

Änderung des Bebauungsplanes Nr. 09-15/1 "Zwischen Wernstorferstraße und Am Schopperfeld" durch Deckblatt Nr. 2 im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung)

- I. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB**
- II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB**
- III. Beschluss städtebaulicher Vertrag**
- IV. Satzungsbeschluss**

Gremium:	Bausenat	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	6	Zuständigkeit:	Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Sitzungsdatum:	27.09.2019	Stadt Landshut, den	11.09.2019
Sitzungsnummer:	82	Ersteller:	Sieber, Johanna

Vormerkung:

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB und berührter Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.11.2018 bis einschl. 14.12.2018 zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 09-15/1 „Zwischen Wernstorferstraße und Am Schopperfeld“ vom 20.06.1988 i.d.F. vom 14.07.1989 - rechtsverbindlich seit 26.03.1990 - durch Deckblatt Nr. 2 vom 02.03.2018 i.d.F. vom 19.10.2018:

I. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen des Verfahrens nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB wurden, mit Terminstellung zum 14.12.2018, insgesamt 32 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. 13 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben.

1. Ohne Anregungen haben 3 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange Kenntnis genommen:

- 1.1 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Landshut mit Schreiben vom 13.11.2018
- 1.2 Stadtjugendring Landshut mit Schreiben vom 30.11.2018
- 1.3 Stadt Landshut - Tiefbauamt - mit Schreiben vom 18.12.2018

Beschluss:

Von den ohne Anregungen eingegangenen Stellungnahmen der vorgenannten berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird Kenntnis genommen.

2. Anregungen haben 10 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange vorgebracht:

2.1 Stadt Landshut - Straßenverkehrsamt - mit Benachrichtigung vom 15.11.2018

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:
Keine Einwände gegen die derzeitigen Planungen.

Beschluss:

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.2 Bayernwerk Netz GmbH, Altdorf mit Benachrichtigung vom 20.11.2018

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:
Mit dem Vorhaben besteht unser Einverständnis da keine Anlagen der Bayernwerk Netz GmbH im Baubereich vorhanden sind.

Beschluss:

Von der positiven Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.3 Regierung von Niederbayern, Landshut mit Schreiben vom 27.11.2018

Die Stadt Landshut beabsichtigt die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 09-15/1 „Zwischen Wernstorferstraße und Am Schopperfeld“ mit Deckblatt Nr. 2, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine innerörtliche Nachverdichtung zu schaffen.

Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung stehen dieser Planung weiterhin nicht entgegen.

Hinweis:

Wir bitten darum, uns nach Inkrafttreten des Bauleitplanes eine Endausfertigung sowohl auf Papier (direkt oder über das Landratsamt) als auch in digitaler Form (z.B. als PDF, TIFF, JPEG oder auch Vektordaten) mit Angabe des Bekanntmachungsdatums zukommen zu lassen. Für die Übermittlung der digitalen Daten verwenden Sie bitte die E-Mail-Adresse bauleitplanung@reg-nb.bayern.de oder eine andere digitale Form (z.B. downloadlink).

Beschluss:

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Nach Rechtskraft des Deckblattes zum Bebauungsplan werden die Unterlagen der Fachstelle in der gewohnten Form sowohl digital über das Online-Portal zum Download als auch analog auf dem Postweg zur Verfügung gestellt.

Das Bekanntmachungsdatum im Amtsblatt der Stadt Landshut ist der Verfahrensseite auf dem Plan des Deckblattes zu entnehmen. Das entsprechende Amtsblatt wird in gewohnter Vorgehensweise digital mit den Bebauungsplanunterlagen zur Verfügung gestellt und zusätzlich analog versandt.

2.4 Stadtwerke Landshut, Netze mit Schreiben vom 28.11.2018

Die Stadtwerke Landshut nehmen wie folgt zu o.g. Bebauungsplan Stellung:

Verkehrsbetrieb / Netzbetrieb Strom, Gas & Wasser / Fernwärme:
Es liegen keine Einwände vor.

Abwasser:

Derzeit scheint eine Grundstücksteilung und Parzellierung anhand der geplanten 5 Häuser mit gemeinsamer Tiefgarage nicht vorgesehen zu sein.

Um aber einer eventuell möglichen späteren Teilung in 5 separate Grundstücke gerecht zu werden, wird angeraten, die geplante Art der Regenrückhaltung zu dezentralisieren. Damit ist gemeint, dass für jedes Haus eine separate eigene Regenwasserrückhaltung (RW-Retention) mit Drosselabfluss und eigenem Kanalanschluss geplant und gebaut werden sollte.

Das gleiche gilt auch für die Schmutzwasserableitung.

Sollten jedoch trotzdem zentrale RW-Retentionen gebaut werden, so müssten bei späteren Grundstücksteilungen privatrechtliche Leitungs- und Benutzungsrechte für die gemeinsamen Regen- und Schmutzwasseranlagen untereinander geregelt werden, was in der Praxis erfahrungsgemäß später zu Problemen führen könnte.

Diesen kann man sinnvollerweise mit separaten eigenen Anlagen aus dem Wege gehen.

Im Übrigen scheint in dem Bemessungsbericht zur Regenrückhaltung (Dokument „181106 ISM Planung_ Berechnung Regenwasserrückhaltung.pdf“) auf den Seiten 15 ff. ein Fehler in der Größe der angenommenen Dachflächen mit 735 m² zu sein ($735 \text{ m}^2 / 5 = 147 \text{ m}^2$ pro Haus = 32 m² Garage + 115 m² Haus). Hier müsste es richtig heißen: Dachflächen 1.035 m² ($5 * 32 \text{ m}^2 \text{ Garage} + 175 \text{ m}^2 \text{ Haus} = 207 \text{ m}^2 \text{ pro Haus} * 5 = 1.035 \text{ m}^2$).

