

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 00-19/2

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

Landesamt für Denkmalpflege
mit Schreiben vom 05.02.2026

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:

Die zuletzt zu dieser Planung abgegebene Stellungnahme der Abteilung für praktische Bau- und Kunstdenkmalpflege wird bestätigt.

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Im oben genannten Planungsgebiet liegen folgende Bodendenkmäler:

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

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

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

Bitte beachten Sie, dass es sich bei o.g. URL nicht um eine Internetseite handelt, sondern um eine Schnittstelle, die den Einsatz entsprechender Software erfordert. Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt Priorität. Weitere Planungsschritte sollen diesen Aspekt berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

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

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

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

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

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

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

Bitte beachten Sie die folgenden Hinweise:

- Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege empfiehlt nachdrücklich, Eingriffe in die Denkmalsubstanz zu vermeiden. Sollte nach Abwägung aller Belange keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden, muss eine vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation (d. h. Ausgrabung) im Auftrag der Vorhabenträger durchgeführt werden. Zur Kostentragung verweisen wir auf Art. 7 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023.
- Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der Bodendenkmäler einen erheblichen Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung aller erforderlichen wissenschaftlichen Untersuchungen zu berücksichtigen. Die aktuellen fachlichen Grundlagen für Durchführung und Dokumentation archäologischer Ausgrabungen finden Sie unter https://www.blfd.bayern.de/mam/information_and_service/fachanwender/dokuvorgaben_april_2020.pdf.
- Im Bereich bekannter Bodendenkmäler ist darüber hinaus der Einsatz technischer Ortungsgeräte, die geeignet sind, Denkmäler im Erdreich aufzufinden (z. B. Metallsonden), gemäß Art. 7 Abs. 6 BayDSchG verboten. Für berechnete berufliche Interessen (geophysikalische Prospektion, Kampfmittelräumung, archäologische Fachfirmen) kann die Erlaubnis erteilt werden.

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

Beschluss: 13 : 1

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:

Die zuletzt zu dieser Planung abgegebene Stellungnahme vom 10.07.2025, welche mit neuer Stellungnahme vom 03.07.2026 bestätigt wurde, lautete wie folgt:
„Gegen die Planung bestehen aus Sicht der Abteilung für praktische Bau- und Kunstdenkmalpflege keine grundsätzlichen Einwände, lediglich die angedachte Überdachung wird problematisch gesehen. Das Landesamt für Denkmalpflege bittet darum, jeweils gehört zu werden, wenn im Verfahrensgebiet oder in dessen Nähe ein Erlaubnis- oder Baugenehmigungsverfahren durchzuführen ist.“

Diese wurde gem. Beschluss des Bausenates vom 09.01.2026 wie folgt behandelt:

„Im Bebauungsplan wurde ein Hinweis eingefügt, dass das bayerische Landesamt für Denkmalpflege bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler oder Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen ist.“

Im Zuge des der vorliegenden Bauleitplanung zugehörigen Bauantrages hat die Behörde mit Schreiben vom 10.03.2026 aber folgende Stellungnahme abgegeben: „Dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege liegt ein Bauantrag der Parkhaus Wittstraße GmbH & Co KG vom 17.12.2025 zum Neubau eines Parkhauses mit Supermarkt auf dem Anwesen Wittstraße 2 in Landshut zur Stellungnahme vor. Das Bauvorhaben liegt im Ensemble "Altstadt Landshut" zwischen der Flucht der ehemaligen mittelalterlichen Stadtmauer und der von Norden nach Süden führenden Wittstraße. In unmittelbarer Nähe des Bauvorhabens befindet sich eine Vielzahl von Einzelbaudenkmälern, von denen exemplarisch Folgende genannt werden sollen:

Ländtorplatz 3, 4 und 5 „Stadttheater mit Gaststätte, sog. Bernlochner-Komplex, umfangreicher dreigeschossiger Massivbau mit Walm- und Satteldächern, spätklassizistische Fassadengestaltung, von Johann Baptist Bernlochner, ab 1841, Theater nach Kriegsschaden wiederhergestellt, 1947, (innen größtenteils modern)“.

Nähe Ländtorplatz „Ländtor, Toranlage der mittelalterlichen Stadtbefestigung, mit gewölbter und z. T. modern erweiterter Durchfahrt, zwei Flankentürme durch Rest eines Wehrganges verbunden, Stirnseite der Barbakane erhalten.“

Ländgasse 50 „Palais Etdorf, stattlicher dreigeschossiger Walmdachbau in Ecklage mit reich stuckierter Fassade und Frontispiz, wahrscheinlich von Johann Baptist Zimmermann, Mitte 18. Jh.“

Ländgasse 41, 42 „Ehem. Verwaltungsbau, 1680 Sitz des Landschaftspräsidenten, dann von 1810 bis 1964 Städtisches Krankenhaus, dreigeschossige Vierflügelanlage mit barockem Treppenhaus und Satteldächern, 17. Jh.“

Sichtbezug besteht zudem zu bzw. mit den beiden Wahrzeichen der Stadt, der Burg Trausnitz und der kath. Stadtpfarrkirche St. Martin, Baudenkmäler von herausragender Bedeutung, die wie folgt in der Denkmalliste für die Stadt Landshut aufgeführt sind:

Burg Trausnitz 168 „Burg Trausnitz, Burganlage, Kernburg bestehend aus Georgskapelle, 1517 eingewölbt, Fürstenbau, Dürnitzbau, Söller, Damenstock und Torbau, alle Bauteile im Kern mittelalterlich wohl um 1204 entstanden, vielfach unter den Herzögen Ludwig X. (1516-1543) und Wilhelm V. in Renaissanceformen umgestaltet; mit Ausstattung; Pfaffenstöckl, 1528 und Schloßpflegerhaus, 1555; Brunnenhaus, wohl 15. Jh.“ Brunnen mit eisernem Schöpfwerk, bez. 1525; Wittelsbacherturm, 1. Hälfte 13. Jh. -15. Jh.; Befestigungsanlage, bestehend aus Zwinger, Löwengraben, Brücke, Hühnergraben, Falken-, Waffen-, Münz-, Pulver-, Hunger- und Wasserturm (erbaut 1577) sowie einer Reihe weiterer Mauertürme ohne eigene Bezeichnung, ferner Wehrmauern und Wehrgänge, sog. Schwedentor und Äußeres Burgtor, alle im Kern größtenteils mittelalterlich; Hofstall, wohl 16. Jh.; Kellergebäude, erbaut 1558 unter Verwendung eines älteren Kellers von 1541/42; ursprüngliche Zufahrt zur Burg Trausnitz, angelegt im 13. Jh., unter Herzog Ludwig dem Reichen im Bereich des sog. „Überreitertors“ teilweise verlegt.“

Martinsfriedhof 219 „Kath. Stadtpfarr- und Kollegiatstiftskirche St. Martin und St. Kastulus, spätgotische dreischiffige Hallenkirche mit eingezogenem Chor und hohem Westturm, einheitlich wirkender Backsteinbau, Baubeginn um 1385, Chorvollendet um 1400 (dendro. dat.), Langhaus vollendet um 1475 (dendro. dat.), Turm fertiggestellt um 1500, Baumeister: Hans Krumenauer, Hans von Burghausen, Hans Stethaimer und Stephan Purghauser; mit Ausstattung.“

Das Landesamt für Denkmalpflege hat sich im Rahmen des für das Bauvorhaben erforderlichen Bauleitverfahrens grundsätzlich positiv zu einem 8m hohen Baukörper geäußert. Bedenken wurden bereits damals zu der laut Plandarstellung von dem Baukörper losgelösten, darüber „schwebenden“ Überdachung und der damit verbundene Erhöhung der Anlage auf ca. 11,20m geäußert. Mit der damals hingenommenen Höhe

von 8m wäre der Neubau bereits deutlich höher als das bestehende Gebäude, dessen Höhe sich laut der dem Landesamt mit Datum vom 25.03.2025 vorgelegten Ansichten zwischen 3,50m und 6m bewegt. Lediglich ein direkt an das bestehende Kaufhaus anschließender schmaler Bauteil weist bereits heute eine Höhe von 9m auf.

