolluvialer Überdeckung). Vgl. zur Anwendung, Ausführung und Dokumentation einer Konservatorischen Überdeckung
https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/konservatorische_ueberdeckung_bodendenkmaeler_2020.pdf sowie
https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/dokuvorgaben_april_2020.pdf, 1.12 Dokumentation einer Konservatorischen Überdeckung. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege berät in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Prüfung alternativer Planungen unter denkmalfachlichen Gesichtspunkten.

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

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

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

(https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/vollzugsschreiben_bodendenkmal_09_03_2016.pdf) sowie unserer Homepage

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

(Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern).

In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshof (Entscheidung vom 22. Juli 2008, Az.: Vf. 11-VII-07, juris / NVwZ 2008, 1234-1236 [bestätigt durch die nachgehenden Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichts vom 4. November 2008, Az.: 1 BvR 4

2296/08 & 1 BvR 2351/08, n. v.]) wird dringend angeregt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (z. B. nach Nummern 2, 9, 10, 11, 15, 20 [Bodendenkmal als „Archiv des Bodens“]) vorzunehmen.

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

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

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Im Bereich des von der Fachstelle angeführten Bodendenkmals Nr. D-2-7438-0010 im Südwesten des Grundstücks der Fl. Nr. 437 wurden in den Jahren 1978-1981 bereits Ausgrabungen durch das Peabody Museum Harvard durchgeführt.

Zwischenzeitlich wurden nach Auskunft der Unteren Denkmalschutzbehörde (Amt für Bauaufsicht und Wohnungswesen der Stadt Landshut) die Bereiche der geplanten Bau- maßnahme vollständig ausgegraben und dokumentiert. In diesem Bereich kann das Grundstück denkmalschutzrechtlich uneingeschränkt bebaut werden. Zum Schutz der Bäume wurden im Bereich der bestehenden Baumreihe, die das Grundstück nach Norden hin zum Feldweg abgrenzt nach Aussage der Unteren Denkmalschutzbehörde keine Grabungen durchgeführt. Um den Baumbestand nicht zu beeinträchtigen wurde

der maximale Kronendurchmesser (im Durchschnitt 5m-Radius vom Stamm) als Wurzelbereich angenommen und von Grabungen ausgenommen. Sollten Bodeneingriffe in diesem Bereich, geplant sein, muss eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG beantragt werden.

2. Stadt Landshut, Stadtgartenamt
mit E-Mail vom 26.01.2021

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Die nördliche Erschließung „Am Spitalacker“ führt im Bereich des bestehenden Parkplatzes an einer Baumreihe bestehend aus einer Eiche sowie Berg- und Feld-Ahornen vorbei. Aktuell hat der Weg von der Grundstücksgrenze einen Abstand von ca. einem Meter. Im Zuge eines Wegeausbaus ist zu beachten, dass der Bereich zwischen bestehendem Weg und Grundstücksgrenze nicht ausgekoffert werden kann, ohne die Bäume grundlegend zu schädigen. Dies gilt insbesondere auch im Osten, wo die Grundstücksgrenzen des Weges (Flurstück Altdorf 436) im Gegensatz zum derzeitigen Wegeverlauf nach Süden abknicken.

In der Südostecke des Grundstücks Flurstück Landshut 1788/17 fehlt ein zu erhaltender Baum (Eiche mit 40 cm Durchmesser). Dieser sollte nachgetragen werden.

Die fußläufige Erschließung im Süden verläuft über einen städtischen Grünstreifen mit Baum- und Strauchbestand. Hier sollte der Baumbestand im Bereich der Erschließung dargestellt werden. Da es sich um eine Böschung handelt, hat die Erschließung vermutlich auch Auswirkungen auf die unmittelbar angrenzenden Bereiche des Grünstreifens.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Ein Ausbau des bestehenden Weges „Am Spitalacker“ ist nicht erforderlich und wird auch nicht angestrebt. Die bestehenden Bäume entlang des Weges „Am Spitalacker“ können erhalten werden. Auf ausreichende Schutzmaßnahmen der Bäume während der Bautätigkeiten wird unter Festsetzungen zur Grünordnung Ziff. 4 hingewiesen. Der ursprüngliche Zustand des Weges wird nach dem Ende der Baumaßnahme wieder hergestellt. Die Verpflichtung zur Wiederherstellung wird in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

Der zu erhaltende Baum sowie der Baumbestand im Bereich der Erschließung im Süden wurden in der Planzeichnung ergänzt.