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird insgesamt Kenntnis genommen.

Zur Stellungnahme Abwasser:

Zwischenzeitlich wurden die Flurstücke 310 und 311/8 zum Flurstück 310 verschmolzen. Der Planungsbegünstigte wird die komplette Bebauung des Deckblattes Nr. 2 nach der Genehmigungsphase in Wohneigentum aufteilen. Ein Verkauf in einzelnen Grundstücken ist von Seiten des Planungsbegünstigten nicht geplant und nach erfolgter Aufteilung in Wohneigentum auch nicht mehr möglich.

Deshalb sind weder die von der Fachstelle angesprochene Dezentralisierung der Regenwasserrückhaltung, noch eine getrennte Schmutzwasserableitung und getrennte Kanalanschlüsse erforderlich.

Zwischenzeitlich wurde eine geologische Nachuntersuchung durchgeführt (Geologischer Kurzbericht vom 26.04.2019, Grundbaulabor München). Im Ergebnis ist festzuhalten, dass aufgrund der hier vorherrschenden, durch Bodengutachten nachgewiesenen geologisch Verhältnisse von einer Niederschlagswasserversickerung abzusehen ist. Das gesammelte Niederschlagswasser, Hang- und Schichtwasser sowie oberirdischer Zufluss sind zu fassen und vom Grundstück abzuleiten. Vor diesem Hintergrund lassen die Stadtwerke Landshut, Abtlg. Abwasserbeseitigung entgegen § 15 Abs. 2 Ziffer 6 EWS die Einleitung von Drainage- und Sickerwasser nach entsprechender Vorbehandlung in die Kanalisation zu.

Hierzu wurde vom Planungsbegünstigten ein Entwässerungskonzept erstellt und mit der Fachbehörde inhaltlich vollumfänglich abgestimmt. In diesem Zusammenhang wurde auch

der Bemessungsbericht zur Regenrückhaltung im Hinblick auf die anzusetzende Dachfläche korrigiert.

Das Entwässerungskonzept wurde zum einen inhaltlich in die vorliegende Bauleitplanung eingearbeitet und ist darüber hinaus u. a. Gegenstand eines ergänzenden Städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Landshut und dem Planungsbegünstigten.

2.5 Stadt Landshut - SG Geoinformation und Vermessung - mit E-Mail vom 28.11.2018

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Erschließung Tiefgarage:

Bei einer evtl. zukünftigen Teilung ist die Erschließung der einzelnen Parzellen rechtlich zu sichern.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zwischenzeitlich wurden die Flurstücke 310 und 311/8 zum Flurstück 310 verschmolzen. Der Planungsbegünstigte wird die komplette Bebauung des Deckblattes Nr. 2 nach der Genehmigungsphase in Wohneigentum aufteilen. Ein Verkauf in einzelnen Grundstücken ist von Seiten des Planungsbegünstigten nicht geplant und nach erfolgter Aufteilung in Wohneigentum auch nicht mehr möglich.

2.6 Stadt Landshut - Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt / FB Umweltschutz - mit E-Mail vom 28.11.2018

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Stellungnahme Klimaschutz und Klimaanpassung:

Mit dem im Abschnitt 6 der Begründung ausgesprochenem Verbot von Anlagen zur solaren Energiegewinnung besteht kein Einverständnis. Die optische Bevorzugung begrünter Dächer ohne Solaranlagen steht in deutlichem Widerspruch zu den Energie- und Klimaschutzzielen der Stadt Landshut. Im Rahmen derer eine autarke Energieversorgung für die Stadt bis zum Jahr 2037 angestrebt wird (gem. Umweltsenatsbeschluss vom 11.09.2007). Zudem sind in unmittelbarer Nachbarschaft bereits eine Vielzahl von Gebäuden mit Solaranlagen ausgestattet.

Die Dachflächen ermöglichen den Einsatz von Solaranlagen zur thermischen und elektrischen Energiegewinnung (aktive Solarenergienutzung). Gebäudeorientierung, Verglasung von Südfassaden, Schließung von Nordfassaden oder weitere bauliche Maßnahmen bieten die Möglichkeit passiver Solarenergienutzung. Die Nutzung dieses Potentials zu untersagen, ist aus Sicht des Klimaschutzes nicht vertretbar.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Auf eine aktive solare Energiegewinnung durch aufgeständerte Module musste in diesem speziellen Fall verzichtet werden.

Neben der untergeordneten Komponente der optischen Beeinträchtigung der nordöstlich des Planungsgebietes gelegenen Bestandsgebäude sind die Gründächer als Regenwasser-Puffer vor allem für die Grundstücksentwässerung von immanenter Bedeutung.

Im Rahmen des Änderungsverfahrens wurden aufgrund einer bereits bekannten Hangrutschgefährdung für den Planbereich intensive geologische Untersuchungen durchgeführt (Geologischer Kurzbericht vom 26.04.2019, Grundbaulabor München).

Dabei wurden geologische Verhältnisse erkundet, die eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht zulassen. Das gesammelte Niederschlagswasser, Hang- und Schichtwasser sowie oberirdischer Zufluss sind vielmehr zu fassen und vom Grundstück abzuleiten.