Der nun vorgelegte Bauantrag sieht stattdessen einen Baukörper vor, der auf ca. einem Drittel seiner Länge eine Höhe von 9,30m aufweist, der deutlich größere Teil der Anlage soll über 11m hoch sein, in Teilbereichen bis 11,76m.

Damit würde der Neubau erheblich höher als das Bestandsgebäude und darüber hinaus auch nennenswert höher als der dem Landesamt für Denkmalpflege im Rahmen der Bauleitplanung zuletzt vorgelegte Entwurf. Es würde ein im Vergleich zum Bestand deutlich massiverer Riegel entstehen, der sowohl von der Wittstraße als auch aus der Altstadt heraus gesehen eine erhebliche Beeinträchtigung des Ensembles "Altstadt Landshut" und der in unmittelbarer Nähe befindlichen Einzelbaudenkmäler bedeuten würde. Die besondere städtebauliche Wirkung stattlicher und prominenter Bauten wie etwa die oben exemplarisch genannten Einzelbaudenkmäler würde in ihrer zum Teil über Jahrhunderte bestehenden städtebaulichen Dominanz im Stadtbild erheblich geschwächt. Die bestehenden Blickbezüge zur und mit der Burg Trausnitz und der Martinskirche würden beeinträchtigt.

Unabhängig von der Frage der Höhe und Massivität des Baus müssen aus denkmalfachlicher Sicht zudem erhebliche Bedenken gegenüber der der Signatur nach zu urteilen zumindest in Teilen vorgesehenen Cortenstahl-Verkleidung der Fassaden angemeldet werden, die im Gegensatz zu den bestehenden Sichtziegel-Fassaden gerade auch durch die schiere Größe des Baus als Fremdkörper wahrgenommen würden. In wieweit die angedachten PV-Module auf dem Flachdach insbesondere von der Burg Trausnitz aus gesehen störend in Erscheinung treten würden, kann an dieser Stelle nicht beurteilt werden, hierzu wären entsprechende Visualisierungen erforderlich. Aus den ausgeführten Punkten kann dem vorliegenden Bauantrag aus denkmalfachlicher Sicht nicht zugestimmt werden."

Zu dieser Stellungnahme ist Folgendes anzumerken:

In dieser Stellungnahme hat das Landesamt für Denkmalpflege erhebliche Bedenken zur Höhe des geplanten Baukörpers und zur Fassadenverkleidung und dadurch verursachte Beeinträchtigung des Ensembles „Altstadt Landshut“ sowie einzelner Baudenkmäler geäußert. Grundsätzlich ist anzumerken, dass im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen gem. § 1 Abs. 7 BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind. Als öffentliche Belange treten hier die Themen Denkmalschutz im Ensemble „Altstadt Landshut“ mit zum Teil herausragenden Einzeldenkmälern (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) sowie Entwicklung des Zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) zu Tage. Das Ensemble sowie die Einzeldenkmäler werden in ihrer Substanz durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt. Dagegen kommt es aufgrund des deutlichen Anstiegs der Gebäudehöhe des neuen Parkhauses mit Supermarkt gegenüber dem bestehenden Parkhaus zu einer Beeinträchtigung der Sichtbeziehungen in Richtung der Einzeldenkmäler im Bereich Wittstraße und Ringelstecherwiese. Um diese bewerten zu können, hat das mit der Objektplanung beauftragte Architekturbüro Visualisierungen von repräsentativen Standorten aus erstellt. Diese haben folgende Ergebnisse:

- Burg Trausnitz: die Blickbeziehung zur Burg ist im Bereich zwischen der Zisler-Villa (Preysing-Allee 2) und der Einfahrt zum Parkplatz am Zeughaus betroffen. Die Blickbeziehung von der Wittstraße aus war in Teilen bereits durch große Bäume in den rückwärtigen Grundstücksbereichen vom Dreifaltigkeitsplatz 13 bis zur Ländgasse 41 eingeschränkt, vor allem in den Monaten mit Laubbesatz. Hier erfolgt durch die erhöhte Baukubatur eine weitere, wenn auch aufgrund der Bestandsbäume nicht so gravierende Einschränkung der Sichtbeziehung. Von der Ringelstecherwiese aus ist die Burg aber weiterhin uneingeschränkt zu sehen.
- Martinskirche: betroffen ist hier der Bereich zwischen der Zisler-Villa und der Wittstraße 4. Von der Wittstraße aus ist der Turm der Martinskirche weiterhin zu

sehen. Das Dach des Kirchenschiffs kann man dann überwiegend nicht mehr erkennen; der Blick hierauf ist aber in Teilen bereits jetzt durch Dächer der Bestandsbebauung an der Ländgasse verdeckt. Dasselbe gilt beim Blick von der Ringelstecherwiese.

- Bebauung am Dreifaltigkeitsplatz und an der Ländgasse sowie Stadtmauer: diese Bebauung war von der Wittstraße und von der Ringelstecherwiese aus schon bisher nicht oder nur sehr eingeschränkt (nur Dach) wahrnehmbar; die Hauptsichtbeziehungen zu diesen Baudenkmälern erfolgt bereits jetzt von der bestehenden Parkhauszufahrt aus. Hier ergeben sich durch die Neubebauung somit nur untergeordnete Einschränkungen.

Zur Materialität der Fassade ist anzumerken, dass die aktualisierte Objektplanung für die sichtbaren Außenwandteile eine NF-Ziegelwand im "Flämisches Verband", gelocht vorsieht, womit dem diesbezüglichen Einwand des Landesamtes Rechnung getragen wurde.

Dem Denkmalschutz gegenüber stehen die Belange des Zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt. Dieser ist auf ausreichende Parkierungsmöglichkeiten angewiesen, wie sie bereits jetzt unter anderem durch das vorhandene Parkhaus zur Verfügung gestellt werden. Dieses Parkhaus muss aber durch ein neues ersetzt werden. Die Gelegenheit ist aus stadtplanerischer Sicht zu nutzen, um an dieser Stelle einen Nahversorgungsstandort zu etablieren. In den letzten Jahrzehnten sind diverse Nahversorgungsstandorte aus der Innenstadt verschwunden. Ein zentraler Aspekt der Stadtentwicklung ist aber, wieder einen Nahversorgungsstandort direkt im Innenstadtbereich (neben dem Discounter im CCL) etablieren zu können. Folge dieser Doppelnutzung aus Parkhaus und Einzelhandelsstandort ist eine größere Gebäudehöhe, auch weil horizontale Erweiterungsmöglichkeiten nicht vorhanden sind.

Die Stadt Landshut hält in der Abwägung der o.g. Belange an der vorliegenden Planung fest. Die Belange der Entwicklung des Zentralen Versorgungsbereiches wiegen im vorliegenden Fall schwerer als die zwar vorhandenen, aber nicht übermäßigen Einschränkungen in die Sichtbeziehungen zu den vorhandenen Baudenkmälern, zumal diese selbst in ihrem baulichen Bestand von der Planung nicht betroffen sind.

