**Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02-34 "Zwischen Klötzlmüllerstraße und Klötzlmühlbach" durch Deckblatt Nr. 1 im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung)**

**I. Prüfung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 1 BauGB im Zusammenhang mit der Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB**

**II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB**

**III. Billigungsbeschluss**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Gremium: | **Bausenat** | Öffentlichkeitsstatus: | öffentlich |
| Tagesordnungspunkt: | **11** | Zuständigkeit: | Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung |
| Sitzungsdatum: | **19.07.2024** | Stadt Landshut, den | 28.06.2024 |
| Sitzungsnummer: | 69 | Ersteller: | Pflüger, Stephan |

## Vormerkung:

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB und berührter Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB im Zusammenhang mit der Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 16.07.2019 bis einschl. 23.08.2019 zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02-34 „Zwischen Klötzlmüllerstraße und Klötzlmühlbach“ vom 18.11.2011 i.d.F. vom 25.10.2012, redaktionell geändert am 20.12.2013 - rechtsverbindlich seit 20.01.2014 - durch Deckblatt Nr. 1 vom 28.06.2019:

### I. Prüfung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 1 BauGB im Zusammenhang mit der Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB

Im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB im Zusammenhang mit der Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB wurden, mit Terminstellung zum 23.08.2019, insgesamt 41 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. 22 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben.

1. Ohne Anregungen haben 2 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange Kenntnis genommen:

**1.1 Stadt Landshut, Stadtarchiv / Stadtheimatpfleger**
mit E-Mail vom 05.08.2019

**1.2 Stadt Landshut, Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt, FB Zivil- und Katastrophenschutz**
mit Benachrichtigung vom 12.08.2019

Beschluss:

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

2. Anregungen haben 20 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange vorgebracht:

**2.1 M-net Telekommunikations GmbH**
mit E-Mail vom 10.07.2019

Bezüglich Ihrer Spartenanfrage teilen wir Ihnen hiermit mit, dass M-net KEINE Versorgungsleitungen im betroffenen Bereich verlegt hat und derzeit KEINE Baumaßnahmen in diesem Gebiet plant.
Falls Sie diesbezüglich noch Rückfragen haben, stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

**2.2 Stadt Landshut, Sozialamt und Versicherungsamt**
mit Benachrichtigung vom 16.07.2019

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:
Bei der Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen ist insbesondere bei ggf. erforderlichen Absenkungen von Bordsteinen und bei der Neigung von Fußwegen auf die barrierefreie Nutzungsmöglichkeit zu achten.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Im Rahmen der Bauleitplanung erfolgen noch keine Detailvorgaben für die bauliche Ausführung der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen (Straßenflächen, Fuß- und Radwege, Stellplatzflächen usw.). Die jeweilige Längs- und Querneigung sowie die Platzierung und Ausführung von Absenkungen, z.B. im Bereich von Grundstücksein- und ausfahrten oder bei Straßenquerungen, erfolgt regelmäßig erst im Zuge der Ausbauplanungen für die Verkehrsflächen.

**2.3 Bayernwerk Netz GmbH**
mit Benachrichtigung vom 17.07.2019

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:
Da im Geltungsbereich der Planung keine Anlagen der Bayernwerk Netz GmbH vorhanden sind besteht mit dem Vorhaben unser Einverständnis.

Beschluss:

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

**2.4 Regierung von Niederbayern, Gewerbeaufsichtsamt**
mit Schreiben vom 17.07.2019

Vom Gewerbeaufsichtsamt der Regierung von Niederbayern wahrzunehmende öffentliche Belange werden von oben angeführter Planung nicht berührt.
Es bestehen deshalb keine Einwände.
Nach der Prüfung der Unterlagen ergeben sich folgende fachliche Informationen und Empfehlungen, die bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen sind:

Fundmunition:
Das Gebiet um den Landshuter Bahnhof wurde im 2. Weltkrieg flächig bebombt. Es ist nicht auszuschließen, dass Ausläufer der Bebombung bis in den zu bebauenden Bereich gegangen sind. Vor Beginn der Arbeiten ist eine Gefahrenbewertung hinsichtlich eventuell vorhandener Fundmunition durchzuführen. Die grundsätzliche Pflicht zur Gefahrenerforschung und einer eventuellen vorsorglichen Nachsuche liegt beim Grundstückseigentümer. lm Rahmen der Gefahrenerforschung ist vom Grundstückseigentümer zu prüfen, ob Zeitdokumente wie die Aussagen von Zeitzeugen oder Luftbilder der Befliegungen durch die Alliierten vorliegen, die einen hinreichend konkreten Verdacht für das Vorhandensein von Fundmunition geben. Das „Merkblatt über Fundmunition“ und die Bekanntmachung „Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel (Fundmunition)“ des Bayerischen Staatsministeriums des lnneren sind zu beachten.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Innerhalb des Geltungsbereichs erfolgte im Zuge der Altlastensanierung ein großflächiger mehrere Meter tief reichender Bodenaustausch. Für sehr weite Teile der Baugebietsfläche ist von keiner Gefahr durch verborgene Kampfmittel mehr auszugehen.
Um auch an den Rändern und in den Teilbereichen, in denen bisher kein Bodenaustausch stattfand, sicher zu gehen, wird ein entsprechender Passus in die Hinweise aufgenommen.

**2.5 Stadt Landshut, Bauamtliche Betriebe**
mit E-Mail vom 23.07.2019

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:
Wegen der starken Verdichtung ist es zwingend, dass am Containerstandplatz Kreuzeckweg künftig die Sammlung von 3x Altglas und 3x Altpapier Container zur Verfügung stehen, der erforderliche Flächenbedarf, ist hierfür vorzusehen.
Aufgrund des geringen Abstands zu Hausnummer 11 sind Lärmschutzmaßnahmen einzuplanen.
Die Herstellung der Befestigung ist vom Planungsbegünstigen zu tragen.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der angesprochene Containerstandplatz am Kreuzeckweg wurde in den Geltungsbereich des benachbarten Bebauungsplans Nr. 02-32 übernommen. Die ihn umgebenden Flächen sind dort als Ausgleichsflächen festgesetzt.
Demzufolge musste der Geltungsbereich des aktuell vorliegenden Deckblatts 1 zum Bebauungsplan Nr. 02-34 entsprechend angepasst werden. Im Zusammenhang mit dem laufenden Aufstellungsverfahren für das Deckblatt ist eine Änderung des Containerstandplatzes also nicht möglich.

**2.6 Bayerisches Landesamt für Umwelt, Augsburg**
mit Schreiben vom 24.07.2019

Mit E-Mail vom 10.07.2019 geben Sie dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen der o.g. Planänderung.

Als Landesfachbehörde befassen wir uns v. a. mit umweltbezogenen Fachfragen bei Planungen und Projekten mit überregionaler und landesweiter Bedeutung, mit Grundsatzfragen von besonderem Gewicht sowie solchen Fachbelangen, die von örtlichen oder regionalen Fachstellen derzeit nicht abgedeckt werden (z. B. Rohstoffgeologie, Geotopschutz, Geogefahren).
Nach Prüfung durch die betroffenen Fachreferate werden solche Belange nicht berührt bzw. wurden ausreichend berücksichtigt.
Zu den örtlich und regional zu vertretenden Belangen des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des technischen Umweltschutzes verweisen wir auf die Stellungnahmen des Umwelt- und Rechtsamts in Ihrem Hause (Untere Naturschutzbehörde und Untere Immissionsschutzbehörde). Die Belange der Wasserwirtschaft und des vorsorgenden Bodenschutzes werden vom Wasserwirtschaftsamt Landshut wahrgenommen.
Diese Stellen beraten wir bei besonderem fachspezifischem Klärungsbedarf im Einzelfall.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die thematische Auseinandersetzung mit den umweltbezogenen Belangen erfolgt im Zusammenhang mit den Stellungnahmen der Unteren Naturschutzbehörde und der Unteren Immissionsschutzbehörde, beide Stadt Landshut sowie dem Wasserwirtschaftsamt Landshut.

**2.7 Landratsamt Landshut, Gesundheitsamt**
mit Schreiben vom 25.07.2019

Keine Einwände aus hygienischen Gründen.

Beschluss:

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

**2.8 Stadt Landshut, Amt für Bauaufsicht, SG Geoinformation und Vermessung**
mit E-Mail vom 31.07.2019

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:
Der erforderliche Grunderwerb ist zu gegebener Zeit in die Wege zu leiten.
Die notwendige Widmungszustimmung ist rechtzeitig einzuholen.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die notwendigen Grundabtretungen, Eintragungen von Dienstbarkeiten und Widmungszustimmungen werden vor Satzungsbeschluss zwischen der Grundstückseigentümerin und der Stadt Landshut vertraglich zu regeln sein.

**2.9 Stadt Landshut, Freiwillige Feuerwehr**
mit E-Mail vom 08.08.2019

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:
Der vorgelegte Plan wurde vom Planer mit der Feuerwehr vorab besprochen. Es bestehen für den nördlichen Teil ausreichend Zufahrten und durch den befestigten Geh- und Radweg eine Umfahrung für Feuerwehrfahrzeuge.
Für den südlichen Teil (Gebäude 6, 7 + 8) müssen die Schleppkurven nach den „Richtlinien für Flächen für die Feuerwehr“ für die Zufahrten beachtet werden.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Erreichbarkeit der geplanten Gebäude mit Fahrzeugen der Feuerwehr (und anderer Rettungsdienste) ist über die befahrbaren Erschließungswege gewährleistet.
Der angesprochene Geh-und Radweg an der Südseite des Klötzlmühlbachs dient unverändert vorrangig Erholungszwecken und der Gewässerpflege.
Um die Befahrbarkeit für Fahrzeuge der Gewässerpflege und des Gewässerunterhalts zu gewährleisten ist sein Unterbau entsprechend auszuführen. Dies kann aber nicht im Bebauungsplandeckblatt festgesetzt werden.
Der Klötzlmühlbach kann im Brandfall auch zur Entnahme von Löschwasser herangezogen werden. Allgemein dient eine mögliche Umfahrung für Feuerwehrfahrzeuge (mit Ausnahme schwerlastiger Leiter- und Technikfahrzeuge) der Sicherheit sowohl der künftigen Bewohner des Baugebiets als auch der Rettungskräfte.
Die ehemals mit Gebäudenummern 6, 7 und 8 bezeichneten geplanten Mehrfamilienhäuser sind im vorliegenden überarbeiteten Planentwurf mit den Ziffern 10 – 12 versehen. Ihre Anbindung an die Klötzlmüllerstraße ist wegen des notwendigen Geländehöhenunterschiedes (aufgrund der festgelegten Gründungstiefe) für Fahrzeuge jeder Art nicht mehr gegeben. Hier sind kleinere Freitreppenanlagen vorgesehen. Die Andienung durch Rettungsfahrzeuge muss hier zwingend über die Planstraße A erfolgen. Ausreichende Radien werden vorgesehen.

**2.10 Wasserwirtschaftsamt Landshut**
mit E-Mail vom 08.08.2019

Mit Schreiben vom 09.07.2019 bitten Sie das Wasserwirtschaftsamt Landshut als Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme.
Aufgrund der laufenden Altlastenthematik können wir nicht abschließend Stellung nehmen.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Das Wasserwirtschaftsamt Landshut war und ist auch nach Abschluss der oben erwähnten Unterrichtung der Öffentlichkeit, der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an den weiteren Grundwasser-Sanierungsmaßnahmen und am Monitoring beteiligt. Als Fachbehörde wird es im laufenden Aufstellungsverfahren und in der weiteren Behandlung der Altlastenproblematik bis zum Ablauf derselben oder der Feststellung des Sanierungserfolgs mit eingebunden.
Das Wasserwirtschaftsamt hat zum aktuellen Sachstand der Altlastenthematik („Konzept zur Sicherung des Grundwasserabstroms nach abgeschlossener PCB-Bodensanierung“, Ing.-Büro PGA Planung Gutachten Analytik GmbH) eine Stellungnahme abgegeben. Grundsätzlich konnte der dritten Fassung des Sicherungskonzeptes seitens des Wasserwirtscahftsamtes zugestimmt werden.

**2.11 Regierung von Niederbayern**
mit Benachrichtigung vom 09.08.2019

Die Stadt Landshut beabsichtigt die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02-34 „Zwischen Klötzlmüllerstraße und Klötzlmühlbach“ mit Deckblatt Nr. 1.
Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung stehen dieser Planung nicht entgegen.

Beschluss:

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

**2.12 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Landshut**
mit Schreiben vom 13.08.2019

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:
Es wird empfohlen, im Rahmen der Vermessungsarbeiten für Straßen und Parzellen die Uferlinie zum Klötzlmühlbach vermessen und überprüfen zu lassen. Der Grenze zwischen Flurstück 2329 und dem Flurstück 2330/2 des Klötzlmühlbachs liegt kein exakter Zahlennachweis zu Grunde. Erst ein exakter Zahlennachweis aller Umfangsgrenzen ermöglicht eine genaue Berechnung der Flurstücksfläche von Flurstück 2329. Die bisherige Flächenangabe könnte möglicherweise berichtigt werden.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Im Zusammenhang mit der örtlichen Neuparzellierung bzw. den damit zusammenhängenden Vermessungsarbeiten ist eine Grenzfeststellung bzw. -ermittlung richtig und sinnvoll. Die Kontrolle, Feststellung oder Ermittlung der genauen Grundstücksgrenzen ist grundsätzlich Sache des jeweiligen Grundstückseigentümers und nicht der planaufstellenden Stadt. Die künftigen Eigentumsverhältnisse infolge der Festsetzung von öffentlichen und privaten Flächen im Bebauungsplandeckblatt werden vor Satzungsbeschluss zwischen der Eigentümerin und der Stadt Landshut geregelt.

**2.13 IHK für Niederbayern in Passau**
mit E-Mail vom 14.08.2019

Zum oben genannten Verfahren haben wir grundsätzlich keine Anregungen vorzubringen. Von unserer Kammer selbst sind keine Planungen beabsichtigt bzw. Maßnahmen bereits eingeleitet, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebietes bedeutsam sein könnten.
Allerdings möchten wir darauf hinweisen, dass durch die Gebietsumwidmung von einem Mischgebiet in ein Allgemeines Wohngebiet Gewerbeflächen verloren gehen. Wir bitten Sie dafür Sorge zu tragen, dass für die gewerbliche Wirtschaft ausreichend Flächen für Neuansiedelungen und Erweiterungen zur Verfügung stehen.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Im Landshuter Westen wurden in der Vergangenheit entlang der Fuggerstraße, der Ludwig-Erhard-Straße und der Müller-Armack-Straße (Vorhaben- und Bebauungspläne V10-1, V10-2, 10-100, 10-104 und 10-105) große Gewerbeflächen ausgewiesen, deren bauliche Nutzung bereits vielfach in Angriff genommen wurden. Hier stehen auch noch weitere Flächen zur Verfügung. Hinzu kommen im normalen Entwicklungsturnus innerhalb des Stadtgebietes freiwerdenden kleinere bis mittlere Gewerbeflächen.
Zur Deckung des aktuellen und konkret zu erwartenden Bedarfs stehen ausreichend Gewerbeflächen zur Verfügung.

**2.14 Stadtwerke Landshut, Netze**
mit E-Mail vom 19.08.2019

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

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

**Abwasser:**
Gemäß § 55 Abs. 2 WHG muss sämtliches auf den privaten Flächen (Dachflächen und private Verkehrsflächen) anfallende Niederschlagswasser „…ortsnah versickert, verrieselt … werden…".
Das heißt:
Entgegen den Festsetzungen in der Begründung unter Ziff. 6. darf sämtliches auf privaten Flächen anfallendes Niederschlagswasser nicht in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden!
Das Niederschlagswasser ist eigenverantwortlich anderweitig zu beseitigen - z.B. über ortsnahe Versickerung bzw. Verrieselung in den Flächen, für die hinsichtl. der Böden die Altlastenfreiheit bestätigt werden kann.
Sollten diese Flächen nicht ausreichen, so sind die zusätzlich erforderlichen Flächen hinsichtlich Restaltlasten zu prüfen und im erforderlichen Umfang entsprechend zu sanieren (Pkt. D Ziff. 3). Durch die unter Pkt. C Ziff. 3.1 festgesetzten Dachbegrünungen der Flachdächer wird ohnehin schon eine Pufferung und Reduzierung der Abflussmengen in die zu errichtenden Versickerungsanlagen erreicht.
In der Begründung Pkt. 7 wird auf Seite 10 ausgeführt, dass die festgestellten Belastungen bis auf kleine Bereiche ausgeräumt werden konnten und empfohlen, das Grundstück (Flurst. 2329) somit aus dem Altlastenkataster zu entlassen. Durch die geplanten Geländeanhebungen wird zudem auch eine Erhöhung des Abstandes zwischen OK-Gelände und dem Grundwasserpegel erreicht, was bei einer Versickerung über die belebte Oberbodenzone von zusätzlichem Vorteil ist.
Eventuell sollte auch geprüft werden, ob (zusätzlich zur Versickerung) entgegen den Festsetzungen unter Pkt. D Ziff. 3 eine partielle NW-Einleitung in den Klötzlmühlbach doch möglich ist.
Aus den Formulierungen der Begründung Pkt. 6 Absatz 2 ist zu schließen, dass das Oberflächenwasser, welches durch die Bodensubstratschichten der Tiefgaragen oder unterirdischen Gebäudeteile sickert, über Drainagen gesammelt und abgeführt werden soll. Hier ist ebenfalls eine Versickerung vorzusehen, da eine Einleitung in die (öffentliche) Kanalisation ebenso unzulässig ist (siehe § 15 Abs. 2 Ziff. 6 EWS).
In der Begründung ist unter Pkt. 6 der Absatz 3 („Auf dem Grundstück liegen Mischwasserkanäle…") ersatzlos zu streichen, da wie oben angeführt eine NW-Einleitung nicht zulässig ist.
Die Einleitung von Grund-, Quell- und Sickerwasser in die öffentliche Entwässerungsanlage ist gemäß § 15 Abs. 2 Ziff. 6 der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) verboten.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

*Bearbeitungshinweis: Der Angabe der Punkte/Ziffern aus den Textlichen Festsetzungen und Hinweisen sowie der Begründung liegt noch die ursprüngliche Gliederung zu Grunde. In den nachstehenden Formulierungen werden die neuen, in der aktuellen Planfassung enthaltenen Bezeichnungen und Nummerierungen verwendet.*

Wie in Ziffer 7 der Begründung ausgeführt ist eine Versickerung von Niederschlagswasser nur über altlastenfreien Flächen zulässig. Die Begründung wurde dahingehend ergänzt, dass über diesen (altlastenfreien) Flächen eine Pflicht zur Versickerung besteht.
Durch die Versickerung von Niederschlagswasser darf es nicht zu einem Ausschwemmen oder Verfrachten von verbliebenen, nicht zu sanierenden Altlasten kommen.
Um eine Pufferung des anfallenden Niederschlagswassers zu erreichen wurden im Bebauungsplan entsprechende Maßnahmen festgesetzt. So sind Flachdächer extensiv, aber mit einer deutlich erhöhten Aufbauhöhe von 30 cm zu begrünen, so dass das Niederschlagswasser in den Bereichen, in denen eine, wenn auch nur geringe Restaltlast besteht, weder versickert noch über die Kanalisation abgeleitet werden muss. Über aus den Gelände- und Wegeflächen herausragenden Tiefgaragen ist eine intensive Begrünung vorzusehen.

Über den versiegelungsfreien Bereichen im Baugebiet wird es zu einer natürlichen Versickerung kommen, d.h. die anfallenden Niederschläge versickern ohne vorher gesammelt, geleitet oder behandelt zu werden.
Entlang des Klötzlmühlbachs wird Niederschlagswasser im Bereich zwischen dem geplanten Fuß-/Rad- und Pflegeweg bei entsprechender Oberflächenneigung versickern, von der dort vorhandenen oder zu schaffenden Vegetation aufgenommen oder oberirdisch in den Bach laufen.
Insgesamt bedarf die Art und Weise wie mit dem Niederschlagswasser umgegangen wird, auch auf Grund der Ausdehnung der Baumaßnahme(n) eines in sich abgestimmten Konzeptes. Diese ist im weiteren Verfahren gemeinsam mit den Fachbehörden zu entwickeln.
Durch die noch 4 Jahre, bis 2028 laufenden weiteren Sanierungsmaßnahmen wird sich der Anteil der altlastenfreien Flächen weiter erhöhen.

**2.15 Deutsche Telekom Technik GmbH**
mit Schreiben vom 19.08.2019

Vielen Dank für die Information. Ihr Schreiben ist am 10.07.2019 per E-Mail bei uns eingegangen.
Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:
Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten.
Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (siehe Bestandsplan in der Anlage - dieser dient nur der Information und verliert nach 14 Tagen seine Gültigkeit). Wir bitten Sie, alle Beteiligten darauf hinzuweisen, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.
Im Falle notwendiger Kabelumlegungen bitten wir Sie, die erforderlichen Maßnahmen rechtzeitig (ca. 6 Monate) vor Baubeginn mit unserer Fertigungssteuerung (E-Mail: ti-nl-sued-pti-21-fs@telekom.de) abzustimmen.
Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher Folgendes sicherzustellen:
- dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.
- Wir bitten dem Vorhabenträger aufzuerlegen, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und mit uns unter Berücksichtigung der Belange der Telekom abzustimmen hat, damit Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung, Ausschreibung von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für unsere Baumaßnahme wird eine Vorlaufzeit von 4 Monaten benötigt.
- In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass

durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Nach erfolgtem Abbruch der Betriebsanlagen und dem anschließenden Austausch des Erdreichs zur Bodensanierung befinden sich nur mehr im Bereich östlich des noch bestehenden ehemaligen Verwaltungsgebäudes Telekommunikationsleitungen im Untergrund. Diese werden im Zuge der Neubebauung in Abstimmung mit der Telekom entweder zurückgebaut, verlegt oder in ihrem Bestand geschützt und erhalten.
Letztendlich entscheidet der jeweilige Vorhabenträger welches Unternehmen mit der Versorgung im Baugebiet oder Teilbereichen davon beauftragt werden soll.
Abschnitt D „TEXTLICHE HINWEISE ZUR BEBAUUNG“ enthält unter Ziffer 5 „Leitungsanlagen“ den gewünschten Hinweis zum Schutz der Leitungen an sich und im Falle von Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern.

**2.16 Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH**
mit E-Mail vom 20.08.2019

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 10.07.2019.
Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:
Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH
Neubaugebiete KMU
Südwestpark 15
90449 Nürnberg
Neubaugebiete.de@vodafone.com
Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Fachstelle verkennt, 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.

**2.17 Bayernwerk Netz GmbH, Altdorf**
mit Benachrichtigung vom 22.08.2019

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:
Da keine Anlagen der Bayernwerk Netz GmbH im Geltungsbereich der Planung vorhanden sind und sich das Vorhaben außerhalb des Versorgungsgebiets der Bayernwerk Netz GmbH befindet besteht mit dem Vorgang unser Einverständnis.

Beschluss:

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

**2.18 Stadt Landshut, Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt, FB Naturschutz**

mit Schreiben vom 22.08.2019

Sonstige fachliche lnformationen und Empfehlungen:
Gem. Vorabstellungnahme vom 06.06.2019: Grundsätzlich wird der Nachverdichtung zugestimmt. Die Nachverdichtung vermindert den Umfang und die Qualität der Grünflächen jedoch deutlich auch wenn die naturschutzfachlichen Belange ansonsten weitgehend berücksichtigt wurden. Insbesondere ist durch die Tiefgaragen, Stellplätze und Anforderungen der Feuerwehr die Pflanzung von Bäumen deutlich eingeschränkt. Aus diesem Grunde sollten die zu pflanzenden Bäume entsprechend dem bisherigen B-Plan in der Größe STU 20-25 cm und 18-20 cm gepflanzt werden. Die Bäume in den deutlich reduzierten nicht unterbauten Bereichen sollen als Bäume l. Wuchsklasse mit STU 20-25 cm und deutlich erhöht werden. Der Grünstreifen am Klötzlmühlbach sollte auf mindestens 10 m verbreitert werden um den Bäumen I. Wuchsklasse ein ausreichendes Entwicklungspotenzial auch in der Krone zu ermöglichen. Als zusätzlicher Ausgleich für das reduzierte Baumpflanzpotenzial soll eine wirksame Fassadenbegrünung festgesetzt werden. Aus Artenschutzgründen sollen Nistgelegenheiten für Gebäudebrüter berücksichtigt werden. Der geplante Spielplatz am Kreuzeckweg (B-Plan 02-32) soll an den Gehweg angebunden werden.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Mindestqualität der zu pflanzenden Bäume und Sträucher wurde durch ein Fachbüro ermittelt. Dem jeweiligen Standort (nicht unterbaute oder unterbaute Fläche) wird durch unterschiedliche Pflanzlisten in der Freiflächen- und Gestaltungssatzung der Stadt Landshut vom 10.03.2021 Rechnung getragen. Bei Ausfall einzelner neugepflanzter Bäume und Sträucher enthalten die „TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG“, Ziffer E. 2 entsprechende Vorschriften zum Ersatz. Die Festsetzung eines Pflanzgebotes (Ziffer E 2.2) wonach je 300 Grundstücksfläche mindesten 1 standortgerechter Laubbaum der 2. Wuchsklasse zu pflanzen ist, sichert die Neupflanzung von mindestens 65 Laubbäumen entsprechender Größe innerhalb des Nettobaulandes. Hinzu kommen die vorgesehenen Baumpflanzungen in den öffentlichen Grünflächen. Hier ist die Neupflanzung von 19 Bäumen, überwiegend im, den Bach begleitenden, Uferstreifen vorgesehen. Zu erhaltende Bäume sind im angepassten Geltungsbereich nicht vorhanden. 6 Bäume im Bereich des noch bestehenden Parkplatzes zwischen dem ehemaligen Verwaltungsgebäude und dem Kreuzeckweg müssen zur Umsetzung der geplanten Nutzung gefällt werden.
Das Gesamtpaket der geplanten grünordnerischen Maßnahmen in Verbindung mit dem zu unterstellenden natürlichen Wuchs und den weiteren Freiflächen gewährleisten an sich eine ausreichende Berücksichtigung der naturschutzfachlichen Belange.
In Erkenntnis der positiven Einflüsse von Pflanzungen aller Art auf das Kleinklima sowie das Erscheinungsbild des entstehenden Wohnquartiers wird die Mindestqualität für neu zu pflanzende Bäume auf nicht-unterbauten Flächen auf 20 – 25 cm Stammumfang erhöht. Auf unterbauten Flächen beträgt der Mindest-Stammumfang bei Pflanzung 18 – 20 cm.
Der Grünstreifen am Klötzlmühlbach weist in weiten Bereichen eine Tiefe von 10m und mehr auf. Die Tatsache, dass der in seinem Verlauf geplante Fuß- und Radweg auch dem Gewässerunterhalt und der Gewässerpflege dienen soll, bedingt, dass dieser Weg überwiegend innerhalb des Grünstreifens verlaufen wird. Seine optisch wirksame Breite beträgt 2 m, zusätzlich ist beidseitig ein befahrbares Bankett mit je 75 cm Breite geplant. In den westlichen und östlichen Bereichen des Geltungsbereiches wird die (öffentliche) Grünfläche des Uferstreifens auch südlich des Weges fortgesetzt und geht in die dort entstehenden privaten Freiflächen über. Der Abstand der geplanten Bebauung vom Bachufer wird zwischen 13 und 20 m betragen. Lediglich die Nordwestecke des geplanten Mehrfamilienhauses im Baufeld 3 reicht bis auf 10 m an das Ufer heran. Ein ausreichendes Entwicklungspotential der künftigen Baumkronen ist damit gegeben.
Von der Festsetzung einer Fassadenbegrünung wird abgesehen. Die bauliche Ausführung einer Fassade ist stets ein Zusammenwirken aus architektonischer Gestaltung und den technischen Anforderungen aus bauphysikalischen Notwendigkeiten. Die endgültige

Ausführung der Fassaden obliegt dabei den jeweiligen Bauherren, bzw. den von ihnen beauftragten Architekten und Fachplanern.
Die Anbringung der aus Artenschutzgründen empfohlenen Nistgelegenheiten für Gebäudebrüter ist wünschenswert. Die tatsächliche Notwendigkeit und die detaillierte Ausgestaltung von Nistgelegenheiten sind aber vom Fachbereich Naturschutz noch zu konkretisieren.
Die vom Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt angeregte Anbindung des geplanten Spielplatzes am Kreuzeckweg an den Bach begleitenden Fuß- und Radweg ist sinnvoll und wurde in der vorliegenden Planung vorgesehen.

**2.19 Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Landshut**
mit Schreiben vom 23.08.2019

Der Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Landshut, bedankt sich für die Beteiligung am o.g. Verfahren und nimmt wie folgt Stellung dazu:
Die geplante Bebauung fügt sich in keiner Weise in die gewachsene Bebauung südlich des Klötzlmühlbaches ein. Das Gebiet ist bis auf einzelne größere Gebäude von Einfamilienhäusern und Reihenhäusern geprägt, also sehr kleinteilig und mit niedrigerer Höhenentwicklung.
Auf dem ehemaligen BMI-Gelände soll nun eine innerstädtische Bebauung ausschließlich mit Geschoßwohnungen entwickelt werden. Glaubt man den Statistiken, so ist gerade dieser Wohnraum nachgefragt. Es sollte jedoch die Frage erlaubt sein, ob in diesem Viertel eine so stark verdichtete Bebauung noch den städtebaulichen Grundsätzen entspricht. Vielmehr scheint die Gewinnmaximierung die Triebkraft zu sein. Es ist unfassbar wie Flächen, die ein hohes Potential an qualitätsvollem Städtebau anbieten, so lieblos und mit maximalem Profit zugebaut und versiegelt werden sollen.
Wir möchten im Folgenden einige Punkte ansprechen, die aus unserer Sicht im vorliegenden Bebauungsplan zu wenig berücksichtigt wurden und die trotz, der aus Gründen des Flächensparens notwendigen Verdichtung, eine gute Wohn- und Lebensqualität im neuen Bereich schaffen und auch im vorhandenen Stadtviertel zu Verbesserungen führen. Wir bitten Sie, diese Aspekte bei einer Überarbeitung der bisherigen Vorlage einfließen zu lassen.

**Klötzlmühlbach:**
Der vorgesehene, nicht zu bebauende Randstreifen am Klötzlmühlbach ist mit 5m zu schmal, um eine funktionierende bachbegleitende Uferbepflanzung sicherzustellen. Es sind mindestens 10m vorzusehen. Damit schließen wir uns der Forderung der Unteren Naturschutzbehörde an und gehen davon aus, dass dem auch Rechnung getragen wird.
Innerhalb dieses Streifens sind keinerlei Wege zu führen, sondern dieser Streifen ist ausschließlich der Bepflanzung mit Sträuchern und Bäumen zu widmen.
Der geplante Fuß- und Radweg entlang des Baches muss lt. vorliegender Planung bei einem Feuerwehreinsatz Fahrzeuge bis zu einer Achslast von 10t tragen können und entsprechend befestigt sein. Schotterrasen ist mittlerweile nicht mehr zugelassen, es sind stabilere Wegebefestigungen notwendig. Wir plädieren für eine andere Führung des Rettungsweges, z.B. zwischen den Gebäuden auf der Tiefgarage. Der Fuß- und Radweg entlang des Baches, der mindestens mit einem Abstand von 10m vom Bachufer geführt werden sollte, ist wassergebunden und mit minimaler Breite auszuführen. Keinesfalls darf an dieser naturschutzfachlich sensiblen Stelle eine Feuerwehrzufahrt in stabiler Bauweise erstellt werden.

**Stellplätze:**
Die Fläche des Baugebietes ist größtenteils von einer Tiefgarage unterbaut. Diese Unterbauung bedingt, dass keine großen Bäume gepflanzt werden können, weil der Wurzelraum für das Normale Wachstum großer und mittelgroßer Bäume nicht ausreicht.

Die Größe der Tiefgarage berechnet sich aus der Stellplatzverordnung der Stadt, die mittlerweile bereits in die Kritik geraten ist. Wir regen dringend an diese Verordnung für den vorliegenden Plan auszusetzen und einen geringeren Stellplatzschlüssel anzulegen.

**Begründung:**

1. ÖPNV: Das Gebiet liegt innenstadtnah und ist durch den ÖPNV erschlossen, dessen Taktung allerdings erhöht werden sollte.
2. Radfahrer und Fußgänger: Das Gebiet hat bis auf ein fehlendes Teilstück einen Radweg entlang der Klötzlmüllerstraße und wird laut Bebauungsplan über weitere Brücken über den Klötzlmühlbach fußläufig an den Kindergarten am Brauneckweg angeschlossen werden.
3. Multimodale Mobilität: Insbesondere junge Menschen organisieren ihre Mobilität multimodal (ÖPNV, Rad, Carsharing) ohne ein eigenes Auto besitzen zu wollen. Daher sollte ein Teil der Wohnungen ohne eigenen Stellplatz angeboten werden.

Alles Gründe um die Stellplätze auf die Hälfte zu verringern.
Die Reduzierung der Stellplätze hat sehr viele positive Effekte, einerseits für die neuen Bewohner durch die Erhöhung der Aufenthaltsqualität, weil große Bäume Platz finden (Kühlung im Sommer!), andererseits für die Umgebung, die im andern Fall eine deutlich erhöhte Verkehrslast auf den Quartierstraßen vor allem aber auf der Klötzlmüllerstraße zu ertragen hätte.
Es ist zwingend erforderlich, die Infrastruktur für Fußgänger, Radfahrer und für das Carsharing im Zug der Überbauung einer Fläche in dieser Größenordnung zu erweitern bzw. den neuen Erfordernissen anzupassen, um zu vermeiden, dass sich die Wohn- und Aufenthaltsqualität im angrenzenden Stadtviertel durch die sonst zu erwartende Erhöhung des fahrenden und stehenden motorisierten Individualverkehrs deutlich verschlechtert.

**Freiflächen:**
Die Grünfläche mit dem Spielplatz im Osten des Baugebietes ist durch Stellplätze, Trafostation und Wertstoffsammelstelle erheblich reduziert. Eine ausreichend große Grünfläche ist wichtig für eine gute wohnbezogene Aufenthaltsqualität. Wir schlagen vor die Stellplätze in diesem Bereich zu streichen, die Wertstoffsammelstelle an die Klötzlmüllerstraße zu verlegen, wo sie auch besser angefahren werden kann, das Haus 5 zu streichen und diese Fläche der Grünfläche zuzuschlagen.
Dies würde zwar der Gewinnmaximierung widersprechen, jedoch der Wohnqualität des gesamten Viertels zugutekommen.
Es könnte dann der gesamte Spielplatzbedarf an einer Stelle zu einer großen Fläche zusammengefasst werden, was eine andere Gestaltung des Spielplatzes erlaubt.
Entlang der Klötzlmüllerstraße sind noch Pflanzmöglichkeiten auf nicht unterbauten Grünflächen möglich. Wir schlagen vor diese Flächen zu nutzen, die Stellplätze zu streichen und eine dichte Großbaumreihe entlang der Straße zu pflanzen. Gerade an der Südseite des Baugebietes würde dies dem Wohnklima zuträglich sein (Kühlung im Sommer!).
Dieser Vorschlag gilt auch für die Eingrünung der Einbahnstraße und der Ost/Westverbindung mit den eingezeichneten Spielplatzsymbolen.

**Fazit:**
Das Abrücken der Bebauung vom Klötzlmühlbach, die Verringerung der notwendigen Stellplätze durch Aussetzen der Stellplatzverordnung, die Vergrößerung der Spielplatzfläche und der Verzicht auf Haus Nr. 5 würde die Fläche für die Tiefgarage erheblich verringern und die Pflanzung von großen Bäumen ermöglichen.
Aufgrund dieser neuen Prämissen könnte das Baugebiet neu geplant werden, weg vom Maximum und hin zum Optimum.

<u>Beschluss:</u>

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Richtig ist, dass weite Teile der südlich angrenzenden Bebauung durch Wohnungsbau in Form von freistehenden Einfamilienhäusern, Doppel- und Reihenhäusern geprägt ist. Dieser ist überwiegend ab den 60er Jahren des 20. Jahrhunderts bis Anfang des 21. Jahrhunderts entstanden.
Bei der Beurteilung, ob sich die geplanten Neubaumaßnahmen einfügen oder nicht, darf man jedoch nicht außer Acht lassen, dass im näheren Umfeld in den zurückliegenden

Jahren auch größere Mehrfamilienhäuser entstanden sind. Das ehemalige Verwaltungsgebäude Klötzlmüllerstraße 140 und das Wohngebäude Klötzlmüllerstraße 146 weisen 3 Vollgeschosse auf, je zuzüglich eines ausgebauten Dachgeschosses (Satteldach mit Gauben). In der Oberen Liebenau sind von der Baukörpergeometrie den Neubaumaßnahmen sehr ähnliche Wohngebäude gleicher Höhe wie im Baugebiet entstanden (3 Vollgeschosse mit Penthousegeschoss, Flachdach).
In den letzten Jahren ist nördlich des Klötzlmühlbachs eine moderne Wohnbebauung entstanden. Die dortigen Mehrfamilienhäuser weisen ebenfalls 3 Vollgeschosse sowie ein Penthousegeschoss, auf. Der diesbezügliche Bebauungsplan 02-32 wurde hier auf der Grundlage eines überregionalen Wettbewerbs aufgestellt.
Schließlich bleibt festzuhalten, dass die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Deckblatts wie auch des ursprünglichen Bebauungsplans 02-34 seit Mitte der 50er Jahre als Produktionsstandort eines Herstellers von Molkereiprodukten diente und massiv mit Industrieanlagen bebaut war. Die Betriebsfläche war vollständig versiegelt.
Die im Deckblatt 1 zum Bebauungsplan Nr. 02-34 geplante Bebauung wird sich mit der nördlich benachbarten Bebauung (BBP Nr. 02-32) zu einem eigenen Stadtquartier verbinden, das sicherlich einen anderen Charakter aufweisen wird, als die bestehenden Reihen- und Doppelhausanlagen. Das neue Quartier wird eben aufgrund seiner relativ verdichteten Bauweise und seiner Höhenentwicklung der großen Nachfrage nach Wohnraum im Stadtgebiet Rechnung tragen und dabei die gesetzliche Forderung zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden erfüllen.

Im Einzelnen zu den Forderungen aus der Stellungnahme:

<u>Klötzmühlbach:</u>
Wie auch zur Stellungnahme des Amtes für öffentliche Ordnung der Stadt Landshut, FB Naturschutz (Untere Naturschutzbehörde) ausgeführt weist der Grünstreifen am Klötzlmühlbach in weiten Bereichen eine Tiefe von 10m und mehr auf. Der in der Planzeichnung dargestellte 5m-Streifen stellt dabei den engeren Uferschutzbereich dar, innerhalb dessen keinerlei Baumaßnahmen zulässig bzw. geplant sind. Ausnahmen sind die beiden Sitztreppen-Anlagen geringer Ausdehnung direkt am Bach, die die Erlebbarkeit des Bachlaufs und die Attraktivität der Uferzone fördern sollen.
Die Tatsache, dass der in seinem Verlauf geplante Fuß- und Radweg auch dem Gewässerunterhalt und der Gewässerpflege dienen soll, bedingt, dass dieser Weg überwiegend innerhalb des Grünstreifens verlaufen wird. Seine optisch wirksame Breite beträgt 2 m, zusätzlich ist beidseitig ein befahrbares Bankett mit je 75 cm Breite geplant.
Da der geplante Fuß- und Radweg entlang des Baches wie vor erwähnt auch mit Fahrzeugen zur Gewässerpflege usw. gelegentlich befahren muss, gewährleistet im Einsatzfall, dass auch kleine und mittelgroße Rettungsfahrzeuge hier fahren können. Für schwerlastige Technik- oder Leiterfahrzeuge der Feuerwehr wird der Weg nicht ausgelegt. Außerdem wird der Weg selbst als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen und innerhalb bzw. am Rand einer öffentlichen Grünfläche errichtet werden. Letztendlich hat also die Stadt Landshut den Ausbaugrad des Weges selbst in der Hand bzw. wird diesen bestimmen können.
Eine vollständig geschlossene, dichte Pflanz-“wand“ entlang des Baches ist abzulehnen. Der Bach selbst soll sichtbar und erlebbar sein.
In den westlichen und östlichen Bereichen des Geltungsbereiches wird die (öffentliche) Grünfläche des Uferstreifens auch südlich des Weges fortgesetzt und geht in die dort entstehenden privaten Freiflächen über. Der Abstand der geplanten Bebauung vom Bachufer wird zwischen 13 und 20m betragen.

<u>Stellplätze:</u>
Wie richtig festgestellt wird, ergeben sich die Größen der geplanten Tiefgaragen aus dem Stellplatzbedarf, der wiederum i.d.R. nach der Stellplatzverordnung der Stadt errechnet wird. Danach ergäben sich 210 privaten Stellplätze, davon ca. 164 Plätze in 2 Tiefgaragen und 46 oberirdische Stellplätze.
In der Sitzung vom 07.03.2024 hat der Bausenat einer Reduzierung der sich nach der Stellplatzsatzung nachzuweisenden, oben genannten KFZ-Stellplätze zugestimmt. Grundlage für die Reduzierung ist ein Mobilitätskonzept. Gemäß diesem wird im Umkerhschluss die Anzahl der Fahrrad-Abstellplätze erweitert.

Das Mobilitätskonzept beruht auf der vorliegenden Bauleitplanung, den örtlichen, infrastrukturellen Gegebenheiten im näheren und mittleren Umfeld sowie der topografischen Situation.
Ziel des Konzeptes ist die Reduzierung des KFZ-Individualverkehrs, der von den künftigen Bewohnern des neuen Baugebietes ausgelöst werden wird und damit die Reduzierung der Anzahl sowohl der nach den geltenden Satzungen und Vorschriften nachzuweisenden KFZ-Stellplätze und auch der tatsächlich benötigten Stellplätze. Damit einher geht eine Akzeptanz- und Attraktivitätssteigerung hinsichtlich des ÖPNVs und des Fahrradverkehrs.
Im Wirkungsbereich des Mobilitätskonzeptes kommt es nach baulicher und organisatorischer Umsetzung der formulierten Maßnahmen für die bereits vorhandenen und die neu hinzuziehenden Anwohner zu einer Reduzierung durch Lärm und Staub, einer Reduzierung der Versiegelung der Bodenoberfläche, zu einer Verbesserung hinsichtlich der Versickerung von Niederschlägen und zu einer Abnahme der Gefährdung durch den KFZ-Verkehr. Die Anzahl der oberirdischen Stellplätze und die Ausdehnung der Tiefgaragen wird verkleinert. Die dadurch freiwerdenden Flächen tragen zu einer Verbesserung des Wohnumfeldes bei.

Begründung:

1. ÖPNV: Richtig ist, dass das geplante innenstadtnahe Baugebiet an den ÖPNV angeschlossen ist. Eine, auch wünschenswerte, Erhöhung der Taktung ist nicht Regelungsinhalt eines Bebauungsplanes. § 9 BauGB liefert hierzu keine Rechtsgrundlage. Hierzu wird auf das sich in Aufstellung befindliche Nahverkehrskonzept verwiesen.

2. Radfahrer und Fußgänger: Die Stellungnahme des Bundes für Naturschutz gibt in Kurzform den Inhalt des Bebauungsplans zur Radwege- und Fußgängerführung korrekt wieder ohne Bedenken und/oder Anregungen zu formulieren.

3. Multimodale Mobilität: Auch hier kann der vom Bund für Naturschutz getroffenen Aussage gefolgt werden. Der Wunsch einen Teil der entstehenden Wohnung ohne Stellplatz anzubieten entzieht sich jedoch ebenfalls dem Regelungsinhalt eines Bebauungsplans. Die Vermarktung von Wohnungen obliegt privatrechtlich dem Bauherrn/Investor der Mehrfamilienhäuser.

Unstrittig stehen bei Wegfall von TG-Stellplätzen weitere nicht-unterbaute Flächen zur Verfügung, die als Standorte für größere Bäume dienen könnten. Dass dies positive Auswirkungen auf das Kleinklima im Bauquartier hätte und dadurch die Lebens-und Aufenthaltsqualität steigen würde, ist ebenfalls korrekt.

Freiflächen:
Aufgrund der notwendigen Anpassung des Geltungsbereichs an den des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 02-32 liegen die Spielplatzfläche und die Fläche für die Wertstoff-Sammelstelle nicht mehr im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 02-34. Die beiden Flächen sind in die Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan Nr. 02-32 integriert.
Von einer Konzentrierung der gesamten Spielplatzflächen an einer Stelle wurde abgesehen.
Eine zweite größere Spiel- und Freizeitfläche wurde nördlich der Baufelder 1 und 3 am Bach geplant, hier in Kombination mit einer Sitztreppenanlage vor der das Bachbett des Klötzlmühlbachs geringfügig um 1,00 bis 1,5 m aufgeweitet werden soll.
Eine zweite Sitztreppenanlage, ebenfalls mit einer Aufweitung des Bachbetts versehen, wurde nördlich des Baufelds 7 unweit des angesprochenen Spielplatzes am Kreuzeckweg geplant.
Weiteren, ergänzenden Baumpflanzungen entlang der Klötzlmüllerstraße und der Planstraße A stehen die dort geplanten und nach wie vor als notwendig erachteten Stellplätze, z.B. für Besucher oder zur Anlieferung, entgegen.

**2.20 Stadt Landshut, Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt, FB Umweltschutz**
mit E-Mail vom 23.08.2019

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

**Allgemein / Wasserrecht:**

1. Allgemeines

Gegen die Festsetzungen in o. g. B-Plan-Deckblatt bestehen seitens der unteren Wasserrechtsbehörde bei der Stadt Landshut keine Einwände.

2. Wasserrecht

Gemäß der Ziffer 3. Abs. 3 der „Textlichen Hinweise zur Bebauung“ ist die Grundwassernutzung u. a. für den Betrieb von Grundwasserwärmepumpen unzulässig. Wir bitten Sie deshalb, in der Ziffer 6. der „Textlichen Hinweise zur Bebauung“ die dem widersprechenden Worte „Grundwasser oder“ zu streichen.
Die Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis für eine Bauwasserhaltung im „Verfahren mit Zulassungsfiktion“ im Sinne des Art. 70 des Bayerischen Wassergesetzes (BayWG) ist aufgrund der Altlastensituation nicht möglich. Dafür wäre eine Erlaubnis nach Art. 15 BayWG erforderlich. Wir bitten Sie, diese Information der Ziffer 4. der „Textlichen Hinweise zur Bebauung“ als zusätzlichen Absatz 2 hinzu zu fügen.

**Immissionsschutz:**

Kommentar:
Im BP 02-34 DB 1 sind folgende Änderungen geplant:

- Das dreigeschossige Verwaltungsgebäude mit dem dazugehörigen Parkplatz wird rückgebaut. Die freiwerdende Fläche wird auch dem Geschosswohnungsbau zugeführt
- Vorher geplant: 18 Reihenhäuser, 1 Doppelhaus, 4 freistehende Einfamilienhäuser und 1 Mehrfamilienhaus mit 20 Geschoßwohnungen; insgesamt 1 Tiefgarage
- Jetzt geplant: 12 Baukörper (ausschließlich Geschoßwohnungsbau) mit insgesamt 186 Wohnungen
- Plangebiet komplett als Allgemeines Wohngebiet (WA) eingestuft
- 3 große Tiefgaragen erstrecken sich über den Großteil des Grundstücks; vorher nur 1 Tiefgarage unter einem Gebäude

Stellungnahme:

- Verkehr

Aufgrund der geplanten Änderungen (mehr Wohnungen; Einstufung des gesamten Plangebietes in ein Allgemeines Wohngebiet (WA)) muss das vorhandene Verkehrsgutachten (Hoock Farny Ingenieure – Projekt-Nr. LA-2321-01/2321-01_E01 vom 20.08.2012) an die aktuelle Planung und Gegebenheiten angepasst werden. Zusätzlich sollen im schalltechnischen Gutachten die neue Planung und Gegebenheiten auch bei den vorhandenen Immissionsorten am Kreuzeckweg untersucht und wenn nötig, Abhilfemaßnahmen erarbeitet werden.

- Tiefgarage

Ebenso muss die neu geplante umfangreiche Tiefgargagennutzung mit den Zu- und Abfahrten schalltechnisch untersucht werden.
Soweit möglich, ist die Erschließung über die Klötzlmüllerstraße anzustreben.
Bei einer natürlichen Belüftung sind Tiefgaragen-Lüftungsöffnungen so anzuordnen, so zu errichten und so zu betreiben, dass es bei der Anwohner- und Nachbarschaft zu keinen schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche und/oder Luftschadstoffe kommt.
Ein Mindestabstand von 2,50 m von den Lüftungsschächten zu schutzbedürftigen Nutzungen muss eingehalten werden und nachgewiesen werden.
Es ist darauf zu achten, dass beim Herausfahren aus der Tiefgarage jede Blendeinwirkung auf den Straßenverkehr und die anliegenden Wohnbereiche ausgeschlossen wird.
Hinweis: Lüftungsöffnungen von Tiefgaragen müssen grundsätzlich ausreichend weit von schutzbedürftigen Nutzungen – wie zum Beispiel Aufenthaltsräume, Außenwohnbereiche

und Spielplätze – entfernt sein, damit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden. Ein Mindestabstand von 2,50 m vom Rand des Lüftungsschachts/Lüftungsöffnung bis zu den schutzbedürftigen Nutzungen (schützenswerter Bereich, Fenster von Aufenthaltsräumen, Spielwiese) wird vom „Bayerischen Staatsministerium des Inneren“ zum gegenwärtigen Zeitpunkt als ausreichend angesehen.

- Containerstandplatz/Standort Wertstoffsammelstelle

Da hier keine genaueren Angaben vorliegen, wird davon ausgegangen, dass der Standort als Komplettstandort mit Glas-, Papier-, Altkleider- und Grüngutcontainern ausgestattet wird. Die Fläche, die als Wertstoffsammelstelle geplant ist, wurde auch im Zusammenhang des Bebauungsplans 02-32 (rechtskräftig seit 29.08.2016) untersucht. Der Standort wurde auch damals als ungünstig eingestuft (siehe Stellungnahme von Hr. Kunze vom 31.05.2016 und 27.01.2016; Stellungnahme der Bauamtlichen Betriebe vom 25.05.2016).
Als Begründung wurde hauptsächlich der geringe Abstand zum Wohnhaus „Kreuzeckweg 11“ genannt.
Maßgebend für die Geräuschemission einer Sammelstelle bzw. eines Containers sind neben dem Anlieferverkehr (Rangiervorgänge, Be- und Entladevorgänge, etc.) und Containeraustausch bzw. Containerleerung besonders auch die Einwurfvorgänge.
Gemäß der gängigen Rechtsprechung werden hinsichtlich Lärmschutz bei Errichtung von Containerstandplätzen überwiegend die Empfehlungen des Umweltbundesamtes (UBA) herangezogen. Das UBA sieht vor allem bei Altglascontainern einen grundsätzlichen Abstand von 50 m zur Wohnbebauung vor. Der Abstand von 50 m kann im Ausnahmezustand unter bestimmten Voraussetzungen und besonderen Gegebenheiten auf 25 bis 12 m reduziert werden.
Laut Landesamt für Umwelt (LfU) sollte in allgemeinen Wohngebieten (WA) ein Mindestabstand von 20 m zur nächsten Wohnbebauung eingehalten werden.
Der Mindestabstand von 20 m wird bei diesem Planvorhaben zwischen der geplanten Wertstoffsammelstelle und Wohnhaus „Kreuzeckweg 11“ nicht eingehalten. Des Weiteren liegt hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nahe, dass der Anliefer- und Rangierverkehr auf der Straße, direkt neben dem Wohnhaus „Kreuzeckweg 11“ stattfinden wird.
Aus immissionsschutzfachlicher Sicht wird der geplanten Wertstoffsammelstelle nicht zugestimmt.
Es wird empfohlen, die geplante Wertstoffsammelstelle entweder zu verlegen oder baulich, zum Beispiel im Erdgeschoss eines Gebäudes, zu integrieren.
Alternativ zur Verlegung oder baulichen Integration, kann unter Berücksichtigung von realistischen Bedingungen, ein schalltechnisches Gutachten zum Nachweis der Verträglichkeit dieser geplanten Wertstoffsammelstelle erstellt werden.
Hinweis: Aufgrund der stark zunehmenden Bebauung im Umfeld, ist ein Komplettstandort/Wertstoffsammelstelle im umliegenden Bereich dringend erforderlich. Unter dem Aspekt, dass für eine Wohneinheit eine Reststofftonne mit je 60 l zur Verfügung gestellt werden muss, ergibt sich daraus eine Bereitstellung von mindestens 11 Stück à 1.100 Liter-Behältern. Zusätzlich muss pro Einzelhaushalt eine 240-Liter-Papiertonne zur Verfügung gestellt werden. Das bedeutet, dass zusätzlich zu den obigen Behältern noch insgesamt 21 Stück à 1.100 Liter-Behälter bereitgestellt werden müssen. Zusätzlich zu dem Platzbedarf der 32 Stück à 1.100 Liter-Behälter kommt noch zusätzlich mindestens ein gelber Sack je Haushalt hinzu.

Anmerkung oberirdische Stellplätze:
Die geplanten Änderungen bezüglich der Stellplätze stellen im Vergleich zur vorherigen Version eine Verschlechterung dar. In der alten Fassung (BP 02-34) waren die aufgeführten Stellplätze als Garagen oder Carports aufgeführt. Im Gegensatz dazu sind bei dem aktuellen Planvorhaben mehr Stellenplätze notwendig, die zugleich auch nicht in Form von Garagen oder Carports geplant sind.
Auch wenn entsprechend der Bayerischen Parkplatzlärmstudie grundsätzlich davon ausgegangen werden kann, dass die Geräuschentwicklungen von Parkplätzen an Wohnanlagen zu den üblichen Alltagserscheinungen gehören, sollten aus Sicht des Immissionsschutzes Maßnahmen zum Schutz vor, bzw. zur Reduzierung der, von

Garagen und Stellplätzen ausgehenden Emissionen bzw. Immissionen geprüft und berücksichtigt werden.
Im Beschluss des Verwaltungsgerichtshofes Baden-Württemberg vom 20.07.1995 (Az. 3 S 3538/_94) wird die Auffassung vertreten, dass Maximalpegel bei Parkplätzen in Wohnanlagen nicht zu berücksichtigen sind.
Aus fachlicher Sicht ist jedoch zu betonen, dass die Nichteinhaltung des Nacht-Maximalpegelkriteriums auf Planungsmängel im Bereich des Immissionsschutzes hinweist.
Für die Einhaltung des Nacht-Maximalpegelkriteriums wäre im WA ein Mindestabstand von 28 Metern zwischen dem kritischen Immissionsort und dem nächstgelegenen Parkplatz erforderlich. Die Mindestabstände zwischen den Stellplätzen und den nächstgelegenen Immissionsorten sind bei allen geplanten Wohngebäuden weit unterschritten.
Aufgrund der schalltechnisch ungünstig geplanten Anordnung und Lage der Stellplätze ist davon auszugehen, dass das Spitzenpegelkriterium dar TA-Lärm während der Nachtzeit wesentlich überschritten wird.
Bei einer wesentlichen Überschreitung des Nacht-Maximalpegelkriteriums ist aus Sicht des Immissionsschutzes eine schallschutztechnische Optimierung der Planung äußerst empfehlenswert.
Aus diesem Grund sind aus immissionsschutzfachlicher Sicht nachfolgende lärmmindernde Maßnahmen zur Verbesserung der schalltechnischen Situation notwendig:

- Vergrößerung der Abstände zu den Immissionsorten wo möglich
- Errichtung von Carports oder Garagen (in Richtung schutzbedürftiger Räume geschlossene Wände)

**Altlasten:**

<u>bisherige Sanierung zur Erfüllung des Sanierungsplanes vom 23.11.2012:</u>
Für das Bebauungsplangebiet ist der Sanierungplan vom 23.11.2012 maßgeblich. Der Sanierungsplan definiert tiefenzonierte Sanierungszielwerte für den Boden sowie für das Grundwasser. Gemäß den bis dato vorgelegten Gutachten ist davon auszugehen, dass für die wassergesättigte Bodenzone der Sanierungszielwert von 10mg/kg für die Gesamtgehalte an polychlorierten Biphenylen in Teilbereichen des Bebauungsplangebietes mit den bisherigen Bodenaustauschmaßnahmen nicht erreicht wurde. Der Sanierungplan ist in dieser Hinsicht bislang nicht erfüllt. Für das Grundwasser ist davon auszugehen, dass ohne weitere Aushubnahmen in großem Umfang für Teilbereiche der Erheblichkeitsschwellenwert von 0,05µg/l langfristig für die Gesamtgehalte an polychlorierten Biphenylen überschritten bleibt. Die höchsten Belastungen überschreiten bis dato den Stufe-2-Wert gemäß LfW-Merkblatt 3.8/1. Insoweit ist das Sanierungsziel für das Grundwasser in der Fläche nicht erreicht.
Bei diesem Sachstand zur Belastungssituation des Untergrundes ist gemäß dem Wasserwirtschaftsamt Landshut eine Entlassung aus dem Altlasten-, Bodenschutz- und Dateninformationssystem (ABuDIS) nicht möglich.
Die im Untergrund verbliebenen Belastungen sind vollständig und eineindeutig im Hinblick auf die Sanierungsziele des Sanierungsplanes zu dokumentieren. Auf der Grundlage dieser Dokumentation ist eine abschließende Gefährdungsabschätzung für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser (mit Sickerwasserprognose) sowie für die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Nutzpflanze zu erstellen. Ebenso ist die Verhältnismäßigkeit weiterer Sanierungsmaßnahmen und die Nutzungsmöglichkeiten des Grundwassers zu beurteilen. Hierzu sind entsprechende Gutachten vorzulegen, welche den zuständigen Fachstellen zur Prüfung vorgelegt werden.
Nach dem formellen Abschluss der Sanierungsarbeiten zur Erfüllung des Sanierungsplanes vom 23.11.2012 ist eine Dokumentation zu den entsorgten Aushubmassen der Unteren Abfallrechtsbehörde vorzulegen.

<u>Externe Wirkung von verbliebenen Untergrundbelastungen:</u>
Gemäß dem Wasserwirtschaftsamtes Landshut ist im Rahmen von Verhältnismäßigkeitsprüfungen für weitere Sanierungsmaßnahmen auch zu prüfen, in wie weit Anwohner im Umgriff des Bebauungsplangebietes durch im Untergrund verbliebene Belastungen beeinträchtigt werden oder werden könnten.

Hierzu sind Änderungen des Grundwasserströmungsfeldes und Änderungen der Grundwasserflurabstände bei Hochwasser bedingt durch die Baukörper im Untergrund gegenüber der Situation vor der Bebauung durch hydrogeologische Grundwassermodellierungen zu beschreiben und gutachterlich zu bewerten.
Zum Nachweis, dass auch durch hochwasserbedingte Änderungen des Grundwasserströmungsfeldes die aktuelle räumliche Lage des belasteten Grundwasserkörpers sich nicht relevant ändert oder dass keine schadstoffbelasteten Grundwässer den Umgriff des Bebauungsplangebietes verlassen, sind an geeigneten Stellen weitere Grundwassermessstellen zu errichten. Die Grundwassermessstellen dienen auch zukünftig zur Beweissicherung. Die Anzahl, Positionierung und Bauart dieser Grundwassermessstellen sowie der Umfang des durchzuführenden Grundwassermonitorings sind mit dem Wasserwirtschaftsamt Landshut abzustimmen.
Bereich Verwaltungsgebäude Klötzlmüllerstraße 140 und Parkplatz:
Der Bebauungsplan 02-34-db1 sieht im Gegensatz zum Bebauungsplan 02-34 den Abbruch des bestehenden Verwaltungsgebäudes der BMI und die Bebauung dieses Bereiches und der Parkflächen mit Geschosswohnungen und Tiefgarage vor. Dies stellt eine wesentliche Änderung dar.
Für den Aushub ist daher ein Konzept zur Deklaration, Zwischenlagerung und Entsorgung der Unteren Abfallrechtsbehörde (FB Umweltschutz) vorzulegen.
Zum Nachweis der Belastungssituation an den Sohlen und Rändern der im Untergrund entstehenden Hohlformen oder an sonstigen geeigneten Stellen sind Beweissicherungsproben in Abstimmung mit dem Fachbereich Umweltschutz Sachgebiet Bodenschutz zu entnehmen und laborchemisch zu untersuchen.
In einem Abschlussbericht sind die entsorgten Aushubmassen zu dokumentieren. Die Ergebnisse der Beweissicherungsproben sind hinsichtlich der Wirkungspfade Boden-Grundwasser, Boden-Mensch und Boden-Nutzpflanze gutachterlich zu bewerten. Der Abschlussbericht wird den zuständigen Fachstellen zur Prüfung vorgelegt. Es gelten im Grundsatz die tiefenzonierten Sanierungszielwerte des Sanierungsplanes vom 23.11.2012.

Abbruch Verwaltungsgebäude und sonstige Erdarbeiten:
Baurestmassen und weiteres, bei sonstigen Erdarbeiten, anfallendes Bodenmaterial sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Entsprechende Nachweise über die Entsorgung sind nach Abschluss der Abbruch- und Erdarbeiten der Unteren Abfallrechtsbehörde vorzulegen.

Bauwasserhaltung:
Jegliche Grundwasserförderung Bauwasserhaltung ist genehmigungspflichtig.

Oberflächenwasserbeseitigung:
Anlagen für die Oberflächenwasserbeseitigung sind genehmigungspflichtig. Eine entsprechende Planung ist daher bei der Fachkundigen Stelle für Wasserwirtschaft einzureichen.
Bei der Planung der Lage von Versickerungsanlagen sind die bekannten Untergrundbelastungen zu berücksichtigen. Versickerungsanlagen in Bereichen mit Grundwasserbelastungen sind zu vermeiden. Erhöhte Bodenbelastungen im Bereich von Versickerungsanlagen sind durch Bodenaustauch zu beseitigen.

**Klimaschutz und Klimaanpassung:**

Insbesondere das Mikroklima sowie das Klima im gesamten neu entstehenden Quartier, kann durch umfassende Begrünung, möglichst geringe Versiegelung und eine energieeffiziente Bauweise ein deutlicher Mehrwert gegenüber der derzeitigen Nutzung erzielt werden.

Dichte:
Die Dichte der geplanten Bebauung ist für die Durchlüftung, den Versiegelungsgrad und auch für die Aufenthaltsqualität im Quartier von zentraler Bedeutung. Im Sinne des Klimaschutzes und der Klimaanpassung sollte die künftige Bebauungsdichte so gering wie möglich gehalten werden. Dementsprechend ist eine Reduktion der Baukörper um mindestens zwei Stück anzustreben, sodass eine bessere Durchlüftung, weniger

Oberflächenversiegelung und eine qualitativ hochwertige Nutzung der Freiflächen für die Bewohner ermöglicht wird. Um dem Bedarf an Wohnraum dennoch gerecht zu werden, ist aus klimaschutzfachlicher Sicht eine Erhöhung der Bebauung denkbar. Höhere Gebäude sorgen zudem für mehr Verschattung.
Zwar ist im Bereich des Deckblatt 1 gegenüber der jetzigen Bebauung eine grundsätzliche Aufwertung des Areals zu erwarten, gegenüber dem rechtskräftig gültigen Bebauungsplan 02-34 vom 19.01.2014, ist die nun vorliegende Variante jedoch deutlich dichter beplant. Insbesondere im nördlichen Teil des Plans, angrenzend an den Klötzlmühlbach, waren drei Reihenhauszeilen (auch mit mehreren Doppelhäusern ausführbar) mit einer WE pro Einheit sowie im Osten vier Einzelhäuser mit jeweils max. zwei WE vorgesehen. Eine Verdichtung entsprechend dem vorliegenden Deckblatt sollte vermieden werden.

Terrassenflächen
Des Weiteren ist im Sinne der Klimaanpassung, in erster Linie zur Vermeidung der lokalen Überhitzung sowie zur Reduktion der atmosphärischen Rückstrahlung, für alle Terrassenflächen ein heller Belag festzusetzen.

Begrünung
Hinsichtlich der begrünten Flachdächer ist ausdrücklich darauf zu verweisen, dass bei zusätzlicher Installation von Anlagen zur Solarenergienutzung auf die Verwendung von Glas-Glas-Modulen zu achten ist, sodass hier keine gegenseitige Beeinträchtigung entsteht. Die zusätzliche Installation von Solarenergien auf Gründächern ist als ausdrücklich erwünscht.
Grundsätzlich ist eine attraktive Gestaltung und Nutzung der Dachflächen als Terrassen auch dann möglich, wenn diese begrünt sind. Eine Pflicht zur Dachbegrünung mindert dementsprechend den Wert oder die Nutzbarkeit dieser Dachterrassen nicht. Eine Festsetzung der Dachbegrünung ist zumutbar und im Sinne der Klimaanpassung unerlässlich, da nur so ausreichend Retentionsflächen geschaffen werden können. Auch das örtliche Mikroklima wird durch die Verdunstungseigenschaften der Begrünung deutlich positiv beeinflusst.
Insgesamt kann für die gesamte Bebauung die Bedeutung einer umfassenden Fassadenbegrünung nicht ausreichend hervorgehoben werden. Diese spielt durch ihre hohe Verdunstungsrate eine erhebliche Rolle für das lokale Kleinklima und ist gerade wegen der hohen Dichte der geplanten Bebauung von besonderer Bedeutung. Sowohl die Bebauungsdichte als auch der fast gänzliche Unterbau des Quartiers mit Tiefgaragen verhindern selbst bei großzügigem Überbau die Pflanzung großer Bäume, sodass nur durch die großflächige Begrünung der Fassaden ein Ausgleich hierfür geschaffen werden kann. Nicht zuletzt wird dies von essentieller Bedeutung für die sommerliche Aufenthalts- und Lebensqualität im Quartier sein.
Der Abstand zum Klötzlmühlbach ist um 5m zu erhöhen. Dies ist nicht nur notwendig um das Biotop zu schützen, sondern auch weil dieser Bereich den einzigen wirklichen Standort für Großbäume darstellt und so während der Sommermonate ein erheblicher Kühlungseffekt des gesamten Quartiers ermöglicht wird.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

**Allgemein / Wasserrecht**

Die gewünschten Korrekturen und Ergänzungen wurden vorgenommen. In Ziffer 6 der „Textlichen Hinweise zur Bebauung“ wurden die Worte „Grundwasser oder“ gestrichen.
Ziffer 4 der „Textlichen Hinweise zur Bebauung“ wurde wie folgt ergänzt: „Aufgrund der Altlastensituation ist die Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 70 des Bayer. Wassergesetzes (BayWG) nicht möglich. Es ist eine Erlaubnis nach Art. 15 BayWG erforderlich.“

**Immissionsschutz**

Verkehr:

Bei dem in der Stellungnahme zitierten „Verkehrsgutachten“ des Büros Hoock Farny Ingenieure – Projekt –Nr. LA-2321-01/2321-01_E01 vom 20.08.2012“ handelt es sich um klassisches Immissionsschutztechnisches Gutachten zum Schallschutz wie es üblicherweise für Bebauungspläne erstellt wird.
Für die nunmehr vorliegende Planung wurde dieses Gutachten neu erstellt und unter der Projekt-Nr.: LA-2321-03 / 2321-03_E01 mit Datum vom 19.01.2022 neu ausgefertigt. Die im Gutachten getroffenen Feststellungen wurden bei der Planung berücksichtigt und in die Formulierungen zu den Festsetzungen und Hinweisen, sowie in die Begründung eingearbeitet. Das aktuelle Gutachten liegt dem Amt für Stadtplanung und Stadtentwicklung vor.

Tiefgarage:
Dem nunmehr unter dem Namen „Hoock & Partner Sachverständige PartG mbH“ firmierende Büro lag bei Erstellung des aktualisierten, o.g. Berichtes die geänderte, aktuelle Planung vor und damit auch die geplanten Tiefgaragen mit ihren Einfahrtsbauwerken. Im Bericht selbst sind Aussagen zur baulichen Ausführung dieser Zu- und Abfahrtsrampen enthalten. Sie wurden in die Planung übernommen.

Im Gegensatz zur ursprünglichen Planung sind nur noch 2 Zu- und Abfahrtsrampen vorgesehen. Diese werden über die Klötzlmüllerstraße erschlossen. Im Bereich des Kreuz-eckweges befindet sich keine TG-Rampe mehr.
Hinsichtlich der baulichen Ausführungen der Tiefgaragen gelten die Regelungen der Bayer. Bauordnung (BayBO), der Garagen und Stellplatzverordnung für den Freistaat Bayern (GaStellV) und der einschlägigen DIN-Vorschriften. Außerdem sind die sog. Allgemein anerkannten Regeln der Technik zu beachten. Die zitierten Vorschriften und die Regeln der Technik sind bei der Ausführungsplanung für die Tiefgaragen zwingend anzuwenden bzw. zu beachten, natürlich gilt dies auch für die Situierung von Lüftungsschächten gegenüber schutzbedürftigen Nutzungen.

Containerplatz / Standort Wertstoffsammelstelle:
Der angesprochene Containerstandplatz am Kreuzeckweg wurde in den Geltungsbereich des benachbarten Bebauungsplans Nr. 02-32 übernommen. Die ihn umgebenden Flächen sind dort als Ausgleichsflächen festgesetzt.
Demzufolge musste der Geltungsbereich des aktuell vorliegenden Deckblatts 1 zum Bebauungsplan Nr. 02-34 entsprechend angepasst werden. Im Zusammenhang mit dem laufenden Aufstellungsverfahren für das Deckblatt ist eine Änderung des Containerstandplatzes also nicht möglich.

Oberirdische Stellplätze:
Die weit überwiegende Mehrzahl der privaten Stellplätze wird in den hierfür vorgesehenen Tiefgaragen untergebracht. Oberirdisch sind 11 Carports und 11 offene Stellplätze für die Reihenhäuser, 16 offene Stellplätze für die entstehenden Wohnungen im Baufeld 10 sowie jeweils 4 offene Stellplätze für die Baufelder 11 und 12 geplant. Entlang der Planstraße A werden 20 öffentliche Stellplätze vorgesehen.
Die Anzahl der insgesamt geplanten Stellplätze richtet sich i.d.R. nach der Stellplatzverordnung der Stadt Landshut. Im vorliegenden Fall wird ein Mobilitätskonzept erstellt, das zum Ziel hat, die Anzahl der Stellplätze, die sich nach der Stellplatzverordnung ergeben würde, zu verringern.
Bei Erstellung des aktuellen Schallschutzgutachtens war Anzahl und Lage der Stellplätze bekannt. Es werden im Gutachten keine Aussagen über daraus resultierend unzulässige Belastungen getroffen.
An Lage, Anzahl und Ausführung der geplanten oberirdischen Stellplätze wird festgehalten.

**Altlasten**

Wie vom Amt für Umwelt, Klima- und Naturschutz, SG Umweltschutz angegeben erfolgte die Sanierung der Altlasten innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans und damit auch des Deckblatts auf der Grundlage des Sanierungsplans vom 23.11.2012.

Im Auftrag des Rechtsnachfolgers des die Altlasten verursachenden Unternehmens wurde – zeitlich gesehen nach der Unterrichtung der Öffentlichkeit und der von der Planung berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vom 16.07.2019 – einschl. 23.08.2019 – der Bericht 0027473 vom 18.11.2019, Verfasser ERM GmbH, Neu-Isenburg, bezüglich der PCB Bodensanierung vorgelegt. Darin sind unter Ziffer 5, Seite 12, eine „Zusammenfassende Bewertung und Empfehlungen“ enthalten.
„Durch die Sanierungsmaßnahmen wurde etwa 99.8 % der im Boden vorhandenen PCB-Masse erfolgreich entfernt. Die verbliebenen 0,2 % an PCB-Masse (ca. 2,5 kg) liegen zu rund 90 % in Bodenhorizonten der gesättigten Bodenzone unterhalb des Referenzniveaus von 389,7 m Ü. NN vor. Der Sanierungszielwert für das Bodenmaterial von 10 mg/kg ist hier eingehalten.
Oberhalb des Referenzniveaus von 389,7 m ü. NN verbleiben lediglich an der westlichen Grundstücksgrenze noch etwa 0,22 kg an PCB, was etwa 0,02 % der PCB-Ausgangsmasse darstellt. Diese Boden-Restbelastung in ca. 0,6 m unter Gelände ist gegenwärtig sowie bei der geplanten zukünftigen Nutzung durch die Tiefenlage sowie einen dort errichteten Zaun unzugänglich. Vor diesem Hintergrund ist eine Gefährdung für die Wirkungspfade Boden – Mensch (direkter Kontakt) und Boden – Nutzpflanze dauerhaft unterbunden. Der Wirkungspfad Boden – Grundwasser wird durch den geringen Querschnitt der Restbelastung, den nicht vorhandenen Grundwasseranschluss sowie die relativ geringe PCB-Restmasse von 0,22 kg als nicht signifikant bewertet.
Ein Aushub der Restbelastung wäre mit erheblichen technischen Sicherungsmaßnahmen der Böschung bzw. der Gebäude auf dem Nachbargrundstück verbunden. Dieser Aufwand wäre … aus den o.g. Umständen nicht verhältnismäßig.
Die Bodensanierung ist … erfolgreich abgeschlossen. Die primäre Quelle ist zu 99,8 % entfernt worden.“ Weitere Sanierungsmaßnahmen werden von den Gutachtern nicht für erforderlich gehalten.
In der Sitzung des Bau- und des Umweltsenates am 24.10.2023 wurde bereits die Grundzüge einer einzurichtenden Grundwassersicherung dargestellt. Zwischenzeitlich liegt ein
„Konzept zur Sicherung des Grundwasserabstroms nach abgeschlossener PCB-Bodensanierung“, erstellt durch das Ing.-Büro PGA Planung Gutachten Analytik GmbH, vor. Das Konzept kommt zusammenfassen auf folgendes Ergebnis:
„Auf dem ehem. Betriebsgelände der […] in Landshut, Klötzlmüllerstraße 140, wurde bis Juli 2018 die quellenorientierte Bodensanierung einer PCB-Altlast durchgeführt. Die Verunreinigung geht auf den Vornutzer des Grundstücks, der […] und dort im Wesentlichen auf einen Brand im Jahr 1960 zurück, nach dem PCB-belastetes Material auf einem Teil des Grundstücks, Flurstück 2329, aufgefüllt wurde. Nach erfolgter Bodensanierung wurden abschließend weitere Untersuchungen des Bodens und des Grundwassers durchgeführt, die auch das westlich angrenzende Grundstück Klötzlmüllerstraße148 mit einbezogen hat. Ziel der Untersuchungen war die abschließende Gefährdungsabschätzung für alle relevanten Wirkungspfade und Schlussfolgerung, ob die Bodensanierung abgeschlossen ist, oder weitere Maßnahmen nach §2 Abs. 7 oder Abs. 8 BBodSchG und im Sinne § 4 Abs. 3 BBodSchG notwendig sind. Bei der Bodensanierung durch Aushub wurden 1.105 kg an PCB entfernt. Die verbliebene Restbelastung lässt sich mit rund 4 kg abschätzen. Daraus ergibt sich eine rechnerische Effizienz der Bodensanierung von rund 99,6 %. Die Untersuchungen bestätigen insgesamt, dass die Sanierungsziele des genehmigten Sanierungsplanes für den Boden vom 23.11.2012 in hinreichenden Maß erfüllt sind. Die Bodensanierung wird damit als erfolgreich abgeschlossen bewertet.
Die auf dem Nachbargrundstück Klötzlmüllerstraße 148 detektierte punktuelle Restbelastung wurde im Mai und Juni 2022 durch Bodenaustausch entfernt.
Auf dem […]-Gelände überschreiten im quartären und im tertiären Grundwasserleiter die PCB-Konzentrationen den Stufe-1-Wert. Nach der Beprobung des quartären Grundwasserleiters vom 27.03.2023 übersteigt nur noch ein Messwert geringfügig (0,57µg/l) den Stufe-2-Wert. D.h., es liegt eine Grundwasserverunreinigung vor, die weitestgehend unter dem Stufe-2-Wert bzw. der Bestimmungsgrenze liegt. Insgesamt zeigt sich ein abnehmender Trend der Grundwasserkonzentrationen. Die PCB-Fahne mit Konzentrationen über dem Stufe-1-Wert (0,05 µg/l) erstreckt sich im quartären Grundwasserleiter ausgehend von der Quelle mit einer Breite von rund 65 m bis etwa 350 m in den Abstrom des BMI-Geländes. Belastbare Daten über die Länge der

Schadstofffahne im tertiären Grundwasserleiter sind nicht vorhanden. Jedoch ist im Vergleich zum quartären Grundwasserleiter die Durchlässigkeit um den Faktor 60 niedriger und die Fracht um den Faktor 10 geringer. Es ist daher naheliegend, dass die Fahnenlänge im tertiären Grundwasserleiter erheblich kürzer sein muss als die Fahne im Quartär."
Das Wasserwirtschaftsamt hat dem Konzept im Prinzip zugestimmt. Folgende Punkte sind noch offen:

- Messungen im tertiären Grundwasserleiters:
  Diese müssen zwingend noch in das Konzept aufgenommen werden.
- Restbelastungen auf der Westseite des Grundstücks:
  Das Nachbargrundstück wurde im Jahr 2021 saniert. Die Belastungen dort waren konzentriert im Randbereich zwischen Hausnummer 140 und 148 zu finden. Bei der damaligen Sanierung wurde festgestellt, dass sich Reste der Belastungen noch in den Randbereich der Hausnummer 140 ziehen. Diese müssen noch entfernt werden. Da aber ohnehin Bau- und Aushubarbeiten stattfinden müssen, kann dies ohne größeren Aufwand erfolgen. Zu klären ist hier nur noch die Frage, ob die Aushubmaßnahme von den jetzigen Eigentümern oder den vergangenen Eigentümern durchgeführt wird.
- Monitoring:
  Auch wenn nach dem Sicherungszeitraum von 4 Jahren keine Maßnahmen zur Schadstoffreduzierung mehr erfolgen werden, ist dennoch weiterhin ein Monitoring durchzuführen. Bereits im vergangenen Gutachten des Büros ERM, indem die Verhältnismäßigkeit der Maßnahmen abgewogen wurde, ist ein Monitoring empfohlen worden. Zu klären ist hier nur noch die Frage, ob das Monitoring von den jetzigen Eigentümern oder den vergangenen Eigentümern durchgeführt wird.

Bereits zur Sitzung vom 24.10.2023 wurden zur grundsätzlichen Bebaubarkeit des Grundstücks Stellungnahmen vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten sowie vom Gesundheitsamt eingeholt. Beiden Fachstellen sehen eine Wohnnutzung als unproblematisch an.

- Wirkpfad Boden-Nutzpflanze
  Zweck des BBodSchG ist die nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen. Bei stofflichen Belastungen landwirtschaftlich genutzter Böden geht es primär um eine mögliche Beeinträchtigung der Nutzungsfunktion als Standort für landwirtschaftliche Nutzung. Gleiches gilt entsprechend für gartenbauliche Nutzungen.
  Bei der Gefährdungsabschätzung des Pfades Boden-Nutzpflanze sind folgende Punkte zu klären:
  Welche Gefahren gehen im konkreten Fall von den im Boden vorhandenen Schadstoffen für Nahrungs- und Futterpflanzen aus? Wie sind diese Gefahren zu beurteilen? Welche Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen können auf kontaminierten Flächen im Vorfeld technischer Maßnahmen zum Schutz der darauf wachsenden Nutzpflanzen ergriffen werden?
  Die fachliche Bewertung obliegt dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten.
- Wirkpfad Boden-Mensch
  Ein Kontakt mit dem Boden kann durch die alltägliche Nutzung wie Sport, Spielen, Wohnen und Arbeiten stattfinden. Dabei steht beim Wirkungspfad Boden-Mensch (direkter Kontakt) die orale Aufnahme insbesondere bei Kleinkindern auf Kinderspielflächen, Wohngebieten sowie Park- und Freizeitanlagen, und die inhalative Aufnahme von aufgewirbelten Bodenpartikeln vor allem bei Erwachsenen auf Industrie- und Gewerbegrundstücken im Vordergrund.
  Die fachliche Bewertung obliegt dem Gesundheitsamt.
- Gefährdungsbeurteilung
  Ob tatsächliche eine Gefährdung vorliegt, hängt ganz wesentlich davon ab, wie große der Abstand zwischen Belastungen und Oberfläche ist. Der Gesetzgeber hat daher pauschalisierte Werte zur Gefährdungsbeurteilung in der Bundesbodenschutzverordnung festgelegt.
  Im vorliegenden Altlastenfall wurde bereits der Oberboden mit einer Mächtigkeit von bis zu 3 Metern flächig auf dem Grundstück abgetragen. Auffüllungen bis zum ursprünglichen Geländeniveau erfolgen im Rahmen der Baumaßnahmen. Damit ist eine „saubere" Deckschicht von rund 3 Metern vorhanden.

Die Mindestabstände werden daher im Fall des Wirkpfads Boden-Mensch um das 10-fache überschritten, die des Wirkpfads Boden Nutzpflanze um das 5-fache.

Entsprechende positive Stellungnahmen der beiden Fachbehörden liegen vor.

Bereich Verwaltungsgebäude Klötzlmüllerstraße 140 und Parkplatz und
Abbruch Verwaltungsgebäude und sonstige Erdarbeiten

Selbstverständlich wird im Falle des Abbruchs des ehemaligen Verwaltungsgebäudes und der Beseitigung des Parkplatzes vor dem Hintergrund der bekannten Belastungen – wie in solchen Fällen allgemein üblich und vorgeschrieben - ein entsprechendes Abbruch- und Entsorgungskonzept erstellt. Die notwendigen Sohl- und Randbeprobungen werden nach Abschluss der Arbeiten genommen. Die entnommenen Proben laborchemisch untersucht, die Entsorgung des geborgenen Materials erfolgt Zug um Zuge während der Arbeiten und dem Ergebnis der jeweiligen Beprobungen entsprechend durchgeführt. Ein dokumentierender Abschlussbericht wird erstellt. Alle in diesem Zusammenhang durchzuführenden Arbeiten und Untersuchungen erfolgen in Abstimmung mit den jeweils zuständigen Fachbehörden und –stellen.

Bauwasserhaltung

Vom Hinweis auf die Genehmigungspflicht zur Bauwasserhaltung wird Kenntnisgenommen. Der Hinweis wird beachtet.

Oberflächenwasserbeseitigung

Ebenfalls zur Kenntnis genommen und beachtet wird der Hinweis, dass Anlagen für die Oberflächenwasserbeseitigung genehmigungspflichtig sind und die entsprechende Planung dieser Anlagen bei der Fachkundigen Stelle für Wasserwirtschaft einzureichen ist. Aufgrund der Restbelastungen sollen keine gezielten, konzentrierten Versickerungsanlagen erstellt werden. Niederschläge, die auf unversiegelte Freiflächen fallen, versickern auf natürliche Weise. Wenn entsprechende Beseitigungsanlagen erforderlich werden, erfolgt die Versickerung in altlastenfreien Bereichen, falls erforderlich bei vorherigem weiteren Bodenaustausch.

**Klimaschutz und Klimaanpassung**

Die vorliegende Planung enthält Frischluftschneisen und größere zusammenhängende Freiflächen. Die Versiegelung wurde soweit möglich beschränkt. Festsetzungen zur Dachbegrünung und geplante Baumpflanzungen unterstützen das Bestreben nach einem angenehmen Mikroklima.

Dichte

Gegenüber der in der Zeit vom16.07.2019 bis 23.08.2019 ausgelegten Planung wurde die Bebauungsdichte um rd. 13,3 % (um ca. 2.140 m² Geschoßfläche) reduziert. Im Nordosten des Geltungsbereiches (Baufelder 7 – 9) wurden die Gebäudehöhen zurückgenommen. Anstelle der hier bisher geplanten Mehrfamilienhäuser mit 3 -4 Vollgeschossen sollen nunmehr Reihenhäuser mit 2 – 3 Vollgeschossen errichtet werden.
Auf eine Reduzierung der Gebäudelängen und –breiten und dafür eine Aufstockung der neuen Mehrfamilienhäuser wurde im Hinblick auf das Gesamterscheinungsbild und die angrenzende Bebauung verzichtet.
Die Dichte der geplanten Bebauung berücksichtigt den gestiegenen Wohnraum-Bedarf und die geänderte Nachfrage (mehr Wohnungen, weniger Einfamilienhäuser) gegenüber der rechtskräftigen Bebauungsplanung aus dem Jahr 2014. Hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit waren die hohen Abbruch- und Entsorgungskosten, die zum Teil – neben dem Verursacher - auch von der Grundstückseigentümerin zu tragenden Gutachter- und Sanierungskosten zur Altlastenbeseitigung und der durch die Sanierung entstandene Zeitverlust zu beachten.

Terrassenflächen

Von der detaillierten Festsetzung der Belagfarbe für die Terrassen wird abgesehen. Dass sich dunkle Flächen schneller erhitzen als helle und die atmosphärische Rückstrahlung bei hellen Flächen geringer ausfällt, ist allgemein bekannt. Die detaillierte Gestaltung der

neuen Gebäude obliegt den Architekten für die Objektplanung und durch die Bauleitplanung sollte hier nicht vorgegriffen werden.

Begrünung
Der Bebauungsplan lässt die Errichtung von Anlagen zur Gewinnung von Solarenergien zu. Ebenso ist in Erkenntnis der positiven Auswirkungen auf das Kleinklima und die Regenrückhaltung eine extensive Dachbegrünung der Flachdächer vorgeschrieben.
Von der Festsetzung einer Fassadenbegrünung wurde abgesehen. Diese ist dadurch jedoch auch nicht untersagt. Abhängig von der Gestaltung der Fassaden im Einklang mit den sonstigen bauphysikalischen Anforderungen ist eine Fassadenbegrünung möglich. Ihre Ausgestaltung sollte jedoch im Rahmen der Objektplanung erfolgen.
Der Abstand der Bebauung zum Klötzlmühlbach beträgt nur an einer einzigen Stelle (Baufeld 3) 10 m. In allen anderen Bereichen ist er zum Teil deutlich höher. Wo es auch unter Beachtung der notwendigen Gewässerpflege möglich war, wurde der Abstand gegenüber der bisherigen Planung erhöht.

## II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB

Im Rahmen der gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB durchgeführten Unterrichtung der Öffentlichkeit sind folgende Äußerungen vorgebracht worden:

1. [redacted]
mit Schreiben vom 18.07.2019 und Ergänzung vom 13.08.2019

https://cloudla.Landshut.de/nextcloud/index.php/s/MyXtNxtmQEztdnx

Beschluss:

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Gegen die Änderung des Bebauungsplanes 02-34 durch Deckblatt 1, Planungsstand 28.06.2019, werden Bedenken geäußert.