Vor diesem Hintergrund lassen die Stadtwerke Landshut, Abtlg. Abwasserbeseitigung entgegen § 15 Abs. 2 Ziffer 6 EWS die Einleitung von Drainage- und Sickerwasser nach entsprechender Vorbehandlung in die Kanalisation zu.

In Kombination mit den vom Fachplaner für Entwässerung vorgesehenen Rigolen gewährleisten die Gründächer hier die notwendige Rückhaltung und zeitverzögerte Abgabe des Niederschlagswassers.

Die energetische Versorgung der Gebäude erfolgt deswegen voraussichtlich über eine Kombination aus Wärmepumpen- und Gasheizung mit witterungs- und zeitabhängiger Regelung, Warmwasserbereitung und Warmwasserspeichern.

Jedoch ergibt sich sowohl durch die von der Fachstelle angesprochene günstige Ausrichtung der Gebäude als auch durch großflächig verglaste Südwestfassaden sowie des hangbedingt geringen Anteils an Nordfassaden ein zusätzlicher passiver Energiegewinn.

2.7 Bayerisches Landesamt für Umwelt, Augsburg mit Schreiben vom 05.12.2018

Mit E-Mail vom 09.11.2018 geben Sie dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) nochmals Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen der o. g. Planänderung.

Von den vom LfU zu vertretenden Fachbelangen (z. B. Rohstoffgeologie, Geotopschutz, Geogefahren) werden weiterhin die Geogefahren berührt:

Zum Deckblatt Nr. 2 für den Bebauungsplan Nr. 09-15/1 „Zwischen Wernstorferstraße und Am Schopperfeld“ (Fl.-Nr. 310 und 311/8 Gemarkung Achdorf), dem Geo-technischen Gutachten des Baugrundlabors München Projekt-Nr.: P18508 vom 24.08.2018 plus Ergänzungsschreiben vom 18.08.2018 sowie dem Schreiben des IB Beierl bezüglich Schicht- und Oberflächenwasser nehmen wir wie folgt Stellung:

Die vom Grundbaulabor München durchgeführten Aufschlussarbeiten decken weitgehend das Baufeld ab. Erkennbar wird dadurch, dass es sich um einen sehr heterogenen Untergrund handelt, der unterschiedliche, teilweise für den Bau ungünstige Eigenschaften aufweist. Die von uns im Schreiben vom 17. April 2018 geforderten Aufschlusstiefen unterhalb der Gründungssohle der Bauwerke wurden nur teilweise erreicht. Die aus dem Baufeld vorliegenden zwei Aufschlüsse, die durch das IB Ladda im Auftrag der Stadt Landshut im Jahre 1989 ausgeführt wurden und auch über den UmweltAtlas Bayern abgerufen werden können, wurden bei der Gutachtenerstellung nicht berücksichtigt.

Im Gutachten vom 24.08. und Schreiben vom 18.09.2018 werden vom Grundbaulabor die durchgeführten Erkundungen des Baugrundes aufgeführt und Vorschläge zur Gründung dargelegt. Besonders im hangseitigen Anteil des Baufeldes zur Wernstorferstraße hin ist die Erkundung jedoch nicht vollständig. Dies wird vom Gutachter auch angesprochen. Besonders nötig erscheinen Aufschlussarbeiten im nordöstlichen Teil der Flur-Nr. 310 bei Haus 4 und 5 im Bereich der tiefsten Abgrabungen für die Baugruben. Die Bohrungen KB 5 und KB 6 liegen zu weit entfernt und besonders KB 5 zeigt einen ungünstigen Untergrundaufbau in Höhe der hangseitigen Baugrube, die dort nach vorliegendem Plan bis > 10 m beträgt. Um eine Beeinträchtigung für die Wernstorferstraße und die Nachbarbebauung auszuschließen sind hier weitere Baugrunduntersuchungen nötig, die bis unter die Gründungssohle reichen.

Im Gutachten fehlen stratigraphische Einstufungen der erbohrten Schichten, so dass die Mächtigkeit von Deckschichten wie Löß, verwitterten und umgelagerten Tertiärschichten, ggf. auch Rutschmassen, gegenüber den anstehenden tertiären Schichten nicht hervorgeht. Die Schwierigkeiten eine eindeutige Einstufung und Abgrenzung der Schichten vorzunehmen sind uns bekannt. Sie wäre für die Gesamtbeurteilung des Baugrundes aber sehr hilfreich. Schichtenverzeichnisse der Kleinbohrungen fehlen.

Zum Schreiben IB Beierl bezüglich Schichtwasser: Die Ableitung des in der Ringdrainage unterhalb der Gründungssohle der Tiefgarage gefassten Schichtwassers soll in Sickerschächten erfolgen, „welche ca. 3 m unter die Baugrubensohle reichen.“ Aktuell liegen aus diesen Tiefen keine ausreichenden Daten zum Untergundaufbau vor und es ist somit unklar ob eine Versickerung größerer Wassermengen dort möglich ist. Zudem ist eine Destabilisierung des hangabwärts folgenden Geländes durch die Versickerung nicht auszuschließen (Straße „Am Schopperfeld“ und südlich gelegener Anwesen am Hang). Eine schadlose Ableitung wäre einer punktuellen oder flächenhaften Versickerung vorzuziehen. Aktuell ist vorgesehen „detaillierte Maßnahmen im Zuge der Baugruben- sowie der Versickerungsplanung noch abzustimmen.“ Die Grund- und Hangwasserverhältnisse hangabwärts der Baumaßnahme sollten dabei im Untergrund nicht verändert werden.