Zu bodendenkmalpflegerische Belange:

In der Begründung erfolgte bereits der Hinweis, dass die Zustimmung zur Erteilung einer denkmalrechtlichen Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG im Nachgang des Gesprächs vom Landesamt in Aussicht gestellt wurde. Der Hinweis zu Art. 1 BayDSchG wird in der Begründung und im Hinweis durch Text D.9 ergänzt. Außerdem wird die Ausdehnung der beiden Bodendenkmäler in der Begründung dargestellt. Zudem erfolgte der Verweis auf die denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG im Plan in den Hinweisen unter D.9 und in der Begründung im Kapitel 12.3 und ist damit ausreichend dokumentiert.

Diese Hinweise sind ausreichend, da die Denkmalschutzgesetze unabhängig vom Bebauungsplan gelten.

Stadtwerke Landshut
mit Schreiben vom 23.02.2026

Netzbetrieb Strom:

zu Punkt 4.5.2- sonstige Anlagen:

Da uns im bestehenden Parkhaus keine Trafostation bekannt ist, bitten wir um Mitteilung wie der Anschluss aus dem Bestand erfolgen soll. Eine Abstimmung mit den Stadtwerken Landshut, Abteilung Netze / Netzbetrieb Strom ist hierzu erforderlich.

Abwasser:

Da es sich bei der Baumaßnahme um einen Ersatzneubau handelt, ist eine Trennung von Schmutz- und Regenwasser mit dezentraler Versickerung aller anfallenden Niederschlagswässer (NW) auf dem/n Grundstück/en grundsätzlich zu prüfen und den örtlichen Gegebenheiten entsprechend zu realisieren (zur Reduzierung der Belastungen im Kanalnetz und in Anlehnung an § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)) – das gilt nicht nur für Dachflächen, sondern auch für neugestaltete oder zu optimierende Verkehrsflächen. Hierfür sind auf dem/n Grundstück/en genügend Flächen zur Versickerung der anfallenden NW bereitzustellen und vormals versiegelte Flächen im Zuge der Baumaßnahmen zu entsiegeln und versickerungssoffen zu gestalten. Der Untergrund ist bei eventueller Nichteignung durch entsprechende Bodenaustausch- / Sanierungsmaßnahmen für eine Versickerungseignung zu ertüchtigen. Sollte eine Versickerung über z.B. ein Mulden-Rigolen-Systeme über die belebte Oberbodenzone aufgrund der örtlichen Gegebenheiten schwer oder gar nicht umsetzbar sein (z.B. wegen des Abstandes MHGW zu FOK), so sind andere oberflächennahe Versickerungssysteme wie z.B. Halbblock-Kastenrigolen unterhalb von Verkehrs- und/oder Grünflächen zu prüfen. Diese haben i.d.R. eine Bauhöhe von nur ca. 0,35 m und sind ab 0,80 m Überschüttung mit Schwerlastverkehr (SLW 60) belastbar. Somit wäre auch bei einem Abstand FOK zu MHGW von 2,20 m (lt. Bodengutachten) eine Versickerung möglich ($0,80 + 0,35 + 1,00 \text{ m Abstand zu GW} = 2,15 \text{ m!}$). Bezüglich des hierfür erforderlichen Flächenbedarfes ist die Eignung der privaten Verkehrsflächen östlich des Baukörpers zu prüfen (Zufahrtsflächen). Sollte die Größe der verfügbaren Flächen für eine komplette Versickerung jedoch nicht ausreichen, so ist die NW-Beseitigung so aufzuteilen, dass der größtmögliche Teil zur Versickerung gebracht wird. Der restliche Anteil könnte dann nach entsprechender Rückhaltung und Pufferung gedrosselt in das öffentliche Kanalsystem eingeleitet werden. Ein Notüberlauf von Versickerungsanlagen ins öffentliche Kanalnetz ist nicht zulässig! 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.

Verkehrsbetrieb:

Seitens des Verkehrsbetriebs besteht mit dem Bauvorhaben Einverständnis. Die am Ländtorplatz endenden Linienbusse der Stadtwerke Landshut können durch die Planungen weiterhin zum Wenden das Gelände um die Bäckerei nutzen. Zu der im Verkehrsgutachten genannten Maßnahme zur Einrichtung einer neu zu errichtenden Lichtsignalanlage (LSA) an der Ausfahrt auf die Wittstraße möchten wir ergänzen, dass diese mit der für die Busbeschleunigung notwendigen Komponenten (LSA-Beeinflussung-Bus) auszustatten ist. Eine weitere LSA auf dem stark belasteten Teil der Wittstraße ist zwingend an die bestehenden Ampelanlagen anzupassen um weitere Rückstauungen zu vermeiden.

Beschluss: 15 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu Netzbetrieb Strom:

Im Rahmen der Objektplanung zum vorliegenden Bebauungsplan wurde bisher keine neue Trafostation benötigt und geplant. Für das Bauvorhaben Parkhaus und Supermarkt selbst ist bei dem aktuell vorgesehenen Strombedarf grundsätzlich keine eigene Trafostation erforderlich.

Seitens der Stadtwerke ist jedoch unabhängig vom Projekt eine Trafostation zur Verbesserung der Versorgungssituation der umliegenden Altstadtbereiche vorgesehen.

Der Variantenabgleich hat ergeben, dass auf Flur-Nr. 70 kein ausreichender Platz für eine Trafostation besteht. Aktuell wird geprüft, ob die Trafostation bei den Parkplätzen an der Ringelstecherwiese platziert werden kann. Dieser Bereich wurde in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes integriert. Die Errichtung der Trafostation soll unabhängig von diesem Bauvorhaben durch Stadtwerke Landshut erfolgen.

Zu Abwasser:

Entsprechend des erstellten Baugrundgutachtens kann, obwohl der Boden teilweise versickerungsfähig ist, im Geltungsbereich aufgrund des zu geringen Abstands zum MHGW (mittleren höchsten Grundwasser) nicht versickert werden. Zwischen der geplanten FOK des Neubaus Parkhaus und des MHGW bestehen knapp 2,20m Abstand. Für eine Rigolenversickerung werden jedoch mindestens 2,35m Abstand benötigt. Versickerungsmulden kommen aus Platzmangel nicht in Frage, eine signifikant höhere Entsiegelung wird nicht möglich sein.

Für eine Versickerung müssten auch hierfür notwendige Leitungen entsprechend lange verzogen werden, aufgrund der frostfreien Verlegung und des Leitungsgefälles lägen die Abschlüsse dann zu tief, ein Anschluss ist demnach nicht möglich. Auch aus diesem Grund wurden große Teile des Daches extensiv begrünt, um die Versiegelung zu minimieren.

Die Fachplanung HLS hat deshalb mit der Stadt Landshut bereits abgestimmt, dass die Retention über die extensive Dachbegrünung und in einer großflächigen Zisterne mit gedrosselter Abgabe in den Kanal geplant wird. Im Bebauungsplan wurde ein Hinweis aufgenommen, der die Thematik des Einleitungsrechts, der Versickerungsverpflichtung sowie des Vorgehens, wenn eine Versickerung nicht möglich ist, darstellt.

Zu Verkehrsbetrieb:

Die gegebenen Hinweise zur Lichtsignalanlage werden in der weiteren Konzeption zur Erstellung der Lichtsignalanlage berücksichtigt. Die Errichtung der Lichtsignalanlage wird vor Satzungsbeschluss im Durchführungsvertrag geregelt.