1. Es wird zunächst moniert, dass noch notwendige und wichtige Gutachten fehlen würden. Die in der Zeit vom 16.07.2019 bis 23.08.2019 durchgeführte Beteiligung der Öffentlichkeit sollte gemäß § 3 Abs. 1 BauGB „möglichst frühzeitig“ erfolgen und „über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung“ unterrichten und informieren. Regelmäßig liegen zu diesem frühen Zeitpunkt noch nicht alle erforderlichen Gutachten vor. Im Nachgang zur angesprochenen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden, zum Teil bereits unter Berücksichtigung der aufgeworfenen Fragen und der geäußerten Bedenken und Anregungen, die folgenden Gutachten und gutachterlichen Berichte erstellt:

- Geotechnischer Bericht Nr. B1907247 vom 18.09.2019, Büro GeoPlan, Osterhofen
- BMI-Standort Klötzlmüllerstraße 140, Landshut PCB-Bodensanierung, Projekt Nr.: 0027473 vom 18.11.2019, ERM GmbH Neu-Isenburg
- Klötzlmüllerstraße 140 – Humantoxikologische Beurteilung des Restbelastungen mit Polychlorierten Biphenylen (PCB) im Hinblick auf die relevanten Wirkungspfade, vom Dezember 2019, Dr. Gerd Rippen, Göttingen
- Änderung des Bebauungsplanes 02/34 durch Deckblatt 1, Numerisches Grundwassermodell, vom 09.12.2019, Dr. Blasy – Dr. Øverland, Eching a. Ammersee
- Verkehrsuntersuchung Klötzlmüllerviertel in Landshut, vom 18.08.2020, Projekta Ingenieurgesellschaft, Auerbach
- Immissionsschutztechnisches Gutachten, Schalimmissionsschutz, Projekt-Nr. LA-2321-03 / 2321-03_E01 vom 19.01.2022 Hoock & Partner Sachverständige PartG mbH, Landshut (dieses Gutachten bezieht sich bereits auf die vorliegende, geänderte, reduzierte Planung)

Die geäußerten Bedenken richten sich weiter gegen die Änderung des Bebauungsplanes im sogenannten beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.
Die gesetzlichen Vorgaben für die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes 02-34 durch Deckblatt 1 durch ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauBG als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ sind gegeben. Die geplante Grundfläche aller geplanten Gebäude liegt zusammengenommen (mit GRZ 1 = ca. 4.199 m² und GRZ 2 = ca. 9.223 m²) deutlich unter der Höchstgrenze von 20.000 m². Die in den, in der Stellungnahme zitierten Paragraphen § 1 Abs. 6 Nr. 7a und § 2 Abs. 4 BauGB beziehen gerade nicht auf ein Verfahren der Innenentwicklung. Die Belange, die in einer formellen Umweltprüfung abzuarbeiten sind, bleiben auch in einem Verfahren der Innenentwicklung unverändert abwägungserheblich (hier: § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a), c), e), h) und i) BauGB). Es ergeben sich bei einem Verfahren der Innenentwicklung somit keine materiellen Änderungen gegenüber einem regulären Verfahren mit Umweltprüfung. Der § 13a BauGB schließt das Verfahren der Innenentwicklung nur bei Belangen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b) (Natura2000-Gebiete) aus.
Die formulierten Sanierungsziele wurden nicht grundsätzlich aufgegeben. Lediglich im Grenzbereich nicht mehr erfüllbare Ziele werden nicht weiterverfolgt.
Die Grundwassersanierung ist seit Ende der mehrfach erwähnten Information und Auslegung der Planung im Jahre 2019 weiter fortgeschritten. Eine Umsetzung der jetzt vorliegenden geänderten, reduzierten Planung steht einer Grundwassersanierung nicht im Wege, da diese ohnehin an den Rändern des Baugeländes erfolgen müssten und diese im Grundsatz weiter zugänglich ein werden. Unabhängig hiervon wurde in Übereinstimmung mit den Gutachtern bestimmt, dass keine Grundwassernutzung im Baugebiet erfolgen darf. Hierüber wurden die betroffenen Grundstückseigentümer und weitere Interessierte bei einer Informationsveranstaltung am 11.12.2019 über die zu diesem Zeitpunkt vorliegenden Untersuchungsergebnisse und ihre humantoxikologische Bewertung ausführlich unterrichtet. Zur Sicherstellung des Nutzungsverbots des Grundwassers hat die Stadt Landshut am 04.03.2020 eine Allgemeinverfügung erlassen. Diese wurde am 16.12.2021 geändert und angepasst. Sie ist jedermann zugänglich.
Im „Numerischen Grundwassermodell“ von Dr. Blasy – Dr. Øverland vom 09.12.2019 wurde der Einfluss der geplanten Tiefgaragen auf die Grundwasserströmung und einen möglichen Aufstau untersucht und festgestellt, dass die beiden Tiefgaragenkomplexe „keine Abhilfemaßnahmen zur weiteren Verminderung der Auswirkungen“ erforderlich machen“. Die sich aus den Berechnungen im genannten Gutachten ergebenden Auswirkungen bewegen sich im Bereich weniger Zentimeter.
Ein Bodengutachten wurde erstellt und liegt als „Geotechnischer Bericht Nr. B1907247“ vom 18.09.2019 (Verfasser: GeoPlan, Osterhofen) vor.
Die Notwendigkeit zur Durchführung eines Beweissicherungsverfahrens ergibt sich aus der jeweils gewählten Konstruktionsweise und damit zusammenhängend aus der Schwere des Eingriffs in den Baugrund. Sie liegt im Zuständigkeitsbereich des jeweiligen Bauherrn. Dem allgemein gültigen Verursacherprinzip folgend haftet der Bauherr oder die von ihm beauftragte ausführende Firma für durch seine Baumaßnahme verursachte Schäden an benachbarten Gebäuden.
Die geforderten Grundwasser-Messstellen wurden im Zusammenhang mit dem Grundwassermonitoring eingerichtet.
Für die Unterkante der Gründungssohle aller Bauwerke wurde eine max. Tiefenlage von 389,7 m ü. NN im Bebauungsplan bestimmt. Alle maßgeblichen Restbelastungen, insbesondere des Grundwassers, liegen deutlich darunter. Das zwischenzeitlich, teilweise wieder aufgefüllte Bodenmaterial ist unbelastet, so dass von dieser Seite her ein Neu-Eintrag von Altlasten ausgeschlossen werden kann.
Die Stadtwerke Landshut wurden im Rahmen der Unterrichtung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die beabsichtige Planung informiert. Die eingegangene Stellungnahme enthält keine Aussage und keinen Hinweis darauf, dass das vorhandene Kanalnetz zur Aufnahme des hinzukommenden Schmutzwassers zu gering dimensioniert wäre.

2. Im gegenüber 2019 geänderten, reduzierten Planentwurf ist die Errichtung von ca. 137 Wohneinheiten und 11 Reihenhäusern enthalten. Diese werden nach den

üblichen statistischen Berechnungen in der Stadt Landshut einen Bevölkerungszuwachs von ca. 350 Personen nach sich ziehen.
Die Anzahl der zu errichtenden Kfz-Stellplätze richtet sich i.d.R. nach der Stellplatzsatzung (StPlS) der Stadt Landshut vom 11.05.2015, zuletzt geändert durch Satzung vom 16.11.2020. Danach ergäben sich 210 privaten Stellplätze, davon ca. 164 Plätze in 2 Tiefgaragen und 46 oberirdische Stellplätze.
In der Sitzung vom 07.03.2024 hat der Bausenat einer Reduzierung der sich nach der Stellplatzsatzung nachzuweisenden, oben genannten Stellplätze zugestimmt. Grundlage für die Reduzierung wird ein Mobilitätskonzept sein.
Das Mobilitätskonzept beruht auf der vorliegenden Bauleitplanung, den örtlichen, infra-strukturellen Gegebenheiten im näheren und mittleren Umfeld sowie der topografischen Situation.
Ziel des Konzeptes ist die Reduzierung des KFZ-Individualverkehrs, der von den künftigen Bewohnern des neuen Baugebietes ausgelöst werden wird und damit die Reduzierung der Anzahl sowohl der nach den geltenden Satzungen und Vorschriften nachzuweisenden KFZ-Stellplätze und auch der tatsächlich benötigten Stellplätze. Damit einher geht eine Akzeptanz- und Attraktivitätssteigerung hinsichtlich des ÖPNVs und des Fahrradverkehrs.
Im Wirkungsbereich des Mobilitätskonzeptes kommt es nach baulicher und organisatorischer Umsetzung der formulierten Maßnahmen für die bereits vorhandenen und die neu hinzuziehenden Anwohner zu einer Reduzierung durch Lärm und Staub, einer Reduzierung der Versiegelung der Bodenoberfläche, zu einer Verbesserung hinsichtlich der Versickerung von Niederschlägen und zu einer Abnahme der Gefährdung durch den KFZ-Verkehr. Die Anzahl der oberirdischen Stellplätze und die Ausdehnung der Tiefgaragen wird verkleinert. Die dadurch freiwerdenden Flächen tragen zu einer Verbesserung des Wohnumfeldes bei.

Die beiden Tiefgaragen sind mit ihren kombinierten Ein- und Ausfahrten zur Klötzlmüllerstraße hin orientiert. Diese ist ausreichend dimensioniert und stellt die Verbindung zum innerstädtischen Verkehrsnetz dar. Der Kreuzeckweg stellt eine untergeordnete Verbindung zur Sylvensteinstraße dar und wird überwiegend von den 11 Reihenhäusern zugeordneten oberirdischen Stellplätzen (insgesamt 22 Plätze, davon 11 Carports) in Anspruch genommen werden. Der Rotwandweg wird für die Erschließung des Baugebiets nicht benötigt. Aufgrund seines Ausbauzustandes und seiner Führung ist er für künftige Bewohner im Geltungsbereich des Deckblatts unattraktiv und es ist allenfalls von „Irrweg-Verkehr“ auszugehen.
Entsprechend den Vorgaben der Stadt Landshut wurde der Bevölkerungszuwachs, der sich aus der Neubebauung ergeben wird, mit ca. 350 Personen ermittelt. Die von der Stadt Landshut in Auftrag gegebene „Verkehrsuntersuchung Klötzlmüllerviertel in Landshut vom 18.09.2020“ der Projekta – Ingenieurgesellschaft für Tiefbautechnik Auerbach GmbH, Auerbach, geht bei ihren Berechnungen für den Neuverkehr von 400 neuen Einwohnern aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans 02-34 aus. Es werden 415 PkW-Fahrten pro Tag ermittelt. Hinzu kommen 49 Besucherfahrten und 20 LkW-Fahrten für Lieferungen etc. Insgesamt wird der Neuverkehr mit 484 Fahrten angegeben. In diesen Zahlen sind die Reduzierungen, die sich bei Umsetzung des Mobilitätskonzepts ergeben werden, noch nicht enthalten!
Insgesamt kann das vorhandene Straßennetz, allen voran die Klötzlmüllerstrasse, den zusätzlichen Verkehr aufnehmen. Gegenüber dem ursprünglichen Verkehrsaufkommen wird – zumindest subjektiv – wegen des Wegfalls des LKW-Verkehrs zum mehrfach erwähnten ehemaligen Betriebsgelände von einer Erleichterung auszugehen sein. Unterstützung erfährt dies auch durch die vor erwähnte Umsetzung des Mobilitätskonzeptes.
Ein Fehlverhalten der Nutzer, gleich welcher Einrichtung, lässt sich planerisch nicht fassen. Ob die neuen Bewohner die entstehenden Tiefgaragen nutzen oder nicht entzieht sich dem Regelungsinhalt der Bauleitplanung.

3. Die bisher zu Kreuzeckweg hin orientierten Tiefgaragenein- und ausfahrten wurden aufgegeben. In diesem Bereich befindet sich in der geänderten Planung keine TG-Rampe mehr. Bedingt durch die in die Planung eingeflossenen Reduzierungen werden 2 Tiefgaragen geplant, die jeweils über die Klötzlmüllerstraße erschlossen

werden. Die Ein- und Ausfahrten zu den Tiefgaragen werden eingehaust und gemäß den technischen Vorschriften sowie nach den Vorgaben des schalltechnischen Gutachtens schallgedämmt ausgeführt. Beide Rampengebäude werden die nach der Bayer. Bauordnung vorgeschriebenen Abstandsflächen einhalten.

4. Im Geltungsbereich des Deckblatts, wie auch des gesamten Bebauungsplanes, befand sich bis zur Aufgabe der Nutzung und dem anschließenden Abriß die Produktionsstätte für einen Hersteller von Molkereiprodukten. Mit der festgesetzten Nutzung als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird der Bereich seiner umgebenden Bebauung angegliedert. Die ehemals störende industrielle Nutzung wird nicht mehr fortgeführt. Die bestehende Bebauung wird durch die geplante Bebauung nicht zerstört. Die bestehenden Gebäude liegen vollständig außerhalb des Geltungsbereiches und in ihren Bestand wird nicht eingegriffen.
   Gegenüber der in der Zeit vom16.07.2019 bis 23.08.2019 ausgelegten Planung wurde die Bebauungsdichte um rd. 13,3 % (um ca. 2.140 m² Geschoßfläche) reduziert. Im Nordosten des Geltungsbereiches (Baufelder 7 – 9) wurden die Gebäudehöhen zurückgenommen. Anstelle der hier vorher geplanten Mehrfamilienhäuser mit 3 - 4 Vollgeschossen sollen nunmehr Reihenhäuser mit 2 – 3 Vollgeschossen errichtet werden.
   Weite Teile der südlich angrenzenden Bebauung sind geprägt durch freistehende Einfamilienhäuser, Doppel- und Reihenhäuser. Diese sind überwiegend in den letzten 60er Jahren entstanden.
   Im näheren Umfeld sind in den zurückliegenden Jahren auch größere Mehrfamilienhäuser entstanden. Das ehemalige Verwaltungsgebäude Klötzlmüllerstraße 140 und das Wohngebäude Klötzlmüllerstraße 146 weisen 3 Vollgeschosse auf, je zuzüglich eines ausgebauten Dachgeschosses (Satteldach mit Gauben). In der Oberen Liebenau wurden von der Baukörpergeometrie den geplanten Neubaumaßnahmen sehr ähnliche Wohngebäude gleicher Höhe wie im Baugebiet errichtet (3 Vollgeschosse mit Penthouse-Geschoss, Flachdach).
   In jüngster Zeit ist nördlich des Klötzlmühlbachs eine moderne Wohnbebauung entstanden. Die dortigen Mehrfamilienhäuser weisen ebenfalls 3 Vollgeschosse und ein Penthouse-Geschoss auf. Der diesbezügliche Bebauungsplan 02-32 wurde hier auf der Grundlage eines überregionalen Wettbewerbs aufgestellt.
   Die geplante Höhenlage der Tiefgarage folgt der Festsetzung der Unterkante der Sauberkeitsschicht unter den Bodenplatten auf 389,70 m ü.NN, die sich ihrerseits wiederum aus der erfolgten Bodensanierung ergab. Die daraus resultierende Erhöhung des entstehenden Geländes kann zu den Rändern des Baugeländes hin ausgeglichen werden.

1a. [redacted]
mit Ergänzung vom 13.08.2019

https://cloudla.Landshut.de/nextcloud/index.php/s/WfBFTzBeGzp36Mf

Beschluss:

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Der obenstehende Einspruch wurde mit Datum vom 13.08.2019 um weitere 7 Punkte ergänzt bzw. aus Sicht der Einspruchsführer konkretisiert.

1. Wie oben unter Ziffer 3 bereits ausgeführt, werden die Tiefgaragen-Zufahrten am Kreuzeckweg nicht mehr weiterverfolgt. In diesem Bereich sind nunmehr insgesamt 11 Reihenhäuser geplant. Diese erhalten 11 offene oberirdische Stellplätze und 11 Carports.

2. Im gegenüber 2019 geänderten, reduzierten Planentwurf ist die Errichtung von ca. 137 Wohneinheiten und 11 Reihenhäusern enthalten. Diese werden nach den üblichen

statistischen Berechnungen in der Stadt Landshut einen Bevölkerungszuwachs von ca. 350 Personen nach sich ziehen.
Die Anzahl der zu errichtenden Kfz-Stellplätze richtet sich i.d.R. nach der Stellplatzsatzung (StPlS) der Stadt Landshut vom 11.05.2015, zuletzt geändert durch Satzung vom 16.11.2020. Danach ergäben sich 210 privaten Stellplätze, davon ca. 164 Plätze in 2 Tiefgaragen und 46 oberirdische Stellplätze.
In der Sitzung vom 07.03.2024 hat der Bausenat einer Reduzierung der sich nach der Stellplatzsatzung nachzuweisenden, oben genannten Stellplätze zugestimmt. Grundlage für die Reduzierung wird ein Mobilitätskonzept sein.
Das Mobilitätskonzept beruht auf der vorliegenden Bauleitplanung, den örtlichen, infrastrukturellen Gegebenheiten im näheren und mittleren Umfeld sowie der topografischen Situation.
Ziel des Konzeptes ist die Reduzierung des KFZ-Individualverkehrs, der von den künftigen Bewohnern des neuen Baugebietes ausgelöst werden wird und damit die Reduzierung der Anzahl sowohl der nach den geltenden Satzungen und Vorschriften nachzuweisenden KFZ-Stellplätze und auch der tatsächlich benötigten Stellplätze. Damit einher geht eine Akzeptanz- und Attraktivitätssteigerung hinsichtlich des ÖPNVs und des Fahrradverkehrs.
Im Wirkungsbereich des Mobilitätskonzeptes kommt es nach baulicher und organisatorischer Umsetzung der formulierten Maßnahmen für die bereits vorhandenen und die neu hinzuziehenden Anwohner zu einer Reduzierung durch Lärm und Staub, einer Reduzierung der Versiegelung der Bodenoberfläche, zu einer Verbesserung hinsichtlich der Versickerung von Niederschlägen und zu einer Abnahme der Gefährdung durch den KFZ-Verkehr. Die Anzahl der oberirdischen Stellplätze und die Ausdehnung der Tiefgaragen wird verkleinert. Die dadurch freiwerdenden Flächen tragen zu einer Verbesserung des Wohnumfeldes bei.
Die beiden Tiefgaragen sind mit ihren kombinierten Ein- und Ausfahrten zur Klötzlmüllerstraße hin orientiert. Diese ist ausreichend dimensioniert und stellt die Verbindung zum innerstädtischen Verkehrsnetz dar. Der Kreuzeckweg stellt eine untergeordnete Verbindung zur Sylvensteinstraße dar und wird überwiegend von den 11 Reihenhäusern zugeordneten oberirdischen Stellplätzen (insgesamt 22 Plätze, davon 11 Carports) in Anspruch genommen werden. Der Rotwandweg wird für die Erschließung des Baugebiets nicht benötigt. Aufgrund seines Ausbauzustandes und seiner Führung ist er für künftige Bewohner im Geltungsbereich des Deckblatts unattraktiv und es ist allenfalls von „Irrweg-Verkehr“ auszugehen.
Entsprechend den Vorgaben der Stadt Landshut wurde der Bevölkerungszuwachs, der sich aus der Neubebauung ergeben wird, mit ca. 350 Personen ermittelt. Die von der Stadt Landshut in Auftrag gegebene „Verkehrsuntersuchung Klötzlmüllerviertel in Landshut vom 18.09.2020“ der Projekta – Ingenieurgesellschaft für Tiefbautechnik Auerbach GmbH, Auerbach, geht bei ihren Berechnungen für den Neuverkehr von 400 neuen Einwohnern aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans 02-34 aus. Es werden 415 PkW-Fahrten pro Tag ermittelt. Hinzu kommen 49 Besucherfahrten und 20 LkW-Fahrten für Lieferungen etc. Insgesamt wird der Neuverkehr mit 484 Fahrten angegeben. In diesen Zahlen sind die Reduzierungen, die sich bei Umsetzung des Mobilitätskonzepts ergeben werden, noch nicht enthalten!
Insgesamt kann das vorhandene Straßennetz, allen voran die Klötzlmüllerstrasse, den zusätzlichen Verkehr aufnehmen. Gegenüber dem ursprünglichen Verkehrsaufkommen wird – zumindest subjektiv – wegen des Wegfalls des LKW-Verkehrs zum mehrfach erwähnten ehemaligen Betriebsgelände von einer Erleichterung auszugehen sein. Unterstützung erfährt dies auch durch die vor erwähnte Umsetzung des Mobilitätskonzeptes.
Ein Fehlverhalten der Nutzer, gleich welcher Einrichtung, lässt sich planerisch nicht fassen. Ob die neuen Bewohner die entstehenden Tiefgaragen nutzen oder nicht entzieht sich dem Regelungsinhalt der Bauleitplanung.

3. Ein Schallschutzgutachten, abgestimmt auf die vorliegende Planung, wurde von Hoock & Partner Sachverständige PartG mbH, Landshut erstellt (Projekt-Nr.: LA-2321-03 / 2321 – 03_E01 vom 19.01.2022) und liegt der Stadt vor. Die darin vorgeschlagenen Maßnahmen zum Lärmschutz, hier vor allem für die Zufahrten der Tiefgarage wurden in die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen. Die Ein- und Ausfahrten zu

den Tiefgaragen werden eingehaust und gemäß den technischen Vorschriften sowie nach den Vorgaben des schalltechnischen Gutachtens schallgedämmt ausgeführt. Am Kreuzeckweg befinden sich keine Tiefgaragen-Zufahrten mehr. Beide Rampengebäude werden die nach der Bayer. Bauordnung vorgeschriebenen Abstandsflächen einhalten.

4. Die Art und Weise der Durchführung künftiger Baumaßnahmen ist nicht Bestandteil der Bauleitplanung. Unabhängig davon gelten für Baumaßnahmen aller Art, dass die erforderlichen Schutzmaßnahmen (z.B. beim Schlagen von Spundwänden) auch und vor allem der bestehenden Nachbarbebauung gegenüber vorzunehmen sind.

5. Die künftige Höhenlage des Baugeländes ergibt sich aus der Vorgabe, dass die Unterkante der Sauberkeitsschicht der Bodenplatten nicht unter die Höhe von 389,70 m ü.NN reichen darf. Zu den Rändern hin wird ein Übergang geschaffen. Generell ist das anfallende Niederschlagswasser auf dem (eigenen!) Baugrundstück entsprechend zurückzuhalten; im Deckblatt Nr. 1 wurde eine entsprechende Festsetzung zur Dachbegrünung getroffen. Fremde Nachbargrundstücke dürfen nicht beeinträchtigt werden.

6. Die Beprobung der Hausbrunnen in der Nachbarschaft fand nach Vorliegen der entsprechenden Erkenntnisse erstmals 2019 statt und wird alle 2 Jahre wiederholt. Die letzte Probenentnahme erfolgte im August 2023. Die Entnahmen werden von Mitarbeitern der Stadt Landshut vorgenommen. Untersuchung der Proben geschieht durch ein von der Stadt beauftragtes Labor.

*7.* (Hinweis: *In der Stellungnahme wird dieser Absatz fälschlicherweise mit „5“ bezeichnet.)*
Die Abschätzung des Einflusses der Planung auf die Infrastruktur ist regelmäßiger Bestandteil der Bauleitplanung. Ziffer 11 der Begründung enthält die entsprechenden Angaben. Es wurden für das gesamte Stadtgebiet in den letzten Jahren Schulbedarfs- und Kita-Bedarfspläne erstellt bzw. werden noch erstellt.

1b. [redacted]
mit Schreiben vom 19.08.2019

https://cloudla.Landshut.de/nextcloud/index.php/s/YoefpeojsWcqkWr

Beschluss:

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Der Einspruchsführer / die Einspruchsführerin wendet sich im Einzelnen:

1. Dem seit Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes 2013 / 2014 in Art und Umfang geänderten Bedarf und der daraus resultierenden Nachfrage wird mit der Deckblatt-Änderung Rechnung getragen. Im Zeitraum von 2013 bis 2022 stieg die Einwohnerzahl der Stadt um 9.278 Personen oder ca. 14 % von 66.179 (2013) auf 75.457 (2022). Die aktuellen Bevölkerungsprognosen (Quelle: Bayer. Landesamt für Statistik) gehen für die Stadt Landshut von einem weiteren Zuwachs bis 2030 um 11.821 Personen gegenüber dem Wert 2013 oder ca. 18 % auf ca. 78.000 Personen aus und weiter bis 2030 um 14.621 Personen oder ca. 22 % auf dann 80.800 Einwohner. In Kombination mit dem vergleichsweise geringen Flächenpotential der kreisfreien Stadt Landshut und der Verpflichtung zum sparsamen Umgang mit rund und Boden ist die angestrebte Verdichtung notwendig und vertretbar.
   Die im Einspruch monierten Tiefgaragenein- und -ausfahrten zum Kreuzeckweg hin wurden ganz aufgegeben und werden nicht mehr weiterverfolgt.
   Der Kreuzeckweg kann und soll nicht als „Hauptzufahrtsstraße“ für das neue Baugebiet dienen. Die Hauptanbindung an das städtische Verkehrsnetz erfolgt über die ausreichend dimensionierte Klötzlmüllerstraße.

Die Auswirkungen des planungsbedingten steigenden künftigen Verkehrsaufkommens wurde in der „Verkehrsuntersuchung Klötzlmüllerviertel in Landshut“ vom 18.09.2020 der Projekta-Ingenieurgesellschaft, Auerbach und in einem „Immissionsschutztechnisches Gutachten, Schallimmissionsschutz, Projekt-Nr. LA-2321-03 / 2321-03_E01 vom 19.01.2022 durch das Büro Hoock & Partner Sachverständige PartG mbH, Landshut untersucht. Letzteres Gutachten bezieht sich bereits auf die vorliegende, geänderte, reduzierte Planung. Es kommt zu dem Ergebnis, dass lediglich an den Südseiten der geplanten Mehrfamilienhäuser (Baufelder 10 – 12), zur Klötzlmüllerstrasse hin, Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Diese sind durch eine entsprechende Grundrißorientierung in Kombination mit baulichen Maßnahmen durchführbar.
Die geplante Anzahl an Kfz-Stellplätzen richtet sich i.d.R. nach der Stellplatzsatzung (StPlS) der Stadt Landshut vom 11.05.2015, zuletzt geändert durch Satzung vom 16.11.2020. Zusätzlich zu den Kfz-Stellplätzen den jeweiligen Mehrfamilienhäusern auch zugeordnete Fahrrad-Abstellflächen und -plätze geschaffen. Das Baugebiet ist gut an das Netz des ÖPNV angebunden. Die Innenstadt, alle Schulen, der Landshuter Hauptbahnhof und die weitaus meisten sonstigen Infrastruktureinrichtungen sind wegen des ebenen Geländes gut auch mit dem Fahrrad erreichbar.
In der Sitzung vom 07.03.2024 hat der Bausenat daher einer Reduzierung der sich nach der Stellplatzsatzung nachzuweisenden, oben genannten KFZ-Stellplätze zugestimmt. Grundlage für die Reduzierung wird ein Mobilitätskonzept sein. Demgegenüber wird die Anzahl der Fahrrad-Abstellplätze erweitert.
Das Mobilitätskonzept beruht auf der vorliegenden Bauleitplanung, den örtlichen, infrastrukturellen Gegebenheiten im näheren und mittleren Umfeld sowie der topografischen Situation.
Ziel des Konzeptes ist die Reduzierung des KFZ-Individualverkehrs, der von den künftigen Bewohnern des neuen Baugebietes ausgelöst werden wird und damit die Reduzierung der Anzahl sowohl der nach den geltenden Satzungen und Vorschriften nachzuweisenden KFZ-Stellplätze und auch der tatsächlich benötigten Stellplätze. Damit einher geht eine Akzeptanz- und Attraktivitätssteigerung hinsichtlich des ÖPNVs und des Fahrradverkehrs.
Im Wirkungsbereich des Mobilitätskonzeptes kommt es nach baulicher und organisatorischer Umsetzung der formulierten Maßnahmen für die bereits vorhandenen und die neu hinzuziehenden Anwohner zu einer Reduzierung durch Lärm und Staub, einer Reduzierung der Versiegelung der Bodenoberfläche, zu einer Verbesserung hinsichtlich der Versickerung von Niederschlägen und zu einer Abnahme der Gefährdung durch den KFZ-Verkehr. Die Anzahl der oberirdischen Stellplätze und die Ausdehnung der Tiefgaragen wird verkleinert. Die dadurch freiwerdenden Flächen tragen zu einer Verbesserung des Wohnumfeldes bei.
Ein Fehlverhalten der Nutzer - gleich welcher Einrichtung - lässt sich planerisch nicht fassen. Ob die neuen Bewohner die entstehenden Tiefgaragen oder die angebotenen sonstigen Stellplätze für Kfz und Fahrräder nutzen oder nicht entzieht sich dem Regelungsinhalt der Bauleitplanung.
Die neuen Tiefgaragen werden nach unten gegen aufsteigendes Grundwasser so-weit erforderlich und möglich gesichert. Wenn im Katastrophenfall das Stadtviertel, das gesamte Baugebiet und damit auch die neuen Tiefgaragen überflutet werden, wird das Wasser von oben in die Tiefgaragen eindringen. Bis zu einer gewissen Hochwasserhöhe wird die geplante Höhenlage des neuen Baugeländes Schutz bieten. Im Falle weiter steigenden Wassers werden die Tiefgaragen im Baugebiet volllaufen, wie allen anderen Tiefgaragen im vom Hochwasser betroffenen Gebiet auch. Ein 100 %-iger Schutz vor Naturkatastrophen ist nie und nirgends gegeben.

2. Die Tiefgaragenzufahrten im Kreuzeckweg werden wie bereits mehrfach geschrieben nicht mehr weiterverfolgt. Weite Teile des Kreuzeckweges sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und seines Deckblatts. Dadurch ist hier auch keine Regelungsmöglichkeit gegeben. Eine Regelungsmöglichkeit besteht über den Schulwegplan der Stadt Landshut und entsprechende verkehrsregelnde Maßnahmen.

3. Gegenüber der in der Zeit vom16.07.2019 bis 23.08.2019 ausgelegten Planung wurde die Bebauungsdichte um rd. 13,3 % (= ca. 2.140 m² Geschoßfläche) reduziert. Im

Nordosten des Geltungsbereiches (Baufelder 7 – 9) wurden die Gebäudehöhen zurückgenommen. Anstelle der hier bisher geplanten Mehrfamilienhäuser mit 3 -4 Vollgeschossen sollen nunmehr Reihenhäuser mit 2 – 3 Vollgeschossen errichtet werden. Die geplante Bebauungsdichte folgt der oben erwähnten Befriedigung der prognostizierten Nachfrage nach Wohnraum. Wie ebenfalls bereits mehrfach erwähnt liegt ein Immissionsschutztechnisches Gutachten inzwischen vor.

4. Die Auswirkungen der geplanten Tiefgaragen auf das Grundwasser und den Grundwasserstromwurden im „Numerischen Grundwassermodell“ von Dr. Blasy – Dr. Øverland vom 09.12.2019 untersucht. Darin wurde der Einfluss der geplanten Tiefgaragen auf die Grundwasserströmung und einen möglichen Aufstau betrachtet und festgestellt, dass die beiden Tiefgaragenkomplexe „keine Abhilfemaßnahmen zur weiteren Verminderung der Auswirkungen“ erforderlich machen“. Die sich aus den Berechnungen im genannten Gutachten ergebenden Auswirkungen bewegen sich im Bereich weniger Zentimeter. Ein Bodengutachten wurde erstellt und liegt als „Geotechnischer Bericht Nr. B1907247“ vom 18.09.2019 (Verfasser: GeoPlan, Osterhofen) vor.
   Die Notwendigkeit zur Durchführung eines Beweissicherungsverfahrens ergibt sich aus der jeweils gewählten Konstruktionsweise und damit zusammenhängend aus der Schwere des Eingriffs in den Baugrund. Sie liegt im Zuständigkeitsbereich des jeweiligen Bauherrn. Dem allgemein gültigen Verursacherprinzip folgend haftet der Bauherr oder die von ihm beauftragte ausführende Firma für durch seine Baumaßnahme verursachte Schäden an benachbarten Gebäuden.
   Die geforderten Grundwasser- Messstellen wurden im Zusammenhang mit dem Grundwassermonitoring eingerichtet.

5. Das Baugelände war bis zur Aufgabe seiner industriellen Nutzung nahezu zu 100 % versiegelt. Dem gegenüber stellt die jetzige Planung eine erhebliche Verbesserung dar. Insgesamt wird durch mehrere Maßnahmen die Pufferfähigkeit für Niederschlagswasser gefördert, wie durch die Festsetzung eines erhöhten Aufbaus bei der Dachbegrünung. Im Zuge der detaillierten Freiflächenplanung werden die Abflüsse für das Niederschlagswasser genau betrachtet und geprüft, wo ggfs. zusätzliche Maßnahme zur Rückhaltung, zum Abfluss oder zur Pufferung gegeben und/oder notwendig sind. Um dem vorhandenen (Mischwasser-)Kanal kein Niederschlagswasser aus der Dachentwässerung zuzuführen, was den Vorgaben der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) entspricht, die in § 15 Abs. 2 Ziffer 6 die Einleitung von Grund-, Quell- und Sickerwasser in die öffentliche Entwässerungsanlage verbietet, wird in Ziffer 1.3 der „Textlichen Festsetzungen zur Bebauung“ festgesetzt, dass die Flachdächer mit einem deutlich erhöhten Schichtaufbau von 30 cm auszulegen sind.

6. Wie vom Amt für Umwelt, Klima- und Naturschutz, SG Umweltschutz angegeben erfolgte die Sanierung der Altlasten innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans und damit auch des Deckblatts auf der Grundlage des Sanierungsplans vom 23.11.2012.
   Im Auftrag des Rechtsnachfolgers des die Altlasten verursachenden Unternehmens wurde – zeitlich gesehen nach der Unterrichtung der Öffentlichkeit und der von der Planung berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vom 16.07.2019 – einschl. 23.08.2019 – der Bericht 0027473 vom 18.11.2019, Verfasser ERM GmbH, Neu-Isenburg, bezüglich der PCB Bodensanierung vorgelegt. Darin sind unter Ziffer 5, Seite 12, eine „Zusammenfassende Bewertung und Empfehlungen“ enthalten.
   „Durch die Sanierungsmaßnahmen wurde etwa 99.8 % der im Boden vorhandenen PCB-Masse erfolgreich entfernt. Die verbliebenen 0,2 % an PCB-Masse (ca. 2,5 kg) liegen zu rund 90 % in Bodenhorizonten der gesättigten Bodenzone unterhalb des Referenzniveaus von 389,7 m Ü. NN vor. Der Sanierungszielwert für das Bodenmaterial von 10 mg/kg ist hier eingehalten.
   Oberhalb des Referenzniveaus von 389,7 m ü. NN verbleiben lediglich an der westlichen Grundstücksgrenze noch etwa 0,22 kg an PCB, was etwa 0,02 % der PCB-Ausgangsmasse darstellt. Diese Boden-Restbelastung in ca. 0,6 m unter Gelände ist gegenwärtig sowie bei der geplanten zukünftigen Nutzung durch die Tiefenlage sowie

einen dort errichteten Zaun unzugänglich. Vor diesem Hintergrund ist eine Gefährdung für die Wirkungspfade Boden – Mensch (direkter Kontakt) und Boden – Nutzpflanze dauerhaft unterbunden. Der Wirkungspfad Boden – Grundwasser wird durch den geringen Querschnitt der Restbelastung, den nicht vorhandenen Grundwasseranschluss sowie die relativ geringe PCB-Restmasse von 0,22 kg als nicht signifikant bewertet.
Ein Aushub der Restbelastung wäre mit erheblichen technischen Sicherungsmaßnahmen der Böschung bzw. der Gebäude auf dem Nachbargrundstück verbunden. Dieser Aufwand wäre … aus den o.g. Umständen nicht verhältnismäßig.
Die Bodensanierung ist … erfolgreich abgeschlossen. Die primäre Quelle ist zu 99,8 % entfernt worden.“ Weitere Sanierungsmaßnahmen werden von den Gutachtern nicht für erforderlich gehalten.
In der Sitzung des Bau- und des Umweltsenates am 24.10.2023 wurde bereits die Grundzüge einer einzurichtenden Grundwassersicherung dargestellt. Zwischenzeitlich liegt ein
„Konzept zur Sicherung des Grundwasserabstroms nach abgeschlossener PCB-Bodensanierung“, erstellt durch das Ing.-Büro PGA Planung Gutachten Analytik GmbH, vor. Das Konzept kommt zusammenfassen auf folgendes Ergebnis:
„Auf dem ehem. Betriebsgelände der […] in Landshut, Klötzlmüllerstraße 140, wurde bis Juli 2018 die quellenorientierte Bodensanierung einer PCB-Altlast durchgeführt. Die Verunreinigung geht auf den Vornutzer des Grundstücks, der […] und dort im Wesentlichen auf einen Brand im Jahr 1960 zurück, nach dem PCB-belastetes Material auf einem Teil des Grundstücks, Flurstück 2329, aufgefüllt wurde. Nach erfolgter Bodensanierung wurden abschließend weitere Untersuchungen des Bodens und des Grundwassers durchgeführt, die auch das westlich angrenzende Grundstück Klötzlmüllerstraße148 mit einbezogen hat. Ziel der Untersuchungen war die abschließende Gefährdungsabschätzung für alle relevanten Wirkungspfade und Schlussfolgerung, ob die Bodensanierung abgeschlossen ist, oder weitere Maßnahmen nach §2 Abs. 7 oder Abs. 8 BBodSchG und im Sinne § 4 Abs. 3 BBodSchG notwendig sind. Bei der Bodensanierung durch Aushub wurden 1.105 kg an PCB entfernt. Die verbliebene Restbelastung lässt sich mit rund 4 kg abschätzen. Daraus ergibt sich eine rechnerische Effizienz der Bodensanierung von rund 99,6 %. Die Untersuchungen bestätigen insgesamt, dass die Sanierungsziele des genehmigten Sanierungsplanes für den Boden vom 23.11.2012 in hinreichenden Maß erfüllt sind. Die Bodensanierung wird damit als erfolgreich abgeschlossen bewertet.
Die auf dem Nachbargrundstück Klötzlmüllerstraße 148 detektierte punktuelle Restbelastung wurde im Mai und Juni 2022 durch Bodenaustausch entfernt.
Auf dem […]-Gelände überschreiten im quartären und im tertiären Grundwasserleiter die PCB-Konzentrationen den Stufe-1-Wert. Nach der Beprobung des quartären Grundwasserleiters vom 27.03.2023 übersteigt nur noch ein Messwert geringfügig (0,57µg/l) den Stufe-2-Wert. D.h., es liegt eine Grundwasserverunreinigung vor, die weitestgehend unter dem Stufe-2-Wert bzw. der Bestimmungsgrenze liegt. Insgesamt zeigt sich ein abnehmender Trend der Grundwasserkonzentrationen. Die PCB-Fahne mit Konzentrationen über dem Stufe-1-Wert (0,05 µg/l) erstreckt sich im quartären Grundwasserleiter ausgehend von der Quelle mit einer Breite von rund 65 m bis etwa 350 m in den Abstrom des BMI-Geländes. Belastbare Daten über die Länge der Schadstofffahne im tertiären Grundwasserleiter sind nicht vorhanden. Jedoch ist im Vergleich zum quartären Grundwasserleiter die Durchlässigkeit um den Faktor 60 niedriger und die Fracht um den Faktor 10 geringer. Es ist daher naheliegend, dass die Fahnenlänge im tertiären Grundwasserleiter erheblich kürzer sein muss als die Fahne im Quartär.“
Das Wasserwirtschaftsamt hat dem Konzept im Prinzip zugestimmt. Folgende Punkte sind noch offen:

- <u>Messungen im tertiären Grundwasserleiters:</u>
  Diese müssen zwingend noch in das Konzept aufgenommen werden.
- <u>Restbelastungen auf der Westseite des Grundstücks:</u>
  Das Nachbargrundstück wurde im Jahr 2021 saniert. Die Belastungen dort waren konzentriert im Randbereich zwischen Hausnummer 140 und 148 zu finden. Bei der damaligen Sanierung wurde festgestellt, dass sich Reste der Belastungen noch in den Randbereich der Hausnummer 140 ziehen. Diese müssen noch entfernt

werden. Da aber ohnehin Bau- und Aushubarbeiten stattfinden müssen, kann dies ohne größeren Aufwand erfolgen. Zu klären ist hier nur noch die Frage, ob die Aushubmaßnahme von den jetzigen Eigentümern oder den vergangenen Eigentümern durchgeführt wird.

- Monitoring:
  Auch wenn nach dem Sicherungszeitraum von 4 Jahren keine Maßnahmen zur Schadstoffreduzierung mehr erfolgen werden, ist dennoch weiterhin ein Monitoring durchzuführen. Bereits im vergangenen Gutachten des Büros ERM, indem die Verhältnismäßigkeit der Maßnahmen abgewogen wurde, ist ein Monitoring empfohlen worden. Zu klären ist hier nur noch die Frage, ob das Monitoring von den jetzigen Eigentümern oder den vergangenen Eigentümern durchgeführt wird.
  Bereits zur Sitzung vom 24.10.2023 wurden zur grundsätzlichen Bebaubarkeit des Grundstücks Stellungnahmen vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten sowie vom Gesundheitsamt eingeholt. Beiden Fachstellen sehen eine Wohnnutzung als unproblematisch an.
- Wirkpfad Boden-Nutzpflanze
  Zweck des BBodSchG ist die nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen. Bei stofflichen Belastungen landwirtschaftlich genutzter Böden geht es primär um eine mögliche Beeinträchtigung der Nutzungsfunktion als Standort für landwirtschaftliche Nutzung. Gleiches gilt entsprechend für gartenbauliche Nutzungen.
  Bei der Gefährdungsabschätzung des Pfades Boden-Nutzpflanze sind folgende Punkte zu klären:
  Welche Gefahren gehen im konkreten Fall von den im Boden vorhandenen Schadstoffen für Nahrungs- und Futterpflanzen aus? Wie sind diese Gefahren zu beurteilen? Welche Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen können auf kontaminierten Flächen im Vorfeld technischer Maßnahmen zum Schutz der darauf wachsenden Nutzpflanzen ergriffen werden?
  Die fachliche Bewertung obliegt dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten.
- Wirkpfad Boden-Mensch
  Ein Kontakt mit dem Boden kann durch die alltägliche Nutzung wie Sport, Spielen, Wohnen und Arbeiten stattfinden. Dabei steht beim Wirkungspfad Boden-Mensch (direkter Kontakt) die orale Aufnahme insbesondere bei Kleinkindern auf Kinderspielflächen, Wohngebieten sowie Park- und Freizeitanlagen, und die inhalative Aufnahme von aufgewirbelten Bodenpartikeln vor allem bei Erwachsenen auf Industrie- und Gewerbegrundstücken im Vordergrund.
  Die fachliche Bewertung obliegt dem Gesundheitsamt.
- Gefährdungsbeurteilung
  Ob tatsächliche eine Gefährdung vorliegt, hängt ganz wesentlich davon ab, wie große der Abstand zwischen Belastungen und Oberfläche ist. Der Gesetzgeber hat daher pauschalisierte Werte zur Gefährdungsbeurteilung in der Bundesbodenschutzverordnung festgelegt.
  Im vorliegenden Altlastenfall wurde bereits der Oberboden mit einer Mächtigkeit von bis zu 3 Metern flächig auf dem Grundstück abgetragen. Auffüllungen bis zum ursprünglichen Geländeniveau erfolgen im Rahmen der Baumaßnahmen. Damit ist eine „saubere“ Deckschicht von rund 3 Metern vorhanden.
  Die Mindestabstände werden daher im Fall des Wirkpfads Boden-Mensch um das 10-fache überschritten, die des Wirkpfads Boden Nutzpflanze um das 5-fache.

Entsprechende positive Stellungnahmen der beiden Fachbehörden liegen vor.

Es wird gefordert:
a) Die ursprünglichen Sanierungsmaßnahmen vor einer Bebauung abzuschließen und alle Sanierungsmöglichkeiten auszuschöpfen. Eine evt. vorliegende Unverhältnismäßigkeit sei durch unabhängige Gutachten zu belegen. Die erwähnten und vorliegenden Gutachten bestätigen bereits, dass im Rahmen der Verhältnismäßigkeit alles Mögliche getan und veranlasst wurde. Weitere Sanierungsmaßnahmen würden keine signifikante Verbesserung bringen. Es kann beim Grundwassermonitoring wegen der verbliebenen Restbelastung und dem dadurch veranlassten Erlass der Allgemeinverfügung nur noch darum gehen, zum

einen die Entwicklung zu beobachten, rechtzeitig und umfassend zu dokumentieren und zum baldigst möglichen Zeitpunkt die Allgemeinverfügung aufzuheben.
b) Der Nachweis, ab welcher Höhenkote (389,7 m ü.NN) keine signifikanten grundwassergefährdenden Altlasten mehr vorliegen, ist im entsprechenden Gutachten vom 18.11.2019 enthalten. Dieser Kote folgt die Festsetzung der Höhenlage eben der -künftigen – Sauberkeitsschicht.
c) Grundsätzlich werden alle Gutachten, die im Zusammenhang mit der Altlastensanierung erstellt wurden und falls notwendig künftig noch erstellt werden vom Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz bewertet.
Inwieweit das Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz, SG Umweltschutz, dass angesprochene Gutachten durch Beauftragung eines weiteren Gutachtens verifizieren lässt, liegt in der Entscheidungsbefugnis der Behörde.
d) Das Wasserwirtschaftsamt Landshut ist als Fachbehörde eng in die gesamten Vorgänge eingebunden und verfügt amtsintern über den erforderlichen Sachverstand zur Beurteilung der Notwendigkeit ergänzender Gutachten.
e) Grundsätzlich richtet sich bei allen Bauvorhaben die Zulässigkeit zur Verwendung von Baustoffen nach den jeweils geltenden diesbezüglichen technischen Vorschriften und Regelungen, insbesondere der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) die Schutz bieten soll vor aus ortsfesten Anlagen (z.B. Keller, Fundamente, Tiefgaragen u.ä,) freigesetzten wassergefährdenden Stoffen.
Eine Mobilisierung des im Boden verbliebenen Rest-PCBs kann zunächst durch das Bewegen von Aushubmaterial erfolgen. Dies berücksichtigend bestimmt die Planung bereits die Unterkante der Sauberkeitsschicht. Bis zu diesem Tiefenhorizont wurde die Bodensanierung durchgeführt. Eine weitere Möglichkeit der Mobilisierung besteht durch den Grundwassereintrag und –transport. Wenn im Grundwasser gebaut wird, ist hierfür eine Genehmigung erforderlich. Dies geschieht durch stellen eines Wasserrechtsantrags. Die Fachbehörde prüft dann eigenständig, ob zum Nachweis der Unbedenklichkeit weiterführende Gutachten erforderlich und vorzulegen sind.
f) Die Höhenlage für die Unterkante der Sauberkeitsschicht wurde auf 389,7 m ü.NN bestimmt. Um diese Sauberkeitsschicht herzustellen werden die Aushubarbeiten diese Höhenkote nur minimal um wenige Zentimeter unterschreiten.
Der mittlere im Geotechnischen Bericht vom 18.09.2019) angegebene Grundwasserspiegel liegt bei 389,5 m ü. NN, der höchste GW-Stand bei 391,5 m ü.NN (inkl. 50 cm Sicherheitszuschlag). Normale Grundwasserverhältnisse voraussetzend, sollte es damit im Rahmen der Erdarbeiten zu keinen Eingriffen in das Grundwasser kommen.
Sollte das Grundwasser während der Bauarbeiten aufgrund heftiger Niederschläge vorübergehend ansteigen, werden die entsprechenden Arbeiten für diesen Zeitraum unterbrochen.
g) Das Bayerische Landesamt für Umwelt (LfU) führt nach Art. 3 Abs. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) das sogenannte Altlastenkataster. Über die Entlassung einer Fläche aus diesem Verzeichnis entscheidet die Kreisverwaltungsbehörde, im vorliegenden Fall das Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz der kreisfreien Stadt Landshut.
h) Die im Zusammenhang mit der Bauleitplanung erstellten Gutachten sind als Verfahrensunterlagen Bestandteil der Planungen und somit im Zeitraum der öffentlichen Auslegung für jedermann einsehbar. Die Gutachten enthalten an ihrem Ende eine kurze allgemeinverständliche Zusammenfassung.
i) Die in der Zeit vom 16.07.2019 bis 23.08.2019 durchgeführte Beteiligung der Öffentlichkeit stellt nur einen von mehreren Verfahrensschritten bei der Aufstellung von Bebauungsplänen dar. Vorrangig dient die gem. § 3 Abs.1 BauGB durchgeführte Beteiligung der Information der Bürger und im Rückfluss auch der Planungsbehörde.
Während aller Beteiligungszeiträume steht es jedermann frei sich durch Einsichtnahme in die Akten Kenntnis der Planung und der einschlägigen Gutachten zu verschaffen.
Das Baugesetzbuch (BauGB) schreibt in § 3 Abs.2 die formelle öffentliche Auslegung für die Dauer eines Monats vor. Dieser Zeitraum ist als Regelzeitraum anzusehen. Es steht im Ermessen des Amtes für Stadtentwicklung und Stadtplanung der Stadt Landshut diesen Zeitraum zu verlängern.
j) Die Untersuchung des Grundwassers der Anwohner wurde erstmals 2019 vorgenommen und wird alle 2 Jahre wiederholt. Die letzte Probenentnahme erfolgte im

August 2023. Die Entnahmen werden von Mitarbeitern der Stadt Landshut vorgenommen. Die Untersuchung der Proben geschieht durch ein von der Stadt Landshut beauftragtes Labor.
Die Durchführung von Bodenuntersuchungen in Bereichen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans / Deckblatts vor Beginn und nach Abschluss der Bauarbeiten ist über den Inhalt des Bebauungsplans nicht regelbar. Sie kann allenfalls im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages vereinbart werden oder individuell im konkreten Verdachtsfall.
k) Der gutachterliche Vergleich, ob die Deckblatt-Änderung das PCB-Grundwasserproblem besser löst als der rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahre 2014 wird nicht zielführend sein. Der Bebauungsplan aus dem Jahr 2014 ist rechtskräftig und auf seiner Basis und auf Basis der darin enthaltenen Festsetzungen dürfte damit gebaut werden. Für die aktuelle Deckblatt-Änderung bietet das laufende Verfahren mit Beteiligung aller zuständigen Fachbehörden Gelegenheit zur Prüfung.
Im Übrigen dienen weder der Bebauungsplan noch das Deckblatt hierzu der Lösung des PCB-Grundwasserproblems. Dieses Problem ist außerhalb der Bauleitplanung zu lösen. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wird geprüft inwieweit die Planung zu unzumutbaren Beeinträchtigungen führt.
l) Das laufende Aufstellungsverfahren für das Deckblatt 1 zum Bebauungsplan 02-34 folgt den diesbezüglichen Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB). Ein Einfluss auf das Abstimmungsverhalten der Mitglieder des Stadtrats ist nicht möglich.

Bezüglich der Thematik der Wertminderung wird darauf hingewiesen, dass ein eventueller Einfluss auf den Verkehrswert der betroffenen Grundstücke durch einen Bebauungsplan für sich genommen kein Kriterium für die Abwägungserheblichkeit ist. Es kommt auf die zu erwartenden tatsächlichen Beeinträchtigungen an, wie z.B. eine etwaige Reduzierung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung auf dem betroffenen Grundstück (BVerwG, Beschluss vom 09.02.1995, NVwZ 1995, 895).

7. Es werden Bedenken gegen Rechtmäßigkeit der Änderung des Bebauungsplanes im sogenannten beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geäußert.
Die gesetzlichen Vorgaben für die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes 02-34 durch Deckblatt 1 durch ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauBG als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ sind gegeben. Die geplante Grundfläche aller geplanten Gebäude liegt zusammengenommen (mit GRZ 1 = ca. 4.199 m² und GRZ 2 = ca. 9.223 m²) deutlich unter der Höchstgrenze von 20.000 m². Die in den, in der Stellungnahme zitierten Paragraphen § 1 Abs. 6 Nr. 7a und § 2 Abs. 4 BauGB beziehen gerade nicht auf ein Verfahren der Innenentwicklung. Die Belange, die in einer formellen Umweltprüfung abzuarbeiten sind, bleiben auch in einem Verfahren der Innenentwicklung unverändert abwägungserheblich (hier: § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a), c), e), h) und i) BauGB). Es ergeben sich bei einem Verfahren der Innenentwicklung somit keine materiellen Änderungen gegenüber einem regulären Verfahren mit Umweltprüfung. Der § 13a BauGB schließt das Verfahren der Innenentwicklung nur bei Belangen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b) (Natura2000-Gebiete) aus.

8. Gegenüber der in der Zeit vom 16.07.2019 bis zum 23.08.2019 ausgelegten Planung wurde die Bebauungsdichte um rd. 13,3 % (um ca. 2.140 m² Geschoßfläche) reduziert. Im Nordosten des Geltungsbereiches (Baufelder 7 – 9) wurden die Gebäudehöhen zurückgenommen. Anstelle der hier geplanten Mehrfamilienhäuser mit 3 – 4 Vollgeschossen sollen nunmehr 11 Reihenhäuser mit 2 – 3 Vollgeschossen errichtet werden. Die Anzahl der wahrgenommenen Baukörper bleibt gleich: 9 Mehrfamilienhäuser (Baufelder 1 -6 und 10 – 12) sowie 3 Reihenhausanlagen (Baufelder 7 – 9). Zum Rand und damit nach außen wirksam gegenüber der Nachbarbebauung wirksam sind 3 Baukörper im Osten und ebenfalls 3 Baukörper im Westen des Baugebiets.
Die Wertung als „Kasernenbauweise“ stellt eine subjektive Betrachtungsweise dar, auf die keiner weiteren Abwägung bedarf.
Die Aufschüttung / Erhöhung des Baugeländes ergibt sich aus der Festsetzung der Unterkante der Sauberkeitsschicht auf 389,7 m ü.NN und den üblichen Anforderungen an die Bauwerkskonstruktion. Die Erhöhung wird zu den Rändern des Baugebiets zum

Kreuzeckweg im Osten und zum Abzweig der Klötzlmüllerstraße im Westen als Übergang gestaltet. Ihre max. Höhe wird nach außen hin nur sehr untergeordnet in Erscheinung treten. Zumal auch innerhalb des Baugeländes alle Übergänge fließend ausgeführt werden.
Ob durch die Planung eine „grobe Verletzung der allgemeinen Grundlagen des guten Städtebaus“ grob verletzt werden, entzieht sich der Abwägung, da im Einspruch die Grundsätze nicht definiert werden.
Jede Bauleitplanung hat so zu erfolgen, dass negative Einflüsse auf die bestehende Nachbarschaft so weit wie möglich vermieden werden. Allgemein nachvollziehbar dürfte sein, dass jedwede Baumaßnahme zu einer Änderung des jeweiligen Umfeldes führt. Inwieweit diese Änderung negativ empfunden wird, stellt regelmäßig eine sehr subjektive Betrachtungsweise dar.
Die Feststellung der Wertigkeit eines Grundstücks liegt regelmäßig im Zuständigkeitsbereich der jeweiligen Eigentümer. Unbenommen hiervon ist eine mögliche Schadensersatzforderung gegenüber dem Verursacher.
Die Thematik der Wertminderung wurde bereits unter Punkt 7 abgehandelt.

9. Der durchgeführte Verfahrensschritt diente gerade der Ermittlung der Wünsche und Anregungen, und damit im weitesten Sinne der Interessen der Anwohner. Diese in die Planung einfließen zu lassen ohne ihre Kenntnis ist schlicht nicht möglich.

10. Die in der Zeit vom 16.07.2019 bis 23.08.2019 durchgeführte Beteiligung der Öffentlichkeit sollte gemäß § 3 Abs. 1 BauGB „möglichst frühzeitig“ erfolgen und „über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung“ unterrichten und informieren. Regelmäßig liegen zu diesem frühen Zeitpunkt noch nicht alle erforderlichen Gutachten vor. Im Nachgang zur angesprochenen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden, zum Teil bereits unter Berücksichtigung der aufgeworfenen Fragen und der geäußerten Bedenken und Anregungen, die folgenden Gutachten und gutachterlichen Berichte erstellt:
    - Geotechnischer Bericht Nr. B1907247 vom 18.09.2019, Büro GeoPlan, Osterhofen
    - BMI-Standort Klötzlmüllerstraße 140, Landshut PCB-Bodensanierung, Projekt Nr.: 0027473 vom 18.11.2019, ERM GmbH Neu-Isenburg
    - Klötzlmüllerstraße 140 – Humantoxikologische Beurteilung des Restbelastungen mit Polychlorierten Biphenylen (PCB) im Hinblick auf die relevanten Wirkungspfade, vom Dezember 2019, Dr. Gerd Rippen, Göttingen
    - Änderung des Bebauungsplanes 02/34 durch Deckblatt 1, Numerisches Grundwassermodell, vom 09.12.2019, Dr. Blasy – Dr. Øverland, Eching a. Ammersee
    - Verkehrsuntersuchung Klötzlmüllerviertel in Landshut, vom 18. 09.2020, Projekta Ingenieurgesellschaft, Auerbach
    - Immissionsschutztechnisches Gutachten, Schalimmissionsschutz, Projekt-Nr. LA-2321-03 / 2321-03_E01 vom 19.01.2022 Hoock & Partner Sachverständige PartG mbH, Landshut (dieses Gutachten bezieht sich bereits auf die vorliegende, geänderte, reduzierte Planung)

11. Aufgrund des mit anderen kreisangehörigen Städten generellen, geringen Flächenpotentials im Gebiet der kreisfreien Stadt Landshut müssen sich alle größeren Baumaßnahmen, hier: Wohnungsbau, auf die zur Verfügung stehenden Flächen konzentrieren. Im (geänderten) Deckblatt wurde die Anzahl der möglichen Wohnungen reduziert und das Angebotsspektrum um 11 Reihenhäuser erweitert. Die Nachfrage und das darauf reagierende Angebot - oder auch umgekehrt - stellen einen fließenden Prozess dar, der sich mit einzelnen, herausgegriffenen Zahlen nicht belegen lässt, sondern auf langfristiger Marktbeobachtung beruht.

12. Dem seit Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes 2013 / 2014 in Art und Umfang geänderten Bedarf und der daraus resultierenden Nachfrage wird mit der Deckblatt-Änderung Rechnung getragen. Im Zeitraum von 2013 bis 2022 stieg die Einwohnerzahl der Stadt um 9.278 Personen oder ca. 14 % von 66.179 (2013) auf 75.457 (2022). Die aktuellen Bevölkerungsprognosen (Quelle: Bayer. Landesamt für

Statistik) gehen für die Stadt Landshut von einem weiteren Zuwachs bis 2030 um 11.821 Personen gegenüber dem Wert 2013 oder ca. 18 % auf ca. 78.000 Personen aus und weiter bis 2030 um 14.621 Personen oder ca. 22 % auf dann 80.800 Einwohner. Die Stadt Landshut ist wie alle anderen Kommunen auch kein in sich geschlossener Organismus. Jede Bevölkerungsveränderung beinhaltet ganz unterschiedliche Faktoren wie die Wirtschaftskraft und damit Anziehungskraft einer Kommune, ihr Freizeitangebot, Todes- und Geburtenraten usw. usw. Es ist nicht möglich Landshut von einer derartigen Entwicklung abzukoppeln. Inwieweit innerhalb eines solchen Prozesses individuelle Interessen berücksichtigt werden (können) ist eine politische Frage. Diese lässt sich nicht im Rahmen der Bauleitplanung beantworten. Bauleitplanung ist immer Vorsorge- und Reaktionsplanung.

13. Ein Bebauungsplan regelt immer nur die bauliche Entwicklung der Flächen innerhalb seines Geltungsbereichs. Über den Bebauungsplan hinaus gehende Planungen für ein ganzes Stadtviertel sind im Rahmen der Bauleitplanung nur im Flächennutzungsplan möglich. Die hier geforderte Gesamtplanung des Viertels stellt dem gegenüber jedoch eine gesonderte Strukturplanung dar. Diese wäre nur außerhalb der Bauleitplanung möglich und separat durchzuführen. Die Entscheidung hierüber obliegt den politischen Gremien.

14. Zur Ermittlung des Bedarfs an zusätzlichen Plätzen in Kinderkrippen, Kindergärten und Schulen werden regelmäßig statische Kennwerte herangezogen. Zudem wurden für das gesamte Stadtgebiet in den letzten Jahren Schulbedarfs- und Kita-Bedarfspläne erstellt bzw. werden noch erstellt. Der diesbezügliche Bedarf wird in der Begründung wiedergegeben (siehe Ziffer 11.1). Er dient der planenden Kommune als Hinweis welche Einrichtungen u.U. zu erweitern sind und welche noch über ausreichende Kapazität verfügen.

15. Aufgrund der notwendigen Anpassung des Geltungsbereichs an den des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 02-32 liegt die im Bebauungsplan Nr. 02-34 bisher nördlich des Kreuzeckweges festgesetzte Spielplatzfläche nicht mehr im Geltungsbereich des Deckblatts zum Bebauungsplan Nr. 02-34. Die Fläche ist in die Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan Nr. 02-32 integriert.
    Die Ausweisung eines öffentlichen Spielplatzes ist eine freiwillige Aufgabe der Gemeinde. Bei öffentlichen Spielplätzen handelt es sich um öffentliche Einrichtungen der Gemeinden für die allgemeine Nutzung. Eine Verpflichtung zur Ausweisung eines öffentlichen Spielplatzes besteht nach Auskunft des Staatsministeriums des Innern, für Sport und Integration nicht. (sinngemäß aus Antwort des Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr im Einvernehmen mit dem Staatsministerium des Innern, für Sport und Integration auf die „Schriftliche Anfrage“ der Abgeordneten Kerstin Celina und Stephanie Schuhknecht, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, Drucksache Nr. 18/22476 des Bayer. Landtags vom 09.08.2022). Insoweit existiert gar kein gesetzlicher Rahmen an dem sich die Stadt Landshut bei der Ausweisung öffentlicher Spielplätze orientieren könnte. Die Notwendigkeit zur Errichtung und die erforderliche Größe privater Spielflächen richtet sich nach den Vorschriften der bayerischen Bauordnung (BayBO) in Verbindung mit den Maßgaben der Freiflächen- und Gestaltungssatzung der Stadt Landshut.

16. Das Baugelände war bis zur Aufgabe seiner industriellen Nutzung nahezu zu 100 % versiegelt. Dem gegenüber stellt die jetzige Planung eine erhebliche Verbesserung dar. Insgesamt wird durch mehrere Maßnahmen die Pufferfähigkeit für Niederschlagswasser gefördert wie durch die Festsetzung eines erhöhten Aufbaus bei der Dachbegrünung. Im Zuge der detaillierten Freiflächenplanung werden die Abflüsse für das Niederschlagswasser genau betrachtet und geprüft, wo ggfs. zusätzliche Maßnahme zur Rückhaltung, zum Abfluss oder zur Pufferung gegeben und/oder notwendig sind. Ziel wird sein, dem vorhandenen (Mischwasser-)Kanal kein Niederschlagswasser zuzuführen, was den Vorgaben der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) entspricht, die in § 15 Abs. 2 Ziffer 6 die Einleitung von Grund-, Quell- und Sickerwasser in die öffentliche

Entwässerungsanlage verbietet. Das Deckblatt zum Bebauungsplan enthält ca. 3.742 m² private und ca. 1.260 m² öffentliche Grünflächen. Je 300 m² Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen. Auf den künftigen privaten Flächen sind folgerichtig 65 Bäume als „zu pflanzen“ festgesetzt. Zusätzlich sind im Bereich der öffentlichen Grünflächen, hier vor allem den Klötzlmühlbach begleitend, 19 Bäume zu pflanzen. Es darf davon ausgegangen werden, dass die im Bereich der privaten Freiflächen durch die übliche gärtnerische Gestaltung weitere Pflanzmaßnahmen, dann vorrangig durch Sträucher, erfolgen werden.

2. [redacted]
mit Schreiben vom 19.07.2019

https://cloudla.Landshut.de/nextcloud/index.php/s/zo7sEXjCEKfk7qc

Beschluss:

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Gegen die Änderung des Bebauungsplanes 02-34 durch Deckblatt 1, Planungsstand 28.06.2019, werden Bedenken geäußert.

1. Es wird zunächst moniert, dass noch notwendige und wichtige Gutachten fehlen würden. Die in der Zeit vom 16.07.2019 bis 23.08.2019 durchgeführte Beteiligung der Öffentlichkeit sollte gemäß § 3 Abs. 1 BauGB „möglichst frühzeitig“ erfolgen und „über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung“ unterrichten und informieren. Regelmäßig liegen zu diesem frühen Zeitpunkt noch nicht alle erforderlichen Gutachten vor. Im Nachgang zur angesprochenen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden, zum Teil bereits unter Berücksichtigung der aufgeworfenen Fragen und der geäußerten Bedenken und Anregungen, die folgenden Gutachten und gutachterlichen Berichte erstellt:
   - Geotechnischer Bericht Nr. B1907247 vom 18.09.2019, Büro GeoPlan, Osterhofen
   - BMI-Standort Klötzlmüllerstraße 140, Landshut PCB-Bodensanierung, Projekt Nr.: 0027473 vom 18.11.2019, ERM GmbH Neu-Isenburg
   - Klötzlmüllerstraße 140 – Humantoxikologische Beurteilung des Restbelastungen mit Polychlorierten Biphenylen (PCB) im Hinblick auf die relevanten Wirkungspfade,vom Dezember 2019, Dr. Gerd Rippen, Göttingen
   - Änderung des Bebauungsplanes 02/34 durch Deckblatt 1, Numerisches Grundwassermodell, vom 09.12.2019, Dr. Blasy – Dr. Øverland, Eching a. Ammersee
   - Verkehrsuntersuchung Klötzlmüllerviertel in Landshut, vom 18.08.2020, Projekta Ingenieurgesellschaft, Auerbach
   - Immissionsschutztechnisches Gutachten, Schalimmissionsschutz, Projekt-Nr. LA-2321-03 / 2321-03_E01 vom 19.01.2022 Hoock & Partner Sachverständige PartG mbH, Landshut (dieses Gutachten bezieht sich bereits auf die vorliegende, geänderte, reduzierte Planung)

   Die geäußerten Bedenken richten sich weiter gegen die Änderung des Bebauungsplanes im sogenannten beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.
   Die gesetzlichen Vorgaben für die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes 02-34 durch Deckblatt 1 durch ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauBG als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ sind gegeben. Die geplante Grundfläche aller geplanten Gebäude liegt zusammengenommen (mit GRZ 1 = ca. 4.199 m² und GRZ 2 = ca. 9.223 m²) deutlich unter der Höchstgrenze von 20.000 m². Die in den, in der Stellungnahme zitierten Paragraphen § 1 Abs. 6 Nr. 7a und § 2 Abs. 4 BauGB beziehen gerade nicht auf ein Verfahren der Innenentwicklung. Die Belange, die in einer formellen Umweltprüfung abzuarbeiten sind, bleiben auch in einem Verfahren der Innenentwicklung unverändert abwägungserheblich (hier: § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a), c), e), h) und i) BauGB). Es ergeben sich bei einem Verfahren der Innenentwicklung somit keine materiellen Änderungen gegenüber einem regulären Verfahren mit Umweltprüfung. Der § 13a BauGB schließt das Verfahren der

Innenentwicklung nur bei Belangen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b) (Natura2000-Gebiete) aus.
Die formulierten Sanierungsziele wurden nicht grundsätzlich aufgegeben. Lediglich im Grenzbereich nicht mehr erfüllbare Ziele werden nicht weiterverfolgt.
Die Grundwassersanierung ist seit Ende der mehrfach erwähnten Information und Auslegung der Planung im Jahre 2019 weiter fortgeschritten. Eine Umsetzung der jetzt vorliegenden geänderten, reduzierten Planung steht einer Grundwassersanierung nicht im Wege, da diese ohnehin an den Rändern des Baugeländes erfolgen müssten und diese im Grundsatz weiter zugänglich ein werden. Unabhängig hiervon wurde in Übereinstimmung mit den Gutachtern bestimmt, dass keine Grundwassernutzung im Baugebiet erfolgen darf. Hierüber wurden die betroffenen Grundstückseigentümer und weitere Interessierte bei einer Informationsveranstaltung am 11.12.2019 über die zu diesem Zeitpunkt vorliegenden Untersuchungsergebnisse und ihre humantoxikologische Bewertung ausführlich unterrichtet. Zur Sicherstellung des Nutzungsverbots des Grundwassers hat die Stadt Landshut am 04.03.2020 eine Allgemeinverfügung erlassen. Diese wurde am 16.12.2021 geändert und angepasst. Sie ist jedermann zugänglich.
Im „Numerischen Grundwassermodell“ von Dr. Blasy – Dr. Øverland vom 09.12.2019 wurde der Einfluss der geplanten Tiefgaragen auf die Grundwasserströmung und einen möglichen Aufstau untersucht und festgestellt, dass die beiden Tiefgaragenkomplexe „keine Abhilfemaßnahmen zur weiteren Verminderung der Auswirkungen“ erforderlich machen“. Die sich aus den Berechnungen im genannten Gutachten ergebenden Auswirkungen bewegen sich im Bereich weniger Zentimeter.
Ein Bodengutachten wurde erstellt und liegt als „Geotechnischer Bericht Nr. B1907247“ vom 18.09.2019 (Verfasser: GeoPlan, Osterhofen) vor.
Die Notwendigkeit zur Durchführung eines Beweissicherungsverfahrens ergibt sich aus der jeweils gewählten Konstruktionsweise und damit zusammenhängend aus der Schwere des Eingriffs in den Baugrund. Sie liegt im Zuständigkeitsbereich des jeweiligen Bauherrn. Dem allgemein gültigen Verursacherprinzip folgend haftet der Bauherr oder die von ihm beauftragte ausführende Firma für durch seine Baumaßnahme verursachte Schäden an benachbarten Gebäuden.
Die geforderten Grundwasser-Messstellen wurden im Zusammenhang mit dem Grundwassermonitoring eingerichtet.
Für die Unterkante der Gründungssohle aller Bauwerke wurde eine max. Tiefenlage von 389,7 m ü. NN im Bebauungsplan bestimmt. Alle maßgeblichen Restbelastungen, insbesondere des Grundwassers, liegen deutlich darunter. Das zwischenzeitlich, teilweise wieder aufgefüllte Bodenmaterial ist unbelastet, so dass von dieser Seite her ein Neu-Eintrag von Altlasten ausgeschlossen werden kann.
Die Stadtwerke Landshut wurden im Rahmen der Unterrichtung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die beabsichtige Planung informiert. Die eingegangene Stellungnahme enthält keine Aussage und keinen Hinweis darauf, dass das vorhandene Kanalnetz zur Aufnahme des hinzukommenden Schmutzwassers zu gering dimensioniert wäre.

2. Im gegenüber 2019 geänderten, reduzierten Planentwurf ist die Errichtung von ca. 137 Wohneinheiten und 11 Reihenhäusern enthalten. Diese werden nach den üblichen statistischen Berechnungen in der Stadt Landshut einen Bevölkerungszuwachs von ca. 350 Personen nach sich ziehen.
   Die Anzahl der zu errichtenden Kfz-Stellplätze richtet sich i.d.R. nach der Stellplatzsatzung (StPlS) der Stadt Landshut vom 11.05.2015, zuletzt geändert durch Satzung vom 16.11.2020. Danach ergäben sich 210 privaten Stellplätze, davon ca. 164 Plätze in 2 Tiefgaragen und 46 oberirdische Stellplätze.
   In der Sitzung vom 07.03.2024 hat der Bausenat einer Reduzierung der nach der Stellplatzsatzung nachzuweisenden, oben genannten KFZ-Stellplätze zugestimmt. Grundlage für die Reduzierung wird ein Mobilitätskonzept sein. Dem gegenüber wird die Anzahl der Fahrrad-Abstellplätze erweitert.
   Das Mobilitätskonzept beruht auf der vorliegenden Bauleitplanung, den örtlichen, infrastrukturellen Gegebenheiten im näheren und mittleren Umfeld sowie der topografischen Situation.

Ziel des Konzeptes ist die Reduzierung des KFZ-Individualverkehrs, der von den künftigen Bewohnern des neuen Baugebietes ausgelöst werden wird und damit die Reduzierung der Anzahl sowohl der nach den geltenden Satzungen und Vorschriften nachzuweisenden KFZ-Stellplätze und auch der tatsächlich benötigten Stellplätze.
Damit einher geht eine Akzeptanz- und Attraktivitätssteigerung hinsichtlich des ÖPNVs und des Fahrradverkehrs.
Im Wirkungsbereich des Mobilitätskonzeptes kommt es nach baulicher und organisatorischer Umsetzung der formulierten Maßnahmen für die bereits vorhandenen und die neu hinzuziehenden Anwohner zu einer Reduzierung durch Lärm und Staub, einer Reduzierung der Versiegelung der Bodenoberfläche, zu einer Verbesserung hinsichtlich der Versickerung von Niederschlägen und zu einer Abnahme der Gefährdung durch den KFZ-Verkehr. Die Anzahl der oberirdischen Stellplätze und die Ausdehnung der Tiefgaragen wird verkleinert. Die dadurch freiwerdenden Flächen tragen zu einer Verbesserung des Wohnumfeldes bei.
Die beiden Tiefgaragen sind mit ihren kombinierten Ein- und Ausfahrten zur Klötzlmüllerstraße hin orientiert. Diese ist ausreichend dimensioniert und stellt die Verbindung zum innerstädtischen Verkehrsnetz dar. Der Kreuzeckweg stellt eine untergeordnete Verbindung zur Sylvensteinstraße dar und wird überwiegend von den 11 Reihenhäusern zugeordneten oberirdischen Stellplätzen (insgesamt 22 Plätze, davon 11 Carports) in Anspruch genommen werden. Der Rotwandweg wird für die Erschließung des Baugebiets nicht benötigt. Aufgrund seines Ausbauzustandes und seiner Führung ist er für künftige Bewohner im Geltungsbereich des Deckblatts unattraktiv und es ist allenfalls von „Irrweg-Verkehr“ auszugehen.
Entsprechend den Vorgaben der Stadt Landshut wurde der Bevölkerungszuwachs, der sich aus der Neubebauung ergeben wird, mit ca. 350 Personen ermittelt. Die von der Stadt Landshut in Auftrag gegebene „Verkehrsuntersuchung Klötzlmüllerviertel in Landshut vom 18.09.2020“ der Projekta – Ingenieurgesellschaft für Tiefbautechnik Auerbach GmbH, Auerbach, geht bei ihren Berechnungen für den Neuverkehr von 400 neuen Einwohnern aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans 02-34 aus. Es werden 415 PkW-Fahrten pro Tag ermittelt. Hinzu kommen 49 Besucherfahrten und 20 LkW-Fahrten für Lieferungen etc. Insgesamt wird der Neuverkehr mit 484 Fahrten angegeben. In diesen Zahlen sind die Reduzierungen, die sich bei Umsetzung des Mobilitätskonzepts ergeben werden, noch nicht enthalten!
Insgesamt kann das vorhandene Straßennetz, allen voran die Klötzlmüllerstrasse, den zusätzlichen Verkehr aufnehmen. Gegenüber dem ursprünglichen Verkehrsaufkommen wird – zumindest subjektiv – wegen des Wegfalls des LKW-Verkehrs zum mehrfach erwähnten ehemaligen Betriebsgelände von einer Erleichterung auszugehen sein. Unterstützung erfährt dies auch durch die vor erwähnte Umsetzung des Mobilitätskonzeptes.
Ein Fehlverhalten der Nutzer, gleich welcher Einrichtung, lässt sich planerisch nicht fassen. Ob die neuen Bewohner die entstehenden Tiefgaragen nutzen oder nicht entzieht sich dem Regelungsinhalt der Bauleitplanung.

3. Die bisher zum Kreuzeckweg hin orientierten Tiefgaragenein- und ausfahrten wurden aufgegeben. In diesem Bereich befindet sich in der geänderten Planung keine TG-Rampe mehr. Bedingt durch die in die Planung eingeflossenen Reduzierungen werden 2 Tiefgaragen geplant, die jeweils über die Klötzlmüllerstraße erschlossen werden. Die Ein- und Ausfahrten zu den Tiefgaragen werden eingehaust und gemäß den technischen Vorschriften sowie nach den Vorgaben des schalltechnischen Gutachtens schallgedämmt ausgeführt. Beide Rampengebäude werden die nach der Bayer. Bauordnung vorgeschriebenen Abstandsflächen einhalten.

4. Im Geltungsbereich des Deckblatts, wie auch des gesamten Bebauungsplanes, befand sich bis zur Aufgabe der Nutzung und dem anschließenden Abriß die Produktionsstätte für einen Hersteller von Molkereiprodukten. Mit der festgesetzten Nutzung als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird der Bereich seiner umgebenden Bebauung angegliederte. Die ehemals störende industrielle Nutzung wird nicht mehr fortgeführt. Die bestehende Bebauung wird durch die geplante Bebauung nicht zerstört. Die bestehenden Gebäude liegen vollständig außerhalb des Geltungsbereiches und in ihren Bestand wird nicht eingegriffen.

Gegenüber der in der Zeit vom16.07.2019 bis 23.08.2019 ausgelegten Planung wurde die Bebauungsdichte um rd. 13,3 % (um ca. 2.140 m² Geschoßfläche) reduziert. Im Nordosten des Geltungsbereiches (Baufelder 7 – 9) wurden die Gebäudehöhen zurückgenommen. Anstelle der hier bisher geplanten Mehrfamilienhäuser mit 3 -4 Vollgeschossen sollen nunmehr Reihenhäuser mit 2 – 3 Vollgeschossen errichtet werden.
Weite Teile der südlich angrenzenden Bebauung sind geprägt durch freistehende Einfamilienhäuser, Doppel- und Reihenhäuser. Diese sind überwiegend in den letzten 60er Jahren entstanden.
Im näheren Umfeld sind in den zurückliegenden Jahren auch größere Mehrfamilienhäuser entstanden. Das ehemalige Verwaltungsgebäude Klötzlmüllerstraße 140 und das Wohngebäude Klötzlmüllerstraße 146 weisen 3 Vollgeschosse auf, je zuzüglich eines ausgebauten Dachgeschosses (Satteldach mit Gauben). In der Oberen Liebenau wurden von der Baukörpergeometrie den geplanten Neubaumaßnahmen sehr ähnliche Wohngebäude gleicher Höhe wie im Baugebiet errichtet (3 Vollgeschosse mit Penthouse-Geschoß, Flachdach).
In jüngster Zeit ist nördlich des Klötzlmühlbachs eine moderne Wohnbebauung entstanden. Die dortigen Mehrfamilienhäuser weisen ebenfalls 3 Vollgeschosse und ein Penthousegeschoss auf. Der diesbezügliche Bebauungsplan 02-32 wurde hier auf der Grundlage eines überregionalen Wettbewerbs aufgestellt.
Die geplante Höhenlage der Tiefgarage folgt der Festsetzung der Unterkante der Sauberkeitsschicht unter den Bodenplatten auf 389,70 m ü.NN, die sich ihrerseits wiederum aus der erfolgten Bodensanierung ergab. Die daraus resultierende Erhöhung des entstehenden Geländes kann zu den Rändern des Baugeländes hin ausgeglichen werden.

2a. [redacted]
mit Ergänzung vom 13.08.2019

https://cloudla.Landshut.de/nextcloud/index.php/s/waRyskRE35ZRP4T

Beschluss:

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Der obenstehende Einspruch wurde mit Datum vom 13.08.2019 um weitere 7 Punkte ergänzt bzw. aus Sicht der Einspruchsführer konkretisiert.

1. Wie oben unter Ziffer 3 bereits ausgeführt, werden die Tiefgaragen-Zufahrten am Kreuzeckweg nicht mehr weiterverfolgt. In diesem Bereich sind nunmehr insgesamt 11 Reihenhäuser geplant. Diese erhalten 11 offene oberirdische Stellplätze und 11 Carports.
   Entsprechend den Vorgaben der Stadt Landshut wurde der Bevölkerungszuwachs, der sich aus der Neubebauung ergeben wird, mit ca. 350 Personen ermittelt. Die von der Stadt Landshut in Auftrag gegebene „Verkehrsuntersuchung Klötzlmüllerviertel in Landshut vom 18.09.2020“ der Projekta – Ingenieurgesellschaft für Tiefbautechnik Auerbach GmbH, Auerbach, geht bei ihren Berechnungen für den Neuverkehr von 400 neuen Einwohnern aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans 02-34 aus. Es werden 415 PkW-Fahrten pro Tag ermittelt. Hinzu kommen 49 Besucherfahrten und 20 LkW-Fahrten für Lieferungen etc. Insgesamt wird der Neuverkehr mit 484 Fahrten angegeben.
   In der Sitzung vom 07.03.2024 hat der Bausenat einer Reduzierung der nach der Stellplatzsatzung nachzuweisenden, oben genannten KFZ-Stellplätze zugestimmt. Grundlage für die Reduzierung wird ein Mobilitätskonzept sein. Dem gegenüber wird die Anzahl der Fahrrad-Abstellplätze erweitert.
   Das Mobilitätskonzept beruht auf der vorliegenden Bauleitplanung, den örtlichen, infrastrukturellen Gegebenheiten im näheren und mittleren Umfeld sowie der topografischen Situation.

Ziel des Konzeptes ist die Reduzierung des KFZ-Individualverkehrs, der von den künftigen Bewohnern des neuen Baugebietes ausgelöst werden wird und damit die Reduzierung der Anzahl sowohl der nach den geltenden Satzungen und Vorschriften nachzuweisenden KFZ-Stellplätze und auch der tatsächlich benötigten Stellplätze. Damit einher geht eine Akzeptanz- und Attraktivitätssteigerung hinsichtlich des ÖPNVs und des Fahrradverkehrs.
Im Wirkungsbereich des Mobilitätskonzeptes kommt es nach baulicher und organisatorischer Umsetzung der formulierten Maßnahmen für die bereits vorhandenen und die neu hinzuziehenden Anwohner zu einer Reduzierung durch Lärm und Staub, einer Reduzierung der Versiegelung der Bodenoberfläche, zu einer Verbesserung hinsichtlich der Versickerung von Niederschlägen und zu einer Abnahme der Gefährdung durch den KFZ-Verkehr. Die Anzahl der oberirdischen Stellplätze und die Ausdehnung der Tiefgaragen wird verkleinert. Die dadurch freiwerdenden Flächen tragen zu einer Verbesserung des Wohnumfeldes bei.
Insgesamt kann das vorhandene Straßennetz, allen voran die Klötzlmüllerstrasse, den zusätzlichen Verkehr aufnehmen. Gegenüber dem ursprünglichen Verkehrsaufkommen wird – zumindest subjektiv – wegen des Wegfalls des LKW-Verkehrs zum mehrfach erwähnten ehemaligen Betriebsgelände von einer Erleichterung auszugehen sein.
Ein Fehlverhalten der Nutzer, gleich welcher Einrichtung, lässt sich planerisch nicht fassen. Ob die neuen Bewohner die entstehenden Tiefgaragen nutzen oder nicht entzieht sich dem Regelungsinhalt der Bauleitplanung.

2. Ein Schallschutzgutachten, abgestimmt auf die vorliegende Planung, wurde von Hoock & Partner Sachverständige PartG mbH, Landshut erstellt (Projekt-Nr.: LA-2321-03 / 2321 – 03_E01 vom 19.01.2022) und liegt der Stadt vor. Die darin vorgeschlagenen Maßnahmen zum Lärmschutz, hier vor allem für die Zufahrten der Tiefgarage wurden in die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen. Die Ein- und Ausfahrten zu den Tiefgaragen werden eingehaust und gemäß den technischen Vorschriften sowie nach den Vorgaben des schalltechnischen Gutachtens schallgedämmt ausgeführt. Am Kreuzeckweg befinden sich keine Tiefgaragen-Zufahrten mehr. Beide Rampengebäude werden die nach der Bayer. Bauordnung vorgeschriebenen Abstandsflächen einhalten.

3. Die Art und Weise der Durchführung künftiger Baumaßnahmen ist nicht Bestandteil der Bauleitplanung. Unabhängig davon gelten für Baumaßnahmen aller Art, dass die erforderlichen Schutzmaßnahmen (z.B. beim Schlagen von Spundwänden) auch und vor allem der bestehenden Nachbarbebauung gegenüber vorzunehmen sind.

4. Die künftige Höhenlage des Baugeländes ergibt sich aus der Vorgabe, dass die Unterkante der Sauberkeitsschicht der Bodenplatten nicht unter die Höhe von 389,70 m ü.NN reichen darf. Zu den Rändern hin wird ein Übergang geschaffen. Generell ist das anfallende Niederschlagswasser auf dem (eigenen!) Baugrundstück zu versickern, entsprechend; im Deckblatt Nr. 1 wurde eine entsprechende Festsetzung zur Dachbegrünung getroffen. Fremde Nachbargrundstücke dürfen nicht beeinträchtigt werden.

5. Die Beprobung der Hausbrunnen in der Nachbarschaft fand nach Vorliegen der entsprechenden Erkenntnisse erstmals. 2019 statt und wird alle 2 Jahre wiederholt. Die letzte Probenentnahme erfolgte im August 2023. Die Entnahmen werden von Mitarbeitern der Stadt Landshut vorgenommen. Untersuchung der Proben geschieht durch ein von der Stadt beauftragtes Labor.

*6.* (Hinweis: *In der Stellungnahme wird dieser Absatz fälschlicherweise mit „5“ bezeichnet.)*
Die Abschätzung des Einflusses der Planung auf die Infrastruktur ist regelmäßiger Bestandteil der Bauleitplanung. Zudem wurden für das gesamte Stadtgebiet in den letzten Jahren Schulbedarfs- und Kita-Bedarfspläne erstellt bzw. werden noch erstellt. Ziffer 11 der Begründung enthält die entsprechenden Angaben.

3. [redacted]
mit Schreiben vom 18.08.2019

https://cloudla.Landshut.de/nextcloud/index.php/s/2sctywrbZwq3jGc

Beschluss:

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Der Einspruch bzw. die geäußerten Bedenken richten sich vorrangig gegen eine zusätzliche Verkehrsbelastung des Kreuzeckweges.
Gegenüber dem in der Zeit vom 16.07.2019 bis 23.08.2019 ausgelegten Planentwurf wurden in der nunmehr vorliegenden Fassung des Deckblatts auf die Tiefgaragenein- und -ausfahrten zum Kreuzeckweg hin verzichtet. Die beiden Tiefgaragen werden ausschließlich über die Klötzlmüllerstraße erschlossen.
In der „Verkehrsuntersuchung Klötzlmüllerviertel in Landshut“ der Projekta – Ingenieurgesellschaft, Auerbach vom 18.09.2020 werden auch die Auswirkungen des Neuverkehrs in Verbindung mit dem bereits bestehenden Verkehrsaufkommen untersucht und bewertet. Die Gutachter kommen zu folgendem Ergebnis: „Ableitend aus den *(im Gutachten)* beschriebenen Maßnahmen würde sich unter verkehrsplanerischen Aspekten der verkehrsberuhigte Bereich als die zu favorisierende Variante herauskristallisieren. Insbesondere die Kombination aus

- Geschwindigkeitsbeschränkung (Schrittgeschwindigkeit)
- Parkverbot (eventuell nur an ausgewiesenen Stellplätzen könnte Parken erlaubt sein)
- Gegenseitige Rücksichtnahme zwischen Fußgängern, Radfahrern und dem Kfz-Verkehr

führt zu einer dem Wohnquartier bzw. des Wohnweges angemessenen Planung. Einhergehend ist dadurch eine Steigerung der Aufenthaltsqualität für Fußgänger im Straßenraum aber auch der Wohnqualität im Umfeld (Lärmreduzierung) Rechnung getragen.
Zu berücksichtigen ist dabei die Schaffung von Kfz-Stellplätzen für Besucherverkehr der geplanten Wohnanlagen als auch Verkehr aus den bestehenden Wohnparzellen am Kreuzeckweg“.
Die Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Deckblatts entzieht sich dabei der Bauleitplanung.
Innerhalb des Geltungsbereichs führen zusätzliche Besucher-Stellplätze zu einem Verlust an bisher unversiegelten Freiflächen.
Der Einspruchsführer / die Einspruchsführerin stellt die Frage warum die Planstraße A als Einbahnstraße ausgewiesen werden soll. Im Zusammenspiel mit allen anderen Erschließungsmaßnahmen erscheint eine Einbahnstraßenregelung für diese Erschließungsstraße als am besten geeignet Schleichverkehr durch den Kreuzeckweg zu verhindern. Die Freigabe für Radfahrer die Straße in beiden Richtungen zu befahren ist möglich.
Der Bitte um Prüfung der Grundwassersituation wird nachgekommen. Die Problematik vor allem im Hinblick auf die PCB-Restbelastung ist bekannt.