Wie im Geotechnischen Gutachten des Grundbaulabors München vorgeschlagen, halten wir die Erkundung der Gründungssohle nach Aushub mit Überprüfung der Lagerungsdichte / Konsistenzen für notwendig. Inwieweit Bodenaustausch unter der Gründungssohle notwendig wird, muss vor Ort entschieden werden. Wie dort ebenfalls vorgeschlagen, ist eine baubegleitende Beratung durch einen Sachverständigen für Geotechnik aufgrund des heterogenen Untergundaufbaus, der geplanten Laständerungen im Hang sowie der anzunehmenden nicht unwesentlichen Schichtwasseraustritte aus unserer Sicht ebenfalls erforderlich.

Bei weiteren Fragen zu Geogefahren wenden Sie sich bitte an Herrn [REDACTED] [REDACTED] (Referat 102, Tel. 0821 9071-1321).

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zwischenzeitlich wurde in enger Abstimmung mit der Fachbehörde eine geologische Nachuntersuchung durchgeführt (Geologischer Kurzbericht vom 26.04.2019, Grundbaulabor München).

Es wurden zwei 15 m tiefe Erdkundungsbohrungen im nordöstlichen Bereich des Baufeldes abgeteuft. Die Ergebnisse der durchgeführten Untersuchungen bestätigen die im Geologischen Gutachten vom 24.08.2018 beschriebenen variierenden Baugrundverhältnisse.

Die im Gutachten empfohlene Vorgehensweise (Punkt 5.2) zur Herstellung eines tragfähigen Gründungsplanums sowie die baubegleitende Untersuchung und Abnahme durch den Sachverständigen für Geotechnik sind zwingen zu beachten.

Die angrenzenden, bereits bekannten Hangrutschungsgebiete lassen auf eine Hangbewegungsgefährdung schließen. Die Morphologie des Grundstückes in Kombination mit den aufgeschlossenen Bodenverhältnissen begünstigen prinzipiell Hangbewegungen durch Gleit- und Rutschungshorizonte.

Daher ist der Hang für die Bauzeit und im Bauendzustand konstruktiv zu sichern. Für die Planung sowie den statischen Nachweis des konstruktiven Verbaus im Bau- und Bauendzustand ist zwingend ein Fachplaner für Geotechnik heranzuziehen. Nach entsprechender Vorplanung sind die Bemessungswerte und Ansätze zwingend mit dem Sachverständigen für Geotechnik abzustimmen.

Aufgrund der aufgeführten Risiken ist von einer Niederschlagswasserversickerung abzugehen. Das gesammelte Niederschlagswasser, Hang- und Schichtwasser sowie oberirdischer Zufluss sind zu fassen und vom Grundstück abzuleiten.

Aufgrund der Komplexität der Baumaßnahme (geotechnische Kategorie 3 nach DIN 4020) muss der Sachverständige für Geotechnik beratend bei der Planung der Baugrubensicherung, Gründung und Abdichtung der erdberührten Bauteile eingebunden sowie zur baubegleitenden geotechnischen und umwelttechnischen Überwachung herangezogen werden.

Vor diesem Hintergrund lassen die Stadtwerke Landshut, Abtlg. Abwasserbeseitigung entgegen § 15 Abs. 2 Ziffer 6 EWS die Einleitung von Drainage- und Sickerwasser nach entsprechender Vorbehandlung in die Kanalisation zu.

Hierzu wurde vom Planungsbegünstigten zwischenzeitlich ein Entwässerungskonzept erstellt und mit der Fachbehörde inhaltlich vollumfänglich abgestimmt. Das

Entwässerungskonzept wurde zum einen inhaltlich in die vorliegende Bauleitplanung eingearbeitet.

Die Vorgaben zur Geologie aus dem geologischen Gutachten sowie dem geologischen Kurzbericht (Grundbaulabor München), der Nachweis über die Hangstabilität sowie die Umsetzung der Vorgaben zur Entsorgung der Niederschlags-, Hang- und Sickerwässer sind u. a. Gegenstand eines ergänzenden Städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Landshut und dem Planungsbegünstigten.

2.8 Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Nürnberg
mit E-Mail vom 06.12.2018

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 09.11.2018.

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.

In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.

Weiterführende Dokumente:

- Kabelschutzanweisung Vodafone
- Kabelschutzanweisung Vodafone Kabel Deutschland
- Zeichenerklärung Vodafone
- Zeichenerklärung Vodafone Kabel Deutschland

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Fachstelle erkennt, dass sie als sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB verpflichtet ist, Aufschluss über beabsichtigte oder bereits eingeleitete Planungen oder sonstige Maßnahmen sowie deren zeitliche Abwicklung zu geben, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebiets bedeutsam sein können. Sie hat Informationen, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind – und dazu gehören zweifelsfrei Auskünfte über den vorhandenen Leitungsbestand – zur Verfügung zu stellen.

2.9 Landratsamt Landshut - Gesundheitsamt
mit Schreiben vom 12.12.2018

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Mit dem v.g. Vorhaben besteht von Seiten des Gesundheitsamtes Einverständnis.

Die hygienisch relevanten Punkte wie z. B.

- eine einwandfreie Trinkwasserversorgung
- die Entsorgung des Abwassers
- sowie die Beseitigung v. Müll und Abfall einschließlich Problem- und Sondermüll sind sicherzustellen.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die von der Fachbehörde angesprochene Ver- und Entsorgung im Stadtgebiet Landshut erfolgt grundsätzlich über die Stadtwerke bzw. über die bauamtlichen Betriebe der Stadt Landshut und ist somit für das gesamte Stadtgebiet sichergestellt.