Wasserwirtschaftsamt Landshut
mit Schreiben vom 25.02.2026

Unsere Anmerkungen aus der Stellungnahme vom 16.06.2025 wurden berücksichtigt.

Aussagen zu Altlasten in der Baugrundvoruntersuchung:

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht können wir den Ausführungen des Geotechnischen Berichtes - Baugrundvoruntersuchung der IHM GmbH vom 30.09.2025 folgen.

Die erhöhten Arsen-Eluate können auf geogen bedingte Hintergrundwerte zurückgeführt werden.

Beschluss: 15 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Bayerische Verwaltung der staatl. Schlösser, Gärten und Seen
mit Schreiben vom 26.02.2026

Für mögliche Auswirkungen des Bauvorhabens bzw. der Bauleitplanung auf die von der BSV zu vertretenden Belange ist insbesondere der Blick von der Grieserwiese Richtung Altstadt und Burg Trausnitz, aber auch der Blick von der Trausnitz auf die Dachlandschaft der Altstadt von Bedeutung.

Eine Zunahme der Gebäudehöhe um nur ca. 1 m, wie in der Begründung zur Aufstellung des B-Plans „Östl. Wittstraße“, S. 2 dritter Absatz, genannt, wäre gänzlich ohne Einwände. Laut Konzept-Längsschnitt sind dies aber ca. 2,4 m (=8 – 5,6) bzw. sogar 5,6 m (=11,2 – 5,6). Damit wäre die Erhöhung aus größerem Betrachtungsabstand doch durchaus auffällig und würde den Durchblick auf die oberen Geschosse der Altstandbebauung wohl merklich einschränken. Der Blick auf deren Dachgiebel und insbesondere den Burgberg bleibt aber unverstellt.

Der Blick von der Burg Trausnitz auf die Dachlandschaft der Altstadt wird sich durch eine Erneuerung des Parkhauskomplexes mit Supermarkt im Wesentlichen nicht verschlechtern, da diese Baumassen bereits jetzt flach gedeckt sind. Allerdings würde eine großflächige Anordnung von Photovoltaikelementen über dem obersten Parkdeck wegen ihrer u.U. auffälligen und je nach Sonnenstand spiegelnden Wirkung eine Beeinträchtigung des Blicks auf die Altstadt darstellen. Deshalb wären PV-Module über diesem Komplex gestalterisch sorgfältig zu überlegen und ggf. in ihrem Umfang, ihrer Struktur, Neigung und Farbigkeit den anspruchsvollen Verhältnissen im Ensemble / am Rand der Altstadt anzupassen.

Die Fassaden sollten ähnlich wie die bestehenden gestaltet werden, also schlicht und optisch ruhig in Sichtziegel, bezugnehmend auf die Stadtmauer, evtl. mit stellenweiser Fassadenbegrünung.

Es wird davon ausgegangen, dass die im Plan als abzubrechen gekennzeichneten beiden Satteldächer auf der östlich aus dem ansonsten flach gedeckten langen Baukörper vorspringenden Baumasse Bauteile des späten 20. Jahrhunderts (1970) darstellen. Gegen ihre Entfernung werden von hier aus keine Einwände erhoben. Eine Fußgängerpassage als Querverbindung zwischen Wittstraße und Altstadt ist zu begrüßen.

Die denkmalschutzrechtliche Zuständigkeit der Denkmalschutzbehörden bleibt von der Stellungnahme der BSV unberührt.

Beschluss: 15 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Das Ensemble „Altstadt Landshut“ sowie die dortigen Einzeldenkmäler werden in ihrer Substanz durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt. Dagegen kommt es aufgrund des deutlichen Anstiegs der Gebäudehöhe des neuen Parkhauses mit Supermarkt gegenüber dem bestehenden Parkhaus zu einer Beeinträchtigung der Sichtbeziehungen in Richtung der Einzeldenkmäler im Bereich Wittstraße und Ringelstecherwiese. Um diese bewerten zu können, hat das mit der Objektplanung beauftragte Architekturbüro Visualisierungen von repräsentativen Standorten aus erstellt. Diese haben das Ergebnis, dass die Sichtbeziehungen zu den Denkmälern von der Wittstraße und von der Ringelstecherwiese aus eingeschränkt werden, aber in einem verträglichen Umfang. Dem Denkmalschutz gegenüber stehen die Belange des Zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt. Dieser ist auf ausreichende Parkierungsmöglichkeiten angewiesen, wie sie bereits jetzt unter anderem durch das vorhandene Parkhaus zur Verfügung gestellt werden. Dieses Parkhaus muss aber durch ein neues ersetzt werden. Die Gelegenheit ist aus stadtplanerischer Sicht zu nutzen, um an dieser Stelle einen Nahversorgungsstandort zu etablieren. In den letzten Jahrzehnten sind diverse Nahversorgungsstandorte aus der Innenstadt verschwunden. Ein zentraler Aspekt der Stadtentwicklung ist aber, wieder einen Nahversorgungsstandort direkt im Innenstadtbereich (neben dem Discounter im CCL) etablieren zu können. Folge dieser

Doppelnutzung aus Parkhaus und Einzelhandelsstandort ist eine größere Gebäudehöhe, auch weil horizontale Erweiterungsmöglichkeiten nicht vorhanden sind. Ergänzend wird angemerkt, dass gegenüber dem ursprünglichen Baukonzept die gesamte Ebene E6 auf der Ostseite in Richtung Altstadt nicht mehr vollständig überdacht wird. Damit wird insbesondere der Nähe zu den angrenzenden Wohn- und Geschäftshäusern entlang der Ländgasse Rechnung getragen. Hierdurch reduziert sich die Fassadenhöhe im nordöstlichen Bereich um ca. 2 m. Demgegenüber wurde der südwestliche Teil der Ebene E5 zwischen den Treppenhäusern überdacht, um einerseits einen städtebaulichen Hochpunkt auszubilden - wodurch die Sondernutzung Markt betont wird - und andererseits eine ruhigere Ansicht von Wittstraße und Ringelstecherwiese zu erzeugen. Durch diese Anpassungen, den Fassadenversprung im Übergangsbereich zwischen Parkhaus und Supermarkt sowie die vorgesehenen Materialwechsel wurden zudem die Empfehlungen des Gestaltungsbeirates aus der Sitzung vom 27.02.2025 berücksichtigt. Die Stadt Landshut hält somit in der Abwägung der o.g. Belange an der vorliegenden Planung fest. Die Belange der Entwicklung des Zentralen Versorgungsbereiches wiegen im vorliegenden Fall schwerer als die zwar vorhandenen, aber nicht übermäßigen Einschränkungen in die Sichtbeziehungen zu den vorhandenen Baudenkmälern, zumal diese selbst in ihrem baulichen Bestand von der Planung nicht betroffen sind. Die Anregungen hinsichtlich einer gestalterisch sensiblen Ausbildung möglicher Photovoltaikanlagen sowie der Fassadengestaltung mit stellenweiser Begrünung und einer fußläufigen Querpassage werden durch die aktuelle Planung des VEP und im Rahmen der weiteren Objektplanung berücksichtigt.