3a. [redacted]
mit Benachrichtigung vom 25.07.2019

https://cloudla.Landshut.de/nextcloud/index.php/s/gDrXaYmbkrR8DcD

Beschluss:

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

1. Dem seit Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes 2013 / 2014 in Art und Umfang geänderten Bedarf und der daraus resultierenden Nachfrage wird mit der

Deckblatt-Änderung Rechnung getragen. Im Zeitraum von 2013 bis 2022 stieg die Einwohnerzahl der Stadt um 9.278 Personen oder ca. 14 % von 66.179 (2013) auf 75.457 (2022). Die aktuellen Bevölkerungsprognosen (Quelle: Bayer. Landesamt für Statistik) gehen für die Stadt Landshut von einem weiteren Zuwachs bis 2030 um 11.821 Personen gegenüber dem Wert 2013 oder ca. 18 % auf ca. 78.000 Personen aus und weiter bis 2030 um 14.621 Personen oder ca. 22 % auf dann 80.800 Einwohner. In Kombination mit dem vergleichsweise geringen Flächenpotential der kreisfreien Stadt Landshut und der Verpflichtung zum sparsamen Umgang mit rund und Boden ist die angestrebte Verdichtung notwendig und vertretbar.
Die im Einspruch monierten Tiefgaragenein- und -ausfahrten zum Kreuzeckweg hin wurden ganz aufgegeben und werden nicht mehr weiterverfolgt.
Der Kreuzeckweg kann und soll nicht als „Hauptzufahrtsstraße“ für das neue Baugebiet dienen. Die Hauptanbindung an das städtische Verkehrsnetz erfolgt über die ausreichend dimensionierte Klötzlmüllerstraße.
Die Auswirkungen des planungsbedingten steigenden künftigen Verkehrsaufkommens wurde in der „Verkehrsuntersuchung Klötzlmüllerviertel in Landshut“ vom 18.09.2020 der Projekta-Ingenieurgesellschaft, Auerbach und in einem „Immissionsschutztechnisches Gutachten, Schallimmissionsschutz, Projekt-Nr. LA-2321-03 / 2321-03_E01 vom 19.01.2022 durch das Büro Hoock & Partner Sachverständige PartG mbH, Landshut untersucht. Letzteres Gutachten bezieht sich bereits auf die vorliegende, geänderte, reduzierte Planung. Es kommt zu dem Ergebnis, dass lediglich an den Südseiten der geplanten Mehrfamilienhäuser (Baufelder 10 – 12), zur Klötzlmüllerstrasse hin, Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Diese sind durch eine entsprechende Grundrißorientierung in Kombination mit baulichen Maßnahmen durchführbar.

2. Die geplante Anzahl an Kfz-Stellplätzen richtet sich i.d.R. nach der Stellplatzsatzung (StPlS) der Stadt Landshut vom 11.05.2015, zuletzt geändert durch Satzung vom 16.11.2020. Zusätzlich zu den Kfz-Stellplätzen werden den jeweiligen Mehrfamilienhäusern auch zugeordnete Fahrrad-Abstellflächen und -plätze geschaffen. Das Baugebiet ist gut an das Netz des ÖPNV angebunden. Die Innenstadt, alle Schulen, der Landshuter Hauptbahnhof und die weitaus meisten sonstigen Infrastruktureinrichtungen sind wegen des ebenen Geländes gut auch mit dem Fahrrad erreichbar.
In der Sitzung vom 07.03.2024 hat der Bausenat daher einer Reduzierung der nach der Stellplatzsatzung nachzuweisenden, oben genannten KFZ-Stellplätze zugestimmt. Grundlage für die Reduzierung wird ein Mobilitätskonzept sein. Dem gegenüber wird die Anzahl der Fahrrad-Abstellplätze erweitert.
Das Mobilitätskonzept beruht auf der vorliegenden Bauleitplanung, den örtlichen, infrastrukturellen Gegebenheiten im näheren und mittleren Umfeld sowie der topografischen Situation.
Ziel des Konzeptes ist die Reduzierung des KFZ-Individualverkehrs, der von den künftigen Bewohnern des neuen Baugebietes ausgelöst werden wird und damit die Reduzierung der Anzahl sowohl der nach den geltenden Satzungen und Vorschriften nachzuweisenden KFZ-Stellplätze und auch der tatsächlich benötigten Stellplätze. Damit einher geht eine Akzeptanz- und Attraktivitätssteigerung hinsichtlich des ÖPNVs und des Fahrradverkehrs.
Im Wirkungsbereich des Mobilitätskonzeptes kommt es nach baulicher und organisatorischer Umsetzung der formulierten Maßnahmen für die bereits vorhandenen und die neu hinzuziehenden Anwohner zu einer Reduzierung durch Lärm und Staub, einer Reduzierung der Versiegelung der Bodenoberfläche, zu einer Verbesserung hinsichtlich der Versickerung von Niederschlägen und zu einer Abnahme der Gefährdung durch den KFZ-Verkehr. Die Anzahl der oberirdischen Stellplätze und die Ausdehnung der Tiefgaragen wird verkleinert. Die dadurch freiwerdenden Flächen tragen zu einer Verbesserung des Wohnumfeldes bei.
Ein Fehlverhalten der Nutzer - gleich welcher Einrichtung - lässt sich planerisch nicht fassen. Ob die neuen Bewohner die entstehenden Tiefgaragen oder die angebotenen sonstigen Stellplätze für Kfz und Fahrräder nutzen oder nicht entzieht sich dem Regelungsinhalt der Bauleitplanung.

Die neuen Tiefgaragen werden nach unten gegen aufsteigendes Grundwasser so-weit erforderlich und möglich gesichert. Wenn im Katastrophenfall das Stadtviertel, das gesamte Baugebiet und damit auch die neuen Tiefgaragen überflutet werden, wird das Wasser von oben in die Tiefgaragen eindringen. Bis zu einer gewissen Hochwasserhöhe wird die geplante Höhenlage des neuen Baugeländes Schutz bieten. Im Falle weiter steigenden Wassers werden die Tiefgaragen im Baugebiet volllaufen, wie allen anderen Tiefgaragen im vom Hochwasser betroffenen Gebiet auch. Ein 100 %-iger Schutz vor Naturkatastrophen ist nie und nirgends gegeben.

3. Die Tiefgaragenzufahrten im Kreuzeckweg werden wie bereits mehrfach geschrieben nicht mehr weiterverfolgt. Weite Teile des Kreuzeckweges sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und seines Deckblatts. Dadurch ist hier auch keine Regelungsmöglichkeit gegeben. Eine Regelungsmöglichkeit besteht über den Schulwegplan der Stadt Landshut und entsprechende verkehrsregelnde Maßnahmen.

4. Gegenüber der in der Zeit vom16.07.2019 bis 23.08.2019 ausgelegten Planung wurde die Bebauungsdichte um rd. 13,3 % (= ca. 2.140 m² Geschoßfläche) reduziert. Im Nordosten des Geltungsbereiches (Baufelder 7 – 9) wurden die Gebäudehöhen zurückgenommen. Anstelle der hier bisher geplanten Mehrfamilienhäuser mit 3 - 4 Vollgeschossen sollen nunmehr Reihenhäuser mit 2 – 3 Vollgeschossen errichtet werden. Die geplante Bebauungsdichte folgt der oben erwähnten Befriedigung der prognostizierten Nachfrage nach Wohnraum. Wie ebenfalls bereits mehrfach erwähnt liegt ein Immissionsschutztechnisches Gutachten inzwischen vor.

5. Die Auswirkungen der geplanten Tiefgaragen auf das Grundwasser und den Grundwasserstrom wurden im „Numerischen Grundwassermodell“ von Dr. Blasy – Dr. Øverland vom 09.12.2019 untersucht. Darin wurde der Einfluss der geplanten Tiefgaragen auf die Grundwasserströmung und einen möglichen Aufstau betrachtet und festgestellt, dass die beiden Tiefgaragenkomplexe „keine Abhilfemaßnahmen zur weiteren Verminderung der Auswirkungen“ erforderlich machen“. Die sich aus den Berechnungen im genannten Gutachten ergebenden Auswirkungen bewegen sich im Bereich weniger Zentimeter. Ein Bodengutachten wurde erstellt und liegt als „Geotechnischer Bericht Nr. B1907247“ vom 18.09.2019 (Verfasser: GeoPlan, Osterhofen) vor.
   Die Notwendigkeit zur Durchführung eines Beweissicherungsverfahrens ergibt sich aus der jeweils gewählten Konstruktionsweise und damit zusammenhängend aus der Schwere des Eingriffs in den Baugrund. Sie liegt im Zuständigkeitsbereich des jeweiligen Bauherrn. Dem allgemein gültigen Verursacherprinzip folgend haftet der Bauherr oder die von ihm beauftragte ausführende Firma für durch seine Baumaßnahme verursachte Schäden an benachbarten Gebäuden.
   Die geforderten Grundwasser- Messstellen wurden im Zusammenhang mit dem Grundwassermonitoring eingerichtet.

5. Das Baugelände war bis zur Aufgabe seiner industriellen Nutzung nahezu zu 100 % versiegelt. Dem gegenüber stellt die jetzige Planung eine erhebliche Verbesserung dar. Insgesamt wird durch mehrere Maßnahmen die Pufferfähigkeit für Niederschlagswasser gefördert, wie durch die Festsetzung eines erhöhten Aufbaus bei der Dachbegrünung. Im Zuge der detaillierten Freiflächenplanung werden die Abflüsse für das Niederschlagswasser genau betrachtet und geprüft, wo ggfs. zusätzliche Maßnahme zur Rückhaltung, zum Abfluss oder zur Pufferung gegeben und/oder notwendig sind. Ziel wird sein, dem vorhandenen (Mischwasser-)Kanal kein Niederschlagswasser zuzuführen, was den Vorgaben der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) entspricht, die in § 15 Abs. 2 Ziffer 6 die Einleitung von Grund-, Quell- und Sickerwasser in die öffentliche Entwässerungsanlage verbietet.

7. Wie vom Amt für Umwelt, Klima- und Naturschutz, SG Umweltschutz angegeben erfolgte die Sanierung der Altlasten innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans und damit auch des Deckblatts auf der Grundlage des Sanierungsplans vom 23.11.2012.

Im Auftrag des Rechtsnachfolgers des die Altlasten verursachenden Unternehmens wurde – zeitlich gesehen nach der Unterrichtung der Öffentlichkeit und der von der Planung berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vom 16.07.2019 – einschl. 23.08.2019 – der Bericht 0027473 vom 18.11.2019, Verfasser ERM GmbH, Neu-Isenburg, bezüglich der PCB Bodensanierung vorgelegt. Darin sind unter Ziffer 5, Seite 12, eine „Zusammenfassende Bewertung und Empfehlungen“ enthalten.
„Durch die Sanierungsmaßnahmen wurde etwa 99.8 % der im Boden vorhandenen PCB-Masse erfolgreich entfernt. Die verbliebenen 0,2 % an PCB-Masse (ca. 2,5 kg) liegen zu rund 90 % in Bodenhorizonten der gesättigten Bodenzone unterhalb des Referenzniveaus von 389,7 m Ü. NN vor. Der Sanierungszielwert für das Bodenmaterial von 10 mg/kg ist hier eingehalten.
Oberhalb des Referenzniveaus von 389,7 m ü. NN verbleiben lediglich an der westlichen Grundstücksgrenze noch etwa 0,22 kg an PCB, was etwa 0,02 % der PCB-Ausgangsmasse darstellt. Diese Boden-Restbelastung in ca. 0,6 m unter Gelände ist gegenwärtig sowie bei der geplanten zukünftigen Nutzung durch die Tiefenlage sowie einen dort errichteten Zaun unzugänglich. Vor diesem Hintergrund ist eine Gefährdung für die Wirkungspfade Boden – Mensch (direkter Kontakt) und Boden – Nutzpflanze dauerhaft unterbunden. Der Wirkungspfad Boden – Grundwasser wird durch den geringen Querschnitt der Restbelastung, den nicht vorhandenen Grundwasseranschluss sowie die relativ geringe PCB-Restmasse von 0,22 kg als nicht signifikant bewertet.
Ein Aushub der Restbelastung wäre mit erheblichen technischen Sicherungsmaßnahmen der Böschung bzw. der Gebäude auf dem Nachbargrundstück verbunden. Dieser Aufwand wäre … aus den o.g. Umständen nicht verhältnismäßig.
Die Bodensanierung ist … erfolgreich abgeschlossen. Die primäre Quelle ist zu 99,8 % entfernt worden.“ Weitere Sanierungsmaßnahmen werden von den Gutachtern nicht für erforderlich gehalten.
In der Sitzung des Bau- und des Umweltsenates am 24.10.2023 wurde bereits die Grundzüge einer einzurichtenden Grundwassersicherung dargestellt. Zwischenzeitlich liegt ein
„Konzept zur Sicherung des Grundwasserabstroms nach abgeschlossener PCB-Bodensanierung“, erstellt durch das Ing.-Büro PGA Planung Gutachten Analytik GmbH, vor. Das Konzept kommt zusammenfassen auf folgendes Ergebnis:
„Auf dem ehem. Betriebsgelände der […] in Landshut, Klötzlmüllerstraße 140, wurde bis Juli 2018 die quellenorientierte Bodensanierung einer PCB-Altlast durchgeführt. Die Verunreinigung geht auf den Vornutzer des Grundstücks, der […] und dort im Wesentlichen auf einen Brand im Jahr 1960 zurück, nach dem PCB-belastetes Material auf einem Teil des Grundstücks, Flurstück 2329, aufgefüllt wurde. Nach erfolgter Bodensanierung wurden abschließend weitere Untersuchungen des Bodens und des Grundwassers durchgeführt, die auch das westlich angrenzende Grundstück Klötzlmüllerstraße148 mit einbezogen hat. Ziel der Untersuchungen war die abschließende Gefährdungsabschätzung für alle relevanten Wirkungspfade und Schlussfolgerung, ob die Bodensanierung abgeschlossen ist, oder weitere Maßnahmen nach §2 Abs. 7 oder Abs. 8 BBodSchG und im Sinne § 4 Abs. 3 BBodSchG notwendig sind. Bei der Bodensanierung durch Aushub wurden 1.105 kg an PCB entfernt. Die verbliebene Restbelastung lässt sich mit rund 4 kg abschätzen. Daraus ergibt sich eine rechnerische Effizienz der Bodensanierung von rund 99,6 %. Die Untersuchungen bestätigen insgesamt, dass die Sanierungsziele des genehmigten Sanierungsplanes für den Boden vom 23.11.2012 in hinreichenden Maß erfüllt sind. Die Bodensanierung wird damit als erfolgreich abgeschlossen bewertet.
Die auf dem Nachbargrundstück Klötzlmüllerstraße 148 detektierte punktuelle Restbelastung wurde im Mai und Juni 2022 durch Bodenaustausch entfernt.
Auf dem […]-Gelände überschreiten im quartären und im tertiären Grundwasserleiter die PCB-Konzentrationen den Stufe-1-Wert. Nach der Beprobung des quartären Grundwasserleiters vom 27.03.2023 übersteigt nur noch ein Messwert geringfügig (0,57µg/l) den Stufe-2-Wert. D.h., es liegt eine Grundwasserverunreinigung vor, die weitestgehend unter dem Stufe-2-Wert bzw. der Bestimmungsgrenze liegt. Insgesamt zeigt sich ein abnehmender Trend der Grundwasserkonzentrationen. Die PCB-Fahne mit Konzentrationen über dem Stufe-1-Wert (0,05 µg/l) erstreckt sich im quartären

Grundwasserleiter ausgehend von der Quelle mit einer Breite von rund 65 m bis etwa 350 m in den Abstrom des BMI-Geländes. Belastbare Daten über die Länge der Schadstofffahne im tertiären Grundwasserleiter sind nicht vorhanden. Jedoch ist im Vergleich zum quartären Grundwasserleiter die Durchlässigkeit um den Faktor 60 niedriger und die Fracht um den Faktor 10 geringer. Es ist daher naheliegend, dass die Fahnenlänge im tertiären Grundwasserleiter erheblich kürzer sein muss als die Fahne im Quartär."

Das Wasserwirtschaftsamt hat dem Konzept im Prinzip zugestimmt. Folgende Punkte sind noch offen:

- Messungen im tertiären Grundwasserleiters:
  Diese müssen zwingend noch in das Konzept aufgenommen werden.
- Restbelastungen auf der Westseite des Grundstücks:
  Das Nachbargrundstück wurde im Jahr 2021 saniert. Die Belastungen dort waren konzentriert im Randbereich zwischen Hausnummer 140 und 148 zu finden. Bei der damaligen Sanierung wurde festgestellt, dass sich Reste der Belastungen noch in den Randbereich der Hausnummer 140 ziehen. Diese müssen noch entfernt werden. Da aber ohnehin Bau- und Aushubarbeiten stattfinden müssen, kann dies ohne größeren Aufwand erfolgen. Zu klären ist hier nur noch die Frage, ob die Aushubmaßnahme von den jetzigen Eigentümern oder den vergangenen Eigentümern durchgeführt wird.
- Monitoring:
  Auch wenn nach dem Sicherungszeitraum von 4 Jahren keine Maßnahmen zur Schadstoffreduzierung mehr erfolgen werden, ist dennoch weiterhin ein Monitoring durchzuführen. Bereits im vergangenen Gutachten des Büros ERM, indem die Verhältnismäßigkeit der Maßnahmen abgewogen wurde, ist ein Monitoring empfohlen worden. Zu klären ist hier nur noch die Frage, ob das Monitoring von den jetzigen Eigentümern oder den vergangenen Eigentümern durchgeführt wird.
  Bereits zur Sitzung vom 24.10.2023 wurden zur grundsätzlichen Bebaubarkeit des Grundstücks Stellungnahmen vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten sowie vom Gesundheitsamt eingeholt. Beiden Fachstellen sehen eine Wohnnutzung als unproblematisch an.
- Wirkpfad Boden-Nutzpflanze
  Zweck des BBodSchG ist die nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen. Bei stofflichen Belastungen landwirtschaftlich genutzter Böden geht es primär um eine mögliche Beeinträchtigung der Nutzungsfunktion als Standort für landwirtschaftliche Nutzung. Gleiches gilt entsprechend für gartenbauliche Nutzungen.
  Bei der Gefährdungsabschätzung des Pfades Boden-Nutzpflanze sind folgende Punkte zu klären:
  Welche Gefahren gehen im konkreten Fall von den im Boden vorhandenen Schadstoffen für Nahrungs- und Futterpflanzen aus? Wie sind diese Gefahren zu beurteilen? Welche Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen können auf kontaminierten Flächen im Vorfeld technischer Maßnahmen zum Schutz der darauf wachsenden Nutzpflanzen ergriffen werden?
  Die fachliche Bewertung obliegt dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten.
- Wirkpfad Boden-Mensch
  Ein Kontakt mit dem Boden kann durch die alltägliche Nutzung wie Sport, Spielen, Wohnen und Arbeiten stattfinden. Dabei steht beim Wirkungspfad Boden-Mensch (direkter Kontakt) die orale Aufnahme insbesondere bei Kleinkindern auf Kinderspielflächen, Wohngebieten sowie Park- und Freizeitanlagen, und die inhalative Aufnahme von aufgewirbelten Bodenpartikeln vor allem bei Erwachsenen auf Industrie- und Gewerbegrundstücken im Vordergrund.
  Die fachliche Bewertung obliegt dem Gesundheitsamt.
- Gefährdungsbeurteilung
  Ob tatsächliche eine Gefährdung vorliegt, hängt ganz wesentlich davon ab, wie große der Abstand zwischen Belastungen und Oberfläche ist. Der Gesetzgeber hat daher pauschalisierte Werte zur Gefährdungsbeurteilung in der Bundesbodenschutzverordnung festgelegt.

Im vorliegenden Altlastenfall wurde bereits der Oberboden mit einer Mächtigkeit von bis zu 3 Metern flächig auf dem Grundstück abgetragen. Auffüllungen bis zum ursprünglichen Geländeniveau erfolgen im Rahmen der Baumaßnahmen. Damit ist eine „saubere“ Deckschicht von rund 3 Metern vorhanden.
Die Mindestabstände werden daher im Fall des Wirkpfads Boden-Mensch um das 10-fache überschritten, die des Wirkpfads Boden Nutzpflanze um das 5-fache.
Entsprechende positive Stellungnahmen der beiden Fachbehörden liegen vor.

Es wird gefordert:
a) Die ursprünglichen Sanierungsmaßnahmen vor einer Bebauung abzuschließen und alle Sanierungsmöglichkeiten auszuschöpfen. Eine evt. vorliegende Unverhältnismäßigkeit sei durch unabhängige Gutachten zu belegen. Die erwähnten und vorliegenden Gutachten bestätigen bereits, dass im Rahmen der Verhältnismäßigkeit alles Mögliche getan und veranlasst wurde. Weitere Sanierungsmaßnahmen würden keine signifikante Verbesserung bringen. Es kann beim Grundwassermonitoring wegen der verbliebenen Restbelastung und dem dadurch veranlassten Erlass der Allgemeinverfügung nur noch darum gehen, zum einen die Entwicklung zu beobachten, rechtzeitig und umfassend zu dokumentieren und zum baldigst möglichen Zeitpunkt die Allgemeinverfügung aufzuheben.
b) Der Nachweis, ab welcher Höhenkote (389,7 m ü.NN) keine signifikanten grundwassergefährdenden Altlasten mehr vorliegen, ist im entsprechenden Gutachten vom 18.11.2019 enthalten. Dieser Kote folgt die Festsetzung der Höhenlage eben der - künftigen – Sauberkeitsschicht.
c) Grundsätzlich werden alle Gutachten, die im Zusammenhang mit der Altlastensanierung erstellt wurden und falls notwendig künftig noch erstellt werden vom Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz bewertet.
Inwieweit das Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz, SG Umweltschutz, dass angesprochene Gutachten durch Beauftragung eines weiteren Gutachtens verifizieren lässt, liegt in der Entscheidungsbefugnis der Behörde.
d) Das Wasserwirtschaftsamt Landshut ist als Fachbehörde eng in die gesamten Vorgänge eingebunden und verfügt amtsintern über den erforderlichen Sachverstand zur Beurteilung der Notwendigkeit ergänzender Gutachten.
e) Grundsätzlich richtet sich bei allen Bauvorhaben die Zulässigkeit zur Verwendung von Baustoffen nach den jeweils geltenden diesbezüglichen technischen Vorschriften und Regelungen, insbesondere der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) die Schutz bieten soll vor aus ortsfesten Anlagen (z.B. Keller, Fundamente, Tiefgaragen u.ä,) freigesetzten wassergefährdenden Stoffen.
Eine Mobilisierung des im Boden verbliebenen Rest-PCBs kann zunächst durch das Bewegen von Aushubmaterial erfolgen. Dies berücksichtigend bestimmt die Planung bereits die Unterkante der Sauberkeitsschicht. Bis zu diesem Tiefenhorizont wurde die Bodensanierung durchgeführt. Eine weitere Möglichkeit der Mobilisierung besteht durch den Grundwassereintrag und –transport. Wenn im Grundwasser gebaut wird, ist hierfür eine Genehmigung erforderlich. Dies geschieht durch stellen eines Wasserrechtsantrags. Die Fachbehörde prüft dann eigenständig, ob zum Nachweis der Unbedenklichkeit weiterführende Gutachten erforderlich und vorzulegen sind.
f) Die Höhenlage für die Unterkante der Sauberkeitsschicht wurde auf 389,7 m ü.NN bestimmt. Um diese Sauberkeitsschicht herzustellen werden die Aushubarbeiten diese Höhenkote nur minimal um wenige Zentimeter unterschreiten.
Der mittlere im Geotechnischen Bericht vom 18.09.2019) angegebene Grundwasserspiegel liegt bei 389,5 m ü. NN, der höchste GW-Stand bei 391,5 m ü.NN (inkl. 50 cm Sicherheitszuschlag). Normale Grundwasserverhältnisse voraussetzend, sollte es damit im Rahmen der Erdarbeiten zu keinen Eingriffen in das Grundwasser kommen.
Sollte das Grundwasser während der Bauarbeiten aufgrund heftiger Niederschläge vorübergehend ansteigen, werden die entsprechenden Arbeiten für diesen Zeitraum unterbrochen.
g) Das Bayerische Landesamt für Umwelt (LfU) führt nach Art. 3 Abs. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) das sogenannte Altlastenkataster. Über die Entlassung einer Fläche aus diesem Verzeichnis entscheidet die

Kreisverwaltungsbehörde, im vorliegenden Fall das Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz der kreisfreien Stadt Landshut.
h) Die im Zusammenhang mit der Bauleitplanung erstellten Gutachten sind als Verfahrensunterlagen Bestandteil der Planungen und somit im Zeitraum der öffentlichen Auslegung für jedermann einsehbar. Die Gutachten enthalten an ihrem Ende eine kurze allgemeinverständliche Zusammenfassung.
i) Die in der Zeit vom 16.07.2019 bis 23.08.2019 durchgeführte Beteiligung der Öffentlichkeit stellt nur einen von mehreren Verfahrensschritten bei der Aufstellung von Bebauungsplänen dar. Vorrangig dient die gem. § 3 Abs.1 BauGB durchgeführte Beteiligung der Information der Bürger und im Rückfluss auch der Planungsbehörde.
Während aller Beteiligungszeiträume steht es jedermann frei sich durch Einsichtnahme in die Akten Kenntnis der Planung und der einschlägigen Gutachten zu verschaffen.
Das Baugesetzbuch (BauGB) schreibt in § 3 Abs.2 die formelle öffentliche Auslegung für die Dauer eines Monats vor. Dieser Zeitraum ist als Regelzeitraum anzusehen. Es steht im Ermessen des Amtes für Stadtentwicklung und Stadtplanung der Stadt Landshut diesen Zeitraum zu verlängern.
j) Die Untersuchung des Grundwassers der Anwohner wurde erstmals 2019 vorgenommen und wird alle 2 Jahre wiederholt. Die letzte Probenentnahme erfolgte im August 2023. Die Entnahmen werden von Mitarbeitern der Stadt Landshut vorgenommen. Die Untersuchung der Proben geschieht durch ein von der Stadt Landshut beauftragtes Labor.
Die Durchführung von Bodenuntersuchungen in Bereichen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans / Deckblatts vor Beginn und nach Abschluss der Bauarbeiten ist über den Inhalt des Bebauungsplans nicht regelbar. Sie kann allenfalls im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages vereinbart werden oder individuell im konkreten Verdachtsfall.
k) Der gutachterliche Vergleich, ob die Deckblatt-Änderung das PCB-Grundwasserproblem besser löst als der rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahre 2014 wird nicht zielführend sein. Der Bebauungsplan aus dem Jahr 2014 ist rechtskräftig und auf seiner Basis und auf Basis der darin enthaltenen Festsetzungen dürfte damit gebaut werden. Für die aktuelle Deckblatt-Änderung bietet das laufende Verfahren mit Beteiligung aller zuständigen Fachbehörden Gelegenheit zur Prüfung.
Im Übrigen dienen weder der Bebauungsplan noch das Deckblatt hierzu der Lösung des PCB-Grundwasserproblems. Dieses Problem ist außerhalb der Bauleitplanung zu lösen. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wird geprüft inwieweit die Planung zu unzumutbaren Beeinträchtigungen führt.
l) Das laufende Aufstellungsverfahren für das Deckblatt 1 zum Bebauungsplan 02-34 folgt den diesbezüglichen Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB). Ein Einfluss auf das Abstimmungsverhalten der Mitglieder des Stadtrats ist nicht möglich.

Bezüglich der Thematik der Wertminderung wird darauf hingewiesen, dass ein eventueller Einfluss auf den Verkehrswert der betroffenen Grundstücke durch einen Bebauungsplan für sich genommen kein Kriterium für die Abwägungserheblichkeit ist. Es kommt auf die zu erwartenden tatsächlichen Beeinträchtigungen an, wie z.B. eine etwaige Reduzierung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung auf dem betroffenen Grundstück (BVerwG, Beschluss vom 09.02.1995, NVwZ 1995, 895).

8. Es werden Bedenken gegen Rechtmäßigkeit der Änderung des Bebauungsplanes im sogenannten beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geäußert.
Die gesetzlichen Vorgaben für die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes 02-34 durch Deckblatt 1 durch ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauBG als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ sind gegeben. Die geplante Grundfläche aller geplanten Gebäude liegt zusammengenommen (mit GRZ 1 = ca. 4.199 m² und GRZ 2 = ca. 9.223 m²) deutlich unter der Höchstgrenze von 20.000 m². Die in den, in der Stellungnahme zitierten Paragraphen § 1 Abs. 6 Nr. 7a und § 2 Abs. 4 BauGB beziehen gerade nicht auf ein Verfahren der Innenentwicklung. Die Belange, die in einer formellen Umweltprüfung abzuarbeiten sind, bleiben auch in einem Verfahren der Innenentwicklung unverändert abwägungserheblich (hier: § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a), c), e), h) und i) BauGB). Es ergeben sich bei einem Verfahren der Innenentwicklung somit keine materiellen Änderungen gegenüber einem regulären Verfahren mit

Umweltprüfung. Der § 13a BauGB schließt das Verfahren der Innenentwicklung nur bei Belangen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b) (Natura2000-Gebiete) aus.

9. Gegenüber der in der Zeit vom 16.07.2019 bis zum 23.08.2019 ausgelegten Planung wurde die Bebauungsdichte um rd. 13,3 % (um ca. 2.140 m² Geschoßfläche) reduziert. Im Nordosten des Geltungsbereiches (Baufelder 7 – 9) wurden die Gebäudehöhen zurückgenommen. Anstelle der hier geplanten Mehrfamilienhäuser mit 3 – 4 Vollgeschossen sollen nunmehr 11 Reihenhäuser mit 2 – 3 Vollgeschossen errichtet werden. Die Anzahl der wahrgenommenen Baukörper bleibt gleich: 9 Mehrfamilienhäuser (Baufelder 1 -6 und 10 – 12) sowie 3 Reihenhausanlagen (Baufelder 7 – 9). Zum Rand und damit nach außen wirksam gegenüber der Nachbarbebauung wirksam sind 3 Baukörper im Osten und ebenfalls 3 Baukörper im Westen des Baugebiets.
   Die Wertung als „Kasernenbauweise“ stellt eine subjektive Betrachtungsweise dar, auf die keiner weiteren Abwägung bedarf.
   Die Aufschüttung / Erhöhung des Baugeländes ergibt sich aus der Festsetzung der Unterkante der Sauberkeitsschicht auf 389,7 m ü.NN und den üblichen Anforderungen an die Bauwerkskonstruktion. Die Erhöhung wird zu den Rändern des Baugebiets zum Kreuzeckweg im Osten und zum Abzweig der Klötzlmüllerstraße im Westen als Übergang gestaltet. Ihre max. Höhe wird nach außen hin nur sehr untergeordnet in Erscheinung treten. Zumal auch innerhalb des Baugeländes alle Übergänge fließend ausgeführt werden.
   Ob durch die Planung eine „grobe Verletzung der allgemeinen Grundlagen des guten Städtebaus“ grob verletzt werden, entzieht sich der Abwägung, da im Einspruch die Grundsätze nicht definiert werden.
   Jede Bauleitplanung hat so zu erfolgen, dass negative Einflüsse auf die bestehende Nachbarschaft so weit wie möglich vermieden werden. Allgemein nachvollziehbar dürfte sein, dass jedwede Baumaßnahme zu einer Änderung des jeweiligen Umfeldes führt. Inwieweit diese Änderung negativ empfunden wird, stellt regelmäßig eine sehr subjektive Betrachtungsweise dar.
   Die Feststellung der Wertigkeit eines Grundstücks liegt regelmäßig im Zuständigkeitsbereich der jeweiligen Eigentümer. Unbenommen hiervon ist eine mögliche Schadensersatzforderung gegenüber dem Verursacher.
   Die Thematik der Wertminderung wurde bereits unter Punkt 7 abgehandelt.

10. Der durchgeführte Verfahrensschritt diente gerade der Ermittlung der Wünsche und Anregungen, und damit im weitesten Sinne der Interessen der Anwohner. Diese in die Planung einfließen zu lassen ohne ihre Kenntnis ist schlicht nicht möglich.

11. Die in der Zeit vom 16.07.2019 bis 23.08.2019 durchgeführte Beteiligung der Öffentlichkeit sollte gemäß § 3 Abs. 1 BauGB „möglichst frühzeitig“ erfolgen und „über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung“ unterrichten und informieren. Regelmäßig liegen zu diesem frühen Zeitpunkt noch nicht alle erforderlichen Gutachten vor. Im Nachgang zur angesprochenen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden, zum Teil bereits unter Berücksichtigung der aufgeworfenen Fragen und der geäußerten Bedenken und Anregungen, die folgenden Gutachten und gutachterlichen Berichte erstellt:
    - Geotechnischer Bericht Nr. B1907247 vom 18.09.2019, Büro GeoPlan, Osterhofen
    - BMI-Standort Klötzlmüllerstraße 140, Landshut PCB-Bodensanierung, Projekt Nr.: 0027473 vom 18.11.2019, ERM GmbH Neu-Isenburg
    - Klötzlmüllerstraße 140 – Humantoxikologische Beurteilung des Restbelastungen mit Polychlorierten Biphenylen (PCB) im Hinblick auf die relevanten Wirkungspfade, vom Dezember 2019, Dr. Gerd Rippen, Göttingen
    - Änderung des Bebauungsplanes 02/34 durch Deckblatt 1, Numerisches Grundwassermodell, vom 09.12.2019, Dr. Blasy – Dr. Øverland, Eching a. Ammersee
    - Verkehrsuntersuchung Klötzlmüllerviertel in Landshut, vom 18. 09.2020, Projekta Ingenieurgesellschaft, Auerbach

- Immissionsschutztechnisches Gutachten, Schallimmissionsschutz, Projekt-Nr. LA-2321-03 / 2321-03_E01 vom 19.01.2022 Hoock & Partner Sachverständige PartG mbH, Landshut (dieses Gutachten bezieht sich bereits auf die vorliegende, geänderte, reduzierte Planung)

12. Aufgrund des mit anderen kreisangehörigen Städten generellen, geringen Flächenpotentials im Gebiet der kreisfreien Stadt Landshut müssen sich alle größeren Baumaßnahmen, hier: Wohnungsbau, auf die zur Verfügung stehenden Flächen konzentrieren. Im (geänderten) Deckblatt wurde die Anzahl der möglichen Wohnungen reduziert und das Angebotsspektrum um 11 Reihenhäuser erweitert. Die Nachfrage und das darauf reagierende Angebot - oder auch umgekehrt - stellen einen fließenden Prozess dar, der sich mit einzelnen, herausgegriffenen Zahlen nicht belegen lässt, sondern auf langfristiger Marktbeobachtung beruht.

13. Dem seit Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes 2013 / 2014 in Art und Umfang geänderten Bedarf und der daraus resultierenden Nachfrage wird mit der Deckblatt-Änderung Rechnung getragen. Im Zeitraum von 2013 bis 2022 stieg die Einwohnerzahl der Stadt um 9.278 Personen oder ca. 14 % von 66.179 (2013) auf 75.457 (2022). Die aktuellen Bevölkerungsprognosen (Quelle: Bayer. Landesamt für Statistik) gehen für die Stadt Landshut von einem weiteren Zuwachs bis 2030 um 11.821 Personen gegenüber dem Wert 2013 oder ca. 18 % auf ca. 78.000 Personen aus und weiter bis 2030 um 14.621 Personen oder ca. 22 % auf dann 80.800 Einwohner. Die Stadt Landshut ist wie alle anderen Kommunen auch kein in sich geschlossener Organismus. Jede Bevölkerungsveränderung beinhaltet ganz unterschiedliche Faktoren wie die Wirtschaftskraft und damit Anziehungskraft einer Kommune, ihr Freizeitangebot, Todes- und Geburtenraten usw. usw. Es ist nicht möglich Landshut von einer derartigen Entwicklung abzukoppeln. Inwieweit innerhalb eines solchen Prozesses individuelle Interessen berücksichtigt werden (können) ist eine politische Frage. Diese lässt sich nicht im Rahmen der Bauleitplanung beantworten. Bauleitplanung ist immer Vorsorge- und Reaktionsplanung.

14. Ein Bebauungsplan regelt immer nur die bauliche Entwicklung der Flächen innerhalb seines Geltungsbereichs. Über den Bebauungsplan hinaus gehende Planungen für ein ganzes Stadtviertel sind im Rahmen der Bauleitplanung nur im Flächennutzungsplan möglich. Die hier geforderte Gesamtplanung des Viertels stellt dem gegenüber jedoch eine gesonderte Strukturplanung dar. Diese wäre nur außerhalb der Bauleitplanung möglich und separat durchzuführen. Die Entscheidung hierüber obliegt den politischen Gremien.

15. Zur Ermittlung des Bedarfs an zusätzlichen Plätzen in Kinderkrippen, Kindergärten und Schulen werden regelmäßig statische Kennwerte herangezogen. Zudem wurden für das gesamte Stadtgebiet in den letzten Jahren Schulbedarfs- und Kita-Bedarfspläne erstellt bzw. werden noch erstellt. Der diesbezügliche Bedarf wird in der Begründung wiedergegeben (siehe Ziffer 11.1). Er dient der planenden Kommune als Hinweis welche Einrichtungen u.U. zu erweitern sind und welche noch über ausreichende Kapazität verfügen. Pläne und eigene Gutachten hierzu werden generell nicht erstellt.

16. Aufgrund der notwendigen Anpassung des Geltungsbereichs an den des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 02-32 liegt die im Bebauungsplan Nr. 02-34 bisher nördlich des Kreuzeckweges festgesetzte Spielplatzfläche nicht mehr im Geltungsbereich des Deckblatts zum Bebauungsplan Nr. 02-34. Die Fläche ist in die Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan Nr. 02-32 integriert.
Die Ausweisung eines öffentlichen Spielplatzes ist eine freiwillige Aufgabe der Gemeinde. Bei öffentlichen Spielplätzen handelt es sich um öffentliche Einrichtungen der Gemeinden für die allgemeine Nutzung. Eine Verpflichtung zur Ausweisung eines öffentlichen Spielplatzes besteht nach Auskunft des Staatsministeriums des Innern, für Sport und Integration nicht. (sinngemäß aus Antwort des Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr im Einvernehmen mit dem Staatsministerium des Innern, für Sport und Integration auf die „Schriftliche Anfrage“ der Abgeordneten Kerstin Celina und Stephanie Schuhknecht, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, Drucksache Nr. 18/22476

des Bayer. Landtags vom 09.08.2022). Insoweit existiert gar kein gesetzlicher Rahmen an dem sich die Stadt Landshut bei der Ausweisung öffentlicher Spielplätze orientieren könnte. Die Notwendigkeit zur Errichtung und die erforderliche Größe privater Spielflächen richtet sich nach den Vorschriften der bayerischen Bauordnung (BayBO) in Verbindung mit den Maßgaben der Freiflächen- und Gestaltungssatzung der Stadt Landshut.

17. Das Baugelände war bis zur Aufgabe seiner industriellen Nutzung nahezu zu 100 % versiegelt. Dem gegenüber stellt die jetzige Planung eine erhebliche Verbesserung dar. Insgesamt wird durch mehrere Maßnahmen die Pufferfähigkeit für Niederschlagswasser gefördert wie durch die Festsetzung eines erhöhten Aufbaus bei der Dachbegrünung. Im Zuge der detaillierten Freiflächenplanung werden die Abflüsse für das Niederschlagswasser genau betrachtet und geprüft, wo ggfs. zusätzliche Maßnahme zur Rückhaltung, zum Abfluss oder zur Pufferung gegeben und/oder notwendig sind. Ziel wird sein, dem vorhandenen (Mischwasser-)Kanal kein Niederschlagswasser zuzuführen, was den Vorgaben der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) entspricht, die in § 15 Abs. 2 Ziffer 6 die Einleitung von Grund-, Quell- und Sickerwasser in die öffentliche Entwässerungsanlage verbietet. Das Deckblatt zum Bebauungsplan enthält ca. 3.742 m² private und ca. 1.260 m² öffentliche Grünflächen. Je 300 m² Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen. Auf den künftigen privaten Flächen sind folgerichtig 65 Bäume als „zu pflanzen“ festgesetzt. Zusätzlich sind im Bereich der öffentlichen Grünflächen, hier vor allem den Klötzlmühlbach begleitend, 19 Bäume zu pflanzen. Es darf davon ausgegangen werden, dass die im Bereich der privaten Freiflächen durch die übliche gärtnerische Gestaltung weitere Pflanzmaßnahmen, dann vorrangig durch Sträucher, erfolgen werden.

4. [redacted]
mit Schreiben vom 25.07.2019

https://cloudla.Landshut.de/nextcloud/index.php/s/dPSd8eegdPaBCSy

Beschluss:

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Das laufende Planungsverfahren richtet sich nach den Vorgaben des Baugesetzbuches, der Baunutzungsverordnung und weiterer gesetzlicher Vorschriften. Es unterscheidet sich damit nicht von vergleichbaren anderen Verfahren zur Bauleitplanung.
Ein solches Verfahren dient gerade dazu eine Entscheidung über die Bebauung einer Fläche zu finden. Während des Verfahrensablaufs (oder gar vorher) liegt noch keine Entscheidung vor.

Im weiteren Schreiben werden 29 Fragen gestellt, auf die nachstehende eingegangen wird:

1. Die Aufstellung von Bauleitplänen, hier eines Bebauungsplans, dient der, in der Regel künftigen, städtebaulichen Entwicklung und Ordnung. Die Partikularinteressen der vorhandenen Anwohner fließen in jedes Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes in dem Sinne ein, dass zu prüfen ist, dass durch die geplanten Maßnahmen die Anwohner nicht über das hinnehmbare Maß hinaus beeinträchtigt werden dürfen.

2. Trägerin der Planungshoheit gem. § 2 BauGB ist die Gemeinde, also hier die Stadt Landshut. Für die Stadt Landshut wird diese Aufgabe vom Referat für Bauen und Umwelt, Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung wahrgenommen. Die notwendigen Beschlüsse werden im Bausenat getroffen. Künftige Investoren können, falls bekannt, im Aufstellungsprozess gehört werden, sind jedoch keine Verfahrensbeteiligten im Sinne des BauGB. Es erfolgt eine gerechte Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange;

private Belange sind die Interessen der Anwohner genauso wie die Interessen der Eigentümer im Planungsgebiet.

*3.* Die Häufigkeit der Zusammenarbeit der Stadt Landshut mit bestimmten Fachbüros spielt bei der Aufstellung von Bauleitplänen keine Rolle. Die Planungshoheit liegt bei der Stadt Landshut. Sämtliche von einem Planungsbüro erstellten Unterlagen werden von der Stadt geprüft und korrigiert; letztendlich entscheidet der Stadtrat über die Planung.

4. Die Offenlegung von Parteispenden ist nicht Gegenstand eines Bauleitplanverfahrens. Hierzu gibt es gesonderte gesetzliche Regelungen über Veröffentlichungspflichten. Bitte wenden Sie sich hierzu direkt an im Stadtrat vertretenen Parteien und sonstigen Gruppierungen.

5. Die Schaffung und Sicherung der öffentlichen Erschließung ist Aufgabe der jeweiligen Kommune, hier der Stadt Landshut. Die Übereignung von Wegen und anderer für die Erschließung benötigter Flächen innerhalb eines Baugebietes an die Stadt erfolgt auf Basis des Grundsatzes der kostenneutralen Bauleitplanung zwischen der Stadt und dem Grundstückseigentümer; der Grundstückseigentümer hat hierbei alle für die Umsetzung des Bebauungsplanes erforderlichen Flächen kostenlos und unentgeltlich an die Stadt abzutreten.

6. Ein laufendes Aufstellungsverfahren liefert u.a. die Kenntnis, welche Gutachten insgesamt benötigt werden. Regelmäßig liegen zum frühen Zeitpunkt der Information der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB noch nicht alle für die endgültige Entscheidung erforderlichen Gutachten vor. Im Nachgang zur angesprochenen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden, zum Teil bereits unter Berücksichtigung der aufgeworfenen Fragen und der geäußerten Bedenken und Anregungen, die folgenden Gutachten und gutachterlichen Berichte erstellt:
    - Geotechnischer Bericht Nr. B1907247 vom 18.09.2019, Büro GeoPlan, Osterhofen
    - BMI-Standort Klötzlmüllerstraße 140, Landshut PCB-Bodensanierung, Projekt Nr.: 0027473 vom 18.11.2019, ERM GmbH Neu-Isenburg
    - Klötzlmüllerstraße 140 – Humantoxikologische Beurteilung des Restbelastungen mit Polychlorierten Biphenylen (PCB) im Hinblick auf die relevanten Wirkungspfade, vom Dezember 2019, Dr. Gerd Rippen, Göttingen
    - Änderung des Bebauungsplanes 02/34 durch Deckblatt 1, Numerisches Grundwassermodell, vom 09.12.2019, Dr. Blasy – Dr. Øverland, Eching a. Ammersee
    - Verkehrsuntersuchung Klötzlmüllerviertel in Landshut, v. 18. 09.2020, Projekta Ingenieurgesellschaft, Auerbach
    - Immissionsschutztechnisches Gutachten, Schallimmissionsschutz, Projekt-Nr. LA-2321-03 / 2321-03_E01 vom 19.01.2022 Hoock & Partner Sachverständige PartG mbH, Landshut (dieses Gutachten bezieht sich bereits auf die vorliegende, geänderte, reduzierte Planung)

7. Die gesetzlichen Vorgaben für die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes 02-34 durch Deckblatt 1 durch ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauBG als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ sind gegeben. Die geplante Grundfläche aller geplanten Gebäude liegt zusammengenommen (mit GRZ 1 = ca. 4.199 m² und GRZ 2 = ca. 9.223 m²) deutlich unter der Höchstgrenze von 20.000 m². Die formelle Umweltprüfung kann im Verfahren der Innenentwicklung unterbleiben. Die Belange, die in einer formellen Umweltprüfung abzuarbeiten sind, bleiben aber auch in einem Verfahren der Innenentwicklung unverändert abwägungserheblich (hier: § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a), c), e), h) und i) BauGB). Es ergeben sich bei einem Verfahren der Innenentwicklung somit keine materiellen Änderungen gegenüber einem regulären Verfahren mit Umweltprüfung. Ihre Prüfung war Gegenstand der o.g. Gutachten und gutachterlichen Berichte. Die relevanten Ergebnisse wurden soweit möglich und zulässig in die Planung aufgenommen bzw. werden im anderen Fall im Rahmen der Bauausführung berücksichtigt bzw. überwacht.

8. Die Sitzungen des Bausenats sind hinsichtlich der Aufstellung von Bauleitplänen öffentlich. Die Tagesordnung wird rechtzeitig bekannt gemacht. Jeder Interessierte kann sich von den Diskussionsbeiträgen und dem Abstimmungsverhalten der Senatsmitglieder durch Besuch der Sitzung(en) Kenntnis verschaffen. Das Abstimmungsverhalten der einzelnen Stadtratsmitglieder wird allerdings nur protokolliert, wenn eine namentliche Abstimmung mehrheitlich vom jeweiligen Stadtratsgremium beschlossen wurde.

9. Aufgrund des mit anderen kreisangehörigen Städten generellen, geringen Flächenpotentials im Gebiet der kreisfreien Stadt Landshut müssen sich alle größeren Baumaßnahmen, hier: Wohnungsbau, auf die zur Verfügung stehenden Flächen konzentrieren. Im (geänderten) Deckblatt wurde die Anzahl der möglichen Wohnungen reduziert und das Angebotsspektrum um 11 Reihenhäuser erweitert. Die Nachfrage und das darauf reagierende Angebot - oder auch umgekehrt - stellen einen fließenden Prozess dar, der sich mit einzelnen, herausgegriffenen Zahlen nicht belegen lässt, sondern auf langfristiger Marktbeobachtung beruht.

10. Dem seit Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes 2013 / 2014 in Art und Umfang geänderten Bedarf und der daraus resultierenden Nachfrage wird mit der Deckblatt-Änderung Rechnung getragen. Im Zeitraum von 2013 bis 2022 stieg die Einwohnerzahl der Stadt um 9.278 Personen oder ca. 14 % von 66.179 (2013) auf 75.457 (2022). Die aktuellen Bevölkerungsprognosen (Quelle: Bayer. Landesamt für Statistik) gehen für die Stadt Landshut von einem weiteren Zuwachs bis 2030 um 11.821 Personen gegenüber dem Wert 2013 oder ca. 18 % auf ca. 78.000 Personen aus und weiter bis 2030 um 14.621 Personen oder ca. 22 % auf dann 80.800 Einwohner. Die Stadt Landshut ist, wie alle anderen Kommunen auch, kein in sich geschlossener Organismus. Jede Bevölkerungsveränderung beinhaltet ganz unterschiedliche Faktoren wie die Wirtschaftskraft und damit Anziehungskraft einer Kommune, ihr Freizeitangebot, Todes- und Geburtenraten usw. usw. Es ist nicht möglich Landshut von einer derartigen Entwicklung abzukoppeln. Inwieweit innerhalb eines solchen Prozesses individuelle Interessen berücksichtigt werden (können) ist eine politische Frage. Diese lässt sich nicht im Rahmen der Bauleitplanung beantworten. Bauleitplanung ist immer Vorsorge- und Reaktionsplanung. Wie sich diese Entwicklung auf die einzelnen Stadtviertel verteilen wird, lässt sich seriös nicht voraussagen oder gar vorbestimmen. Die Stadt kann durch eine vorausschauende Bauleitplanung auch nur in den Vierteln Flächen für den Wohnungsbau und die hierfür benötigte öffentliche und private Infrastruktur schaffen, in denen ein ausreichendes Flächenpotential vorhanden ist.

11. siehe 10.

12. Wie vom Amt für Umwelt, Klima- und Naturschutz, SG Umweltschutz angegeben erfolgte die Sanierung der Altlasten innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans und damit auch des Deckblatts auf der Grundlage des Sanierungsplans vom 23.11.2012.

    Im Auftrag des Rechtsnachfolgers des die Altlasten verursachenden Unternehmens wurde – zeitlich gesehen nach der Unterrichtung der Öffentlichkeit und der von der Planung berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vom 16.07.2019 – einschl. 23.08.2019 – der Bericht 0027473 vom 18.11.2019, Verfasser ERM GmbH, Neu-Isenburg, bezüglich der PCB Bodensanierung vorgelegt. Darin sind unter Ziffer 5, Seite 12, eine „Zusammenfassende Bewertung und Empfehlungen“ enthalten.

    „Durch die Sanierungsmaßnahmen wurde etwa 99.8 % der im Boden vorhandenen PCB-Masse erfolgreich entfernt. Die verbliebenen 0,2 % an PCB-Masse (ca. 2,5 kg) liegen zu rund 90 % in Bodenhorizonten der gesättigten Bodenzone unterhalb des Referenzniveaus von 389,7 m Ü. NN vor. Der Sanierungszielwert für das Bodenmaterial von 10 mg/kg ist hier eingehalten.

    Oberhalb des Referenzniveaus von 389,7 m ü. NN verbleiben lediglich an der westlichen Grundstücksgrenze noch etwa 0,22 kg an PCB, was etwa 0,02 % der PCB-Ausgangsmasse darstellt. Diese Boden-Restbelastung in ca. 0,6 m unter Gelände ist

gegenwärtig sowie bei der geplanten zukünftigen Nutzung durch die Tiefenlage sowie einen dort errichteten Zaun unzugänglich. Vor diesem Hintergrund ist eine Gefährdung für die Wirkungspfade Boden – Mensch (direkter Kontakt) und Boden – Nutzpflanze dauerhaft unterbunden. Der Wirkungspfad Boden – Grundwasser wird durch den geringen Querschnitt der Restbelastung, den nicht vorhandenen Grundwasseranschluss sowie die relativ geringe PCB-Restmasse von 0,22 kg als nicht signifikant bewertet.
Ein Aushub der Restbelastung wäre mit erheblichen technischen Sicherungsmaßnahmen der Böschung bzw. der Gebäude auf dem Nachbargrundstück verbunden. Dieser Aufwand wäre … aus den o.g. Umständen nicht verhältnismäßig.
Die Bodensanierung ist … erfolgreich abgeschlossen. Die primäre Quelle ist zu 99,8 % entfernt worden.“ Weitere Sanierungsmaßnahmen werden von den Gutachtern nicht für erforderlich gehalten.
In der Sitzung des Bau- und des Umweltsenates am 24.10.2023 wurde bereits die Grundzüge einer einzurichtenden Grundwassersicherung dargestellt. Zwischenzeitlich liegt ein
„Konzept zur Sicherung des Grundwasserabstroms nach abgeschlossener PCB-Bodensanierung“, erstellt durch das Ing.-Büro PGA Planung Gutachten Analytik GmbH, vor. Das Konzept kommt zusammenfassen auf folgendes Ergebnis:
„Auf dem ehem. Betriebsgelände der […] in Landshut, Klötzlmüllerstraße 140, wurde bis Juli 2018 die quellenorientierte Bodensanierung einer PCB-Altlast durchgeführt. Die Verunreinigung geht auf den Vornutzer des Grundstücks, der […] und dort im Wesentlichen auf einen Brand im Jahr 1960 zurück, nach dem PCB-belastetes Material auf einem Teil des Grundstücks, Flurstück 2329, aufgefüllt wurde. Nach erfolgter Bodensanierung wurden abschließend weitere Untersuchungen des Bodens und des Grundwassers durchgeführt, die auch das westlich angrenzende Grundstück Klötzlmüllerstraße148 mit einbezogen hat. Ziel der Untersuchungen war die abschließende Gefährdungsabschätzung für alle relevanten Wirkungspfade und Schlussfolgerung, ob die Bodensanierung abgeschlossen ist, oder weitere Maßnahmen nach §2 Abs. 7 oder Abs. 8 BBodSchG und im Sinne § 4 Abs. 3 BBodSchG notwendig sind. Bei der Bodensanierung durch Aushub wurden 1.105 kg an PCB entfernt. Die verbliebene Restbelastung lässt sich mit rund 4 kg abschätzen. Daraus ergibt sich eine rechnerische Effizienz der Bodensanierung von rund 99,6 %. Die Untersuchungen bestätigen insgesamt, dass die Sanierungsziele des genehmigten Sanierungsplanes für den Boden vom 23.11.2012 in hinreichenden Maß erfüllt sind. Die Bodensanierung wird damit als erfolgreich abgeschlossen bewertet.
Die auf dem Nachbargrundstück Klötzlmüllerstraße 148 detektierte punktuelle Restbelastung wurde im Mai und Juni 2022 durch Bodenaustausch entfernt.
Auf dem […]-Gelände überschreiten im quartären und im tertiären Grundwasserleiter die PCB-Konzentrationen den Stufe-1-Wert. Nach der Beprobung des quartären Grundwasserleiters vom 27.03.2023 übersteigt nur noch ein Messwert geringfügig (0,57µg/l) den Stufe-2-Wert. D.h., es liegt eine Grundwasserverunreinigung vor, die weitestgehend unter dem Stufe-2-Wert bzw. der Bestimmungsgrenze liegt. Insgesamt zeigt sich ein abnehmender Trend der Grundwasserkonzentrationen. Die PCB-Fahne mit Konzentrationen über dem Stufe-1-Wert (0,05 µg/l) erstreckt sich im quartären Grundwasserleiter ausgehend von der Quelle mit einer Breite von rund 65 m bis etwa 350 m in den Abstrom des BMI-Geländes. Belastbare Daten über die Länge der Schadstofffahne im tertiären Grundwasserleiter sind nicht vorhanden. Jedoch ist im Vergleich zum quartären Grundwasserleiter die Durchlässigkeit um den Faktor 60 niedriger und die Fracht um den Faktor 10 geringer. Es ist daher naheliegend, dass die Fahnenlänge im tertiären Grundwasserleiter erheblich kürzer sein muss als die Fahne im Quartär.“
Das Wasserwirtschaftsamt hat dem Konzept im Prinzip zugestimmt. Folgende Punkte sind noch offen:

- <u>Messungen im tertiären Grundwasserleiters:</u>
  Diese müssen zwingend noch in das Konzept aufgenommen werden.
- <u>Restbelastungen auf der Westseite des Grundstücks:</u>
  Das Nachbargrundstück wurde im Jahr 2021 saniert. Die Belastungen dort waren konzentriert im Randbereich zwischen Hausnummer 140 und 148 zu finden. Bei der damaligen Sanierung wurde festgestellt, dass sich Reste der Belastungen noch in

den Randbereich der Hausnummer 140 ziehen. Diese müssen noch entfernt werden. Da aber ohnehin Bau- und Aushubarbeiten stattfinden müssen, kann dies ohne größeren Aufwand erfolgen. Zu klären ist hier nur noch die Frage, ob die Aushubmaßnahme von den jetzigen Eigentümern oder den vergangenen Eigentümern durchgeführt wird.

- Monitoring:
  Auch wenn nach dem Sicherungszeitraum von 4 Jahren keine Maßnahmen zur Schadstoffreduzierung mehr erfolgen werden, ist dennoch weiterhin ein Monitoring durchzuführen. Bereits im vergangenen Gutachten des Büros ERM, indem die Verhältnismäßigkeit der Maßnahmen abgewogen wurde, ist ein Monitoring empfohlen worden. Zu klären ist hier nur noch die Frage, ob das Monitoring von den jetzigen Eigentümern oder den vergangenen Eigentümern durchgeführt wird.
  Bereits zur Sitzung vom 24.10.2023 wurden zur grundsätzlichen Bebaubarkeit des Grundstücks Stellungnahmen vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten sowie vom Gesundheitsamt eingeholt. Beiden Fachstellen sehen eine Wohnnutzung als unproblematisch an.
- Wirkpfad Boden-Nutzpflanze
  Zweck des BBodSchG ist die nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen. Bei stofflichen Belastungen landwirtschaftlich genutzter Böden geht es primär um eine mögliche Beeinträchtigung der Nutzungsfunktion als Standort für landwirtschaftliche Nutzung. Gleiches gilt entsprechend für gartenbauliche Nutzungen.
  Bei der Gefährdungsabschätzung des Pfades Boden-Nutzpflanze sind folgende Punkte zu klären:
  Welche Gefahren gehen im konkreten Fall von den im Boden vorhandenen Schadstoffen für Nahrungs- und Futterpflanzen aus? Wie sind diese Gefahren zu beurteilen? Welche Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen können auf kontaminierten Flächen im Vorfeld technischer Maßnahmen zum Schutz der darauf wachsenden Nutzpflanzen ergriffen werden?
  Die fachliche Bewertung obliegt dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten.
- Wirkpfad Boden-Mensch
  Ein Kontakt mit dem Boden kann durch die alltägliche Nutzung wie Sport, Spielen, Wohnen und Arbeiten stattfinden. Dabei steht beim Wirkungspfad Boden-Mensch (direkter Kontakt) die orale Aufnahme insbesondere bei Kleinkindern auf Kinderspielflächen, Wohngebieten sowie Park- und Freizeitanlagen, und die inhalative Aufnahme von aufgewirbelten Bodenpartikeln vor allem bei Erwachsenen auf Industrie- und Gewerbegrundstücken im Vordergrund.
  Die fachliche Bewertung obliegt dem Gesundheitsamt.
- Gefährdungsbeurteilung
  Ob tatsächliche eine Gefährdung vorliegt, hängt ganz wesentlich davon ab, wie große der Abstand zwischen Belastungen und Oberfläche ist. Der Gesetzgeber hat daher pauschalisierte Werte zur Gefährdungsbeurteilung in der Bundesbodenschutzverordnung festgelegt.
  Im vorliegenden Altlastenfall wurde bereits der Oberboden mit einer Mächtigkeit von bis zu 3 Metern flächig auf dem Grundstück abgetragen. Auffüllungen bis zum ursprünglichen Geländeniveau erfolgen im Rahmen der Baumaßnahmen. Damit ist eine „saubere“ Deckschicht von rund 3 Metern vorhanden.
  Die Mindestabstände werden daher im Fall des Wirkpfads Boden-Mensch um das 10-fache überschritten, die des Wirkpfads Boden Nutzpflanze um das 5-fache.

Entsprechende positive Stellungnahmen der beiden Fachbehörden liegen vor.

Es wird gefordert:
a) Die ursprünglichen Sanierungsmaßnahmen vor einer Bebauung abzuschließen und alle Sanierungsmöglichkeiten auszuschöpfen. Eine evt. vorliegende Unverhältnismäßigkeit sei durch unabhängige Gutachten zu belegen. Die erwähnten und vorliegenden Gutachten bestätigen bereits, dass im Rahmen der Verhältnismäßigkeit alles Mögliche getan und veranlasst wurde. Weitere Sanierungsmaßnahmen würden keine signifikante Verbesserung bringen. Es kann beim Grundwassermonitoring wegen der verbliebenen Restbelastung und dem

dadurch veranlassten Erlass der Allgemeinverfügung nur noch darum gehen, zum einen die Entwicklung zu beobachten, rechtzeitig und umfassend zu dokumentieren und zum baldigst möglichen Zeitpunkt die Allgemeinverfügung aufzuheben.
b) Der Nachweis, ab welcher Höhenkote (389,7 m ü.NN) keine signifikanten grundwassergefährdenden Altlasten mehr vorliegen, ist im entsprechenden Gutachten vom 18.11.2019 enthalten. Dieser Kote folgt die Festsetzung der Höhenlage eben der -künftigen – Sauberkeitsschicht.
c) Grundsätzlich werden alle Gutachten, die im Zusammenhang mit der Altlastensanierung erstellt wurden und falls notwendig künftig noch erstellt werden vom Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz bewertet.
Inwieweit das Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz, SG Umweltschutz, dass angesprochene Gutachten durch Beauftragung eines weiteren Gutachtens verifizieren lässt, liegt in der Entscheidungsbefugnis der Behörde.
d) Das Wasserwirtschaftsamt Landshut ist als Fachbehörde eng in die gesamten Vorgänge eingebunden und verfügt amtsintern über den erforderlichen Sachverstand zur Beurteilung der Notwendigkeit ergänzender Gutachten.
e) Grundsätzlich richtet sich bei allen Bauvorhaben die Zulässigkeit zur Verwendung von Baustoffen nach den jeweils geltenden diesbezüglichen technischen Vorschriften und Regelungen, insbesondere der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) die Schutz bieten soll vor aus ortsfesten Anlagen (z.B. Keller, Fundamente, Tiefgaragen u.ä,) freigesetzten wassergefährdenden Stoffen.
Eine Mobilisierung des im Boden verbliebenen Rest-PCBs kann zunächst durch das Bewegen von Aushubmaterial erfolgen. Dies berücksichtigend bestimmt die Planung bereits die Unterkante der Sauberkeitsschicht. Bis zu diesem Tiefenhorizont wurde die Bodensanierung durchgeführt. Eine weitere Möglichkeit der Mobilisierung besteht durch den Grundwassereintrag und –transport. Wenn im Grundwasser gebaut wird, ist hierfür eine Genehmigung erforderlich. Dies geschieht durch stellen eines Wasserrechtsantrags. Die Fachbehörde prüft dann eigenständig, ob zum Nachweis der Unbedenklichkeit weiterführende Gutachten erforderlich und vorzulegen sind.
f) Die Höhenlage für die Unterkante der Sauberkeitsschicht wurde auf 389,7 m ü.NN bestimmt. Um diese Sauberkeitsschicht herzustellen werden die Aushubarbeiten diese Höhenkote nur minimal um wenige Zentimeter unterschreiten.
Der mittlere im Geotechnischen Bericht vom 18.09.2019) angegebene Grundwasserspiegel liegt bei 389,5 m ü. NN, der höchste GW-Stand bei 391,5 m ü.NN (inkl. 50 cm Sicherheitszuschlag). Normale Grundwasserverhältnisse voraussetzend, sollte es damit im Rahmen der Erdarbeiten zu keinen Eingriffen in das Grundwasser kommen.
Sollte das Grundwasser während der Bauarbeiten aufgrund heftiger Niederschläge vorübergehend ansteigen, werden die entsprechenden Arbeiten für diesen Zeitraum unterbrochen.
g) Das Bayerische Landesamt für Umwelt (LfU) führt nach Art. 3 Abs. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) das sogenannte Altlastenkataster. Über die Entlassung einer Fläche aus diesem Verzeichnis entscheidet die Kreisverwaltungsbehörde, im vorliegenden Fall das Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz der kreisfreien Stadt Landshut.
h) Die im Zusammenhang mit der Bauleitplanung erstellten Gutachten sind als Verfahrensunterlagen Bestandteil der Planungen und somit im Zeitraum der öffentlichen Auslegung für jedermann einsehbar. Die Gutachten enthalten an ihrem Ende eine kurze allgemeinverständliche Zusammenfassung.
i) Die in der Zeit vom 16.07.2019 bis 23.08.2019 durchgeführte Beteiligung der Öffentlichkeit stellt nur einen von mehreren Verfahrensschritten bei der Aufstellung von Bebauungsplänen dar. Vorrangig dient die gem. § 3 Abs.1 BauGB durchgeführte Beteiligung der Information der Bürger und im Rückfluss auch der Planungsbehörde.
Während aller Beteiligungszeiträume steht es jedermann frei sich durch Einsichtnahme in die Akten Kenntnis der Planung und der einschlägigen Gutachten zu verschaffen.
Das Baugesetzbuch (BauGB) schreibt in § 3 Abs.2 die formelle öffentliche Auslegung für die Dauer eines Monats vor. Dieser Zeitraum ist als Regelzeitraum anzusehen. Es steht im Ermessen des Amtes für Stadtentwicklung und Stadtplanung der Stadt Landshut diesen Zeitraum zu verlängern.

j) Die Untersuchung des Grundwassers der Anwohner wurde erstmals 2019 vorgenommen und wird alle 2 Jahre wiederholt. Die letzte Probenentnahme erfolgte im August 2023. Die Entnahmen werden von Mitarbeitern der Stadt Landshut vorgenommen. Die Untersuchung der Proben geschieht durch ein von der Stadt Landshut beauftragtes Labor.
Die Durchführung von Bodenuntersuchungen in Bereichen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans / Deckblatts vor Beginn und nach Abschluss der Bauarbeiten ist über den Inhalt des Bebauungsplans nicht regelbar. Sie kann allenfalls im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages vereinbart werden oder individuell im konkreten Verdachtsfall.
k) Der gutachterliche Vergleich, ob die Deckblatt-Änderung das PCB-Grundwasserproblem besser löst als der rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahre 2014 wird nicht zielführend sein. Der Bebauungsplan aus dem Jahr 2014 ist rechtskräftig und auf seiner Basis und auf Basis der darin enthaltenen Festsetzungen dürfte damit gebaut werden. Für die aktuelle Deckblatt-Änderung bietet das laufende Verfahren mit Beteiligung aller zuständigen Fachbehörden Gelegenheit zur Prüfung.
Im Übrigen dienen weder der Bebauungsplan noch das Deckblatt hierzu der Lösung des PCB-Grundwasserproblems. Dieses Problem ist außerhalb der Bauleitplanung zu lösen. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wird geprüft inwieweit die Planung zu unzumutbaren Beeinträchtigungen führt.
l) Das laufende Aufstellungsverfahren für das Deckblatt 1 zum Bebauungsplan 02-34 folgt den diesbezüglichen Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB). Ein Einfluss auf das Abstimmungsverhalten der Mitglieder des Stadtrats ist nicht möglich.

Bezüglich der Thematik der Wertminderung wird darauf hingewiesen, dass ein eventueller Einfluss auf den Verkehrswert der betroffenen Grundstücke durch einen Bebauungsplan für sich genommen kein Kriterium für die Abwägungserheblichkeit ist. Es kommt auf die zu erwartenden tatsächlichen Beeinträchtigungen an, wie z.B. eine etwaige Reduzierung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung auf dem betroffenen Grundstück (BVerwG, Beschluss vom 09.02.1995, NVwZ 1995, 895).

13. Eine Mobilisierung des im Boden verbliebenen Rest-PCBs kann zunächst durch das Bewegen von Aushubmaterial erfolgen. Dies berücksichtigend bestimmt die Planung bereits die Unterkante der Sauberkeitsschicht. Bis zu diesem Tiefenhorizont wurde die Bodensanierung durchgeführt. Eine weitere Möglichkeit der Mobilisierung besteht durch den Grundwassereintrag und –transport. Wenn im Grundwasser gebaut wird, ist hierfür eine Genehmigung erforderlich. Dies geschieht durch Stellen eines Wasserrechtsantrags. Die Fachbehörde prüft dann eigenständig, ob zum Nachweis der Unbedenklichkeit weiterführende Gutachten erforderlich und vorzulegen sind. Die PCB-Restbelastung liegt unterhalb der ursprünglichen Geländeoberkante und in den westlichen Randbereichen des Baugeländes. Nach Abschluss der Bauarbeiten wird sie vollständig und dauerhaft unzugänglich überdeckt sein. Oberflächen-Hochwasser kann hier somit zu keiner Mobilisierung führen.

14. Die Gesamt-Bodenbelastungen wurden bereits 1990 untersucht. Es wurden sanierungsbedürftige Konzentrationen von leichtflüchtigen Halogenkohlenwasserstoffen (LHKW) und polychloriertem Biphenylen (PCB) festgestellt. Von 1192 – 1995 erfolgte eine Sanierung der Bodenluftverunreinigungen durch die LHKW mittels Bodenluftabsaugung.

15. Die geplante Bebauung folgt städtebaulichen Gesichtspunkten. Die verbliebenen Rest-Belastungen finden insofern Berücksichtigung, dass die Unterkante der Sauberkeitsschicht auf 389,7 m ü.NN festgesetzt wurde um weitere, künftige Eingriffe in den Boden zu vermeiden. Die gewählte Bebauung dient per definitionem nicht der Bewältigung der Altlastensituation, trägt ihr jedoch Rechnung und ist ihrer Überwindung dienlich.

16. Grundsätzlich richtet sich bei allen Bauvorhaben die Zulässigkeit zur Verwendung von Baustoffen nach den jeweils geltenden diesbezüglichen technischen Vorschriften und Regelungen, insbesondere der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit

wassergefährdenden Stoffen (AwSV) die Schutz bieten soll vor aus ortsfesten Anlagen (z.B. Keller, Fundamente, Tiefgaragen u.ä.) freigesetzten wassergefährdenden Stoffen. Wenn im Grundwasser gebaut wird, ist hierfür eine Genehmigung erforderlich. Dies geschieht durch das Stellen eines Wasserrechtsantrags. Die Fachbehörde prüft dann eigenständig, ob zum Nachweis der Unbedenklichkeit weiterführende Gutachten erforderlich und vorzulegen sind. Dies gilt insoweit auch für die zu Verwendung kommenden Baustoffe.

17. Die Auswirkungen der geplanten Tiefgaragen auf das Grundwasser und den Grundwasserstrom wurden im „Numerischen Grundwassermodell“ von Dr. Blasy – Dr. Øverland vom 09.12.2019 untersucht. Darin wurde der Einfluss der geplanten Tiefgaragen auf die Grundwasserströmung und einen möglichen Aufstau betrachtet und festgestellt, dass die beiden Tiefgaragenkomplexe „keine Abhilfemaßnahmen zur weiteren Verminderung der Auswirkungen“ erforderlich machen“. Die sich aus den Berechnungen im genannten Gutachten ergebenden Auswirkungen bewegen sich im Bereich weniger Zentimeter.

18. Ein Bebauungsplan regelt immer nur die bauliche Entwicklung der Flächen innerhalb seines Geltungsbereichs. Über den Bebauungsplan hinaus gehende Planungen für ein ganzes Stadtviertel sind im Rahmen der Bauleitplanung nur im Flächennutzungsplan möglich. Die hier geforderte Gesamtplanung des Viertels stellt dem gegenüber jedoch eine gesonderte Strukturplanung dar. Diese wäre nur außerhalb der Bauleitplanung möglich und separat durchzuführen. Die Entscheidung hierüber obliegt den politischen Gremien.

19. Grundsätzlich wird die Luftzirkulation über das Freihalten sogenannter Frischluftschneisen erreicht. Im geplanten Baugebiet verlaufen 4 solcher Schneisen von West (Hauptwindrichtung) nach Ost (entlang Klötzlmühlbach, zwischen den Baufeldern 1 und 2, 3 und 4 usw., entlang der Planstraße A und entlang der Klötzlmüllerstraße). Weitere 5 Schneisen verlaufen in Nord-Südrichtung (westlich der Baufelder 1 und 2, westlich der Baufelder 2, 4 und 11, westlich der Baufelder 5, 6 10, westlich des Baufeldes 9). Berechnungen hierzu werden regelmäßig nicht angestellt.

20. Die vorliegende Planung unterliegt wie alle Bauleitplanungen den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Ihre Einhaltung wird von den hierfür sachkundigen und zuständigen Fachstellen, Fachbehörden und weiteren kompetenten Trägern öffentlicher Belange im Zuge des Aufstellungsverfahrens eines Bauleitplans geprüft. Gegebenenfalls werden diesbezüglich Bedenken formuliert und Anregungen ausgesprochen, die dann bei der weiteren Planung zu berücksichtigen sind und, für den Fall, dass sie sich der Abwägungsfreiheit im Rahmen der Planungshoheit der planenden Kommune entziehen, übernommen werden.

21. Ein separates „Feinstaubgutachten“ wurde nicht erstellt, da es zum jetzigen Verfahrenszeitpunkt von der hierfür zuständigen Unteren Immissionsschutzbehörde nicht gefordert wurde. Die Auswirkungen des Neuverkehrs wurden in der „Verkehrsuntersuchung Klötzlmüllerviertel in Landshut“ der Projekta-Ingenieurgesellschaft, Auerbach vom 18.09.2020 Auerbach und im „Immissionstechnischen Gutachten, Schallimmissionsschutz“ der Hoock & Partner Sachverständige PartG mbH, Landshut vom 19.01.2022 berechnet und dargestellt.

22. Siehe Punkt 21

23. Nach den Festsetzungen des (geänderten) Deckblatts sind 137 Wohnungen und 11 Reihenhäuser zulässig. Entsprechend den Vorgaben der Stadt Landshut wurde der Bevölkerungszuwachs, der sich aus der Neubebauung ergeben wird, mit ca. 350 Personen ermittelt. Die von der Stadt Landshut in Auftrag gegebene „Verkehrsuntersuchung Klötzlmüllerviertel in Landshut vom 18.09.2020“ der Projekta – Ingenieurgesellschaft für Tiefbautechnik Auerbach GmbH, Auerbach, geht bei ihren Berechnungen für den Neuverkehr von 400 neuen Einwohnern aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans 02-34 aus. Es werden 415 PkW-Fahrten pro Tag

ermittelt. Hinzu kommen 49 Besucherfahrten und 20 LkW-Fahrten für Lieferungen etc. Insgesamt wird der Neuverkehr mit 484 Fahrten angegeben. Insgesamt kann das vorhandene Straßennetz, allen voran die Klötzlmüllerstrasse, den zusätzlichen Verkehr aufnehmen. Gegenüber dem ursprünglichen Verkehrsaufkommen wird – zumindest subjektiv – wegen des Wegfalls des LKW-Verkehrs zum mehrfach erwähnten ehemaligen Betriebsgelände von einer Erleichterung auszugehen sein.
Die geplante Anzahl an Kfz-Stellplätzen richtet sich i.d.R. nach der Stellplatzsatzung (StPlS) der Stadt Landshut vom 11.05.2015, zuletzt geändert durch Satzung vom 16.11.2020. Zusätzlich zu den Kfz-Stellplätzen den jeweiligen Mehrfamilienhäusern auch zugeordnete Fahrrad-Abstellflächen und -plätze geschaffen. Das Baugebiet ist gut an das Netz des ÖPNV angebunden. Die Innenstadt, alle Schulen, der Landshuter Hauptbahnhof und die weitaus meisten sonstigen Infrastruktureinrichtungen sind wegen des ebenen Geländes gut auch mit dem Fahrrad erreichbar.
In der Sitzung vom 07.03.2024 hat der Bausenat daher einer Reduzierung der nach der Stellplatzsatzung nachzuweisenden, oben genannten KFZ-Stellplätze zugestimmt. Grundlage für die Reduzierung wird ein Mobilitätskonzept sein. Dem gegenüber wird die Anzahl der Fahrrad-Abstellplätze erweitert.
Das Mobilitätskonzept beruht auf der vorliegenden Bauleitplanung, den örtlichen, infrastrukturellen Gegebenheiten im näheren und mittleren Umfeld sowie der topografischen Situation.
Ziel des Konzeptes ist die Reduzierung des KFZ-Individualverkehrs, der von den künftigen Bewohnern des neuen Baugebietes ausgelöst werden wird und damit die Reduzierung der Anzahl sowohl der nach den geltenden Satzungen und Vorschriften nachzuweisenden KFZ-Stellplätze und auch der tatsächlich benötigten Stellplätze. Damit einher geht eine Akzeptanz- und Attraktivitätssteigerung hinsichtlich des ÖPNVs und des Fahrradverkehrs.
Im Wirkungsbereich des Mobilitätskonzeptes kommt es nach baulicher und organisatorischer Umsetzung der formulierten Maßnahmen für die bereits vorhandenen und die neu hinzuziehenden Anwohner zu einer Reduzierung durch Lärm und Staub, einer Reduzierung der Versiegelung der Bodenoberfläche, zu einer Verbesserung hinsichtlich der Versickerung von Niederschlägen und zu einer Abnahme der Gefährdung durch den KFZ-Verkehr. Die Anzahl der oberirdischen Stellplätze und die Ausdehnung der Tiefgaragen wird verkleinert. Die dadurch freiwerdenden Flächen tragen zu einer Verbesserung des Wohnumfeldes bei.
Ein Fehlverhalten der Nutzer, gleich welcher Einrichtung, lässt sich planerisch nicht fassen. Ob die neuen Bewohner die entstehenden Tiefgaragen und oberirdischen Stellplätze nutzen oder nicht, entzieht sich dem Regelungsinhalt der Bauleitplanung.

24. Die „Verkehrsuntersuchung Klötzlmüllerviertel in Landshut vom 18.09.2020“ der Projekta – Ingenieurgesellschaft für Tiefbautechnik Auerbach GmbH, Auerbach, kommt zu dem Ergebnis, dass 49 Besucherfahrten pro Tag zu erwarten sind. Besucherfahrten sind einmal das Hinfahren und auch wieder das Wegfahren. Somit werden ca. 25 oberirdische Stellplätze benötigt. Im Baugebiet sind 20 + 12 reine Besucher-Stellplätze geplant.

25. Die verlangten Angaben zum Verkehrsaufkommen und dessen Verteilung sind in den oben bereits mehrfach erwähnten Gutachten „Verkehrsuntersuchung Klötzlmüllerviertel in Landshut“ der Projekta- Ingenieurgesellschaft, Auerbach vom 18.09.2020 Auerbach und im „Immissionstechnischen Gutachten, Schallimmissionsschutz“ der Hoock & Partner Sachverständige PartG mbH, Landshut vom 19.01.2022 berechnet und dargestellt.
Es besteht von Seiten der Stadtplanung kein Zweifel an der sachgerechten Anwendung der jeweiligen Rechenmodelle der Fachgutachter.
In der „Verkehrsuntersuchung Klötzlmüllerviertel in Landshut“ der Projekta – Ingenieurgesellschaft, Auerbach vom 18.09.2020 werden die Auswirkungen des Neuverkehrs in Verbindung mit dem bereits bestehenden Verkehrsaufkommen untersucht und bewertet. Die Gutachter kommen zu folgendem Ergebnis: „Ableitend aus den *(im Gutachten)* beschriebenen Maßnahmen würde sich unter verkehrsplanerischen Aspekten der verkehrsberuhigte Bereich als die zu favorisierende Variante herauskristallisieren. Insbesondere die Kombination aus

- Geschwindigkeitsbeschränkung (Schrittgeschwindigkeit)
- Parkverbot (eventuell nur an ausgewiesenen Stellplätzen könnte Parken erlaubt sein)
- Gegenseitige Rücksichtnahme zwischen Fußgängern, Radfahrern und dem Kfz-Verkehr

führt zu einer dem Wohnquartier bzw. des Wohnweges angemessenen Planung. Einhergehend ist dadurch eine Steigerung der Aufenthaltsqualität für Fußgänger im Straßenraum aber auch der Wohnqualität im Umfeld (Lärmreduzierung) Rechnung getragen.
Zu berücksichtigen ist dabei die Schaffung von Kfz-Stellplätzen für Besucherverkehr der geplanten Wohnanlagen als auch Verkehr aus den bestehenden Wohnparzellen am Kreuzeckweg“.
Die Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Deckblatts entzieht sich dabei der Bauleitplanung.

26. Die ehemals geplante Tiefgaragenein- und ausfahrt zum Kreuzeckweg wird nicht mehr benötigt und weiterverfolgt. Die beiden verbleibenden Ein- und Ausfahrten werden direkt an die Klötzlmüllerstraße angebunden, die zugehörigen Rampengebäude nach den Festsetzungen des Bebauungsplans und des Immissionstechnischen Gutachtens ausgeführt.

27. Der Kreuzeckweg wird durch den Wegfall der dort ursprünglich geplanten TG-Ein- und Ausfahrt deutlich weniger befahren. Um Schleichverkehr von weit wie möglich zu verhindern könnte er etwa, wie auch bei Planstraße A geplant, als Einbahnstraße ausgewiesen werden, wobei beidseitiges befahren für Radfahrer erlaubt werden sollte; dies ist aber in einem Nachfolgeverfahren zu regeln und vom Verkehrssenat zu beschließen. In Kombination mit den im Verkehrsgutachten der Projekta Ingenieurgesellschaft dargestellten Maßnahmen ist eine Beeinträchtigung der Schulwegsicherheit nicht zu erwarten.

28. Die konkreten Planungen für das ÖPNV-Netz entziehen sich, weil über den Geltungsbereich des Bebauungsplans und seines Deckblatts hinausgehend, der Bauleitplanung. Hierzu wird auf das sich in Aufstellung befindliche Nahverkehrskonzept verwiesen.

29. Der Zuzug von Neubürgerinnen und –bürgern sowie der daraus resultierende Bedarf an Krippenplätzen, Plätzen in Kindergärten und in der Grundschule wurde unter Ziffer 11.1 „Folgewirkungen der Planung“ in der Begründung dargestellt. Die entsprechenden Werte wurden anhand der bei der Stadt Landshut angewendeten statischen Daten ermittelt. Zudem wurden für das gesamte Stadtgebiet in den letzten Jahren Schulbedarfs- und Kita-Bedarfspläne erstellt bzw. werden noch erstellt. Danach werden bei vollständiger Fertigstellung der Bebauung im Baugebiet ca. 350 Personen wohnen. Hieraus resultiert ein Bedarf von 3 Krippenplätzen, 9 Plätzen in Kindergärten und 12 Plätzen in der Grundschule.

5. [redacted]
mit Schreiben vom 27.07.2019

https://cloudla.Landshut.de/nextcloud/index.php/s/Sgb9GFcRrJSbsGH

Beschluss:

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Ein Festhalten an der ursprünglichen Planung aus dem Jahr 2014 wird den aktuellen Anforderungen nicht mehr gerecht. Unterstellt mit dem „kleinen Weg“ ist der Kreuzeckweg gemeint gilt Folgendes:
Gegenüber dem in der Zeit vom 16.07.2019 bis 23.08.2019 ausgelegten Planentwurf wurde in der nunmehr vorliegenden Fassung des Deckblatts auf die Tiefgaragenein- und -

ausfahrt zum Kreuzeckweg hin verzichtet. Die beiden Tiefgaragen werden ausschließlich über die Klötzlmüllerstraße erschlossen.
In der „Verkehrsuntersuchung Klötzlmüllerviertel in Landshut“ der Projekta – Ingenieurgesellschaft, Auerbach vom 18.09.2020 werden auch die Auswirkungen des Neuverkehrs in Verbindung mit dem bereits bestehenden Verkehrsaufkommen untersucht und bewertet. Die Gutachter kommen zu folgendem Ergebnis: „Ableitend aus den *(im Gutachten)* beschriebenen Maßnahmen würde sich unter verkehrsplanerischen Aspekten der verkehrsberuhigte Bereich als die zu favorisierende Variante herauskristallisieren. Insbesondere die Kombination aus

- Geschwindigkeitsbeschränkung (Schrittgeschwindigkeit)
- Parkverbot (eventuell nur an ausgewiesenen Stellplätzen könnte Parken erlaubt sein)
- Gegenseitige Rücksichtnahme zwischen Fußgängern, Radfahrern und dem Kfz-Verkehr

führt zu einer dem Wohnquartier bzw. des Wohnweges angemessenen Planung. Einhergehend ist dadurch eine Steigerung der Aufenthaltsqualität für Fußgänger im Straßenraum aber auch der Wohnqualität im Umfeld (Lärmreduzierung) Rechnung getragen.
Zu berücksichtigen ist dabei die Schaffung von Kfz-Stellplätzen für Besucherverkehr der geplanten Wohnanlagen als auch Verkehr aus den bestehenden Wohnparzellen am Kreuzeckweg“.

5a. [redacted]
mit Schreiben vom 20.08.2019

https://cloudla.Landshut.de/nextcloud/index.php/s/JWgHtbRioP5mpCf

Beschluss:

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Der Einspruchsführer / die Einspruchsführerin wendet sich im Einzelnen:

1. Dem seit Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes 2013 / 2014 in Art und Umfang geänderten Bedarf und der daraus resultierenden Nachfrage wird mit der Deckblatt-Änderung Rechnung getragen. Im Zeitraum von 2013 bis 2022 stieg die Einwohnerzahl der Stadt um 9.278 Personen oder ca. 14 % von 66.179 (2013) auf 75.457 (2022). Die aktuellen Bevölkerungsprognosen (Quelle: Bayer. Landesamt für Statistik) gehen für die Stadt Landshut von einem weiteren Zuwachs bis 2030 um 11.821 Personen gegenüber dem Wert 2013 oder ca. 18 % auf ca. 78.000 Personen aus und weiter bis 2030 um 14.621 Personen oder ca. 22 % auf dann 80.800 Einwohner. In Kombination mit dem vergleichsweise geringen Flächenpotential der kreisfreien Stadt Landshut und der Verpflichtung zum sparsamen Umgang mit rund und Boden ist die angestrebte Verdichtung notwendig und vertretbar.
   Die im Einspruch monierte Tiefgaragenein- und -ausfahrt zum Kreuzeckweg hin wurde ganz aufgegeben und wird nicht mehr weiterverfolgt.
   Der Kreuzeckweg kann und soll nicht als „Hauptzufahrtsstraße“ für das neue Baugebiet dienen. Die Hauptanbindung an das städtische Verkehrsnetz erfolgt über die ausreichend dimensionierte Klötzlmüllerstraße.
   Die Auswirkungen des planungsbedingten steigenden künftigen Verkehrsaufkommens wurde in der „Verkehrsuntersuchung Klötzlmüllerviertel in Landshut“ vom 18.09.2020 der Projekta-Ingenieurgesellschaft, Auerbach und in einem „Immissionsschutztechnisches Gutachten, Schallimmissionsschutz, Projekt-Nr. LA-2321-03 / 2321-03_E01 vom 19.01.2022 durch das Büro Hoock & Partner Sachverständige PartG mbH, Landshut untersucht. Letzteres Gutachten bezieht sich bereits auf die vorliegende, geänderte, reduzierte Planung. Es kommt zu dem Ergebnis, dass lediglich an den Südseiten der geplanten Mehrfamilienhäuser (Baufelder 10 – 12), zur Klötzlmüllerstrasse hin, Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Diese sind durch eine entsprechende Grundrißorientierung in Kombination mit baulichen Maßnahmen durchführbar.