2.10 Wasserwirtschaftsamt Landshut mit E-Mail vom 12.02.2019

Mit Schreiben vom 6.11.18 bitten Sie das Wasserwirtschaftsamt Landshut als Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme in o.g. Verfahren.

Zur Thematik Niederschlagswasserbeseitigung - hier Punkt 7.2 "Hochwasser, Grundwasser und Entwässerung" teilen wir Ihnen Folgendes mit:

Hinsichtlich der Pufferung in Rigolen (Regenwasserrückhaltung) und der anschließenden Ableitung in den Regenwasserkanal und Einleitung in den Roßbach besteht Einverständnis, wenn die Einleitung durch die Stadtwerke Landshut befürwortet wird und die Entwässerungssatzung der Stadt Landshut dieses Vorgehen zulässt.

Wo genau die Mulde angeordnet werden soll, ist im Plan nicht erkennbar (vermutlich im Bereich, der als Grünzug dargestellt ist?). Wohin der Überlauf der Mulde entwässert ist ebenfalls nicht beschrieben oder dargestellt. Eine Bepflanzung der Mulden ist nicht zulässig und widerspricht den technischen Vorgaben. Das Wasser soll über die belebte Oberbodenzone versickern können.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zwischenzeitlich wurde eine geologische Nachuntersuchung durchgeführt (Geologischer Kurzbericht vom 26.04.2019, Grundbaulabor München). Im Ergebnis ist festzuhalten, dass aufgrund der hier vorherrschenden, durch Bodengutachten nachgewiesenen geologisch Verhältnisse von einer Niederschlagswasserversickerung abzusehen ist. Das gesammelte Niederschlagswasser, Hang- und Schichtwasser sowie oberirdischer Zufluss sind zu fassen und vom Grundstück abzuleiten. Vor diesem Hintergrund lassen die Stadtwerke Landshut, Abtlg. Abwasserbeseitigung entgegen § 15 Abs. 2 Ziffer 6 EWS die Einleitung von Drainage- und Sickerwasser nach entsprechender Vorbehandlung in die Kanalisation zu.

Hierzu wurde vom Planungsbegünstigten ein Entwässerungskonzept erstellt und mit der Fachbehörde inhaltlich vollumfänglich abgestimmt.

Das Entwässerungskonzept wurde zum einen inhaltlich in die vorliegende Bauleitplanung eingearbeitet und ist darüber hinaus u. a. Gegenstand eines ergänzenden Städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Landshut und dem Planungsbegünstigten.

Die von der Fachstelle weiterhin angesprochene Mulde (textliche Festsetzung 18) liegt zwischen dem Hangfuß der privaten Böschung und der öffentlichen Straße „Am Schopperfeld“. Sie ist als Teil des o. g. Entwässerungskonzeptes an die Rigole angeschlossen und entwässert in den Regenwasserkanal in der Straße „Am Schopperfeld“ der in den Vorfluter Roßbach mündet. Sie wurde sowohl im Rahmen der Grünordnungsplanung und der Freiflächengestaltungsplanung als Teil des städtebaulichen Vertrages von Bepflanzung frei gehalten.

II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführten Beteiligung der Öffentlichkeit sind folgende Äußerungen vorgebracht worden:

1. [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]
mit weiteren Einwendern gemäß nachfolgender Liste
mit Schreiben vom 13.12.2018

Widerspruch gegen die massive Bebauung wie im Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungsplan Nr. 09-15/1 „Zwischen Wernstorferstraße und Am Schopperfeld“ geplant ist.

Darüber hinaus beantragen wir ein Normenkontrollverfahren durchzuführen.

Begründung:

- Es wird entgegen der Ausführungen von der Verwaltung der Stadt Landshut im Bausenat in seiner Sitzung vom 19.10.2018 zu einer massiven Belastung durch Bewohner- bzw. Besucherverkehr (Parken) an der Wernstorferstraße zu rechnen sein (Stellplatzsatzung der Stadt Landshut wird hier massiv missachtet).
 - oDie Wernstorferstraße bzw. Am Schopperfeld ist gegenwärtig schon durch Mitarbeiter des Landratsamtes bzw. Besucher und Mitarbeiter des KKH Achdorf zugeparkt.
 - oDurch die massive Bebauung mit 31 WE werden zwangsläufig öffentliche Flächen beansprucht, was zu nicht zumutbaren Beeinträchtigungen der umliegenden Wohnbebauung führen wird.
 - oAusschließlich die geplanten Stellplätze in der Tiefgarage werden dies definitiv nicht leisten können. Darüber hinaus sind für die Besucher keine Plätze in der Tiefgarage geplant!
 - Wie im Bodengutachten von 1989 aufgeführt, handelt es sich auf den geplanten Fluren um schwieriges Gelände und wird auf Hang-/Rutschgefahr hingewiesen. Somit ist eine Bebauung in solcher Dimension strikt abzulehnen. Da bei Naturkatastrophen benachbarte Gebäude in Mitleidenschaft gezogen werden kann.
 - Eine Bebauung in der Dimension hat erhebliche Einflüsse auf die Entwässerung/Verdichtung der Oberfläche (Naturkatastrophen)
 - oWie schon im Gutachten von Hr. Thomas Baierl hingewiesen wird, ist mit Schichtwasserproblemen zu rechnen.
 - oIn der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 15/01 von 1990 ist schon auf die unzulässige Versickerung und der Hanglage hingewiesen. Mit einer zusätzlich extremen Mehrbelastung für Achdorf ist ohne Zweifel im Bereich des Abwassers bei Starkregenereignissen zu rechnen!
 - oAm 14.03.1989 mit Zusatzausführungen vom 01.06.1989 wurde ein geologisches Gutachten erstellt (Ziffer 4.3.2). Resümee: Die Festsetzung in § 3 Ziffer 3.1.6 der Satzung - nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zuzulassen - soll eine für diese Topographie verträgliche Dimension sicherstellen. Diese getroffene Festsetzung soll neben der Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild auch den Versiegelungsgrad möglichst gering halten. Unter Ziffer 4.3.4 wird festgehalten, dass für den Bereich ein möglichst harmonisches Stadtbild zu erreichen ist.
 - oAufgrund der aktuellen Wetterereignisse - Hitzewellen mit anschließenden Starkregenereignissen - sind die Ausführungen der beiden Gutachten (Hr. Thomas Baierl und geolog. Gutachten) samt Bebauungsplan von 1990 entsprechend zu überarbeiten und auf die heutigen Verhältnisse abzustellen.
- Hierbei sind die Versickerungsanlagen aus der ganzen hangseitigen Bestandbebauung samt Neubauten mit versiegelten Flächen usw. für die Schichtenwasserbetrachtung heranzuziehen und gebietsübergreifend für den Stadtbereich Achdorf zu betrachten. Insbesondere ist der mögliche Vorfluter Roßbach mit dem gesamten Einzugsgebiet