Die Wiederherstellung der Böschung nach Herstellung der Treppe wird berücksichtigt und über einen städtebaulichen Vertrag sichergestellt.

3. Stadtwerke Landshut, Netze
mit E-Mail vom 09.02.2021

Die Stadtwerke Landshut nehmen zu Ihrer Anfrage "Deckblatt Nr. 3 vom 08.02.2019 i.d.F. vom 18.02.2020 zum Bebauungsplan Nr. 03-92/1 "Hascherkeller - Erweiterung West" vom 19.11.1976 i.d.F. vom 25.01.1980 - rechtsverbindlich seit [22.10.1980](#)" wie folgt Stellung:

Netzbetrieb Strom, Gas & Wasser, Fernwärme, Verkehrsbetrieb

Es bestehen keine Einwände.

Abwasser

Ergänzend zu den Festsetzungen zur Versickerung und zum Einleitungsverbot für Niederschlagswasser ist Folgendes noch zu ergänzen:

Ein Notüberlauf von Versickerungsanlagen in das städtische Kanalnetz ist nicht zulässig.

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.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Hinweise durch Text, Ziff. 3 wurden entsprechend der Vorgabe ergänzt.

4. Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz
mit E-Mail vom 12.02.2021

Dem Fachbereich Umweltschutz wurde vorab, vor der Auslegung, eine schalltechnische Untersuchung (Bezeichnung LA20-074-G02-01) der Bekon Lärmschutz & Akustik GmbH mit Stand vom 04.11.2020 vorgelegt.

Am 09.12.2020 wurden dem Ingenieurbüro Bekon Lärmschutz Akustik GmbH per E-Mail Anmerkungen zum Gutachten mitgeteilt und um Überarbeitung und Anpassung des Gutachtens gebeten.

Bei der jetzigen Auslegung ist immer noch die schalltechnische Untersuchung mit Stand vom 04.11.2020 beigelegt. Eine überarbeitete Version der schalltechnischen Untersuchung liegt uns bislang nicht vor, sodass aus Sicht des Immissionsschutzes, zum o.g. Bebauungsplan keine abschließende Stellungnahme abgegeben werden kann.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Am 21.01.2021 wurde die angepasste Fassung der schalltechnischen Untersuchung des Büros Bekon nachgereicht. Die hierzu vom Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz – Fachbereich Umweltschutz am 15.03.2021 formulierte Vorprüfung wurde berücksichtigt und in die Unterlagen zum Bebauungsplan eingearbeitet.

5. Stadt Landshut, Tiefbauamt
mit Schreiben vom 17.02.2021

Zum oben genannten Bebauungsplan gibt es seitens des Tiefbauamtes folgende Anmerkungen:

1. Straßenbau

Die in der Begründung bei Punkt 4.5.1 „Verkehrerschließung“ genannte Zahl der Stellplätze von 77 Stück auf dem Parkplatz westlich der neuen Schule kann unter Einhaltung einer Mindestbreite nach EAR von 2,50 m nicht nachvollzogen werden. Die Darstellung der Breiten der Parkplätze sollte dahingehend im Bebauungsplan überprüft werden. Nach Darstellung des Bebauungsplanes soll der bestehende Fuß- und Radweg „Am Spitalacker“ zur Erschließung der Stellplätze entlang des Weges und für eine zusätzliche Zufahrt zum Schulgrundstück dienen. Die Festsetzung wurde auf die komplette Fläche des Flurstückes 436 Gem. Altdorf gelegt, der eine Breite von ca. 3,50 m aufweist. Die bestehenden Strauch- und Baumreihe zwischen Parkplatz und dem Weg „Am Spitalacker“ liegt bis ca. 1,0 m auf dem Weggrundstück. Um eine durchgängige Wegbreite von mind. 3,0 m + beidseitig Bankett (Gesamtbreite mind. 4,0 m), unter Berücksichtigung des Erhalts der Pflanzungen zu gewährleisten, ist die Lage des Weges anzupassen. Ein Abstand von mind. 1,0 m vom Verkehrsraum für Kraftfahrzeugverkehr zu den Bäumen ist einzuhalten (vgl. RAS 2006, Punkt 4.8). Der fußläufige Zugang zur Schule bedeutet einen Einschnitt in die bestehende Böschung (Höhenunterschied ca. 2,5 - 2,8 m). Da der Höhenausgleich erst am Ende des Zugangs über eine Treppe erfolgt,