2. Die geplante Anzahl an Kfz-Stellplätzen richtet sich i.d.R. nach der Stellplatzsatzung (StPlS) der Stadt Landshut vom 11.05.2015, zuletzt geändert durch Satzung vom 16.11.2020. Zusätzlich zu den Kfz-Stellplätzen werden den jeweiligen Mehrfamilienhäusern auch zugeordnete Fahrrad-Abstellflächen und -plätze geschaffen. Das Baugebiet ist gut an das Netz des ÖPNV angebunden. Die Innenstadt, alle Schulen, der Landshuter Hauptbahnhof und die weitaus meisten sonstigen Infrastruktureinrichtungen sind wegen des ebenen Geländes gut auch mit dem Fahrrad erreichbar.
   In der Sitzung vom 07.03.2024 hat der Bausenat daher einer Reduzierung der nach der Stellplatzsatzung nachzuweisenden, oben genannten KFZ-Stellplätze zugestimmt. Grundlage für die Reduzierung wird ein Mobilitätskonzept sein. Dem gegenüber wird die Anzahl der Fahrrad-Abstellplätze erweitert.
   Das Mobilitätskonzept beruht auf der vorliegenden Bauleitplanung, den örtlichen, infrastrukturellen Gegebenheiten im näheren und mittleren Umfeld sowie der topografischen Situation.
   Ziel des Konzeptes ist die Reduzierung des KFZ-Individualverkehrs, der von den künftigen Bewohnern des neuen Baugebietes ausgelöst werden wird und damit die Reduzierung der Anzahl sowohl der nach den geltenden Satzungen und Vorschriften nachzuweisenden KFZ-Stellplätze und auch der tatsächlich benötigten Stellplätze. Damit einher geht eine Akzeptanz- und Attraktivitätssteigerung hinsichtlich des ÖPNVs und des Fahrradverkehrs.
   Im Wirkungsbereich des Mobilitätskonzeptes kommt es nach baulicher und organisatorischer Umsetzung der formulierten Maßnahmen für die bereits vorhandenen und die neu hinzuziehenden Anwohner zu einer Reduzierung durch Lärm und Staub, einer Reduzierung der Versiegelung der Bodenoberfläche, zu einer Verbesserung hinsichtlich der Versickerung von Niederschlägen und zu einer Abnahme der Gefährdung durch den KFZ-Verkehr. Die Anzahl der oberirdischen Stellplätze und die Ausdehnung der Tiefgaragen wird verkleinert. Die dadurch freiwerdenden Flächen tragen zu einer Verbesserung des Wohnumfeldes bei.
   Ein Fehlverhalten der Nutzer - gleich welcher Einrichtung - lässt sich planerisch nicht fassen. Ob die neuen Bewohner die entstehenden Tiefgaragen oder die angebotenen sonstigen Stellplätze für Kfz und Fahrräder nutzen oder nicht entzieht sich dem Regelungsinhalt der Bauleitplanung.

   Die neuen Tiefgaragen werden nach unten gegen aufsteigendes Grundwasser soweit erforderlich und möglich gesichert. Wenn im Katastrophenfall das Stadtviertel, das gesamte Baugebiet und damit auch die neuen Tiefgaragen überflutet werden, wird das Wasser von oben in die Tiefgaragen eindringen. Bis zu einer gewissen Hochwasserhöhe wird die geplante Höhenlage des neuen Baugeländes Schutz bieten. Im Falle weiter steigenden Wassers werden die Tiefgaragen im Baugebiet volllaufen, wie allen anderen Tiefgaragen im vom Hochwasser betroffenen Gebiet auch. Ein 100 %-iger Schutz vor Naturkatastrophen ist nie und nirgends gegeben.

3. Die Tiefgaragenzufahrten im Kreuzeckweg werden wie bereits mehrfach geschrieben nicht mehr weiterverfolgt. Weite Teile des Kreuzeckweges sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und seines Deckblatts. Dadurch ist hier auch keine Regelungsmöglichkeit gegeben. Eine Regelungsmöglichkeit besteht über den Schulwegplan der Stadt Landshut und entsprechende verkehrsregelnde Maßnahmen.

4. Gegenüber der in der Zeit vom16.07.2019 bis 23.08.2019 ausgelegten Planung wurde die Bebauungsdichte um rd. 13,3 % (= ca. 2.140 m² Geschoßfläche) reduziert. Im Nordosten des Geltungsbereiches (Baufelder 7 – 9) wurden die Gebäudehöhen zurückgenommen. Anstelle der hier bisher geplanten Mehrfamilienhäuser mit 3 -4 Vollgeschossen sollen nunmehr Reihenhäuser mit 2 – 3 Vollgeschossen errichtet werden. Die geplante Bebauungsdichte folgt der oben erwähnten Befriedigung der prognostizierten Nachfrage nach Wohnraum. Wie ebenfalls bereits mehrfach erwähnt liegt ein Immissionsschutztechnisches Gutachten inzwischen vor.

5. Die Auswirkungen der geplanten Tiefgaragen auf das Grundwasser und den Grundwasserstromwurden im „Numerischen Grundwassermodell“ von Dr. Blasy – Dr. Øverland vom 09.12.2019 untersucht. Darin wurde der Einfluss der geplanten Tiefgaragen auf die Grundwasserströmung und einen möglichen Aufstau betrachtet und festgestellt, dass die beiden Tiefgaragenkomplexe „keine Abhilfemaßnahmen zur weiteren Verminderung der Auswirkungen“ erforderlich machen“. Die sich aus den Berechnungen im genannten Gutachten ergebenden Auswirkungen bewegen sich im Bereich weniger Zentimeter. Ein Bodengutachten wurde erstellt und liegt als „Geotechnischer Bericht Nr. B1907247“ vom 18.09.2019 (Verfasser: GeoPlan, Osterhofen) vor.

6. Die Notwendigkeit zur Durchführung eines Beweissicherungsverfahrens ergibt sich aus der jeweils gewählten Konstruktionsweise und damit zusammenhängend aus der Schwere des Eingriffs in den Baugrund. Sie liegt im Zuständigkeitsbereich des jeweiligen Bauherrn. Dem allgemein gültigen Verursacherprinzip folgend haftet der Bauherr oder die von ihm beauftragte ausführende Firma für durch seine Baumaßnahme verursachte Schäden an benachbarten Gebäuden. Die geforderten Grundwasser-Messstellen wurden im Zusammenhang mit dem Grundwassermonitoring eingerichtet. Das Baugelände war bis zur Aufgabe seiner industriellen Nutzung nahezu zu 100 % versiegelt. Dem gegenüber stellt die jetzige Planung eine erhebliche Verbesserung dar. Insgesamt wird durch mehrere Maßnahmen die Pufferfähigkeit für Niederschlagswasser gefördert, wie durch die Festsetzung eines erhöhten Aufbaus bei der Dachbegrünung. Im Zuge der detaillierten Freiflächenplanung werden die Abflüsse für das Niederschlagswasser genau betrachtet und geprüft, wo ggfs. zusätzliche Maßnahme zur Rückhaltung, zum Abfluss oder zur Pufferung gegeben und/oder notwendig sind. Ziel wird sein, dem vorhandenen (Mischwasser-)Kanal kein Niederschlagswasser zuzuführen, was den Vorgaben der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) entspricht, die in § 15 Abs. 2 Ziffer 6 die Einleitung von Grund-, Quell- und Sickerwasser in die öffentliche Entwässerungsanlage verbietet.

7. Wie vom Amt für Umwelt, Klima- und Naturschutz, SG Umweltschutz angegeben erfolgte die Sanierung der Altlasten innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans und damit auch des Deckblatts auf der Grundlage des Sanierungsplans vom 23.11.2012.
   Im Auftrag des Rechtsnachfolgers des die Altlasten verursachenden Unternehmens wurde – zeitlich gesehen nach der Unterrichtung der Öffentlichkeit und der von der Planung berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vom 16.07.2019 – einschl. 23.08.2019 – der Bericht 0027473 vom 18.11.2019, Verfasser ERM GmbH, Neu-Isenburg, bezüglich der PCB Bodensanierung vorgelegt. Darin sind unter Ziffer 5, Seite 12, eine „Zusammenfassende Bewertung und Empfehlungen“ enthalten.
   „Durch die Sanierungsmaßnahmen wurde etwa 99.8 % der im Boden vorhandenen PCB-Masse erfolgreich entfernt. Die verbliebenen 0,2 % an PCB-Masse (ca. 2,5 kg) liegen zu rund 90 % in Bodenhorizonten der gesättigten Bodenzone unterhalb des Referenzniveaus von 389,7 m Ü. NN vor. Der Sanierungszielwert für das Bodenmaterial von 10 mg/kg ist hier eingehalten.
   Oberhalb des Referenzniveaus von 389,7 m ü. NN verbleiben lediglich an der westlichen Grundstücksgrenze noch etwa 0,22 kg an PCB, was etwa 0,02 % der PCB-Ausgangsmasse darstellt. Diese Boden-Restbelastung in ca. 0,6 m unter Gelände ist gegenwärtig sowie bei der geplanten zukünftigen Nutzung durch die Tiefenlage sowie einen dort errichteten Zaun unzugänglich. Vor diesem Hintergrund ist eine Gefährdung für die Wirkungspfade Boden – Mensch (direkter Kontakt) und Boden – Nutzpflanze dauerhaft unterbunden. Der Wirkungspfad Boden – Grundwasser wird durch den geringen Querschnitt der Restbelastung, den nicht vorhandenen Grundwasseranschluss sowie die relativ geringe PCB-Restmasse von 0,22 kg als nicht signifikant bewertet.
   Ein Aushub der Restbelastung wäre mit erheblichen technischen Sicherungsmaßnahmen der Böschung bzw. der Gebäude auf dem Nachbargrundstück verbunden. Dieser Aufwand wäre … aus den o.g. Umständen nicht verhältnismäßig.

Die Bodensanierung ist … erfolgreich abgeschlossen. Die primäre Quelle ist zu 99,8 % entfernt worden.“ Weitere Sanierungsmaßnahmen werden von den Gutachtern nicht für erforderlich gehalten.
In der Sitzung des Bau- und des Umweltsenates am 24.10.2023 wurde bereits die Grundzüge einer einzurichtenden Grundwassersicherung dargestellt. Zwischenzeitlich liegt ein
„Konzept zur Sicherung des Grundwasserabstroms nach abgeschlossener PCB-Bodensanierung“, erstellt durch das Ing.-Büro PGA Planung Gutachten Analytik GmbH, vor. Das Konzept kommt zusammenfassen auf folgendes Ergebnis:
„Auf dem ehem. Betriebsgelände der […] in Landshut, Klötzlmüllerstraße 140, wurde bis Juli 2018 die quellenorientierte Bodensanierung einer PCB-Altlast durchgeführt. Die Verunreinigung geht auf den Vornutzer des Grundstücks, der […] und dort im Wesentlichen auf einen Brand im Jahr 1960 zurück, nach dem PCB-belastetes Material auf einem Teil des Grundstücks, Flurstück 2329, aufgefüllt wurde. Nach erfolgter Bodensanierung wurden abschließend weitere Untersuchungen des Bodens und des Grundwassers durchgeführt, die auch das westlich angrenzende Grundstück Klötzlmüllerstraße148 mit einbezogen hat. Ziel der Untersuchungen war die abschließende Gefährdungsabschätzung für alle relevanten Wirkungspfade und Schlussfolgerung, ob die Bodensanierung abgeschlossen ist, oder weitere Maßnahmen nach §2 Abs. 7 oder Abs. 8 BBodSchG und im Sinne § 4 Abs. 3 BBodSchG notwendig sind. Bei der Bodensanierung durch Aushub wurden 1.105 kg an PCB entfernt. Die verbliebene Restbelastung lässt sich mit rund 4 kg abschätzen. Daraus ergibt sich eine rechnerische Effizienz der Bodensanierung von rund 99,6 %. Die Untersuchungen bestätigen insgesamt, dass die Sanierungsziele des genehmigten Sanierungsplanes für den Boden vom 23.11.2012 in hinreichenden Maß erfüllt sind. Die Bodensanierung wird damit als erfolgreich abgeschlossen bewertet.
Die auf dem Nachbargrundstück Klötzlmüllerstraße 148 detektierte punktuelle Restbelastung wurde im Mai und Juni 2022 durch Bodenaustausch entfernt.
Auf dem […]-Gelände überschreiten im quartären und im tertiären Grundwasserleiter die PCB-Konzentrationen den Stufe-1-Wert. Nach der Beprobung des quartären Grundwasserleiters vom 27.03.2023 übersteigt nur noch ein Messwert geringfügig (0,57µg/l) den Stufe-2-Wert. D.h., es liegt eine Grundwasserverunreinigung vor, die weitestgehend unter dem Stufe-2-Wert bzw. der Bestimmungsgrenze liegt. Insgesamt zeigt sich ein abnehmender Trend der Grundwasserkonzentrationen. Die PCB-Fahne mit Konzentrationen über dem Stufe-1-Wert (0,05 µg/l) erstreckt sich im quartären Grundwasserleiter ausgehend von der Quelle mit einer Breite von rund 65 m bis etwa 350 m in den Abstrom des BMI-Geländes. Belastbare Daten über die Länge der Schadstofffahne im tertiären Grundwasserleiter sind nicht vorhanden. Jedoch ist im Vergleich zum quartären Grundwasserleiter die Durchlässigkeit um den Faktor 60 niedriger und die Fracht um den Faktor 10 geringer. Es ist daher naheliegend, dass die Fahnenlänge im tertiären Grundwasserleiter erheblich kürzer sein muss als die Fahne im Quartär.“
Das Wasserwirtschaftsamt hat dem Konzept im Prinzip zugestimmt. Folgende Punkte sind noch offen:

- <u>Messungen im tertiären Grundwasserleiters:</u>
  Diese müssen zwingend noch in das Konzept aufgenommen werden.
- <u>Restbelastungen auf der Westseite des Grundstücks:</u>
  Das Nachbargrundstück wurde im Jahr 2021 saniert. Die Belastungen dort waren konzentriert im Randbereich zwischen Hausnummer 140 und 148 zu finden. Bei der damaligen Sanierung wurde festgestellt, dass sich Reste der Belastungen noch in den Randbereich der Hausnummer 140 ziehen. Diese müssen noch entfernt werden. Da aber ohnehin Bau- und Aushubarbeiten stattfinden müssen, kann dies ohne größeren Aufwand erfolgen. Zu klären ist hier nur noch die Frage, ob die Aushubmaßnahme von den jetzigen Eigentümern oder den vergangenen Eigentümern durchgeführt wird.
- <u>Monitoring:</u>
  Auch wenn nach dem Sicherungszeitraum von 4 Jahren keine Maßnahmen zur Schadstoffreduzierung mehr erfolgen werden, ist dennoch weiterhin ein Monitoring durchzuführen. Bereits im vergangenen Gutachten des Büros ERM, indem die Verhältnismäßigkeit der Maßnahmen abgewogen wurde, ist ein Monitoring

empfohlen worden. Zu klären ist hier nur noch die Frage, ob das Monitoring von den jetzigen Eigentümern oder den vergangenen Eigentümern durchgeführt wird.
Bereits zur Sitzung vom 24.10.2023 wurden zur grundsätzlichen Bebaubarkeit des Grundstücks Stellungnahmen vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten sowie vom Gesundheitsamt eingeholt. Beiden Fachstellen sehen eine Wohnnutzung als unproblematisch an.

- Wirkpfad Boden-Nutzpflanze
  Zweck des BBodSchG ist die nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen. Bei stofflichen Belastungen landwirtschaftlich genutzter Böden geht es primär um eine mögliche Beeinträchtigung der Nutzungsfunktion als Standort für landwirtschaftliche Nutzung. Gleiches gilt entsprechend für gartenbauliche Nutzungen.
  Bei der Gefährdungsabschätzung des Pfades Boden-Nutzpflanze sind folgende Punkte zu klären:
  Welche Gefahren gehen im konkreten Fall von den im Boden vorhandenen Schadstoffen für Nahrungs- und Futterpflanzen aus? Wie sind diese Gefahren zu beurteilen? Welche Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen können auf kontaminierten Flächen im Vorfeld technischer Maßnahmen zum Schutz der darauf wachsenden Nutzpflanzen ergriffen werden?
  Die fachliche Bewertung obliegt dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten.
- Wirkpfad Boden-Mensch
  Ein Kontakt mit dem Boden kann durch die alltägliche Nutzung wie Sport, Spielen, Wohnen und Arbeiten stattfinden. Dabei steht beim Wirkungspfad Boden-Mensch (direkter Kontakt) die orale Aufnahme insbesondere bei Kleinkindern auf Kinderspielflächen, Wohngebieten sowie Park- und Freizeitanlagen, und die inhalative Aufnahme von aufgewirbelten Bodenpartikeln vor allem bei Erwachsenen auf Industrie- und Gewerbegrundstücken im Vordergrund.
  Die fachliche Bewertung obliegt dem Gesundheitsamt.
- Gefährdungsbeurteilung
  Ob tatsächliche eine Gefährdung vorliegt, hängt ganz wesentlich davon ab, wie große der Abstand zwischen Belastungen und Oberfläche ist. Der Gesetzgeber hat daher pauschalisierte Werte zur Gefährdungsbeurteilung in der Bundesbodenschutzverordnung festgelegt.
  Im vorliegenden Altlastenfall wurde bereits der Oberboden mit einer Mächtigkeit von bis zu 3 Metern flächig auf dem Grundstück abgetragen. Auffüllungen bis zum ursprünglichen Geländeniveau erfolgen im Rahmen der Baumaßnahmen. Damit ist eine „saubere“ Deckschicht von rund 3 Metern vorhanden.
  Die Mindestabstände werden daher im Fall des Wirkpfads Boden-Mensch um das 10-fache überschritten, die des Wirkpfads Boden Nutzpflanze um das 5-fache.

Entsprechende positive Stellungnahmen der beiden Fachbehörden liegen vor.

Es wird gefordert:
a) Die ursprünglichen Sanierungsmaßnahmen vor einer Bebauung abzuschließen und alle Sanierungsmöglichkeiten auszuschöpfen. Eine evt. vorliegende Unverhältnismäßigkeit sei durch unabhängige Gutachten zu belegen. Die erwähnten und vorliegenden Gutachten bestätigen bereits, dass im Rahmen der Verhältnismäßigkeit alles Mögliche getan und veranlasst wurde. Weitere Sanierungsmaßnahmen würden keine signifikante Verbesserung bringen. Es kann beim Grundwassermonitoring wegen der verbliebenen Restbelastung und dem dadurch veranlassten Erlass der Allgemeinverfügung nur noch darum gehen, zum einen die Entwicklung zu beobachten, rechtzeitig und umfassend zu dokumentieren und zum baldigst möglichen Zeitpunkt die Allgemeinverfügung aufzuheben.
b) Der Nachweis, ab welcher Höhenkote (389,7 m ü.NN) keine signifikanten grundwassergefährdenden Altlasten mehr vorliegen, ist im entsprechenden Gutachten vom 18.11.2019 enthalten. Dieser Kote folgt die Festsetzung der Höhenlage eben der -künftigen – Sauberkeitsschicht.
c) Grundsätzlich werden alle Gutachten, die im Zusammenhang mit der Altlastensanierung erstellt wurden und falls notwendig künftig noch erstellt werden vom Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz bewertet.

Inwieweit das Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz, SG Umweltschutz, dass angesprochene Gutachten durch Beauftragung eines weiteren Gutachtens verifizieren lässt, liegt in der Entscheidungsbefugnis der Behörde.
d) Das Wasserwirtschaftsamt Landshut ist als Fachbehörde eng in die gesamten Vorgänge eingebunden und verfügt amtsintern über den erforderlichen Sachverstand zur Beurteilung der Notwendigkeit ergänzender Gutachten.
e) Grundsätzlich richtet sich bei allen Bauvorhaben die Zulässigkeit zur Verwendung von Baustoffen nach den jeweils geltenden diesbezüglichen technischen Vorschriften und Regelungen, insbesondere der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) die Schutz bieten soll vor aus ortsfesten Anlagen (z.B. Keller, Fundamente, Tiefgaragen u.ä,) freigesetzten wassergefährdenden Stoffen.
Eine Mobilisierung des im Boden verbliebenen Rest-PCBs kann zunächst durch das Bewegen von Aushubmaterial erfolgen. Dies berücksichtigend bestimmt die Planung bereits die Unterkante der Sauberkeitsschicht. Bis zu diesem Tiefenhorizont wurde die Bodensanierung durchgeführt. Eine weitere Möglichkeit der Mobilisierung besteht durch den Grundwassereintrag und –transport. Wenn im Grundwasser gebaut wird, ist hierfür eine Genehmigung erforderlich. Dies geschieht durch stellen eines Wasserrechtsantrags. Die Fachbehörde prüft dann eigenständig, ob zum Nachweis der Unbedenklichkeit weiterführende Gutachten erforderlich und vorzulegen sind.
f) Die Höhenlage für die Unterkante der Sauberkeitsschicht wurde auf 389,7 m ü.NN bestimmt. Um diese Sauberkeitsschicht herzustellen werden die Aushubarbeiten diese Höhenkote nur minimal um wenige Zentimeter unterschreiten.
Der mittlere im Geotechnischen Bericht vom 18.09.2019) angegebene Grundwasserspiegel liegt bei 389,5 m ü. NN, der höchste GW-Stand bei 391,5 m ü.NN (inkl. 50 cm Sicherheitszuschlag). Normale Grundwasserverhältnisse voraussetzend, sollte es damit im Rahmen der Erdarbeiten zu keinen Eingriffen in das Grundwasser kommen.
Sollte das Grundwasser während der Bauarbeiten aufgrund heftiger Niederschläge vorübergehend ansteigen, werden die entsprechenden Arbeiten für diesen Zeitraum unterbrochen.
g) Das Bayerische Landesamt für Umwelt (LfU) führt nach Art. 3 Abs. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) das sogenannte Altlastenkataster. Über die Entlassung einer Fläche aus diesem Verzeichnis entscheidet die Kreisverwaltungsbehörde, im vorliegenden Fall das Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz der kreisfreien Stadt Landshut.
h) Die im Zusammenhang mit der Bauleitplanung erstellten Gutachten sind als Verfahrensunterlagen Bestandteil der Planungen und somit im Zeitraum der öffentlichen Auslegung für jedermann einsehbar. Die Gutachten enthalten an ihrem Ende eine kurze allgemeinverständliche Zusammenfassung.
i) Die in der Zeit vom 16.07.2019 bis 23.08.2019 durchgeführte Beteiligung der Öffentlichkeit stellt nur einen von mehreren Verfahrensschritten bei der Aufstellung von Bebauungsplänen dar. Vorrangig dient die gem. § 3 Abs.1 BauGB durchgeführte Beteiligung der Information der Bürger und im Rückfluss auch der Planungsbehörde.
Während aller Beteiligungszeiträume steht es jedermann frei sich durch Einsichtnahme in die Akten Kenntnis der Planung und der einschlägigen Gutachten zu verschaffen.
Das Baugesetzbuch (BauGB) schreibt in § 3 Abs.2 die formelle öffentliche Auslegung für die Dauer eines Monats vor. Dieser Zeitraum ist als Regelzeitraum anzusehen. Es steht im Ermessen des Amtes für Stadtentwicklung und Stadtplanung der Stadt Landshut diesen Zeitraum zu verlängern.
j) Die Untersuchung des Grundwassers der Anwohner wurde erstmals 2019 vorgenommen und wird alle 2 Jahre wiederholt. Die letzte Probenentnahme erfolgte im August 2023. Die Entnahmen werden von Mitarbeitern der Stadt Landshut vorgenommen. Die Untersuchung der Proben geschieht durch ein von der Stadt Landshut beauftragtes Labor.
Die Durchführung von Bodenuntersuchungen in Bereichen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans / Deckblatts vor Beginn und nach Abschluss der Bauarbeiten ist über den Inhalt des Bebauungsplans nicht regelbar. Sie kann allenfalls im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages vereinbart werden oder individuell im konkreten Verdachtsfall.

k) Der gutachterliche Vergleich, ob die Deckblatt-Änderung das PCB-Grundwasserproblem besser löst als der rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahre 2014 wird nicht zielführend sein. Der Bebauungsplan aus dem Jahr 2014 ist rechtskräftig und auf seiner Basis und auf Basis der darin enthaltenen Festsetzungen dürfte damit gebaut werden. Für die aktuelle Deckblatt-Änderung bietet das laufende Verfahren mit Beteiligung aller zuständigen Fachbehörden Gelegenheit zur Prüfung.
Im Übrigen dienen weder der Bebauungsplan noch das Deckblatt hierzu der Lösung des PCB-Grundwasserproblems. Dieses Problem ist außerhalb der Bauleitplanung zu lösen. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wird geprüft inwieweit die Planung zu unzumutbaren Beeinträchtigungen führt.
l) Das laufende Aufstellungsverfahren für das Deckblatt 1 zum Bebauungsplan 02-34 folgt den diesbezüglichen Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB). Ein Einfluss auf das Abstimmungsverhalten der Mitglieder des Stadtrats ist nicht möglich.

Bezüglich der Thematik der Wertminderung wird darauf hingewiesen, dass ein eventueller Einfluss auf den Verkehrswert der betroffenen Grundstücke durch einen Bebauungsplan für sich genommen kein Kriterium für die Abwägungserheblichkeit ist. Es kommt auf die zu erwartenden tatsächlichen Beeinträchtigungen an, wie z.B. eine etwaige Reduzierung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung auf dem betroffenen Grundstück (BVerwG, Beschluss vom 09.02.1995, NVwZ 1995, 895).

8. Es werden Bedenken gegen die Rechtmäßigkeit der Änderung des Bebauungsplanes im sogenannten beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geäußert.
Die gesetzlichen Vorgaben für die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes 02-34 durch Deckblatt 1 durch ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauBG als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ sind gegeben. Die geplante Grundfläche aller geplanten Gebäude liegt zusammengenommen (mit GRZ 1 = ca. 4.199 m² und GRZ 2 = ca. 9.223 m²) deutlich unter der Höchstgrenze von 20.000 m². Die in der Stellungnahme zitierten Paragraphen § 1 Abs. 6 Nr. 7a und § 2 Abs. 4 BauGB beziehen gerade nicht auf ein Verfahren der Innenentwicklung. Die Belange, die in einer formellen Umweltprüfung abzuarbeiten sind, bleiben auch in einem Verfahren der Innenentwicklung unverändert abwägungserheblich (hier: § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a), c), e), h) und i) BauGB). Es ergeben sich bei einem Verfahren der Innenentwicklung somit keine materiellen Änderungen gegenüber einem regulären Verfahren mit Umweltprüfung. Der § 13a BauGB schließt das Verfahren der Innenentwicklung nur bei Belangen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b) (Natura2000-Gebiete) aus.

9. Gegenüber der in der Zeit vom 16.07.2019 bis zum 23.08.2019 ausgelegten Planung wurde die Bebauungsdichte um rd. 13,3 % (um ca. 2.140 m² Geschoßfläche) reduziert. Im Nordosten des Geltungsbereiches (Baufelder 7 – 9) wurden die Gebäudehöhen zurückgenommen. Anstelle der hier geplanten Mehrfamilienhäuser mit 3 – 4 Vollgeschossen sollen nunmehr 11 Reihenhäuser mit 2 – 3 Vollgeschossen errichtet werden. Die Anzahl der wahrgenommenen Baukörper bleibt gleich: 9 Mehrfamilienhäuser (Baufelder 1 -6 und 10 – 12) sowie 3 Reihenhausanlagen (Baufelder 7 – 9). Zum Rand und damit nach außen wirksam gegenüber der Nachbarbebauung wirksam sind 3 Baukörper im Osten und ebenfalls 3 Baukörper im Westen des Baugebiets.
Die Wertung als „Kasernenbauweise“ stellt eine subjektive Betrachtungsweise dar, auf die keiner weiteren Abwägung bedarf.
Die Aufschüttung / Erhöhung des Baugeländes ergibt sich aus der Festsetzung der Unterkante der Sauberkeitsschicht auf 389,7 m ü.NN und den üblichen Anforderungen an die Bauwerkskonstruktion. Die Erhöhung wird zu den Rändern des Baugebiets zum Kreuzeckweg im Osten und zum Abzweig der Klötzlmüllerstraße im Westen als Übergang gestaltet. Ihre max. Höhe wird nach außen hin nur sehr untergeordnet in Erscheinung treten. Zumal auch innerhalb des Baugeländes alle Übergänge fließend ausgeführt werden.
Ob durch die Planung eine „grobe Verletzung der allgemeinen Grundlagen des guten Städtebaus“ grob verletzt werden, entzieht sich der Abwägung, da im Einspruch die Grundsätze nicht definiert werden.

Jede Bauleitplanung hat so zu erfolgen, dass negative Einflüsse auf die bestehende Nachbarschaft so weit wie möglich vermieden werden. Allgemein nachvollziehbar dürfte sein, dass jedwede Baumaßnahme zu einer Änderung des jeweiligen Umfeldes führt. Inwieweit diese Änderung negativ empfunden wird, stellt regelmäßig eine sehr subjektive Betrachtungsweise dar.
Die Feststellung der Wertigkeit eines Grundstücks liegt regelmäßig im Zuständigkeitsbereich der jeweiligen Eigentümer. Unbenommen hiervon ist eine mögliche Schadensersatzforderung gegenüber dem Verursacher.
Die Thematik der Wertminderung wurde bereits unter Punkt 7 abgehandelt.

10. Der durchgeführte Verfahrensschritt diente gerade der Ermittlung der Wünsche und Anregungen, und damit im weitesten Sinne der Interessen der Anwohner. Diese in die Planung einfließen zu lassen ohne ihre Kenntnis ist schlicht nicht möglich.

11. Die in der Zeit vom 16.07.2019 bis 23.08.2019 durchgeführte Beteiligung der Öffentlichkeit sollte gemäß § 3 Abs. 1 BauGB „möglichst frühzeitig“ erfolgen und „über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung“ unterrichten und informieren. Regelmäßig liegen zu diesem frühen Zeitpunkt noch nicht alle erforderlichen Gutachten vor. Im Nachgang zur angesprochenen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden, zum Teil bereits unter Berücksichtigung der aufgeworfenen Fragen und der geäußerten Bedenken und Anregungen, die folgenden Gutachten und gutachterlichen Berichte erstellt:
    - Geotechnischer Bericht Nr. B1907247 vom 18.09.2019, Büro GeoPlan, Osterhofen
    - BMI-Standort Klötzlmüllerstraße 140, Landshut PCB-Bodensanierung, Projekt Nr.: 0027473 vom 18.11.2019, ERM GmbH Neu-Isenburg
    - Klötzlmüllerstraße 140 – Humantoxikologische Beurteilung des Restbelastungen mit Polychlorierten Biphenylen (PCB) im Hinblick auf die relevanten Wirkungspfade, vom Dezember 2019, Dr. Gerd Rippen, Göttingen
    - Änderung des Bebauungsplanes 02/34 durch Deckblatt 1, Numerisches Grundwassermodell, vom 09.12.2019, Dr. Blasy – Dr. Øverland, Eching a. Ammersee
    - Verkehrsuntersuchung Klötzlmüllerviertel in Landshut, vom 18. 09.2020, Projekta Ingenieurgesellschaft, Auerbach
    - Immissionsschutztechnisches Gutachten, Schalimmissionsschutz, Projekt-Nr. LA-2321-03 / 2321-03_E01 vom 19.01.2022 Hoock & Partner Sachverständige PartG mbH, Landshut (dieses Gutachten bezieht sich bereits auf die vorliegende, geänderte, reduzierte Planung)

12. Aufgrund des mit anderen kreisangehörigen Städten generellen, geringen Flächenpotentials im Gebiet der kreisfreien Stadt Landshut müssen sich alle größeren Baumaßnahmen, hier: Wohnungsbau, auf die zur Verfügung stehenden Flächen konzentrieren. Im (geänderten) Deckblatt wurde die Anzahl der möglichen Wohnungen reduziert und das Angebotsspektrum um 11 Reihenhäuser erweitert. Die Nachfrage und das darauf reagierende Angebot - oder auch umgekehrt - stellen einen fließenden Prozess dar, der sich mit einzelnen, herausgegriffenen Zahlen nicht belegen lässt, sondern auf langfristiger Marktbeobachtung beruht.

13. Dem seit Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes 2013 / 2014 in Art und Umfang geänderten Bedarf und der daraus resultierenden Nachfrage wird mit der Deckblatt-Änderung Rechnung getragen. Im Zeitraum von 2013 bis 2022 stieg die Einwohnerzahl der Stadt um 9.278 Personen oder ca. 14 % von 66.179 (2013) auf 75.457 (2022). Die aktuellen Bevölkerungsprognosen (Quelle: Bayer. Landesamt für Statistik) gehen für die Stadt Landshut von einem weiteren Zuwachs bis 2030 um 11.821 Personen gegenüber dem Wert 2013 oder ca. 18 % auf ca. 78.000 Personen aus und weiter bis 2030 um 14.621 Personen oder ca. 22 % auf dann 80.800 Einwohner. Die Stadt Landshut ist wie alle anderen Kommunen auch kein in sich geschlossener Organismus. Jede Bevölkerungsveränderung beinhaltet ganz unterschiedliche Faktoren wie die Wirtschaftskraft und damit Anziehungskraft einer Kommune, ihr Freizeitangebot, Todes- und Geburtenraten usw. usw. Es ist nicht

möglich Landshut von einer derartigen Entwicklung abzukoppeln. Inwieweit innerhalb eines solchen Prozesses individuelle Interessen berücksichtigt werden (können) ist eine politische Frage. Diese lässt sich nicht im Rahmen der Bauleitplanung beantworten. Bauleitplanung ist immer Vorsorge- und Reaktionsplanung.

14. Ein Bebauungsplan regelt immer nur die bauliche Entwicklung der Flächen innerhalb seines Geltungsbereichs. Über den Bebauungsplan hinaus gehende Planungen für ein ganzes Stadtviertel sind im Rahmen der Bauleitplanung nur im Flächennutzungsplan möglich. Die hier geforderte Gesamtplanung des Viertels stellt dem gegenüber jedoch eine gesonderte Strukturplanung dar. Diese wäre nur außerhalb der Bauleitplanung möglich und separat durchzuführen. Die Entscheidung hierüber obliegt den politischen Gremien.

15. Zur Ermittlung des Bedarfs an zusätzlichen Plätzen in Kinderkrippen, Kindergärten und Schulen werden regelmäßig statische Kennwerte herangezogen. Zudem wurden für das gesamte Stadtgebiet in den letzten Jahren Schulbedarfs- und Kita-Bedarfspläne erstellt bzw. werden noch erstellt. Der diesbezügliche Bedarf wird in der Begründung wiedergegeben (siehe Ziffer 11.1). Er dient der planenden Kommune als Hinweis welche Einrichtungen u.U. zu erweitern sind und welche noch über ausreichende Kapazität verfügen. Pläne und eigene Gutachten hierzu werden generell nicht erstellt.

16. Aufgrund der notwendigen Anpassung des Geltungsbereichs an den des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 02-32 liegt die im Bebauungsplan Nr. 02-34 bisher nördlich des Kreuzeckweges festgesetzte Spielplatzfläche nicht mehr im Geltungsbereich des Deckblatts zum Bebauungsplan Nr. 02-34. Die Fläche ist in die Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan Nr. 02-32 integriert.
    Die Ausweisung eines öffentlichen Spielplatzes ist eine freiwillige Aufgabe der Gemeinde. Bei öffentlichen Spielplätzen handelt es sich um öffentliche Einrichtungen der Gemeinden für die allgemeine Nutzung. Eine Verpflichtung zur Ausweisung eines öffentlichen Spielplatzes besteht nach Auskunft des Staatsministeriums des Innern, für Sport und Integration nicht. (sinngemäß aus Antwort des Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr im Einvernehmen mit dem Staatsministerium des Innern, für Sport und Integration auf die „Schriftliche Anfrage“ der Abgeordneten Kerstin Celina und Stephanie Schuhknecht, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, Drucksache Nr. 18/22476 des Bayer. Landtags vom 09.08.2022). Insoweit existiert gar kein gesetzlicher Rahmen an dem sich die Stadt Landshut bei der Ausweisung öffentlicher Spielplätze orientieren könnte. Die Notwendigkeit zur Errichtung und die erforderliche Größe privater Spielflächen richtet sich nach den Vorschriften der bayerischen Bauordnung (BayBO) in Verbindung mit den Maßgaben der Freiflächen- und Gestaltungssatzung der Stadt Landshut.

17. Das Baugelände war bis zur Aufgabe seiner industriellen Nutzung nahezu zu 100 % versiegelt. Dem gegenüber stellt die jetzige Planung eine erhebliche Verbesserung dar. Insgesamt wird durch mehrere Maßnahmen die Pufferfähigkeit für Niederschlagswasser gefördert wie durch die Festsetzung eines erhöhten Aufbaus bei der Dachbegrünung. Im Zuge der detaillierten Freiflächenplanung werden die Abflüsse für das Niederschlagswasser genau betrachtet und geprüft, wo ggfs. zusätzliche Maßnahme zur Rückhaltung, zum Abfluss oder zur Pufferung gegeben und/oder notwendig sind. Ziel wird sein, dem vorhandenen (Mischwasser-)Kanal kein Niederschlagswasser zuzuführen, was den Vorgaben der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) entspricht, die in § 15 Abs. 2 Ziffer 6 die Einleitung von Grund-, Quell- und Sickerwasser in die öffentliche Entwässerungsanlage verbietet. Das Deckblatt zum Bebauungsplan enthält ca. 3.742 m² private und ca. 1.260 m² öffentliche Grünflächen. Je 300 m² Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen. Auf den künftigen privaten Flächen sind folgerichtig 65 Bäume als „zu pflanzen“ festgesetzt. Zusätzlich sind im Bereich der öffentlichen Grünflächen, hier vor allem den Klötzlmühlbach begleitend, 19 Bäume zu pflanzen. Es darf davon ausgegangen werden, dass die im Bereich der privaten Freiflächen durch die übliche gärtnerische Gestaltung weitere Pflanzmaßnahmen, dann vorrangig durch Sträucher, erfolgen werden.

5b. [redacted]
mit Schreiben vom 20.08.2019

https://cloudla.Landshut.de/nextcloud/index.php/s/rgaeN9EmzPjzGPi

Beschluss:

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

1. Dem seit Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes 2013 / 2014 in Art und Umfang geänderten Bedarf und der daraus resultierenden Nachfrage wird mit der Deckblatt-Änderung Rechnung getragen. Im Zeitraum von 2013 bis 2022 stieg die Einwohnerzahl der Stadt um 9.278 Personen oder ca. 14 % von 66.179 (2013) auf 75.457 (2022). Die aktuellen Bevölkerungsprognosen (Quelle: Bayer. Landesamt für Statistik) gehen für die Stadt Landshut von einem weiteren Zuwachs bis 2030 um 11.821 Personen gegenüber dem Wert 2013 oder ca. 18 % auf ca. 78.000 Personen aus und weiter bis 2030 um 14.621 Personen oder ca. 22 % auf dann 80.800 Einwohner. In Kombination mit dem vergleichsweise geringen Flächenpotential der kreisfreien Stadt Landshut und der Verpflichtung zum sparsamen Umgang mit rund und Boden ist die angestrebte Verdichtung notwendig und vertretbar.
   Die im Einspruch monierte Tiefgaragenein- und -ausfahrt zum Kreuzeckweg hin wurde ganz aufgegeben und wird nicht mehr weiterverfolgt.
   Der Kreuzeckweg kann und soll nicht als „Hauptzufahrtsstraße“ für das neue Baugebiet dienen. Die Hauptanbindung an das städtische Verkehrsnetz erfolgt über die ausreichend dimensionierte Klötzlmüllerstraße.
   Die Auswirkungen des planungsbedingten steigenden künftigen Verkehrsaufkommens wurde in der „Verkehrsuntersuchung Klötzlmüllerviertel in Landshut“ vom 18.09.2020 der Projekta-Ingenieurgesellschaft, Auerbach und in einem „Immissionsschutztechnisches Gutachten, Schallimmissionsschutz, Projekt-Nr. LA-2321-03 / 2321-03_E01 vom 19.01.2022 durch das Büro Hoock & Partner Sachverständige PartG mbH, Landshut untersucht. Letzteres Gutachten bezieht sich bereits auf die vorliegende, geänderte, reduzierte Planung. Es kommt zu dem Ergebnis, dass lediglich an den Südseiten der geplanten Mehrfamilienhäuser (Baufelder 10 – 12), zur Klötzlmüllerstrasse hin, Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Diese sind durch eine entsprechende Grundrißorientierung in Kombination mit baulichen Maßnahmen durchführbar.

2. Die geplante Anzahl an Kfz-Stellplätzen richtet sich dabei i.d.R. nach der Stellplatzsatzung (StPlS) der Stadt Landshut vom 11.05.2015, zuletzt geändert durch Satzung vom 16.11.2020. Zusätzlich zu den Kfz-Stellplätzen den jeweiligen Mehrfamilienhäusern auch zugeordnete Fahrrad-Abstellflächen und -plätze geschaffen. Das Baugebiet ist gut an das Netz des ÖPNV angebunden. Die Innenstadt, alle Schulen, der Landshuter Hauptbahnhof und die weitaus meisten sonstigen Infrastruktureinrichtungen sind wegen des ebenen Geländes auch mit dem Fahrrad gut erreichbar.
   In der Sitzung vom 07.03.2024 hat der Bausenat daher einer Reduzierung der nach der Stellplatzsatzung nachzuweisenden, oben genannten KFZ-Stellplätze zugestimmt. Grundlage für die Reduzierung wird ein Mobilitätskonzept sein. Dem gegenüber wird die Anzahl der Fahrrad-Abstellplätze erweitert.
   Das Mobilitätskonzept beruht auf der vorliegenden Bauleitplanung, den örtlichen, infrastrukturellen Gegebenheiten im näheren und mittleren Umfeld sowie der topografischen Situation.
   Ziel des Konzeptes ist die Reduzierung des KFZ-Individualverkehrs, der von den künftigen Bewohnern des neuen Baugebietes ausgelöst werden wird und damit die Reduzierung der Anzahl sowohl der nach den geltenden Satzungen und Vorschriften nachzuweisenden KFZ-Stellplätze und auch der tatsächlich benötigten Stellplätze. Damit einher geht eine Akzeptanz- und Attraktivitätssteigerung hinsichtlich des ÖPNVs und des Fahrradverkehrs.

Im Wirkungsbereich des Mobilitätskonzeptes kommt es nach baulicher und organisatorischer Umsetzung der formulierten Maßnahmen für die bereits vorhandenen und die neu hinzuziehenden Anwohner zu einer Reduzierung durch Lärm und Staub, einer Reduzierung der Versiegelung der Bodenoberfläche, zu einer Verbesserung hinsichtlich der Versickerung von Niederschlägen und zu einer Abnahme der Gefährdung durch den KFZ-Verkehr. Die Anzahl der oberirdischen Stellplätze und die Ausdehnung der Tiefgaragen wird verkleinert. Die dadurch freiwerdenden Flächen tragen zu einer Verbesserung des Wohnumfeldes bei.
Ein Fehlverhalten der Nutzer - gleich welcher Einrichtung - lässt sich planerisch nicht fassen. Ob die neuen Bewohner die entstehenden Tiefgaragen oder die angebotenen sonstigen Stellplätze für Kfz und Fahrräder nutzen oder nicht entzieht sich dem Regelungsinhalt der Bauleitplanung.
Die neuen Tiefgaragen werden nach unten gegen aufsteigendes Grundwasser so-weit erforderlich und möglich gesichert. Wenn im Katastrophenfall das Stadtviertel, das gesamte Baugebiet und damit auch die neuen Tiefgaragen überflutet werden, wird das Wasser von oben in die Tiefgaragen eindringen. Bis zu einer gewissen Hochwasserhöhe wird die geplante Höhenlage des neuen Baugeländes Schutz bieten. Im Falle weiter steigenden Wassers werden die Tiefgaragen im Baugebiet volllaufen, wie allen anderen Tiefgaragen im vom Hochwasser betroffenen Gebiet auch. Ein 100 %-iger Schutz vor Naturkatastrophen ist nie und nirgends gegeben.

3. Die Tiefgaragenzufahrt im Kreuzeckweg wird wie bereits mehrfach geschrieben nicht mehr weiterverfolgt. Weite Teile des Kreuzeckweges sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und seines Deckblatts. Dadurch ist hier auch keine Regelungsmöglichkeit gegeben. Eine Regelungsmöglichkeit besteht über den Schulwegplan der Stadt Landshut und entsprechende verkehrsregelnde Maßnahmen.

4. Gegenüber der in der Zeit vom16.07.2019 bis 23.08.2019 ausgelegten Planung wurde die Bebauungsdichte um rd. 13,3 % (= ca. 2.140 m² Geschoßfläche) reduziert. Im Nordosten des Geltungsbereiches (Baufelder 7 – 9) wurden die Gebäudehöhen zurückgenommen. Anstelle der hier bisher geplanten Mehrfamilienhäuser mit 3 -4 Vollgeschossen sollen nunmehr Reihenhäuser mit 2 – 3 Vollgeschossen errichtet werden. Die geplante Bebauungsdichte folgt der oben erwähnten Befriedigung der prognostizierten Nachfrage nach Wohnraum. Wie ebenfalls bereits mehrfach erwähnt liegt ein Immissionsschutztechnisches Gutachten inzwischen vor.

5. Die Auswirkungen der geplanten Tiefgaragen auf das Grundwasser und den Grundwasserstrom wurden im „Numerischen Grundwassermodell“ von Dr. Blasy – Dr. Øverland vom 09.12.2019 untersucht. Darin wurde der Einfluss der geplanten Tiefgaragen auf die Grundwasserströmung und einen möglichen Aufstau betrachtet und festgestellt, dass die beiden Tiefgaragenkomplexe „keine Abhilfemaßnahmen zur weiteren Verminderung der Auswirkungen“ erforderlich machen“. Die sich aus den Berechnungen im genannten Gutachten ergebenden Auswirkungen bewegen sich im Bereich weniger Zentimeter. Ein Bodengutachten wurde erstellt und liegt als „Geotechnischer Bericht Nr. B1907247“ vom 18.09.2019 (Verfasser: GeoPlan, Osterhofen) vor.
   Die Notwendigkeit zur Durchführung eines Beweissicherungsverfahrens ergibt sich aus der jeweils gewählten Konstruktionsweise und damit zusammenhängend aus der Schwere des Eingriffs in den Baugrund. Sie liegt im Zuständigkeitsbereich des jeweiligen Bauherrn. Dem allgemein gültigen Verursacherprinzip folgend haftet der Bauherr oder die von ihm beauftragte ausführende Firma für durch seine Baumaßnahme verursachte Schäden an benachbarten Gebäuden.
   Die geforderten Grundwasser- Messstellen wurden im Zusammenhang mit dem Grundwassermonitoring eingerichtet.

6. Das Baugelände war bis zur Aufgabe seiner industriellen Nutzung nahezu zu 100 % versiegelt. Dem gegenüber stellt die jetzige Planung eine erhebliche Verbesserung dar. Insgesamt wird durch mehrere Maßnahmen die Pufferfähigkeit für Niederschlagswasser gefördert, wie durch die Festsetzung eines erhöhten Aufbaus bei der Dachbegrünung. Im Zuge der detaillierten Freiflächenplanung werden die Abflüsse

für das Niederschlagswasser genau betrachtet und geprüft, wo ggfs. zusätzliche Maßnahme zur Rückhaltung, zum Abfluss oder zur Pufferung gegeben und/oder notwendig sind. Ziel wird sein, dem vorhandenen (Mischwasser-)Kanal kein Niederschlagswasser zuzuführen, was den Vorgaben der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) entspricht, die in § 15 Abs. 2 Ziffer 6 die Einleitung von Grund-, Quell- und Sickerwasser in die öffentliche Entwässerungsanlage verbietet.

7. Wie vom Amt für Umwelt, Klima- und Naturschutz, SG Umweltschutz angegeben erfolgte die Sanierung der Altlasten innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans und damit auch des Deckblatts auf der Grundlage des Sanierungsplans vom 23.11.2012.
   Im Auftrag des Rechtsnachfolgers des die Altlasten verursachenden Unternehmens wurde – zeitlich gesehen nach der Unterrichtung der Öffentlichkeit und der von der Planung berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vom 16.07.2019 – einschl. 23.08.2019 – der Bericht 0027473 vom 18.11.2019, Verfasser ERM GmbH, Neu-Isenburg, bezüglich der PCB Bodensanierung vorgelegt. Darin sind unter Ziffer 5, Seite 12, eine „Zusammenfassende Bewertung und Empfehlungen“ enthalten.
   „Durch die Sanierungsmaßnahmen wurde etwa 99.8 % der im Boden vorhandenen PCB-Masse erfolgreich entfernt. Die verbliebenen 0,2 % an PCB-Masse (ca. 2,5 kg) liegen zu rund 90 % in Bodenhorizonten der gesättigten Bodenzone unterhalb des Referenzniveaus von 389,7 m Ü. NN vor. Der Sanierungszielwert für das Bodenmaterial von 10 mg/kg ist hier eingehalten.
   Oberhalb des Referenzniveaus von 389,7 m ü. NN verbleiben lediglich an der westlichen Grundstücksgrenze noch etwa 0,22 kg an PCB, was etwa 0,02 % der PCB-Ausgangsmasse darstellt. Diese Boden-Restbelastung in ca. 0,6 m unter Gelände ist gegenwärtig sowie bei der geplanten zukünftigen Nutzung durch die Tiefenlage sowie einen dort errichteten Zaun unzugänglich. Vor diesem Hintergrund ist eine Gefährdung für die Wirkungspfade Boden – Mensch (direkter Kontakt) und Boden – Nutzpflanze dauerhaft unterbunden. Der Wirkungspfad Boden – Grundwasser wird durch den geringen Querschnitt der Restbelastung, den nicht vorhandenen Grundwasseranschluss sowie die relativ geringe PCB-Restmasse von 0,22 kg als nicht signifikant bewertet.
   Ein Aushub der Restbelastung wäre mit erheblichen technischen Sicherungsmaßnahmen der Böschung bzw. der Gebäude auf dem Nachbargrundstück verbunden. Dieser Aufwand wäre … aus den o.g. Umständen nicht verhältnismäßig.
   Die Bodensanierung ist … erfolgreich abgeschlossen. Die primäre Quelle ist zu 99,8 % entfernt worden.“ Weitere Sanierungsmaßnahmen werden von den Gutachtern nicht für erforderlich gehalten.
   In der Sitzung des Bau- und des Umweltsenates am 24.10.2023 wurde bereits die Grundzüge einer einzurichtenden Grundwassersicherung dargestellt. Zwischenzeitlich liegt ein
   „Konzept zur Sicherung des Grundwasserabstroms nach abgeschlossener PCB-Bodensanierung“, erstellt durch das Ing.-Büro PGA Planung Gutachten Analytik GmbH, vor. Das Konzept kommt zusammenfassen auf folgendes Ergebnis:
   „Auf dem ehem. Betriebsgelände der […] in Landshut, Klötzlmüllerstraße 140, wurde bis Juli 2018 die quellenorientierte Bodensanierung einer PCB-Altlast durchgeführt. Die Verunreinigung geht auf den Vornutzer des Grundstücks, der […] und dort im Wesentlichen auf einen Brand im Jahr 1960 zurück, nach dem PCB-belastetes Material auf einem Teil des Grundstücks, Flurstück 2329, aufgefüllt wurde. Nach erfolgter Bodensanierung wurden abschließend weitere Untersuchungen des Bodens und des Grundwassers durchgeführt, die auch das westlich angrenzende Grundstück Klötzlmüllerstraße148 mit einbezogen hat. Ziel der Untersuchungen war die abschließende Gefährdungsabschätzung für alle relevanten Wirkungspfade und Schlussfolgerung, ob die Bodensanierung abgeschlossen ist, oder weitere Maßnahmen nach §2 Abs. 7 oder Abs. 8 BBodSchG und im Sinne § 4 Abs. 3 BBodSchG notwendig sind. Bei der Bodensanierung durch Aushub wurden 1.105 kg an PCB entfernt. Die verbliebene Restbelastung lässt sich mit rund 4 kg abschätzen. Daraus ergibt sich eine rechnerische Effizienz der Bodensanierung von rund 99,6 %. Die Untersuchungen bestätigen insgesamt, dass die Sanierungsziele des genehmigten

Sanierungsplanes für den Boden vom 23.11.2012 in hinreichenden Maß erfüllt sind. Die Bodensanierung wird damit als erfolgreich abgeschlossen bewertet.
Die auf dem Nachbargrundstück Klötzlmüllerstraße 148 detektierte punktuelle Restbelastung wurde im Mai und Juni 2022 durch Bodenaustausch entfernt.
Auf dem […]-Gelände überschreiten im quartären und im tertiären Grundwasserleiter die PCB-Konzentrationen den Stufe-1-Wert. Nach der Beprobung des quartären Grundwasserleiters vom 27.03.2023 übersteigt nur noch ein Messwert geringfügig (0,57µg/l) den Stufe-2-Wert. D.h., es liegt eine Grundwasserverunreinigung vor, die weitestgehend unter dem Stufe-2-Wert bzw. der Bestimmungsgrenze liegt. Insgesamt zeigt sich ein abnehmender Trend der Grundwasserkonzentrationen. Die PCB-Fahne mit Konzentrationen über dem Stufe-1-Wert (0,05 µg/l) erstreckt sich im quartären Grundwasserleiter ausgehend von der Quelle mit einer Breite von rund 65 m bis etwa 350 m in den Abstrom des BMI-Geländes. Belastbare Daten über die Länge der Schadstofffahne im tertiären Grundwasserleiter sind nicht vorhanden. Jedoch ist im Vergleich zum quartären Grundwasserleiter die Durchlässigkeit um den Faktor 60 niedriger und die Fracht um den Faktor 10 geringer. Es ist daher naheliegend, dass die Fahnenlänge im tertiären Grundwasserleiter erheblich kürzer sein muss als die Fahne im Quartär."
Das Wasserwirtschaftsamt hat dem Konzept im Prinzip zugestimmt. Folgende Punkte sind noch offen:

- Messungen im tertiären Grundwasserleiters:
  Diese müssen zwingend noch in das Konzept aufgenommen werden.
- Restbelastungen auf der Westseite des Grundstücks:
  Das Nachbargrundstück wurde im Jahr 2021 saniert. Die Belastungen dort waren konzentriert im Randbereich zwischen Hausnummer 140 und 148 zu finden. Bei der damaligen Sanierung wurde festgestellt, dass sich Reste der Belastungen noch in den Randbereich der Hausnummer 140 ziehen. Diese müssen noch entfernt werden. Da aber ohnehin Bau- und Aushubarbeiten stattfinden müssen, kann dies ohne größeren Aufwand erfolgen. Zu klären ist hier nur noch die Frage, ob die Aushubmaßnahme von den jetzigen Eigentümern oder den vergangenen Eigentümern durchgeführt wird.
- Monitoring:
  Auch wenn nach dem Sicherungszeitraum von 4 Jahren keine Maßnahmen zur Schadstoffreduzierung mehr erfolgen werden, ist dennoch weiterhin ein Monitoring durchzuführen. Bereits im vergangenen Gutachten des Büros ERM, indem die Verhältnismäßigkeit der Maßnahmen abgewogen wurde, ist ein Monitoring empfohlen worden. Zu klären ist hier nur noch die Frage, ob das Monitoring von den jetzigen Eigentümern oder den vergangenen Eigentümern durchgeführt wird.
  Bereits zur Sitzung vom 24.10.2023 wurden zur grundsätzlichen Bebaubarkeit des Grundstücks Stellungnahmen vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten sowie vom Gesundheitsamt eingeholt. Beiden Fachstellen sehen eine Wohnnutzung als unproblematisch an.
- Wirkpfad Boden-Nutzpflanze
  Zweck des BBodSchG ist die nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen. Bei stofflichen Belastungen landwirtschaftlich genutzter Böden geht es primär um eine mögliche Beeinträchtigung der Nutzungsfunktion als Standort für landwirtschaftliche Nutzung. Gleiches gilt entsprechend für gartenbauliche Nutzungen.
  Bei der Gefährdungsabschätzung des Pfades Boden-Nutzpflanze sind folgende Punkte zu klären:
  Welche Gefahren gehen im konkreten Fall von den im Boden vorhandenen Schadstoffen für Nahrungs- und Futterpflanzen aus? Wie sind diese Gefahren zu beurteilen? Welche Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen können auf kontaminierten Flächen im Vorfeld technischer Maßnahmen zum Schutz der darauf wachsenden Nutzpflanzen ergriffen werden?
  Die fachliche Bewertung obliegt dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten.
- Wirkpfad Boden-Mensch
  Ein Kontakt mit dem Boden kann durch die alltägliche Nutzung wie Sport, Spielen, Wohnen und Arbeiten stattfinden. Dabei steht beim Wirkungspfad Boden-Mensch

(direkter Kontakt) die orale Aufnahme insbesondere bei Kleinkindern auf Kinderspielflächen, Wohngebieten sowie Park- und Freizeitanlagen, und die inhalative Aufnahme von aufgewirbelten Bodenpartikeln vor allem bei Erwachsenen auf Industrie- und Gewerbegrundstücken im Vordergrund.
Die fachliche Bewertung obliegt dem Gesundheitsamt.

- Gefährdungsbeurteilung
  Ob tatsächliche eine Gefährdung vorliegt, hängt ganz wesentlich davon ab, wie große der Abstand zwischen Belastungen und Oberfläche ist. Der Gesetzgeber hat daher pauschalisierte Werte zur Gefährdungsbeurteilung in der Bundesbodenschutzverordnung festgelegt.
  Im vorliegenden Altlastenfall wurde bereits der Oberboden mit einer Mächtigkeit von bis zu 3 Metern flächig auf dem Grundstück abgetragen. Auffüllungen bis zum ursprünglichen Geländeniveau erfolgen im Rahmen der Baumaßnahmen. Damit ist eine „saubere“ Deckschicht von rund 3 Metern vorhanden.
  Die Mindestabstände werden daher im Fall des Wirkpfads Boden-Mensch um das 10-fache überschritten, die des Wirkpfads Boden Nutzpflanze um das 5-fache.

Entsprechende positive Stellungnahmen der beiden Fachbehörden liegen vor.

Es wird gefordert:
a) Die ursprünglichen Sanierungsmaßnahmen vor einer Bebauung abzuschließen und alle Sanierungsmöglichkeiten auszuschöpfen. Eine evt. vorliegende Unverhältnismäßigkeit sei durch unabhängige Gutachten zu belegen. Die erwähnten und vorliegenden Gutachten bestätigen bereits, dass im Rahmen der Verhältnismäßigkeit alles Mögliche getan und veranlasst wurde. Weitere Sanierungsmaßnahmen würden keine signifikante Verbesserung bringen. Es kann beim Grundwassermonitoring wegen der verbliebenen Restbelastung und dem dadurch veranlassten Erlass der Allgemeinverfügung nur noch darum gehen, zum einen die Entwicklung zu beobachten, rechtzeitig und umfassend zu dokumentieren und zum baldigst möglichen Zeitpunkt die Allgemeinverfügung aufzuheben.
b) Der Nachweis, ab welcher Höhenkote (389,7 m ü.NN) keine signifikanten grundwassergefährdenden Altlasten mehr vorliegen, ist im entsprechenden Gutachten vom 18.11.2019 enthalten. Dieser Kote folgt die Festsetzung der Höhenlage eben der -künftigen – Sauberkeitsschicht.
c) Grundsätzlich werden alle Gutachten, die im Zusammenhang mit der Altlastensanierung erstellt wurden und falls notwendig künftig noch erstellt werden vom Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz bewertet.
Inwieweit das Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz, SG Umweltschutz, dass angesprochene Gutachten durch Beauftragung eines weiteren Gutachtens verifizieren lässt, liegt in der Entscheidungsbefugnis der Behörde.
d) Das Wasserwirtschaftsamt Landshut ist als Fachbehörde eng in die gesamten Vorgänge eingebunden und verfügt amtsintern über den erforderlichen Sachverstand zur Beurteilung der Notwendigkeit ergänzender Gutachten.
e) Grundsätzlich richtet sich bei allen Bauvorhaben die Zulässigkeit zur Verwendung von Baustoffen nach den jeweils geltenden diesbezüglichen technischen Vorschriften und Regelungen, insbesondere der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) die Schutz bieten soll vor aus ortsfesten Anlagen (z.B. Keller, Fundamente, Tiefgaragen u.ä,) freigesetzten wassergefährdenden Stoffen. Eine Mobilisierung des im Boden verbliebenen Rest-PCBs kann zunächst durch das Bewegen von Aushubmaterial erfolgen. Dies berücksichtigend bestimmt die Planung bereits die Unterkante der Sauberkeitsschicht. Bis zu diesem Tiefenhorizont wurde die Bodensanierung durchgeführt. Eine weitere Möglichkeit der Mobilisierung besteht durch den Grundwassereintrag und –transport. Wenn im Grundwasser gebaut wird, ist hierfür eine Genehmigung erforderlich. Dies geschieht durch stellen eines Wasserrechtsantrags. Die Fachbehörde prüft dann eigenständig, ob zum Nachweis der Unbedenklichkeit weiterführende Gutachten erforderlich und vorzulegen sind.
f) Die Höhenlage für die Unterkante der Sauberkeitsschicht wurde auf 389,7 m ü.NN bestimmt. Um diese Sauberkeitsschicht herzustellen werden die Aushubarbeiten diese Höhenkote nur minimal um wenige Zentimeter unterschreiten.
Der mittlere im Geotechnischen Bericht vom 18.09.2019) angegebene Grundwasserspiegel liegt bei 389,5 m ü. NN, der höchste GW-Stand bei 391,5 m ü.NN

(inkl. 50 cm Sicherheitszuschlag). Normale Grundwasserverhältnisse voraussetzend, sollte es damit im Rahmen der Erdarbeiten zu keinen Eingriffen in das Grundwasser kommen.
Sollte das Grundwasser während der Bauarbeiten aufgrund heftiger Niederschläge vorübergehend ansteigen, werden die entsprechenden Arbeiten für diesen Zeitraum unterbrochen.
g) Das Bayerische Landesamt für Umwelt (LfU) führt nach Art. 3 Abs. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) das sogenannte Altlastenkataster. Über die Entlassung einer Fläche aus diesem Verzeichnis entscheidet die Kreisverwaltungsbehörde, im vorliegenden Fall das Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz der kreisfreien Stadt Landshut.
h) Die im Zusammenhang mit der Bauleitplanung erstellten Gutachten sind als Verfahrensunterlagen Bestandteil der Planungen und somit im Zeitraum der öffentlichen Auslegung für jedermann einsehbar. Die Gutachten enthalten an ihrem Ende eine kurze allgemeinverständliche Zusammenfassung.
i) Die in der Zeit vom 16.07.2019 bis 23.08.2019 durchgeführte Beteiligung der Öffentlichkeit stellt nur einen von mehreren Verfahrensschritten bei der Aufstellung von Bebauungsplänen dar. Vorrangig dient die gem. § 3 Abs.1 BauGB durchgeführte Beteiligung der Information der Bürger und im Rückfluss auch der Planungsbehörde.
Während aller Beteiligungszeiträume steht es jedermann frei sich durch Einsichtnahme in die Akten Kenntnis der Planung und der einschlägigen Gutachten zu verschaffen.
Das Baugesetzbuch (BauGB) schreibt in § 3 Abs.2 die formelle öffentliche Auslegung für die Dauer eines Monats vor. Dieser Zeitraum ist als Regelzeitraum anzusehen. Es steht im Ermessen des Amtes für Stadtentwicklung und Stadtplanung der Stadt Landshut diesen Zeitraum zu verlängern.
j) Die Untersuchung des Grundwassers der Anwohner wurde erstmals 2019 vorgenommen und wird alle 2 Jahre wiederholt. Die letzte Probenentnahme erfolgte im August 2023. Die Entnahmen werden von Mitarbeitern der Stadt Landshut vorgenommen. Die Untersuchung der Proben geschieht durch ein von der Stadt Landshut beauftragtes Labor.
Die Durchführung von Bodenuntersuchungen in Bereichen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans / Deckblatts vor Beginn und nach Abschluss der Bauarbeiten ist über den Inhalt des Bebauungsplans nicht regelbar. Sie kann allenfalls im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages vereinbart werden oder individuell im konkreten Verdachtsfall.
k) Der gutachterliche Vergleich, ob die Deckblatt-Änderung das PCB-Grundwasserproblem besser löst als der rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahre 2014 wird nicht zielführend sein. Der Bebauungsplan aus dem Jahr 2014 ist rechtskräftig und auf seiner Basis und auf Basis der darin enthaltenen Festsetzungen dürfte damit gebaut werden. Für die aktuelle Deckblatt-Änderung bietet das laufende Verfahren mit Beteiligung aller zuständigen Fachbehörden Gelegenheit zur Prüfung.
Im Übrigen dienen weder der Bebauungsplan noch das Deckblatt hierzu der Lösung des PCB-Grundwasserproblems. Dieses Problem ist außerhalb der Bauleitplanung zu lösen. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wird geprüft inwieweit die Planung zu unzumutbaren Beeinträchtigungen führt.
l) Das laufende Aufstellungsverfahren für das Deckblatt 1 zum Bebauungsplan 02-34 folgt den diesbezüglichen Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB). Ein Einfluss auf das Abstimmungsverhalten der Mitglieder des Stadtrats ist nicht möglich.

Bezüglich der Thematik der Wertminderung wird darauf hingewiesen, dass ein eventueller Einfluss auf den Verkehrswert der betroffenen Grundstücke durch einen Bebauungsplan für sich genommen kein Kriterium für die Abwägungserheblichkeit ist. Es kommt auf die zu erwartenden tatsächlichen Beeinträchtigungen an, wie z.B. eine etwaige Reduzierung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung auf dem betroffenen Grundstück (BVerwG, Beschluss vom 09.02.1995, NVwZ 1995, 895).

8. Es werden Bedenken gegen Rechtmäßigkeit der Änderung des Bebauungsplanes im sogenannten beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geäußert.
Die gesetzlichen Vorgaben für die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes 02-34 durch Deckblatt 1 durch ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauBG als

„Bebauungsplan der Innenentwicklung“ sind gegeben. Die geplante Grundfläche aller geplanten Gebäude liegt zusammengenommen (mit GRZ 1 = ca. 4.199 m² und GRZ 2 = ca. 9.223 m²) deutlich unter der Höchstgrenze von 20.000 m². Die in den, in der Stellungnahme zitierten Paragraphen § 1 Abs. 6 Nr. 7a und § 2 Abs. 4 BauGB beziehen gerade nicht auf ein Verfahren der Innenentwicklung. Die Belange, die in einer formellen Umweltprüfung abzuarbeiten sind, bleiben auch in einem Verfahren der Innenentwicklung unverändert abwägungserheblich (hier: § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a), c), e), h) und i) BauGB). Es ergeben sich bei einem Verfahren der Innenentwicklung somit keine materiellen Änderungen gegenüber einem regulären Verfahren mit Umweltprüfung. Der § 13a BauGB schließt das Verfahren der Innenentwicklung nur bei Belangen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b) (Natura2000-Gebiete) aus.

9. Gegenüber der in der Zeit vom 16.07.2019 bis zum 23.08.2019 ausgelegten Planung wurde die Bebauungsdichte um rd. 13,3 % (um ca. 2.140 m² Geschoßfläche) reduziert. Im Nordosten des Geltungsbereiches (Baufelder 7 – 9) wurden die Gebäudehöhen zurückgenommen. Anstelle der hier geplanten Mehrfamilienhäuser mit 3 – 4 Vollgeschossen sollen nunmehr 11 Reihenhäuser mit 2 – 3 Vollgeschossen errichtet werden. Die Anzahl der wahrgenommenen Baukörper bleibt gleich: 9 Mehrfamilienhäuser (Baufelder 1 -6 und 10 – 12) sowie 3 Reihenhausanlagen (Baufelder 7 – 9). Zum Rand und damit nach außen wirksam gegenüber der Nachbarbebauung wirksam sind 3 Baukörper im Osten und ebenfalls 3 Baukörper im Westen des Baugebiets.
   Die Wertung als „Kasernenbauweise“ stellt eine subjektive Betrachtungsweise dar, auf die keiner weiteren Abwägung bedarf.
   Die Aufschüttung / Erhöhung des Baugeländes ergibt sich aus der Festsetzung der Unterkante der Sauberkeitsschicht auf 389,7 m ü.NN und den üblichen Anforderungen an die Bauwerkskonstruktion. Die Erhöhung wird zu den Rändern des Baugebiets zum Kreuzeckweg im Osten und zum Abzweig der Klötzlmüllerstraße im Westen als Übergang gestaltet. Ihre max. Höhe wird nach außen hin nur sehr untergeordnet in Erscheinung treten. Zumal auch innerhalb des Baugeländes alle Übergänge fließend ausgeführt werden.
   Ob durch die Planung eine „grobe Verletzung der allgemeinen Grundlagen des guten Städtebaus“ grob verletzt werden, entzieht sich der Abwägung, da im Einspruch die Grundsätze nicht definiert werden.
   Jede Bauleitplanung hat so zu erfolgen, dass negative Einflüsse auf die bestehende Nachbarschaft so weit wie möglich vermieden werden. Allgemein nachvollziehbar dürfte sein, dass jedwede Baumaßnahme zu einer Änderung des jeweiligen Umfeldes führt. Inwieweit diese Änderung negativ empfunden wird, stellt regelmäßig eine sehr subjektive Betrachtungsweise dar.
   Die Feststellung der Wertigkeit eines Grundstücks liegt regelmäßig im Zuständigkeitsbereich der jeweiligen Eigentümer. Unbenommen hiervon ist eine mögliche Schadensersatzforderung gegenüber dem Verursacher.
   Die Thematik der Wertminderung wurde bereits unter Punkt 7 abgehandelt.

10. Der durchgeführte Verfahrensschritt diente gerade der Ermittlung der Wünsche und Anregungen, und damit im weitesten Sinne der Interessen der Anwohner. Diese in die Planung einfließen zu lassen ohne ihre Kenntnis ist schlicht nicht möglich.

11. Die in der Zeit vom 16.07.2019 bis 23.08.2019 durchgeführte Beteiligung der Öffentlichkeit sollte gemäß § 3 Abs. 1 BauGB „möglichst frühzeitig“ erfolgen und „über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung“ unterrichten und informieren. Regelmäßig liegen zu diesem frühen Zeitpunkt noch nicht alle erforderlichen Gutachten vor. Im Nachgang zur angesprochenen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden, zum Teil bereits unter Berücksichtigung der aufgeworfenen Fragen und der geäußerten Bedenken und Anregungen, die folgenden Gutachten und gutachterlichen Berichte erstellt:
    - Geotechnischer Bericht Nr. B1907247 vom 18.09.2019, Büro GeoPlan, Osterhofen
    - BMI-Standort Klötzlmüllerstraße 140, Landshut PCB-Bodensanierung, Projekt Nr.: 0027473 vom 18.11.2019, ERM GmbH Neu-Isenburg

- Klötzlmüllerstraße 140 – Humantoxikologische Beurteilung des Restbelastungen mit Polychlorierten Biphenylen (PCB) im Hinblick auf die relevanten Wirkungspfade, vom Dezember 2019, Dr. Gerd Rippen, Göttingen
- Änderung des Bebauungsplanes 02/34 durch Deckblatt 1, Numerisches Grundwassermodell, vom 09.12.2019, Dr. Blasy – Dr. Øverland, Eching a. Ammersee
- Verkehrsuntersuchung Klötzlmüllerviertel in Landshut, vom 18. 09.2020, Projekta Ingenieurgesellschaft, Auerbach
- Immissionsschutztechnisches Gutachten, Schallimmissionsschutz, Projekt-Nr. LA-2321-03 / 2321-03_E01 vom 19.01.2022 Hoock & Partner Sachverständige PartG mbH, Landshut (dieses Gutachten bezieht sich bereits auf die vorliegende, geänderte, reduzierte Planung)

12. Aufgrund des mit anderen kreisangehörigen Städten generellen, geringen Flächenpotentials im Gebiet der kreisfreien Stadt Landshut müssen sich alle größeren Baumaßnahmen, hier: Wohnungsbau, auf die zur Verfügung stehenden Flächen konzentrieren. Im (geänderten) Deckblatt wurde die Anzahl der möglichen Wohnungen reduziert und das Angebotsspektrum um 11 Reihenhäuser erweitert. Die Nachfrage und das darauf reagierende Angebot - oder auch umgekehrt - stellen einen fließenden Prozess dar, der sich mit einzelnen, herausgegriffenen Zahlen nicht belegen lässt, sondern auf langfristiger Marktbeobachtung beruht.

13. Dem seit Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes 2013 / 2014 in Art und Umfang geänderten Bedarf und der daraus resultierenden Nachfrage wird mit der Deckblatt-Änderung Rechnung getragen. Im Zeitraum von 2013 bis 2022 stieg die Einwohnerzahl der Stadt um 9.278 Personen oder ca. 14 % von 66.179 (2013) auf 75.457 (2022). Die aktuellen Bevölkerungsprognosen (Quelle: Bayer. Landesamt für Statistik) gehen für die Stadt Landshut von einem weiteren Zuwachs bis 2030 um 11.821 Personen gegenüber dem Wert 2013 oder ca. 18 % auf ca. 78.000 Personen aus und weiter bis 2030 um 14.621 Personen oder ca. 22 % auf dann 80.800 Einwohner. Die Stadt Landshut ist wie alle anderen Kommunen auch kein in sich geschlossener Organismus. Jede Bevölkerungsveränderung beinhaltet ganz unterschiedliche Faktoren wie die Wirtschaftskraft und damit Anziehungskraft einer Kommune, ihr Freizeitangebot, Todes- und Geburtenraten usw. usw. Es ist nicht möglich Landshut von einer derartigen Entwicklung abzukoppeln. Inwieweit innerhalb eines solchen Prozesses individuelle Interessen berücksichtigt werden (können) ist eine politische Frage. Diese lässt sich nicht im Rahmen der Bauleitplanung beantworten. Bauleitplanung ist immer Vorsorge- und Reaktionsplanung.

14. Ein Bebauungsplan regelt immer nur die bauliche Entwicklung der Flächen innerhalb seines Geltungsbereichs. Über den Bebauungsplan hinaus gehende Planungen für ein ganzes Stadtviertel sind im Rahmen der Bauleitplanung nur im Flächennutzungsplan möglich. Die hier geforderte Gesamtplanung des Viertels stellt dem gegenüber jedoch eine gesonderte Strukturplanung dar. Diese wäre nur außerhalb der Bauleitplanung möglich und separat durchzuführen. Die Entscheidung hierüber obliegt den politischen Gremien.

15. Zur Ermittlung des Bedarfs an zusätzlichen Plätzen in Kinderkrippen, Kindergärten und Schulen werden regelmäßig statische Kennwerte herangezogen. Zudem wurden für das gesamte Stadtgebiet in den letzten Jahren Schulbedarfs- und Kita-Bedarfspläne erstellt bzw. werden noch erstellt. Der diesbezügliche Bedarf wird in der Begründung wiedergegeben (siehe Ziffer 11.1). Er dient der planenden Kommune als Hinweis welche Einrichtungen u.U. zu erweitern sind und welche noch über ausreichende Kapazität verfügen. Pläne und eigene Gutachten hierzu werden generell nicht erstellt.

16. Aufgrund der notwendigen Anpassung des Geltungsbereichs an den des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 02-32 liegt die im Bebauungsplan Nr. 02-34 bisher nördlich des Kreuzeckweges festgesetzte Spielplatzfläche nicht mehr im Geltungsbereich des Deckblatts zum Bebauungsplan Nr. 02-34. Die Fläche ist in die Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan Nr. 02-32 integriert.

Die Ausweisung eines öffentlichen Spielplatzes ist eine freiwillige Aufgabe der Gemeinde. Bei öffentlichen Spielplätzen handelt es sich um öffentliche Einrichtungen der Gemeinden für die allgemeine Nutzung. Eine Verpflichtung zur Ausweisung eines öffentlichen Spielplatzes besteht nach Auskunft des Staatsministeriums des Innern, für Sport und Integration nicht. (sinngemäß aus Antwort des Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr im Einvernehmen mit dem Staatsministerium des Innern, für Sport und Integration auf die „Schriftliche Anfrage“ der Abgeordneten Kerstin Celina und Stephanie Schuhknecht, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, Drucksache Nr. 18/22476 des Bayer. Landtags vom 09.08.2022). Insoweit existiert gar kein gesetzlicher Rahmen an dem sich die Stadt Landshut bei der Ausweisung öffentlicher Spielplätze orientieren könnte. Die Notwendigkeit zur Errichtung und die erforderliche Größe privater Spielflächen richtet sich nach den Vorschriften der bayerischen Bauordnung (BayBO) in Verbindung mit den Maßgaben der Freiflächen- und Gestaltungssatzung der Stadt Landshut.

17. Das Baugelände war bis zur Aufgabe seiner industriellen Nutzung nahezu zu 100 % versiegelt. Dem gegenüber stellt die jetzige Planung eine erhebliche Verbesserung dar. Insgesamt wird durch mehrere Maßnahmen die Pufferfähigkeit für Niederschlagswasser gefördert wie durch die Festsetzung eines erhöhten Aufbaus bei der Dachbegrünung. Im Zuge der detaillierten Freiflächenplanung werden die Abflüsse für das Niederschlagswasser genau betrachtet und geprüft, wo ggfs. zusätzliche Maßnahme zur Rückhaltung, zum Abfluss oder zur Pufferung gegeben und/oder notwendig sind. Ziel wird sein, dem vorhandenen (Mischwasser-)Kanal kein Niederschlagswasser zuzuführen, was den Vorgaben der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) entspricht, die in § 15 Abs. 2 Ziffer 6 die Einleitung von Grund-, Quell- und Sickerwasser in die öffentliche Entwässerungsanlage verbietet. Das Deckblatt zum Bebauungsplan enthält ca. 3.742 m² private und ca. 1.260 m² öffentliche Grünflächen. Je 300 m² Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen. Auf den künftigen privaten Flächen sind folgerichtig 65 Bäume als „zu pflanzen“ festgesetzt. Zusätzlich sind im Bereich der öffentlichen Grünflächen, hier vor allem den Klötzlmühlbach begleitend, 19 Bäume zu pflanzen. Es darf davon ausgegangen werden, dass die im Bereich der privaten Freiflächen durch die übliche gärtnerische Gestaltung weitere Pflanzmaßnahmen, dann vorrangig durch Sträucher, erfolgen werden.

6. [redacted]

mit Benachrichtigung vom 28.07.2019

https://cloudla.Landshut.de/nextcloud/index.php/s/8zJpgE2nxC9ENSA

Beschluss:

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Die Auswirkungen der geplanten Bauvorhaben, hier vorrangig der Tiefgaragen, auf das Grundwasser und den Grundwasserstrom wurden im „Numerischen Grundwassermodell“ von Dr. Blasy – Dr. Øverland vom 09.12.2019 untersucht. Darin wurde der Einfluss der geplanten Tiefgaragen auf die Grundwasserströmung und einen möglichen Aufstau betrachtet und festgestellt, dass die beiden Tiefgaragenkomplexe „keine Abhilfemaßnahmen zur weiteren Verminderung der Auswirkungen“ erforderlich machen“. Die sich aus den Berechnungen im genannten Gutachten ergebenden Auswirkungen bewegen sich im Bereich weniger Zentimeter. Ein Bodengutachten wurde ebenfalls erstellt und liegt als „Geotechnischer Bericht Nr. B1907247“ vom 18.09.2019 (Verfasser: GeoPlan, Osterhofen) vor.
Eine Verfrachtung der im Grundwasser verbliebenen Rest-Verunreinigung durch Eingriffe in dasselbe soll vermieden werden durch die Anhebung der Unterkante der Sohle für die Sauberkeitsschicht auf 389,7m ü.NN.
Hinsichtlich der künftigen Verkehrsbelastung wurden die „Verkehrsuntersuchung Klötzlmüllerviertel in Landshut der projekta Ingenieursgesellschaft, Auerbach vom 18.09.2020 und das „Immissionsschutztechnische Gutachten“ der Hoock & Partner

Sachverständige PartG mbH, Landshut vom 19.01.2022 erstellt, deren Ergebnisse in die Planung eingeflossen sind.

7. [redacted]
mit Schreiben vom 31.07.2019

https://cloudla.Landshut.de/nextcloud/index.php/s/fZqBmSaCdxebZXm

Beschluss:

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Hochwasser, Grundwasser und PCB

Die Auswirkungen der geplanten Tiefgaragen auf das Grundwasser und den Grundwasserstrom wurden im „Numerischen Grundwassermodell“ von Dr. Blasy – Dr. Øverland vom 09.12.2019 untersucht. Darin wurde der Einfluss der geplanten Tiefgaragen auf die Grundwasserströmung und einen möglichen Aufstau betrachtet und festgestellt, dass die beiden Tiefgaragenkomplexe „keine Abhilfemaßnahmen zur weiteren Verminderung der Auswirkungen“ erforderlich machen“. Die sich aus den Berechnungen im genannten Gutachten ergebenden Auswirkungen bewegen sich im Bereich weniger Zentimeter. Ein Bodengutachten wurde erstellt und liegt als „Geotechnischer Bericht Nr. B1907247“ vom 18.09.2019 (Verfasser: GeoPlan, Osterhofen) vor.
Die Notwendigkeit zur Durchführung eines Beweissicherungsverfahrens ergibt sich aus der jeweils gewählten Konstruktionsweise und damit zusammenhängend aus der Schwere des Eingriffs in den Baugrund. Sie liegt im Zuständigkeitsbereich des jeweiligen Bauherrn. Dem allgemein gültigen Verursacherprinzip folgend haftet der Bauherr oder die von ihm beauftragte ausführende Firma für durch seine Baumaßnahme verursachte Schäden an benachbarten Gebäuden.
Die geforderten Grundwasser-Messstellen wurden im Zusammenhang mit dem Grundwassermonitoring eingerichtet.

Wie vom Amt für Umwelt, Klima- und Naturschutz, SG Umweltschutz angegeben erfolgte die Sanierung der Altlasten innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans und damit auch des Deckblatts auf der Grundlage des Sanierungsplans vom 23.11.2012.
Im Auftrag des Rechtsnachfolgers des die Altlasten verursachenden Unternehmens wurde – zeitlich gesehen nach der Unterrichtung der Öffentlichkeit und der von der Planung berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vom 16.07.2019 – einschl. 23.08.2019 – der Bericht 0027473 vom 18.11.2019, Verfasser ERM GmbH, Neu-Isenburg, bezüglich der PCB Bodensanierung vorgelegt. Darin sind unter Ziffer 5, Seite 12, eine „Zusammenfassende Bewertung und Empfehlungen“ enthalten.
„Durch die Sanierungsmaßnahmen wurde etwa 99.8 % der im Boden vorhandenen PCB-Masse erfolgreich entfernt. Die verbliebenen 0,2 % an PCB-Masse (ca. 2,5 kg) liegen zu rund 90 % in Bodenhorizonten der gesättigten Bodenzone unterhalb des Referenzniveaus von 389,7 m Ü. NN vor. Der Sanierungszielwert für das Bodenmaterial von 10 mg/kg ist hier eingehalten.
Oberhalb des Referenzniveaus von 389,7 m ü. NN verbleiben lediglich an der westlichen Grundstücksgrenze noch etwa 0,22 kg an PCB, was etwa 0,02 % der PCB-Ausgangsmasse darstellt. Diese Boden-Restbelastung in ca. 0,6 m unter Gelände ist gegenwärtig sowie bei der geplanten zukünftigen Nutzung durch die Tiefenlage sowie einen dort errichteten Zaun unzugänglich. Vor diesem Hintergrund ist eine Gefährdung für die Wirkungspfade Boden – Mensch (direkter Kontakt) und Boden – Nutzpflanze dauerhaft unterbunden. Der Wirkungspfad Boden – Grundwasser wird durch den geringen Querschnitt der Restbelastung, den nicht vorhandenen Grundwasseranschluss sowie die relativ geringe PCB-Restmasse von 0,22 kg als nicht signifikant bewertet.
Ein Aushub der Restbelastung wäre mit erheblichen technischen Sicherungsmaßnahmen der Böschung bzw. der Gebäude auf dem Nachbargrundstück verbunden. Dieser Aufwand wäre … aus den o.g. Umständen nicht verhältnismäßig.

Die Bodensanierung ist … erfolgreich abgeschlossen. Die primäre Quelle ist zu 99,8 % entfernt worden.“ Weitere Sanierungsmaßnahmen werden von den Gutachtern nicht für erforderlich gehalten.
In der Sitzung des Bau- und des Umweltsenates am 24.10.2023 wurde bereits die Grundzüge einer einzurichtenden Grundwassersicherung dargestellt. Zwischenzeitlich liegt ein
„Konzept zur Sicherung des Grundwasserabstroms nach abgeschlossener PCB-Bodensanierung“, erstellt durch das Ing.-Büro PGA Planung Gutachten Analytik GmbH, vor. Das Konzept kommt zusammenfassen auf folgendes Ergebnis:
„Auf dem ehem. Betriebsgelände der […] in Landshut, Klötzlmüllerstraße 140, wurde bis Juli 2018 die quellenorientierte Bodensanierung einer PCB-Altlast durchgeführt. Die Verunreinigung geht auf den Vornutzer des Grundstücks, der […] und dort im Wesentlichen auf einen Brand im Jahr 1960 zurück, nach dem PCB-belastetes Material auf einem Teil des Grundstücks, Flurstück 2329, aufgefüllt wurde. Nach erfolgter Bodensanierung wurden abschließend weitere Untersuchungen des Bodens und des Grundwassers durchgeführt, die auch das westlich angrenzende Grundstück Klötzlmüllerstraße148 mit einbezogen hat. Ziel der Untersuchungen war die abschließende Gefährdungsabschätzung für alle relevanten Wirkungspfade und Schlussfolgerung, ob die Bodensanierung abgeschlossen ist, oder weitere Maßnahmen nach §2 Abs. 7 oder Abs. 8 BBodSchG und im Sinne § 4 Abs. 3 BBodSchG notwendig sind. Bei der Bodensanierung durch Aushub wurden 1.105 kg an PCB entfernt. Die verbliebene Restbelastung lässt sich mit rund 4 kg abschätzen. Daraus ergibt sich eine rechnerische Effizienz der Bodensanierung von rund 99,6 %. Die Untersuchungen bestätigen insgesamt, dass die Sanierungsziele des genehmigten Sanierungsplanes für den Boden vom 23.11.2012 in hinreichenden Maß erfüllt sind. Die Bodensanierung wird damit als erfolgreich abgeschlossen bewertet.
Die auf dem Nachbargrundstück Klötzlmüllerstraße 148 detektierte punktuelle Restbelastung wurde im Mai und Juni 2022 durch Bodenaustausch entfernt.
Auf dem […]-Gelände überschreiten im quartären und im tertiären Grundwasserleiter die PCB-Konzentrationen den Stufe-1-Wert. Nach der Beprobung des quartären Grundwasserleiters vom 27.03.2023 übersteigt nur noch ein Messwert geringfügig (0,57µg/l) den Stufe-2-Wert. D.h., es liegt eine Grundwasserverunreinigung vor, die weitestgehend unter dem Stufe-2-Wert bzw. der Bestimmungsgrenze liegt. Insgesamt zeigt sich ein abnehmender Trend der Grundwasserkonzentrationen. Die PCB-Fahne mit Konzentrationen über dem Stufe-1-Wert (0,05 µg/l) erstreckt sich im quartären Grundwasserleiter ausgehend von der Quelle mit einer Breite von rund 65 m bis etwa 350 m in den Abstrom des BMI-Geländes. Belastbare Daten über die Länge der Schadstofffahne im tertiären Grundwasserleiter sind nicht vorhanden. Jedoch ist im Vergleich zum quartären Grundwasserleiter die Durchlässigkeit um den Faktor 60 niedriger und die Fracht um den Faktor 10 geringer. Es ist daher naheliegend, dass die Fahnenlänge im tertiären Grundwasserleiter erheblich kürzer sein muss als die Fahne im Quartär.“
Das Wasserwirtschaftsamt hat dem Konzept im Prinzip zugestimmt. Folgende Punkte sind noch offen:

- <u>Messungen im tertiären Grundwasserleiters:</u>
  Diese müssen zwingend noch in das Konzept aufgenommen werden.
- <u>Restbelastungen auf der Westseite des Grundstücks:</u>
  Das Nachbargrundstück wurde im Jahr 2021 saniert. Die Belastungen dort waren konzentriert im Randbereich zwischen Hausnummer 140 und 148 zu finden. Bei der damaligen Sanierung wurde festgestellt, dass sich Reste der Belastungen noch in den Randbereich der Hausnummer 140 ziehen. Diese müssen noch entfernt werden. Da aber ohnehin Bau- und Aushubarbeiten stattfinden müssen, kann dies ohne größeren Aufwand erfolgen. Zu klären ist hier nur noch die Frage, ob die Aushubmaßnahme von den jetzigen Eigentümern oder den vergangenen Eigentümern durchgeführt wird.
- <u>Monitoring:</u>
  Auch wenn nach dem Sicherungszeitraum von 4 Jahren keine Maßnahmen zur Schadstoffreduzierung mehr erfolgen werden, ist dennoch weiterhin ein Monitoring durchzuführen. Bereits im vergangenen Gutachten des Büros ERM, indem die Verhältnismäßigkeit der Maßnahmen abgewogen wurde, ist ein Monitoring

empfohlen worden. Zu klären ist hier nur noch die Frage, ob das Monitoring von den jetzigen Eigentümern oder den vergangenen Eigentümern durchgeführt wird.
Bereits zur Sitzung vom 24.10.2023 wurden zur grundsätzlichen Bebaubarkeit des Grundstücks Stellungnahmen vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten sowie vom Gesundheitsamt eingeholt. Beiden Fachstellen sehen eine Wohnnutzung als unproblematisch an.