So werden die Flächen zwischen den im Deckblatt festgesetzten Häusern bewusst von oberirdischen Garagen freigehalten. Dadurch bleibt die bestehende Stellplatzsituation mit Längsparkern an der Wernstorferstraße sowie Am Schopperfeld vollumfänglich erhalten. Zur von den Einwendern angesprochenen Thematik Geologie und Entwässerung ist anzumerken, dass dies bereits 1980 vom Bayerischen Geologischen Landesamt in einem Gutachten über rutschgefährdete Bereiche für den Gesamtbereich, in dem unter anderem das Planungsgebiet liegt, genauer untersucht wurde. Demnach befindet sich das Areal im Verbreitungsgebiet der Flinzmergel. Direkt unterhalb der Straße Am Schopperfeld sind „vermutete alte Rutschgebiete“ verzeichnet. Deswegen wurden weitere Untersuchungen empfohlen.

Vor diesem Hintergrund ließ der Planungsbegünstigte ein allererstes, relativ allgemein gehaltenes Baugrundgutachten erstellen. Dies wurde im Rahmen des ersten Beteiligungsverfahrens den Fachstellen zur Beurteilung vorgelegt.

Das Bayerische Landesamt für Umwelt teilte in seiner Stellungnahme vom 17.04.2018 mit, dass sich der Bereich des Bauvorhabens in einem möglicherweise rutschungsgefährdeten Gebiet befindet. Laut Umweltatlas Bayern ereignete sich im Jahr 1979 etwa 600 m südöstlich des Bauvorhabens auf ähnlicher Hanghöhe bereits eine Rutschung.

In der Stellungnahme vom 17.04.2018 wird dringend empfohlen, durch ein zusätzliches Gutachten mögliche Gefährdungen durch Hangbewegungen für die geplanten Bauwerke und die benachbarten Grundstücke während der Bauphase und im Endzustand zu untersuchen und diese durch geeignete Maßnahmen dauerhaft zu minimieren.

In der Folge wurden nochmals Bodenuntersuchungen im Planungsgebiet durchgeführt. Die Ergebnisse fanden im Geotechnischen Gutachten des Grundbaulabors München vom 24.08.2018 mit Ergänzungsschreiben vom 18.09.2018 und 30.11.2018 sowie dem Geotechnischen Kurzbericht vom 26.04.2019, ebenfalls des Grundbaulabors München, Eingang. Zusammenfassend ist festzustellen, dass im Untersuchungsgebiet Fein- bis Grobkiese mit hohem Schluff- und Sandanteil erkundet wurden. Im Liegenden folgen fast ausschließlich relativ feinkörnige Bodenarten - Feinkiese, Sande sowie teilweise vermergelte Schuffe und Tone. Diese Sedimente wurden in unregelmäßigen Wechsel über- und nebeneinander abgelagert und von teilweise mächtigen Löss und Lösslehmen überlagert.

Aufgrund der geohydrologischen und morphologischen Verhältnisse ist auf dem Baufeld besonders nach Starkregenereignissen mit dem Zutritt von Hang- und Schichtwasser und mit oberirdischem Regenab- bzw. Zufluss zu rechnen.

Vor diesem Hintergrund treffen das Geotechnische Gutachten und der Geotechnische Kurzbericht Aussagen zur Grundwassersituation, zum Baugrund, zur Gründung, zu potentiellen Hangbewegungen, zu konstruktiven Verbaumaßnahmen und zur Bauausführung, zur Bauwasserhaltung sowie zur Ableitung von Niederschlags-, Hang- und Sickerwasser.

Weiterhin werden Empfehlungen bzw. verbindliche Vorgaben zu einem Beweissicherungsverfahren, zum Verbau im Bau- sowie Bauendzustand, zur Herstellung eines tragfähigen Gründungsplanums, zur Gründung sowie zu baubegleitenden Untersuchungen und Abnahme durch den Sachverständigen für Geotechnik getroffen. Diese Erkenntnisse und Festlegungen wurden soweit möglich auch in die vorliegende Bauleitplanung eingearbeitet.