Stadt Landshut, Tiefbauamt
mit Schreiben vom 26. und 27.02.2026

SG 1 Ingenieurbauwerke und Wasserwirtschaft – Starkregen:

Zum vorliegenden Bebauungsplan wurde bereits mit Datum vom 09.07.2025 Stellung genommen. Diese Stellungnahme behält weiterhin ihre Gültigkeit. Es wird darauf hingewiesen, dass die unter dem Punkt "Starkregenmanagement" in der Begründung zum vorliegenden Bebauungsplan zitierten "Hinweiskarten Oberflächenabfluss und Sturzflut" (abrufbar über den Umweltatlas) eine erheblich geringere Genauigkeit (aufgrund ihrer Berechnungsgrundlagen sowie der verwendeten Maßstäbe) aufweisen, als die hydraulischen Berechnungen des Integralen Sturzflutrisikomanagement-Konzeptes (SRMK) der Stadt Landshut. Das SRMK ist demnach Grundlage für die bereits abgegebene Stellungnahme und ist auch im weiteren Verfahren als Planungsgrundlage zu verwenden.

SG 2 Straßenunterhalt:

keine Äußerung

SG 3 Verkehrsplanung:

Stellungnahme zur Verkehrsuntersuchung B-Plan 00-19-2 östlich Wittstraße mit Nahversorgung Supermarkt:

Der geplante Nahversorger wird spürbare Mehrverkehre erzeugen, die sich vor allem auf den Abfluss von der Parkhausausfahrt in die Wittstraße negativ auswirken wird. Für den Analysefall (Messungen 2025) wird am unsignalisierten Knoten in der Abendspitze für den entscheidenden Knotenstrom Linksabbieger in die Wittstraße die schlechte HBS- Qualitätsstufe E erreicht ("Kapazität wird erreicht"):

mittlere Wartezeit 51 Sekunden. Im Prognosenullfall (ohne Nahversorger) ergibt sich ebenso die Qualitätsstufe E, jedoch mit spürbar längeren Wartezeiten für den entscheidenden Knotenstrom Linksabbieger in die Wittstraße: mittlere Wartezeit 76 Sekunden. Im Prognoseplanfall (mit Nahversorger) ergibt sich ebenso die Qualitätsstufe E, jedoch in diesem Fall mit extrem verschlechterten Wartezeiten für den entscheidenden Knotenstrom Linksabbieger in die Wittstraße: mittlere Wartezeit über 4 Minuten. Um den Verkehrsfluss und die Verkehrssicherheit in diesem Bereich der Wittstraße im Falle des geplanten Bauvorhabens sicher zu stellen, empfehlen wir die Errichtung einer Lichtsignalanlage. Das geplante Bauvorhaben (Neubau Parkhaus + Supermarkt + Bäckerei) wird ab Inbetriebnahme die in der Untersuchung ermittelten zusätzlichen Verkehre erzeugen, sodass ein bloßes Rechtsausfahrgebot auf die Wittstraße von Beginn an nicht leistungsfähig und verkehrssicher (u.a. Überstauen der Fahrradspur) sein wird. Ein Verkehrs- und Steuerungskonzept mit Lichtsignalanlage für den betroffenen Abschnitt der Wittstraße hat folgende Aspekte zu beachten:

- alle betroffenen Ein- und Ausfahrten- ggf. Anpassung der Spuraufteilungen
- sichere Querung für die Fußgänger- Radfahrstreifen stadteinwärts- beidseitige Bushaldebereiche- Koordinierung der LSA-Steuerung mit den Nachbarampelanlagen Grätzberg/Tunnelportal (LSA 13) und Ländtorplatz (LSA 14) für einen optimalen Verkehrsfluss. Auch für die Kunden des geplanten Nahversorgers, des Parkhauses und der Bäckerei ist eine Signalisierung sinnvoll, um extrem lange Wartezeiten zu vermeiden. Eine ggf. erforderliche Anpassung der Einmündungsradien für die Anlieferung des geplanten Supermarkts per Lkw und Lastzug ist mit den zuständigen Fachstellen abzustimmen. Auch eine Anlieferung aus Süden kommend soll ermöglicht werden, da Wendemöglichkeiten nördlich an der Wittstraße oder Luitpoldstraße für Schwerverkehr nicht bestehen. Die Gehwegverbindung zwischen der Passage Altstadt (Klinkepfaster) und der Fußgängerquerung vor der Hauptpassage zum Supermarkt grenzt östlich direkt an die Ein- und Ausfahrten des Parkhauses. Sie bildet eine direkte und wesentliche Fußwegverbindung von der Ländgasse und Harnischgasse sowie der vorgesehenen Radabstellanlage Richtung Supermarkt. Dieser Gehweg ist mit 1,60 m Breite in Bezug auf die Kunden des Supermarkts zu Fuß und mit dem Rad deutlich zu knapp bemessen. Günstiger wäre es, die geplante Radabstellanlage (zumindest teilweise) noch näher zur Supermarkteingangspassage direkt östlich der Ein- und Ausfahrten des Parkhauses zu platzieren. Die o.g. schmale Passage Altstadt wäre dadurch nicht so stark eingeengt. Die Fußgängerquerung vor der Hauptpassage zum Supermarkt sollte nach Möglichkeit als regelkonformer Fußgängerüberweg umgesetzt werden. Das Tiefbauamt geht davon aus, dass sämtliche Kosten im Zusammenhang mit den erforderlichen Umbaumaßnahmen im Straßenraum vom Maßnahmenverursacher zu tragen sind.

Beschluss: 15 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu SG 1 Ingenieurbauwerke und Wasserwirtschaft – Starkregen:

Der Anregung wird gefolgt, die hydraulischen Berechnungen des Integralen Sturzflutrisikomanagement-Konzeptes (SRMK) der Stadt Landshut wurde in der Begründung in Kapitel 6.2, Abschnitt „Hochwasser, Starkregenmanagement“; redaktionell korrigiert.

Zu SG 3 Verkehrsplanung:

Der Anforderung einer Ampellösung für den Knotenpunkt wird gefolgt, von Gevas Ingenieure München wurde ein Lichtsignal-Konzept erarbeitet und mit dem Tiefbauamt sowie dem Staatlichen Bauamt abgestimmt. Die Erstellung der Lichtsignalanlage wird vor Satzungsbeschluss im Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Landshut geregelt. Die Übernahme in den Unterhalt des staatlichen Bauamtes ist noch zwischen der Stadt und dem Bauamt zu regeln. Die Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und des Vorhaben- und Erschließungsplanes

wurden entsprechend angepasst, unter anderem durch eine Anpassung des Geltungsbereichs.

Die Hinweise zu den Gehwegverbindungen und deren Ausprägungen wurden im Rahmen der Abstimmung der LSA-Konzeption mit dem Tiefbauamt noch einmal geprüft und soweit möglich optimiert. Ein regelkonformer Fußgängerüberweg zum Eingang des Supermarktes ist nun vorgesehen.

Stadt Landshut, Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz
mit Schreiben vom 26. und 27.02.2026

Klimaschutz und Naturschutz:

Der Bereich ist heute horizontal fast vollständig versiegelt, jedoch ist eine großflächige Fassadenbegrünung vorhanden, sowie zwei Bäume. Östlich grenzt an das Gebiet die hochverdichtete und stadtklimatisch entsprechend belastete Innenstadt.

Die Stadtklimaanalyse zeigt für den Geltungsbereich eine mittlere bis ungünstige Aufenthaltsqualität im Außenbereich an Sommertagen sowie eine ungünstige humanbioklimatische Situation in der Nacht. Gemäß Planungshinweiskarte sind bei Nachverdichtungen, Umbauten, ... in diesem Bereich über den klimaökologischen Standard hinausgehende, optimierende Maßnahmen umzusetzen.