- Wirkpfad Boden-Nutzpflanze
  Zweck des BBodSchG ist die nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen. Bei stofflichen Belastungen landwirtschaftlich genutzter Böden geht es primär um eine mögliche Beeinträchtigung der Nutzungsfunktion als Standort für landwirtschaftliche Nutzung. Gleiches gilt entsprechend für gartenbauliche Nutzungen.
  Bei der Gefährdungsabschätzung des Pfades Boden-Nutzpflanze sind folgende Punkte zu klären:
  Welche Gefahren gehen im konkreten Fall von den im Boden vorhandenen Schadstoffen für Nahrungs- und Futterpflanzen aus? Wie sind diese Gefahren zu beurteilen? Welche Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen können auf kontaminierten Flächen im Vorfeld technischer Maßnahmen zum Schutz der darauf wachsenden Nutzpflanzen ergriffen werden?
  Die fachliche Bewertung obliegt dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten.
- Wirkpfad Boden-Mensch
  Ein Kontakt mit dem Boden kann durch die alltägliche Nutzung wie Sport, Spielen, Wohnen und Arbeiten stattfinden. Dabei steht beim Wirkungspfad Boden-Mensch (direkter Kontakt) die orale Aufnahme insbesondere bei Kleinkindern auf Kinderspielflächen, Wohngebieten sowie Park- und Freizeitanlagen, und die inhalative Aufnahme von aufgewirbelten Bodenpartikeln vor allem bei Erwachsenen auf Industrie- und Gewerbegrundstücken im Vordergrund.
  Die fachliche Bewertung obliegt dem Gesundheitsamt.
- Gefährdungsbeurteilung
  Ob tatsächliche eine Gefährdung vorliegt, hängt ganz wesentlich davon ab, wie große der Abstand zwischen Belastungen und Oberfläche ist. Der Gesetzgeber hat daher pauschalisierte Werte zur Gefährdungsbeurteilung in der Bundesbodenschutzverordnung festgelegt.
  Im vorliegenden Altlastenfall wurde bereits der Oberboden mit einer Mächtigkeit von bis zu 3 Metern flächig auf dem Grundstück abgetragen. Auffüllungen bis zum ursprünglichen Geländeniveau erfolgen im Rahmen der Baumaßnahmen. Damit ist eine „saubere“ Deckschicht von rund 3 Metern vorhanden.
  Die Mindestabstände werden daher im Fall des Wirkpfads Boden-Mensch um das 10-fache überschritten, die des Wirkpfads Boden Nutzpflanze um das 5-fache.

Entsprechende positive Stellungnahmen der beiden Fachbehörden liegen vor.

Es wird gefordert:
a) Die ursprünglichen Sanierungsmaßnahmen vor einer Bebauung abzuschließen und alle Sanierungsmöglichkeiten auszuschöpfen. Eine evt. vorliegende Unverhältnismäßigkeit sei durch unabhängige Gutachten zu belegen. Die erwähnten und vorliegenden Gutachten bestätigen bereits, dass im Rahmen der Verhältnismäßigkeit alles Mögliche getan und veranlasst wurde. Weitere Sanierungsmaßnahmen würden keine signifikante Verbesserung bringen. Es kann beim Grundwassermonitoring wegen der verbliebenen Restbelastung und dem dadurch veranlassten Erlass der Allgemeinverfügung nur noch darum gehen, zum einen die Entwicklung zu beobachten, rechtzeitig und umfassend zu dokumentieren und zum baldigst möglichen Zeitpunkt die Allgemeinverfügung aufzuheben.
b) Der Nachweis, ab welcher Höhenkote (389,7 m ü.NN) keine signifikanten grundwassergefährdenden Altlasten mehr vorliegen, ist im entsprechenden Gutachten vom 18.11.2019 enthalten. Dieser Kote folgt die Festsetzung der Höhenlage eben der -künftigen – Sauberkeitsschicht.
c) Grundsätzlich werden alle Gutachten, die im Zusammenhang mit der Altlastensanierung erstellt wurden und falls notwendig künftig noch erstellt werden vom Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz bewertet.

Inwieweit das Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz, SG Umweltschutz, dass angesprochene Gutachten durch Beauftragung eines weiteren Gutachtens verifizieren lässt, liegt in der Entscheidungsbefugnis der Behörde.
d) Das Wasserwirtschaftsamt Landshut ist als Fachbehörde eng in die gesamten Vorgänge eingebunden und verfügt amtsintern über den erforderlichen Sachverstand zur Beurteilung der Notwendigkeit ergänzender Gutachten.
e) Grundsätzlich richtet sich bei allen Bauvorhaben die Zulässigkeit zur Verwendung von Baustoffen nach den jeweils geltenden diesbezüglichen technischen Vorschriften und Regelungen, insbesondere der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) die Schutz bieten soll vor aus ortsfesten Anlagen (z.B. Keller, Fundamente, Tiefgaragen u.ä,) freigesetzten wassergefährdenden Stoffen.
Eine Mobilisierung des im Boden verbliebenen Rest-PCBs kann zunächst durch das Bewegen von Aushubmaterial erfolgen. Dies berücksichtigend bestimmt die Planung bereits die Unterkante der Sauberkeitsschicht. Bis zu diesem Tiefenhorizont wurde die Bodensanierung durchgeführt. Eine weitere Möglichkeit der Mobilisierung besteht durch den Grundwassereintrag und –transport. Wenn im Grundwasser gebaut wird, ist hierfür eine Genehmigung erforderlich. Dies geschieht durch stellen eines Wasserrechtsantrags. Die Fachbehörde prüft dann eigenständig, ob zum Nachweis der Unbedenklichkeit weiterführende Gutachten erforderlich und vorzulegen sind.
f) Die Höhenlage für die Unterkante der Sauberkeitsschicht wurde auf 389,7 m ü.NN bestimmt. Um diese Sauberkeitsschicht herzustellen werden die Aushubarbeiten diese Höhenkote nur minimal um wenige Zentimeter unterschreiten.
Der mittlere im Geotechnischen Bericht vom 18.09.2019) angegebene Grundwasserspiegel liegt bei 389,5 m ü. NN, der höchste GW-Stand bei 391,5 m ü.NN (inkl. 50 cm Sicherheitszuschlag). Normale Grundwasserverhältnisse voraussetzend, sollte es damit im Rahmen der Erdarbeiten zu keinen Eingriffen in das Grundwasser kommen.
Sollte das Grundwasser während der Bauarbeiten aufgrund heftiger Niederschläge vorübergehend ansteigen, werden die entsprechenden Arbeiten für diesen Zeitraum unterbrochen.
g) Das Bayerische Landesamt für Umwelt (LfU) führt nach Art. 3 Abs. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) das sogenannte Altlastenkataster. Über die Entlassung einer Fläche aus diesem Verzeichnis entscheidet die Kreisverwaltungsbehörde, im vorliegenden Fall das Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz der kreisfreien Stadt Landshut.
h) Die im Zusammenhang mit der Bauleitplanung erstellten Gutachten sind als Verfahrensunterlagen Bestandteil der Planungen und somit im Zeitraum der öffentlichen Auslegung für jedermann einsehbar. Die Gutachten enthalten an ihrem Ende eine kurze allgemeinverständliche Zusammenfassung.
i) Die in der Zeit vom 16.07.2019 bis 23.08.2019 durchgeführte Beteiligung der Öffentlichkeit stellt nur einen von mehreren Verfahrensschritten bei der Aufstellung von Bebauungsplänen dar. Vorrangig dient die gem. § 3 Abs.1 BauGB durchgeführte Beteiligung der Information der Bürger und im Rückfluss auch der Planungsbehörde.
Während aller Beteiligungszeiträume steht es jedermann frei sich durch Einsichtnahme in die Akten Kenntnis der Planung und der einschlägigen Gutachten zu verschaffen.
Das Baugesetzbuch (BauGB) schreibt in § 3 Abs.2 die formelle öffentliche Auslegung für die Dauer eines Monats vor. Dieser Zeitraum ist als Regelzeitraum anzusehen. Es steht im Ermessen des Amtes für Stadtentwicklung und Stadtplanung der Stadt Landshut diesen Zeitraum zu verlängern.
j) Die Untersuchung des Grundwassers der Anwohner wurde erstmals 2019 vorgenommen und wird alle 2 Jahre wiederholt. Die letzte Probenentnahme erfolgte im August 2023. Die Entnahmen werden von Mitarbeitern der Stadt Landshut vorgenommen. Die Untersuchung der Proben geschieht durch ein von der Stadt Landshut beauftragtes Labor.
Die Durchführung von Bodenuntersuchungen in Bereichen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans / Deckblatts vor Beginn und nach Abschluss der Bauarbeiten ist über den Inhalt des Bebauungsplans nicht regelbar. Sie kann allenfalls im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages vereinbart werden oder individuell im konkreten Verdachtsfall.

k) Der gutachterliche Vergleich, ob die Deckblatt-Änderung das PCB-Grundwasserproblem besser löst als der rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahre 2014 wird nicht zielführend sein. Der Bebauungsplan aus dem Jahr 2014 ist rechtskräftig und auf seiner Basis und auf Basis der darin enthaltenen Festsetzungen dürfte damit gebaut werden. Für die aktuelle Deckblatt-Änderung bietet das laufende Verfahren mit Beteiligung aller zuständigen Fachbehörden Gelegenheit zur Prüfung.
Im Übrigen dienen weder der Bebauungsplan noch das Deckblatt hierzu der Lösung des PCB-Grundwasserproblems. Dieses Problem ist außerhalb der Bauleitplanung zu lösen. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wird geprüft inwieweit die Planung zu unzumutbaren Beeinträchtigungen führt.
l) Das laufende Aufstellungsverfahren für das Deckblatt 1 zum Bebauungsplan 02-34 folgt den diesbezüglichen Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB). Ein Einfluss auf das Abstimmungsverhalten der Mitglieder des Stadtrats ist nicht möglich.

Bezüglich der Thematik der Wertminderung wird darauf hingewiesen, dass ein eventueller Einfluss auf den Verkehrswert der betroffenen Grundstücke durch einen Bebauungsplan für sich genommen kein Kriterium für die Abwägungserheblichkeit ist. Es kommt auf die zu erwartenden tatsächlichen Beeinträchtigungen an, wie z.B. eine etwaige Reduzierung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung auf dem betroffenen Grundstück (BVerwG, Beschluss vom 09.02.1995, NVwZ 1995, 895).

Verkehrssituation und Infrastruktur

Die Auswirkungen des planungsbedingten, steigenden künftigen Verkehrsaufkommens wurden in der „Verkehrsuntersuchung Klötzlmüllerviertel in Landshut“ vom 18.09.2020 der Projekta-Ingenieurgesellschaft, Auerbach und in einem „Immissionsschutztechnisches Gutachten, Schallimmissionsschutz, Projekt-Nr. LA-2321-03 / 2321-03_E01 vom 19.01.2022 durch das Büro Hoock & Partner Sachverständige PartG mbH, Landshut untersucht. Letzteres Gutachten bezieht sich bereits auf die vorliegende, geänderte, reduzierte Planung.

Die geplante Anzahl an Kfz-Stellplätzen für Anwohner und Besucher richtet sich i.d.R. nach der Stellplatzsatzung (StPlS) der Stadt Landshut vom 11.05.2015, zuletzt geändert durch Satzung vom 16.11.2020. Zusätzlich zu den Kfz-Stellplätzen werden den jeweiligen Mehrfamilienhäusern auch zugeordnete Fahrrad-Abstellflächen und -plätze geschaffen.
In der Sitzung vom 07.03.2024 hat der Bausenat einer Reduzierung der nach der Stellplatzsatzung nachzuweisenden KFZ-Stellplätze zugestimmt. Im Gegenzug wird die Anzahl der Fahrrad-Abstellplätze erhöht. Grundlage für die Reduzierung wird ein Mobilitätskonzept sein.
Das Mobilitätskonzept beruht auf der vorliegenden Bauleitplanung, den örtlichen, infrastrukturellen Gegebenheiten im näheren und mittleren Umfeld sowie der topografischen Situation.
Ziel des Konzeptes ist die Reduzierung des KFZ-Individualverkehrs, der von den künftigen Bewohnern des neuen Baugebietes ausgelöst werden wird und damit die Reduzierung der Anzahl sowohl der nach den geltenden Satzungen und Vorschriften nachzuweisenden KFZ-Stellplätze und auch der tatsächlich benötigten Stellplätze. Damit einher geht eine Akzeptanz- und Attraktivitätssteigerung hinsichtlich des ÖPNVs und des Fahrradverkehrs.
Im Wirkungsbereich des Mobilitätskonzeptes kommt es nach baulicher und organisatorischer Umsetzung der formulierten Maßnahmen für die bereits vorhandenen und die neu hinzuziehenden Anwohner zu einer Reduzierung durch Lärm und Staub, einer Reduzierung der Versiegelung der Bodenoberfläche, zu einer Verbesserung hinsichtlich der Versickerung von Niederschlägen und zu einer Abnahme der Gefährdung durch den KFZ-Verkehr. Die Anzahl der oberirdischen Stellplätze und die Ausdehnung der Tiefgaragen wird verkleinert. Die dadurch freiwerdenden Flächen tragen zu einer Verbesserung des Wohnumfeldes bei.

Die Auswirkungen auf die Luftqualität ($CO_2$, Feinstaub etc.) bei Verwirklichung der Neuplanung wurden nicht separat untersucht, da es zum jetzigen Verfahrenszeitpunkt von der hierfür zuständigen Unteren Immissionsschutzbehörde nicht gefordert wurde. Die zum

Einsatz kommenden Baustoffe und Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung müssen generell eine Zulassung aufweisen, damit sie eingebaut und betrieben werden dürfen.

Die bisher zu Kreuzeckweg hin orientierten Tiefgaragenein- und ausfahrten wurden aufgegeben. In diesem Bereich befindet sich in der geänderten Planung keine TG-Rampe mehr. Bedingt durch die in die Planung eingeflossenen Reduzierungen werden 2 Tiefgaragen geplant, die jeweils über die Klötzlmüllerstraße erschlossen werden. Die Ein- und Ausfahrten zu den Tiefgaragen werden eingehaust und gemäß den technischen Vorschriften sowie nach den Vorgaben des schalltechnischen Gutachtens schallgedämmt ausgeführt.
Die Notwendigkeit von Schülerlotsen und die Organisation deren zeitlichen Einsatzes ist ggfs. separat, außerhalb der Bauleitplanung zu prüfen und zu bestimmen.

Zur Ermittlung des Bedarfs an zusätzlichen Plätzen in Kinderkrippen, Kindergärten und Schulen werden regelmäßig statische Kennwerte herangezogen. Zudem wurden für das gesamte Stadtgebiet in den letzten Jahren Schulbedarfs- und Kita-Bedarfspläne erstellt bzw. werden noch erstellt. Der diesbezügliche Bedarf wird in der Begründung wiedergegeben (siehe Begründung, Ziffer 11.1). Er dient der planenden Kommune als Hinweis welche Einrichtungen u.U. zu erweitern sind und welche noch über ausreichende Kapazität verfügen.

Die Stadtwerke Landshut wurden im Rahmen der Unterrichtung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die beabsichtige Planung informiert. Die eingegangene Stellungnahme enthält keine Aussage und keinen Hinweis darauf, dass das vorhandene Kanalnetz zur Aufnahme des hinzukommenden Schmutzwassers zu gering dimensioniert wäre.

Beeinträchtigung des Stadtbildes

Zusammen mit der nördlich des Klötzlmühlbaches entlang des Willy-Kölbl-Weges und in der Oberen Liebenau in den letzten Jahren entstandenen Neubebauung werden auch die Neubauten im Geltungsbereich des vorliegenden Deckblatts das Stadtbild beeinflussen. Die heute bestehende Siedlungsstruktur besteht seit mehreren Jahrzehnten und folgte auch zu ihrer eigenen Entstehungszeit den damals als zeitgemäß erachteten Planungsgedanken.
Das Heranziehen von Vergleichsobjekten wie dem Gebäude Dammkarweg 10 ist abwegig, da sich dieses Gebäude erstens zu weit weg von Baugebiet befindet und in seiner Höhenentwicklung die geplanten Mehrfamilienhäuser um mehr als Doppelte übersteigt.

Nach den Festsetzungen des vorliegenden Deckblatts werden nur an der Westseite des Kreuzeckwegs, im Bereich des ehemaligen Parkplatzes des Verwaltungsgebäudes einige Bäume beseitigt. Es wird im Deckblatt bestimmt, dass je 300 m² Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen ist. Auf den künftigen privaten Flächen sind folgerichtig 65 Bäume als „zu pflanzen“ festgesetzt. Zusätzlich sind im Bereich der öffentlichen Grünflächen, hier vor allem den Klötzlmühlbach begleitend, 19 Bäume zu pflanzen. Es darf davon ausgegangen werden, dass die im Bereich der privaten Freiflächen durch die übliche gärtnerische Gestaltung weitere Pflanzmaßnahmen, dann vorrangig durch Sträucher, erfolgen werden. Da der Geltungsbereich in der Vergangenheit als Betriebsgelände eines Molkereiprodukte-Herstellers diente, war hier fast kein Baumbestand vorhanden. Das Gelände war nahezu zu 100 % versiegelt.

Wertminderung des Eigentums

Bezüglich der Thematik der Wertminderung wird darauf hingewiesen, dass ein eventueller Einfluss auf den Verkehrswert der betroffenen Grundstücke durch einen Bebauungsplan für sich genommen kein Kriterium für die Abwägungserheblichkeit ist. Es kommt auf die zu erwartenden tatsächlichen Beeinträchtigungen an, wie z.B. eine etwaige Reduzierung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung auf dem betroffenen Grundstück (BVerwG, Beschluss vom 09.02.1995, NVwZ 1995, 895).

Die bedeutsame Belastung einer Grundstücksfläche findet ihren Niederschlag im Altlastenkataster, das bei sog. „berechtigten Interesse“ einsehbar ist. Über eine bekannte, vorhandene Belastung des eigenen Grundstücks ist im Verkaufsfall der Käufer vom Verkäufer zu unterrichten. Etwaige Schadensersatzansprüche sind privatrechtlich zwischen Käufer und Verkäufer zu regeln.

Wenn wie im Bebauungsplan vorgesehen das ehemalige Verwaltungsgebäude abgerissen und durch einen Neubau ersetzt wird, darf dieser Neubau 3 Vollgeschosse und ein zurückgesetztes Dach-/Penthousegeschoss aufweisen. Er kommt somit gegenüber der östlichen Nachbarschaft am Kreuzeckweg /Rotwandweg zu keiner Beeinträchtigung gegenüber dem baulichen Bestand.

7a. [redacted]
mit Schreiben vom 19.08.2019

https://cloudla.Landshut.de/nextcloud/index.php/s/kCkS8ndPnjs8Pxe

Beschluss:

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

1. Dem seit Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes 2013 / 2014 in Art und Umfang geänderten Bedarf und der daraus resultierenden Nachfrage wird mit der Deckblatt-Änderung Rechnung getragen. Im Zeitraum von 2013 bis 2022 stieg die Einwohnerzahl der Stadt um 9.278 Personen oder ca. 14 % von 66.179 (2013) auf 75.457 (2022). Die aktuellen Bevölkerungsprognosen (Quelle: Bayer. Landesamt für Statistik) gehen für die Stadt Landshut von einem weiteren Zuwachs bis 2030 um 11.821 Personen gegenüber dem Wert 2013 oder ca. 18 % auf ca. 78.000 Personen aus und weiter bis 2030 um 14.621 Personen oder ca. 22 % auf dann 80.800 Einwohner. In Kombination mit dem vergleichsweise geringen Flächenpotential der kreisfreien Stadt Landshut und der Verpflichtung zum sparsamen Umgang mit rund und Boden ist die angestrebte Verdichtung notwendig und vertretbar.
   Die im Einspruch monierten Tiefgaragenein- und -ausfahrten zum Kreuzeckweg hin wurden ganz aufgegeben und werden nicht mehr weiterverfolgt.
   Der Kreuzeckweg kann und soll nicht als „Hauptzufahrtsstraße“ für das neue Baugebiet dienen. Die Hauptanbindung an das städtische Verkehrsnetz erfolgt über die ausreichend dimensionierte Klötzlmüllerstraße.
   Die Auswirkungen des planungsbedingten steigenden künftigen Verkehrsaufkommens wurde in der „Verkehrsuntersuchung Klötzlmüllerviertel in Landshut“ vom 18.09.2020 der Projekta-Ingenieurgesellschaft, Auerbach und in einem „Immissionsschutztechnisches Gutachten, Schallimmissionsschutz, Projekt-Nr. LA-2321-03 / 2321-03_E01 vom 19.01.2022 durch das Büro Hoock & Partner Sachverständige PartG mbH, Landshut untersucht. Letzteres Gutachten bezieht sich bereits auf die vorliegende, geänderte, reduzierte Planung. Es kommt zu dem Ergebnis, dass lediglich an den Südseiten der geplanten Mehrfamilienhäuser (Baufelder 10 – 12), zur Klötzlmüllerstrasse hin, Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Diese sind durch eine entsprechende Grundrißorientierung in Kombination mit baulichen Maßnahmen durchführbar.

2. Die geplante Anzahl an Kfz-Stellplätzen richtet sich dabei i.d.R. nach der Stellplatzsatzung (StPlS) der Stadt Landshut vom 11.05.2015, zuletzt geändert durch Satzung vom 16.11.2020. Zusätzlich zu den Kfz-Stellplätzen werden den jeweiligen Mehrfamilienhäusern auch zugeordnete Fahrrad-Abstellflächen und -plätze geschaffen. Das Baugebiet ist gut an das Netz des ÖPNV angebunden. Die Innenstadt, alle Schulen, der Landshuter Hauptbahnhof und die weitaus meisten sonstigen Infrastruktureinrichtungen sind wegen des ebenen Geländes gut auch mit dem Fahrrad erreichbar.
   In der Sitzung vom 07.03.2024 hat der Bausenat daher einer Reduzierung der nach der Stellplatzsatzung nachzuweisenden KFZ-Stellplätze zugestimmt. Im Gegenzug

wird die Anzahl der Fahrrad-Abstellplätze erhöht. Grundlage für die Reduzierung wird ein Mobilitätskonzept sein.
Das Mobilitätskonzept beruht auf der vorliegenden Bauleitplanung, den örtlichen, infrastrukturellen Gegebenheiten im näheren und mittleren Umfeld sowie der topografischen Situation.
Ziel des Konzeptes ist die Reduzierung des KFZ-Individualverkehrs, der von den künftigen Bewohnern des neuen Baugebietes ausgelöst werden wird und damit die Reduzierung der Anzahl sowohl der nach den geltenden Satzungen und Vorschriften nachzuweisenden KFZ-Stellplätze und auch der tatsächlich benötigten Stellplätze. Damit einher geht eine Akzeptanz- und Attraktivitätssteigerung hinsichtlich des ÖPNVs und des Fahrradverkehrs.
Im Wirkungsbereich des Mobilitätskonzeptes kommt es nach baulicher und organisatorischer Umsetzung der formulierten Maßnahmen für die bereits vorhandenen und die neu hinzu-ziehenden Anwohner zu einer Reduzierung durch Lärm und Staub, einer Reduzierung der Versiegelung der Bodenoberfläche, zu einer Verbesserung hinsichtlich der Versickerung von Niederschlägen und zu einer Abnahme der Gefährdung durch den KFZ-Verkehr. Die Anzahl der oberirdischen Stellplätze und die Ausdehnung der Tiefgaragen wird verkleinert. Die dadurch freiwerdenden Flächen tragen zu einer Verbesserung des Wohnumfeldes bei.
Ein Fehlverhalten der Nutzer - gleich welcher Einrichtung - lässt sich planerisch nicht fassen. Ob die neuen Bewohner die entstehenden Tiefgaragen oder die angebotenen sonstigen Stellplätze für Kfz und Fahrräder nutzen oder nicht entzieht sich dem Regelungsinhalt der Bauleitplanung.
Die neuen Tiefgaragen werden nach unten gegen aufsteigendes Grundwasser so-weit erforderlich und möglich gesichert. Wenn im Katastrophenfall das Stadtviertel, das gesamte Baugebiet und damit auch die neuen Tiefgaragen überflutet werden, wird das Wasser von oben in die Tiefgaragen eindringen. Bis zu einer gewissen Hochwasserhöhe wird die geplante Höhenlage des neuen Baugeländes Schutz bieten. Im Falle weiter steigenden Wassers werden die Tiefgaragen im Baugebiet volllaufen, wie allen anderen Tiefgaragen im vom Hochwasser betroffenen Gebiet auch. Ein 100 %-iger Schutz vor Naturkatastrophen ist nie und nirgends gegeben.

3. Die Tiefgaragenzufahrten im Kreuzeckweg werden wie bereits mehrfach geschrieben nicht mehr weiterverfolgt. Weite Teile des Kreuzeckweges sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und seines Deckblatts. Dadurch ist hier auch keine Regelungsmöglichkeit gegeben. Eine Regelungsmöglichkeit besteht über den Schulwegplan der Stadt Landshut und entsprechende verkehrsregelnde Maßnahmen.

4. Gegenüber der in der Zeit vom16.07.2019 bis 23.08.2019 ausgelegten Planung wurde die Bebauungsdichte um rd. 13,3 % (= ca. 2.140 m² Geschoßfläche) reduziert. Im Nordosten des Geltungsbereiches (Baufelder 7 – 9) wurden die Gebäudehöhen zurückgenommen. Anstelle der hier bisher geplanten Mehrfamilienhäuser mit 3 -4 Vollgeschossen sollen nunmehr Reihenhäuser mit 2 – 3 Vollgeschossen errichtet werden. Die geplante Bebauungsdichte folgt der oben erwähnten Befriedigung der prognostizierten Nachfrage nach Wohnraum. Wie ebenfalls bereits mehrfach erwähnt liegt ein Immissionsschutztechnisches Gutachten inzwischen vor.

5. Die Auswirkungen der geplanten Tiefgaragen auf das Grundwasser und den Grundwasserstrom wurden im „Numerischen Grundwassermodell“ von Dr. Blasy – Dr. Øverland vom 09.12.2019 untersucht. Darin wurde der Einfluss der geplanten Tiefgaragen auf die Grundwasserströmung und einen möglichen Aufstau betrachtet und festgestellt, dass die beiden Tiefgaragenkomplexe „keine Abhilfemaßnahmen zur weiteren Verminderung der Auswirkungen“ erforderlich machen“. Die sich aus den Berechnungen im genannten Gutachten ergebenden Auswirkungen bewegen sich im Bereich weniger Zentimeter. Ein Bodengutachten wurde erstellt und liegt als „Geotechnischer Bericht Nr. B1907247“ vom 18.09.2019 (Verfasser: GeoPlan, Osterhofen) vor.
Die Notwendigkeit zur Durchführung eines Beweissicherungsverfahrens ergibt sich aus der jeweils gewählten Konstruktionsweise und damit zusammenhängend aus der Schwere des Eingriffs in den Baugrund. Sie liegt im Zuständigkeitsbereich des

jeweiligen Bauherrn. Dem allgemein gültigen Verursacherprinzip folgend haftet der Bauherr oder die von ihm beauftragte ausführende Firma für durch seine Baumaßnahme verursachte Schäden an benachbarten Gebäuden.
Die geforderten Grundwasser- Messstellen wurden im Zusammenhang mit dem Grundwassermonitoring eingerichtet.

6. Das Baugelände war bis zur Aufgabe seiner industriellen Nutzung nahezu zu 100 % versiegelt. Dem gegenüber stellt die jetzige Planung eine erhebliche Verbesserung dar. Insgesamt wird durch mehrere Maßnahmen die Pufferfähigkeit für Niederschlagswasser gefördert, wie durch die Festsetzung eines erhöhten Aufbaus bei der Dachbegrünung. Im Zuge der detaillierten Freiflächenplanung werden die Abflüsse für das Niederschlagswasser genau betrachtet und geprüft, wo ggfs. zusätzliche Maßnahme zur Rückhaltung, zum Abfluss oder zur Pufferung gegeben und/oder notwendig sind. Ziel wird sein, dem vorhandenen (Mischwasser-)Kanal kein Niederschlagswasser zuzuführen, was den Vorgaben der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) entspricht, die in § 15 Abs. 2 Ziffer 6 die Einleitung von Grund-, Quell- und Sickerwasser in die öffentliche Entwässerungsanlage verbietet.

7. Wie vom Amt für Umwelt, Klima- und Naturschutz, SG Umweltschutz angegeben erfolgte die Sanierung der Altlasten innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans und damit auch des Deckblatts auf der Grundlage des Sanierungsplans vom 23.11.2012.
Im Auftrag des Rechtsnachfolgers des die Altlasten verursachenden Unternehmens wurde – zeitlich gesehen nach der Unterrichtung der Öffentlichkeit und der von der Planung berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vom 16.07.2019 – einschl. 23.08.2019 – der Bericht 0027473 vom 18.11.2019, Verfasser ERM GmbH, Neu-Isenburg, bezüglich der PCB Bodensanierung vorgelegt. Darin sind unter Ziffer 5, Seite 12, eine „Zusammenfassende Bewertung und Empfehlungen“ enthalten.
„Durch die Sanierungsmaßnahmen wurde etwa 99.8 % der im Boden vorhandenen PCB-Masse erfolgreich entfernt. Die verbliebenen 0,2 % an PCB-Masse (ca. 2,5 kg) liegen zu rund 90 % in Bodenhorizonten der gesättigten Bodenzone unterhalb des Referenzniveaus von 389,7 m Ü. NN vor. Der Sanierungszielwert für das Bodenmaterial von 10 mg/kg ist hier eingehalten.
Oberhalb des Referenzniveaus von 389,7 m ü. NN verbleiben lediglich an der westlichen Grundstücksgrenze noch etwa 0,22 kg an PCB, was etwa 0,02 % der PCB-Ausgangsmasse darstellt. Diese Boden-Restbelastung in ca. 0,6 m unter Gelände ist gegenwärtig sowie bei der geplanten zukünftigen Nutzung durch die Tiefenlage sowie einen dort errichteten Zaun unzugänglich. Vor diesem Hintergrund ist eine Gefährdung für die Wirkungspfade Boden – Mensch (direkter Kontakt) und Boden – Nutzpflanze dauerhaft unterbunden. Der Wirkungspfad Boden – Grundwasser wird durch den geringen Querschnitt der Restbelastung, den nicht vorhandenen Grundwasseranschluss sowie die relativ geringe PCB-Restmasse von 0,22 kg als nicht signifikant bewertet.
Ein Aushub der Restbelastung wäre mit erheblichen technischen Sicherungsmaßnahmen der Böschung bzw. der Gebäude auf dem Nachbargrundstück verbunden. Dieser Aufwand wäre … aus den o.g. Umständen nicht verhältnismäßig.
Die Bodensanierung ist … erfolgreich abgeschlossen. Die primäre Quelle ist zu 99,8 % entfernt worden.“ Weitere Sanierungsmaßnahmen werden von den Gutachtern nicht für erforderlich gehalten.
In der Sitzung des Bau- und des Umweltsenates am 24.10.2023 wurde bereits die Grundzüge einer einzurichtenden Grundwassersicherung dargestellt. Zwischenzeitlich liegt ein
„Konzept zur Sicherung des Grundwasserabstroms nach abgeschlossener PCB-Bodensanierung“, erstellt durch das Ing.-Büro PGA Planung Gutachten Analytik GmbH, vor. Das Konzept kommt zusammenfassen auf folgendes Ergebnis:
„Auf dem ehem. Betriebsgelände der […] in Landshut, Klötzlmüllerstraße 140, wurde bis Juli 2018 die quellenorientierte Bodensanierung einer PCB-Altlast durchgeführt. Die Verunreinigung geht auf den Vornutzer des Grundstücks, der […] und dort im Wesentlichen auf einen Brand im Jahr 1960 zurück, nach dem PCB-belastetes Material

auf einem Teil des Grundstücks, Flurstück 2329, aufgefüllt wurde. Nach erfolgter Bodensanierung wurden abschließend weitere Untersuchungen des Bodens und des Grundwassers durchgeführt, die auch das westlich angrenzende Grundstück Klötzlmüllerstraße148 mit einbezogen hat. Ziel der Untersuchungen war die abschließende Gefährdungsabschätzung für alle relevanten Wirkungspfade und Schlussfolgerung, ob die Bodensanierung abgeschlossen ist, oder weitere Maßnahmen nach §2 Abs. 7 oder Abs. 8 BBodSchG und im Sinne § 4 Abs. 3 BBodSchG notwendig sind. Bei der Bodensanierung durch Aushub wurden 1.105 kg an PCB entfernt. Die verbliebene Restbelastung lässt sich mit rund 4 kg abschätzen. Daraus ergibt sich eine rechnerische Effizienz der Bodensanierung von rund 99,6 %. Die Untersuchungen bestätigen insgesamt, dass die Sanierungsziele des genehmigten Sanierungsplanes für den Boden vom 23.11.2012 in hinreichenden Maß erfüllt sind. Die Bodensanierung wird damit als erfolgreich abgeschlossen bewertet.
Die auf dem Nachbargrundstück Klötzlmüllerstraße 148 detektierte punktuelle Restbelastung wurde im Mai und Juni 2022 durch Bodenaustausch entfernt.
Auf dem […]-Gelände überschreiten im quartären und im tertiären Grundwasserleiter die PCB-Konzentrationen den Stufe-1-Wert. Nach der Beprobung des quartären Grundwasserleiters vom 27.03.2023 übersteigt nur noch ein Messwert geringfügig (0,57µg/l) den Stufe-2-Wert. D.h., es liegt eine Grundwasserverunreinigung vor, die weitestgehend unter dem Stufe-2-Wert bzw. der Bestimmungsgrenze liegt. Insgesamt zeigt sich ein abnehmender Trend der Grundwasserkonzentrationen. Die PCB-Fahne mit Konzentrationen über dem Stufe-1-Wert (0,05 µg/l) erstreckt sich im quartären Grundwasserleiter ausgehend von der Quelle mit einer Breite von rund 65 m bis etwa 350 m in den Abstrom des BMI-Geländes. Belastbare Daten über die Länge der Schadstofffahne im tertiären Grundwasserleiter sind nicht vorhanden. Jedoch ist im Vergleich zum quartären Grundwasserleiter die Durchlässigkeit um den Faktor 60 niedriger und die Fracht um den Faktor 10 geringer. Es ist daher naheliegend, dass die Fahnenlänge im tertiären Grundwasserleiter erheblich kürzer sein muss als die Fahne im Quartär.“
Das Wasserwirtschaftsamt hat dem Konzept im Prinzip zugestimmt. Folgende Punkte sind noch offen:

- Messungen im tertiären Grundwasserleiters:
  Diese müssen zwingend noch in das Konzept aufgenommen werden.
- Restbelastungen auf der Westseite des Grundstücks:
  Das Nachbargrundstück wurde im Jahr 2021 saniert. Die Belastungen dort waren konzentriert im Randbereich zwischen Hausnummer 140 und 148 zu finden. Bei der damaligen Sanierung wurde festgestellt, dass sich Reste der Belastungen noch in den Randbereich der Hausnummer 140 ziehen. Diese müssen noch entfernt werden. Da aber ohnehin Bau- und Aushubarbeiten stattfinden müssen, kann dies ohne größeren Aufwand erfolgen. Zu klären ist hier nur noch die Frage, ob die Aushubmaßnahme von den jetzigen Eigentümern oder den vergangenen Eigentümern durchgeführt wird.
- Monitoring:
  Auch wenn nach dem Sicherungszeitraum von 4 Jahren keine Maßnahmen zur Schadstoffreduzierung mehr erfolgen werden, ist dennoch weiterhin ein Monitoring durchzuführen. Bereits im vergangenen Gutachten des Büros ERM, indem die Verhältnismäßigkeit der Maßnahmen abgewogen wurde, ist ein Monitoring empfohlen worden. Zu klären ist hier nur noch die Frage, ob das Monitoring von den jetzigen Eigentümern oder den vergangenen Eigentümern durchgeführt wird.
  Bereits zur Sitzung vom 24.10.2023 wurden zur grundsätzlichen Bebaubarkeit des Grundstücks Stellungnahmen vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten sowie vom Gesundheitsamt eingeholt. Beiden Fachstellen sehen eine Wohnnutzung als unproblematisch an.
- Wirkpfad Boden-Nutzpflanze
  Zweck des BBodSchG ist die nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen. Bei stofflichen Belastungen landwirtschaftlich genutzter Böden geht es primär um eine mögliche Beeinträchtigung der Nutzungsfunktion als Standort für landwirtschaftliche Nutzung. Gleiches gilt entsprechend für gartenbauliche Nutzungen.

Bei der Gefährdungsabschätzung des Pfades Boden-Nutzpflanze sind folgende Punkte zu klären:
Welche Gefahren gehen im konkreten Fall von den im Boden vorhandenen Schadstoffen für Nahrungs- und Futterpflanzen aus? Wie sind diese Gefahren zu beurteilen? Welche Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen können auf kontaminierten Flächen im Vorfeld technischer Maßnahmen zum Schutz der darauf wachsenden Nutzpflanzen ergriffen werden?
Die fachliche Bewertung obliegt dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten.

- Wirkpfad Boden-Mensch
  Ein Kontakt mit dem Boden kann durch die alltägliche Nutzung wie Sport, Spielen, Wohnen und Arbeiten stattfinden. Dabei steht beim Wirkungspfad Boden-Mensch (direkter Kontakt) die orale Aufnahme insbesondere bei Kleinkindern auf Kinderspielflächen, Wohngebieten sowie Park- und Freizeitanlagen, und die inhalative Aufnahme von aufgewirbelten Bodenpartikeln vor allem bei Erwachsenen auf Industrie- und Gewerbegrundstücken im Vordergrund.
  Die fachliche Bewertung obliegt dem Gesundheitsamt.
- Gefährdungsbeurteilung
  Ob tatsächliche eine Gefährdung vorliegt, hängt ganz wesentlich davon ab, wie große der Abstand zwischen Belastungen und Oberfläche ist. Der Gesetzgeber hat daher pauschalisierte Werte zur Gefährdungsbeurteilung in der Bundesbodenschutzverordnung festgelegt.
  Im vorliegenden Altlastenfall wurde bereits der Oberboden mit einer Mächtigkeit von bis zu 3 Metern flächig auf dem Grundstück abgetragen. Auffüllungen bis zum ursprünglichen Geländeniveau erfolgen im Rahmen der Baumaßnahmen. Damit ist eine „saubere“ Deckschicht von rund 3 Metern vorhanden.
  Die Mindestabstände werden daher im Fall des Wirkpfads Boden-Mensch um das 10-fache überschritten, die des Wirkpfads Boden Nutzpflanze um das 5-fache.

Entsprechende positive Stellungnahmen der beiden Fachbehörden liegen vor.

Es wird gefordert:
a) Die ursprünglichen Sanierungsmaßnahmen vor einer Bebauung abzuschließen und alle Sanierungsmöglichkeiten auszuschöpfen. Eine evt. vorliegende Unverhältnismäßigkeit sei durch unabhängige Gutachten zu belegen. Die erwähnten und vorliegenden Gutachten bestätigen bereits, dass im Rahmen der Verhältnismäßigkeit alles Mögliche getan und veranlasst wurde. Weitere Sanierungsmaßnahmen würden keine signifikante Verbesserung bringen. Es kann beim Grundwassermonitoring wegen der verbliebenen Restbelastung und dem dadurch veranlassten Erlass der Allgemeinverfügung nur noch darum gehen, zum einen die Entwicklung zu beobachten, rechtzeitig und umfassend zu dokumentieren und zum baldigst möglichen Zeitpunkt die Allgemeinverfügung aufzuheben.
b) Der Nachweis, ab welcher Höhenkote (389,7 m ü.NN) keine signifikanten grundwassergefährdenden Altlasten mehr vorliegen, ist im entsprechenden Gutachten vom 18.11.2019 enthalten. Dieser Kote folgt die Festsetzung der Höhenlage eben der -künftigen – Sauberkeitsschicht.
c) Grundsätzlich werden alle Gutachten, die im Zusammenhang mit der Altlastensanierung erstellt wurden und falls notwendig künftig noch erstellt werden vom Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz bewertet.
Inwieweit das Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz, SG Umweltschutz, dass angesprochene Gutachten durch Beauftragung eines weiteren Gutachtens verifizieren lässt, liegt in der Entscheidungsbefugnis der Behörde.
d) Das Wasserwirtschaftsamt Landshut ist als Fachbehörde eng in die gesamten Vorgänge eingebunden und verfügt amtsintern über den erforderlichen Sachverstand zur Beurteilung der Notwendigkeit ergänzender Gutachten.
e) Grundsätzlich richtet sich bei allen Bauvorhaben die Zulässigkeit zur Verwendung von Baustoffen nach den jeweils geltenden diesbezüglichen technischen Vorschriften und Regelungen, insbesondere der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) die Schutz bieten soll vor aus ortsfesten Anlagen (z.B. Keller, Fundamente, Tiefgaragen u.ä,) freigesetzten wassergefährdenden Stoffen.

Eine Mobilisierung des im Boden verbliebenen Rest-PCBs kann zunächst durch das Bewegen von Aushubmaterial erfolgen. Dies berücksichtigend bestimmt die Planung bereits die Unterkante der Sauberkeitsschicht. Bis zu diesem Tiefenhorizont wurde die Bodensanierung durchgeführt. Eine weitere Möglichkeit der Mobilisierung besteht durch den Grundwassereintrag und –transport. Wenn im Grundwasser gebaut wird, ist hierfür eine Genehmigung erforderlich. Dies geschieht durch stellen eines Wasserrechtsantrags. Die Fachbehörde prüft dann eigenständig, ob zum Nachweis der Unbedenklichkeit weiterführende Gutachten erforderlich und vorzulegen sind.
f) Die Höhenlage für die Unterkante der Sauberkeitsschicht wurde auf 389,7 m ü.NN bestimmt. Um diese Sauberkeitsschicht herzustellen werden die Aushubarbeiten diese Höhenkote nur minimal um wenige Zentimeter unterschreiten.
Der mittlere im Geotechnischen Bericht vom 18.09.2019) angegebene Grundwasserspiegel liegt bei 389,5 m ü. NN, der höchste GW-Stand bei 391,5 m ü.NN (inkl. 50 cm Sicherheitszuschlag). Normale Grundwasserverhältnisse voraussetzend, sollte es damit im Rahmen der Erdarbeiten zu keinen Eingriffen in das Grundwasser kommen.
Sollte das Grundwasser während der Bauarbeiten aufgrund heftiger Niederschläge vorübergehend ansteigen, werden die entsprechenden Arbeiten für diesen Zeitraum unterbrochen.
g) Das Bayerische Landesamt für Umwelt (LfU) führt nach Art. 3 Abs. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) das sogenannte Altlastenkataster. Über die Entlassung einer Fläche aus diesem Verzeichnis entscheidet die Kreisverwaltungsbehörde, im vorliegenden Fall das Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz der kreisfreien Stadt Landshut.
h) Die im Zusammenhang mit der Bauleitplanung erstellten Gutachten sind als Verfahrensunterlagen Bestandteil der Planungen und somit im Zeitraum der öffentlichen Auslegung für jedermann einsehbar. Die Gutachten enthalten an ihrem Ende eine kurze allgemeinverständliche Zusammenfassung.
i) Die in der Zeit vom 16.07.2019 bis 23.08.2019 durchgeführte Beteiligung der Öffentlichkeit stellt nur einen von mehreren Verfahrensschritten bei der Aufstellung von Bebauungsplänen dar. Vorrangig dient die gem. § 3 Abs.1 BauGB durchgeführte Beteiligung der Information der Bürger und im Rückfluss auch der Planungsbehörde.
Während aller Beteiligungszeiträume steht es jedermann frei sich durch Einsichtnahme in die Akten Kenntnis der Planung und der einschlägigen Gutachten zu verschaffen.
Das Baugesetzbuch (BauGB) schreibt in § 3 Abs.2 die formelle öffentliche Auslegung für die Dauer eines Monats vor. Dieser Zeitraum ist als Regelzeitraum anzusehen. Es steht im Ermessen des Amtes für Stadtentwicklung und Stadtplanung der Stadt Landshut diesen Zeitraum zu verlängern.
j) Die Untersuchung des Grundwassers der Anwohner wurde erstmals 2019 vorgenommen und wird alle 2 Jahre wiederholt. Die letzte Probenentnahme erfolgte im August 2023. Die Entnahmen werden von Mitarbeitern der Stadt Landshut vorgenommen. Die Untersuchung der Proben geschieht durch ein von der Stadt Landshut beauftragtes Labor.
Die Durchführung von Bodenuntersuchungen in Bereichen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans / Deckblatts vor Beginn und nach Abschluss der Bauarbeiten ist über den Inhalt des Bebauungsplans nicht regelbar. Sie kann allenfalls im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages vereinbart werden oder individuell im konkreten Verdachtsfall.
k) Der gutachterliche Vergleich, ob die Deckblatt-Änderung das PCB-Grundwasserproblem besser löst als der rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahre 2014 wird nicht zielführend sein. Der Bebauungsplan aus dem Jahr 2014 ist rechtskräftig und auf seiner Basis und auf Basis der darin enthaltenen Festsetzungen dürfte damit gebaut werden. Für die aktuelle Deckblatt-Änderung bietet das laufende Verfahren mit Beteiligung aller zuständigen Fachbehörden Gelegenheit zur Prüfung.
Im Übrigen dienen weder der Bebauungsplan noch das Deckblatt hierzu der Lösung des PCB-Grundwasserproblems. Dieses Problem ist außerhalb der Bauleitplanung zu lösen. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wird geprüft inwieweit die Planung zu unzumutbaren Beeinträchtigungen führt.

l) Das laufende Aufstellungsverfahren für das Deckblatt 1 zum Bebauungsplan 02-34 folgt den diesbezüglichen Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB). Ein Einfluss auf das Abstimmungsverhalten der Mitglieder des Stadtrats ist nicht möglich.

Bezüglich der Thematik der Wertminderung wird darauf hingewiesen, dass ein eventueller Einfluss auf den Verkehrswert der betroffenen Grundstücke durch einen Bebauungsplan für sich genommen kein Kriterium für die Abwägungserheblichkeit ist. Es kommt auf die zu erwartenden tatsächlichen Beeinträchtigungen an, wie z.B. eine etwaige Reduzierung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung auf dem betroffenen Grundstück (BVerwG, Beschluss vom 09.02.1995, NVwZ 1995, 895).

8. Es werden Bedenken gegen Rechtmäßigkeit der Änderung des Bebauungsplanes im sogenannten beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geäußert.
   Die gesetzlichen Vorgaben für die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes 02-34 durch Deckblatt 1 durch ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauBG als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ sind gegeben. Die geplante Grundfläche aller geplanten Gebäude liegt zusammengenommen (mit GRZ 1 = ca. 4.199 m² und GRZ 2 = ca. 9.223 m²) deutlich unter der Höchstgrenze von 20.000 m². Die in den, in der Stellungnahme zitierten Paragraphen § 1 Abs. 6 Nr. 7a und § 2 Abs. 4 BauGB beziehen gerade nicht auf ein Verfahren der Innenentwicklung. Die Belange, die in einer formellen Umweltprüfung abzuarbeiten sind, bleiben auch in einem Verfahren der Innenentwicklung unverändert abwägungserheblich (hier: § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a), c), e), h) und i) BauGB). Es ergeben sich bei einem Verfahren der Innenentwicklung somit keine materiellen Änderungen gegenüber einem regulären Verfahren mit Umweltprüfung. Der § 13a BauGB schließt das Verfahren der Innenentwicklung nur bei Belangen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b) (Natura2000-Gebiete) aus.

9. Gegenüber der in der Zeit vom 16.07.2019 bis zum 23.08.2019 ausgelegten Planung wurde die Bebauungsdichte um rd. 13,3 % (um ca. 2.140 m² Geschoßfläche) reduziert. Im Nordosten des Geltungsbereiches (Baufelder 7 – 9) wurden die Gebäudehöhen zurückgenommen. Anstelle der hier geplanten Mehrfamilienhäuser mit 3 – 4 Vollgeschossen sollen nunmehr 11 Reihenhäuser mit 2 – 3 Vollgeschossen errichtet werden. Die Anzahl der wahrgenommenen Baukörper bleibt gleich: 9 Mehrfamilienhäuser (Baufelder 1 -6 und 10 – 12) sowie 3 Reihenhausanlagen (Baufelder 7 – 9). Zum Rand und damit nach außen wirksam gegenüber der Nachbarbebauung wirksam sind 3 Baukörper im Osten und ebenfalls 3 Baukörper im Westen des Baugebiets.
   Die Wertung als „Kasernenbauweise“ stellt eine subjektive Betrachtungsweise dar, auf die keiner weiteren Abwägung bedarf.
   Die Aufschüttung / Erhöhung des Baugeländes ergibt sich aus der Festsetzung der Unterkante der Sauberkeitsschicht auf 389,7 m ü.NN und den üblichen Anforderungen an die Bauwerkskonstruktion. Die Erhöhung wird zu den Rändern des Baugebiets zum Kreuzeckweg im Osten und zum Abzweig der Klötzlmüllerstraße im Westen als Übergang gestaltet. Ihre max. Höhe wird nach außen hin nur sehr untergeordnet in Erscheinung treten. Zumal auch innerhalb des Baugeländes alle Übergänge fließend ausgeführt werden.
   Ob durch die Planung eine „grobe Verletzung der allgemeinen Grundlagen des guten Städtebaus“ grob verletzt werden, entzieht sich der Abwägung, da im Einspruch die Grundsätze nicht definiert werden.
   Jede Bauleitplanung hat so zu erfolgen, dass negative Einflüsse auf die bestehende Nachbarschaft so weit wie möglich vermieden werden. Allgemein nachvollziehbar dürfte sein, dass jedwede Baumaßnahme zu einer Änderung des jeweiligen Umfeldes führt. Inwieweit diese Änderung negativ empfunden wird, stellt regelmäßig eine sehr subjektive Betrachtungsweise dar.
   Die Feststellung der Wertigkeit eines Grundstücks liegt regelmäßig im Zuständigkeitsbereich der jeweiligen Eigentümer. Unbenommen hiervon ist eine mögliche Schadensersatzforderung gegenüber dem Verursacher.
   Die Thematik der Wertminderung wurde bereits unter Punkt 7 abgehandelt.

10. Der durchgeführte Verfahrensschritt diente gerade der Ermittlung der Wünsche und Anregungen, und damit im weitesten Sinne der Interessen der Anwohner. Diese in die Planung einfließen zu lassen ohne ihre Kenntnis ist schlicht nicht möglich.

11. Die in der Zeit vom 16.07.2019 bis 23.08.2019 durchgeführte Beteiligung der Öffentlichkeit sollte gemäß § 3 Abs. 1 BauGB „möglichst frühzeitig“ erfolgen und „über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung“ unterrichten und informieren. Regelmäßig liegen zu diesem frühen Zeitpunkt noch nicht alle erforderlichen Gutachten vor. Im Nachgang zur angesprochenen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden, zum Teil bereits unter Berücksichtigung der aufgeworfenen Fragen und der geäußerten Bedenken und Anregungen, die folgenden Gutachten und gutachterlichen Berichte erstellt:
    - Geotechnischer Bericht Nr. B1907247 vom 18.09.2019, Büro GeoPlan, Osterhofen
    - BMI-Standort Klötzlmüllerstraße 140, Landshut PCB-Bodensanierung, Projekt Nr.: 0027473 vom 18.11.2019, ERM GmbH Neu-Isenburg
    - Klötzlmüllerstraße 140 – Humantoxikologische Beurteilung des Restbelastungen mit Polychlorierten Biphenylen (PCB) im Hinblick auf die relevanten Wirkungspfade, vom Dezember 2019, Dr. Gerd Rippen, Göttingen
    - Änderung des Bebauungsplanes 02/34 durch Deckblatt 1, Numerisches Grundwassermodell, vom 09.12.2019, Dr. Blasy – Dr. Øverland, Eching a. Ammersee
    - Verkehrsuntersuchung Klötzlmüllerviertel in Landshut, vom 18. 09.2020, Projekta Ingenieurgesellschaft, Auerbach
    - Immissionsschutztechnisches Gutachten, Schallimmissionsschutz, Projekt-Nr. LA-2321-03 / 2321-03_E01 vom 19.01.2022 Hoock & Partner Sachverständige PartG mbH, Landshut (dieses Gutachten bezieht sich bereits auf die vorliegende, geänderte, reduzierte Planung)

12. Aufgrund des mit anderen kreisangehörigen Städten generellen, geringen Flächenpotentials im Gebiet der kreisfreien Stadt Landshut müssen sich alle größeren Baumaßnahmen, hier: Wohnungsbau, auf die zur Verfügung stehenden Flächen konzentrieren. Im (geänderten) Deckblatt wurde die Anzahl der möglichen Wohnungen reduziert und das Angebotsspektrum um 11 Reihenhäuser erweitert. Die Nachfrage und das darauf reagierende Angebot - oder auch umgekehrt - stellen einen fließenden Prozess dar, der sich mit einzelnen, herausgegriffenen Zahlen nicht belegen lässt, sondern auf langfristiger Marktbeobachtung beruht.

13. Dem seit Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes 2013 / 2014 in Art und Umfang geänderten Bedarf und der daraus resultierenden Nachfrage wird mit der Deckblatt-Änderung Rechnung getragen. Im Zeitraum von 2013 bis 2022 stieg die Einwohnerzahl der Stadt um 9.278 Personen oder ca. 14 % von 66.179 (2013) auf 75.457 (2022). Die aktuellen Bevölkerungsprognosen (Quelle: Bayer. Landesamt für Statistik) gehen für die Stadt Landshut von einem weiteren Zuwachs bis 2030 um 11.821 Personen gegenüber dem Wert 2013 oder ca. 18 % auf ca. 78.000 Personen aus und weiter bis 2030 um 14.621 Personen oder ca. 22 % auf dann 80.800 Einwohner. Die Stadt Landshut ist wie alle anderen Kommunen auch kein in sich geschlossener Organismus. Jede Bevölkerungsveränderung beinhaltet ganz unterschiedliche Faktoren wie die Wirtschaftskraft und damit Anziehungskraft einer Kommune, ihr Freizeitangebot, Todes- und Geburtenraten usw. usw. Es ist nicht möglich Landshut von einer derartigen Entwicklung abzukoppeln. Inwieweit innerhalb eines solchen Prozesses individuelle Interessen berücksichtigt werden (können) ist eine politische Frage. Diese lässt sich nicht im Rahmen der Bauleitplanung beantworten. Bauleitplanung ist immer Vorsorge- und Reaktionsplanung.

14. Ein Bebauungsplan regelt immer nur die bauliche Entwicklung der Flächen innerhalb seines Geltungsbereichs. Über den Bebauungsplan hinaus gehende Planungen für ein ganzes Stadtviertel sind im Rahmen der Bauleitplanung nur im Flächennutzungsplan möglich. Die hier geforderte Gesamtplanung des Viertels stellt dem gegenüber jedoch eine gesonderte Strukturplanung dar. Diese wäre nur außerhalb der Bauleitplanung

möglich und separat durchzuführen. Die Entscheidung hierüber obliegt den politischen Gremien.

15. Zur Ermittlung des Bedarfs an zusätzlichen Plätzen in Kinderkrippen, Kindergärten und Schulen werden regelmäßig statische Kennwerte herangezogen. Zudem wurden für das gesamte Stadtgebiet in den letzten Jahren Schulbedarfs- und Kita-Bedarfspläne erstellt bzw. werden noch erstellt. Der diesbezügliche Bedarf wird in der Begründung wiedergegeben (siehe Ziffer 11.1). Er dient der planenden Kommune als Hinweis welche Einrichtungen u.U. zu erweitern sind und welche noch über ausreichende Kapazität verfügen. Pläne und eigene Gutachten hierzu werden generell nicht erstellt.

16. Aufgrund der notwendigen Anpassung des Geltungsbereichs an den des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 02-32 liegt die im Bebauungsplan Nr. 02-34 bisher nördlich des Kreuzeckweges festgesetzte Spielplatzfläche nicht mehr im Geltungsbereich des Deckblatts zum Bebauungsplan Nr. 02-34. Die Fläche ist in die Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan Nr. 02-32 integriert.
Die Ausweisung eines öffentlichen Spielplatzes ist eine freiwillige Aufgabe der Gemeinde. Bei öffentlichen Spielplätzen handelt es sich um öffentliche Einrichtungen der Gemeinden für die allgemeine Nutzung. Eine Verpflichtung zur Ausweisung eines öffentlichen Spielplatzes besteht nach Auskunft des Staatsministeriums des Innern, für Sport und Integration nicht. (sinngemäß aus Antwort des Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr im Einvernehmen mit dem Staatsministerium des Innern, für Sport und Integration auf die „Schriftliche Anfrage“ der Abgeordneten Kerstin Celina und Stephanie Schuhknecht, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, Drucksache Nr. 18/22476 des Bayer. Landtags vom 09.08.2022). Insoweit existiert gar kein gesetzlicher Rahmen an dem sich die Stadt Landshut bei der Ausweisung öffentlicher Spielplätze orientieren könnte. Die Notwendigkeit zur Errichtung und die erforderliche Größe privater Spielflächen richtet sich nach den Vorschriften der bayerischen Bauordnung (BayBO) in Verbindung mit den Maßgaben der Freiflächen- und Gestaltungssatzung der Stadt Landshut.

17. Das Baugelände war bis zur Aufgabe seiner industriellen Nutzung nahezu zu 100 % versiegelt. Dem gegenüber stellt die jetzige Planung eine erhebliche Verbesserung dar. Insgesamt wird durch mehrere Maßnahmen die Pufferfähigkeit für Niederschlagswasser gefördert wie durch die Festsetzung eines erhöhten Aufbaus bei der Dachbegrünung. Im Zuge der detaillierten Freiflächenplanung werden die Abflüsse für das Niederschlagswasser genau betrachtet und geprüft, wo ggfs. zusätzliche Maßnahme zur Rückhaltung, zum Abfluss oder zur Pufferung gegeben und/oder notwendig sind. Ziel wird sein, dem vorhandenen (Mischwasser-)Kanal kein Niederschlagswasser zuzuführen, was den Vorgaben der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) entspricht, die in § 15 Abs. 2 Ziffer 6 die Einleitung von Grund-, Quell- und Sickerwasser in die öffentliche Entwässerungsanlage verbietet. Das Deckblatt zum Bebauungsplan enthält ca. 3.742 m² private und ca. 1.260 m² öffentliche Grünflächen. Je 300 m² Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen. Auf den künftigen privaten Flächen sind folgerichtig 65 Bäume als „zu pflanzen“ festgesetzt. Zusätzlich sind im Bereich der öffentlichen Grünflächen, hier vor allem den Klötzlmühlbach begleitend, 19 Bäume zu pflanzen. Es darf davon ausgegangen werden, dass die im Bereich der privaten Freiflächen durch die übliche gärtnerische Gestaltung weitere Pflanzmaßnahmen, dann vorrangig durch Sträucher, erfolgen werden.

8. [redacted]
mit Benachrichtigung vom 03.08.2019

https://cloudla.Landshut.de/nextcloud/index.php/s/HZkpbgcSeSQxnng

Beschluss:

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Dem seit Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes 2013 / 2014 in Art und Umfang geänderten Bedarf und der daraus resultierenden Nachfrage wird mit der Deckblatt-Änderung Rechnung getragen.
In Kombination mit dem relativ geringen Flächenpotential der kreisfreien Stadt Landshut und der Verpflichtung zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden ist die angestrebte Verdichtung notwendig und vertretbar.
Gegenüber der in der Zeit vom16.07.2019 bis 23.08.2019 ausgelegten Planung wurde die Bebauungsdichte um rd. 13,3 % (= ca. 2.140 m² Geschoßfläche) reduziert. Im Nordosten des Geltungsbereiches (Baufelder 7 – 9) wurden die Gebäudehöhen zurückgenommen. Anstelle der hier bisher geplanten Mehrfamilienhäuser mit 3 - 4 Vollgeschossen sollen hier nunmehr Reihenhäuser mit 2 – 3 Vollgeschossen errichtet werden. Die geplante Bebauungsdichte folgt der Befriedigung der prognostizierten Nachfrage nach Wohnraum.

Das Baugelände war bis zur Aufgabe seiner industriellen Nutzung nahezu zu 100 % versiegelt. Dem gegenüber stellt die jetzige Planung eine erhebliche Verbesserung dar. Das Maß der zulässigen Versiegelung wird über die Festsetzung der sog. Grundflächen geregelt. Die Art und Weise ihrer Ermittlung regeln die §§ 16, 17 und 19 der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Die in § 17 vorgegebenen Obergrenzen werden im vorliegenden Deckblatt eingehalten.
Die Auswirkungen der geplanten Tiefgaragen auf das Grundwasser und den Grundwasserstrom wurden im „Numerischen Grundwassermodell“ von Dr. Blasy – Dr. Øverland vom 09.12.2019 untersucht. Darin wurde der Einfluss der geplanten Tiefgaragen auf die Grundwasserströmung und einen möglichen Aufstau betrachtet und festgestellt, dass die beiden Tiefgaragenkomplexe „keine Abhilfemaßnahmen zur weiteren Verminderung der Auswirkungen“ erforderlich machen“. Die sich aus den Berechnungen im genannten Gutachten ergebenden Auswirkungen bewegen sich im Bereich weniger Zentimeter. Ein Bodengutachten wurde erstellt und liegt als „Geotechnischer Bericht Nr. B1907247“ vom 18.09.2019 (Verfasser: GeoPlan, Osterhofen) vor.
Die Notwendigkeit zur Durchführung eines Beweissicherungsverfahrens ergibt sich aus der jeweils gewählten Konstruktionsweise und damit zusammenhängend aus der Schwere des Eingriffs in den Baugrund. Sie liegt im Zuständigkeitsbereich des jeweiligen Bauherrn. Dem allgemein gültigen Verursacherprinzip folgend haftet der Bauherr oder die von ihm beauftragte ausführende Firma für durch seine Baumaßnahme verursachte Schäden an benachbarten Gebäuden.
Die geforderten Grundwasser-Messstellen wurden im Zusammenhang mit dem Grundwassermonitoring eingerichtet.

Die Auswirkungen des planungsbedingten steigenden künftigen Verkehrsaufkommens wurde in der „Verkehrsuntersuchung Klötzlmüllerviertel in Landshut“ vom 18.09.2020 der Projekta-Ingenieurgesellschaft, Auerbach und in einem „Immissionsschutztechnisches Gutachten, Schallimmissionsschutz, Projekt-Nr. LA-2321-03 / 2321-03_E01 vom 19.01.2022 durch das Büro Hoock & Partner Sachverständige PartG mbH, Landshut untersucht. Letzteres Gutachten bezieht sich bereits auf die vorliegende, geänderte, reduzierte Planung.
In der o.g. Verkehrsuntersuchung Klötzlmüllerviertel in Landshut“ der Projekta – Ingenieurgesellschaft, Auerbach vom 18.09.2020 werden auch die Auswirkungen des Neuverkehrs in Verbindung mit dem bereits bestehenden Verkehrsaufkommen untersucht und bewertet. Die Gutachter kommen für den Kreuzeckweg zu folgendem Ergebnis: „Ableitend aus den *(im Gutachten)* beschriebenen Maßnahmen würde sich unter verkehrsplanerischen Aspekten der verkehrsberuhigte Bereich als die zu favorisierende Variante herauskristallisieren. Insbesondere die Kombination aus

- Geschwindigkeitsbeschränkung (Schrittgeschwindigkeit)
- Parkverbot (eventuell nur an ausgewiesenen Stellplätzen könnte Parken erlaubt sein)
- Gegenseitige Rücksichtnahme zwischen Fußgängern, Radfahrern und dem Kfz-Verkehr

führt zu einer dem Wohnquartier bzw. des Wohnweges angemessenen Planung. Einhergehend ist dadurch eine Steigerung der Aufenthaltsqualität für Fußgänger im Straßenraum aber auch der Wohnqualität im Umfeld (Lärmreduzierung) Rechnung getragen.

Zu berücksichtigen ist dabei die Schaffung von Kfz-Stellplätzen für Besucherverkehr der geplanten Wohnanlagen als auch Verkehr aus den bestehenden Wohnparzellen am Kreuzeckweg“.

Die im Einspruch monierten Tiefgaragenein- und -ausfahrten zum Kreuzeckweg hin wurden ganz aufgegeben und werden nicht mehr weiterverfolgt.
Der Kreuzeckweg kann und soll nicht als „Hauptzufahrtsstraße“ für das neue Baugebiet dienen. Die Hauptanbindung an das städtische Verkehrsnetz erfolgt über die ausreichend dimensionierte Klötzlmüllerstraße.

9. [redacted]
Mit Schreiben vom 08.08.2019

https://cloudla.Landshut.de/nextcloud/index.php/s/o3LySTd5z2kkrCa

Beschluss:

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Dem seit Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes 2013 / 2014 in Art und Umfang geänderten Bedarf und der daraus resultierenden Nachfrage wird mit der Deckblatt-Änderung Rechnung getragen.
In Kombination mit dem relativ geringen Flächenpotential der kreisfreien Stadt Landshut und der Verpflichtung zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden ist die angestrebte Verdichtung notwendig und vertretbar.
Gegenüber der in der Zeit vom 16.07.2019 bis 23.08.2019 ausgelegten Planung wurde die Bebauungsdichte um rd. 13,3 % (= ca. 2.140 m² Geschoßfläche) reduziert. Im Nordosten des Geltungsbereiches (Baufelder 7 – 9) wurden die Gebäudehöhen zurückgenommen. Anstelle der hier bisher geplanten Mehrfamilienhäuser mit 3 -4 Vollgeschossen sollen hier nunmehr Reihenhäuser mit 2 – 3 Vollgeschossen errichtet werden. Die geplante Bebauungsdichte folgt der Befriedigung der prognostizierten Nachfrage nach Wohnraum.
Das Baugelände war bis zur Aufgabe seiner industriellen Nutzung nahezu zu 100 % versiegelt. Dem gegenüber stellt die jetzige Planung eine erhebliche Verbesserung dar. Das Maß der zulässigen Versieglung wird über die Festsetzung der sog. Grundflächen geregelt. Die Art und Weise ihrer Ermittlung regeln die §§ 16, 17 und 19 der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Die in § 17 vorgegebenen Obergrenzen werden im vorliegenden Deckblatt eingehalten.

Die Auswirkungen der geplanten Tiefgaragen auf das Grundwasser und den Grundwasserstrom wurden im „Numerischen Grundwassermodell“ von Dr. Blasy – Dr. Øverland vom 09.12.2019 untersucht. Darin wurde der Einfluss der geplanten Tiefgaragen auf die Grundwasserströmung und einen möglichen Aufstau betrachtet und festgestellt, dass die beiden Tiefgaragenkomplexe „keine Abhilfemaßnahmen zur weiteren Verminderung der Auswirkungen“ erforderlich machen“. Die sich aus den Berechnungen im genannten Gutachten ergebenden Auswirkungen bewegen sich im Bereich weniger Zentimeter. Ein Bodengutachten wurde erstellt und liegt als „Geotechnischer Bericht Nr. B1907247“ vom 18.09.2019 (Verfasser: GeoPlan, Osterhofen) vor.
Die Notwendigkeit zur Durchführung eines Beweissicherungsverfahrens ergibt sich aus der jeweils gewählten Konstruktionsweise und damit zusammenhängend aus der Schwere des Eingriffs in den Baugrund. Sie liegt im Zuständigkeitsbereich des jeweiligen Bauherrn. Dem allgemein gültigen Verursacherprinzip folgend haftet der Bauherr oder die von ihm beauftragte ausführende Firma für durch seine Baumaßnahme verursachte Schäden an benachbarten Gebäuden.
Die geforderten Grundwasser-Messstellen wurden im Zusammenhang mit dem Grundwassermonitoring eingerichtet.

Die Auswirkungen des planungsbedingten steigenden künftigen Verkehrsaufkommens wurde in der „Verkehrsuntersuchung Klötzlmüllerviertel in Landshut“ vom 18.09.2020 der Projekta-Ingenieurgesellschaft, Auerbach und in einem „Immissionsschutztechnisches

Gutachten, Schallimmissionsschutz, Projekt-Nr. LA-2321-03 / 2321-03_E01 vom 19.01.2022 durch das Büro Hoock & Partner Sachverständige PartG mbH, Landshut untersucht. Letzteres Gutachten bezieht sich bereits auf die vorliegende, geänderte, reduzierte Planung.
In der o.g. Verkehrsuntersuchung Klötzlmüllerviertel in Landshut“ der Projekta – Ingenieurgesellschaft, Auerbach vom 18.09.2020 werden auch die Auswirkungen des Neuverkehrs in Verbindung mit dem bereits bestehenden Verkehrsaufkommen untersucht und bewertet. Die Gutachter kommen für den Kreuzeckweg zu folgendem Ergebnis: „Ableitend aus den *(im Gutachten)* beschriebenen Maßnahmen würde sich unter verkehrsplanerischen Aspekten der verkehrsberuhigte Bereich als die zu favorisierende Variante herauskristallisieren. Insbesondere die Kombination aus

- Geschwindigkeitsbeschränkung (Schrittgeschwindigkeit)
- Parkverbot (eventuell nur an ausgewiesenen Stellplätzen könnte Parken erlaubt sein)
- Gegenseitige Rücksichtnahme zwischen Fußgängern, Radfahrern und dem Kfz-Verkehr

führt zu einer dem Wohnquartier bzw. des Wohnweges angemessenen Planung. Einhergehend ist dadurch eine Steigerung der Aufenthaltsqualität für Fußgänger im Straßenraum aber auch der Wohnqualität im Umfeld (Lärmreduzierung) Rechnung getragen.
Zu berücksichtigen ist dabei die Schaffung von Kfz-Stellplätzen für Besucherverkehr der geplanten Wohnanlagen als auch Verkehr aus den bestehenden Wohnparzellen am Kreuzeckweg“.

Die im Einspruch monierten Tiefgaragenein- und -ausfahrten zum Kreuzeckweg hin wurden ganz aufgegeben und werden nicht mehr weiterverfolgt.
Der Kreuzeckweg kann und soll nicht als „Hauptzufahrtsstraße“ für das neue Baugebiet dienen. Die Hauptanbindung an das städtische Verkehrsnetz erfolgt über die ausreichend dimensionierte Klötzlmüllerstraße.

Die geplante Anzahl an Kfz-Stellplätzen für Anwohner und Besucher richtet sich i.d.R. nach der Stellplatzsatzung (StPlS) der Stadt Landshut vom 11.05.2015, zuletzt geändert durch Satzung vom 16.11.2020. Zusätzlich zu den Kfz-Stellplätzen werden den jeweiligen Mehrfamilienhäusern auch zugeordnete Fahrrad-Abstellflächen und -plätze geschaffen.
In der Sitzung vom 07.03.2024 hat der Bausenat einer Reduzierung der nach der Stellplatzsatzung nachzuweisenden KFZ-Stellplätze zugestimmt. Im Gegenzug wird die Anzahl der Fahrrad-Abstellplätze erhöht. Grundlage für die Reduzierung wird ein Mobilitätskonzept sein.
Das Mobilitätskonzept beruht auf der vorliegenden Bauleitplanung, den örtlichen, infrastrukturellen Gegebenheiten im näheren und mittleren Umfeld sowie der topografischen Situation.
Ziel des Konzeptes ist die Reduzierung des KFZ-Individualverkehrs, der von den künftigen Bewohnern des neuen Baugebietes ausgelöst werden wird und damit die Reduzierung der Anzahl sowohl der nach den geltenden Satzungen und Vorschriften nachzuweisenden KFZ-Stellplätze und auch der tatsächlich benötigten Stellplätze. Damit einher geht eine Akzeptanz- und Attraktivitätssteigerung hinsichtlich des ÖPNVs und des Fahrradverkehrs.
Im Wirkungsbereich des Mobilitätskonzeptes kommt es nach baulicher und organisatorischer Umsetzung der formulierten Maßnahmen für die bereits vorhandenen und die neu hinzu-ziehenden Anwohner zu einer Reduzierung durch Lärm und Staub, einer Reduzierung der Versiegelung der Bodenoberfläche, zu einer Verbesserung hinsichtlich der Versickerung von Niederschlägen und zu einer Abnahme der Gefährdung durch den KFZ-Verkehr. Die Anzahl der oberirdischen Stellplätze und die Ausdehnung der Tiefgaragen wird verkleinert. Die dadurch freiwerdenden Flächen tragen zu einer Verbesserung des Wohnumfeldes bei.

Die Auswirkungen auf die Luftqualität ($CO_2$, Feinstaub etc.) bei Verwirklichung der Neuplanung wurden nicht separat untersucht, da es zum jetzigen Verfahrenszeitpunkt von der hierfür zuständigen Unteren Immissionsschutzbehörde nicht gefordert wurde. Die zum Einsatz kommenden Baustoffe und Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung müssen generell eine Zulassung aufweisen, damit sie eingebaut und betrieben werden dürfen.

Das Aufstellungsverfahren für einen Bebauungsplan regelt das BauGB. Die gleichen Verfahrensvorschriften gelten für Deckblatt. Im vorliegenden Fall bestehen hiervon keine Abweichungen. Jedes Verfahren beginnt mit der 1. Sitzung!
Der rechtskräftige Bebauungsplan wird wie vor erläutert durch ein den gesetzlichen Regelungen entsprechenden Verfahren geändert. Die Fachbehörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange und die Öffentlichkeit werden zu den im Verfahren vorgesehen Planungsschritten beteiligt. Trägerin der Planungshoheit ist die Stadt Landshut. Diese entscheidet letztlich mit den politischen Gremien über Inhalt und Zustandekommen des Plans.
Die in der Zeit vom 16.07.2019 bis 23.08.2019 durchgeführte Beteiligung der Öffentlichkeit sollte gemäß § 3 Abs. 1 BauGB „möglichst frühzeitig“ erfolgen und „über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung“ unterrichten und informieren. Regelmäßig liegen zu diesem frühen Zeitpunkt noch nicht alle erforderlichen Gutachten vor.

Im Nachgang zur angesprochenen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden, zum Teil bereits unter Berücksichtigung der aufgeworfenen Fragen und der geäußerten Bedenken und Anregungen, die folgenden Gutachten und gutachterlichen Berichte erstellt:

- Geotechnischer Bericht Nr. B1907247 vom 18.09.2019, Büro GeoPlan, Osterhofen
- BMI-Standort Klötzlmüllerstraße 140, Landshut PCB-Bodensanierung, Projekt Nr.: 0027473 vom 18.11.2019, ERM GmbH Neu-Isenburg
- Klötzlmüllerstraße 140 – Humantoxikologische Beurteilung des Restbelastungen mit Polychlorierten Biphenylen (PCB) im Hinblick auf die relevanten Wirkungspfade, vom Dezember 2019, Dr. Gerd Rippen, Göttingen
- Änderung des Bebauungsplanes 02/34 durch Deckblatt 1, Numerisches Grundwassermodell, vom 09.12.2019, Dr. Blasy – Dr. Øverland, Eching a. Ammersee
- Verkehrsuntersuchung Klötzlmüllerviertel in Landshut, vom 18. 09.2020, Projekta Ingenieurgesellschaft, Auerbach
- Immissionsschutztechnisches Gutachten, Schallimmissionsschutz, Projekt-Nr. LA-2321-03 / 2321-03_E01 vom 19.01.2022 Hoock & Partner Sachverständige PartG mbH, Landshut (dieses Gutachten bezieht sich bereits auf die vorliegende, geänderte, reduzierte Planung)

Grundsätzlich ist es jedem Bürger, ob aus Landshut oder aus anderen Regionen, freigestellt sich um den Erwerb von Grundstücken zu bemühen und diese dann entsprechend zu bebauen. Der Immobilienmarkt wird, wie jeder andere Markt auch, von Angebot und Nachfrage geregelt oder zumindest entscheidend beeinflusst. Dem seit Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes 2013 / 2014 in Art und Umfang geänderten Bedarf und der daraus resultierenden Nachfrage wird mit der Deckblatt-Änderung Rechnung getragen. Im Zeitraum von 2013 bis 2022 stieg die Einwohnerzahl der Stadt um 9.278 Personen oder ca. 14 % von 66.179 (2013) auf 75.457 (2022). Die aktuellen Bevölkerungsprognosen (Quelle: Bayer. Landesamt für Statistik) gehen für die Stadt Landshut von einem weiteren Zuwachs bis 2030 um 11.821 Personen gegenüber dem Wert 2013 oder ca. 18 % auf ca. 78.000 Personen aus und weiter bis 2030 um 14.621 Personen oder ca. 22 % auf dann 80.800 Einwohner. In Kombination mit dem vergleichsweise geringen Flächenpotential der kreisfreien Stadt Landshut und der Verpflichtung zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden ist die angestrebte Verdichtung notwendig und vertretbar. Zudem werden im Deckblatt Nr. 1 2.116 m² der zulässigen Geschossfläche nach der „Richtlinie zur Bereitstellung von Flächen für den sozialen Wohnungsbau (Landshuter Modell), Neufassung 2017“ dem geförderten Wohnungsbau vorbehalten.

Das Verbot an der Einrichtung von sog. Hausbrunnen sowie generell der Grundwassernutzung wurde durch die Allgemeinverfügung vom 04.03.2020 erreicht. Diese wurde am 16.12.2021 geändert und angepasst. Sie ist jedermann zugänglich. Im vorliegenden wird diese Allgemeinverfügung und die Folgen hieraus in den Abwägungsprozess mit eingestellt.

Der Klötzlmühlbach – und zwar der direkte Bachlauf mit seiner Uferzone – ist als Biotop ausgewiesen und nicht als flächiges Naturschutzgebiet. Durch die Schaffung eines deutlich verbreiterten bachbegleitenden Grünzuges, gegenüber der bisherigen industriellen Nutzung, wird die Biotopfunktion gestärkt.

Die Frage, wer im Falle eines durch die Neubebauung erlittenen Schadens in Regress genommen werden kann, bedarf einer juristischen Prüfung des jeweiligen Einzelfalls und entzieht sich insoweit der Abwägung aus dem Bereich der Bauleitplanung. Grundsätzlich ist zur Thematik der Wertminderung aber anzuführen, dass ein eventueller Einfluss auf den Verkehrswert der betroffenen Grundstücke durch einen Bebauungsplan für sich genommen kein Kriterium für die Abwägungserheblichkeit ist. Es kommt auf die zu erwartenden tatsächlichen Beeinträchtigungen an, wie z.B. eine etwaige Reduzierung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung auf dem betroffenen Grundstück (BVerwG, Beschluss vom 09.02.1995, NVwZ 1995, 895).

10. [redacted]
mit Benachrichtigung vom 14.08.2019

https://cloudla.Landshut.de/nextcloud/index.php/s/493c62sgWW66MtB

Beschluss:

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Das Maß der zulässigen Versiegelung wird über die Festsetzung der sog. Grundflächen geregelt. Die Art und Weise ihrer Ermittlung regeln die §§ 16, 17 und 19 der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Die in § 17 vorgegebenen Obergrenzen werden im vorliegenden Deckblatt eingehalten.
Die Auswirkungen der geplanten Tiefgaragen auf das Grundwasser und den Grundwasserstrom wurden im „Numerischen Grundwassermodell“ von Dr. Blasy – Dr. Øverland vom 09.12.2019 untersucht. Darin wurde der Einfluss der geplanten Tiefgaragen auf die Grundwasserströmung und einen möglichen Aufstau betrachtet und festgestellt, dass die beiden Tiefgaragenkomplexe „keine Abhilfemaßnahmen zur weiteren Verminderung der Auswirkungen“ erforderlich machen“. Die sich aus den Berechnungen im genannten Gutachten ergebenden Auswirkungen bewegen sich im Bereich weniger Zentimeter. Ein Bodengutachten wurde erstellt und liegt als „Geotechnischer Bericht Nr. B1907247“ vom 18.09.2019 (Verfasser: GeoPlan, Osterhofen) vor.
Die Notwendigkeit zur Durchführung eines Beweissicherungsverfahrens ergibt sich aus der jeweils gewählten Konstruktionsweise und damit zusammenhängend aus der Schwere des Eingriffs in den Baugrund. Sie liegt im Zuständigkeitsbereich des jeweiligen Bauherrn. Dem allgemein gültigen Verursacherprinzip folgend haftet der Bauherr oder die von ihm beauftragte ausführende Firma für durch seine Baumaßnahme verursachte Schäden an benachbarten Gebäuden.
Die geforderten Grundwasser-Messstellen wurden im Zusammenhang mit dem Grundwassermonitoring eingerichtet.
Bereits im Aufstellungsverfahren zum rechtskräftigen Bebauungsplan 02-34 wurde in den Verfahrensschritten nach § 3 Abs. 1 und 2 BauGB über die am Grundstück 2329 vorliegende Altlasten-Situation informiert bzw. stand für Interessierte die Möglichkeit zur Information offen. Nach Vorliegen weiterer Gutachten und daraus resultierender Erkenntnisse wurden die Anwohner in einer eigenen Informationsveranstaltung am 11.12.2019 informiert.

Dem seit Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes 2013 / 2014 in Art und Umfang geänderten Bedarf und der daraus resultierenden Nachfrage wird mit der Deckblatt-Änderung Rechnung getragen. Im Zeitraum von 2013 bis 2022 stieg die Einwohnerzahl der Stadt um 9.278 Personen oder ca. 14 % von 66.179 (2013) auf 75.457 (2022). Die aktuellen Bevölkerungsprognosen (Quelle: Bayer. Landesamt für Statistik) gehen für die Stadt Landshut von einem weiteren Zuwachs bis 2030 um 11.821 Personen

gegenüber dem Wert 2013 oder ca. 18 % auf ca. 78.000 Personen aus und weiter bis 2030 um 14.621 Personen oder ca. 22 % auf dann 80.800 Einwohner. In Kombination mit dem vergleichsweise geringen Flächenpotential der kreisfreien Stadt Landshut und der Verpflichtung zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden ist die angestrebte Verdichtung notwendig und vertretbar.

Die geplante Anzahl an Kfz-Stellplätzen richtet sich dabei i.d.R. nach der Stellplatzsatzung (StPlS) der Stadt Landshut vom 11.05.2015, zuletzt geändert durch Satzung vom 16.11.2020. Zusätzlich zu den Kfz-Stellplätzen werden den jeweiligen Mehrfamilienhäusern auch zugeordnete Fahrrad-Abstellflächen und -plätze geschaffen. Das Baugebiet ist gut an das Netz des ÖPNV angebunden. Die Innenstadt, alle Schulen, der Landshuter Hauptbahnhof und die weitaus meisten sonstigen Infrastruktureinrichtungen sind wegen des ebenen Geländes gut auch mit dem Fahrrad erreichbar.
In der Sitzung vom 07.03.2024 hat der Bausenat daher einer Reduzierung der nach der Stellplatzsatzung nachzuweisenden KFZ-Stellplätze zugestimmt. Im Gegenzug wird die Anzahl der Fahrrad-Abstellplätze erhöht. Grundlage für die Reduzierung wird ein Mobilitätskonzept sein.
Das Mobilitätskonzept beruht auf der vorliegenden Bauleitplanung, den örtlichen, infrastrukturellen Gegebenheiten im näheren und mittleren Umfeld sowie der topografischen Situation.
Ziel des Konzeptes ist die Reduzierung des KFZ-Individualverkehrs, der von den künftigen Bewohnern des neuen Baugebietes ausgelöst werden wird und damit die Reduzierung der Anzahl sowohl der nach den geltenden Satzungen und Vorschriften nachzuweisenden KFZ-Stellplätze und auch der tatsächlich benötigten Stellplätze. Damit einher geht eine Akzeptanz- und Attraktivitätssteigerung hinsichtlich des ÖPNVs und des Fahrradverkehrs.
Im Wirkungsbereich des Mobilitätskonzeptes kommt es nach baulicher und organisatorischer Umsetzung der formulierten Maßnahmen für die bereits vorhandenen und die neu hinzu-ziehenden Anwohner zu einer Reduzierung durch Lärm und Staub, einer Reduzierung der Versiegelung der Bodenoberfläche, zu einer Verbesserung hinsichtlich der Versickerung von Niederschlägen und zu einer Abnahme der Gefährdung durch den KFZ-Verkehr. Die Anzahl der oberirdischen Stellplätze und die Ausdehnung der Tiefgaragen wird verkleinert. Die dadurch freiwerdenden Flächen tragen zu einer Verbesserung des Wohnumfeldes bei.
Ein Fehlverhalten der Nutzer - gleich welcher Einrichtung - lässt sich planerisch nicht fassen. Ob die neuen Bewohner die entstehenden Tiefgaragen oder die angebotenen sonstigen Stellplätze für Kfz und Fahrräder nutzen oder nicht entzieht sich dem Regelungsinhalt der Bauleitplanung.

Die Klötzlmüllerstraße ist und bleibt die Hauptanbindung des Viertels an das Straßennetz Landshuts und die Innenstadt. Verkehrslenkende Maßnahmen oder eine Umgestaltung der Klötzlmüllerstraße, z.B. durch Einrichten / Ausweisen eines separaten Fahrrad-Streifens, sind hierbei in einem eigenen Planungsprozess zu behandeln. In diesem Zusammenhang wird aber auf das Radverkehrskonzept 2020 verwiesen, welches das in der Stellungnahme genannte Problem aufgreift und Lösungsansätze aufzeigt (Verbot von Längsparkern entlang der Klötzlmüllerstraße, alternative Radwegeführung entlang des Klötzlmühlbaches).

Die Auswirkungen des planungsbedingten steigenden künftigen Verkehrsaufkommens wurde in der „Verkehrsuntersuchung Klötzlmüllerviertel in Landshut“ vom 18.09.2020 der Projekta-Ingenieurgesellschaft, Auerbach untersucht.

Die Bauleitplanung hat keinen Einfluss auf die Einrichtung, den Unterhalt und die Taktung der Buslinien oder sonstigen Einrichtungen des ÖPNV. Hierzu wird auf das sich in Aufstellung befindliche Nahverkehrskonzept verwiesen.