Parallel dazu wurden die Stadtwerke Landshut, Abtlg. Abwasser in die weitere Planung eingebunden. Aufgrund der durch die Geotechnischen Gutachten nachgewiesenermaßen vorherrschenden geologischen Verhältnisse wurde für den Bereich des vorliegenden Deckblattes Nr. 2 von den Stadtwerken die Einleitung von Niederschlags-, Hang- und Sickerwasser in die Kanalisation per Ausnahmegenehmigung zugelassen. Hierzu erarbeitete der Planungsbegünstigte in enger Abstimmung mit den Stadtwerken Landshut, Abtlg. Abwasserbeseitigung ein detailliertes Entwässerungskonzept. Basierend auf den rechnerisch ermittelten Wassermengen wurde die geforderte Drosselung des Ablaufs berechnet und das notwendigen Rückhaltevolumen in seiner Dimension und Lage verbindlich fixiert. Aufgrund der gedrosselten Einleitung der anfallenden Wässer ist keine Gefahr für den Vorfluter Roßbach zu erwarten.

Die Umsetzung der Vorgaben zur Entsorgung der Niederschlags-, Hang- und Sickerwasser sind ebenso wie die Umsetzung der Vorgaben zur Geologie, der Nachweis über die Hangstabilität, die Einhaltung der Vorgaben zum Artenschutz und die Umsetzung

der Vorgaben aus dem Freiflächengestaltungsplan Gegenstand eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Landshut und dem Planungsbegünstigten.

Dadurch wird insgesamt der geologischen Situation und insbesondere auch den nachbarschaftlichen Belangen daraus Rechnung getragen.

Die geforderte gebietsübergreifende Betrachtung und Neubewertung der Niederschlagthematik ist allerdings nicht Gegenstand der Bauleitplanung und kann in diesem Zusammenhang auch nicht erbracht werden.

Während das – nach den anerkannten Regeln der Technik bemessene - Kanalnetz der Stadt Landshut für Abwasser und Regenwasser von den Stadtwerken Landshut unterhalten und betrieben wird ist die von den Einwendern geforderte Betrachtung eine übergeordnete hoheitliche Aufgabe im Zuständigkeitsbereich des Tiefbauamtes der Stadt Landshut. Im Moment erarbeitet das Tiefbauamt eine Starkregenstudie für das gesamte Stadtgebiet von Landshut. Das Ergebnis wird voraussichtlich im Herbst dieses Jahres im Stadtrat vorgestellt und steht dann auch der Öffentlichkeit zur Verfügung. Selbstverständlich werden betroffene Bürger von Seiten der Stadt mit einbezogen und informiert.

Die tabellarische Gegenüberstellung der rechtskräftigen Bauleitplanung mit dem vorliegenden Deckblatt Nr. 2 der Einwender ist wie folgt richtigzustellen:

	Rechtskräftiger Bebauungsplan 09-15/1	09-15/1, Deckblatt Nr. 2
Wohneinheiten	max. 20	max. 31
Grundflächen	1046 m ²	1438 m ² (inkl. der Anbauzonen für Balkone, Terrassen etc.)
Geschossflächen	2092 m ² (zzgl. Untergeschosse)	1925 m ² (zzgl. Untergeschosse) 3844 m ² (inkl. Untergeschosse)
Geschossigkeit	U+1+D (= 3)	III bzw. IV (incl. 2 UG)
Dachform	Satteldach mind. 28°	Flachdach extensiv begrünt
Gebäudehöhen von Oberkante Wernstorferstraße zu höchster Gebäudekante (Firsthöhe Satteldach beim rechtskräftigen Bebauungsplan, Gebäudehöhe gem. festgesetzter Höhenkote beim Deckblatt)	1 Vollgeschoss + 0,7 m Kniestock+ Firsthöhe in Abhängigkeit von Dachneigung und Gebäudetiefe (~3,7 m zzgl. mind. 4 m Firsthöhe bei der festgesetzten Minstdachneigung von 28°Grad) mind. 7,70 m Gebäudehöhe	Entlang der Wernstorferstraße werden Gebäudehöhen zwischen 5,40 m und 6,50 m erreicht, das entspricht in etwa 2 Vollgeschossen

Zu den Inhalten des rechtskräftigen Bebauungsplans in der Gegenüberstellung ist zu erläutern:

- Gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan 09-15/1, Satzung, Punkt 3.1.6 sind pro Wohngebäude (Einzel- oder Doppelhaushälfte) 2 Wohnungen erlaubt, insgesamt also maximal 4 Wohneinheiten pro Doppelhaus.

Bei den maximal zulässigen 5 Doppelhäusern sind bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan 20 Wohneinheiten für das Planungsgebiet zulässig und nicht 10, wie von den Einwendern ermittelt.

- Die Grund- und Geschossflächen ermitteln sich aus der Grundstücksfläche von 4184 m². Hieraus ergibt aus der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 eine maximal zulässige Grundfläche von 1.046 m².

Aus der maximal zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 berechnet sich eine Geschossfläche von 2.092 m², wobei gem. Satzung, Punkt 3.1.5 Untergeschosse nicht (lt. B-Plan) auf die zulässige Geschossfläche angerechnet werden.

- Die Angabe der zulässigen Höhenentwicklung der Gebäude ist von den Einwendern mit „1 VG + 0,7 m Kniestock“ nicht richtig wiedergegeben. Tatsächlich ergeben sich die Gebäudehöhen in Abhängigkeit aus der Gebäudetiefe (gemäß zeichnerischer Festsetzung max. 15 m möglich) und der Dachneigung, die gemäß Satzung, Punkt 3.1.8 mit mindestens 28° ohne Begrenzung nach oben festgesetzt ist.
- Darüber hinaus ergeben sich gemäß Einschrieb im Bebauungsplan aus der Geländeneigung innerhalb des Baufensters die notwendigen Untergeschosse die zur Gründung ohne Erdaufschüttung gem. Satzung, Punkt 3.1.3. erforderlich werden.