ist zu überprüfen, ob der dargestellte Flächenbedarf in der öffentlichen Grünfläche ausreichend ist.

2. Verkehrswesen

Für das Bauvorhaben sind Fahrradstellplätze gemäß der aktuellen Stellplatzsatzung der Stadt Landshut (§ 2 Pflicht zur Herstellung und Bereithaltung von Fahrradabstellplätzen) in ausreichender Anzahl und mit Überdachung oberirdisch in der Nähe zu den Gebäudeeingängen vorzusehen. In Bezug auf Qualität und Diebstahlsicherheit der Reihensparker sind die Hinweise zur Planung von Fahrrad-Abstellanlagen des ADFC (siehe Internet) zu beachten. Die Radabstellanlage der Schule soll direkt vom straßenbegleitenden Fuß- und Radweg der Altdorfer Straße über die geplante Stichverbindung mit einer Rampe erreichbar sein.

3. Wasserwirtschaft

keine Äußerung!

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu 1. Straßenbau

Die Stellplätze auf dem westlichen Grundstück waren für die Erweiterung des Friedhofes nachzuweisen und wurden 1992 bauaufsichtlich genehmigt. Die Angaben dieser Planung wurden nachrichtlich übernommen. Eine Prüfung des bereits genehmigten Stellplatznachweises ist nicht Aufgabe des vorliegenden Bebauungsplanes. Da die Unterteilung der Parkplatzfläche für die aktuelle Planung keine Bedeutung hat, wurde die Unterteilung aus der Planzeichnung entfernt.

Der bestehende Weg „Am Spitalacker“ wurde bei einem Ortstermin mit Verantwortlichen der Feuerwehr als ausreichend für einen Weg gesehen, der als Zufahrt für 5 Stellplätze und in geringem Umfang für die Anlieferung von Waren dient. Ein Ausbau ist nicht erforderlich und wird auch nicht angestrebt. Um die maßgebliche Funktion des Weges zu verdeutlichen, wurde er nunmehr als „Fuß-/ Radweg“ festgesetzt, der beschränkt öffentlich gewidmet wird.

Die bestehenden Bäume entlang des Weges „Am Spitalacker“ können erhalten werden. Auf ausreichende Schutzmaßnahmen der Bäume während der Bautätigkeiten wird unter Festsetzungen zur Grünordnung Ziff. 4 hingewiesen. Der ursprüngliche Zustand des Weges wird nach dem Ende der Baumaßnahme wieder hergestellt. Die Verpflichtung zur Wiederherstellung wird in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

Im Rahmen der nachfolgenden Objektplanung wird die Treppe um eine Rampe ergänzt. Der Höhenausgleich wird mit zwei Treppenabschnitten, welche möglichst an das Bestandsgelände angepasst sind, umgesetzt. Die Böschung wird nach Abschluss der Baumaßnahme wiederhergestellt und neu bepflanzt. Die Verpflichtung zur Wiederherstellung wird in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

Zu 2. Verkehrswesen

Die Konkretisierung der Abstellanlagen von Fahrradstellplätzen erfolgt im nachfolgenden Verfahren und ist nicht Gegenstand im Bebauungsplanverfahren. Die Stellungnahme wird an die entsprechende Stelle weiter geleitet. Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche sind ausreichend Flächen vorhanden, um die erforderlichen Fahrradstellplätze gemäß der aktuellen Stellplatzsatzung der Stadt Landshut nachzuweisen.