Zur Verbesserung der stadtklimatischen Situation sind die verfügbaren Flächen ausreichend zu begrünen. Hierzu sollten folgende Änderungen / Ergänzungen in die Planungen aufgenommen werden:

- Zur Verschattung der Stellplätze auf dem Flurstück 70/3 ist ein Baum mind. 2. Wuchsordnung auf der angrenzenden Grünfläche festzusetzen. Die aktuell geschotterte Fläche zwischen Parkplätzen und Straße ist gemäß Bebauungsplan zu begrünen.
- Die Planungen sehen die Entfernung der zwei Bestandsbäume, sowie einen Ersatz im Verhältnis 1:2 vor. Jedoch sind aktuell lediglich Bäume mit 2. und 3. Wuchsordnung geplant. Ihre stadtklimatisch positive Wirkung auf den hochversiegelten Bereich ist entsprechend gering. Auch aufgrund der Höhe der geplanten Baukörper, würden sich größere Bäume anbieten. Unter der Festsetzung C.7.2 sind daher schlankwachsende Bäume 1. Ordnung als zu pflanzen festzusetzen.
- Aktuell ist die Fassade großflächig dicht begrünt und ist Lebensraum für Insekten und Vögel. Die Begrünung führt zu einer verringerten Oberflächentemperatur der Gebäude, was wiederum die Wärmeabstrahlung reduziert. Dieser Effekt bewirkt zusammen mit der Verdunstung eine Abkühlung der Umgebung und damit der Verbesserung des Mikroklimas an Sommertagen. Je größer und dichter eine begrünte Fläche ist, desto höher ist die Kühlleistung. Randeffekte nehmen ab, was die Lebensraumqualität für Fauna erhöht. Die vorliegenden Planungen sehen zwar auch schmale Begrünungselemente an der Fassade vor, diese bedecken jedoch nur ca. 15 % der Fassadenflächen. Dadurch entsteht keine flächige Begrünung. Der mögliche Nutzen für Naturschutz und Stadtklima ist entsprechend nicht vergleichbar mit dem der Bestandsbegrünung. Die vorgesehene Dachbegrünung ist zwar stadtklimatisch und insbesondere hinsichtlich Regenrückhalt sehr zu begrüßen, allerdings umfasst sie lediglich ca. 50 % der Grundfläche und die Kühlwirkung im Straßenraum auf Höhe der sich dort aufhaltenden Menschen, kann die entfallende Wirkung der flächigen Fassadenbegrünung nicht kompensieren.
 - Es sollte daher dringend eine umlaufende vollflächige Fassadenbegrünung vorgesehen werden. Wie in der Vorabstellungsname vom 06.05.2025 bereits gefordert, soll die Fassadenbegrünung mindestens gleichwertig zur bestehenden Fassadenbegrünung sein. Dies entspricht ca. 70 % der Fassadenfläche.

- Im Bericht zur UVP-Vorprüfung ist die bestehende großflächige Fassadenbegrünung im Kapitel „2.3.3 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt“ bei der „Beschreibung des Ausgangszustands“ aufzunehmen.

Weitere naturschutzfachliche Auflagen:

- Die im Geltungsbereich vorkommenden Naturdenkmäler sind planzeichnerisch aufzunehmen.
- Zu C: Festsetzungen durch Text unter Grünordnung
 - Pkt. 7.4. ist wie folgt abzuändern/zu ergänzen:
Die festgesetzte Bepflanzung ist nach Bezugfertigkeit bzw. Inbetriebnahme der Gebäude innerhalb der darauffolgenden Pflanzperiode (15. Oktober bis 30. April) auszuführen. Die Fertigstellung der Freiflächen ist der uNB mitzuteilen.
 - Pkt. 7.3. ist wie folgt abzuändern/zu ergänzen:
Bei öffentlichen und privaten Flächen sind bei Baumpflanzungen inkl. der Herstellung von Baumgruben die "Empfehlungen für Baumpflanzungen", Teile 1 und 2 der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau e.V. (FLL) zu beachten. Ausführung der Baumstandorte entweder mit begrünter, offener Baumscheibe von mind. 8 qm gemäß FLL Pkt. 5.2 oder mit überbauter Pflanzgrube mit Wurzelraumerweiterung gemäß Pkt. 5.3. Jeweils Baumgrube mit 12 cbm.
 - Zu Pkt. 7.5
Aufgrund der Nähe zur Isar als Ausbreitungsvektor und dem Auwald ist auf Pflanzung von neophytischen Arten (neophytische Arten, siehe Bundesamt für Naturschutz (BfN)) zu verzichten und aus den Artenlisten herauszunehmen. Beispielsweise *Lonicera henryi*, *Syringa vulgaris*, u.a.
- Die gemäß o.g. Anmerkungen geänderten Artenlisten zu Gehölzpflanzungen und Kletterpflanzungen sind in den Festsetzungen zum Bebauungsplan aufzunehmen.
- Zu D: Hinweise durch Text:
Unter Pkt. 13 ist auf die FLL-Richtlinie zu verweisen.

Immissionsschutz:

Die Ausführungen in o. g. schalltechnischen Zwischenbericht werden wie folgt beurteilt. Ein vollständiges Gutachten liegt uns nicht vor.

1. Parkhaus Regelbetrieb
 - Lt. Gutachter wurden die Annahmen und Berechnung entsprechend der Parkplatzlärmstudie durchgeführt. -> i. O.
 - Berücksichtigtes Schalldämmmaß und Öffnungen des Parkhauses sind nicht angegeben.
2. Planungsbedingter Verkehrslärm des Parkhauses auf der öffentlichen Straße und Verkehrslärmvorbelastung
 - Die Begründung ist plausibel, jedoch fehlen Rasterkarten zu „Summe Verkehrslärm B 15 und planungsbedingter Verkehr“
3. Schalltechnische Betrachtung des Marktes
 - Die für die Prognoseberechnung berücksichtigten, lärmrelevanten Emissionsparameter sind nicht angegeben und die anlagenbedingte Betriebsbeschreibung des Marktbetreibers liegt nicht bei. Eine immissionsschutzfachliche Plausibilitätsprüfung (insbesondere für die Anlieferung) ist daher nicht möglich.
 - Gemäß Ausführungen des Gutachters ist der Betrieb des Marktes nur mit Schallschutzauflagen möglich. Aus lärmschutzfachlicher Sicht ist planungsrechtlich zu gewährleisten, dass die erforderlichen Schallschutzanforderungen nicht „umgangen“ werden können.

4. Schalltechnische Emissionskontingentierung der südlichen GE-Parzelle
 - Den Vorschlag des Gutachters „eingeschränktes GE mit Ausschluss von nachts emissionsintensiven Nutzungen“ halten wir aus immissionsschutzfachlicher Sicht ebenfalls für sinnvoll und erforderlich.
 - Die erforderliche Kontingentierung des GE ist im BP entsprechend festzusetzen.
5. Bäckerei
 - Das Ergebnis der Prognoseberechnung „Bestandsbäckerei“ liegt uns nicht vor.
 - Falls der nicht reduzierte IRW von der Bestandsbäckerei eingehalten wird, besteht aus fachtechnischer Sicht für den Bestand kein Handlungsbedarf. In Anlehnung an Ziffer 3.2.1 Abs. 2 der TA Lärm kann eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte aufgrund der Vorbelastung toleriert werden, wenn die durch das Parkhaus mit Einkaufsmarkt verursachte Zusatzbelastung den Immissionsrichtwert um mindestens 6 dB(A) unterschreitet. Die Kontingentierung wäre erst bei Nutzungsänderung bzw. Neu- oder Ersatzbau anzuwenden.