Zu den Inhalten des Deckblattes Nr. 2 in der Gegenüberstellung ist zu erläutern:

- Gemäß Deckblatt 2 sind pro dreigeschossigem Wohngebäude 5, und pro viergeschossigem Wohngebäude 7 Wohneinheiten zulässig. Für die zulässigen 5 Wohngebäude ergeben sich insgesamt 31 Wohneinheiten.
- Die Grund- und Geschossflächen ermitteln sich aus der Addition der gemäß einschrieb im Bebauungsplan festgesetzten Grund- bzw. Geschossflächen für die Einzelbauteile. Hieraus ergeben sich eine maximal zulässige Grundfläche von 1.438 m² sowie eine Geschossfläche von 3844 m², wobei die Untergeschosse vollständig auf die zulässige Geschossfläche angerechnet werden.
- Die Angabe der zulässigen Höhenentwicklung der Gebäude ist im Deckblatt 2 bezugnehmend auf die Straßenhöhen der Wernstorferstraße in Form von Höhenkoten in den Schnitten festgesetzt. Entlang der Wernstorferstraße entwickeln sich Gebäudehöhen von 5,40 m (Haus 5), 5,95 m (Haus 2), 6,10 m (Haus 4) und 6,50 m (Häuser 1 und 3).

Aus der jeweiligen Geländeneigung ergeben sich – wie in den Schnitten A – E dargestellt - innerhalb des jeweiligen Baufensters pro Gebäude ein bis zwei Untergeschosse.

Zusammenfassend ist kann festgestellt werden, dass sich die geplante Bebauung durch ein durchdachtes städtebauliches Konzept sowohl in Bezug auf die Maßstäblichkeit als auch auf die Geschossigkeit gut in den bestehenden baulichen Kontext einfügt.

Zur Wernstorferstraße hin treten lediglich fünf zweigeschossige Einzelbaukörper raumwirksam in Erscheinung. Im Gegensatz zu den festgesetzten Satteldächern der rechtskräftigen Bebauungsplanung verringern die festgesetzten Flachdächer die Gebäudehöhe zum Straßenraum hin deutlich (In den Schnitten A bis E werden die Satteldächer aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan strichliert dargestellt).

Durch die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in der Tiefgarage entstehen keine Garagenbaukörper mit Satteldach zwischen den Hauptbaukörpern entlang der Wernstorferstraße. Vielmehr wird durch die entstehenden Freiräume zwischen den Einzelgebäuden eine aufgelockerte räumliche Situation mit niedriger Bepflanzung und freien Durchblicken erreicht. In den Außenanlagen entstehen beruhigte Zonen in hoher Qualität.

Die Drei- bis Viergeschossigkeit zur Straße Am Schopperfeld hin wird zum einen durch die stark von der Straße abgerückte Positionierung der Baukörper, und durch die in ihren Höhen abgestuft festgesetzte Bepflanzung der Böschung zum Straßenraum hin stark in ihrer Präsenz abgeschwächt, direkte Sichtbeziehungen werden so ebenfalls deutlich eingeschränkt.

Abschließend ist zu bemerken, dass sich seit 1989 die Siedlungsentwicklung und in der Folge auch die städtebauliche Zielsetzung gravierend geändert hat: Mittlerweile steht eine nachhaltige Siedlungsentwicklung und damit auch sparsamer Umgang mit Grund und Boden im Vordergrund. Dieses Entwicklungsziel ist im § 1a (2) des Baugesetzbuches BauGB in seiner aktuellen Fassung gesetzlich verankert.

Unter Würdigung der gegebenen Randbedingungen - insbesondere in Bezug auf Geologie und Entwässerung - ermöglicht das vorliegende Deckblatt 2 eine moderate Nachverdichtung mit einer Zunahme um 11 Wohneinheiten gegenüber der rechtskräftigen Bauleitplanung in Form eines städtebaulich durchdachten Konzeptes das insbesondere auch die Belange der Nachbarschaft berücksichtigt.

III. Beschluss städtebaulicher Vertrag

Dem städtebaulichen Vertrag wird in der vorgelegten Form zugestimmt.

Beschluss:

IV. Satzungsbeschluss

Das Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungsplan Nr. 09-15/1 „Zwischen Wernstorferstraße und Am Schopperfeld“ vom 24.06.1988 i.d.F. vom 28.07.1989 - rechtsverbindlich seit 26.03.1990 - wird entsprechend dem vom Referenten vorgelegten und erläuterten Entwurf vom 02.03.2018 i. d. F. vom 19.10.2018, redaktionell geändert am 27.09.2019 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Das Deckblatt zum Bebauungsplan mit eingearbeitetem Grünordnungsplan und textlichen Festsetzungen auf dem Plan sowie die Begründung vom 27.09.2019 sind Gegenstand dieses Beschlusses.

Mit dem Satzungsbeschluss erhöht sich die Summe der zulässigen Geschossfläche für den Wohnungsbau um 3844 m² auf insgesamt 17443 m² für die im Jahr 2019 rechtskräftig gewordenen Bebauungspläne.

Beschluss:

Anlagen:

- Anlage 1 – Plangeheft
- Anlage 2 – Begründung
- Anlage 3 – geotechnischer Kurzbericht
- Anlage 4 – geotechnisches Gutachten
- Anlage 5 – saP
- Anlage 6 nichtöffentlich – städtebaulicher Vertrag