11. [redacted]

mit Schreiben vom 14.08.2019

https://cloudla.Landshut.de/nextcloud/index.php/s/9caeB37z2KC8RK6

Beschluss:

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

1. Dem seit Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes 2013 / 2014 in Art und Umfang geänderten Bedarf und der daraus resultierenden Nachfrage wird mit der Deckblatt-Änderung Rechnung getragen. Im Zeitraum von 2013 bis 2022 stieg die Einwohnerzahl der Stadt um 9.278 Personen oder ca. 14 % von 66.179 (2013) auf 75.457 (2022). Die aktuellen Bevölkerungsprognosen (Quelle: Bayer. Landesamt für Statistik) gehen für die Stadt Landshut von einem weiteren Zuwachs bis 2030 um 11.821 Personen gegenüber dem Wert 2013 oder ca. 18 % auf ca. 78.000 Personen aus und weiter bis 2030 um 14.621 Personen oder ca. 22 % auf dann 80.800 Einwohner. In Kombination mit dem vergleichsweise geringen Flächenpotential der kreisfreien Stadt Landshut und der Verpflichtung zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden ist die angestrebte Verdichtung notwendig und vertretbar.
   Die im Einspruch monierten Tiefgaragenein- und -ausfahrten zum Kreuzeckweg hin wurden ganz aufgegeben und werden nicht mehr weiterverfolgt.
   Der Kreuzeckweg kann und soll nicht als „Hauptzufahrtsstraße“ für das neue Baugebiet dienen. Die Hauptanbindung an das städtische Verkehrsnetz erfolgt über die ausreichend dimensionierte Klötzlmüllerstraße.
   Die Auswirkungen des planungsbedingten steigenden künftigen Verkehrsaufkommens wurde in der „Verkehrsuntersuchung Klötzlmüllerviertel in Landshut“ vom 18.09.2020 der Projekta-Ingenieurgesellschaft, Auerbach und in einem „Immissionsschutztechnisches Gutachten, Schallimmissionsschutz, Projekt-Nr. LA-2321-03 / 2321-03_E01 vom 19.01.2022 durch das Büro Hoock & Partner Sachverständige PartG mbH, Landshut untersucht. Letzteres Gutachten bezieht sich bereits auf die vorliegende, geänderte, reduzierte Planung. Es kommt zu dem Ergebnis, dass lediglich an den Südseiten der geplanten Mehrfamilienhäuser (Baufelder 10 – 12), zur Klötzlmüllerstrasse hin, Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Diese sind durch eine entsprechende Grundrißorientierung in Kombination mit baulichen Maßnahmen durchführbar.

2. Die geplante Anzahl an Kfz-Stellplätzen richtet sich dabei i.d.R. nach der Stellplatzsatzung (StPlS) der Stadt Landshut vom 11.05.2015, zuletzt geändert durch Satzung vom 16.11.2020. Zusätzlich zu den Kfz-Stellplätzen werden den jeweiligen Mehrfamilienhäusern auch zugeordnete Fahrrad-Abstellflächen und -plätze geschaffen. Das Baugebiet ist gut an das Netz des ÖPNV angebunden. Die Innenstadt, alle Schulen, der Landshuter Hauptbahnhof und die weitaus meisten sonstigen Infrastruktureinrichtungen sind wegen des ebenen Geländes gut auch mit dem Fahrrad erreichbar.
   In der Sitzung vom 07.03.2024 hat der Bausenat daher einer Reduzierung der nach der Stellplatzsatzung nachzuweisenden KFZ-Stellplätze zugestimmt. Im Gegenzug wird die Anzahl der Fahrrad-Abstellplätze erhöht. Grundlage für die Reduzierung wird ein Mobilitätskonzept sein.
   Das Mobilitätskonzept beruht auf der vorliegenden Bauleitplanung, den örtlichen, infrastrukturellen Gegebenheiten im näheren und mittleren Umfeld sowie der topografischen Situation.
   Ziel des Konzeptes ist die Reduzierung des KFZ-Individualverkehrs, der von den künftigen Bewohnern des neuen Baugebietes ausgelöst werden wird und damit die Reduzierung der Anzahl sowohl der nach den geltenden Satzungen und Vorschriften nachzuweisenden KFZ-Stellplätze und auch der tatsächlich benötigten Stellplätze. Damit einher geht eine Akzeptanz- und Attraktivitätssteigerung hinsichtlich des ÖPNVs und des Fahrradverkehrs.
   Im Wirkungsbereich des Mobilitätskonzeptes kommt es nach baulicher und organisatorischer Umsetzung der formulierten Maßnahmen für die bereits vorhandenen und die neu hinzu-ziehenden Anwohner zu einer Reduzierung durch Lärm und Staub, einer Reduzierung der Versiegelung der Bodenoberfläche, zu einer Verbesserung hinsichtlich der Versickerung von Niederschlägen und zu einer Abnahme der

Gefährdung durch den KFZ-Verkehr. Die Anzahl der oberirdischen Stellplätze und die Ausdehnung der Tiefgaragen wird verkleinert. Die dadurch freiwerdenden Flächen tragen zu einer Verbesserung des Wohnumfeldes bei.
Ein Fehlverhalten der Nutzer - gleich welcher Einrichtung - lässt sich planerisch nicht fassen. Ob die neuen Bewohner die entstehenden Tiefgaragen oder die angebotenen sonstigen Stellplätze für Kfz und Fahrräder nutzen oder nicht entzieht sich dem Regelungsinhalt der Bauleitplanung.
Die neuen Tiefgaragen werden nach unten gegen aufsteigendes Grundwasser so-weit erforderlich und möglich gesichert. Wenn im Katastrophenfall das Stadtviertel, das gesamte Baugebiet und damit auch die neuen Tiefgaragen überflutet werden, wird das Wasser von oben in die Tiefgaragen eindringen. Bis zu einer gewissen Hochwasserhöhe wird die geplante Höhenlage des neuen Baugeländes Schutz bieten. Im Falle weiter steigenden Wassers werden die Tiefgaragen im Baugebiet volllaufen, wie allen anderen Tiefgaragen im vom Hochwasser betroffenen Gebiet auch. Ein 100 %-iger Schutz vor Naturkatastrophen ist nie und nirgends gegeben.

3. Die Tiefgaragenzufahrten im Kreuzeckweg werden wie bereits mehrfach geschrieben nicht mehr weiterverfolgt. Weite Teile des Kreuzeckweges sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und seines Deckblatts. Dadurch ist hier auch keine Regelungsmöglichkeit gegeben. Eine Regelungsmöglichkeit besteht über den Schulwegplan der Stadt Landshut und entsprechende verkehrsregelnde Maßnahmen.

4. Gegenüber der in der Zeit vom16.07.2019 bis 23.08.2019 ausgelegten Planung wurde die Bebauungsdichte um rd. 13,3 % (= ca. 2.140 m² Geschoßfläche) reduziert. Im Nordosten des Geltungsbereiches (Baufelder 7 – 9) wurden die Gebäudehöhen zurückgenommen. Anstelle der hier bisher geplanten Mehrfamilienhäuser mit 3 -4 Vollgeschossen sollen nunmehr Reihenhäuser mit 2 – 3 Vollgeschossen errichtet werden. Die geplante Bebauungsdichte folgt der oben erwähnten Befriedigung der prognostizierten Nachfrage nach Wohnraum. Wie ebenfalls bereits mehrfach erwähnt liegt ein Immissionsschutztechnisches Gutachten inzwischen vor.

5. Die Auswirkungen der geplanten Tiefgaragen auf das Grundwasser und den Grundwasserstrom wurden im „Numerischen Grundwassermodell“ von Dr. Blasy – Dr. Øverland vom 09.12.2019 untersucht. Darin wurde der Einfluss der geplanten Tiefgaragen auf die Grundwasserströmung und einen möglichen Aufstau betrachtet und festgestellt, dass die beiden Tiefgaragenkomplexe „keine Abhilfemaßnahmen zur weiteren Verminderung der Auswirkungen“ erforderlich machen“. Die sich aus den Berechnungen im genannten Gutachten ergebenden Auswirkungen bewegen sich im Bereich weniger Zentimeter. Ein Bodengutachten wurde erstellt und liegt als „Geotechnischer Bericht Nr. B1907247“ vom 18.09.2019 (Verfasser: GeoPlan, Osterhofen) vor.
   Die Notwendigkeit zur Durchführung eines Beweissicherungsverfahrens ergibt sich aus der jeweils gewählten Konstruktionsweise und damit zusammenhängend aus der Schwere des Eingriffs in den Baugrund. Sie liegt im Zuständigkeitsbereich des jeweiligen Bauherrn. Dem allgemein gültigen Verursacherprinzip folgend haftet der Bauherr oder die von ihm beauftragte ausführende Firma für durch seine Baumaßnahme verursachte Schäden an benachbarten Gebäuden.
   Die geforderten Grundwasser- Messstellen wurden im Zusammenhang mit dem Grundwassermonitoring eingerichtet.

6. Das Baugelände war bis zur Aufgabe seiner industriellen Nutzung nahezu zu 100 % versiegelt. Dem gegenüber stellt die jetzige Planung eine erhebliche Verbesserung dar. Insgesamt wird durch mehrere Maßnahmen die Pufferfähigkeit für Niederschlagswasser gefördert, wie durch die Festsetzung eines erhöhten Aufbaus bei der Dachbegrünung. Im Zuge der detaillierten Freiflächenplanung werden die Abflüsse für das Niederschlagswasser genau betrachtet und geprüft, wo ggfs. zusätzliche Maßnahme zur Rückhaltung, zum Abfluss oder zur Pufferung gegeben und/oder notwendig sind. Ziel wird sein, dem vorhandenen (Mischwasser-)Kanal kein Niederschlagswasser zuzuführen, was den Vorgaben der Entwässerungssatzung der

Stadt Landshut (EWS) entspricht, die in § 15 Abs. 2 Ziffer 6 die Einleitung von Grund-, Quell- und Sickerwasser in die öffentliche Entwässerungsanlage verbietet.

7. Wie vom Amt für Umwelt, Klima- und Naturschutz, SG Umweltschutz angegeben erfolgte die Sanierung der Altlasten innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans und damit auch des Deckblatts auf der Grundlage des Sanierungsplans vom 23.11.2012.
   Im Auftrag des Rechtsnachfolgers des die Altlasten verursachenden Unternehmens wurde – zeitlich gesehen nach der Unterrichtung der Öffentlichkeit und der von der Planung berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vom 16.07.2019 – einschl. 23.08.2019 – der Bericht 0027473 vom 18.11.2019, Verfasser ERM GmbH, Neu-Isenburg, bezüglich der PCB Bodensanierung vorgelegt. Darin sind unter Ziffer 5, Seite 12, eine „Zusammenfassende Bewertung und Empfehlungen“ enthalten.
   „Durch die Sanierungsmaßnahmen wurde etwa 99.8 % der im Boden vorhandenen PCB-Masse erfolgreich entfernt. Die verbliebenen 0,2 % an PCB-Masse (ca. 2,5 kg) liegen zu rund 90 % in Bodenhorizonten der gesättigten Bodenzone unterhalb des Referenzniveaus von 389,7 m Ü. NN vor. Der Sanierungszielwert für das Bodenmaterial von 10 mg/kg ist hier eingehalten.
   Oberhalb des Referenzniveaus von 389,7 m ü. NN verbleiben lediglich an der westlichen Grundstücksgrenze noch etwa 0,22 kg an PCB, was etwa 0,02 % der PCB-Ausgangsmasse darstellt. Diese Boden-Restbelastung in ca. 0,6 m unter Gelände ist gegenwärtig sowie bei der geplanten zukünftigen Nutzung durch die Tiefenlage sowie einen dort errichteten Zaun unzugänglich. Vor diesem Hintergrund ist eine Gefährdung für die Wirkungspfade Boden – Mensch (direkter Kontakt) und Boden – Nutzpflanze dauerhaft unterbunden. Der Wirkungspfad Boden – Grundwasser wird durch den geringen Querschnitt der Restbelastung, den nicht vorhandenen Grundwasseranschluss sowie die relativ geringe PCB-Restmasse von 0,22 kg als nicht signifikant bewertet.
   Ein Aushub der Restbelastung wäre mit erheblichen technischen Sicherungsmaßnahmen der Böschung bzw. der Gebäude auf dem Nachbargrundstück verbunden. Dieser Aufwand wäre … aus den o.g. Umständen nicht verhältnismäßig.
   Die Bodensanierung ist … erfolgreich abgeschlossen. Die primäre Quelle ist zu 99,8 % entfernt worden.“ Weitere Sanierungsmaßnahmen werden von den Gutachtern nicht für erforderlich gehalten.
   In der Sitzung des Bau- und des Umweltsenates am 24.10.2023 wurde bereits die Grundzüge einer einzurichtenden Grundwassersicherung dargestellt. Zwischenzeitlich liegt ein
   „Konzept zur Sicherung des Grundwasserabstroms nach abgeschlossener PCB-Bodensanierung“, erstellt durch das Ing.-Büro PGA Planung Gutachten Analytik GmbH, vor. Das Konzept kommt zusammenfassen auf folgendes Ergebnis:
   „Auf dem ehem. Betriebsgelände der […] in Landshut, Klötzlmüllerstraße 140, wurde bis Juli 2018 die quellenorientierte Bodensanierung einer PCB-Altlast durchgeführt. Die Verunreinigung geht auf den Vornutzer des Grundstücks, der […] und dort im Wesentlichen auf einen Brand im Jahr 1960 zurück, nach dem PCB-belastetes Material auf einem Teil des Grundstücks, Flurstück 2329, aufgefüllt wurde. Nach erfolgter Bodensanierung wurden abschließend weitere Untersuchungen des Bodens und des Grundwassers durchgeführt, die auch das westlich angrenzende Grundstück Klötzlmüllerstraße148 mit einbezogen hat. Ziel der Untersuchungen war die abschließende Gefährdungsabschätzung für alle relevanten Wirkungspfade und Schlussfolgerung, ob die Bodensanierung abgeschlossen ist, oder weitere Maßnahmen nach §2 Abs. 7 oder Abs. 8 BBodSchG und im Sinne § 4 Abs. 3 BBodSchG notwendig sind. Bei der Bodensanierung durch Aushub wurden 1.105 kg an PCB entfernt. Die verbliebene Restbelastung lässt sich mit rund 4 kg abschätzen. Daraus ergibt sich eine rechnerische Effizienz der Bodensanierung von rund 99,6 %. Die Untersuchungen bestätigen insgesamt, dass die Sanierungsziele des genehmigten Sanierungsplanes für den Boden vom 23.11.2012 in hinreichenden Maß erfüllt sind. Die Bodensanierung wird damit als erfolgreich abgeschlossen bewertet.
   Die auf dem Nachbargrundstück Klötzlmüllerstraße 148 detektierte punktuelle Restbelastung wurde im Mai und Juni 2022 durch Bodenaustausch entfernt.

Auf dem […]-Gelände überschreiten im quartären und im tertiären Grundwasserleiter die PCB-Konzentrationen den Stufe-1-Wert. Nach der Beprobung des quartären Grundwasserleiters vom 27.03.2023 übersteigt nur noch ein Messwert geringfügig (0,57µg/l) den Stufe-2-Wert. D.h., es liegt eine Grundwasserverunreinigung vor, die weitestgehend unter dem Stufe-2-Wert bzw. der Bestimmungsgrenze liegt. Insgesamt zeigt sich ein abnehmender Trend der Grundwasserkonzentrationen. Die PCB-Fahne mit Konzentrationen über dem Stufe-1-Wert (0,05 µg/l) erstreckt sich im quartären Grundwasserleiter ausgehend von der Quelle mit einer Breite von rund 65 m bis etwa 350 m in den Abstrom des BMI-Geländes. Belastbare Daten über die Länge der Schadstofffahne im tertiären Grundwasserleiter sind nicht vorhanden. Jedoch ist im Vergleich zum quartären Grundwasserleiter die Durchlässigkeit um den Faktor 60 niedriger und die Fracht um den Faktor 10 geringer. Es ist daher naheliegend, dass die Fahnenlänge im tertiären Grundwasserleiter erheblich kürzer sein muss als die Fahne im Quartär."
Das Wasserwirtschaftsamt hat dem Konzept im Prinzip zugestimmt. Folgende Punkte sind noch offen:

- Messungen im tertiären Grundwasserleiters:
  Diese müssen zwingend noch in das Konzept aufgenommen werden.
- Restbelastungen auf der Westseite des Grundstücks:
  Das Nachbargrundstück wurde im Jahr 2021 saniert. Die Belastungen dort waren konzentriert im Randbereich zwischen Hausnummer 140 und 148 zu finden. Bei der damaligen Sanierung wurde festgestellt, dass sich Reste der Belastungen noch in den Randbereich der Hausnummer 140 ziehen. Diese müssen noch entfernt werden. Da aber ohnehin Bau- und Aushubarbeiten stattfinden müssen, kann dies ohne größeren Aufwand erfolgen. Zu klären ist hier nur noch die Frage, ob die Aushubmaßnahme von den jetzigen Eigentümern oder den vergangenen Eigentümern durchgeführt wird.
- Monitoring:
  Auch wenn nach dem Sicherungszeitraum von 4 Jahren keine Maßnahmen zur Schadstoffreduzierung mehr erfolgen werden, ist dennoch weiterhin ein Monitoring durchzuführen. Bereits im vergangenen Gutachten des Büros ERM, indem die Verhältnismäßigkeit der Maßnahmen abgewogen wurde, ist ein Monitoring empfohlen worden. Zu klären ist hier nur noch die Frage, ob das Monitoring von den jetzigen Eigentümern oder den vergangenen Eigentümern durchgeführt wird.
  Bereits zur Sitzung vom 24.10.2023 wurden zur grundsätzlichen Bebaubarkeit des Grundstücks Stellungnahmen vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten sowie vom Gesundheitsamt eingeholt. Beiden Fachstellen sehen eine Wohnnutzung als unproblematisch an.
- Wirkpfad Boden-Nutzpflanze
  Zweck des BBodSchG ist die nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen. Bei stofflichen Belastungen landwirtschaftlich genutzter Böden geht es primär um eine mögliche Beeinträchtigung der Nutzungsfunktion als Standort für landwirtschaftliche Nutzung. Gleiches gilt entsprechend für gartenbauliche Nutzungen.
  Bei der Gefährdungsabschätzung des Pfades Boden-Nutzpflanze sind folgende Punkte zu klären:
  Welche Gefahren gehen im konkreten Fall von den im Boden vorhandenen Schadstoffen für Nahrungs- und Futterpflanzen aus? Wie sind diese Gefahren zu beurteilen? Welche Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen können auf kontaminierten Flächen im Vorfeld technischer Maßnahmen zum Schutz der darauf wachsenden Nutzpflanzen ergriffen werden?
  Die fachliche Bewertung obliegt dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten.
- Wirkpfad Boden-Mensch
  Ein Kontakt mit dem Boden kann durch die alltägliche Nutzung wie Sport, Spielen, Wohnen und Arbeiten stattfinden. Dabei steht beim Wirkungspfad Boden-Mensch (direkter Kontakt) die orale Aufnahme insbesondere bei Kleinkindern auf Kinderspielflächen, Wohngebieten sowie Park- und Freizeitanlagen, und die inhalative Aufnahme von aufgewirbelten Bodenpartikeln vor allem bei Erwachsenen auf Industrie- und Gewerbegrundstücken im Vordergrund.

Die fachliche Bewertung obliegt dem Gesundheitsamt.

- Gefährdungsbeurteilung
  Ob tatsächliche eine Gefährdung vorliegt, hängt ganz wesentlich davon ab, wie große der Abstand zwischen Belastungen und Oberfläche ist. Der Gesetzgeber hat daher pauschalisierte Werte zur Gefährdungsbeurteilung in der Bundesbodenschutzverordnung festgelegt.
  Im vorliegenden Altlastenfall wurde bereits der Oberboden mit einer Mächtigkeit von bis zu 3 Metern flächig auf dem Grundstück abgetragen. Auffüllungen bis zum ursprünglichen Geländeniveau erfolgen im Rahmen der Baumaßnahmen. Damit ist eine „saubere“ Deckschicht von rund 3 Metern vorhanden.
  Die Mindestabstände werden daher im Fall des Wirkpfads Boden-Mensch um das 10-fache überschritten, die des Wirkpfads Boden Nutzpflanze um das 5-fache.

Entsprechende positive Stellungnahmen der beiden Fachbehörden liegen vor.

Es wird gefordert:

a) Die ursprünglichen Sanierungsmaßnahmen vor einer Bebauung abzuschließen und alle Sanierungsmöglichkeiten auszuschöpfen. Eine evt. vorliegende Unverhältnismäßigkeit sei durch unabhängige Gutachten zu belegen. Die erwähnten und vorliegenden Gutachten bestätigen bereits, dass im Rahmen der Verhältnismäßigkeit alles Mögliche getan und veranlasst wurde. Weitere Sanierungsmaßnahmen würden keine signifikante Verbesserung bringen. Es kann beim Grundwassermonitoring wegen der verbliebenen Restbelastung und dem dadurch veranlassten Erlass der Allgemeinverfügung nur noch darum gehen, zum einen die Entwicklung zu beobachten, rechtzeitig und umfassend zu dokumentieren und zum baldigst möglichen Zeitpunkt die Allgemeinverfügung aufzuheben.

b) Der Nachweis, ab welcher Höhenkote (389,7 m ü.NN) keine signifikanten grundwassergefährdenden Altlasten mehr vorliegen, ist im entsprechenden Gutachten vom 18.11.2019 enthalten. Dieser Kote folgt die Festsetzung der Höhenlage eben der -künftigen – Sauberkeitsschicht.

c) Grundsätzlich werden alle Gutachten, die im Zusammenhang mit der Altlastensanierung erstellt wurden und falls notwendig künftig noch erstellt werden vom Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz bewertet.
Inwieweit das Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz, SG Umweltschutz, dass angesprochene Gutachten durch Beauftragung eines weiteren Gutachtens verifizieren lässt, liegt in der Entscheidungsbefugnis der Behörde.

d) Das Wasserwirtschaftsamt Landshut ist als Fachbehörde eng in die gesamten Vorgänge eingebunden und verfügt amtsintern über den erforderlichen Sachverstand zur Beurteilung der Notwendigkeit ergänzender Gutachten.

e) Grundsätzlich richtet sich bei allen Bauvorhaben die Zulässigkeit zur Verwendung von Baustoffen nach den jeweils geltenden diesbezüglichen technischen Vorschriften und Regelungen, insbesondere der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) die Schutz bieten soll vor aus ortsfesten Anlagen (z.B. Keller, Fundamente, Tiefgaragen u.ä,) freigesetzten wassergefährdenden Stoffen. Eine Mobilisierung des im Boden verbliebenen Rest-PCBs kann zunächst durch das Bewegen von Aushubmaterial erfolgen. Dies berücksichtigend bestimmt die Planung bereits die Unterkante der Sauberkeitsschicht. Bis zu diesem Tiefenhorizont wurde die Bodensanierung durchgeführt. Eine weitere Möglichkeit der Mobilisierung besteht durch den Grundwassereintrag und –transport. Wenn im Grundwasser gebaut wird, ist hierfür eine Genehmigung erforderlich. Dies geschieht durch stellen eines Wasserrechtsantrags. Die Fachbehörde prüft dann eigenständig, ob zum Nachweis der Unbedenklichkeit weiterführende Gutachten erforderlich und vorzulegen sind.

f) Die Höhenlage für die Unterkante der Sauberkeitsschicht wurde auf 389,7 m ü.NN bestimmt. Um diese Sauberkeitsschicht herzustellen werden die Aushubarbeiten diese Höhenkote nur minimal um wenige Zentimeter unterschreiten.
Der mittlere im Geotechnischen Bericht vom 18.09.2019) angegebene Grundwasserspiegel liegt bei 389,5 m ü. NN, der höchste GW-Stand bei 391,5 m ü.NN (inkl. 50 cm Sicherheitszuschlag). Normale Grundwasserverhältnisse voraussetzend, sollte es damit im Rahmen der Erdarbeiten zu keinen Eingriffen in das Grundwasser kommen.

Sollte das Grundwasser während der Bauarbeiten aufgrund heftiger Niederschläge vorübergehend ansteigen, werden die entsprechenden Arbeiten für diesen Zeitraum unterbrochen.
g) Das Bayerische Landesamt für Umwelt (LfU) führt nach Art. 3 Abs. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) das sogenannte Altlastenkataster. Über die Entlassung einer Fläche aus diesem Verzeichnis entscheidet die Kreisverwaltungsbehörde, im vorliegenden Fall das Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz der kreisfreien Stadt Landshut.
h) Die im Zusammenhang mit der Bauleitplanung erstellten Gutachten sind als Verfahrensunterlagen Bestandteil der Planungen und somit im Zeitraum der öffentlichen Auslegung für jedermann einsehbar. Die Gutachten enthalten an ihrem Ende eine kurze allgemeinverständliche Zusammenfassung.
i) Die in der Zeit vom 16.07.2019 bis 23.08.2019 durchgeführte Beteiligung der Öffentlichkeit stellt nur einen von mehreren Verfahrensschritten bei der Aufstellung von Bebauungsplänen dar. Vorrangig dient die gem. § 3 Abs.1 BauGB durchgeführte Beteiligung der Information der Bürger und im Rückfluss auch der Planungsbehörde.
Während aller Beteiligungszeiträume steht es jedermann frei sich durch Einsichtnahme in die Akten Kenntnis der Planung und der einschlägigen Gutachten zu verschaffen.
Das Baugesetzbuch (BauGB) schreibt in § 3 Abs.2 die formelle öffentliche Auslegung für die Dauer eines Monats vor. Dieser Zeitraum ist als Regelzeitraum anzusehen. Es steht im Ermessen des Amtes für Stadtentwicklung und Stadtplanung der Stadt Landshut diesen Zeitraum zu verlängern.
j) Die Untersuchung des Grundwassers der Anwohner wurde erstmals 2019 vorgenommen und wird alle 2 Jahre wiederholt. Die letzte Probenentnahme erfolgte im August 2023. Die Entnahmen werden von Mitarbeitern der Stadt Landshut vorgenommen. Die Untersuchung der Proben geschieht durch ein von der Stadt Landshut beauftragtes Labor.
Die Durchführung von Bodenuntersuchungen in Bereichen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans / Deckblatts vor Beginn und nach Abschluss der Bauarbeiten ist über den Inhalt des Bebauungsplans nicht regelbar. Sie kann allenfalls im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages vereinbart werden oder individuell im konkreten Verdachtsfall.
k) Der gutachterliche Vergleich, ob die Deckblatt-Änderung das PCB-Grundwasserproblem besser löst als der rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahre 2014 wird nicht zielführend sein. Der Bebauungsplan aus dem Jahr 2014 ist rechtskräftig und auf seiner Basis und auf Basis der darin enthaltenen Festsetzungen dürfte damit gebaut werden. Für die aktuelle Deckblatt-Änderung bietet das laufende Verfahren mit Beteiligung aller zuständigen Fachbehörden Gelegenheit zur Prüfung.
Im Übrigen dienen weder der Bebauungsplan noch das Deckblatt hierzu der Lösung des PCB-Grundwasserproblems. Dieses Problem ist außerhalb der Bauleitplanung zu lösen. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wird geprüft inwieweit die Planung zu unzumutbaren Beeinträchtigungen führt.
l) Das laufende Aufstellungsverfahren für das Deckblatt 1 zum Bebauungsplan 02-34 folgt den diesbezüglichen Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB). Ein Einfluss auf das Abstimmungsverhalten der Mitglieder des Stadtrats ist nicht möglich.

Bezüglich der Thematik der Wertminderung wird darauf hingewiesen, dass ein eventueller Einfluss auf den Verkehrswert der betroffenen Grundstücke durch einen Bebauungsplan für sich genommen kein Kriterium für die Abwägungserheblichkeit ist. Es kommt auf die zu erwartenden tatsächlichen Beeinträchtigungen an, wie z.B. eine etwaige Reduzierung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung auf dem betroffenen Grundstück (BVerwG, Beschluss vom 09.02.1995, NVwZ 1995, 895).

8. Es werden Bedenken gegen Rechtmäßigkeit der Änderung des Bebauungsplanes im sogenannten beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geäußert.
Die gesetzlichen Vorgaben für die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes 02-34 durch Deckblatt 1 durch ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauBG als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ sind gegeben. Die geplante Grundfläche aller geplanten Gebäude liegt zusammengenommen (mit GRZ 1 = ca. 4.199 m² und GRZ 2 = ca. 9.223 m²) deutlich unter der Höchstgrenze von 20.000 m². Die in den, in der

Stellungnahme zitierten Paragraphen § 1 Abs. 6 Nr. 7a und § 2 Abs. 4 BauGB beziehen gerade nicht auf ein Verfahren der Innenentwicklung. Die Belange, die in einer formellen Umweltprüfung abzuarbeiten sind, bleiben auch in einem Verfahren der Innenentwicklung unverändert abwägungserheblich (hier: § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a), c), e), h) und i) BauGB). Es ergeben sich bei einem Verfahren der Innenentwicklung somit keine materiellen Änderungen gegenüber einem regulären Verfahren mit Umweltprüfung. Der § 13a BauGB schließt das Verfahren der Innenentwicklung nur bei Belangen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b) (Natura2000-Gebiete) aus.

9. Gegenüber der in der Zeit vom 16.07.2019 bis zum 23.08.2019 ausgelegten Planung wurde die Bebauungsdichte um rd. 13,3 % (um ca. 2.140 m² Geschoßfläche) reduziert. Im Nordosten des Geltungsbereiches (Baufelder 7 – 9) wurden die Gebäudehöhen zurückgenommen. Anstelle der hier geplanten Mehrfamilienhäuser mit 3 – 4 Vollgeschossen sollen nunmehr 11 Reihenhäuser mit 2 – 3 Vollgeschossen errichtet werden. Die Anzahl der wahrgenommenen Baukörper bleibt gleich: 9 Mehrfamilienhäuser (Baufelder 1 -6 und 10 – 12) sowie 3 Reihenhausanlagen (Baufelder 7 – 9). Zum Rand und damit nach außen wirksam gegenüber der Nachbarbebauung wirksam sind 3 Baukörper im Osten und ebenfalls 3 Baukörper im Westen des Baugebiets.
   Die Wertung als „Kasernenbauweise“ stellt eine subjektive Betrachtungsweise dar, auf die keiner weiteren Abwägung bedarf.
   Die Aufschüttung / Erhöhung des Baugeländes ergibt sich aus der Festsetzung der Unterkante der Sauberkeitsschicht auf 389,7 m ü.NN und den üblichen Anforderungen an die Bauwerkskonstruktion. Die Erhöhung wird zu den Rändern des Baugebiets zum Kreuzeckweg im Osten und zum Abzweig der Klötzlmüllerstraße im Westen als Übergang gestaltet. Ihre max. Höhe wird nach außen hin nur sehr untergeordnet in Erscheinung treten. Zumal auch innerhalb des Baugeländes alle Übergänge fließend ausgeführt werden.
   Ob durch die Planung eine „grobe Verletzung der allgemeinen Grundlagen des guten Städtebaus“ grob verletzt werden, entzieht sich der Abwägung, da im Einspruch die Grundsätze nicht definiert werden.
   Jede Bauleitplanung hat so zu erfolgen, dass negative Einflüsse auf die bestehende Nachbarschaft so weit wie möglich vermieden werden. Allgemein nachvollziehbar dürfte sein, dass jedwede Baumaßnahme zu einer Änderung des jeweiligen Umfeldes führt. Inwieweit diese Änderung negativ empfunden wird, stellt regelmäßig eine sehr subjektive Betrachtungsweise dar.
   Die Feststellung der Wertigkeit eines Grundstücks liegt regelmäßig im Zuständigkeitsbereich der jeweiligen Eigentümer. Unbenommen hiervon ist eine mögliche Schadensersatzforderung gegenüber dem Verursacher.
   Die Thematik der Wertminderung wurde bereits unter Punkt 7 abgehandelt.

10. Der durchgeführte Verfahrensschritt diente gerade der Ermittlung der Wünsche und Anregungen, und damit im weitesten Sinne der Interessen der Anwohner. Diese in die Planung einfließen zu lassen ohne ihre Kenntnis ist schlicht nicht möglich.

11. Die in der Zeit vom 16.07.2019 bis 23.08.2019 durchgeführte Beteiligung der Öffentlichkeit sollte gemäß § 3 Abs. 1 BauGB „möglichst frühzeitig“ erfolgen und „über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung“ unterrichten und informieren. Regelmäßig liegen zu diesem frühen Zeitpunkt noch nicht alle erforderlichen Gutachten vor. Im Nachgang zur angesprochenen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden, zum Teil bereits unter Berücksichtigung der aufgeworfenen Fragen und der geäußerten Bedenken und Anregungen, die folgenden Gutachten und gutachterlichen Berichte erstellt:
    - Geotechnischer Bericht Nr. B1907247 vom 18.09.2019, Büro GeoPlan, Osterhofen
    - BMI-Standort Klötzlmüllerstraße 140, Landshut PCB-Bodensanierung, Projekt Nr.: 0027473 vom 18.11.2019, ERM GmbH Neu-Isenburg
    - Klötzlmüllerstraße 140 – Humantoxikologische Beurteilung des Restbelastungen mit Polychlorierten Biphenylen (PCB) im Hinblick auf die relevanten Wirkungspfade, vom Dezember 2019, Dr. Gerd Rippen, Göttingen

- Änderung des Bebauungsplanes 02/34 durch Deckblatt 1, Numerisches Grundwassermodell, vom 09.12.2019, Dr. Blasy – Dr. Øverland, Eching a. Ammersee
- Verkehrsuntersuchung Klötzlmüllerviertel in Landshut, vom 18. 09.2020, Projekta Ingenieurgesellschaft, Auerbach
- Immissionsschutztechnisches Gutachten, Schallimmissionsschutz, Projekt-Nr. LA-2321-03 / 2321-03_E01 vom 19.01.2022 Hoock & Partner Sachverständige PartG mbH, Landshut (dieses Gutachten bezieht sich bereits auf die vorliegende, geänderte, reduzierte Planung)

12. Aufgrund des mit anderen kreisangehörigen Städten generellen, geringen Flächenpotentials im Gebiet der kreisfreien Stadt Landshut müssen sich alle größeren Baumaßnahmen, hier: Wohnungsbau, auf die zur Verfügung stehenden Flächen konzentrieren. Im (geänderten) Deckblatt wurde die Anzahl der möglichen Wohnungen reduziert und das Angebotsspektrum um 11 Reihenhäuser erweitert. Die Nachfrage und das darauf reagierende Angebot - oder auch umgekehrt - stellen einen fließenden Prozess dar, der sich mit einzelnen, herausgegriffenen Zahlen nicht belegen lässt, sondern auf langfristiger Marktbeobachtung beruht.

13. Dem seit Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes 2013 / 2014 in Art und Umfang geänderten Bedarf und der daraus resultierenden Nachfrage wird mit der Deckblatt-Änderung Rechnung getragen. Im Zeitraum von 2013 bis 2022 stieg die Einwohnerzahl der Stadt um 9.278 Personen oder ca. 14 % von 66.179 (2013) auf 75.457 (2022). Die aktuellen Bevölkerungsprognosen (Quelle: Bayer. Landesamt für Statistik) gehen für die Stadt Landshut von einem weiteren Zuwachs bis 2030 um 11.821 Personen gegenüber dem Wert 2013 oder ca. 18 % auf ca. 78.000 Personen aus und weiter bis 2030 um 14.621 Personen oder ca. 22 % auf dann 80.800 Einwohner. Die Stadt Landshut ist wie alle anderen Kommunen auch kein in sich geschlossener Organismus. Jede Bevölkerungsveränderung beinhaltet ganz unterschiedliche Faktoren wie die Wirtschaftskraft und damit Anziehungskraft einer Kommune, ihr Freizeitangebot, Todes- und Geburtenraten usw. usw. Es ist nicht möglich Landshut von einer derartigen Entwicklung abzukoppeln. Inwieweit innerhalb eines solchen Prozesses individuelle Interessen berücksichtigt werden (können) ist eine politische Frage. Diese lässt sich nicht im Rahmen der Bauleitplanung beantworten. Bauleitplanung ist immer Vorsorge- und Reaktionsplanung.

14. Ein Bebauungsplan regelt immer nur die bauliche Entwicklung der Flächen innerhalb seines Geltungsbereichs. Über den Bebauungsplan hinaus gehende Planungen für ein ganzes Stadtviertel sind im Rahmen der Bauleitplanung nur im Flächennutzungsplan möglich. Die hier geforderte Gesamtplanung des Viertels stellt dem gegenüber jedoch eine gesonderte Strukturplanung dar. Diese wäre nur außerhalb der Bauleitplanung möglich und separat durchzuführen. Die Entscheidung hierüber obliegt den politischen Gremien.

15. Zur Ermittlung des Bedarfs an zusätzlichen Plätzen in Kinderkrippen, Kindergärten und Schulen werden regelmäßig statische Kennwerte herangezogen. Zudem wurden für das gesamte Stadtgebiet in den letzten Jahren Schulbedarfs- und Kita-Bedarfspläne erstellt bzw. werden noch erstellt. Der diesbezügliche Bedarf wird in der Begründung wiedergegeben (siehe Ziffer 11.1). Er dient der planenden Kommune als Hinweis welche Einrichtungen u.U. zu erweitern sind und welche noch über ausreichende Kapazität verfügen. Pläne und eigene Gutachten hierzu werden generell nicht erstellt.

16. Aufgrund der notwendigen Anpassung des Geltungsbereichs an den des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 02-32 liegt die im Bebauungsplan Nr. 02-34 bisher nördlich des Kreuzeckweges festgesetzte Spielplatzfläche nicht mehr im Geltungsbereich des Deckblatts zum Bebauungsplan Nr. 02-34. Die Fläche ist in die Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan Nr. 02-32 integriert.
    Die Ausweisung eines öffentlichen Spielplatzes ist eine freiwillige Aufgabe der Gemeinde. Bei öffentlichen Spielplätzen handelt es sich um öffentliche Einrichtungen der Gemeinden für die allgemeine Nutzung. Eine Verpflichtung zur Ausweisung eines

öffentlichen Spielplatzes besteht nach Auskunft des Staatsministeriums des Innern, für Sport und Integration nicht. (sinngemäß aus Antwort des Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr im Einvernehmen mit dem Staatsministerium des Innern, für Sport und Integration auf die „Schriftliche Anfrage“ der Abgeordneten Kerstin Celina und Stephanie Schuhknecht, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, Drucksache Nr. 18/22476 des Bayer. Landtags vom 09.08.2022). Insoweit existiert gar kein gesetzlicher Rahmen an dem sich die Stadt Landshut bei der Ausweisung öffentlicher Spielplätze orientieren könnte. Die Notwendigkeit zur Errichtung und die erforderliche Größe privater Spielflächen richtet sich nach den Vorschriften der bayerischen Bauordnung (BayBO) in Verbindung mit den Maßgaben der Freiflächen- und Gestaltungssatzung der Stadt Landshut.

17. Das Baugelände war bis zur Aufgabe seiner industriellen Nutzung nahezu zu 100 % versiegelt. Dem gegenüber stellt die jetzige Planung eine erhebliche Verbesserung dar. Insgesamt wird durch mehrere Maßnahmen die Pufferfähigkeit für Niederschlagswasser gefördert wie durch die Festsetzung eines erhöhten Aufbaus bei der Dachbegrünung. Im Zuge der detaillierten Freiflächenplanung werden die Abflüsse für das Niederschlagswasser genau betrachtet und geprüft, wo ggfs. zusätzliche Maßnahme zur Rückhaltung, zum Abfluss oder zur Pufferung gegeben und/oder notwendig sind. Ziel wird sein, dem vorhandenen (Mischwasser-)Kanal kein Niederschlagswasser zuzuführen, was den Vorgaben der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) entspricht, die in § 15 Abs. 2 Ziffer 6 die Einleitung von Grund-, Quell- und Sickerwasser in die öffentliche Entwässerungsanlage verbietet. Das Deckblatt zum Bebauungsplan enthält ca. 3.742 m² private und ca. 1.260 m² öffentliche Grünflächen. Je 300 m² Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen. Auf den künftigen privaten Flächen sind folgerichtig 65 Bäume als „zu pflanzen“ festgesetzt. Zusätzlich sind im Bereich der öffentlichen Grünflächen, hier vor allem den Klötzlmühlbach begleitend, 19 Bäume zu pflanzen. Es darf davon ausgegangen werden, dass die im Bereich der privaten Freiflächen durch die übliche gärtnerische Gestaltung weitere Pflanzmaßnahmen, dann vorrangig durch Sträucher, erfolgen werden.

12. [redacted]
mit Schreiben vom 14.08.2019

https://cloudla.Landshut.de/nextcloud/index.php/s/cswmGmQYnniwyPN

Beschluss:

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

1. Dem seit Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes 2013 / 2014 in Art und Umfang geänderten Bedarf und der daraus resultierenden Nachfrage wird mit der Deckblatt-Änderung Rechnung getragen. Im Zeitraum von 2013 bis 2022 stieg die Einwohnerzahl der Stadt um 9.278 Personen oder ca. 14 % von 66.179 (2013) auf 75.457 (2022). Die aktuellen Bevölkerungsprognosen (Quelle: Bayer. Landesamt für Statistik) gehen für die Stadt Landshut von einem weiteren Zuwachs bis 2030 um 11.821 Personen gegenüber dem Wert 2013 oder ca. 18 % auf ca. 78.000 Personen aus und weiter bis 2030 um 14.621 Personen oder ca. 22 % auf dann 80.800 Einwohner. In Kombination mit dem vergleichsweise geringen Flächenpotential der kreisfreien Stadt Landshut und der Verpflichtung zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden ist die angestrebte Verdichtung notwendig und vertretbar.
   Im Einspruch wird die Situierung der drei Tiefgaragenein- und -ausfahrten zum Kreuzeckweg und zum Seitenarm der Klötzlmüllerstraße moniert. Die beiden Zufahrtsrampen zum Kreuzeckweg werden in der geänderten Planung zum Deckblatt nicht weiterverfolgt und entfallen.
   Die bisher geplante Tiefgaragenzufahrt zum Seitenarm der Klötzlmüllerstraße wird um 90° gedreht und öffnet sich somit direkt zur Klötzlmüllerstraße.
   Die für die Baufelder 11 und 12 benötigte Tiefgarage erhält eine kombinierte Zu-und Abfahrt ebenfalls direkt zur Klötzlmüllerstraße hin.

Die Klötzlmüllerstraße ist und bleibt die Hauptverbindung des gesamten Viertels zur Innenstadt und in das übergeordnete Straßennetz. Sie ist zur Aufnahme des Neuverkehrs geeignet und ausreichend dimensioniert. Es ist folgerichtig geboten die Tiefgaragen an sie anzubinden.
Zum Schutz der Anlieger und entsprechend den technischen sowie rechtlichen Vorschriften werden die beiden nunmehr geplanten Tiefgaragenzu- und –ausfahrten eingehaust und gemäß den Angaben aus dem Immissionsschutztechnischen Gutachten der Hoock & Partner Sachverständige PartG mbH vom 19.01.2022 schallgedämmt ausgebildet.
Die Auswirkungen des planungsbedingten steigenden künftigen Verkehrsaufkommens wurde in der „Verkehrsuntersuchung Klötzlmüllerviertel in Landshut“ vom 18.09.2020 der Projekta-Ingenieurgesellschaft, Auerbach und in einem „Immissionsschutztechnisches Gutachten, Schallimmissionsschutz, Projekt-Nr. LA-2321-03 / 2321-03_E01 vom 19.01.2022 durch das Büro Hoock & Partner Sachverständige PartG mbH, Landshut untersucht. Letzteres Gutachten bezieht sich bereits auf die vorliegende, geänderte, reduzierte Planung. Es kommt zu dem Ergebnis, dass lediglich an den Südseiten der geplanten Mehrfamilienhäuser (Baufelder 10 – 12), zur Klötzlmüllerstrasse hin, Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Diese sind durch eine entsprechende Grundrißorientierung in Kombination mit baulichen Maßnahmen durchführbar.

2. Die geplante Anzahl an Kfz-Stellplätzen richtet sich dabei i.d.R. nach der Stellplatzsatzung (StPlS) der Stadt Landshut vom 11.05.2015, zuletzt geändert durch Satzung vom 16.11.2020. Zusätzlich zu den Kfz-Stellplätzen werden den jeweiligen Mehrfamilienhäusern auch zugeordnete Fahrrad-Abstellflächen und -plätze geschaffen. Das Baugebiet ist gut an das Netz des ÖPNV angebunden. Die Innenstadt, alle Schulen, der Landshuter Hauptbahnhof und die weitaus meisten sonstigen Infrastruktureinrichtungen sind wegen des ebenen Geländes gut auch mit dem Fahrrad erreichbar.
In der Sitzung vom 07.03.2024 hat der Bausenat daher einer Reduzierung der nach der Stellplatzsatzung nachzuweisenden KFZ-Stellplätze zugestimmt. Im Gegenzug wird die Anzahl der Fahrrad-Abstellplätze erhöht. Grundlage für die Reduzierung wird ein Mobilitätskonzept sein.
Das Mobilitätskonzept beruht auf der vorliegenden Bauleitplanung, den örtlichen, infrastrukturellen Gegebenheiten im näheren und mittleren Umfeld sowie der topografischen Situation.
Ziel des Konzeptes ist die Reduzierung des KFZ-Individualverkehrs, der von den künftigen Bewohnern des neuen Baugebietes ausgelöst werden wird und damit die Reduzierung der Anzahl sowohl der nach den geltenden Satzungen und Vorschriften nachzuweisenden KFZ-Stellplätze und auch der tatsächlich benötigten Stellplätze. Damit einher geht eine Akzeptanz- und Attraktivitätssteigerung hinsichtlich des ÖPNVs und des Fahrradverkehrs.
Im Wirkungsbereich des Mobilitätskonzeptes kommt es nach baulicher und organisatorischer Umsetzung der formulierten Maßnahmen für die bereits vorhandenen und die neu hinzu-ziehenden Anwohner zu einer Reduzierung durch Lärm und Staub, einer Reduzierung der Versiegelung der Bodenoberfläche, zu einer Verbesserung hinsichtlich der Versickerung von Niederschlägen und zu einer Abnahme der Gefährdung durch den KFZ-Verkehr. Die Anzahl der oberirdischen Stellplätze und die Ausdehnung der Tiefgaragen wird verkleinert. Die dadurch freiwerdenden Flächen tragen zu einer Verbesserung des Wohnumfeldes bei.
Ein Fehlverhalten der Nutzer - gleich welcher Einrichtung - lässt sich planerisch nicht fassen. Ob die neuen Bewohner die entstehenden Tiefgaragen oder die angebotenen sonstigen Stellplätze für Kfz und Fahrräder nutzen oder nicht entzieht sich dem Regelungsinhalt der Bauleitplanung.
Die neuen Tiefgaragen werden nach unten gegen aufsteigendes Grundwasser so- weit erforderlich und möglich gesichert. Wenn im Katastrophenfall das Stadtviertel, das gesamte Baugebiet und damit auch die neuen Tiefgaragen überflutet werden, wird das Wasser von oben in die Tiefgaragen eindringen. Bis zu einer gewissen Hochwasserhöhe wird die geplante Höhenlage des neuen Baugeländes Schutz bieten. Im Falle weiter steigenden Wassers werden die Tiefgaragen im Baugebiet volllaufen,

wie allen anderen Tiefgaragen im vom Hochwasser betroffenen Gebiet auch. Ein 100 %-iger Schutz vor Naturkatastrophen ist nie und nirgends gegeben.

3. Die Tiefgaragenzufahrten im Kreuzeckweg werden wie bereits mehrfach geschrieben nicht mehr weiterverfolgt. Weite Teile des Kreuzeckweges sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und seines Deckblatts. Dadurch ist hier auch keine Regelungsmöglichkeit gegeben. Eine Regelungsmöglichkeit besteht über den Schulwegplan der Stadt Landshut und entsprechende verkehrsregelnde Maßnahmen.

4. Gegenüber der in der Zeit vom16.07.2019 bis 23.08.2019 ausgelegten Planung wurde die Bebauungsdichte um rd. 13,3 % (= ca. 2.140 m² Geschoßfläche) reduziert. Im Nordosten des Geltungsbereiches (Baufelder 7 – 9) wurden die Gebäudehöhen zurückgenommen. Anstelle der hier bisher geplanten Mehrfamilienhäuser mit 3 -4 Vollgeschossen sollen nunmehr Reihenhäuser mit 2 – 3 Vollgeschossen errichtet werden. Die geplante Bebauungsdichte folgt der oben erwähnten Befriedigung der prognostizierten Nachfrage nach Wohnraum. Wie ebenfalls bereits mehrfach erwähnt liegt ein Immissionsschutztechnisches Gutachten inzwischen vor.

5. Die Auswirkungen der geplanten Tiefgaragen auf das Grundwasser und den Grundwasserstrom wurden im „Numerischen Grundwassermodell“ von Dr. Blasy – Dr. Øverland vom 09.12.2019 untersucht. Darin wurde der Einfluss der geplanten Tiefgaragen auf die Grundwasserströmung und einen möglichen Aufstau betrachtet und festgestellt, dass die beiden Tiefgaragenkomplexe „keine Abhilfemaßnahmen zur weiteren Verminderung der Auswirkungen“ erforderlich machen“. Die sich aus den Berechnungen im genannten Gutachten ergebenden Auswirkungen bewegen sich im Bereich weniger Zentimeter. Ein Bodengutachten wurde erstellt und liegt als „Geotechnischer Bericht Nr. B1907247“ vom 18.09.2019 (Verfasser: GeoPlan, Osterhofen) vor.
   Die Notwendigkeit zur Durchführung eines Beweissicherungsverfahrens ergibt sich aus der jeweils gewählten Konstruktionsweise und damit zusammenhängend aus der Schwere des Eingriffs in den Baugrund. Sie liegt im Zuständigkeitsbereich des jeweiligen Bauherrn. Dem allgemein gültigen Verursacherprinzip folgend haftet der Bauherr oder die von ihm beauftragte ausführende Firma für durch seine Baumaßnahme verursachte Schäden an benachbarten Gebäuden.
   Die geforderten Grundwasser- Messstellen wurden im Zusammenhang mit dem Grundwassermonitoring eingerichtet.

6. Das Baugelände war bis zur Aufgabe seiner industriellen Nutzung nahezu zu 100 % versiegelt. Dem gegenüber stellt die jetzige Planung eine erhebliche Verbesserung dar. Insgesamt wird durch mehrere Maßnahmen die Pufferfähigkeit für Niederschlagswasser gefördert, wie durch die Festsetzung eines erhöhten Aufbaus bei der Dachbegrünung. Im Zuge der detaillierten Freiflächenplanung werden die Abflüsse für das Niederschlagswasser genau betrachtet und geprüft, wo ggfs. zusätzliche Maßnahme zur Rückhaltung, zum Abfluss oder zur Pufferung gegeben und/oder notwendig sind. Ziel wird sein, dem vorhandenen (Mischwasser-)Kanal kein Niederschlagswasser zuzuführen, was den Vorgaben der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) entspricht, die in § 15 Abs. 2 Ziffer 6 die Einleitung von Grund-, Quell- und Sickerwasser in die öffentliche Entwässerungsanlage verbietet.

7. Wie vom Amt für Umwelt, Klima- und Naturschutz, SG Umweltschutz angegeben erfolgte die Sanierung der Altlasten innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans und damit auch des Deckblatts auf der Grundlage des Sanierungsplans vom 23.11.2012.
   Im Auftrag des Rechtsnachfolgers des die Altlasten verursachenden Unternehmens wurde – zeitlich gesehen nach der Unterrichtung der Öffentlichkeit und der von der Planung berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vom 16.07.2019 – einschl. 23.08.2019 – der Bericht 0027473 vom 18.11.2019, Verfasser ERM GmbH, Neu-Isenburg, bezüglich der PCB Bodensanierung vorgelegt. Darin sind unter Ziffer 5, Seite 12, eine „Zusammenfassende Bewertung und Empfehlungen“ enthalten.

„Durch die Sanierungsmaßnahmen wurde etwa 99.8 % der im Boden vorhandenen PCB-Masse erfolgreich entfernt. Die verbliebenen 0,2 % an PCB-Masse (ca. 2,5 kg) liegen zu rund 90 % in Bodenhorizonten der gesättigten Bodenzone unterhalb des Referenzniveaus von 389,7 m Ü. NN vor. Der Sanierungszielwert für das Bodenmaterial von 10 mg/kg ist hier eingehalten.
Oberhalb des Referenzniveaus von 389,7 m ü. NN verbleiben lediglich an der westlichen Grundstücksgrenze noch etwa 0,22 kg an PCB, was etwa 0,02 % der PCB-Ausgangsmasse darstellt. Diese Boden-Restbelastung in ca. 0,6 m unter Gelände ist gegenwärtig sowie bei der geplanten zukünftigen Nutzung durch die Tiefenlage sowie einen dort errichteten Zaun unzugänglich. Vor diesem Hintergrund ist eine Gefährdung für die Wirkungspfade Boden – Mensch (direkter Kontakt) und Boden – Nutzpflanze dauerhaft unterbunden. Der Wirkungspfad Boden – Grundwasser wird durch den geringen Querschnitt der Restbelastung, den nicht vorhandenen Grundwasseranschluss sowie die relativ geringe PCB-Restmasse von 0,22 kg als nicht signifikant bewertet.
Ein Aushub der Restbelastung wäre mit erheblichen technischen Sicherungsmaßnahmen der Böschung bzw. der Gebäude auf dem Nachbargrundstück verbunden. Dieser Aufwand wäre … aus den o.g. Umständen nicht verhältnismäßig.
Die Bodensanierung ist … erfolgreich abgeschlossen. Die primäre Quelle ist zu 99,8 % entfernt worden.“ Weitere Sanierungsmaßnahmen werden von den Gutachtern nicht für erforderlich gehalten.
In der Sitzung des Bau- und des Umweltsenates am 24.10.2023 wurde bereits die Grundzüge einer einzurichtenden Grundwassersicherung dargestellt. Zwischenzeitlich liegt ein
„Konzept zur Sicherung des Grundwasserabstroms nach abgeschlossener PCB-Bodensanierung“, erstellt durch das Ing.-Büro PGA Planung Gutachten Analytik GmbH, vor. Das Konzept kommt zusammenfassen auf folgendes Ergebnis:
„Auf dem ehem. Betriebsgelände der […] in Landshut, Klötzlmüllerstraße 140, wurde bis Juli 2018 die quellenorientierte Bodensanierung einer PCB-Altlast durchgeführt. Die Verunreinigung geht auf den Vornutzer des Grundstücks, der […] und dort im Wesentlichen auf einen Brand im Jahr 1960 zurück, nach dem PCB-belastetes Material auf einem Teil des Grundstücks, Flurstück 2329, aufgefüllt wurde. Nach erfolgter Bodensanierung wurden abschließend weitere Untersuchungen des Bodens und des Grundwassers durchgeführt, die auch das westlich angrenzende Grundstück Klötzlmüllerstraße148 mit einbezogen hat. Ziel der Untersuchungen war die abschließende Gefährdungsabschätzung für alle relevanten Wirkungspfade und Schlussfolgerung, ob die Bodensanierung abgeschlossen ist, oder weitere Maßnahmen nach §2 Abs. 7 oder Abs. 8 BBodSchG und im Sinne § 4 Abs. 3 BBodSchG notwendig sind. Bei der Bodensanierung durch Aushub wurden 1.105 kg an PCB entfernt. Die verbliebene Restbelastung lässt sich mit rund 4 kg abschätzen. Daraus ergibt sich eine rechnerische Effizienz der Bodensanierung von rund 99,6 %. Die Untersuchungen bestätigen insgesamt, dass die Sanierungsziele des genehmigten Sanierungsplanes für den Boden vom 23.11.2012 in hinreichenden Maß erfüllt sind. Die Bodensanierung wird damit als erfolgreich abgeschlossen bewertet.
Die auf dem Nachbargrundstück Klötzlmüllerstraße 148 detektierte punktuelle Restbelastung wurde im Mai und Juni 2022 durch Bodenaustausch entfernt.
Auf dem […]-Gelände überschreiten im quartären und im tertiären Grundwasserleiter die PCB-Konzentrationen den Stufe-1-Wert. Nach der Beprobung des quartären Grundwasserleiters vom 27.03.2023 übersteigt nur noch ein Messwert geringfügig (0,57µg/l) den Stufe-2-Wert. D.h., es liegt eine Grundwasserverunreinigung vor, die weitestgehend unter dem Stufe-2-Wert bzw. der Bestimmungsgrenze liegt. Insgesamt zeigt sich ein abnehmender Trend der Grundwasserkonzentrationen. Die PCB-Fahne mit Konzentrationen über dem Stufe-1-Wert (0,05 µg/l) erstreckt sich im quartären Grundwasserleiter ausgehend von der Quelle mit einer Breite von rund 65 m bis etwa 350 m in den Abstrom des BMI-Geländes. Belastbare Daten über die Länge der Schadstofffahne im tertiären Grundwasserleiter sind nicht vorhanden. Jedoch ist im Vergleich zum quartären Grundwasserleiter die Durchlässigkeit um den Faktor 60 niedriger und die Fracht um den Faktor 10 geringer. Es ist daher naheliegend, dass die Fahnenlänge im tertiären Grundwasserleiter erheblich kürzer sein muss als die Fahne im Quartär.“

Das Wasserwirtschaftsamt hat dem Konzept im Prinzip zugestimmt. Folgende Punkte sind noch offen:

- Messungen im tertiären Grundwasserleiters:
  Diese müssen zwingend noch in das Konzept aufgenommen werden.
- Restbelastungen auf der Westseite des Grundstücks:
  Das Nachbargrundstück wurde im Jahr 2021 saniert. Die Belastungen dort waren konzentriert im Randbereich zwischen Hausnummer 140 und 148 zu finden. Bei der damaligen Sanierung wurde festgestellt, dass sich Reste der Belastungen noch in den Randbereich der Hausnummer 140 ziehen. Diese müssen noch entfernt werden. Da aber ohnehin Bau- und Aushubarbeiten stattfinden müssen, kann dies ohne größeren Aufwand erfolgen. Zu klären ist hier nur noch die Frage, ob die Aushubmaßnahme von den jetzigen Eigentümern oder den vergangenen Eigentümern durchgeführt wird.
- Monitoring:
  Auch wenn nach dem Sicherungszeitraum von 4 Jahren keine Maßnahmen zur Schadstoffreduzierung mehr erfolgen werden, ist dennoch weiterhin ein Monitoring durchzuführen. Bereits im vergangenen Gutachten des Büros ERM, indem die Verhältnismäßigkeit der Maßnahmen abgewogen wurde, ist ein Monitoring empfohlen worden. Zu klären ist hier nur noch die Frage, ob das Monitoring von den jetzigen Eigentümern oder den vergangenen Eigentümern durchgeführt wird.
  Bereits zur Sitzung vom 24.10.2023 wurden zur grundsätzlichen Bebaubarkeit des Grundstücks Stellungnahmen vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten sowie vom Gesundheitsamt eingeholt. Beiden Fachstellen sehen eine Wohnnutzung als unproblematisch an.
- Wirkpfad Boden-Nutzpflanze
  Zweck des BBodSchG ist die nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen. Bei stofflichen Belastungen landwirtschaftlich genutzter Böden geht es primär um eine mögliche Beeinträchtigung der Nutzungsfunktion als Standort für landwirtschaftliche Nutzung. Gleiches gilt entsprechend für gartenbauliche Nutzungen.
  Bei der Gefährdungsabschätzung des Pfades Boden-Nutzpflanze sind folgende Punkte zu klären:
  Welche Gefahren gehen im konkreten Fall von den im Boden vorhandenen Schadstoffen für Nahrungs- und Futterpflanzen aus? Wie sind diese Gefahren zu beurteilen? Welche Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen können auf kontaminierten Flächen im Vorfeld technischer Maßnahmen zum Schutz der darauf wachsenden Nutzpflanzen ergriffen werden?
  Die fachliche Bewertung obliegt dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten.
- Wirkpfad Boden-Mensch
  Ein Kontakt mit dem Boden kann durch die alltägliche Nutzung wie Sport, Spielen, Wohnen und Arbeiten stattfinden. Dabei steht beim Wirkungspfad Boden-Mensch (direkter Kontakt) die orale Aufnahme insbesondere bei Kleinkindern auf Kinderspielflächen, Wohngebieten sowie Park- und Freizeitanlagen, und die inhalative Aufnahme von aufgewirbelten Bodenpartikeln vor allem bei Erwachsenen auf Industrie- und Gewerbegrundstücken im Vordergrund.
  Die fachliche Bewertung obliegt dem Gesundheitsamt.
- Gefährdungsbeurteilung
  Ob tatsächliche eine Gefährdung vorliegt, hängt ganz wesentlich davon ab, wie große der Abstand zwischen Belastungen und Oberfläche ist. Der Gesetzgeber hat daher pauschalisierte Werte zur Gefährdungsbeurteilung in der Bundesbodenschutzverordnung festgelegt.
  Im vorliegenden Altlastenfall wurde bereits der Oberboden mit einer Mächtigkeit von bis zu 3 Metern flächig auf dem Grundstück abgetragen. Auffüllungen bis zum ursprünglichen Geländeniveau erfolgen im Rahmen der Baumaßnahmen. Damit ist eine „saubere“ Deckschicht von rund 3 Metern vorhanden.
  Die Mindestabstände werden daher im Fall des Wirkpfads Boden-Mensch um das 10-fache überschritten, die des Wirkpfads Boden Nutzpflanze um das 5-fache.

Entsprechende positive Stellungnahmen der beiden Fachbehörden liegen vor.

Es wird gefordert:
a) Die ursprünglichen Sanierungsmaßnahmen vor einer Bebauung abzuschließen und alle Sanierungsmöglichkeiten auszuschöpfen. Eine evt. vorliegende Unverhältnismäßigkeit sei durch unabhängige Gutachten zu belegen. Die erwähnten und vorliegenden Gutachten bestätigen bereits, dass im Rahmen der Verhältnismäßigkeit alles Mögliche getan und veranlasst wurde. Weitere Sanierungsmaßnahmen würden keine signifikante Verbesserung bringen. Es kann beim Grundwassermonitoring wegen der verbliebenen Restbelastung und dem dadurch veranlassten Erlass der Allgemeinverfügung nur noch darum gehen, zum einen die Entwicklung zu beobachten, rechtzeitig und umfassend zu dokumentieren und zum baldigst möglichen Zeitpunkt die Allgemeinverfügung aufzuheben.
b) Der Nachweis, ab welcher Höhenkote (389,7 m ü.NN) keine signifikanten grundwassergefährdenden Altlasten mehr vorliegen, ist im entsprechenden Gutachten vom 18.11.2019 enthalten. Dieser Kote folgt die Festsetzung der Höhenlage eben der -künftigen – Sauberkeitsschicht.
c) Grundsätzlich werden alle Gutachten, die im Zusammenhang mit der Altlastensanierung erstellt wurden und falls notwendig künftig noch erstellt werden vom Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz bewertet.
Inwieweit das Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz, SG Umweltschutz, dass angesprochene Gutachten durch Beauftragung eines weiteren Gutachtens verifizieren lässt, liegt in der Entscheidungsbefugnis der Behörde.
d) Das Wasserwirtschaftsamt Landshut ist als Fachbehörde eng in die gesamten Vorgänge eingebunden und verfügt amtsintern über den erforderlichen Sachverstand zur Beurteilung der Notwendigkeit ergänzender Gutachten.
e) Grundsätzlich richtet sich bei allen Bauvorhaben die Zulässigkeit zur Verwendung von Baustoffen nach den jeweils geltenden diesbezüglichen technischen Vorschriften und Regelungen, insbesondere der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) die Schutz bieten soll vor aus ortsfesten Anlagen (z.B. Keller, Fundamente, Tiefgaragen u.ä,) freigesetzten wassergefährdenden Stoffen.
Eine Mobilisierung des im Boden verbliebenen Rest-PCBs kann zunächst durch das Bewegen von Aushubmaterial erfolgen. Dies berücksichtigend bestimmt die Planung bereits die Unterkante der Sauberkeitsschicht. Bis zu diesem Tiefenhorizont wurde die Bodensanierung durchgeführt. Eine weitere Möglichkeit der Mobilisierung besteht durch den Grundwassereintrag und –transport. Wenn im Grundwasser gebaut wird, ist hierfür eine Genehmigung erforderlich. Dies geschieht durch stellen eines Wasserrechtsantrags. Die Fachbehörde prüft dann eigenständig, ob zum Nachweis der Unbedenklichkeit weiterführende Gutachten erforderlich und vorzulegen sind.
f) Die Höhenlage für die Unterkante der Sauberkeitsschicht wurde auf 389,7 m ü.NN bestimmt. Um diese Sauberkeitsschicht herzustellen werden die Aushubarbeiten diese Höhenkote nur minimal um wenige Zentimeter unterschreiten.
Der mittlere im Geotechnischen Bericht vom 18.09.2019) angegebene Grundwasserspiegel liegt bei 389,5 m ü. NN, der höchste GW-Stand bei 391,5 m ü.NN (inkl. 50 cm Sicherheitszuschlag). Normale Grundwasserverhältnisse voraussetzend, sollte es damit im Rahmen der Erdarbeiten zu keinen Eingriffen in das Grundwasser kommen.
Sollte das Grundwasser während der Bauarbeiten aufgrund heftiger Niederschläge vorübergehend ansteigen, werden die entsprechenden Arbeiten für diesen Zeitraum unterbrochen.
g) Das Bayerische Landesamt für Umwelt (LfU) führt nach Art. 3 Abs. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) das sogenannte Altlastenkataster. Über die Entlassung einer Fläche aus diesem Verzeichnis entscheidet die Kreisverwaltungsbehörde, im vorliegenden Fall das Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz der kreisfreien Stadt Landshut.
h) Die im Zusammenhang mit der Bauleitplanung erstellten Gutachten sind als Verfahrensunterlagen Bestandteil der Planungen und somit im Zeitraum der öffentlichen Auslegung für jedermann einsehbar. Die Gutachten enthalten an ihrem Ende eine kurze allgemeinverständliche Zusammenfassung.
i) Die in der Zeit vom 16.07.2019 bis 23.08.2019 durchgeführte Beteiligung der Öffentlichkeit stellt nur einen von mehreren Verfahrensschritten bei der Aufstellung von

Bebauungsplänen dar. Vorrangig dient die gem. § 3 Abs.1 BauGB durchgeführte Beteiligung der Information der Bürger und im Rückfluss auch der Planungsbehörde.
Während aller Beteiligungszeiträume steht es jedermann frei sich durch Einsichtnahme in die Akten Kenntnis der Planung und der einschlägigen Gutachten zu verschaffen.
Das Baugesetzbuch (BauGB) schreibt in § 3 Abs.2 die formelle öffentliche Auslegung für die Dauer eines Monats vor. Dieser Zeitraum ist als Regelzeitraum anzusehen. Es steht im Ermessen des Amtes für Stadtentwicklung und Stadtplanung der Stadt Landshut diesen Zeitraum zu verlängern.
j) Die Untersuchung des Grundwassers der Anwohner wurde erstmals 2019 vorgenommen und wird alle 2 Jahre wiederholt. Die letzte Probenentnahme erfolgte im August 2023. Die Entnahmen werden von Mitarbeitern der Stadt Landshut vorgenommen. Die Untersuchung der Proben geschieht durch ein von der Stadt Landshut beauftragtes Labor.
Die Durchführung von Bodenuntersuchungen in Bereichen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans / Deckblatts vor Beginn und nach Abschluss der Bauarbeiten ist über den Inhalt des Bebauungsplans nicht regelbar. Sie kann allenfalls im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages vereinbart werden oder individuell im konkreten Verdachtsfall.
k) Der gutachterliche Vergleich, ob die Deckblatt-Änderung das PCB-Grundwasserproblem besser löst als der rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahre 2014 wird nicht zielführend sein. Der Bebauungsplan aus dem Jahr 2014 ist rechtskräftig und auf seiner Basis und auf Basis der darin enthaltenen Festsetzungen dürfte damit gebaut werden. Für die aktuelle Deckblatt-Änderung bietet das laufende Verfahren mit Beteiligung aller zuständigen Fachbehörden Gelegenheit zur Prüfung.
Im Übrigen dienen weder der Bebauungsplan noch das Deckblatt hierzu der Lösung des PCB-Grundwasserproblems. Dieses Problem ist außerhalb der Bauleitplanung zu lösen. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wird geprüft inwieweit die Planung zu unzumutbaren Beeinträchtigungen führt.
l) Das laufende Aufstellungsverfahren für das Deckblatt 1 zum Bebauungsplan 02-34 folgt den diesbezüglichen Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB). Ein Einfluss auf das Abstimmungsverhalten der Mitglieder des Stadtrats ist nicht möglich.

Bezüglich der Thematik der Wertminderung wird darauf hingewiesen, dass ein eventueller Einfluss auf den Verkehrswert der betroffenen Grundstücke durch einen Bebauungsplan für sich genommen kein Kriterium für die Abwägungserheblichkeit ist. Es kommt auf die zu erwartenden tatsächlichen Beeinträchtigungen an, wie z.B. eine etwaige Reduzierung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung auf dem betroffenen Grundstück (BVerwG, Beschluss vom 09.02.1995, NVwZ 1995, 895).

8. Es werden Bedenken gegen Rechtmäßigkeit der Änderung des Bebauungsplanes im sogenannten beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geäußert.
Die gesetzlichen Vorgaben für die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes 02-34 durch Deckblatt 1 durch ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauBG als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ sind gegeben. Die geplante Grundfläche aller geplanten Gebäude liegt zusammengenommen (mit GRZ 1 = ca. 4.199 m² und GRZ 2 = ca. 9.223 m²) deutlich unter der Höchstgrenze von 20.000 m². Die in den, in der Stellungnahme zitierten Paragraphen § 1 Abs. 6 Nr. 7a und § 2 Abs. 4 BauGB beziehen gerade nicht auf ein Verfahren der Innenentwicklung. Die Belange, die in einer formellen Umweltprüfung abzuarbeiten sind, bleiben auch in einem Verfahren der Innenentwicklung unverändert abwägungserheblich (hier: § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a), c), e), h) und i) BauGB). Es ergeben sich bei einem Verfahren der Innenentwicklung somit keine materiellen Änderungen gegenüber einem regulären Verfahren mit Umweltprüfung. Der § 13a BauGB schließt das Verfahren der Innenentwicklung nur bei Belangen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b) (Natura2000-Gebiete) aus.

9. Gegenüber der in der Zeit vom 16.07.2019 bis zum 23.08.2019 ausgelegten Planung wurde die Bebauungsdichte um rd. 13,3 % (um ca. 2.140 m² Geschoßfläche) reduziert. Im Nordosten des Geltungsbereiches (Baufelder 7 – 9) wurden die Gebäudehöhen zurückgenommen. Anstelle der hier geplanten Mehrfamilienhäuser mit 3 – 4 Vollgeschossen sollen nunmehr 11 Reihenhäuser mit 2 – 3 Vollgeschossen errichtet

werden. Die Anzahl der wahrgenommenen Baukörper bleibt gleich: 9 Mehrfamilienhäuser (Baufelder 1 -6 und 10 – 12) sowie 3 Reihenhausanlagen (Baufelder 7 – 9). Zum Rand und damit nach außen wirksam gegenüber der Nachbarbebauung wirksam sind 3 Baukörper im Osten und ebenfalls 3 Baukörper im Westen des Baugebiets.
Die Wertung als „Kasernenbauweise“ stellt eine subjektive Betrachtungsweise dar, auf die keiner weiteren Abwägung bedarf.
Die Aufschüttung / Erhöhung des Baugeländes ergibt sich aus der Festsetzung der Unterkante der Sauberkeitsschicht auf 389,7 m ü.NN und den üblichen Anforderungen an die Bauwerkskonstruktion. Die Erhöhung wird zu den Rändern des Baugebiets zum Kreuzeckweg im Osten und zum Abzweig der Klötzlmüllerstraße im Westen als Übergang gestaltet. Ihre max. Höhe wird nach außen hin nur sehr untergeordnet in Erscheinung treten. Zumal auch innerhalb des Baugeländes alle Übergänge fließend ausgeführt werden.
Ob durch die Planung eine „grobe Verletzung der allgemeinen Grundlagen des guten Städtebaus“ grob verletzt werden, entzieht sich der Abwägung, da im Einspruch die Grundsätze nicht definiert werden.
Jede Bauleitplanung hat so zu erfolgen, dass negative Einflüsse auf die bestehende Nachbarschaft so weit wie möglich vermieden werden. Allgemein nachvollziehbar dürfte sein, dass jedwede Baumaßnahme zu einer Änderung des jeweiligen Umfeldes führt. Inwieweit diese Änderung negativ empfunden wird, stellt regelmäßig eine sehr subjektive Betrachtungsweise dar.
Die Feststellung der Wertigkeit eines Grundstücks liegt regelmäßig im Zuständigkeitsbereich der jeweiligen Eigentümer. Unbenommen hiervon ist eine mögliche Schadensersatzforderung gegenüber dem Verursacher.
Die Thematik der Wertminderung wurde bereits unter Punkt 7 abgehandelt.

10. Der durchgeführte Verfahrensschritt diente gerade der Ermittlung der Wünsche und Anregungen, und damit im weitesten Sinne der Interessen der Anwohner. Diese in die Planung einfließen zu lassen ohne ihre Kenntnis ist schlicht nicht möglich.

11. Die in der Zeit vom 16.07.2019 bis 23.08.2019 durchgeführte Beteiligung der Öffentlichkeit sollte gemäß § 3 Abs. 1 BauGB „möglichst frühzeitig“ erfolgen und „über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung“ unterrichten und informieren. Regelmäßig liegen zu diesem frühen Zeitpunkt noch nicht alle erforderlichen Gutachten vor. Im Nachgang zur angesprochenen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden, zum Teil bereits unter Berücksichtigung der aufgeworfenen Fragen und der geäußerten Bedenken und Anregungen, die folgenden Gutachten und gutachterlichen Berichte erstellt:
    - Geotechnischer Bericht Nr. B1907247 vom 18.09.2019, Büro GeoPlan, Osterhofen
    - BMI-Standort Klötzlmüllerstraße 140, Landshut PCB-Bodensanierung, Projekt Nr.: 0027473 vom 18.11.2019, ERM GmbH Neu-Isenburg
    - Klötzlmüllerstraße 140 – Humantoxikologische Beurteilung des Restbelastungen mit Polychlorierten Biphenylen (PCB) im Hinblick auf die relevanten Wirkungspfade, vom Dezember 2019, Dr. Gerd Rippen, Göttingen
    - Änderung des Bebauungsplanes 02/34 durch Deckblatt 1, Numerisches Grundwassermodell, vom 09.12.2019, Dr. Blasy – Dr. Øverland, Eching a. Ammersee
    - Verkehrsuntersuchung Klötzlmüllerviertel in Landshut, vom 18. 09.2020, Projekta Ingenieurgesellschaft, Auerbach
    - Immissionsschutztechnisches Gutachten, Schallimmissionsschutz, Projekt-Nr. LA-2321-03 / 2321-03_E01 vom 19.01.2022 Hoock & Partner Sachverständige PartG mbH, Landshut (dieses Gutachten bezieht sich bereits auf die vorliegende, geänderte, reduzierte Planung)

12. Aufgrund des mit anderen kreisangehörigen Städten generellen, geringen Flächenpotentials im Gebiet der kreisfreien Stadt Landshut müssen sich alle größeren Baumaßnahmen, hier: Wohnungsbau, auf die zur Verfügung stehenden Flächen konzentrieren. Im (geänderten) Deckblatt wurde die Anzahl der möglichen Wohnungen

reduziert und das Angebotsspektrum um 11 Reihenhäuser erweitert. Die Nachfrage und das darauf reagierende Angebot - oder auch umgekehrt - stellen einen fließenden Prozess dar, der sich mit einzelnen, herausgegriffenen Zahlen nicht belegen lässt, sondern auf langfristiger Marktbeobachtung beruht.

13. Dem seit Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes 2013 / 2014 in Art und Umfang geänderten Bedarf und der daraus resultierenden Nachfrage wird mit der Deckblatt-Änderung Rechnung getragen. Im Zeitraum von 2013 bis 2022 stieg die Einwohnerzahl der Stadt um 9.278 Personen oder ca. 14 % von 66.179 (2013) auf 75.457 (2022). Die aktuellen Bevölkerungsprognosen (Quelle: Bayer. Landesamt für Statistik) gehen für die Stadt Landshut von einem weiteren Zuwachs bis 2030 um 11.821 Personen gegenüber dem Wert 2013 oder ca. 18 % auf ca. 78.000 Personen aus und weiter bis 2030 um 14.621 Personen oder ca. 22 % auf dann 80.800 Einwohner. Die Stadt Landshut ist wie alle anderen Kommunen auch kein in sich geschlossener Organismus. Jede Bevölkerungsveränderung beinhaltet ganz unterschiedliche Faktoren wie die Wirtschaftskraft und damit Anziehungskraft einer Kommune, ihr Freizeitangebot, Todes- und Geburtenraten usw. usw. Es ist nicht möglich Landshut von einer derartigen Entwicklung abzukoppeln. Inwieweit innerhalb eines solchen Prozesses individuelle Interessen berücksichtigt werden (können) ist eine politische Frage. Diese lässt sich nicht im Rahmen der Bauleitplanung beantworten. Bauleitplanung ist immer Vorsorge- und Reaktionsplanung.

14. Ein Bebauungsplan regelt immer nur die bauliche Entwicklung der Flächen innerhalb seines Geltungsbereichs. Über den Bebauungsplan hinaus gehende Planungen für ein ganzes Stadtviertel sind im Rahmen der Bauleitplanung nur im Flächennutzungsplan möglich. Die hier geforderte Gesamtplanung des Viertels stellt dem gegenüber jedoch eine gesonderte Strukturplanung dar. Diese wäre nur außerhalb der Bauleitplanung möglich und separat durchzuführen. Die Entscheidung hierüber obliegt den politischen Gremien.

15. Zur Ermittlung des Bedarfs an zusätzlichen Plätzen in Kinderkrippen, Kindergärten und Schulen werden regelmäßig statische Kennwerte herangezogen. Zudem wurden für das gesamte Stadtgebiet in den letzten Jahren Schulbedarfs- und Kita-Bedarfspläne erstellt bzw. werden noch erstellt. Der diesbezügliche Bedarf wird in der Begründung wiedergegeben (siehe Ziffer 11.1). Er dient der planenden Kommune als Hinweis welche Einrichtungen u.U. zu erweitern sind und welche noch über ausreichende Kapazität verfügen. Pläne und eigene Gutachten hierzu werden generell nicht erstellt.

16. Aufgrund der notwendigen Anpassung des Geltungsbereichs an den des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 02-32 liegt die im Bebauungsplan Nr. 02-34 bisher nördlich des Kreuzeckweges festgesetzte Spielplatzfläche nicht mehr im Geltungsbereich des Deckblatts zum Bebauungsplan Nr. 02-34. Die Fläche ist in die Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan Nr. 02-32 integriert.
    Die Ausweisung eines öffentlichen Spielplatzes ist eine freiwillige Aufgabe der Gemeinde. Bei öffentlichen Spielplätzen handelt es sich um öffentliche Einrichtungen der Gemeinden für die allgemeine Nutzung. Eine Verpflichtung zur Ausweisung eines öffentlichen Spielplatzes besteht nach Auskunft des Staatsministeriums des Innern, für Sport und Integration nicht. (sinngemäß aus Antwort des Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr im Einvernehmen mit dem Staatsministerium des Innern, für Sport und Integration auf die „Schriftliche Anfrage“ der Abgeordneten Kerstin Celina und Stephanie Schuhknecht, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, Drucksache Nr. 18/22476 des Bayer. Landtags vom 09.08.2022). Insoweit existiert gar kein gesetzlicher Rahmen an dem sich die Stadt Landshut bei der Ausweisung öffentlicher Spielplätze orientieren könnte. Die Notwendigkeit zur Errichtung und die erforderliche Größe privater Spielflächen richtet sich nach den Vorschriften der bayerischen Bauordnung (BayBO) in Verbindung mit den Maßgaben der Freiflächen- und Gestaltungssatzung der Stadt Landshut.

17. Das Baugelände war bis zur Aufgabe seiner industriellen Nutzung nahezu zu 100 % versiegelt. Dem gegenüber stellt die jetzige Planung eine erhebliche Verbesserung dar.

Insgesamt wird durch mehrere Maßnahmen die Pufferfähigkeit für Niederschlagswasser gefördert wie durch die Festsetzung eines erhöhten Aufbaus bei der Dachbegrünung. Im Zuge der detaillierten Freiflächenplanung werden die Abflüsse für das Niederschlagswasser genau betrachtet und geprüft, wo ggfs. zusätzliche Maßnahme zur Rückhaltung, zum Abfluss oder zur Pufferung gegeben und/oder notwendig sind. Ziel wird sein, dem vorhandenen (Mischwasser-)Kanal kein Niederschlagswasser zuzuführen, was den Vorgaben der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) entspricht, die in § 15 Abs. 2 Ziffer 6 die Einleitung von Grund-, Quell- und Sickerwasser in die öffentliche Entwässerungsanlage verbietet. Das Deckblatt zum Bebauungsplan enthält ca. 3.742 m² private und ca. 1.260 m² öffentliche Grünflächen. Je 300 m² Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen. Auf den künftigen privaten Flächen sind folgerichtig 65 Bäume als „zu pflanzen“ festgesetzt. Zusätzlich sind im Bereich der öffentlichen Grünflächen, hier vor allem den Klötzlmühlbach begleitend, 19 Bäume zu pflanzen. Es darf davon ausgegangen werden, dass die im Bereich der privaten Freiflächen durch die übliche gärtnerische Gestaltung weitere Pflanzmaßnahmen, dann vorrangig durch Sträucher, erfolgen werden.

13. [redacted]

mit Schreiben vom 14.08.2019

https://cloudla.Landshut.de/nextcloud/index.php/s/Qg5YZGbK5pKEez2

Beschluss:

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

1. Dem seit Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes 2013 / 2014 in Art und Umfang geänderten Bedarf und der daraus resultierenden Nachfrage wird mit der Deckblatt-Änderung Rechnung getragen. Im Zeitraum von 2013 bis 2022 stieg die Einwohnerzahl der Stadt um 9.278 Personen oder ca. 14 % von 66.179 (2013) auf 75.457 (2022). Die aktuellen Bevölkerungsprognosen (Quelle: Bayer. Landesamt für Statistik) gehen für die Stadt Landshut von einem weiteren Zuwachs bis 2030 um 11.821 Personen gegenüber dem Wert 2013 oder ca. 18 % auf ca. 78.000 Personen aus und weiter bis 2030 um 14.621 Personen oder ca. 22 % auf dann 80.800 Einwohner. In Kombination mit dem vergleichsweise geringen Flächenpotential der kreisfreien Stadt Landshut und der Verpflichtung zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden ist die angestrebte Verdichtung notwendig und vertretbar.
   Im Einspruch wird die Situierung der drei Tiefgaragenein- und -ausfahrten zum Kreuzeckweg und zum Seitenarm der Klötzlmüllerstraße moniert. Die beiden Zufahrtsrampen zum Kreuzeckweg werden in der geänderten Planung zum Deckblatt nicht weiterverfolgt und entfallen.
   Die bisher geplante Tiefgaragenzufahrt zum Seitenarm der Klötzlmüllerstraße wird um 90° gedreht und öffnet sich somit direkt zur Klötzlmüllerstraße.
   Die für die Baufelder 11 und 12 benötigte Tiefgarage erhält eine kombinierte Zu-und Abfahrt ebenfalls direkt zur Klötzlmüllerstraße hin.
   Die Klötzlmüllerstraße ist und bleibt die Hauptverbindung des gesamten Viertels zur Innenstadt und in das übergeordnete Straßennetz. Sie ist zur Aufnahme des Neuverkehrs geeignet und ausreichend dimensioniert. Es ist folgerichtig geboten die Tiefgaragen an sie anzubinden.
   Zum Schutz der Anlieger und entsprechend den technischen sowie rechtlichen Vorschriften werden die beiden nunmehr geplanten Tiefgaragenzu- und –ausfahrten eingehaust und gemäß den Angaben aus dem Immissionsschutztechnischen Gutachten der Hoock & Partner Sachverständige PartG mbH vom 19.01.2022 schallgedämmt ausgebildet.
   Die Auswirkungen des planungsbedingten steigenden künftigen Verkehrsaufkommens wurde in der „Verkehrsuntersuchung Klötzlmüllerviertel in Landshut“ vom 18.09.2020 der Projekta-Ingenieurgesellschaft, Auerbach und in einem „Immissionsschutztechnisches Gutachten, Schallimmissionsschutz, Projekt-Nr. LA-2321-03 / 2321-03_E01 vom 19.01.2022 durch das Büro Hoock & Partner

Sachverständige PartG mbH, Landshut untersucht. Letzteres Gutachten bezieht sich bereits auf die vorliegende, geänderte, reduzierte Planung. Es kommt zu dem Ergebnis, dass lediglich an den Südseiten der geplanten Mehrfamilienhäuser (Baufelder 10 – 12), zur Klötzlmüllerstrasse hin, Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Diese sind durch eine entsprechende Grundrißorientierung in Kombination mit baulichen Maßnahmen durchführbar.

2. Die geplante Anzahl an Kfz-Stellplätzen richtet sich dabei i.d.R. nach der Stellplatzsatzung (StPlS) der Stadt Landshut vom 11.05.2015, zuletzt geändert durch Satzung vom 16.11.2020. Zusätzlich zu den Kfz-Stellplätzen werden den jeweiligen Mehrfamilienhäusern auch zugeordnete Fahrrad-Abstellflächen und -plätze geschaffen. Das Baugebiet ist gut an das Netz des ÖPNV angebunden. Die Innenstadt, alle Schulen, der Landshuter Hauptbahnhof und die weitaus meisten sonstigen Infrastruktureinrichtungen sind wegen des ebenen Geländes gut auch mit dem Fahrrad erreichbar.
   In der Sitzung vom 07.03.2024 hat der Bausenat daher einer Reduzierung der nach der Stellplatzsatzung nachzuweisenden KFZ-Stellplätze zugestimmt. Im Gegenzug wird die Anzahl der Fahrrad-Abstellplätze erhöht. Grundlage für die Reduzierung wird ein Mobilitätskonzept sein.
   Das Mobilitätskonzept beruht auf der vorliegenden Bauleitplanung, den örtlichen, infrastrukturellen Gegebenheiten im näheren und mittleren Umfeld sowie der topografischen Situation.
   Ziel des Konzeptes ist die Reduzierung des KFZ-Individualverkehrs, der von den künftigen Bewohnern des neuen Baugebietes ausgelöst werden wird und damit die Reduzierung der Anzahl sowohl der nach den geltenden Satzungen und Vorschriften nachzuweisenden KFZ-Stellplätze und auch der tatsächlich benötigten Stellplätze. Damit einher geht eine Akzeptanz- und Attraktivitätssteigerung hinsichtlich des ÖPNVs und des Fahrradverkehrs.
   Im Wirkungsbereich des Mobilitätskonzeptes kommt es nach baulicher und organisatorischer Umsetzung der formulierten Maßnahmen für die bereits vorhandenen und die neu hinzu-ziehenden Anwohner zu einer Reduzierung durch Lärm und Staub, einer Reduzierung der Versiegelung der Bodenoberfläche, zu einer Verbesserung hinsichtlich der Versickerung von Niederschlägen und zu einer Abnahme der Gefährdung durch den KFZ-Verkehr. Die Anzahl der oberirdischen Stellplätze und die Ausdehnung der Tiefgaragen wird verkleinert. Die dadurch freiwerdenden Flächen tragen zu einer Verbesserung des Wohnumfeldes bei.
   Ein Fehlverhalten der Nutzer - gleich welcher Einrichtung - lässt sich planerisch nicht fassen. Ob die neuen Bewohner die entstehenden Tiefgaragen oder die angebotenen sonstigen Stellplätze für Kfz und Fahrräder nutzen oder nicht entzieht sich dem Regelungsinhalt der Bauleitplanung.
   Die neuen Tiefgaragen werden nach unten gegen aufsteigendes Grundwasser so- weit erforderlich und möglich gesichert. Wenn im Katastrophenfall das Stadtviertel, das gesamte Baugebiet und damit auch die neuen Tiefgaragen überflutet werden, wird das Wasser von oben in die Tiefgaragen eindringen. Bis zu einer gewissen Hochwasserhöhe wird die geplante Höhenlage des neuen Baugeländes Schutz bieten. Im Falle weiter steigenden Wassers werden die Tiefgaragen im Baugebiet volllaufen, wie allen anderen Tiefgaragen im vom Hochwasser betroffenen Gebiet auch. Ein 100 %-iger Schutz vor Naturkatastrophen ist nie und nirgends gegeben.