Altlasten:

Im Rahmen der Baugrundvoruntersuchung (Gutachten des Ingenieurbüros IMH vom 30.09.2025) wurde eine abfallrechtliche Untersuchung durchgeführt. Es wurde mit 20,5 µg/l eine erhöhte Eluat-Konzentration von Arsen in der Mischprobe zur Bodenschicht 1a analysiert. Es ist davon auszugehen, dass diese Arsen-Belastung geogen bedingt aus dem Kies stammt, wie es im Landshuter Raum häufiger der Fall ist. Auch der analysierte Massenanteil von Arsen liegt in diesem Bereich.

Ein bodenschutzrechtlicher Handlungsbedarf ergibt sich in Übereinstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Landshut (Stellungnahme vom 17.02.2026) hieraus nicht.

Wasserrecht:

Gegen die Aufstellung des genannten B-Plans bestehen aus wasserrechtlicher und/oder - wirtschaftlicher Sicht keine Einwände.

Wir verweisen zunächst auf die Stellungnahme der fachkundigen Stelle für Wasserwirtschaft bei uns im Haus vom 03.02.2026, der wir uns in unserer Eigenschaft als zuständige untere Wasserrechtsbehörde vollumfänglich anschließen. Entsprechende Anpassungen der Ziffer 6.2 der Begründung, der Ziffer 6. der „Festsetzungen durch Text“ auf dem Plan sowie der Ziffer 1. der „Hinweise durch Text“ auf dem Plan erscheinen deshalb angebracht.

Zudem ist Satz 2 der Ziffer 6. der „Hinweise durch Text“ auf dem Plan nach unserer Ansicht etwas missverständlich ausgedrückt. Nicht die Bauwasserhaltung ist bei uns zu beantragen, sondern die wasserrechtliche Erlaubnis dafür. Wir bitten Sie deshalb um eine entsprechende redaktionelle Änderung.

Fachkundige Stelle Wasserwirtschaft:

Gem. Geotechnischen Bericht der Ing. Gesellschaft IMH vom 30.09.2025 wurde die Geeignetheit des Untergrundes für eine Niederschlagswasserversickerung grundsätzlich in der Bodenschicht 3 als gegeben angesehen (siehe Abs. 7.7 Versickerungsmöglichkeiten).

Die langjährigen, mittels Grundwasserpegel (Messstelle Parkhaus L5) gemachten Wasserstandsbeobachtungen haben ergeben, dass der maßgebliche Mittlere Höchste Grundwasserstand (MHGW) etwa 2,71 m unter GOK liegt (= 389,31 m ü NN). Damit bestehen auch in dieser Hinsicht für die Realisierung von unterirdischen Versickerungsanlagen keine Hinderungsgründe.

Derzeit nicht erklärbar ist das insbesondere am Bohrpunkt BS 4 festgestellte gespannte Grundwasser. Die Pegeldifferenzen zwischen Hochwasserstand und Niedrigwasserstand des Grundwasserpegels L5 können über den gesamten Beobachtungszeitraum diese Aussage nicht stützen. Weitere Untersuchungen nach Rückbau des Altbestandes

erscheinen daher als erforderlich. Dazu sind an den möglichen Standorten für die Versickerungsanlagen entsprechende weitere Untersuchungen zu veranlassen.

Auf Grund der begrenzten Platzverhältnisse können Versickerungsanlagen in Form von Mulden-Rigolen-Versickerungen und/oder Blockrigolen sowohl im Süden als auch entlang der Ostseite des Parkhauses platziert werden. Nachdem sowohl die Zufahrt zum Parkhaus als auch der Fußweg zum Kaufhaus im Eigentum des Grundstückseigentümers liegen, können insbesondere die Blockrigolen, sofern keine Spartenverläufe dies verhindern, zum Teil in diese Verkehrsbereiche integriert werden. Zudem können diese Versickerungsanlagen auch im Auffüllungsbereich des als weiße Wanne vorgesehenen Kellers integriert werden. Nicht ausreichend versickerungsfähiger Boden kann entweder durch entsprechenden Bodenaustausch oder mittels Durchstiche bis zur Bodenschicht 3 abgeholfen werden.

In Verbindung mit einer intensiven oder auch semi-intensiven Dachbegrünung und den sich daraus ergebenden hohem Retentionsvolumen, können die Versickerungsanlagen auf das erforderliche Mindestmaß beschränkt werden.

Die Forderung nach einer ortsnahen Versickerung des Niederschlagswassers wird u. a. auch durch den § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) gestützt.

Eine Versickerung nach den Grundsätzen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) wird als nicht eröffnet gesehen, weshalb diese einer wasserrechtlichen Erlaubnis gem. Art. 15 BayWG bedarf.

Dem Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz sind daher die entsprechenden Unterlagen unter Einhaltung der einschlägigen DWA-Merk- und Arbeitsblätter mit formlosem Antrag auf die wasserrechtliche Erlaubnis nach Art. 15 BayWG vorzulegen.

Beschluss: 15 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu Klimaschutz und Naturschutz:

Zur Verschattung der Stellplätze auf dem Flurstück 70/3:

Der Anregung wird gefolgt, ein Baum 2. Ordnung wird dort in der Planung berücksichtigt.

Zur Forderung Ersatzbäume 1. Wuchsordnung:

Diese Anforderung kann leider nicht umgesetzt werden. Bäume 1. Ordnung, auch schlankwachsende Arten, werden im ausgewachsenen Alter für die schmale Passage zu breit werden. Zudem werden sie dann auch den Blickbezug auf die Martinskirche verdecken, weil diese Bäume in direkter Sichtachse zwischen Ringelstecherwiese und Martinskirche liegen würden. Dies würde die visuellen Anforderungen hinsichtlich des Ensembleschutzes weiter einschränken. Zudem gilt es zu bedenken, dass in der schmalen Passage diverse Trassenverläufe zu berücksichtigen sind und der Wurzelraum für Bäume 1. Ordnung dort dann nicht ausreicht.

Zur Forderung einer vollflächigen Fassadenbegrünung:

Nach einer Auswertung der derzeit tatsächlich begrünten Fassadenflächen (im Osten ca. 75%, im Süden 0%, im Westen ca. 40%) ergibt sich, dass im Bestand lediglich ca. 38-40% der Fassaden begrünt sind. Der Hinweis zur Ergänzung der Beschreibung des Ausgangszustandes im Bericht zur UVP-Vorprüfung wird berücksichtigt.

Die bestehende Fassadenbegrünung ist historisch gewachsen und wurde ursprünglich nicht als gezielt geplante Fassadenbegrünung hergestellt. Die geplante Neubebauung sieht ebenfalls Fassadenbegrünungen sowie extensive Dachbegrünungen vor, jedoch in einer an die technischen, funktionalen und wirtschaftlichen Anforderungen des Vorhabens angepassten Form.

Im Planungskonzept wird ein Fassadenanteil von annähernd 20% begrünt, bewusst zum einen hinsichtlich der stadtgestalterischen Aspekte (auch entsprechend von

Anforderung der Bayerischen Schlösser- und Seenverwaltung), zum anderen aber auch wegen der beengten Verhältnisse und der teils direkt angrenzenden schmalen Gehwege. Dieser geringere Wert wird jedoch durch die großflächige extensive Dachbegrünung, mit einer Fläche von gut 2.000 m², mehr als kompensiert.

Weiterhin ist eine vollflächige umlaufende Fassadenbegrünung auch aus wirtschaftlichen sowie technischen Gründen nicht umsetzbar. Das geplante Parkhaus wird als offene Garage gemäß Art. 2 Abs. 8 der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) errichtet. Hierfür ist dauerhaft ein ausreichender freier Lüftungsquerschnitt erforderlich. Eine vollständige Fassadenbegrünung würde den erforderlichen freien Lüftungsquerschnitt erheblich einschränken und damit voraussichtlich den Einbau einer mechanischen Lüftungsanlage erforderlich machen. Darüber hinaus wären nachteilige Auswirkungen auf das Brandschutzkonzept zu erwarten.