3. Die Tiefgaragenzufahrten im Kreuzeckweg werden wie bereits mehrfach geschrieben nicht mehr weiterverfolgt. Weite Teile des Kreuzeckweges sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und seines Deckblatts. Dadurch ist hier auch keine Regelungsmöglichkeit gegeben. Eine Regelungsmöglichkeit besteht über den Schulwegplan der Stadt Landshut und entsprechende verkehrsregelnde Maßnahmen.

4. Gegenüber der in der Zeit vom16.07.2019 bis 23.08.2019 ausgelegten Planung wurde die Bebauungsdichte um rd. 13,3 % (= ca. 2.140 m² Geschoßfläche) reduziert. Im Nordosten des Geltungsbereiches (Baufelder 7 – 9) wurden die Gebäudehöhen zurückgenommen. Anstelle der hier bisher geplanten Mehrfamilienhäuser mit 3 -4 Vollgeschossen sollen nunmehr Reihenhäuser mit 2 – 3 Vollgeschossen errichtet

werden. Die geplante Bebauungsdichte folgt der oben erwähnten Befriedigung der prognostizierten Nachfrage nach Wohnraum. Wie ebenfalls bereits mehrfach erwähnt liegt ein Immissionsschutztechnisches Gutachten inzwischen vor.

5. Die Auswirkungen der geplanten Tiefgaragen auf das Grundwasser und den Grundwasserstrom wurden im „Numerischen Grundwassermodell“ von Dr. Blasy – Dr. Øverland vom 09.12.2019 untersucht. Darin wurde der Einfluss der geplanten Tiefgaragen auf die Grundwasserströmung und einen möglichen Aufstau betrachtet und festgestellt, dass die beiden Tiefgaragenkomplexe „keine Abhilfemaßnahmen zur weiteren Verminderung der Auswirkungen“ erforderlich machen“. Die sich aus den Berechnungen im genannten Gutachten ergebenden Auswirkungen bewegen sich im Bereich weniger Zentimeter. Ein Bodengutachten wurde erstellt und liegt als „Geotechnischer Bericht Nr. B1907247“ vom 18.09.2019 (Verfasser: GeoPlan, Osterhofen) vor.
   Die Notwendigkeit zur Durchführung eines Beweissicherungsverfahrens ergibt sich aus der jeweils gewählten Konstruktionsweise und damit zusammenhängend aus der Schwere des Eingriffs in den Baugrund. Sie liegt im Zuständigkeitsbereich des jeweiligen Bauherrn. Dem allgemein gültigen Verursacherprinzip folgend haftet der Bauherr oder die von ihm beauftragte ausführende Firma für durch seine Baumaßnahme verursachte Schäden an benachbarten Gebäuden.
   Die geforderten Grundwasser- Messstellen wurden im Zusammenhang mit dem Grundwassermonitoring eingerichtet.

6. Das Baugelände war bis zur Aufgabe seiner industriellen Nutzung nahezu zu 100 % versiegelt. Dem gegenüber stellt die jetzige Planung eine erhebliche Verbesserung dar. Insgesamt wird durch mehrere Maßnahmen die Pufferfähigkeit für Niederschlagswasser gefördert, wie durch die Festsetzung eines erhöhten Aufbaus bei der Dachbegrünung. Im Zuge der detaillierten Freiflächenplanung werden die Abflüsse für das Niederschlagswasser genau betrachtet und geprüft, wo ggfs. zusätzliche Maßnahme zur Rückhaltung, zum Abfluss oder zur Pufferung gegeben und/oder notwendig sind. Ziel wird sein, dem vorhandenen (Mischwasser-)Kanal kein Niederschlagswasser zuzuführen, was den Vorgaben der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) entspricht, die in § 15 Abs. 2 Ziffer 6 die Einleitung von Grund-, Quell- und Sickerwasser in die öffentliche Entwässerungsanlage verbietet.

7. Wie vom Amt für Umwelt, Klima- und Naturschutz, SG Umweltschutz angegeben erfolgte die Sanierung der Altlasten innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans und damit auch des Deckblatts auf der Grundlage des Sanierungsplans vom 23.11.2012.
   Im Auftrag des Rechtsnachfolgers des die Altlasten verursachenden Unternehmens wurde – zeitlich gesehen nach der Unterrichtung der Öffentlichkeit und der von der Planung berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vom 16.07.2019 – einschl. 23.08.2019 – der Bericht 0027473 vom 18.11.2019, Verfasser ERM GmbH, Neu-Isenburg, bezüglich der PCB Bodensanierung vorgelegt. Darin sind unter Ziffer 5, Seite 12, eine „Zusammenfassende Bewertung und Empfehlungen“ enthalten.
   „Durch die Sanierungsmaßnahmen wurde etwa 99.8 % der im Boden vorhandenen PCB-Masse erfolgreich entfernt. Die verbliebenen 0,2 % an PCB-Masse (ca. 2,5 kg) liegen zu rund 90 % in Bodenhorizonten der gesättigten Bodenzone unterhalb des Referenzniveaus von 389,7 m Ü. NN vor. Der Sanierungszielwert für das Bodenmaterial von 10 mg/kg ist hier eingehalten.
   Oberhalb des Referenzniveaus von 389,7 m ü. NN verbleiben lediglich an der westlichen Grundstücksgrenze noch etwa 0,22 kg an PCB, was etwa 0,02 % der PCB-Ausgangsmasse darstellt. Diese Boden-Restbelastung in ca. 0,6 m unter Gelände ist gegenwärtig sowie bei der geplanten zukünftigen Nutzung durch die Tiefenlage sowie einen dort errichteten Zaun unzugänglich. Vor diesem Hintergrund ist eine Gefährdung für die Wirkungspfade Boden – Mensch (direkter Kontakt) und Boden – Nutzpflanze dauerhaft unterbunden. Der Wirkungspfad Boden – Grundwasser wird durch den geringen Querschnitt der Restbelastung, den nicht vorhandenen

Grundwasseranschluss sowie die relativ geringe PCB-Restmasse von 0,22 kg als nicht signifikant bewertet.
Ein Aushub der Restbelastung wäre mit erheblichen technischen Sicherungsmaßnahmen der Böschung bzw. der Gebäude auf dem Nachbargrundstück verbunden. Dieser Aufwand wäre … aus den o.g. Umständen nicht verhältnismäßig.
Die Bodensanierung ist … erfolgreich abgeschlossen. Die primäre Quelle ist zu 99,8 % entfernt worden.“ Weitere Sanierungsmaßnahmen werden von den Gutachtern nicht für erforderlich gehalten.
In der Sitzung des Bau- und des Umweltsenates am 24.10.2023 wurde bereits die Grundzüge einer einzurichtenden Grundwassersicherung dargestellt. Zwischenzeitlich liegt ein
„Konzept zur Sicherung des Grundwasserabstroms nach abgeschlossener PCB-Bodensanierung“, erstellt durch das Ing.-Büro PGA Planung Gutachten Analytik GmbH, vor. Das Konzept kommt zusammenfassen auf folgendes Ergebnis:
„Auf dem ehem. Betriebsgelände der […] in Landshut, Klötzlmüllerstraße 140, wurde bis Juli 2018 die quellenorientierte Bodensanierung einer PCB-Altlast durchgeführt. Die Verunreinigung geht auf den Vornutzer des Grundstücks, der […] und dort im Wesentlichen auf einen Brand im Jahr 1960 zurück, nach dem PCB-belastetes Material auf einem Teil des Grundstücks, Flurstück 2329, aufgefüllt wurde. Nach erfolgter Bodensanierung wurden abschließend weitere Untersuchungen des Bodens und des Grundwassers durchgeführt, die auch das westlich angrenzende Grundstück Klötzlmüllerstraße148 mit einbezogen hat. Ziel der Untersuchungen war die abschließende Gefährdungsabschätzung für alle relevanten Wirkungspfade und Schlussfolgerung, ob die Bodensanierung abgeschlossen ist, oder weitere Maßnahmen nach §2 Abs. 7 oder Abs. 8 BBodSchG und im Sinne § 4 Abs. 3 BBodSchG notwendig sind. Bei der Bodensanierung durch Aushub wurden 1.105 kg an PCB entfernt. Die verbliebene Restbelastung lässt sich mit rund 4 kg abschätzen. Daraus ergibt sich eine rechnerische Effizienz der Bodensanierung von rund 99,6 %. Die Untersuchungen bestätigen insgesamt, dass die Sanierungsziele des genehmigten Sanierungsplanes für den Boden vom 23.11.2012 in hinreichenden Maß erfüllt sind. Die Bodensanierung wird damit als erfolgreich abgeschlossen bewertet.
Die auf dem Nachbargrundstück Klötzlmüllerstraße 148 detektierte punktuelle Restbelastung wurde im Mai und Juni 2022 durch Bodenaustausch entfernt.
Auf dem […]-Gelände überschreiten im quartären und im tertiären Grundwasserleiter die PCB-Konzentrationen den Stufe-1-Wert. Nach der Beprobung des quartären Grundwasserleiters vom 27.03.2023 übersteigt nur noch ein Messwert geringfügig (0,57µg/l) den Stufe-2-Wert. D.h., es liegt eine Grundwasserverunreinigung vor, die weitestgehend unter dem Stufe-2-Wert bzw. der Bestimmungsgrenze liegt. Insgesamt zeigt sich ein abnehmender Trend der Grundwasserkonzentrationen. Die PCB-Fahne mit Konzentrationen über dem Stufe-1-Wert (0,05 µg/l) erstreckt sich im quartären Grundwasserleiter ausgehend von der Quelle mit einer Breite von rund 65 m bis etwa 350 m in den Abstrom des BMI-Geländes. Belastbare Daten über die Länge der Schadstofffahne im tertiären Grundwasserleiter sind nicht vorhanden. Jedoch ist im Vergleich zum quartären Grundwasserleiter die Durchlässigkeit um den Faktor 60 niedriger und die Fracht um den Faktor 10 geringer. Es ist daher naheliegend, dass die Fahnenlänge im tertiären Grundwasserleiter erheblich kürzer sein muss als die Fahne im Quartär.“
Das Wasserwirtschaftsamt hat dem Konzept im Prinzip zugestimmt. Folgende Punkte sind noch offen:

- <u>Messungen im tertiären Grundwasserleiters:</u>
  Diese müssen zwingend noch in das Konzept aufgenommen werden.
- <u>Restbelastungen auf der Westseite des Grundstücks:</u>
  Das Nachbargrundstück wurde im Jahr 2021 saniert. Die Belastungen dort waren konzentriert im Randbereich zwischen Hausnummer 140 und 148 zu finden. Bei der damaligen Sanierung wurde festgestellt, dass sich Reste der Belastungen noch in den Randbereich der Hausnummer 140 ziehen. Diese müssen noch entfernt werden. Da aber ohnehin Bau- und Aushubarbeiten stattfinden müssen, kann dies ohne größeren Aufwand erfolgen. Zu klären ist hier nur noch die Frage, ob die Aushubmaßnahme von den jetzigen Eigentümern oder den vergangenen Eigentümern durchgeführt wird.

- Monitoring:
  Auch wenn nach dem Sicherungszeitraum von 4 Jahren keine Maßnahmen zur Schadstoffreduzierung mehr erfolgen werden, ist dennoch weiterhin ein Monitoring durchzuführen. Bereits im vergangenen Gutachten des Büros ERM, indem die Verhältnismäßigkeit der Maßnahmen abgewogen wurde, ist ein Monitoring empfohlen worden. Zu klären ist hier nur noch die Frage, ob das Monitoring von den jetzigen Eigentümern oder den vergangenen Eigentümern durchgeführt wird.
  Bereits zur Sitzung vom 24.10.2023 wurden zur grundsätzlichen Bebaubarkeit des Grundstücks Stellungnahmen vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten sowie vom Gesundheitsamt eingeholt. Beiden Fachstellen sehen eine Wohnnutzung als unproblematisch an.
- Wirkpfad Boden-Nutzpflanze
  Zweck des BBodSchG ist die nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen. Bei stofflichen Belastungen landwirtschaftlich genutzter Böden geht es primär um eine mögliche Beeinträchtigung der Nutzungsfunktion als Standort für landwirtschaftliche Nutzung. Gleiches gilt entsprechend für gartenbauliche Nutzungen.
  Bei der Gefährdungsabschätzung des Pfades Boden-Nutzpflanze sind folgende Punkte zu klären:
  Welche Gefahren gehen im konkreten Fall von den im Boden vorhandenen Schadstoffen für Nahrungs- und Futterpflanzen aus? Wie sind diese Gefahren zu beurteilen? Welche Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen können auf kontaminierten Flächen im Vorfeld technischer Maßnahmen zum Schutz der darauf wachsenden Nutzpflanzen ergriffen werden?
  Die fachliche Bewertung obliegt dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten.
- Wirkpfad Boden-Mensch
  Ein Kontakt mit dem Boden kann durch die alltägliche Nutzung wie Sport, Spielen, Wohnen und Arbeiten stattfinden. Dabei steht beim Wirkungspfad Boden-Mensch (direkter Kontakt) die orale Aufnahme insbesondere bei Kleinkindern auf Kinderspielflächen, Wohngebieten sowie Park- und Freizeitanlagen, und die inhalative Aufnahme von aufgewirbelten Bodenpartikeln vor allem bei Erwachsenen auf Industrie- und Gewerbegrundstücken im Vordergrund.
  Die fachliche Bewertung obliegt dem Gesundheitsamt.
- Gefährdungsbeurteilung
  Ob tatsächliche eine Gefährdung vorliegt, hängt ganz wesentlich davon ab, wie große der Abstand zwischen Belastungen und Oberfläche ist. Der Gesetzgeber hat daher pauschalisierte Werte zur Gefährdungsbeurteilung in der Bundesbodenschutzverordnung festgelegt.
  Im vorliegenden Altlastenfall wurde bereits der Oberboden mit einer Mächtigkeit von bis zu 3 Metern flächig auf dem Grundstück abgetragen. Auffüllungen bis zum ursprünglichen Geländeniveau erfolgen im Rahmen der Baumaßnahmen. Damit ist eine „saubere“ Deckschicht von rund 3 Metern vorhanden.
  Die Mindestabstände werden daher im Fall des Wirkpfads Boden-Mensch um das 10-fache überschritten, die des Wirkpfads Boden Nutzpflanze um das 5-fache.

Entsprechende positive Stellungnahmen der beiden Fachbehörden liegen vor.

Es wird gefordert:
a) Die ursprünglichen Sanierungsmaßnahmen vor einer Bebauung abzuschließen und alle Sanierungsmöglichkeiten auszuschöpfen. Eine evt. vorliegende Unverhältnismäßigkeit sei durch unabhängige Gutachten zu belegen. Die erwähnten und vorliegenden Gutachten bestätigen bereits, dass im Rahmen der Verhältnismäßigkeit alles Mögliche getan und veranlasst wurde. Weitere Sanierungsmaßnahmen würden keine signifikante Verbesserung bringen. Es kann beim Grundwassermonitoring wegen der verbliebenen Restbelastung und dem dadurch veranlassten Erlass der Allgemeinverfügung nur noch darum gehen, zum einen die Entwicklung zu beobachten, rechtzeitig und umfassend zu dokumentieren und zum baldigst möglichen Zeitpunkt die Allgemeinverfügung aufzuheben.
b) Der Nachweis, ab welcher Höhenkote (389,7 m ü.NN) keine signifikanten grundwassergefährdenden Altlasten mehr vorliegen, ist im entsprechenden Gutachten

vom 18.11.2019 enthalten. Dieser Kote folgt die Festsetzung der Höhenlage eben der - künftigen – Sauberkeitsschicht.
c) Grundsätzlich werden alle Gutachten, die im Zusammenhang mit der Altlastensanierung erstellt wurden und falls notwendig künftig noch erstellt werden vom Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz bewertet.
Inwieweit das Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz, SG Umweltschutz, dass angesprochene Gutachten durch Beauftragung eines weiteren Gutachtens verifizieren lässt, liegt in der Entscheidungsbefugnis der Behörde.
d) Das Wasserwirtschaftsamt Landshut ist als Fachbehörde eng in die gesamten Vorgänge eingebunden und verfügt amtsintern über den erforderlichen Sachverstand zur Beurteilung der Notwendigkeit ergänzender Gutachten.
e) Grundsätzlich richtet sich bei allen Bauvorhaben die Zulässigkeit zur Verwendung von Baustoffen nach den jeweils geltenden diesbezüglichen technischen Vorschriften und Regelungen, insbesondere der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) die Schutz bieten soll vor aus ortsfesten Anlagen (z.B. Keller, Fundamente, Tiefgaragen u.ä,) freigesetzten wassergefährdenden Stoffen.
Eine Mobilisierung des im Boden verbliebenen Rest-PCBs kann zunächst durch das Bewegen von Aushubmaterial erfolgen. Dies berücksichtigend bestimmt die Planung bereits die Unterkante der Sauberkeitsschicht. Bis zu diesem Tiefenhorizont wurde die Bodensanierung durchgeführt. Eine weitere Möglichkeit der Mobilisierung besteht durch den Grundwassereintrag und –transport. Wenn im Grundwasser gebaut wird, ist hierfür eine Genehmigung erforderlich. Dies geschieht durch stellen eines Wasserrechtsantrags. Die Fachbehörde prüft dann eigenständig, ob zum Nachweis der Unbedenklichkeit weiterführende Gutachten erforderlich und vorzulegen sind.
f) Die Höhenlage für die Unterkante der Sauberkeitsschicht wurde auf 389,7 m ü.NN bestimmt. Um diese Sauberkeitsschicht herzustellen werden die Aushubarbeiten diese Höhenkote nur minimal um wenige Zentimeter unterschreiten.
Der mittlere im Geotechnischen Bericht vom 18.09.2019) angegebene Grundwasserspiegel liegt bei 389,5 m ü. NN, der höchste GW-Stand bei 391,5 m ü.NN (inkl. 50 cm Sicherheitszuschlag). Normale Grundwasserverhältnisse voraussetzend, sollte es damit im Rahmen der Erdarbeiten zu keinen Eingriffen in das Grundwasser kommen.
Sollte das Grundwasser während der Bauarbeiten aufgrund heftiger Niederschläge vorübergehend ansteigen, werden die entsprechenden Arbeiten für diesen Zeitraum unterbrochen.
g) Das Bayerische Landesamt für Umwelt (LfU) führt nach Art. 3 Abs. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) das sogenannte Altlastenkataster. Über die Entlassung einer Fläche aus diesem Verzeichnis entscheidet die Kreisverwaltungsbehörde, im vorliegenden Fall das Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz der kreisfreien Stadt Landshut.
h) Die im Zusammenhang mit der Bauleitplanung erstellten Gutachten sind als Verfahrensunterlagen Bestandteil der Planungen und somit im Zeitraum der öffentlichen Auslegung für jedermann einsehbar. Die Gutachten enthalten an ihrem Ende eine kurze allgemeinverständliche Zusammenfassung.
i) Die in der Zeit vom 16.07.2019 bis 23.08.2019 durchgeführte Beteiligung der Öffentlichkeit stellt nur einen von mehreren Verfahrensschritten bei der Aufstellung von Bebauungsplänen dar. Vorrangig dient die gem. § 3 Abs.1 BauGB durchgeführte Beteiligung der Information der Bürger und im Rückfluss auch der Planungsbehörde.
Während aller Beteiligungszeiträume steht es jedermann frei sich durch Einsichtnahme in die Akten Kenntnis der Planung und der einschlägigen Gutachten zu verschaffen.
Das Baugesetzbuch (BauGB) schreibt in § 3 Abs.2 die formelle öffentliche Auslegung für die Dauer eines Monats vor. Dieser Zeitraum ist als Regelzeitraum anzusehen. Es steht im Ermessen des Amtes für Stadtentwicklung und Stadtplanung der Stadt Landshut diesen Zeitraum zu verlängern.
j) Die Untersuchung des Grundwassers der Anwohner wurde erstmals 2019 vorgenommen und wird alle 2 Jahre wiederholt. Die letzte Probenentnahme erfolgte im August 2023. Die Entnahmen werden von Mitarbeitern der Stadt Landshut vorgenommen. Die Untersuchung der Proben geschieht durch ein von der Stadt Landshut beauftragtes Labor.

Die Durchführung von Bodenuntersuchungen in Bereichen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans / Deckblatts vor Beginn und nach Abschluss der Bauarbeiten ist über den Inhalt des Bebauungsplans nicht regelbar. Sie kann allenfalls im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages vereinbart werden oder individuell im konkreten Verdachtsfall.
k) Der gutachterliche Vergleich, ob die Deckblatt-Änderung das PCB-Grundwasserproblem besser löst als der rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahre 2014 wird nicht zielführend sein. Der Bebauungsplan aus dem Jahr 2014 ist rechtskräftig und auf seiner Basis und auf Basis der darin enthaltenen Festsetzungen dürfte damit gebaut werden. Für die aktuelle Deckblatt-Änderung bietet das laufende Verfahren mit Beteiligung aller zuständigen Fachbehörden Gelegenheit zur Prüfung.
Im Übrigen dienen weder der Bebauungsplan noch das Deckblatt hierzu der Lösung des PCB-Grundwasserproblems. Dieses Problem ist außerhalb der Bauleitplanung zu lösen. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wird geprüft inwieweit die Planung zu unzumutbaren Beeinträchtigungen führt.
l) Das laufende Aufstellungsverfahren für das Deckblatt 1 zum Bebauungsplan 02-34 folgt den diesbezüglichen Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB). Ein Einfluss auf das Abstimmungsverhalten der Mitglieder des Stadtrats ist nicht möglich.

Bezüglich der Thematik der Wertminderung wird darauf hingewiesen, dass ein eventueller Einfluss auf den Verkehrswert der betroffenen Grundstücke durch einen Bebauungsplan für sich genommen kein Kriterium für die Abwägungserheblichkeit ist. Es kommt auf die zu erwartenden tatsächlichen Beeinträchtigungen an, wie z.B. eine etwaige Reduzierung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung auf dem betroffenen Grundstück (BVerwG, Beschluss vom 09.02.1995, NVwZ 1995, 895).

8. Es werden Bedenken gegen Rechtmäßigkeit der Änderung des Bebauungsplanes im sogenannten beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geäußert.
Die gesetzlichen Vorgaben für die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes 02-34 durch Deckblatt 1 durch ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauBG als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ sind gegeben. Die geplante Grundfläche aller geplanten Gebäude liegt zusammengenommen (mit GRZ 1 = ca. 4.199 m² und GRZ 2 = ca. 9.223 m²) deutlich unter der Höchstgrenze von 20.000 m². Die in den, in der Stellungnahme zitierten Paragraphen § 1 Abs. 6 Nr. 7a und § 2 Abs. 4 BauGB beziehen gerade nicht auf ein Verfahren der Innenentwicklung. Die Belange, die in einer formellen Umweltprüfung abzuarbeiten sind, bleiben auch in einem Verfahren der Innenentwicklung unverändert abwägungserheblich (hier: § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a), c), e), h) und i) BauGB). Es ergeben sich bei einem Verfahren der Innenentwicklung somit keine materiellen Änderungen gegenüber einem regulären Verfahren mit Umweltprüfung. Der § 13a BauGB schließt das Verfahren der Innenentwicklung nur bei Belangen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b) (Natura2000-Gebiete) aus.

9. Gegenüber der in der Zeit vom 16.07.2019 bis zum 23.08.2019 ausgelegten Planung wurde die Bebauungsdichte um rd. 13,3 % (um ca. 2.140 m² Geschoßfläche) reduziert. Im Nordosten des Geltungsbereiches (Baufelder 7 – 9) wurden die Gebäudehöhen zurückgenommen. Anstelle der hier geplanten Mehrfamilienhäuser mit 3 – 4 Vollgeschossen sollen nunmehr 11 Reihenhäuser mit 2 – 3 Vollgeschossen errichtet werden. Die Anzahl der wahrgenommenen Baukörper bleibt gleich: 9 Mehrfamilienhäuser (Baufelder 1 -6 und 10 – 12) sowie 3 Reihenhausanlagen (Baufelder 7 – 9). Zum Rand und damit nach außen wirksam gegenüber der Nachbarbebauung wirksam sind 3 Baukörper im Osten und ebenfalls 3 Baukörper im Westen des Baugebiets.
Die Wertung als „Kasernenbauweise“ stellt eine subjektive Betrachtungsweise dar, auf die keiner weiteren Abwägung bedarf.
Die Aufschüttung / Erhöhung des Baugeländes ergibt sich aus der Festsetzung der Unterkante der Sauberkeitsschicht auf 389,7 m ü.NN und den üblichen Anforderungen an die Bauwerkskonstruktion. Die Erhöhung wird zu den Rändern des Baugebiets zum Kreuzeckweg im Osten und zum Abzweig der Klötzlmüllerstraße im Westen als Übergang gestaltet. Ihre max. Höhe wird nach außen hin nur sehr untergeordnet in

Erscheinung treten. Zumal auch innerhalb des Baugeländes alle Übergänge fließend ausgeführt werden.
Ob durch die Planung eine „grobe Verletzung der allgemeinen Grundlagen des guten Städtebaus“ grob verletzt werden, entzieht sich der Abwägung, da im Einspruch die Grundsätze nicht definiert werden.
Jede Bauleitplanung hat so zu erfolgen, dass negative Einflüsse auf die bestehende Nachbarschaft so weit wie möglich vermieden werden. Allgemein nachvollziehbar dürfte sein, dass jedwede Baumaßnahme zu einer Änderung des jeweiligen Umfeldes führt. Inwieweit diese Änderung negativ empfunden wird, stellt regelmäßig eine sehr subjektive Betrachtungsweise dar.
Die Feststellung der Wertigkeit eines Grundstücks liegt regelmäßig im Zuständigkeitsbereich der jeweiligen Eigentümer. Unbenommen hiervon ist eine mögliche Schadensersatzforderung gegenüber dem Verursacher.
Die Thematik der Wertminderung wurde bereits unter Punkt 7 abgehandelt.

10. Der durchgeführte Verfahrensschritt diente gerade der Ermittlung der Wünsche und Anregungen, und damit im weitesten Sinne der Interessen der Anwohner. Diese in die Planung einfließen zu lassen ohne ihre Kenntnis ist schlicht nicht möglich.

11. Die in der Zeit vom 16.07.2019 bis 23.08.2019 durchgeführte Beteiligung der Öffentlichkeit sollte gemäß § 3 Abs. 1 BauGB „möglichst frühzeitig“ erfolgen und „über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung“ unterrichten und informieren. Regelmäßig liegen zu diesem frühen Zeitpunkt noch nicht alle erforderlichen Gutachten vor. Im Nachgang zur angesprochenen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden, zum Teil bereits unter Berücksichtigung der aufgeworfenen Fragen und der geäußerten Bedenken und Anregungen, die folgenden Gutachten und gutachterlichen Berichte erstellt:
    - Geotechnischer Bericht Nr. B1907247 vom 18.09.2019, Büro GeoPlan, Osterhofen
    - BMI-Standort Klötzlmüllerstraße 140, Landshut PCB-Bodensanierung, Projekt Nr.: 0027473 vom 18.11.2019, ERM GmbH Neu-Isenburg
    - Klötzlmüllerstraße 140 – Humantoxikologische Beurteilung des Restbelastungen mit Polychlorierten Biphenylen (PCB) im Hinblick auf die relevanten Wirkungspfade, vom Dezember 2019, Dr. Gerd Rippen, Göttingen
    - Änderung des Bebauungsplanes 02/34 durch Deckblatt 1, Numerisches Grundwassermodell, vom 09.12.2019, Dr. Blasy – Dr. Øverland, Eching a. Ammersee
    - Verkehrsuntersuchung Klötzlmüllerviertel in Landshut, vom 18. 09.2020, Projekta Ingenieurgesellschaft, Auerbach
    - Immissionsschutztechnisches Gutachten, Schallimmissionsschutz, Projekt-Nr. LA-2321-03 / 2321-03_E01 vom 19.01.2022 Hoock & Partner Sachverständige PartG mbH, Landshut (dieses Gutachten bezieht sich bereits auf die vorliegende, geänderte, reduzierte Planung)

12. Aufgrund des mit anderen kreisangehörigen Städten generellen, geringen Flächenpotentials im Gebiet der kreisfreien Stadt Landshut müssen sich alle größeren Baumaßnahmen, hier: Wohnungsbau, auf die zur Verfügung stehenden Flächen konzentrieren. Im (geänderten) Deckblatt wurde die Anzahl der möglichen Wohnungen reduziert und das Angebotsspektrum um 11 Reihenhäuser erweitert. Die Nachfrage und das darauf reagierende Angebot - oder auch umgekehrt - stellen einen fließenden Prozess dar, der sich mit einzelnen, herausgegriffenen Zahlen nicht belegen lässt, sondern auf langfristiger Marktbeobachtung beruht.

13. Dem seit Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes 2013 / 2014 in Art und Umfang geänderten Bedarf und der daraus resultierenden Nachfrage wird mit der Deckblatt-Änderung Rechnung getragen. Im Zeitraum von 2013 bis 2022 stieg die Einwohnerzahl der Stadt um 9.278 Personen oder ca. 14 % von 66.179 (2013) auf 75.457 (2022). Die aktuellen Bevölkerungsprognosen (Quelle: Bayer. Landesamt für Statistik) gehen für die Stadt Landshut von einem weiteren Zuwachs bis 2030 um 11.821 Personen gegenüber dem Wert 2013 oder ca. 18 % auf ca. 78.000 Personen

aus und weiter bis 2030 um 14.621 Personen oder ca. 22 % auf dann 80.800 Einwohner. Die Stadt Landshut ist wie alle anderen Kommunen auch kein in sich geschlossener Organismus. Jede Bevölkerungsveränderung beinhaltet ganz unterschiedliche Faktoren wie die Wirtschaftskraft und damit Anziehungskraft einer Kommune, ihr Freizeitangebot, Todes- und Geburtenraten usw. usw. Es ist nicht möglich Landshut von einer derartigen Entwicklung abzukoppeln. Inwieweit innerhalb eines solchen Prozesses individuelle Interessen berücksichtigt werden (können) ist eine politische Frage. Diese lässt sich nicht im Rahmen der Bauleitplanung beantworten. Bauleitplanung ist immer Vorsorge- und Reaktionsplanung.

14. Ein Bebauungsplan regelt immer nur die bauliche Entwicklung der Flächen innerhalb seines Geltungsbereichs. Über den Bebauungsplan hinaus gehende Planungen für ein ganzes Stadtviertel sind im Rahmen der Bauleitplanung nur im Flächennutzungsplan möglich. Die hier geforderte Gesamtplanung des Viertels stellt dem gegenüber jedoch eine gesonderte Strukturplanung dar. Diese wäre nur außerhalb der Bauleitplanung möglich und separat durchzuführen. Die Entscheidung hierüber obliegt den politischen Gremien.

15. Zur Ermittlung des Bedarfs an zusätzlichen Plätzen in Kinderkrippen, Kindergärten und Schulen werden regelmäßig statische Kennwerte herangezogen. Zudem wurden für das gesamte Stadtgebiet in den letzten Jahren Schulbedarfs- und Kita-Bedarfspläne erstellt bzw. werden noch erstellt. Der diesbezügliche Bedarf wird in der Begründung wiedergegeben (siehe Ziffer 11.1). Er dient der planenden Kommune als Hinweis welche Einrichtungen u.U. zu erweitern sind und welche noch über ausreichende Kapazität verfügen. Pläne und eigene Gutachten hierzu werden generell nicht erstellt.

16. Aufgrund der notwendigen Anpassung des Geltungsbereichs an den des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 02-32 liegt die im Bebauungsplan Nr. 02-34 bisher nördlich des Kreuzeckweges festgesetzte Spielplatzfläche nicht mehr im Geltungsbereich des Deckblatts zum Bebauungsplan Nr. 02-34. Die Fläche ist in die Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan Nr. 02-32 integriert.
    Die Ausweisung eines öffentlichen Spielplatzes ist eine freiwillige Aufgabe der Gemeinde. Bei öffentlichen Spielplätzen handelt es sich um öffentliche Einrichtungen der Gemeinden für die allgemeine Nutzung. Eine Verpflichtung zur Ausweisung eines öffentlichen Spielplatzes besteht nach Auskunft des Staatsministeriums des Innern, für Sport und Integration nicht. (sinngemäß aus Antwort des Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr im Einvernehmen mit dem Staatsministerium des Innern, für Sport und Integration auf die „Schriftliche Anfrage“ der Abgeordneten Kerstin Celina und Stephanie Schuhknecht, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, Drucksache Nr. 18/22476 des Bayer. Landtags vom 09.08.2022). Insoweit existiert gar kein gesetzlicher Rahmen an dem sich die Stadt Landshut bei der Ausweisung öffentlicher Spielplätze orientieren könnte. Die Notwendigkeit zur Errichtung und die erforderliche Größe privater Spielflächen richtet sich nach den Vorschriften der bayerischen Bauordnung (BayBO) in Verbindung mit den Maßgaben der Freiflächen- und Gestaltungssatzung der Stadt Landshut.

17. Das Baugelände war bis zur Aufgabe seiner industriellen Nutzung nahezu zu 100 % versiegelt. Dem gegenüber stellt die jetzige Planung eine erhebliche Verbesserung dar. Insgesamt wird durch mehrere Maßnahmen die Pufferfähigkeit für Niederschlagswasser gefördert wie durch die Festsetzung eines erhöhten Aufbaus bei der Dachbegrünung. Im Zuge der detaillierten Freiflächenplanung werden die Abflüsse für das Niederschlagswasser genau betrachtet und geprüft, wo ggfs. zusätzliche Maßnahme zur Rückhaltung, zum Abfluss oder zur Pufferung gegeben und/oder notwendig sind. Ziel wird sein, dem vorhandenen (Mischwasser-)Kanal kein Niederschlagswasser zuzuführen, was den Vorgaben der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) entspricht, die in § 15 Abs. 2 Ziffer 6 die Einleitung von Grund-, Quell- und Sickerwasser in die öffentliche Entwässerungsanlage verbietet. Das Deckblatt zum Bebauungsplan enthält ca. 3.742 m² private und ca. 1.260 m² öffentliche Grünflächen. Je 300 m² Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen. Auf den künftigen privaten Flächen sind folgerichtig 65 Bäume als „zu pflanzen“ festgesetzt. Zusätzlich

sind im Bereich der öffentlichen Grünflächen, hier vor allem den Klötzlmühlbach begleitend, 19 Bäume zu pflanzen. Es darf davon ausgegangen werden, dass die im Bereich der privaten Freiflächen durch die übliche gärtnerische Gestaltung weitere Pflanzmaßnahmen, dann vorrangig durch Sträucher, erfolgen werden.

14. [redacted]

mit Schreiben vom 14.08.2019

https://cloudla.Landshut.de/nextcloud/index.php/s/de7P6dgDXtZXfGf

Beschluss:

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

1. Dem seit Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes 2013 / 2014 in Art und Umfang geänderten Bedarf und der daraus resultierenden Nachfrage wird mit der Deckblatt-Änderung Rechnung getragen. Im Zeitraum von 2013 bis 2022 stieg die Einwohnerzahl der Stadt um 9.278 Personen oder ca. 14 % von 66.179 (2013) auf 75.457 (2022). Die aktuellen Bevölkerungsprognosen (Quelle: Bayer. Landesamt für Statistik) gehen für die Stadt Landshut von einem weiteren Zuwachs bis 2030 um 11.821 Personen gegenüber dem Wert 2013 oder ca. 18 % auf ca. 78.000 Personen aus und weiter bis 2030 um 14.621 Personen oder ca. 22 % auf dann 80.800 Einwohner. In Kombination mit dem vergleichsweise geringen Flächenpotential der kreisfreien Stadt Landshut und der Verpflichtung zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden ist die angestrebte Verdichtung notwendig und vertretbar.
   Im Einspruch wird die Situierung der drei Tiefgaragenein- und -ausfahrten zum Kreuzeckweg und zum Seitenarm der Klötzlmüllerstraße moniert. Die beiden Zufahrtsrampen zum Kreuzeckweg werden in der geänderten Planung zum Deckblatt nicht weiterverfolgt und entfallen.
   Die bisher geplante Tiefgaragenzufahrt zum Seitenarm der Klötzlmüllerstraße wird um 90° gedreht und öffnet sich somit direkt zur Klötzlmüllerstraße.
   Die für die Baufelder 11 und 12 benötigte Tiefgarage erhält eine kombinierte Zu-und Abfahrt ebenfalls direkt zur Klötzlmüllerstraße hin.
   Die Klötzlmüllerstraße ist und bleibt die Hauptverbindung des gesamten Viertels zur Innenstadt und in das übergeordnete Straßennetz. Sie ist zur Aufnahme des Neuverkehrs geeignet und ausreichend dimensioniert. Es ist folgerichtig geboten die Tiefgaragen an sie anzubinden.
   Zum Schutz der Anlieger und entsprechend den technischen sowie rechtlichen Vorschriften werden die beiden nunmehr geplanten Tiefgaragenzu- und –ausfahrten eingehaust und gemäß den Angaben aus dem Immissionsschutztechnischen Gutachten der Hoock & Partner Sachverständige PartG mbH vom 19.01.2022 schallgedämmt ausgebildet.
   Die Auswirkungen des planungsbedingten steigenden künftigen Verkehrsaufkommens wurde in der „Verkehrsuntersuchung Klötzlmüllerviertel in Landshut“ vom 18.09.2020 der Projekta-Ingenieurgesellschaft, Auerbach und in einem „Immissionsschutztechnisches Gutachten, Schallimmissionsschutz, Projekt-Nr. LA-2321-03 / 2321-03_E01 vom 19.01.2022 durch das Büro Hoock & Partner Sachverständige PartG mbH, Landshut untersucht. Letzteres Gutachten bezieht sich bereits auf die vorliegende, geänderte, reduzierte Planung. Es kommt zu dem Ergebnis, dass lediglich an den Südseiten der geplanten Mehrfamilienhäuser (Baufelder 10 – 12), zur Klötzlmüllerstrasse hin, Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Diese sind durch eine entsprechende Grundrißorientierung in Kombination mit baulichen Maßnahmen durchführbar.

2. Die geplante Anzahl an Kfz-Stellplätzen richtet sich dabei i.d.R. nach der Stellplatzsatzung (StPlS) der Stadt Landshut vom 11.05.2015, zuletzt geändert durch Satzung vom 16.11.2020. Zusätzlich zu den Kfz-Stellplätzen werden den jeweiligen Mehrfamilienhäusern auch zugeordnete Fahrrad-Abstellflächen und -plätze geschaffen. Das Baugebiet ist gut an das Netz des ÖPNV angebunden. Die Innenstadt, alle

Schulen, der Landshuter Hauptbahnhof und die weitaus meisten sonstigen Infrastruktureinrichtungen sind wegen des ebenen Geländes gut auch mit dem Fahrrad erreichbar.
In der Sitzung vom 07.03.2024 hat der Bausenat daher einer Reduzierung der sich nach der Stellplatzsatzung nachzuweisenden KFZ-Stellplätze zugestimmt. Im Gegenzug wird die Anzahl der Fahrrad-Abstellplätze erhöht. Grundlage für die Reduzierung wird ein Mobilitätskonzept sein.
Das Mobilitätskonzept beruht auf der vorliegenden Bauleitplanung, den örtlichen, infrastrukturellen Gegebenheiten im näheren und mittleren Umfeld sowie der topografischen Situation.
Ziel des Konzeptes ist die Reduzierung des KFZ-Individualverkehrs, der von den künftigen Bewohnern des neuen Baugebietes ausgelöst werden wird und damit die Reduzierung der Anzahl sowohl der nach den geltenden Satzungen und Vorschriften nachzuweisenden KFZ-Stellplätze und auch der tatsächlich benötigten Stellplätze. Damit einher geht eine Akzeptanz- und Attraktivitätssteigerung hinsichtlich des ÖPNVs und des Fahrradverkehrs.
Im Wirkungsbereich des Mobilitätskonzeptes kommt es nach baulicher und organisatorischer Umsetzung der formulierten Maßnahmen für die bereits vorhandenen und die neu hinzu-ziehenden Anwohner zu einer Reduzierung durch Lärm und Staub, einer Reduzierung der Versiegelung der Bodenoberfläche, zu einer Verbesserung hinsichtlich der Versickerung von Niederschlägen und zu einer Abnahme der Gefährdung durch den KFZ-Verkehr. Die Anzahl der oberirdischen Stellplätze und die Ausdehnung der Tiefgaragen wird verkleinert. Die dadurch freiwerdenden Flächen tragen zu einer Verbesserung des Wohnumfeldes bei.
Ein Fehlverhalten der Nutzer - gleich welcher Einrichtung - lässt sich planerisch nicht fassen. Ob die neuen Bewohner die entstehenden Tiefgaragen oder die angebotenen sonstigen Stellplätze für Kfz und Fahrräder nutzen oder nicht entzieht sich dem Regelungsinhalt der Bauleitplanung.
Die neuen Tiefgaragen werden nach unten gegen aufsteigendes Grundwasser so- weit erforderlich und möglich gesichert. Wenn im Katastrophenfall das Stadtviertel, das gesamte Baugebiet und damit auch die neuen Tiefgaragen überflutet werden, wird das Wasser von oben in die Tiefgaragen eindringen. Bis zu einer gewissen Hochwasserhöhe wird die geplante Höhenlage des neuen Baugeländes Schutz bieten. Im Falle weiter steigenden Wassers werden die Tiefgaragen im Baugebiet volllaufen, wie allen anderen Tiefgaragen im vom Hochwasser betroffenen Gebiet auch. Ein 100 %-iger Schutz vor Naturkatastrophen ist nie und nirgends gegeben.

3. Die Tiefgaragenzufahrten im Kreuzeckweg werden wie bereits mehrfach geschrieben nicht mehr weiterverfolgt. Weite Teile des Kreuzeckweges sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und seines Deckblatts. Dadurch ist hier auch keine Regelungsmöglichkeit gegeben. Eine Regelungsmöglichkeit besteht über den Schulwegplan der Stadt Landshut und entsprechende verkehrsregelnde Maßnahmen.

4. Gegenüber der in der Zeit vom16.07.2019 bis 23.08.2019 ausgelegten Planung wurde die Bebauungsdichte um rd. 13,3 % (= ca. 2.140 m² Geschoßfläche) reduziert. Im Nordosten des Geltungsbereiches (Baufelder 7 – 9) wurden die Gebäudehöhen zurückgenommen. Anstelle der hier bisher geplanten Mehrfamilienhäuser mit 3 -4 Vollgeschossen sollen nunmehr Reihenhäuser mit 2 – 3 Vollgeschossen errichtet werden. Die geplante Bebauungsdichte folgt der oben erwähnten Befriedigung der prognostizierten Nachfrage nach Wohnraum. Wie ebenfalls bereits mehrfach erwähnt liegt ein Immissionsschutztechnisches Gutachten inzwischen vor.

5. Die Auswirkungen der geplanten Tiefgaragen auf das Grundwasser und den Grundwasserstrom wurden im „Numerischen Grundwassermodell“ von Dr. Blasy – Dr. Øverland vom 09.12.2019 untersucht. Darin wurde der Einfluss der geplanten Tiefgaragen auf die Grundwasserströmung und einen möglichen Aufstau betrachtet und festgestellt, dass die beiden Tiefgaragenkomplexe „keine Abhilfemaßnahmen zur weiteren Verminderung der Auswirkungen“ erforderlich machen“. Die sich aus den Berechnungen im genannten Gutachten ergebenden Auswirkungen bewegen sich im Bereich weniger Zentimeter. Ein Bodengutachten wurde erstellt und liegt als

„Geotechnischer Bericht Nr. B1907247“ vom 18.09.2019 (Verfasser: GeoPlan, Osterhofen) vor.
Die Notwendigkeit zur Durchführung eines Beweissicherungsverfahrens ergibt sich aus der jeweils gewählten Konstruktionsweise und damit zusammenhängend aus der Schwere des Eingriffs in den Baugrund. Sie liegt im Zuständigkeitsbereich des jeweiligen Bauherrn. Dem allgemein gültigen Verursacherprinzip folgend haftet der Bauherr oder die von ihm beauftragte ausführende Firma für durch seine Baumaßnahme verursachte Schäden an benachbarten Gebäuden.
Die geforderten Grundwasser- Messstellen wurden im Zusammenhang mit dem Grundwassermonitoring eingerichtet.

6. Das Baugelände war bis zur Aufgabe seiner industriellen Nutzung nahezu zu 100 % versiegelt. Dem gegenüber stellt die jetzige Planung eine erhebliche Verbesserung dar. Insgesamt wird durch mehrere Maßnahmen die Pufferfähigkeit für Niederschlagswasser gefördert, wie durch die Festsetzung eines erhöhten Aufbaus bei der Dachbegrünung. Im Zuge der detaillierten Freiflächenplanung werden die Abflüsse für das Niederschlagswasser genau betrachtet und geprüft, wo ggfs. zusätzliche Maßnahme zur Rückhaltung, zum Abfluss oder zur Pufferung gegeben und/oder notwendig sind. Ziel wird sein, dem vorhandenen (Mischwasser-)Kanal kein Niederschlagswasser zuzuführen, was den Vorgaben der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) entspricht, die in § 15 Abs. 2 Ziffer 6 die Einleitung von Grund-, Quell- und Sickerwasser in die öffentliche Entwässerungsanlage verbietet.

7. Wie vom Amt für Umwelt, Klima- und Naturschutz, SG Umweltschutz angegeben erfolgte die Sanierung der Altlasten innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans und damit auch des Deckblatts auf der Grundlage des Sanierungsplans vom 23.11.2012.
Im Auftrag des Rechtsnachfolgers des die Altlasten verursachenden Unternehmens wurde – zeitlich gesehen nach der Unterrichtung der Öffentlichkeit und der von der Planung berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vom 16.07.2019 – einschl. 23.08.2019 – der Bericht 0027473 vom 18.11.2019, Verfasser ERM GmbH, Neu-Isenburg, bezüglich der PCB Bodensanierung vorgelegt. Darin sind unter Ziffer 5, Seite 12, eine „Zusammenfassende Bewertung und Empfehlungen“ enthalten.
„Durch die Sanierungsmaßnahmen wurde etwa 99.8 % der im Boden vorhandenen PCB-Masse erfolgreich entfernt. Die verbliebenen 0,2 % an PCB-Masse (ca. 2,5 kg) liegen zu rund 90 % in Bodenhorizonten der gesättigten Bodenzone unterhalb des Referenzniveaus von 389,7 m Ü. NN vor. Der Sanierungszielwert für das Bodenmaterial von 10 mg/kg ist hier eingehalten.
Oberhalb des Referenzniveaus von 389,7 m ü. NN verbleiben lediglich an der westlichen Grundstücksgrenze noch etwa 0,22 kg an PCB, was etwa 0,02 % der PCB-Ausgangsmasse darstellt. Diese Boden-Restbelastung in ca. 0,6 m unter Gelände ist gegenwärtig sowie bei der geplanten zukünftigen Nutzung durch die Tiefenlage sowie einen dort errichteten Zaun unzugänglich. Vor diesem Hintergrund ist eine Gefährdung für die Wirkungspfade Boden – Mensch (direkter Kontakt) und Boden – Nutzpflanze dauerhaft unterbunden. Der Wirkungspfad Boden – Grundwasser wird durch den geringen Querschnitt der Restbelastung, den nicht vorhandenen Grundwasseranschluss sowie die relativ geringe PCB-Restmasse von 0,22 kg als nicht signifikant bewertet.
Ein Aushub der Restbelastung wäre mit erheblichen technischen Sicherungsmaßnahmen der Böschung bzw. der Gebäude auf dem Nachbargrundstück verbunden. Dieser Aufwand wäre … aus den o.g. Umständen nicht verhältnismäßig.
Die Bodensanierung ist … erfolgreich abgeschlossen. Die primäre Quelle ist zu 99,8 % entfernt worden.“ Weitere Sanierungsmaßnahmen werden von den Gutachtern nicht für erforderlich gehalten.
In der Sitzung des Bau- und des Umweltsenates am 24.10.2023 wurde bereits die Grundzüge einer einzurichtenden Grundwassersicherung dargestellt. Zwischenzeitlich liegt ein

„Konzept zur Sicherung des Grundwasserabstroms nach abgeschlossener PCB-Bodensanierung“, erstellt durch das Ing.-Büro PGA Planung Gutachten Analytik GmbH, vor. Das Konzept kommt zusammenfassen auf folgendes Ergebnis:
„Auf dem ehem. Betriebsgelände der […] in Landshut, Klötzlmüllerstraße 140, wurde bis Juli 2018 die quellenorientierte Bodensanierung einer PCB-Altlast durchgeführt. Die Verunreinigung geht auf den Vornutzer des Grundstücks, der […] und dort im Wesentlichen auf einen Brand im Jahr 1960 zurück, nach dem PCB-belastetes Material auf einem Teil des Grundstücks, Flurstück 2329, aufgefüllt wurde. Nach erfolgter Bodensanierung wurden abschließend weitere Untersuchungen des Bodens und des Grundwassers durchgeführt, die auch das westlich angrenzende Grundstück Klötzlmüllerstraße148 mit einbezogen hat. Ziel der Untersuchungen war die abschließende Gefährdungsabschätzung für alle relevanten Wirkungspfade und Schlussfolgerung, ob die Bodensanierung abgeschlossen ist, oder weitere Maßnahmen nach §2 Abs. 7 oder Abs. 8 BBodSchG und im Sinne § 4 Abs. 3 BBodSchG notwendig sind. Bei der Bodensanierung durch Aushub wurden 1.105 kg an PCB entfernt. Die verbliebene Restbelastung lässt sich mit rund 4 kg abschätzen. Daraus ergibt sich eine rechnerische Effizienz der Bodensanierung von rund 99,6 %. Die Untersuchungen bestätigen insgesamt, dass die Sanierungsziele des genehmigten Sanierungsplanes für den Boden vom 23.11.2012 in hinreichenden Maß erfüllt sind. Die Bodensanierung wird damit als erfolgreich abgeschlossen bewertet.
Die auf dem Nachbargrundstück Klötzlmüllerstraße 148 detektierte punktuelle Restbelastung wurde im Mai und Juni 2022 durch Bodenaustausch entfernt.
Auf dem […]-Gelände überschreiten im quartären und im tertiären Grundwasserleiter die PCB-Konzentrationen den Stufe-1-Wert. Nach der Beprobung des quartären Grundwasserleiters vom 27.03.2023 übersteigt nur noch ein Messwert geringfügig (0,57µg/l) den Stufe-2-Wert. D.h., es liegt eine Grundwasserverunreinigung vor, die weitestgehend unter dem Stufe-2-Wert bzw. der Bestimmungsgrenze liegt. Insgesamt zeigt sich ein abnehmender Trend der Grundwasserkonzentrationen. Die PCB-Fahne mit Konzentrationen über dem Stufe-1-Wert (0,05 µg/l) erstreckt sich im quartären Grundwasserleiter ausgehend von der Quelle mit einer Breite von rund 65 m bis etwa 350 m in den Abstrom des BMI-Geländes. Belastbare Daten über die Länge der Schadstofffahne im tertiären Grundwasserleiter sind nicht vorhanden. Jedoch ist im Vergleich zum quartären Grundwasserleiter die Durchlässigkeit um den Faktor 60 niedriger und die Fracht um den Faktor 10 geringer. Es ist daher naheliegend, dass die Fahnenlänge im tertiären Grundwasserleiter erheblich kürzer sein muss als die Fahne im Quartär.“
Das Wasserwirtschaftsamt hat dem Konzept im Prinzip zugestimmt. Folgende Punkte sind noch offen:

- <u>Messungen im tertiären Grundwasserleiters:</u>
  Diese müssen zwingend noch in das Konzept aufgenommen werden.
- <u>Restbelastungen auf der Westseite des Grundstücks:</u>
  Das Nachbargrundstück wurde im Jahr 2021 saniert. Die Belastungen dort waren konzentriert im Randbereich zwischen Hausnummer 140 und 148 zu finden. Bei der damaligen Sanierung wurde festgestellt, dass sich Reste der Belastungen noch in den Randbereich der Hausnummer 140 ziehen. Diese müssen noch entfernt werden. Da aber ohnehin Bau- und Aushubarbeiten stattfinden müssen, kann dies ohne größeren Aufwand erfolgen. Zu klären ist hier nur noch die Frage, ob die Aushubmaßnahme von den jetzigen Eigentümern oder den vergangenen Eigentümern durchgeführt wird.
- <u>Monitoring:</u>
  Auch wenn nach dem Sicherungszeitraum von 4 Jahren keine Maßnahmen zur Schadstoffreduzierung mehr erfolgen werden, ist dennoch weiterhin ein Monitoring durchzuführen. Bereits im vergangenen Gutachten des Büros ERM, indem die Verhältnismäßigkeit der Maßnahmen abgewogen wurde, ist ein Monitoring empfohlen worden. Zu klären ist hier nur noch die Frage, ob das Monitoring von den jetzigen Eigentümern oder den vergangenen Eigentümern durchgeführt wird.
  Bereits zur Sitzung vom 24.10.2023 wurden zur grundsätzlichen Bebaubarkeit des Grundstücks Stellungnahmen vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten sowie vom Gesundheitsamt eingeholt. Beiden Fachstellen sehen eine Wohnnutzung als unproblematisch an.

- Wirkpfad Boden-Nutzpflanze
  Zweck des BBodSchG ist die nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen. Bei stofflichen Belastungen landwirtschaftlich genutzter Böden geht es primär um eine mögliche Beeinträchtigung der Nutzungsfunktion als Standort für landwirtschaftliche Nutzung. Gleiches gilt entsprechend für gartenbauliche Nutzungen.
  Bei der Gefährdungsabschätzung des Pfades Boden-Nutzpflanze sind folgende Punkte zu klären:
  Welche Gefahren gehen im konkreten Fall von den im Boden vorhandenen Schadstoffen für Nahrungs- und Futterpflanzen aus? Wie sind diese Gefahren zu beurteilen? Welche Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen können auf kontaminierten Flächen im Vorfeld technischer Maßnahmen zum Schutz der darauf wachsenden Nutzpflanzen ergriffen werden?
  Die fachliche Bewertung obliegt dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten.
- Wirkpfad Boden-Mensch
  Ein Kontakt mit dem Boden kann durch die alltägliche Nutzung wie Sport, Spielen, Wohnen und Arbeiten stattfinden. Dabei steht beim Wirkungspfad Boden-Mensch (direkter Kontakt) die orale Aufnahme insbesondere bei Kleinkindern auf Kinderspielflächen, Wohngebieten sowie Park- und Freizeitanlagen, und die inhalative Aufnahme von aufgewirbelten Bodenpartikeln vor allem bei Erwachsenen auf Industrie- und Gewerbegrundstücken im Vordergrund.
  Die fachliche Bewertung obliegt dem Gesundheitsamt.
- Gefährdungsbeurteilung
  Ob tatsächliche eine Gefährdung vorliegt, hängt ganz wesentlich davon ab, wie große der Abstand zwischen Belastungen und Oberfläche ist. Der Gesetzgeber hat daher pauschalisierte Werte zur Gefährdungsbeurteilung in der Bundesbodenschutzverordnung festgelegt.
  Im vorliegenden Altlastenfall wurde bereits der Oberboden mit einer Mächtigkeit von bis zu 3 Metern flächig auf dem Grundstück abgetragen. Auffüllungen bis zum ursprünglichen Geländeniveau erfolgen im Rahmen der Baumaßnahmen. Damit ist eine „saubere“ Deckschicht von rund 3 Metern vorhanden.
  Die Mindestabstände werden daher im Fall des Wirkpfads Boden-Mensch um das 10-fache überschritten, die des Wirkpfads Boden Nutzpflanze um das 5-fache.

Entsprechende positive Stellungnahmen der beiden Fachbehörden liegen vor.

Es wird gefordert:
a) Die ursprünglichen Sanierungsmaßnahmen vor einer Bebauung abzuschließen und alle Sanierungsmöglichkeiten auszuschöpfen. Eine evt. vorliegende Unverhältnismäßigkeit sei durch unabhängige Gutachten zu belegen. Die erwähnten und vorliegenden Gutachten bestätigen bereits, dass im Rahmen der Verhältnismäßigkeit alles Mögliche getan und veranlasst wurde. Weitere Sanierungsmaßnahmen würden keine signifikante Verbesserung bringen. Es kann beim Grundwassermonitoring wegen der verbliebenen Restbelastung und dem dadurch veranlassten Erlass der Allgemeinverfügung nur noch darum gehen, zum einen die Entwicklung zu beobachten, rechtzeitig und umfassend zu dokumentieren und zum baldigst möglichen Zeitpunkt die Allgemeinverfügung aufzuheben.
b) Der Nachweis, ab welcher Höhenkote (389,7 m ü.NN) keine signifikanten grundwassergefährdenden Altlasten mehr vorliegen, ist im entsprechenden Gutachten vom 18.11.2019 enthalten. Dieser Kote folgt die Festsetzung der Höhenlage eben der -künftigen – Sauberkeitsschicht.
c) Grundsätzlich werden alle Gutachten, die im Zusammenhang mit der Altlastensanierung erstellt wurden und falls notwendig künftig noch erstellt werden vom Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz bewertet.
Inwieweit das Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz, SG Umweltschutz, dass angesprochene Gutachten durch Beauftragung eines weiteren Gutachtens verifizieren lässt, liegt in der Entscheidungsbefugnis der Behörde.
d) Das Wasserwirtschaftsamt Landshut ist als Fachbehörde eng in die gesamten Vorgänge eingebunden und verfügt amtsintern über den erforderlichen Sachverstand zur Beurteilung der Notwendigkeit ergänzender Gutachten.

e) Grundsätzlich richtet sich bei allen Bauvorhaben die Zulässigkeit zur Verwendung von Baustoffen nach den jeweils geltenden diesbezüglichen technischen Vorschriften und Regelungen, insbesondere der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) die Schutz bieten soll vor aus ortsfesten Anlagen (z.B. Keller, Fundamente, Tiefgaragen u.ä,) freigesetzten wassergefährdenden Stoffen.
Eine Mobilisierung des im Boden verbliebenen Rest-PCBs kann zunächst durch das Bewegen von Aushubmaterial erfolgen. Dies berücksichtigend bestimmt die Planung bereits die Unterkante der Sauberkeitsschicht. Bis zu diesem Tiefenhorizont wurde die Bodensanierung durchgeführt. Eine weitere Möglichkeit der Mobilisierung besteht durch den Grundwassereintrag und –transport. Wenn im Grundwasser gebaut wird, ist hierfür eine Genehmigung erforderlich. Dies geschieht durch stellen eines Wasserrechtsantrags. Die Fachbehörde prüft dann eigenständig, ob zum Nachweis der Unbedenklichkeit weiterführende Gutachten erforderlich und vorzulegen sind.
f) Die Höhenlage für die Unterkante der Sauberkeitsschicht wurde auf 389,7 m ü.NN bestimmt. Um diese Sauberkeitsschicht herzustellen werden die Aushubarbeiten diese Höhenkote nur minimal um wenige Zentimeter unterschreiten.
Der mittlere im Geotechnischen Bericht vom 18.09.2019) angegebene Grundwasserspiegel liegt bei 389,5 m ü. NN, der höchste GW-Stand bei 391,5 m ü.NN (inkl. 50 cm Sicherheitszuschlag). Normale Grundwasserverhältnisse voraussetzend, sollte es damit im Rahmen der Erdarbeiten zu keinen Eingriffen in das Grundwasser kommen.
Sollte das Grundwasser während der Bauarbeiten aufgrund heftiger Niederschläge vorübergehend ansteigen, werden die entsprechenden Arbeiten für diesen Zeitraum unterbrochen.
g) Das Bayerische Landesamt für Umwelt (LfU) führt nach Art. 3 Abs. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) das sogenannte Altlastenkataster. Über die Entlassung einer Fläche aus diesem Verzeichnis entscheidet die Kreisverwaltungsbehörde, im vorliegenden Fall das Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz der kreisfreien Stadt Landshut.
h) Die im Zusammenhang mit der Bauleitplanung erstellten Gutachten sind als Verfahrensunterlagen Bestandteil der Planungen und somit im Zeitraum der öffentlichen Auslegung für jedermann einsehbar. Die Gutachten enthalten an ihrem Ende eine kurze allgemeinverständliche Zusammenfassung.
i) Die in der Zeit vom 16.07.2019 bis 23.08.2019 durchgeführte Beteiligung der Öffentlichkeit stellt nur einen von mehreren Verfahrensschritten bei der Aufstellung von Bebauungsplänen dar. Vorrangig dient die gem. § 3 Abs.1 BauGB durchgeführte Beteiligung der Information der Bürger und im Rückfluss auch der Planungsbehörde.
Während aller Beteiligungszeiträume steht es jedermann frei sich durch Einsichtnahme in die Akten Kenntnis der Planung und der einschlägigen Gutachten zu verschaffen.
Das Baugesetzbuch (BauGB) schreibt in § 3 Abs.2 die formelle öffentliche Auslegung für die Dauer eines Monats vor. Dieser Zeitraum ist als Regelzeitraum anzusehen. Es steht im Ermessen des Amtes für Stadtentwicklung und Stadtplanung der Stadt Landshut diesen Zeitraum zu verlängern.
j) Die Untersuchung des Grundwassers der Anwohner wurde erstmals 2019 vorgenommen und wird alle 2 Jahre wiederholt. Die letzte Probenentnahme erfolgte im August 2023. Die Entnahmen werden von Mitarbeitern der Stadt Landshut vorgenommen. Die Untersuchung der Proben geschieht durch ein von der Stadt Landshut beauftragtes Labor.
Die Durchführung von Bodenuntersuchungen in Bereichen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans / Deckblatts vor Beginn und nach Abschluss der Bauarbeiten ist über den Inhalt des Bebauungsplans nicht regelbar. Sie kann allenfalls im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages vereinbart werden oder individuell im konkreten Verdachtsfall.
k) Der gutachterliche Vergleich, ob die Deckblatt-Änderung das PCB-Grundwasserproblem besser löst als der rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahre 2014 wird nicht zielführend sein. Der Bebauungsplan aus dem Jahr 2014 ist rechtskräftig und auf seiner Basis und auf Basis der darin enthaltenen Festsetzungen dürfte damit gebaut werden. Für die aktuelle Deckblatt-Änderung bietet das laufende Verfahren mit Beteiligung aller zuständigen Fachbehörden Gelegenheit zur Prüfung.

Im Übrigen dienen weder der Bebauungsplan noch das Deckblatt hierzu der Lösung des PCB-Grundwasserproblems. Dieses Problem ist außerhalb der Bauleitplanung zu lösen. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wird geprüft inwieweit die Planung zu unzumutbaren Beeinträchtigungen führt.
l) Das laufende Aufstellungsverfahren für das Deckblatt 1 zum Bebauungsplan 02-34 folgt den diesbezüglichen Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB). Ein Einfluss auf das Abstimmungsverhalten der Mitglieder des Stadtrats ist nicht möglich.

Bezüglich der Thematik der Wertminderung wird darauf hingewiesen, dass ein eventueller Einfluss auf den Verkehrswert der betroffenen Grundstücke durch einen Bebauungsplan für sich genommen kein Kriterium für die Abwägungserheblichkeit ist. Es kommt auf die zu erwartenden tatsächlichen Beeinträchtigungen an, wie z.B. eine etwaige Reduzierung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung auf dem betroffenen Grundstück (BVerwG, Beschluss vom 09.02.1995, NVwZ 1995, 895).

8. Es werden Bedenken gegen Rechtmäßigkeit der Änderung des Bebauungsplanes im sogenannten beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geäußert.
   Die gesetzlichen Vorgaben für die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes 02-34 durch Deckblatt 1 durch ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauBG als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ sind gegeben. Die geplante Grundfläche aller geplanten Gebäude liegt zusammengenommen (mit GRZ 1 = ca. 4.199 m² und GRZ 2 = ca. 9.223 m²) deutlich unter der Höchstgrenze von 20.000 m². Die in den, in der Stellungnahme zitierten Paragraphen § 1 Abs. 6 Nr. 7a und § 2 Abs. 4 BauGB beziehen gerade nicht auf ein Verfahren der Innenentwicklung. Die Belange, die in einer formellen Umweltprüfung abzuarbeiten sind, bleiben auch in einem Verfahren der Innenentwicklung unverändert abwägungserheblich (hier: § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a), c), e), h) und i) BauGB). Es ergeben sich bei einem Verfahren der Innenentwicklung somit keine materiellen Änderungen gegenüber einem regulären Verfahren mit Umweltprüfung. Der § 13a BauGB schließt das Verfahren der Innenentwicklung nur bei Belangen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b) (Natura2000-Gebiete) aus.

9. Gegenüber der in der Zeit vom 16.07.2019 bis zum 23.08.2019 ausgelegten Planung wurde die Bebauungsdichte um rd. 13,3 % (um ca. 2.140 m² Geschoßfläche) reduziert. Im Nordosten des Geltungsbereiches (Baufelder 7 – 9) wurden die Gebäudehöhen zurückgenommen. Anstelle der hier geplanten Mehrfamilienhäuser mit 3 – 4 Vollgeschossen sollen nunmehr 11 Reihenhäuser mit 2 – 3 Vollgeschossen errichtet werden. Die Anzahl der wahrgenommenen Baukörper bleibt gleich: 9 Mehrfamilienhäuser (Baufelder 1 -6 und 10 – 12) sowie 3 Reihenhausanlagen (Baufelder 7 – 9). Zum Rand und damit nach außen wirksam gegenüber der Nachbarbebauung wirksam sind 3 Baukörper im Osten und ebenfalls 3 Baukörper im Westen des Baugebiets.
   Die Wertung als „Kasernenbauweise“ stellt eine subjektive Betrachtungsweise dar, auf die keiner weiteren Abwägung bedarf.
   Die Aufschüttung / Erhöhung des Baugeländes ergibt sich aus der Festsetzung der Unterkante der Sauberkeitsschicht auf 389,7 m ü.NN und den üblichen Anforderungen an die Bauwerkskonstruktion. Die Erhöhung wird zu den Rändern des Baugebiets zum Kreuzeckweg im Osten und zum Abzweig der Klötzlmüllerstraße im Westen als Übergang gestaltet. Ihre max. Höhe wird nach außen hin nur sehr untergeordnet in Erscheinung treten. Zumal auch innerhalb des Baugeländes alle Übergänge fließend ausgeführt werden.
   Ob durch die Planung eine „grobe Verletzung der allgemeinen Grundlagen des guten Städtebaus“ grob verletzt werden, entzieht sich der Abwägung, da im Einspruch die Grundsätze nicht definiert werden.
   Jede Bauleitplanung hat so zu erfolgen, dass negative Einflüsse auf die bestehende Nachbarschaft so weit wie möglich vermieden werden. Allgemein nachvollziehbar dürfte sein, dass jedwede Baumaßnahme zu einer Änderung des jeweiligen Umfeldes führt. Inwieweit diese Änderung negativ empfunden wird, stellt regelmäßig eine sehr subjektive Betrachtungsweise dar.

Die Feststellung der Wertigkeit eines Grundstücks liegt regelmäßig im Zuständigkeitsbereich der jeweiligen Eigentümer. Unbenommen hiervon ist eine mögliche Schadensersatzforderung gegenüber dem Verursacher.
Die Thematik der Wertminderung wurde bereits unter Punkt 7 abgehandelt.

10. Der durchgeführte Verfahrensschritt diente gerade der Ermittlung der Wünsche und Anregungen, und damit im weitesten Sinne der Interessen der Anwohner. Diese in die Planung einfließen zu lassen ohne ihre Kenntnis ist schlicht nicht möglich.

11. Die in der Zeit vom 16.07.2019 bis 23.08.2019 durchgeführte Beteiligung der Öffentlichkeit sollte gemäß § 3 Abs. 1 BauGB „möglichst frühzeitig“ erfolgen und „über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung“ unterrichten und informieren. Regelmäßig liegen zu diesem frühen Zeitpunkt noch nicht alle erforderlichen Gutachten vor. Im Nachgang zur angesprochenen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden, zum Teil bereits unter Berücksichtigung der aufgeworfenen Fragen und der geäußerten Bedenken und Anregungen, die folgenden Gutachten und gutachterlichen Berichte erstellt:
    - Geotechnischer Bericht Nr. B1907247 vom 18.09.2019, Büro GeoPlan, Osterhofen
    - BMI-Standort Klötzlmüllerstraße 140, Landshut PCB-Bodensanierung, Projekt Nr.: 0027473 vom 18.11.2019, ERM GmbH Neu-Isenburg
    - Klötzlmüllerstraße 140 – Humantoxikologische Beurteilung des Restbelastungen mit Polychlorierten Biphenylen (PCB) im Hinblick auf die relevanten Wirkungspfade, vom Dezember 2019, Dr. Gerd Rippen, Göttingen
    - Änderung des Bebauungsplanes 02/34 durch Deckblatt 1, Numerisches Grundwassermodell, vom 09.12.2019, Dr. Blasy – Dr. Øverland, Eching a. Ammersee
    - Verkehrsuntersuchung Klötzlmüllerviertel in Landshut, vom 18. 09.2020, Projekta Ingenieurgesellschaft, Auerbach
    - Immissionsschutztechnisches Gutachten, Schallimmissionsschutz, Projekt-Nr. LA-2321-03 / 2321-03_E01 vom 19.01.2022 Hoock & Partner Sachverständige PartG mbH, Landshut (dieses Gutachten bezieht sich bereits auf die vorliegende, geänderte, reduzierte Planung)

12. Aufgrund des mit anderen kreisangehörigen Städten generellen, geringen Flächenpotentials im Gebiet der kreisfreien Stadt Landshut müssen sich alle größeren Baumaßnahmen, hier: Wohnungsbau, auf die zur Verfügung stehenden Flächen konzentrieren. Im (geänderten) Deckblatt wurde die Anzahl der möglichen Wohnungen reduziert und das Angebotsspektrum um 11 Reihenhäuser erweitert. Die Nachfrage und das darauf reagierende Angebot - oder auch umgekehrt - stellen einen fließenden Prozess dar, der sich mit einzelnen, herausgegriffenen Zahlen nicht belegen lässt, sondern auf langfristiger Marktbeobachtung beruht.

13. Dem seit Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes 2013 / 2014 in Art und Umfang geänderten Bedarf und der daraus resultierenden Nachfrage wird mit der Deckblatt-Änderung Rechnung getragen. Im Zeitraum von 2013 bis 2022 stieg die Einwohnerzahl der Stadt um 9.278 Personen oder ca. 14 % von 66.179 (2013) auf 75.457 (2022). Die aktuellen Bevölkerungsprognosen (Quelle: Bayer. Landesamt für Statistik) gehen für die Stadt Landshut von einem weiteren Zuwachs bis 2030 um 11.821 Personen gegenüber dem Wert 2013 oder ca. 18 % auf ca. 78.000 Personen aus und weiter bis 2030 um 14.621 Personen oder ca. 22 % auf dann 80.800 Einwohner. Die Stadt Landshut ist wie alle anderen Kommunen auch kein in sich geschlossener Organismus. Jede Bevölkerungsveränderung beinhaltet ganz unterschiedliche Faktoren wie die Wirtschaftskraft und damit Anziehungskraft einer Kommune, ihr Freizeitangebot, Todes- und Geburtenraten usw. usw. Es ist nicht möglich Landshut von einer derartigen Entwicklung abzukoppeln. Inwieweit innerhalb eines solchen Prozesses individuelle Interessen berücksichtigt werden (können) ist eine politische Frage. Diese lässt sich nicht im Rahmen der Bauleitplanung beantworten. Bauleitplanung ist immer Vorsorge- und Reaktionsplanung.

14. Ein Bebauungsplan regelt immer nur die bauliche Entwicklung der Flächen innerhalb seines Geltungsbereichs. Über den Bebauungsplan hinaus gehende Planungen für ein ganzes Stadtviertel sind im Rahmen der Bauleitplanung nur im Flächennutzungsplan möglich. Die hier geforderte Gesamtplanung des Viertels stellt dem gegenüber jedoch eine gesonderte Strukturplanung dar. Diese wäre nur außerhalb der Bauleitplanung möglich und separat durchzuführen. Die Entscheidung hierüber obliegt den politischen Gremien.

15. Zur Ermittlung des Bedarfs an zusätzlichen Plätzen in Kinderkrippen, Kindergärten und Schulen werden regelmäßig statische Kennwerte herangezogen. Zudem wurden für das gesamte Stadtgebiet in den letzten Jahren Schulbedarfs- und Kita-Bedarfspläne erstellt bzw. werden noch erstellt. Der diesbezügliche Bedarf wird in der Begründung wiedergegeben (siehe Ziffer 11.1). Er dient der planenden Kommune als Hinweis welche Einrichtungen u.U. zu erweitern sind und welche noch über ausreichende Kapazität verfügen. Pläne und eigene Gutachten hierzu werden generell nicht erstellt.

16. Aufgrund der notwendigen Anpassung des Geltungsbereichs an den des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 02-32 liegt die im Bebauungsplan Nr. 02-34 bisher nördlich des Kreuzeckweges festgesetzte Spielplatzfläche nicht mehr im Geltungsbereich des Deckblatts zum Bebauungsplan Nr. 02-34. Die Fläche ist in die Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan Nr. 02-32 integriert.
    Die Ausweisung eines öffentlichen Spielplatzes ist eine freiwillige Aufgabe der Gemeinde. Bei öffentlichen Spielplätzen handelt es sich um öffentliche Einrichtungen der Gemeinden für die allgemeine Nutzung. Eine Verpflichtung zur Ausweisung eines öffentlichen Spielplatzes besteht nach Auskunft des Staatsministeriums des Innern, für Sport und Integration nicht. (sinngemäß aus Antwort des Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr im Einvernehmen mit dem Staatsministerium des Innern, für Sport und Integration auf die „Schriftliche Anfrage“ der Abgeordneten Kerstin Celina und Stephanie Schuhknecht, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, Drucksache Nr. 18/22476 des Bayer. Landtags vom 09.08.2022). Insoweit existiert gar kein gesetzlicher Rahmen an dem sich die Stadt Landshut bei der Ausweisung öffentlicher Spielplätze orientieren könnte. Die Notwendigkeit zur Errichtung und die erforderliche Größe privater Spielflächen richtet sich nach den Vorschriften der bayerischen Bauordnung (BayBO) in Verbindung mit den Maßgaben der Freiflächen- und Gestaltungssatzung der Stadt Landshut.

17. Das Baugelände war bis zur Aufgabe seiner industriellen Nutzung nahezu zu 100 % versiegelt. Dem gegenüber stellt die jetzige Planung eine erhebliche Verbesserung dar. Insgesamt wird durch mehrere Maßnahmen die Pufferfähigkeit für Niederschlagswasser gefördert wie durch die Festsetzung eines erhöhten Aufbaus bei der Dachbegrünung. Im Zuge der detaillierten Freiflächenplanung werden die Abflüsse für das Niederschlagswasser genau betrachtet und geprüft, wo ggfs. zusätzliche Maßnahme zur Rückhaltung, zum Abfluss oder zur Pufferung gegeben und/oder notwendig sind. Ziel wird sein, dem vorhandenen (Mischwasser-)Kanal kein Niederschlagswasser zuzuführen, was den Vorgaben der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) entspricht, die in § 15 Abs. 2 Ziffer 6 die Einleitung von Grund-, Quell- und Sickerwasser in die öffentliche Entwässerungsanlage verbietet. Das Deckblatt zum Bebauungsplan enthält ca. 3.742 m² private und ca. 1.260 m² öffentliche Grünflächen. Je 300 m² Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen. Auf den künftigen privaten Flächen sind folgerichtig 65 Bäume als „zu pflanzen“ festgesetzt. Zusätzlich sind im Bereich der öffentlichen Grünflächen, hier vor allem den Klötzlmühlbach begleitend, 19 Bäume zu pflanzen. Es darf davon ausgegangen werden, dass die im Bereich der privaten Freiflächen durch die übliche gärtnerische Gestaltung weitere Pflanzmaßnahmen, dann vorrangig durch Sträucher, erfolgen werden.

15. [redacted]
    mit Schreiben vom 14.08.2019

    https://cloudla.Landshut.de/nextcloud/index.php/s/3cXjZCz3GoFd43y

Beschluss:

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

1. Dem seit Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes 2013 / 2014 in Art und Umfang geänderten Bedarf und der daraus resultierenden Nachfrage wird mit der Deckblatt-Änderung Rechnung getragen. Im Zeitraum von 2013 bis 2022 stieg die Einwohnerzahl der Stadt um 9.278 Personen oder ca. 14 % von 66.179 (2013) auf 75.457 (2022). Die aktuellen Bevölkerungsprognosen (Quelle: Bayer. Landesamt für Statistik) gehen für die Stadt Landshut von einem weiteren Zuwachs bis 2030 um 11.821 Personen gegenüber dem Wert 2013 oder ca. 18 % auf ca. 78.000 Personen aus und weiter bis 2030 um 14.621 Personen oder ca. 22 % auf dann 80.800 Einwohner. In Kombination mit dem vergleichsweise geringen Flächenpotential der kreisfreien Stadt Landshut und der Verpflichtung zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden ist die angestrebte Verdichtung notwendig und vertretbar.
   Im Einspruch wird die Situierung der drei Tiefgaragenein- und -ausfahrten zum Kreuzeckweg und zum Seitenarm der Klötzlmüllerstraße moniert. Die beiden Zufahrtsrampen zum Kreuzeckweg werden in der geänderten Planung zum Deckblatt nicht weiterverfolgt und entfallen.
   Die bisher geplante Tiefgaragenzufahrt zum Seitenarm der Klötzlmüllerstraße wird um 90° gedreht und öffnet sich somit direkt zur Klötzlmüllerstraße.
   Die für die Baufelder 11 und 12 benötigte Tiefgarage erhält eine kombinierte Zu-und Abfahrt ebenfalls direkt zur Klötzlmüllerstraße hin.
   Die Klötzlmüllerstraße ist und bleibt die Hauptverbindung des gesamten Viertels zur Innenstadt und in das übergeordnete Straßennetz. Sie ist zur Aufnahme des Neuverkehrs geeignet und ausreichend dimensioniert. Es ist folgerichtig geboten die Tiefgaragen an sie anzubinden.
   Zum Schutz der Anlieger und entsprechend den technischen sowie rechtlichen Vorschriften werden die beiden nunmehr geplanten Tiefgaragenzu- und –ausfahrten eingehaust und gemäß den Angaben aus dem Immissionsschutztechnischen Gutachten der Hoock & Partner Sachverständige PartG mbH vom 19.01.2022 schallgedämmt ausgebildet.
   Die Auswirkungen des planungsbedingten steigenden künftigen Verkehrsaufkommens wurde in der „Verkehrsuntersuchung Klötzlmüllerviertel in Landshut“ vom 18.09.2020 der Projekta-Ingenieurgesellschaft, Auerbach und in einem „Immissionsschutztechnisches Gutachten, Schallimmissionsschutz, Projekt-Nr. LA-2321-03 / 2321-03_E01 vom 19.01.2022 durch das Büro Hoock & Partner Sachverständige PartG mbH, Landshut untersucht. Letzteres Gutachten bezieht sich bereits auf die vorliegende, geänderte, reduzierte Planung. Es kommt zu dem Ergebnis, dass lediglich an den Südseiten der geplanten Mehrfamilienhäuser (Baufelder 10 – 12), zur Klötzlmüllerstrasse hin, Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Diese sind durch eine entsprechende Grundrißorientierung in Kombination mit baulichen Maßnahmen durchführbar.

2. Die geplante Anzahl an Kfz-Stellplätzen richtet sich dabei i.d.R. nach der Stellplatzsatzung (StPlS) der Stadt Landshut vom 11.05.2015, zuletzt geändert durch Satzung vom 16.11.2020. Zusätzlich zu den Kfz-Stellplätzen werden den jeweiligen Mehrfamilienhäusern auch zugeordnete Fahrrad-Abstellflächen und -plätze geschaffen. Das Baugebiet ist gut an das Netz des ÖPNV angebunden. Die Innenstadt, alle Schulen, der Landshuter Hauptbahnhof und die weitaus meisten sonstigen Infrastruktureinrichtungen sind wegen des ebenen Geländes gut auch mit dem Fahrrad erreichbar.
   In der Sitzung vom 07.03.2024 hat der Bausenat daher einer Reduzierung der nach der Stellplatzsatzung nachzuweisenden KFZ-Stellplätze zugestimmt. Im Gegenzug wird die Anzahl der Fahrrad-Abstellplätze erhöht. Grundlage für die Reduzierung wird ein Mobilitätskonzept sein.
   Das Mobilitätskonzept beruht auf der vorliegenden Bauleitplanung, den örtlichen, infrastrukturellen Gegebenheiten im näheren und mittleren Umfeld sowie der topografischen Situation.

Ziel des Konzeptes ist die Reduzierung des KFZ-Individualverkehrs, der von den künftigen Bewohnern des neuen Baugebietes ausgelöst werden wird und damit die Reduzierung der Anzahl sowohl der nach den geltenden Satzungen und Vorschriften nachzuweisenden KFZ-Stellplätze und auch der tatsächlich benötigten Stellplätze. Damit einher geht eine Akzeptanz- und Attraktivitätssteigerung hinsichtlich des ÖPNVs und des Fahrradverkehrs.
Im Wirkungsbereich des Mobilitätskonzeptes kommt es nach baulicher und organisatorischer Umsetzung der formulierten Maßnahmen für die bereits vorhandenen und die neu hinzuziehenden Anwohner zu einer Reduzierung durch Lärm und Staub, einer Reduzierung der Versiegelung der Bodenoberfläche, zu einer Verbesserung hinsichtlich der Versickerung von Niederschlägen und zu einer Abnahme der Gefährdung durch den KFZ-Verkehr. Die Anzahl der oberirdischen Stellplätze und die Ausdehnung der Tiefgaragen wird verkleinert. Die dadurch freiwerdenden Flächen tragen zu einer Verbesserung des Wohnumfeldes bei.
Ein Fehlverhalten der Nutzer - gleich welcher Einrichtung - lässt sich planerisch nicht fassen. Ob die neuen Bewohner die entstehenden Tiefgaragen oder die angebotenen sonstigen Stellplätze für Kfz und Fahrräder nutzen oder nicht entzieht sich dem Regelungsinhalt der Bauleitplanung.
Die neuen Tiefgaragen werden nach unten gegen aufsteigendes Grundwasser so- weit erforderlich und möglich gesichert. Wenn im Katastrophenfall das Stadtviertel, das gesamte Baugebiet und damit auch die neuen Tiefgaragen überflutet werden, wird das Wasser von oben in die Tiefgaragen eindringen. Bis zu einer gewissen Hochwasserhöhe wird die geplante Höhenlage des neuen Baugeländes Schutz bieten. Im Falle weiter steigenden Wassers werden die Tiefgaragen im Baugebiet volllaufen, wie allen anderen Tiefgaragen im vom Hochwasser betroffenen Gebiet auch. Ein 100 %-iger Schutz vor Naturkatastrophen ist nie und nirgends gegeben.

3. Die Tiefgaragenzufahrten im Kreuzeckweg werden wie bereits mehrfach geschrieben nicht mehr weiterverfolgt. Weite Teile des Kreuzeckweges sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und seines Deckblatts. Dadurch ist hier auch keine Regelungsmöglichkeit gegeben. Eine Regelungsmöglichkeit besteht über den Schulwegplan der Stadt Landshut und entsprechende verkehrsregelnde Maßnahmen.

4. Gegenüber der in der Zeit vom16.07.2019 bis 23.08.2019 ausgelegten Planung wurde die Bebauungsdichte um rd. 13,3 % (= ca. 2.140 m² Geschoßfläche) reduziert. Im Nordosten des Geltungsbereiches (Baufelder 7 – 9) wurden die Gebäudehöhen zurückgenommen. Anstelle der hier bisher geplanten Mehrfamilienhäuser mit 3 -4 Vollgeschossen sollen nunmehr Reihenhäuser mit 2 – 3 Vollgeschossen errichtet werden. Die geplante Bebauungsdichte folgt der oben erwähnten Befriedigung der prognostizierten Nachfrage nach Wohnraum. Wie ebenfalls bereits mehrfach erwähnt liegt ein Immissionsschutztechnisches Gutachten inzwischen vor.

5. Die Auswirkungen der geplanten Tiefgaragen auf das Grundwasser und den Grundwasserstrom wurden im „Numerischen Grundwassermodell“ von Dr. Blasy – Dr. Øverland vom 09.12.2019 untersucht. Darin wurde der Einfluss der geplanten Tiefgaragen auf die Grundwasserströmung und einen möglichen Aufstau betrachtet und festgestellt, dass die beiden Tiefgaragenkomplexe „keine Abhilfemaßnahmen zur weiteren Verminderung der Auswirkungen“ erforderlich machen“. Die sich aus den Berechnungen im genannten Gutachten ergebenden Auswirkungen bewegen sich im Bereich weniger Zentimeter. Ein Bodengutachten wurde erstellt und liegt als „Geotechnischer Bericht Nr. B1907247“ vom 18.09.2019 (Verfasser: GeoPlan, Osterhofen) vor.
Die Notwendigkeit zur Durchführung eines Beweissicherungsverfahrens ergibt sich aus der jeweils gewählten Konstruktionsweise und damit zusammenhängend aus der Schwere des Eingriffs in den Baugrund. Sie liegt im Zuständigkeitsbereich des jeweiligen Bauherrn. Dem allgemein gültigen Verursacherprinzip folgend haftet der Bauherr oder die von ihm beauftragte ausführende Firma für durch seine Baumaßnahme verursachte Schäden an benachbarten Gebäuden.
Die geforderten Grundwasser- Messstellen wurden im Zusammenhang mit dem Grundwassermonitoring eingerichtet.

6. Das Baugelände war bis zur Aufgabe seiner industriellen Nutzung nahezu zu 100 % versiegelt. Dem gegenüber stellt die jetzige Planung eine erhebliche Verbesserung dar. Insgesamt wird durch mehrere Maßnahmen die Pufferfähigkeit für Niederschlagswasser gefördert, wie durch die Festsetzung eines erhöhten Aufbaus bei der Dachbegrünung. Im Zuge der detaillierten Freiflächenplanung werden die Abflüsse für das Niederschlagswasser genau betrachtet und geprüft, wo ggfs. zusätzliche Maßnahme zur Rückhaltung, zum Abfluss oder zur Pufferung gegeben und/oder notwendig sind. Ziel wird sein, dem vorhandenen (Mischwasser-)Kanal kein Niederschlagswasser zuzuführen, was den Vorgaben der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) entspricht, die in § 15 Abs. 2 Ziffer 6 die Einleitung von Grund-, Quell- und Sickerwasser in die öffentliche Entwässerungsanlage verbietet.

7. Wie vom Amt für Umwelt, Klima- und Naturschutz, SG Umweltschutz angegeben erfolgte die Sanierung der Altlasten innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans und damit auch des Deckblatts auf der Grundlage des Sanierungsplans vom 23.11.2012.

   Im Auftrag des Rechtsnachfolgers des die Altlasten verursachenden Unternehmens wurde – zeitlich gesehen nach der Unterrichtung der Öffentlichkeit und der von der Planung berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vom 16.07.2019 – einschl. 23.08.2019 – der Bericht 0027473 vom 18.11.2019, Verfasser ERM GmbH, Neu-Isenburg, bezüglich der PCB Bodensanierung vorgelegt. Darin sind unter Ziffer 5, Seite 12, eine „Zusammenfassende Bewertung und Empfehlungen“ enthalten.

   „Durch die Sanierungsmaßnahmen wurde etwa 99.8 % der im Boden vorhandenen PCB-Masse erfolgreich entfernt. Die verbliebenen 0,2 % an PCB-Masse (ca. 2,5 kg) liegen zu rund 90 % in Bodenhorizonten der gesättigten Bodenzone unterhalb des Referenzniveaus von 389,7 m Ü. NN vor. Der Sanierungszielwert für das Bodenmaterial von 10 mg/kg ist hier eingehalten.