Weiterhin werden bisherige Kiesflächen zugunsten begrünter Bereiche umgewandelt, unter anderem im Bereich der Umfahrung des Cafés sowie entlang dem Weg zur Oberpaur-Passage im Nordosten des Grundstücks.

In der Gesamtbetrachtung wird das Planungskonzept mit den o.g. Aspekten daher hinsichtlich Stadtklima, Regenwasserrückhalt und Freiraumqualität insgesamt als deutliche Verbesserung gegenüber dem Bestand bewertet.

Zu Naturdenkmäler:

Im Geltungsbereich befanden sich vorher keine Strukturen mit Schutzstatus.

Zwei Naturdenkmäler sind östlich außerhalb des Geltungsbereiches vorhanden. Einige Biotop befinden sich außerhalb des Bauvorhabens im nun erweiterten Geltungsbereich westlich der Wittstraße. Diese werden, so sie noch auf dem gewählten Planausschnitt des Bebauungsplans liegen, als Hinweis in der Planzeichnung dargestellt.

Zu C - Festsetzungen durch Text unter Grünordnung und zu D - Hinweise:

Die Anregungen aus der Stellungnahme wurden entsprechend übernommen.

Zu Immissionsschutz:

Die Schallschutzaufgaben für das Sondergebiet (Supermarkt und Parkhaus) werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht festgesetzt, sondern über den Durchführungsvertrag und die Objektplanung geregelt. Da es sich um ein Sonderbau handelt, ist ein Genehmigungsantrag verpflichtend, so dass dieser auch die Schallschutzsituation angepasst auf das konkrete Bauvorhaben behandeln wird. Aufgrund der Komplexität der schallschutztechnischen Anforderungen des Vorhabens ist hierüber im Gegensatz zum Bebauungsplan eine passgenaue Konzeption für Schallschutzmaßnahmen möglich.

Der Forderung, ein Emissionskontingent für das Gewerbegebiet einzuführen wird gefolgt. Es werden entsprechende Festsetzungen A. 9.1 und C. 10.2 gefasst und die Begründung dementsprechend ergänzt. Der Bestandsbetrieb hält die neu festgesetzten Vorgaben nicht ein, genießt jedoch wie in der Stellungnahme dargestellt, Bestandschutz. Bei Nutzungsänderung bzw. Neu- oder Ersatzbau wird die Emissionskontingentierung anzuwenden sein.

Zu Altlasten:

Die genannten Hinweise werden in der Begründung berücksichtigt.

Zu Wasserrecht:

Die genannten Hinweise zur Änderung in der Begründung werden berücksichtigt.

Zu Fachkundige Stelle Wasserwirtschaft:

Der Annahme der Fachstelle, dass für eine Realisierung von unterirdischen Versickerungsanlagen keine Hinderungsgründe bestehen, muss aus nachfolgenden Gründen widersprochen werden: Entsprechend des erstellten Baugrundgutachtens kann, obwohl der Boden teilweise versickerungsfähig ist, im Geltungsbereich aufgrund des zu ge-

ringen Abstands zum MHGW (mittleren höchsten Grundwasser) nicht versickert werden. Zwischen der geplanten FOK des Neubaus Parkhaus und des MHGW bestehen knapp 2,20m Abstand. Für eine Rigolenversickerung werden jedoch mindestens 2,35m Abstand benötigt. Versickerungsmulden kommen aus Platzmangel nicht in Frage, eine signifikant höhere Entsiegelung wird nicht möglich sein.

Für eine Versickerung müssten auch hierfür notwendige Leitungen entsprechend lange verzogen werden, aufgrund der frostfreien Verlegung und des Leitungsgefälles lägen die Abschlüsse dann zu tief, ein Anschluss ist demnach nicht möglich. Auch aus diesem Grund wurden große Teile des Daches extensiv begrünt, um die Versiegelung zu minimieren.

Die Fachplanung HLS hat deshalb mit der Stadt Landshut bereits abgestimmt, dass die Retention über die extensive Dachbegrünung und in einer großflächigen Zisterne mit gedrosselter Abgabe in den Kanal geplant wird. Eine Versickerung ist nicht vorgesehen.

Im Bebauungsplan wurde ein Hinweis aufgenommen, der die Thematik des Einleitungsrechts, der Versickerungsverpflichtung sowie des Vorgehens, wenn eine Versickerung nicht möglich ist, darstellt.

Zu den Pegeldifferenzen:

Der Hinweis zu evtl. weiteren Untersuchungen nach Rückbau des Altbestandes erfolgt in der Begründung. Die weitere Abstimmung hierzu erfolgt bei der nachfolgenden Erschließung, wobei hierzu die Untersuchung der Auswirkungen auf die Versickerung entfallen kann.

Darüber hinaus wird im Hinweis Nr. 17 ergänzt, dass insbesondere im Rahmen der Abbrucharbeiten keine Fledermäuse geschädigt werden dürfen.

Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz
mit Schreiben vom 27.02.2026

Zwischenzeitlich erfolgte Ergänzungen der Planunterlagen wurden zur Kenntnis genommen.

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

Wir möchten in diesem Zusammenhang jedoch auch mit darauf hinweisen, dass sich im Umfeld des Plangebietes, wie auch die Planunterlagen, gewerbliche Nutzungen, Betriebssitze/-adressen o. ä. befinden können.

Es wird vorausgesetzt, dass notwendige Standortbelange ggf. betroffener Gewerbe-/Handwerksbetriebe auch mit den geplanten Änderungen in der Bauleitplanung in einem notwendigen Umfang berücksichtigt bleiben.

Um bestehende Gewerbe-/Handwerksbetriebe sowie bereits genehmigte bzw. generell zulässige Nutzungen an baurechtlich zulässigen Standorten nicht einzuschränken, begrüßen wir generell Prüfungen zu immissionsschutzrechtlichen Anforderungen. Bei der Überprüfung des Lärmschutzes ist aus unserer Sicht grundsätzlich von Bedeutung, dass die Bestandssituation bzw. Lärmvorbelastung ausreichend Berücksichtigung findet.

Eine abschließende Bewertung bezüglich der hier gewählten Vorgehensweise ist uns fachlich nicht möglich.

Eine Zustimmung zum Verfahren setzt auch voraus, dass keine bekannten betrieblichen Belange und/oder Einwendungen dem Verfahren entgegenstehen. Weitere Informationen zu den Planungen liegen uns aktuell nicht vor. Wir bitten Sie, uns im weiteren Verfahren zu beteiligen und nach § 3 Abs. 2 BauGB über das Ergebnis zu informieren.

Beschluss: 15 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der bereits genehmigte Handwerksbetrieb genießt Bestandschutz und ist somit durch die Planung nicht nachteilig betroffen. Im Bebauungsplan müssen aus bauplanungsrechtlichen Gründen für das festgesetzte Gewerbegebiet allerdings Emissionskontingente festgesetzt werden, die sich an den schallschutztechnischen Anforderungen der umliegenden Wohnnutzung orientieren. Im Aufstellungsverfahren wurde ein Schallschutzgutachten erstellt, das unter anderem die festzusetzenden Kontingente ermittelt hat.

Weitere Betriebe in der Nachbarschaft sind von der Planung nicht betroffen und werden dementsprechend auch nicht eingeschränkt.