   Oberhalb des Referenzniveaus von 389,7 m ü. NN verbleiben lediglich an der westlichen Grundstücksgrenze noch etwa 0,22 kg an PCB, was etwa 0,02 % der PCB-Ausgangsmasse darstellt. Diese Boden-Restbelastung in ca. 0,6 m unter Gelände ist gegenwärtig sowie bei der geplanten zukünftigen Nutzung durch die Tiefenlage sowie einen dort errichteten Zaun unzugänglich. Vor diesem Hintergrund ist eine Gefährdung für die Wirkungspfade Boden – Mensch (direkter Kontakt) und Boden – Nutzpflanze dauerhaft unterbunden. Der Wirkungspfad Boden – Grundwasser wird durch den geringen Querschnitt der Restbelastung, den nicht vorhandenen Grundwasseranschluss sowie die relativ geringe PCB-Restmasse von 0,22 kg als nicht signifikant bewertet.

   Ein Aushub der Restbelastung wäre mit erheblichen technischen Sicherungsmaßnahmen der Böschung bzw. der Gebäude auf dem Nachbargrundstück verbunden. Dieser Aufwand wäre … aus den o.g. Umständen nicht verhältnismäßig.

   Die Bodensanierung ist … erfolgreich abgeschlossen. Die primäre Quelle ist zu 99,8 % entfernt worden.“ Weitere Sanierungsmaßnahmen werden von den Gutachtern nicht für erforderlich gehalten.

   In der Sitzung des Bau- und des Umweltsenates am 24.10.2023 wurde bereits die Grundzüge einer einzurichtenden Grundwassersicherung dargestellt. Zwischenzeitlich liegt ein

   „Konzept zur Sicherung des Grundwasserabstroms nach abgeschlossener PCB-Bodensanierung“, erstellt durch das Ing.-Büro PGA Planung Gutachten Analytik GmbH, vor. Das Konzept kommt zusammenfassen auf folgendes Ergebnis:

   „Auf dem ehem. Betriebsgelände der […] in Landshut, Klötzlmüllerstraße 140, wurde bis Juli 2018 die quellenorientierte Bodensanierung einer PCB-Altlast durchgeführt. Die Verunreinigung geht auf den Vornutzer des Grundstücks, der […] und dort im Wesentlichen auf einen Brand im Jahr 1960 zurück, nach dem PCB-belastetes Material auf einem Teil des Grundstücks, Flurstück 2329, aufgefüllt wurde. Nach erfolgter Bodensanierung wurden abschließend weitere Untersuchungen des Bodens und des Grundwassers durchgeführt, die auch das westlich angrenzende Grundstück Klötzlmüllerstraße148 mit einbezogen hat. Ziel der Untersuchungen war die abschließende Gefährdungsabschätzung für alle relevanten Wirkungspfade und

Schlussfolgerung, ob die Bodensanierung abgeschlossen ist, oder weitere Maßnahmen nach §2 Abs. 7 oder Abs. 8 BBodSchG und im Sinne § 4 Abs. 3 BBodSchG notwendig sind. Bei der Bodensanierung durch Aushub wurden 1.105 kg an PCB entfernt. Die verbliebene Restbelastung lässt sich mit rund 4 kg abschätzen. Daraus ergibt sich eine rechnerische Effizienz der Bodensanierung von rund 99,6 %. Die Untersuchungen bestätigen insgesamt, dass die Sanierungsziele des genehmigten Sanierungsplanes für den Boden vom 23.11.2012 in hinreichenden Maß erfüllt sind. Die Bodensanierung wird damit als erfolgreich abgeschlossen bewertet.
Die auf dem Nachbargrundstück Klötzlmüllerstraße 148 detektierte punktuelle Restbelastung wurde im Mai und Juni 2022 durch Bodenaustausch entfernt.
Auf dem […]-Gelände überschreiten im quartären und im tertiären Grundwasserleiter die PCB-Konzentrationen den Stufe-1-Wert. Nach der Beprobung des quartären Grundwasserleiters vom 27.03.2023 übersteigt nur noch ein Messwert geringfügig (0,57µg/l) den Stufe-2-Wert. D.h., es liegt eine Grundwasserverunreinigung vor, die weitestgehend unter dem Stufe-2-Wert bzw. der Bestimmungsgrenze liegt. Insgesamt zeigt sich ein abnehmender Trend der Grundwasserkonzentrationen. Die PCB-Fahne mit Konzentrationen über dem Stufe-1-Wert (0,05 µg/l) erstreckt sich im quartären Grundwasserleiter ausgehend von der Quelle mit einer Breite von rund 65 m bis etwa 350 m in den Abstrom des BMI-Geländes. Belastbare Daten über die Länge der Schadstofffahne im tertiären Grundwasserleiter sind nicht vorhanden. Jedoch ist im Vergleich zum quartären Grundwasserleiter die Durchlässigkeit um den Faktor 60 niedriger und die Fracht um den Faktor 10 geringer. Es ist daher naheliegend, dass die Fahnenlänge im tertiären Grundwasserleiter erheblich kürzer sein muss als die Fahne im Quartär.“
Das Wasserwirtschaftsamt hat dem Konzept im Prinzip zugestimmt. Folgende Punkte sind noch offen:

- Messungen im tertiären Grundwasserleiters:
  Diese müssen zwingend noch in das Konzept aufgenommen werden.
- Restbelastungen auf der Westseite des Grundstücks:
  Das Nachbargrundstück wurde im Jahr 2021 saniert. Die Belastungen dort waren konzentriert im Randbereich zwischen Hausnummer 140 und 148 zu finden. Bei der damaligen Sanierung wurde festgestellt, dass sich Reste der Belastungen noch in den Randbereich der Hausnummer 140 ziehen. Diese müssen noch entfernt werden. Da aber ohnehin Bau- und Aushubarbeiten stattfinden müssen, kann dies ohne größeren Aufwand erfolgen. Zu klären ist hier nur noch die Frage, ob die Aushubmaßnahme von den jetzigen Eigentümern oder den vergangenen Eigentümern durchgeführt wird.
- Monitoring:
  Auch wenn nach dem Sicherungszeitraum von 4 Jahren keine Maßnahmen zur Schadstoffreduzierung mehr erfolgen werden, ist dennoch weiterhin ein Monitoring durchzuführen. Bereits im vergangenen Gutachten des Büros ERM, indem die Verhältnismäßigkeit der Maßnahmen abgewogen wurde, ist ein Monitoring empfohlen worden. Zu klären ist hier nur noch die Frage, ob das Monitoring von den jetzigen Eigentümern oder den vergangenen Eigentümern durchgeführt wird.
  Bereits zur Sitzung vom 24.10.2023 wurden zur grundsätzlichen Bebaubarkeit des Grundstücks Stellungnahmen vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten sowie vom Gesundheitsamt eingeholt. Beiden Fachstellen sehen eine Wohnnutzung als unproblematisch an.
- Wirkpfad Boden-Nutzpflanze
  Zweck des BBodSchG ist die nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen. Bei stofflichen Belastungen landwirtschaftlich genutzter Böden geht es primär um eine mögliche Beeinträchtigung der Nutzungsfunktion als Standort für landwirtschaftliche Nutzung. Gleiches gilt entsprechend für gartenbauliche Nutzungen.
  Bei der Gefährdungsabschätzung des Pfades Boden-Nutzpflanze sind folgende Punkte zu klären:
  Welche Gefahren gehen im konkreten Fall von den im Boden vorhandenen Schadstoffen für Nahrungs- und Futterpflanzen aus? Wie sind diese Gefahren zu beurteilen? Welche Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen können auf

kontaminierten Flächen im Vorfeld technischer Maßnahmen zum Schutz der darauf wachsenden Nutzpflanzen ergriffen werden?
Die fachliche Bewertung obliegt dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten.

- Wirkpfad Boden-Mensch
  Ein Kontakt mit dem Boden kann durch die alltägliche Nutzung wie Sport, Spielen, Wohnen und Arbeiten stattfinden. Dabei steht beim Wirkungspfad Boden-Mensch (direkter Kontakt) die orale Aufnahme insbesondere bei Kleinkindern auf Kinderspielflächen, Wohngebieten sowie Park- und Freizeitanlagen, und die inhalative Aufnahme von aufgewirbelten Bodenpartikeln vor allem bei Erwachsenen auf Industrie- und Gewerbegrundstücken im Vordergrund.
  Die fachliche Bewertung obliegt dem Gesundheitsamt.
- Gefährdungsbeurteilung
  Ob tatsächliche eine Gefährdung vorliegt, hängt ganz wesentlich davon ab, wie große der Abstand zwischen Belastungen und Oberfläche ist. Der Gesetzgeber hat daher pauschalisierte Werte zur Gefährdungsbeurteilung in der Bundesbodenschutzverordnung festgelegt.
  Im vorliegenden Altlastenfall wurde bereits der Oberboden mit einer Mächtigkeit von bis zu 3 Metern flächig auf dem Grundstück abgetragen. Auffüllungen bis zum ursprünglichen Geländeniveau erfolgen im Rahmen der Baumaßnahmen. Damit ist eine „saubere“ Deckschicht von rund 3 Metern vorhanden.
  Die Mindestabstände werden daher im Fall des Wirkpfads Boden-Mensch um das 10-fache überschritten, die des Wirkpfads Boden Nutzpflanze um das 5-fache.

Entsprechende positive Stellungnahmen der beiden Fachbehörden liegen vor.

Es wird gefordert:
a) Die ursprünglichen Sanierungsmaßnahmen vor einer Bebauung abzuschließen und alle Sanierungsmöglichkeiten auszuschöpfen. Eine evt. vorliegende Unverhältnismäßigkeit sei durch unabhängige Gutachten zu belegen. Die erwähnten und vorliegenden Gutachten bestätigen bereits, dass im Rahmen der Verhältnismäßigkeit alles Mögliche getan und veranlasst wurde. Weitere Sanierungsmaßnahmen würden keine signifikante Verbesserung bringen. Es kann beim Grundwassermonitoring wegen der verbliebenen Restbelastung und dem dadurch veranlassten Erlass der Allgemeinverfügung nur noch darum gehen, zum einen die Entwicklung zu beobachten, rechtzeitig und umfassend zu dokumentieren und zum baldigst möglichen Zeitpunkt die Allgemeinverfügung aufzuheben.
b) Der Nachweis, ab welcher Höhenkote (389,7 m ü.NN) keine signifikanten grundwassergefährdenden Altlasten mehr vorliegen, ist im entsprechenden Gutachten vom 18.11.2019 enthalten. Dieser Kote folgt die Festsetzung der Höhenlage eben der -künftigen – Sauberkeitsschicht.
c) Grundsätzlich werden alle Gutachten, die im Zusammenhang mit der Altlastensanierung erstellt wurden und falls notwendig künftig noch erstellt werden vom Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz bewertet.
Inwieweit das Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz, SG Umweltschutz, dass angesprochene Gutachten durch Beauftragung eines weiteren Gutachtens verifizieren lässt, liegt in der Entscheidungsbefugnis der Behörde.
d) Das Wasserwirtschaftsamt Landshut ist als Fachbehörde eng in die gesamten Vorgänge eingebunden und verfügt amtsintern über den erforderlichen Sachverstand zur Beurteilung der Notwendigkeit ergänzender Gutachten.
e) Grundsätzlich richtet sich bei allen Bauvorhaben die Zulässigkeit zur Verwendung von Baustoffen nach den jeweils geltenden diesbezüglichen technischen Vorschriften und Regelungen, insbesondere der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) die Schutz bieten soll vor aus ortsfesten Anlagen (z.B. Keller, Fundamente, Tiefgaragen u.ä,) freigesetzten wassergefährdenden Stoffen.
Eine Mobilisierung des im Boden verbliebenen Rest-PCBs kann zunächst durch das Bewegen von Aushubmaterial erfolgen. Dies berücksichtigend bestimmt die Planung bereits die Unterkante der Sauberkeitsschicht. Bis zu diesem Tiefenhorizont wurde die Bodensanierung durchgeführt. Eine weitere Möglichkeit der Mobilisierung besteht durch den Grundwassereintrag und –transport. Wenn im Grundwasser gebaut wird, ist hierfür eine Genehmigung erforderlich. Dies geschieht durch stellen eines

Wasserrechtsantrags. Die Fachbehörde prüft dann eigenständig, ob zum Nachweis der Unbedenklichkeit weiterführende Gutachten erforderlich und vorzulegen sind.
f) Die Höhenlage für die Unterkante der Sauberkeitsschicht wurde auf 389,7 m ü.NN bestimmt. Um diese Sauberkeitsschicht herzustellen werden die Aushubarbeiten diese Höhenkote nur minimal um wenige Zentimeter unterschreiten.
Der mittlere im Geotechnischen Bericht vom 18.09.2019) angegebene Grundwasserspiegel liegt bei 389,5 m ü. NN, der höchste GW-Stand bei 391,5 m ü.NN (inkl. 50 cm Sicherheitszuschlag). Normale Grundwasserverhältnisse voraussetzend, sollte es damit im Rahmen der Erdarbeiten zu keinen Eingriffen in das Grundwasser kommen.
Sollte das Grundwasser während der Bauarbeiten aufgrund heftiger Niederschläge vorübergehend ansteigen, werden die entsprechenden Arbeiten für diesen Zeitraum unterbrochen.
g) Das Bayerische Landesamt für Umwelt (LfU) führt nach Art. 3 Abs. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) das sogenannte Altlastenkataster. Über die Entlassung einer Fläche aus diesem Verzeichnis entscheidet die Kreisverwaltungsbehörde, im vorliegenden Fall das Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz der kreisfreien Stadt Landshut.
h) Die im Zusammenhang mit der Bauleitplanung erstellten Gutachten sind als Verfahrensunterlagen Bestandteil der Planungen und somit im Zeitraum der öffentlichen Auslegung für jedermann einsehbar. Die Gutachten enthalten an ihrem Ende eine kurze allgemeinverständliche Zusammenfassung.
i) Die in der Zeit vom 16.07.2019 bis 23.08.2019 durchgeführte Beteiligung der Öffentlichkeit stellt nur einen von mehreren Verfahrensschritten bei der Aufstellung von Bebauungsplänen dar. Vorrangig dient die gem. § 3 Abs.1 BauGB durchgeführte Beteiligung der Information der Bürger und im Rückfluss auch der Planungsbehörde.
Während aller Beteiligungszeiträume steht es jedermann frei sich durch Einsichtnahme in die Akten Kenntnis der Planung und der einschlägigen Gutachten zu verschaffen.
Das Baugesetzbuch (BauGB) schreibt in § 3 Abs.2 die formelle öffentliche Auslegung für die Dauer eines Monats vor. Dieser Zeitraum ist als Regelzeitraum anzusehen. Es steht im Ermessen des Amtes für Stadtentwicklung und Stadtplanung der Stadt Landshut diesen Zeitraum zu verlängern.
j) Die Untersuchung des Grundwassers der Anwohner wurde erstmals 2019 vorgenommen und wird alle 2 Jahre wiederholt. Die letzte Probenentnahme erfolgte im August 2023. Die Entnahmen werden von Mitarbeitern der Stadt Landshut vorgenommen. Die Untersuchung der Proben geschieht durch ein von der Stadt Landshut beauftragtes Labor.
Die Durchführung von Bodenuntersuchungen in Bereichen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans / Deckblatts vor Beginn und nach Abschluss der Bauarbeiten ist über den Inhalt des Bebauungsplans nicht regelbar. Sie kann allenfalls im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages vereinbart werden oder individuell im konkreten Verdachtsfall.
k) Der gutachterliche Vergleich, ob die Deckblatt-Änderung das PCB-Grundwasserproblem besser löst als der rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahre 2014 wird nicht zielführend sein. Der Bebauungsplan aus dem Jahr 2014 ist rechtskräftig und auf seiner Basis und auf Basis der darin enthaltenen Festsetzungen dürfte damit gebaut werden. Für die aktuelle Deckblatt-Änderung bietet das laufende Verfahren mit Beteiligung aller zuständigen Fachbehörden Gelegenheit zur Prüfung.
Im Übrigen dienen weder der Bebauungsplan noch das Deckblatt hierzu der Lösung des PCB-Grundwasserproblems. Dieses Problem ist außerhalb der Bauleitplanung zu lösen. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wird geprüft inwieweit die Planung zu unzumutbaren Beeinträchtigungen führt.
l) Das laufende Aufstellungsverfahren für das Deckblatt 1 zum Bebauungsplan 02-34 folgt den diesbezüglichen Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB). Ein Einfluss auf das Abstimmungsverhalten der Mitglieder des Stadtrats ist nicht möglich.

Bezüglich der Thematik der Wertminderung wird darauf hingewiesen, dass ein eventueller Einfluss auf den Verkehrswert der betroffenen Grundstücke durch einen Bebauungsplan für sich genommen kein Kriterium für die Abwägungserheblichkeit ist. Es kommt auf die zu erwartenden tatsächlichen Beeinträchtigungen an, wie z.B. eine

etwaige Reduzierung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung auf dem betroffenen Grundstück (BVerwG, Beschluss vom 09.02.1995, NVwZ 1995, 895).

8. Es werden Bedenken gegen Rechtmäßigkeit der Änderung des Bebauungsplanes im sogenannten beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geäußert.
   Die gesetzlichen Vorgaben für die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes 02-34 durch Deckblatt 1 durch ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauBG als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ sind gegeben. Die geplante Grundfläche aller geplanten Gebäude liegt zusammengenommen (mit GRZ 1 = ca. 4.199 m² und GRZ 2 = ca. 9.223 m²) deutlich unter der Höchstgrenze von 20.000 m². Die in den, in der Stellungnahme zitierten Paragraphen § 1 Abs. 6 Nr. 7a und § 2 Abs. 4 BauGB beziehen gerade nicht auf ein Verfahren der Innenentwicklung. Die Belange, die in einer formellen Umweltprüfung abzuarbeiten sind, bleiben auch in einem Verfahren der Innenentwicklung unverändert abwägungserheblich (hier: § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a), c), e), h) und i) BauGB). Es ergeben sich bei einem Verfahren der Innenentwicklung somit keine materiellen Änderungen gegenüber einem regulären Verfahren mit Umweltprüfung. Der § 13a BauGB schließt das Verfahren der Innenentwicklung nur bei Belangen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b) (Natura2000-Gebiete) aus.

9. Gegenüber der in der Zeit vom 16.07.2019 bis zum 23.08.2019 ausgelegten Planung wurde die Bebauungsdichte um rd. 13,3 % (um ca. 2.140 m² Geschoßfläche) reduziert. Im Nordosten des Geltungsbereiches (Baufelder 7 – 9) wurden die Gebäudehöhen zurückgenommen. Anstelle der hier geplanten Mehrfamilienhäuser mit 3 – 4 Vollgeschossen sollen nunmehr 11 Reihenhäuser mit 2 – 3 Vollgeschossen errichtet werden. Die Anzahl der wahrgenommenen Baukörper bleibt gleich: 9 Mehrfamilienhäuser (Baufelder 1 -6 und 10 – 12) sowie 3 Reihenhausanlagen (Baufelder 7 – 9). Zum Rand und damit nach außen wirksam gegenüber der Nachbarbebauung wirksam sind 3 Baukörper im Osten und ebenfalls 3 Baukörper im Westen des Baugebiets.
   Die Wertung als „Kasernenbauweise“ stellt eine subjektive Betrachtungsweise dar, auf die keiner weiteren Abwägung bedarf.
   Die Aufschüttung / Erhöhung des Baugeländes ergibt sich aus der Festsetzung der Unterkante der Sauberkeitsschicht auf 389,7 m ü.NN und den üblichen Anforderungen an die Bauwerkskonstruktion. Die Erhöhung wird zu den Rändern des Baugebiets zum Kreuzeckweg im Osten und zum Abzweig der Klötzlmüllerstraße im Westen als Übergang gestaltet. Ihre max. Höhe wird nach außen hin nur sehr untergeordnet in Erscheinung treten. Zumal auch innerhalb des Baugeländes alle Übergänge fließend ausgeführt werden.
   Ob durch die Planung eine „grobe Verletzung der allgemeinen Grundlagen des guten Städtebaus“ grob verletzt werden, entzieht sich der Abwägung, da im Einspruch die Grundsätze nicht definiert werden.
   Jede Bauleitplanung hat so zu erfolgen, dass negative Einflüsse auf die bestehende Nachbarschaft so weit wie möglich vermieden werden. Allgemein nachvollziehbar dürfte sein, dass jedwede Baumaßnahme zu einer Änderung des jeweiligen Umfeldes führt. Inwieweit diese Änderung negativ empfunden wird, stellt regelmäßig eine sehr subjektive Betrachtungsweise dar.
   Die Feststellung der Wertigkeit eines Grundstücks liegt regelmäßig im Zuständigkeitsbereich der jeweiligen Eigentümer. Unbenommen hiervon ist eine mögliche Schadensersatzforderung gegenüber dem Verursacher.
   Die Thematik der Wertminderung wurde bereits unter Punkt 7 abgehandelt.

10. Der durchgeführte Verfahrensschritt diente gerade der Ermittlung der Wünsche und Anregungen, und damit im weitesten Sinne der Interessen der Anwohner. Diese in die Planung einfließen zu lassen ohne ihre Kenntnis ist schlicht nicht möglich.

11. Die in der Zeit vom 16.07.2019 bis 23.08.2019 durchgeführte Beteiligung der Öffentlichkeit sollte gemäß § 3 Abs. 1 BauGB „möglichst frühzeitig“ erfolgen und „über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung“ unterrichten und informieren. Regelmäßig liegen zu diesem frühen Zeitpunkt noch nicht alle erforderlichen Gutachten vor. Im Nachgang zur angesprochenen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden, zum Teil

bereits unter Berücksichtigung der aufgeworfenen Fragen und der geäußerten Bedenken und Anregungen, die folgenden Gutachten und gutachterlichen Berichte erstellt:

- Geotechnischer Bericht Nr. B1907247 vom 18.09.2019, Büro GeoPlan, Osterhofen
- BMI-Standort Klötzlmüllerstraße 140, Landshut PCB-Bodensanierung, Projekt Nr.: 0027473 vom 18.11.2019, ERM GmbH Neu-Isenburg
- Klötzlmüllerstraße 140 – Humantoxikologische Beurteilung des Restbelastungen mit Polychlorierten Biphenylen (PCB) im Hinblick auf die relevanten Wirkungspfade, vom Dezember 2019, Dr. Gerd Rippen, Göttingen
- Änderung des Bebauungsplanes 02/34 durch Deckblatt 1, Numerisches Grundwassermodell, vom 09.12.2019, Dr. Blasy – Dr. Øverland, Eching a. Ammersee
- Verkehrsuntersuchung Klötzlmüllerviertel in Landshut, vom 18. 09.2020, Projekta Ingenieurgesellschaft, Auerbach
- Immissionsschutztechnisches Gutachten, Schallimmissionsschutz, Projekt-Nr. LA-2321-03 / 2321-03_E01 vom 19.01.2022 Hoock & Partner Sachverständige PartG mbH, Landshut (dieses Gutachten bezieht sich bereits auf die vorliegende, geänderte, reduzierte Planung)

12. Aufgrund des mit anderen kreisangehörigen Städten generellen, geringen Flächenpotentials im Gebiet der kreisfreien Stadt Landshut müssen sich alle größeren Baumaßnahmen, hier: Wohnungsbau, auf die zur Verfügung stehenden Flächen konzentrieren. Im (geänderten) Deckblatt wurde die Anzahl der möglichen Wohnungen reduziert und das Angebotsspektrum um 11 Reihenhäuser erweitert. Die Nachfrage und das darauf reagierende Angebot - oder auch umgekehrt - stellen einen fließenden Prozess dar, der sich mit einzelnen, herausgegriffenen Zahlen nicht belegen lässt, sondern auf langfristiger Marktbeobachtung beruht.

13. Dem seit Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes 2013 / 2014 in Art und Umfang geänderten Bedarf und der daraus resultierenden Nachfrage wird mit der Deckblatt-Änderung Rechnung getragen. Im Zeitraum von 2013 bis 2022 stieg die Einwohnerzahl der Stadt um 9.278 Personen oder ca. 14 % von 66.179 (2013) auf 75.457 (2022). Die aktuellen Bevölkerungsprognosen (Quelle: Bayer. Landesamt für Statistik) gehen für die Stadt Landshut von einem weiteren Zuwachs bis 2030 um 11.821 Personen gegenüber dem Wert 2013 oder ca. 18 % auf ca. 78.000 Personen aus und weiter bis 2030 um 14.621 Personen oder ca. 22 % auf dann 80.800 Einwohner. Die Stadt Landshut ist wie alle anderen Kommunen auch kein in sich geschlossener Organismus. Jede Bevölkerungsveränderung beinhaltet ganz unterschiedliche Faktoren wie die Wirtschaftskraft und damit Anziehungskraft einer Kommune, ihr Freizeitangebot, Todes- und Geburtenraten usw. usw. Es ist nicht möglich Landshut von einer derartigen Entwicklung abzukoppeln. Inwieweit innerhalb eines solchen Prozesses individuelle Interessen berücksichtigt werden (können) ist eine politische Frage. Diese lässt sich nicht im Rahmen der Bauleitplanung beantworten. Bauleitplanung ist immer Vorsorge- und Reaktionsplanung.

14. Ein Bebauungsplan regelt immer nur die bauliche Entwicklung der Flächen innerhalb seines Geltungsbereichs. Über den Bebauungsplan hinaus gehende Planungen für ein ganzes Stadtviertel sind im Rahmen der Bauleitplanung nur im Flächennutzungsplan möglich. Die hier geforderte Gesamtplanung des Viertels stellt dem gegenüber jedoch eine gesonderte Strukturplanung dar. Diese wäre nur außerhalb der Bauleitplanung möglich und separat durchzuführen. Die Entscheidung hierüber obliegt den politischen Gremien.

15. Zur Ermittlung des Bedarfs an zusätzlichen Plätzen in Kinderkrippen, Kindergärten und Schulen werden regelmäßig statische Kennwerte herangezogen. Zudem wurden für das gesamte Stadtgebiet in den letzten Jahren Schulbedarfs- und Kita-Bedarfspläne erstellt bzw. werden noch erstellt. Der diesbezügliche Bedarf wird in der Begründung wiedergegeben (siehe Ziffer 11.1). Er dient der planenden Kommune als Hinweis

welche Einrichtungen u.U. zu erweitern sind und welche noch über ausreichende Kapazität verfügen. Pläne und eigene Gutachten hierzu werden generell nicht erstellt.

16. Aufgrund der notwendigen Anpassung des Geltungsbereichs an den des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 02-32 liegt die im Bebauungsplan Nr. 02-34 bisher nördlich des Kreuzeckweges festgesetzte Spielplatzfläche nicht mehr im Geltungsbereich des Deckblatts zum Bebauungsplan Nr. 02-34. Die Fläche ist in die Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan Nr. 02-32 integriert.
Die Ausweisung eines öffentlichen Spielplatzes ist eine freiwillige Aufgabe der Gemeinde. Bei öffentlichen Spielplätzen handelt es sich um öffentliche Einrichtungen der Gemeinden für die allgemeine Nutzung. Eine Verpflichtung zur Ausweisung eines öffentlichen Spielplatzes besteht nach Auskunft des Staatsministeriums des Innern, für Sport und Integration nicht. (sinngemäß aus Antwort des Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr im Einvernehmen mit dem Staatsministerium des Innern, für Sport und Integration auf die „Schriftliche Anfrage“ der Abgeordneten Kerstin Celina und Stephanie Schuhknecht, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, Drucksache Nr. 18/22476 des Bayer. Landtags vom 09.08.2022). Insoweit existiert gar kein gesetzlicher Rahmen an dem sich die Stadt Landshut bei der Ausweisung öffentlicher Spielplätze orientieren könnte. Die Notwendigkeit zur Errichtung und die erforderliche Größe privater Spielflächen richtet sich nach den Vorschriften der bayerischen Bauordnung (BayBO) in Verbindung mit den Maßgaben der Freiflächen- und Gestaltungssatzung der Stadt Landshut.

17. Das Baugelände war bis zur Aufgabe seiner industriellen Nutzung nahezu zu 100 % versiegelt. Dem gegenüber stellt die jetzige Planung eine erhebliche Verbesserung dar. Insgesamt wird durch mehrere Maßnahmen die Pufferfähigkeit für Niederschlagswasser gefördert wie durch die Festsetzung eines erhöhten Aufbaus bei der Dachbegrünung. Im Zuge der detaillierten Freiflächenplanung werden die Abflüsse für das Niederschlagswasser genau betrachtet und geprüft, wo ggfs. zusätzliche Maßnahme zur Rückhaltung, zum Abfluss oder zur Pufferung gegeben und/oder notwendig sind. Ziel wird sein, dem vorhandenen (Mischwasser-)Kanal kein Niederschlagswasser zuzuführen, was den Vorgaben der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) entspricht, die in § 15 Abs. 2 Ziffer 6 die Einleitung von Grund-, Quell- und Sickerwasser in die öffentliche Entwässerungsanlage verbietet. Das Deckblatt zum Bebauungsplan enthält ca. 3.742 m² private und ca. 1.260 m² öffentliche Grünflächen. Je 300 m² Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen. Auf den künftigen privaten Flächen sind folgerichtig 65 Bäume als „zu pflanzen“ festgesetzt. Zusätzlich sind im Bereich der öffentlichen Grünflächen, hier vor allem den Klötzlmühlbach begleitend, 19 Bäume zu pflanzen. Es darf davon ausgegangen werden, dass die im Bereich der privaten Freiflächen durch die übliche gärtnerische Gestaltung weitere Pflanzmaßnahmen, dann vorrangig durch Sträucher, erfolgen werden.

16. [redacted]
mit Schreiben vom 14.08.2019

https://cloudla.Landshut.de/nextcloud/index.php/s/CpGWqibjPbHgeLQ

Beschluss:

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

1. Dem seit Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes 2013 / 2014 in Art und Umfang geänderten Bedarf und der daraus resultierenden Nachfrage wird mit der Deckblatt-Änderung Rechnung getragen. Im Zeitraum von 2013 bis 2022 stieg die Einwohnerzahl der Stadt um 9.278 Personen oder ca. 14 % von 66.179 (2013) auf 75.457 (2022). Die aktuellen Bevölkerungsprognosen (Quelle: Bayer. Landesamt für Statistik) gehen für die Stadt Landshut von einem weiteren Zuwachs bis 2030 um 11.821 Personen gegenüber dem Wert 2013 oder ca. 18 % auf ca. 78.000 Personen aus und weiter bis 2030 um 14.621 Personen oder ca. 22 % auf dann 80.800

Einwohner. In Kombination mit dem vergleichsweise geringen Flächenpotential der kreisfreien Stadt Landshut und der Verpflichtung zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden ist die angestrebte Verdichtung notwendig und vertretbar.
Im Einspruch wird die Situierung der drei Tiefgaragenein- und -ausfahrten zum Kreuzeckweg und zum Seitenarm der Klötzlmüllerstraße moniert. Die beiden Zufahrtsrampen zum Kreuzeckweg werden in der geänderten Planung zum Deckblatt nicht weiterverfolgt und entfallen.
Die bisher geplante Tiefgaragenzufahrt zum Seitenarm der Klötzlmüllerstraße wird um 90° gedreht und öffnet sich somit direkt zur Klötzlmüllerstraße.
Die für die Baufelder 11 und 12 benötigte Tiefgarage erhält eine kombinierte Zu-und Abfahrt ebenfalls direkt zur Klötzlmüllerstraße hin.
Die Klötzlmüllerstraße ist und bleibt die Hauptverbindung des gesamten Viertels zur Innenstadt und in das übergeordnete Straßennetz. Sie ist zur Aufnahme des Neuverkehrs geeignet und ausreichend dimensioniert. Es ist folgerichtig geboten die Tiefgaragen an sie anzubinden.
Zum Schutz der Anlieger und entsprechend den technischen sowie rechtlichen Vorschriften werden die beiden nunmehr geplanten Tiefgaragenzu- und –ausfahrten eingehaust und gemäß den Angaben aus dem Immissionsschutztechnischen Gutachten der Hoock & Partner Sachverständige PartG mbH vom 19.01.2022 schallgedämmt ausgebildet.
Die Auswirkungen des planungsbedingten steigenden künftigen Verkehrsaufkommens wurde in der „Verkehrsuntersuchung Klötzlmüllerviertel in Landshut“ vom 18.09.2020 der Projekta-Ingenieurgesellschaft, Auerbach und in einem „Immissionsschutztechnisches Gutachten, Schallimmissionsschutz, Projekt-Nr. LA-2321-03 / 2321-03_E01 vom 19.01.2022 durch das Büro Hoock & Partner Sachverständige PartG mbH, Landshut untersucht. Letzteres Gutachten bezieht sich bereits auf die vorliegende, geänderte, reduzierte Planung. Es kommt zu dem Ergebnis, dass lediglich an den Südseiten der geplanten Mehrfamilienhäuser (Baufelder 10 – 12), zur Klötzlmüllerstrasse hin, Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Diese sind durch eine entsprechende Grundrißorientierung in Kombination mit baulichen Maßnahmen durchführbar.

2. Die geplante Anzahl an Kfz-Stellplätzen richtet sich dabei i.d.R. nach der Stellplatzsatzung (StPlS) der Stadt Landshut vom 11.05.2015, zuletzt geändert durch Satzung vom 16.11.2020. Zusätzlich zu den Kfz-Stellplätzen werden den jeweiligen Mehrfamilienhäusern auch zugeordnete Fahrrad-Abstellflächen und -plätze geschaffen. Das Baugebiet ist gut an das Netz des ÖPNV angebunden. Die Innenstadt, alle Schulen, der Landshuter Hauptbahnhof und die weitaus meisten sonstigen Infrastruktureinrichtungen sind wegen des ebenen Geländes gut auch mit dem Fahrrad erreichbar.
In der Sitzung vom 07.03.2024 hat der Bausenat daher einer Reduzierung der nach der Stellplatzsatzung nachzuweisenden KFZ-Stellplätze zugestimmt. Im Gegenzug wird die Anzahl der Fahrrad-Abstellplätze erhöht. Grundlage für die Reduzierung wird ein Mobilitätskonzept sein.
Das Mobilitätskonzept beruht auf der vorliegenden Bauleitplanung, den örtlichen, infrastrukturellen Gegebenheiten im näheren und mittleren Umfeld sowie der topografischen Situation.
Ziel des Konzeptes ist die Reduzierung des KFZ-Individualverkehrs, der von den künftigen Bewohnern des neuen Baugebietes ausgelöst werden wird und damit die Reduzierung der Anzahl sowohl der nach den geltenden Satzungen und Vorschriften nachzuweisenden KFZ-Stellplätze und auch der tatsächlich benötigten Stellplätze. Damit einher geht eine Akzeptanz- und Attraktivitätssteigerung hinsichtlich des ÖPNVs und des Fahrradverkehrs.
Im Wirkungsbereich des Mobilitätskonzeptes kommt es nach baulicher und organisatorischer Umsetzung der formulierten Maßnahmen für die bereits vorhandenen und die neu hinzu-ziehenden Anwohner zu einer Reduzierung durch Lärm und Staub, einer Reduzierung der Versiegelung der Bodenoberfläche, zu einer Verbesserung hinsichtlich der Versickerung von Niederschlägen und zu einer Abnahme der Gefährdung durch den KFZ-Verkehr. Die Anzahl der oberirdischen Stellplätze und die

Ausdehnung der Tiefgaragen wird verkleinert. Die dadurch freiwerdenden Flächen tragen zu einer Verbesserung des Wohnumfeldes bei.
Ein Fehlverhalten der Nutzer - gleich welcher Einrichtung - lässt sich planerisch nicht fassen. Ob die neuen Bewohner die entstehenden Tiefgaragen oder die angebotenen sonstigen Stellplätze für Kfz und Fahrräder nutzen oder nicht entzieht sich dem Regelungsinhalt der Bauleitplanung.
Die neuen Tiefgaragen werden nach unten gegen aufsteigendes Grundwasser so- weit erforderlich und möglich gesichert. Wenn im Katastrophenfall das Stadtviertel, das gesamte Baugebiet und damit auch die neuen Tiefgaragen überflutet werden, wird das Wasser von oben in die Tiefgaragen eindringen. Bis zu einer gewissen Hochwasserhöhe wird die geplante Höhenlage des neuen Baugeländes Schutz bieten. Im Falle weiter steigenden Wassers werden die Tiefgaragen im Baugebiet volllaufen, wie allen anderen Tiefgaragen im vom Hochwasser betroffenen Gebiet auch. Ein 100 %-iger Schutz vor Naturkatastrophen ist nie und nirgends gegeben.

3. Die Tiefgaragenzufahrten im Kreuzeckweg werden wie bereits mehrfach geschrieben nicht mehr weiterverfolgt. Weite Teile des Kreuzeckweges sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und seines Deckblatts. Dadurch ist hier auch keine Regelungsmöglichkeit gegeben. Eine Regelungsmöglichkeit besteht über den Schulwegplan der Stadt Landshut und entsprechende verkehrsregelnde Maßnahmen.

4. Gegenüber der in der Zeit vom16.07.2019 bis 23.08.2019 ausgelegten Planung wurde die Bebauungsdichte um rd. 13,3 % (= ca. 2.140 m² Geschoßfläche) reduziert. Im Nordosten des Geltungsbereiches (Baufelder 7 – 9) wurden die Gebäudehöhen zurückgenommen. Anstelle der hier bisher geplanten Mehrfamilienhäuser mit 3 -4 Vollgeschossen sollen nunmehr Reihenhäuser mit 2 – 3 Vollgeschossen errichtet werden. Die geplante Bebauungsdichte folgt der oben erwähnten Befriedigung der prognostizierten Nachfrage nach Wohnraum. Wie ebenfalls bereits mehrfach erwähnt liegt ein Immissionsschutztechnisches Gutachten inzwischen vor.

5. Die Auswirkungen der geplanten Tiefgaragen auf das Grundwasser und den Grundwasserstrom wurden im „Numerischen Grundwassermodell“ von Dr. Blasy – Dr. Øverland vom 09.12.2019 untersucht. Darin wurde der Einfluss der geplanten Tiefgaragen auf die Grundwasserströmung und einen möglichen Aufstau betrachtet und festgestellt, dass die beiden Tiefgaragenkomplexe „keine Abhilfemaßnahmen zur weiteren Verminderung der Auswirkungen“ erforderlich machen“. Die sich aus den Berechnungen im genannten Gutachten ergebenden Auswirkungen bewegen sich im Bereich weniger Zentimeter. Ein Bodengutachten wurde erstellt und liegt als „Geotechnischer Bericht Nr. B1907247“ vom 18.09.2019 (Verfasser: GeoPlan, Osterhofen) vor.
   Die Notwendigkeit zur Durchführung eines Beweissicherungsverfahrens ergibt sich aus der jeweils gewählten Konstruktionsweise und damit zusammenhängend aus der Schwere des Eingriffs in den Baugrund. Sie liegt im Zuständigkeitsbereich des jeweiligen Bauherrn. Dem allgemein gültigen Verursacherprinzip folgend haftet der Bauherr oder die von ihm beauftragte ausführende Firma für durch seine Baumaßnahme verursachte Schäden an benachbarten Gebäuden.
   Die geforderten Grundwasser- Messstellen wurden im Zusammenhang mit dem Grundwassermonitoring eingerichtet.

6. Das Baugelände war bis zur Aufgabe seiner industriellen Nutzung nahezu zu 100 % versiegelt. Dem gegenüber stellt die jetzige Planung eine erhebliche Verbesserung dar. Insgesamt wird durch mehrere Maßnahmen die Pufferfähigkeit für Niederschlagswasser gefördert, wie durch die Festsetzung eines erhöhten Aufbaus bei der Dachbegrünung. Im Zuge der detaillierten Freiflächenplanung werden die Abflüsse für das Niederschlagswasser genau betrachtet und geprüft, wo ggfs. zusätzliche Maßnahme zur Rückhaltung, zum Abfluss oder zur Pufferung gegeben und/oder notwendig sind. Ziel wird sein, dem vorhandenen (Mischwasser-)Kanal kein Niederschlagswasser zuzuführen, was den Vorgaben der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) entspricht, die in § 15 Abs. 2 Ziffer 6 die Einleitung von Grund-, Quell- und Sickerwasser in die öffentliche Entwässerungsanlage verbietet.

7. Wie vom Amt für Umwelt, Klima- und Naturschutz, SG Umweltschutz angegeben erfolgte die Sanierung der Altlasten innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans und damit auch des Deckblatts auf der Grundlage des Sanierungsplans vom 23.11.2012.

   Im Auftrag des Rechtsnachfolgers des die Altlasten verursachenden Unternehmens wurde – zeitlich gesehen nach der Unterrichtung der Öffentlichkeit und der von der Planung berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vom 16.07.2019 – einschl. 23.08.2019 – der Bericht 0027473 vom 18.11.2019, Verfasser ERM GmbH, Neu-Isenburg, bezüglich der PCB Bodensanierung vorgelegt. Darin sind unter Ziffer 5, Seite 12, eine „Zusammenfassende Bewertung und Empfehlungen“ enthalten.

   „Durch die Sanierungsmaßnahmen wurde etwa 99.8 % der im Boden vorhandenen PCB-Masse erfolgreich entfernt. Die verbliebenen 0,2 % an PCB-Masse (ca. 2,5 kg) liegen zu rund 90 % in Bodenhorizonten der gesättigten Bodenzone unterhalb des Referenzniveaus von 389,7 m Ü. NN vor. Der Sanierungszielwert für das Bodenmaterial von 10 mg/kg ist hier eingehalten.

   Oberhalb des Referenzniveaus von 389,7 m ü. NN verbleiben lediglich an der westlichen Grundstücksgrenze noch etwa 0,22 kg an PCB, was etwa 0,02 % der PCB-Ausgangsmasse darstellt. Diese Boden-Restbelastung in ca. 0,6 m unter Gelände ist gegenwärtig sowie bei der geplanten zukünftigen Nutzung durch die Tiefenlage sowie einen dort errichteten Zaun unzugänglich. Vor diesem Hintergrund ist eine Gefährdung für die Wirkungspfade Boden – Mensch (direkter Kontakt) und Boden – Nutzpflanze dauerhaft unterbunden. Der Wirkungspfad Boden – Grundwasser wird durch den geringen Querschnitt der Restbelastung, den nicht vorhandenen Grundwasseranschluss sowie die relativ geringe PCB-Restmasse von 0,22 kg als nicht signifikant bewertet.

   Ein Aushub der Restbelastung wäre mit erheblichen technischen Sicherungsmaßnahmen der Böschung bzw. der Gebäude auf dem Nachbargrundstück verbunden. Dieser Aufwand wäre … aus den o.g. Umständen nicht verhältnismäßig.

   Die Bodensanierung ist … erfolgreich abgeschlossen. Die primäre Quelle ist zu 99,8 % entfernt worden.“ Weitere Sanierungsmaßnahmen werden von den Gutachtern nicht für erforderlich gehalten.

   In der Sitzung des Bau- und des Umweltsenates am 24.10.2023 wurde bereits die Grundzüge einer einzurichtenden Grundwassersicherung dargestellt. Zwischenzeitlich liegt ein

   „Konzept zur Sicherung des Grundwasserabstroms nach abgeschlossener PCB-Bodensanierung“, erstellt durch das Ing.-Büro PGA Planung Gutachten Analytik GmbH, vor. Das Konzept kommt zusammenfassen auf folgendes Ergebnis:

   „Auf dem ehem. Betriebsgelände der […] in Landshut, Klötzlmüllerstraße 140, wurde bis Juli 2018 die quellenorientierte Bodensanierung einer PCB-Altlast durchgeführt. Die Verunreinigung geht auf den Vornutzer des Grundstücks, der […] und dort im Wesentlichen auf einen Brand im Jahr 1960 zurück, nach dem PCB-belastetes Material auf einem Teil des Grundstücks, Flurstück 2329, aufgefüllt wurde. Nach erfolgter Bodensanierung wurden abschließend weitere Untersuchungen des Bodens und des Grundwassers durchgeführt, die auch das westlich angrenzende Grundstück Klötzlmüllerstraße148 mit einbezogen hat. Ziel der Untersuchungen war die abschließende Gefährdungsabschätzung für alle relevanten Wirkungspfade und Schlussfolgerung, ob die Bodensanierung abgeschlossen ist, oder weitere Maßnahmen nach §2 Abs. 7 oder Abs. 8 BBodSchG und im Sinne § 4 Abs. 3 BBodSchG notwendig sind. Bei der Bodensanierung durch Aushub wurden 1.105 kg an PCB entfernt. Die verbliebene Restbelastung lässt sich mit rund 4 kg abschätzen. Daraus ergibt sich eine rechnerische Effizienz der Bodensanierung von rund 99,6 %. Die Untersuchungen bestätigen insgesamt, dass die Sanierungsziele des genehmigten Sanierungsplanes für den Boden vom 23.11.2012 in hinreichenden Maß erfüllt sind. Die Bodensanierung wird damit als erfolgreich abgeschlossen bewertet.

   Die auf dem Nachbargrundstück Klötzlmüllerstraße 148 detektierte punktuelle Restbelastung wurde im Mai und Juni 2022 durch Bodenaustausch entfernt.

   Auf dem […]-Gelände überschreiten im quartären und im tertiären Grundwasserleiter die PCB-Konzentrationen den Stufe-1-Wert. Nach der Beprobung des quartären

Grundwasserleiters vom 27.03.2023 übersteigt nur noch ein Messwert geringfügig (0,57µg/l) den Stufe-2-Wert. D.h., es liegt eine Grundwasserverunreinigung vor, die weitestgehend unter dem Stufe-2-Wert bzw. der Bestimmungsgrenze liegt. Insgesamt zeigt sich ein abnehmender Trend der Grundwasserkonzentrationen. Die PCB-Fahne mit Konzentrationen über dem Stufe-1-Wert (0,05 µg/l) erstreckt sich im quartären Grundwasserleiter ausgehend von der Quelle mit einer Breite von rund 65 m bis etwa 350 m in den Abstrom des BMI-Geländes. Belastbare Daten über die Länge der Schadstofffahne im tertiären Grundwasserleiter sind nicht vorhanden. Jedoch ist im Vergleich zum quartären Grundwasserleiter die Durchlässigkeit um den Faktor 60 niedriger und die Fracht um den Faktor 10 geringer. Es ist daher naheliegend, dass die Fahnenlänge im tertiären Grundwasserleiter erheblich kürzer sein muss als die Fahne im Quartär."

Das Wasserwirtschaftsamt hat dem Konzept im Prinzip zugestimmt. Folgende Punkte sind noch offen:

- Messungen im tertiären Grundwasserleiters:
  Diese müssen zwingend noch in das Konzept aufgenommen werden.
- Restbelastungen auf der Westseite des Grundstücks:
  Das Nachbargrundstück wurde im Jahr 2021 saniert. Die Belastungen dort waren konzentriert im Randbereich zwischen Hausnummer 140 und 148 zu finden. Bei der damaligen Sanierung wurde festgestellt, dass sich Reste der Belastungen noch in den Randbereich der Hausnummer 140 ziehen. Diese müssen noch entfernt werden. Da aber ohnehin Bau- und Aushubarbeiten stattfinden müssen, kann dies ohne größeren Aufwand erfolgen. Zu klären ist hier nur noch die Frage, ob die Aushubmaßnahme von den jetzigen Eigentümern oder den vergangenen Eigentümern durchgeführt wird.
- Monitoring:
  Auch wenn nach dem Sicherungszeitraum von 4 Jahren keine Maßnahmen zur Schadstoffreduzierung mehr erfolgen werden, ist dennoch weiterhin ein Monitoring durchzuführen. Bereits im vergangenen Gutachten des Büros ERM, indem die Verhältnismäßigkeit der Maßnahmen abgewogen wurde, ist ein Monitoring empfohlen worden. Zu klären ist hier nur noch die Frage, ob das Monitoring von den jetzigen Eigentümern oder den vergangenen Eigentümern durchgeführt wird.
  Bereits zur Sitzung vom 24.10.2023 wurden zur grundsätzlichen Bebaubarkeit des Grundstücks Stellungnahmen vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten sowie vom Gesundheitsamt eingeholt. Beiden Fachstellen sehen eine Wohnnutzung als unproblematisch an.
- Wirkpfad Boden-Nutzpflanze
  Zweck des BBodSchG ist die nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen. Bei stofflichen Belastungen landwirtschaftlich genutzter Böden geht es primär um eine mögliche Beeinträchtigung der Nutzungsfunktion als Standort für landwirtschaftliche Nutzung. Gleiches gilt entsprechend für gartenbauliche Nutzungen.
  Bei der Gefährdungsabschätzung des Pfades Boden-Nutzpflanze sind folgende Punkte zu klären:
  Welche Gefahren gehen im konkreten Fall von den im Boden vorhandenen Schadstoffen für Nahrungs- und Futterpflanzen aus? Wie sind diese Gefahren zu beurteilen? Welche Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen können auf kontaminierten Flächen im Vorfeld technischer Maßnahmen zum Schutz der darauf wachsenden Nutzpflanzen ergriffen werden?
  Die fachliche Bewertung obliegt dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten.
- Wirkpfad Boden-Mensch
  Ein Kontakt mit dem Boden kann durch die alltägliche Nutzung wie Sport, Spielen, Wohnen und Arbeiten stattfinden. Dabei steht beim Wirkungspfad Boden-Mensch (direkter Kontakt) die orale Aufnahme insbesondere bei Kleinkindern auf Kinderspielflächen, Wohngebieten sowie Park- und Freizeitanlagen, und die inhalative Aufnahme von aufgewirbelten Bodenpartikeln vor allem bei Erwachsenen auf Industrie- und Gewerbegrundstücken im Vordergrund.
  Die fachliche Bewertung obliegt dem Gesundheitsamt.
- Gefährdungsbeurteilung

Ob tatsächliche eine Gefährdung vorliegt, hängt ganz wesentlich davon ab, wie große der Abstand zwischen Belastungen und Oberfläche ist. Der Gesetzgeber hat daher pauschalisierte Werte zur Gefährdungsbeurteilung in der Bundesbodenschutzverordnung festgelegt.
Im vorliegenden Altlastenfall wurde bereits der Oberboden mit einer Mächtigkeit von bis zu 3 Metern flächig auf dem Grundstück abgetragen. Auffüllungen bis zum ursprünglichen Geländeniveau erfolgen im Rahmen der Baumaßnahmen. Damit ist eine „saubere“ Deckschicht von rund 3 Metern vorhanden.
Die Mindestabstände werden daher im Fall des Wirkpfads Boden-Mensch um das 10-fache überschritten, die des Wirkpfads Boden Nutzpflanze um das 5-fache.

Entsprechende positive Stellungnahmen der beiden Fachbehörden liegen vor.

Es wird gefordert:
a) Die ursprünglichen Sanierungsmaßnahmen vor einer Bebauung abzuschließen und alle Sanierungsmöglichkeiten auszuschöpfen. Eine evt. vorliegende Unverhältnismäßigkeit sei durch unabhängige Gutachten zu belegen. Die erwähnten und vorliegenden Gutachten bestätigen bereits, dass im Rahmen der Verhältnismäßigkeit alles Mögliche getan und veranlasst wurde. Weitere Sanierungsmaßnahmen würden keine signifikante Verbesserung bringen. Es kann beim Grundwassermonitoring wegen der verbliebenen Restbelastung und dem dadurch veranlassten Erlass der Allgemeinverfügung nur noch darum gehen, zum einen die Entwicklung zu beobachten, rechtzeitig und umfassend zu dokumentieren und zum baldigst möglichen Zeitpunkt die Allgemeinverfügung aufzuheben.
b) Der Nachweis, ab welcher Höhenkote (389,7 m ü.NN) keine signifikanten grundwassergefährdenden Altlasten mehr vorliegen, ist im entsprechenden Gutachten vom 18.11.2019 enthalten. Dieser Kote folgt die Festsetzung der Höhenlage eben der -künftigen – Sauberkeitsschicht.
c) Grundsätzlich werden alle Gutachten, die im Zusammenhang mit der Altlastensanierung erstellt wurden und falls notwendig künftig noch erstellt werden vom Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz bewertet.
Inwieweit das Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz, SG Umweltschutz, dass angesprochene Gutachten durch Beauftragung eines weiteren Gutachtens verifizieren lässt, liegt in der Entscheidungsbefugnis der Behörde.
d) Das Wasserwirtschaftsamt Landshut ist als Fachbehörde eng in die gesamten Vorgänge eingebunden und verfügt amtsintern über den erforderlichen Sachverstand zur Beurteilung der Notwendigkeit ergänzender Gutachten.
e) Grundsätzlich richtet sich bei allen Bauvorhaben die Zulässigkeit zur Verwendung von Baustoffen nach den jeweils geltenden diesbezüglichen technischen Vorschriften und Regelungen, insbesondere der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) die Schutz bieten soll vor aus ortsfesten Anlagen (z.B. Keller, Fundamente, Tiefgaragen u.ä,) freigesetzten wassergefährdenden Stoffen.
Eine Mobilisierung des im Boden verbliebenen Rest-PCBs kann zunächst durch das Bewegen von Aushubmaterial erfolgen. Dies berücksichtigend bestimmt die Planung bereits die Unterkante der Sauberkeitsschicht. Bis zu diesem Tiefenhorizont wurde die Bodensanierung durchgeführt. Eine weitere Möglichkeit der Mobilisierung besteht durch den Grundwassereintrag und –transport. Wenn im Grundwasser gebaut wird, ist hierfür eine Genehmigung erforderlich. Dies geschieht durch stellen eines Wasserrechtsantrags. Die Fachbehörde prüft dann eigenständig, ob zum Nachweis der Unbedenklichkeit weiterführende Gutachten erforderlich und vorzulegen sind.
f) Die Höhenlage für die Unterkante der Sauberkeitsschicht wurde auf 389,7 m ü.NN bestimmt. Um diese Sauberkeitsschicht herzustellen werden die Aushubarbeiten diese Höhenkote nur minimal um wenige Zentimeter unterschreiten.
Der mittlere im Geotechnischen Bericht vom 18.09.2019) angegebene Grundwasserspiegel liegt bei 389,5 m ü. NN, der höchste GW-Stand bei 391,5 m ü.NN (inkl. 50 cm Sicherheitszuschlag). Normale Grundwasserverhältnisse voraussetzend, sollte es damit im Rahmen der Erdarbeiten zu keinen Eingriffen in das Grundwasser kommen.
Sollte das Grundwasser während der Bauarbeiten aufgrund heftiger Niederschläge vorübergehend ansteigen, werden die entsprechenden Arbeiten für diesen Zeitraum unterbrochen.

g) Das Bayerische Landesamt für Umwelt (LfU) führt nach Art. 3 Abs. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) das sogenannte Altlastenkataster. Über die Entlassung einer Fläche aus diesem Verzeichnis entscheidet die Kreisverwaltungsbehörde, im vorliegenden Fall das Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz der kreisfreien Stadt Landshut.
h) Die im Zusammenhang mit der Bauleitplanung erstellten Gutachten sind als Verfahrensunterlagen Bestandteil der Planungen und somit im Zeitraum der öffentlichen Auslegung für jedermann einsehbar. Die Gutachten enthalten an ihrem Ende eine kurze allgemeinverständliche Zusammenfassung.
i) Die in der Zeit vom 16.07.2019 bis 23.08.2019 durchgeführte Beteiligung der Öffentlichkeit stellt nur einen von mehreren Verfahrensschritten bei der Aufstellung von Bebauungsplänen dar. Vorrangig dient die gem. § 3 Abs.1 BauGB durchgeführte Beteiligung der Information der Bürger und im Rückfluss auch der Planungsbehörde.
Während aller Beteiligungszeiträume steht es jedermann frei sich durch Einsichtnahme in die Akten Kenntnis der Planung und der einschlägigen Gutachten zu verschaffen.
Das Baugesetzbuch (BauGB) schreibt in § 3 Abs.2 die formelle öffentliche Auslegung für die Dauer eines Monats vor. Dieser Zeitraum ist als Regelzeitraum anzusehen. Es steht im Ermessen des Amtes für Stadtentwicklung und Stadtplanung der Stadt Landshut diesen Zeitraum zu verlängern.
j) Die Untersuchung des Grundwassers der Anwohner wurde erstmals 2019 vorgenommen und wird alle 2 Jahre wiederholt. Die letzte Probenentnahme erfolgte im August 2023. Die Entnahmen werden von Mitarbeitern der Stadt Landshut vorgenommen. Die Untersuchung der Proben geschieht durch ein von der Stadt Landshut beauftragtes Labor.
Die Durchführung von Bodenuntersuchungen in Bereichen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans / Deckblatts vor Beginn und nach Abschluss der Bauarbeiten ist über den Inhalt des Bebauungsplans nicht regelbar. Sie kann allenfalls im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages vereinbart werden oder individuell im konkreten Verdachtsfall.
k) Der gutachterliche Vergleich, ob die Deckblatt-Änderung das PCB-Grundwasserproblem besser löst als der rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahre 2014 wird nicht zielführend sein. Der Bebauungsplan aus dem Jahr 2014 ist rechtskräftig und auf seiner Basis und auf Basis der darin enthaltenen Festsetzungen dürfte damit gebaut werden. Für die aktuelle Deckblatt-Änderung bietet das laufende Verfahren mit Beteiligung aller zuständigen Fachbehörden Gelegenheit zur Prüfung.
Im Übrigen dienen weder der Bebauungsplan noch das Deckblatt hierzu der Lösung des PCB-Grundwasserproblems. Dieses Problem ist außerhalb der Bauleitplanung zu lösen. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wird geprüft inwieweit die Planung zu unzumutbaren Beeinträchtigungen führt.
l) Das laufende Aufstellungsverfahren für das Deckblatt 1 zum Bebauungsplan 02-34 folgt den diesbezüglichen Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB). Ein Einfluss auf das Abstimmungsverhalten der Mitglieder des Stadtrats ist nicht möglich.

Bezüglich der Thematik der Wertminderung wird darauf hingewiesen, dass ein eventueller Einfluss auf den Verkehrswert der betroffenen Grundstücke durch einen Bebauungsplan für sich genommen kein Kriterium für die Abwägungserheblichkeit ist. Es kommt auf die zu erwartenden tatsächlichen Beeinträchtigungen an, wie z.B. eine etwaige Reduzierung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung auf dem betroffenen Grundstück (BVerwG, Beschluss vom 09.02.1995, NVwZ 1995, 895).

8. Es werden Bedenken gegen Rechtmäßigkeit der Änderung des Bebauungsplanes im sogenannten beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geäußert.
Die gesetzlichen Vorgaben für die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes 02-34 durch Deckblatt 1 durch ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauBG als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ sind gegeben. Die geplante Grundfläche aller geplanten Gebäude liegt zusammengenommen (mit GRZ 1 = ca. 4.199 m² und GRZ 2 = ca. 9.223 m²) deutlich unter der Höchstgrenze von 20.000 m². Die in den, in der Stellungnahme zitierten Paragraphen § 1 Abs. 6 Nr. 7a und § 2 Abs. 4 BauGB beziehen gerade nicht auf ein Verfahren der Innenentwicklung. Die Belange, die in einer formellen Umweltprüfung abzuarbeiten sind, bleiben auch in einem Verfahren der

Innenentwicklung unverändert abwägungserheblich (hier: § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a), c), e), h) und i) BauGB). Es ergeben sich bei einem Verfahren der Innenentwicklung somit keine materiellen Änderungen gegenüber einem regulären Verfahren mit Umweltprüfung. Der § 13a BauGB schließt das Verfahren der Innenentwicklung nur bei Belangen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b) (Natura2000-Gebiete) aus.

9. Gegenüber der in der Zeit vom 16.07.2019 bis zum 23.08.2019 ausgelegten Planung wurde die Bebauungsdichte um rd. 13,3 % (um ca. 2.140 m² Geschoßfläche) reduziert. Im Nordosten des Geltungsbereiches (Baufelder 7 – 9) wurden die Gebäudehöhen zurückgenommen. Anstelle der hier geplanten Mehrfamilienhäuser mit 3 – 4 Vollgeschossen sollen nunmehr 11 Reihenhäuser mit 2 – 3 Vollgeschossen errichtet werden. Die Anzahl der wahrgenommenen Baukörper bleibt gleich: 9 Mehrfamilienhäuser (Baufelder 1 -6 und 10 – 12) sowie 3 Reihenhausanlagen (Baufelder 7 – 9). Zum Rand und damit nach außen wirksam gegenüber der Nachbarbebauung wirksam sind 3 Baukörper im Osten und ebenfalls 3 Baukörper im Westen des Baugebiets.
   Die Wertung als „Kasernenbauweise“ stellt eine subjektive Betrachtungsweise dar, auf die keiner weiteren Abwägung bedarf.
   Die Aufschüttung / Erhöhung des Baugeländes ergibt sich aus der Festsetzung der Unterkante der Sauberkeitsschicht auf 389,7 m ü.NN und den üblichen Anforderungen an die Bauwerkskonstruktion. Die Erhöhung wird zu den Rändern des Baugebiets zum Kreuzeckweg im Osten und zum Abzweig der Klötzlmüllerstraße im Westen als Übergang gestaltet. Ihre max. Höhe wird nach außen hin nur sehr untergeordnet in Erscheinung treten. Zumal auch innerhalb des Baugeländes alle Übergänge fließend ausgeführt werden.
   Ob durch die Planung eine „grobe Verletzung der allgemeinen Grundlagen des guten Städtebaus“ grob verletzt werden, entzieht sich der Abwägung, da im Einspruch die Grundsätze nicht definiert werden.
   Jede Bauleitplanung hat so zu erfolgen, dass negative Einflüsse auf die bestehende Nachbarschaft so weit wie möglich vermieden werden. Allgemein nachvollziehbar dürfte sein, dass jedwede Baumaßnahme zu einer Änderung des jeweiligen Umfeldes führt. Inwieweit diese Änderung negativ empfunden wird, stellt regelmäßig eine sehr subjektive Betrachtungsweise dar.
   Die Feststellung der Wertigkeit eines Grundstücks liegt regelmäßig im Zuständigkeitsbereich der jeweiligen Eigentümer. Unbenommen hiervon ist eine mögliche Schadensersatzforderung gegenüber dem Verursacher.
   Die Thematik der Wertminderung wurde bereits unter Punkt 7 abgehandelt.

10. Der durchgeführte Verfahrensschritt diente gerade der Ermittlung der Wünsche und Anregungen, und damit im weitesten Sinne der Interessen der Anwohner. Diese in die Planung einfließen zu lassen ohne ihre Kenntnis ist schlicht nicht möglich.

11. Die in der Zeit vom 16.07.2019 bis 23.08.2019 durchgeführte Beteiligung der Öffentlichkeit sollte gemäß § 3 Abs. 1 BauGB „möglichst frühzeitig“ erfolgen und „über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung“ unterrichten und informieren. Regelmäßig liegen zu diesem frühen Zeitpunkt noch nicht alle erforderlichen Gutachten vor. Im Nachgang zur angesprochenen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden, zum Teil bereits unter Berücksichtigung der aufgeworfenen Fragen und der geäußerten Bedenken und Anregungen, die folgenden Gutachten und gutachterlichen Berichte erstellt:
    - Geotechnischer Bericht Nr. B1907247 vom 18.09.2019, Büro GeoPlan, Osterhofen
    - BMI-Standort Klötzlmüllerstraße 140, Landshut PCB-Bodensanierung, Projekt Nr.: 0027473 vom 18.11.2019, ERM GmbH Neu-Isenburg
    - Klötzlmüllerstraße 140 – Humantoxikologische Beurteilung des Restbelastungen mit Polychlorierten Biphenylen (PCB) im Hinblick auf die relevanten Wirkungspfade, vom Dezember 2019, Dr. Gerd Rippen, Göttingen
    - Änderung des Bebauungsplanes 02/34 durch Deckblatt 1, Numerisches Grundwassermodell, vom 09.12.2019, Dr. Blasy – Dr. Øverland, Eching a. Ammersee

- Verkehrsuntersuchung Klötzlmüllerviertel in Landshut, vom 18. 09.2020, Projekta Ingenieurgesellschaft, Auerbach
- Immissionsschutztechnisches Gutachten, Schallimmissionsschutz, Projekt-Nr. LA-2321-03 / 2321-03_E01 vom 19.01.2022 Hoock & Partner Sachverständige PartG mbH, Landshut (dieses Gutachten bezieht sich bereits auf die vorliegende, geänderte, reduzierte Planung)

12. Aufgrund des mit anderen kreisangehörigen Städten generellen, geringen Flächenpotentials im Gebiet der kreisfreien Stadt Landshut müssen sich alle größeren Baumaßnahmen, hier: Wohnungsbau, auf die zur Verfügung stehenden Flächen konzentrieren. Im (geänderten) Deckblatt wurde die Anzahl der möglichen Wohnungen reduziert und das Angebotsspektrum um 11 Reihenhäuser erweitert. Die Nachfrage und das darauf reagierende Angebot - oder auch umgekehrt - stellen einen fließenden Prozess dar, der sich mit einzelnen, herausgegriffenen Zahlen nicht belegen lässt, sondern auf langfristiger Marktbeobachtung beruht.

13. Dem seit Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes 2013 / 2014 in Art und Umfang geänderten Bedarf und der daraus resultierenden Nachfrage wird mit der Deckblatt-Änderung Rechnung getragen. Im Zeitraum von 2013 bis 2022 stieg die Einwohnerzahl der Stadt um 9.278 Personen oder ca. 14 % von 66.179 (2013) auf 75.457 (2022). Die aktuellen Bevölkerungsprognosen (Quelle: Bayer. Landesamt für Statistik) gehen für die Stadt Landshut von einem weiteren Zuwachs bis 2030 um 11.821 Personen gegenüber dem Wert 2013 oder ca. 18 % auf ca. 78.000 Personen aus und weiter bis 2030 um 14.621 Personen oder ca. 22 % auf dann 80.800 Einwohner. Die Stadt Landshut ist wie alle anderen Kommunen auch kein in sich geschlossener Organismus. Jede Bevölkerungsveränderung beinhaltet ganz unterschiedliche Faktoren wie die Wirtschaftskraft und damit Anziehungskraft einer Kommune, ihr Freizeitangebot, Todes- und Geburtenraten usw. usw. Es ist nicht möglich Landshut von einer derartigen Entwicklung abzukoppeln. Inwieweit innerhalb eines solchen Prozesses individuelle Interessen berücksichtigt werden (können) ist eine politische Frage. Diese lässt sich nicht im Rahmen der Bauleitplanung beantworten. Bauleitplanung ist immer Vorsorge- und Reaktionsplanung.

14. Ein Bebauungsplan regelt immer nur die bauliche Entwicklung der Flächen innerhalb seines Geltungsbereichs. Über den Bebauungsplan hinaus gehende Planungen für ein ganzes Stadtviertel sind im Rahmen der Bauleitplanung nur im Flächennutzungsplan möglich. Die hier geforderte Gesamtplanung des Viertels stellt dem gegenüber jedoch eine gesonderte Strukturplanung dar. Diese wäre nur außerhalb der Bauleitplanung möglich und separat durchzuführen. Die Entscheidung hierüber obliegt den politischen Gremien.

15. Zur Ermittlung des Bedarfs an zusätzlichen Plätzen in Kinderkrippen, Kindergärten und Schulen werden regelmäßig statische Kennwerte herangezogen. Zudem wurden für das gesamte Stadtgebiet in den letzten Jahren Schulbedarfs- und Kita-Bedarfspläne erstellt bzw. werden noch erstellt. Der diesbezügliche Bedarf wird in der Begründung wiedergegeben (siehe Ziffer 11.1). Er dient der planenden Kommune als Hinweis welche Einrichtungen u.U. zu erweitern sind und welche noch über ausreichende Kapazität verfügen. Pläne und eigene Gutachten hierzu werden generell nicht erstellt.

16. Aufgrund der notwendigen Anpassung des Geltungsbereichs an den des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 02-32 liegt die im Bebauungsplan Nr. 02-34 bisher nördlich des Kreuzeckweges festgesetzte Spielplatzfläche nicht mehr im Geltungsbereich des Deckblatts zum Bebauungsplan Nr. 02-34. Die Fläche ist in die Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan Nr. 02-32 integriert.
    Die Ausweisung eines öffentlichen Spielplatzes ist eine freiwillige Aufgabe der Gemeinde. Bei öffentlichen Spielplätzen handelt es sich um öffentliche Einrichtungen der Gemeinden für die allgemeine Nutzung. Eine Verpflichtung zur Ausweisung eines öffentlichen Spielplatzes besteht nach Auskunft des Staatsministeriums des Innern, für Sport und Integration nicht. (sinngemäß aus Antwort des Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr im Einvernehmen mit dem Staatsministerium des Innern, für

Sport und Integration auf die „Schriftliche Anfrage“ der Abgeordneten Kerstin Celina und Stephanie Schuhknecht, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, Drucksache Nr. 18/22476 des Bayer. Landtags vom 09.08.2022). Insoweit existiert gar kein gesetzlicher Rahmen an dem sich die Stadt Landshut bei der Ausweisung öffentlicher Spielplätze orientieren könnte. Die Notwendigkeit zur Errichtung und die erforderliche Größe privater Spielflächen richtet sich nach den Vorschriften der bayerischen Bauordnung (BayBO) in Verbindung mit den Maßgaben der Freiflächen- und Gestaltungssatzung der Stadt Landshut.

17. Das Baugelände war bis zur Aufgabe seiner industriellen Nutzung nahezu zu 100 % versiegelt. Dem gegenüber stellt die jetzige Planung eine erhebliche Verbesserung dar. Insgesamt wird durch mehrere Maßnahmen die Pufferfähigkeit für Niederschlagswasser gefördert wie durch die Festsetzung eines erhöhten Aufbaus bei der Dachbegrünung. Im Zuge der detaillierten Freiflächenplanung werden die Abflüsse für das Niederschlagswasser genau betrachtet und geprüft, wo ggfs. zusätzliche Maßnahme zur Rückhaltung, zum Abfluss oder zur Pufferung gegeben und/oder notwendig sind. Ziel wird sein, dem vorhandenen (Mischwasser-)Kanal kein Niederschlagswasser zuzuführen, was den Vorgaben der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) entspricht, die in § 15 Abs. 2 Ziffer 6 die Einleitung von Grund-, Quell- und Sickerwasser in die öffentliche Entwässerungsanlage verbietet. Das Deckblatt zum Bebauungsplan enthält ca. 3.742 m² private und ca. 1.260 m² öffentliche Grünflächen. Je 300 m² Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen. Auf den künftigen privaten Flächen sind folgerichtig 65 Bäume als „zu pflanzen“ festgesetzt. Zusätzlich sind im Bereich der öffentlichen Grünflächen, hier vor allem den Klötzlmühlbach begleitend, 19 Bäume zu pflanzen. Es darf davon ausgegangen werden, dass die im Bereich der privaten Freiflächen durch die übliche gärtnerische Gestaltung weitere Pflanzmaßnahmen, dann vorrangig durch Sträucher, erfolgen werden.

17. [redacted]
mit Schreiben vom 14.08.2019

https://cloudla.Landshut.de/nextcloud/index.php/s/q8kKYxbdRHQnQ8L

Beschluss:

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

1. Dem seit Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes 2013 / 2014 in Art und Umfang geänderten Bedarf und der daraus resultierenden Nachfrage wird mit der Deckblatt-Änderung Rechnung getragen. Im Zeitraum von 2013 bis 2022 stieg die Einwohnerzahl der Stadt um 9.278 Personen oder ca. 14 % von 66.179 (2013) auf 75.457 (2022). Die aktuellen Bevölkerungsprognosen (Quelle: Bayer. Landesamt für Statistik) gehen für die Stadt Landshut von einem weiteren Zuwachs bis 2030 um 11.821 Personen gegenüber dem Wert 2013 oder ca. 18 % auf ca. 78.000 Personen aus und weiter bis 2030 um 14.621 Personen oder ca. 22 % auf dann 80.800 Einwohner. In Kombination mit dem vergleichsweise geringen Flächenpotential der kreisfreien Stadt Landshut und der Verpflichtung zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden ist die angestrebte Verdichtung notwendig und vertretbar.
   Die im Einspruch monierten Tiefgaragenein- und -ausfahrten zum Kreuzeckweg hin wurden ganz aufgegeben und werden nicht mehr weiterverfolgt.
   Der Kreuzeckweg kann und soll nicht als „Hauptzufahrtsstraße“ für das neue Baugebiet dienen. Die Hauptanbindung an das städtische Verkehrsnetz erfolgt über die ausreichend dimensionierte Klötzlmüllerstraße.
   Die Auswirkungen des planungsbedingten steigenden künftigen Verkehrsaufkommens wurde in der „Verkehrsuntersuchung Klötzlmüllerviertel in Landshut“ vom 18.09.2020 der Projekta-Ingenieurgesellschaft, Auerbach und in einem „Immissionsschutztechnisches Gutachten, Schallimmissionsschutz, Projekt-Nr. LA-2321-03 / 2321-03_E01 vom 19.01.2022 durch das Büro Hoock & Partner Sachverständige PartG mbH, Landshut untersucht. Letzteres Gutachten bezieht sich

bereits auf die vorliegende, geänderte, reduzierte Planung. Es kommt zu dem Ergebnis, dass lediglich an den Südseiten der geplanten Mehrfamilienhäuser (Baufelder 10 – 12), zur Klötzlmüllerstrasse hin, Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Diese sind durch eine entsprechende Grundrißorientierung in Kombination mit baulichen Maßnahmen durchführbar.

2. Die geplante Anzahl an Kfz-Stellplätzen richtet sich dabei i.d.R. nach der Stellplatzsatzung (StPlS) der Stadt Landshut vom 11.05.2015, zuletzt geändert durch Satzung vom 16.11.2020. Zusätzlich zu den Kfz-Stellplätzen werden den jeweiligen Mehrfamilienhäusern auch zugeordnete Fahrrad-Abstellflächen und -plätze geschaffen. Das Baugebiet ist gut an das Netz des ÖPNV angebunden. Die Innenstadt, alle Schulen, der Landshuter Hauptbahnhof und die weitaus meisten sonstigen Infrastruktureinrichtungen sind wegen des ebenen Geländes gut auch mit dem Fahrrad erreichbar.
   In der Sitzung vom 07.03.2024 hat der Bausenat daher einer Reduzierung der nach der Stellplatzsatzung nachzuweisenden KFZ-Stellplätze zugestimmt. Im Gegenzug wird die Anzahl der Fahrrad-Abstellplätze erhöht. Grundlage für die Reduzierung wird ein Mobilitätskonzept sein.
   Das Mobilitätskonzept beruht auf der vorliegenden Bauleitplanung, den örtlichen, infrastrukturellen Gegebenheiten im näheren und mittleren Umfeld sowie der topografischen Situation.
   Ziel des Konzeptes ist die Reduzierung des KFZ-Individualverkehrs, der von den künftigen Bewohnern des neuen Baugebietes ausgelöst werden wird und damit die Reduzierung der Anzahl sowohl der nach den geltenden Satzungen und Vorschriften nachzuweisenden KFZ-Stellplätze und auch der tatsächlich benötigten Stellplätze. Damit einher geht eine Akzeptanz- und Attraktivitätssteigerung hinsichtlich des ÖPNVs und des Fahrradverkehrs.
   Im Wirkungsbereich des Mobilitätskonzeptes kommt es nach baulicher und organisatorischer Umsetzung der formulierten Maßnahmen für die bereits vorhandenen und die neu hinzu-ziehenden Anwohner zu einer Reduzierung durch Lärm und Staub, einer Reduzierung der Versiegelung der Bodenoberfläche, zu einer Verbesserung hinsichtlich der Versickerung von Niederschlägen und zu einer Abnahme der Gefährdung durch den KFZ-Verkehr. Die Anzahl der oberirdischen Stellplätze und die Ausdehnung der Tiefgaragen wird verkleinert. Die dadurch freiwerdenden Flächen tragen zu einer Verbesserung des Wohnumfeldes bei.
   Ein Fehlverhalten der Nutzer - gleich welcher Einrichtung - lässt sich planerisch nicht fassen. Ob die neuen Bewohner die entstehenden Tiefgaragen oder die angebotenen sonstigen Stellplätze für Kfz und Fahrräder nutzen oder nicht entzieht sich dem Regelungsinhalt der Bauleitplanung.
   Die neuen Tiefgaragen werden nach unten gegen aufsteigendes Grundwasser so- weit erforderlich und möglich gesichert. Wenn im Katastrophenfall das Stadtviertel, das gesamte Baugebiet und damit auch die neuen Tiefgaragen überflutet werden, wird das Wasser von oben in die Tiefgaragen eindringen. Bis zu einer gewissen Hochwasserhöhe wird die geplante Höhenlage des neuen Baugeländes Schutz bieten. Im Falle weiter steigenden Wassers werden die Tiefgaragen im Baugebiet volllaufen, wie allen anderen Tiefgaragen im vom Hochwasser betroffenen Gebiet auch. Ein 100 %-iger Schutz vor Naturkatastrophen ist nie und nirgends gegeben.

3. Die Tiefgaragenzufahrten im Kreuzeckweg werden wie bereits mehrfach geschrieben nicht mehr weiterverfolgt. Weite Teile des Kreuzeckweges sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und seines Deckblatts. Dadurch ist hier auch keine Regelungsmöglichkeit gegeben. Eine Regelungsmöglichkeit besteht über den Schulwegplan der Stadt Landshut und entsprechende verkehrsregelnde Maßnahmen.

4. Gegenüber der in der Zeit vom16.07.2019 bis 23.08.2019 ausgelegten Planung wurde die Bebauungsdichte um rd. 13,3 % (= ca. 2.140 m² Geschoßfläche) reduziert. Im Nordosten des Geltungsbereiches (Baufelder 7 – 9) wurden die Gebäudehöhen zurückgenommen. Anstelle der hier bisher geplanten Mehrfamilienhäuser mit 3 -4 Vollgeschossen sollen nunmehr Reihenhäuser mit 2 – 3 Vollgeschossen errichtet werden. Die geplante Bebauungsdichte folgt der oben erwähnten Befriedigung der

prognostizierten Nachfrage nach Wohnraum. Wie ebenfalls bereits mehrfach erwähnt liegt ein Immissionsschutztechnisches Gutachten inzwischen vor.

5. Die Auswirkungen der geplanten Tiefgaragen auf das Grundwasser und den Grundwasserstrom wurden im „Numerischen Grundwassermodell“ von Dr. Blasy – Dr. Øverland vom 09.12.2019 untersucht. Darin wurde der Einfluss der geplanten Tiefgaragen auf die Grundwasserströmung und einen möglichen Aufstau betrachtet und festgestellt, dass die beiden Tiefgaragenkomplexe „keine Abhilfemaßnahmen zur weiteren Verminderung der Auswirkungen“ erforderlich machen“. Die sich aus den Berechnungen im genannten Gutachten ergebenden Auswirkungen bewegen sich im Bereich weniger Zentimeter. Ein Bodengutachten wurde erstellt und liegt als „Geotechnischer Bericht Nr. B1907247“ vom 18.09.2019 (Verfasser: GeoPlan, Osterhofen) vor.
   Die Notwendigkeit zur Durchführung eines Beweissicherungsverfahrens ergibt sich aus der jeweils gewählten Konstruktionsweise und damit zusammenhängend aus der Schwere des Eingriffs in den Baugrund. Sie liegt im Zuständigkeitsbereich des jeweiligen Bauherrn. Dem allgemein gültigen Verursacherprinzip folgend haftet der Bauherr oder die von ihm beauftragte ausführende Firma für durch seine Baumaßnahme verursachte Schäden an benachbarten Gebäuden.
   Die geforderten Grundwasser- Messstellen wurden im Zusammenhang mit dem Grundwassermonitoring eingerichtet.

6. Das Baugelände war bis zur Aufgabe seiner industriellen Nutzung nahezu zu 100 % versiegelt. Dem gegenüber stellt die jetzige Planung eine erhebliche Verbesserung dar. Insgesamt wird durch mehrere Maßnahmen die Pufferfähigkeit für Niederschlagswasser gefördert, wie durch die Festsetzung eines erhöhten Aufbaus bei der Dachbegrünung. Im Zuge der detaillierten Freiflächenplanung werden die Abflüsse für das Niederschlagswasser genau betrachtet und geprüft, wo ggfs. zusätzliche Maßnahme zur Rückhaltung, zum Abfluss oder zur Pufferung gegeben und/oder notwendig sind. Ziel wird sein, dem vorhandenen (Mischwasser-)Kanal kein Niederschlagswasser zuzuführen, was den Vorgaben der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) entspricht, die in § 15 Abs. 2 Ziffer 6 die Einleitung von Grund-, Quell- und Sickerwasser in die öffentliche Entwässerungsanlage verbietet.

7. Wie vom Amt für Umwelt, Klima- und Naturschutz, SG Umweltschutz angegeben erfolgte die Sanierung der Altlasten innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans und damit auch des Deckblatts auf der Grundlage des Sanierungsplans vom 23.11.2012.
   Im Auftrag des Rechtsnachfolgers des die Altlasten verursachenden Unternehmens wurde – zeitlich gesehen nach der Unterrichtung der Öffentlichkeit und der von der Planung berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vom 16.07.2019 – einschl. 23.08.2019 – der Bericht 0027473 vom 18.11.2019, Verfasser ERM GmbH, Neu-Isenburg, bezüglich der PCB Bodensanierung vorgelegt. Darin sind unter Ziffer 5, Seite 12, eine „Zusammenfassende Bewertung und Empfehlungen“ enthalten.
   „Durch die Sanierungsmaßnahmen wurde etwa 99.8 % der im Boden vorhandenen PCB-Masse erfolgreich entfernt. Die verbliebenen 0,2 % an PCB-Masse (ca. 2,5 kg) liegen zu rund 90 % in Bodenhorizonten der gesättigten Bodenzone unterhalb des Referenzniveaus von 389,7 m Ü. NN vor. Der Sanierungszielwert für das Bodenmaterial von 10 mg/kg ist hier eingehalten.
   Oberhalb des Referenzniveaus von 389,7 m ü. NN verbleiben lediglich an der westlichen Grundstücksgrenze noch etwa 0,22 kg an PCB, was etwa 0,02 % der PCB-Ausgangsmasse darstellt. Diese Boden-Restbelastung in ca. 0,6 m unter Gelände ist gegenwärtig sowie bei der geplanten zukünftigen Nutzung durch die Tiefenlage sowie einen dort errichteten Zaun unzugänglich. Vor diesem Hintergrund ist eine Gefährdung für die Wirkungspfade Boden – Mensch (direkter Kontakt) und Boden – Nutzpflanze dauerhaft unterbunden. Der Wirkungspfad Boden – Grundwasser wird durch den geringen Querschnitt der Restbelastung, den nicht vorhandenen Grundwasseranschluss sowie die relativ geringe PCB-Restmasse von 0,22 kg als nicht signifikant bewertet.

Ein Aushub der Restbelastung wäre mit erheblichen technischen Sicherungsmaßnahmen der Böschung bzw. der Gebäude auf dem Nachbargrundstück verbunden. Dieser Aufwand wäre … aus den o.g. Umständen nicht verhältnismäßig.
Die Bodensanierung ist … erfolgreich abgeschlossen. Die primäre Quelle ist zu 99,8 % entfernt worden.“ Weitere Sanierungsmaßnahmen werden von den Gutachtern nicht für erforderlich gehalten.
In der Sitzung des Bau- und des Umweltsenates am 24.10.2023 wurde bereits die Grundzüge einer einzurichtenden Grundwassersicherung dargestellt. Zwischenzeitlich liegt ein
„Konzept zur Sicherung des Grundwasserabstroms nach abgeschlossener PCB-Bodensanierung“, erstellt durch das Ing.-Büro PGA Planung Gutachten Analytik GmbH, vor. Das Konzept kommt zusammenfassen auf folgendes Ergebnis:
„Auf dem ehem. Betriebsgelände der […] in Landshut, Klötzlmüllerstraße 140, wurde bis Juli 2018 die quellenorientierte Bodensanierung einer PCB-Altlast durchgeführt. Die Verunreinigung geht auf den Vornutzer des Grundstücks, der […] und dort im Wesentlichen auf einen Brand im Jahr 1960 zurück, nach dem PCB-belastetes Material auf einem Teil des Grundstücks, Flurstück 2329, aufgefüllt wurde. Nach erfolgter Bodensanierung wurden abschließend weitere Untersuchungen des Bodens und des Grundwassers durchgeführt, die auch das westlich angrenzende Grundstück Klötzlmüllerstraße148 mit einbezogen hat. Ziel der Untersuchungen war die abschließende Gefährdungsabschätzung für alle relevanten Wirkungspfade und Schlussfolgerung, ob die Bodensanierung abgeschlossen ist, oder weitere Maßnahmen nach §2 Abs. 7 oder Abs. 8 BBodSchG und im Sinne § 4 Abs. 3 BBodSchG notwendig sind. Bei der Bodensanierung durch Aushub wurden 1.105 kg an PCB entfernt. Die verbliebene Restbelastung lässt sich mit rund 4 kg abschätzen. Daraus ergibt sich eine rechnerische Effizienz der Bodensanierung von rund 99,6 %. Die Untersuchungen bestätigen insgesamt, dass die Sanierungsziele des genehmigten Sanierungsplanes für den Boden vom 23.11.2012 in hinreichenden Maß erfüllt sind. Die Bodensanierung wird damit als erfolgreich abgeschlossen bewertet.
Die auf dem Nachbargrundstück Klötzlmüllerstraße 148 detektierte punktuelle Restbelastung wurde im Mai und Juni 2022 durch Bodenaustausch entfernt.
Auf dem […]-Gelände überschreiten im quartären und im tertiären Grundwasserleiter die PCB-Konzentrationen den Stufe-1-Wert. Nach der Beprobung des quartären Grundwasserleiters vom 27.03.2023 übersteigt nur noch ein Messwert geringfügig (0,57µg/l) den Stufe-2-Wert. D.h., es liegt eine Grundwasserverunreinigung vor, die weitestgehend unter dem Stufe-2-Wert bzw. der Bestimmungsgrenze liegt. Insgesamt zeigt sich ein abnehmender Trend der Grundwasserkonzentrationen. Die PCB-Fahne mit Konzentrationen über dem Stufe-1-Wert (0,05 µg/l) erstreckt sich im quartären Grundwasserleiter ausgehend von der Quelle mit einer Breite von rund 65 m bis etwa 350 m in den Abstrom des BMI-Geländes. Belastbare Daten über die Länge der Schadstofffahne im tertiären Grundwasserleiter sind nicht vorhanden. Jedoch ist im Vergleich zum quartären Grundwasserleiter die Durchlässigkeit um den Faktor 60 niedriger und die Fracht um den Faktor 10 geringer. Es ist daher naheliegend, dass die Fahnenlänge im tertiären Grundwasserleiter erheblich kürzer sein muss als die Fahne im Quartär.“
Das Wasserwirtschaftsamt hat dem Konzept im Prinzip zugestimmt. Folgende Punkte sind noch offen:

- <u>Messungen im tertiären Grundwasserleiters:</u>
  Diese müssen zwingend noch in das Konzept aufgenommen werden.
- <u>Restbelastungen auf der Westseite des Grundstücks:</u>
  Das Nachbargrundstück wurde im Jahr 2021 saniert. Die Belastungen dort waren konzentriert im Randbereich zwischen Hausnummer 140 und 148 zu finden. Bei der damaligen Sanierung wurde festgestellt, dass sich Reste der Belastungen noch in den Randbereich der Hausnummer 140 ziehen. Diese müssen noch entfernt werden. Da aber ohnehin Bau- und Aushubarbeiten stattfinden müssen, kann dies ohne größeren Aufwand erfolgen. Zu klären ist hier nur noch die Frage, ob die Aushubmaßnahme von den jetzigen Eigentümern oder den vergangenen Eigentümern durchgeführt wird.
- <u>Monitoring:</u>

Auch wenn nach dem Sicherungszeitraum von 4 Jahren keine Maßnahmen zur Schadstoffreduzierung mehr erfolgen werden, ist dennoch weiterhin ein Monitoring durchzuführen. Bereits im vergangenen Gutachten des Büros ERM, indem die Verhältnismäßigkeit der Maßnahmen abgewogen wurde, ist ein Monitoring empfohlen worden. Zu klären ist hier nur noch die Frage, ob das Monitoring von den jetzigen Eigentümern oder den vergangenen Eigentümern durchgeführt wird.
Bereits zur Sitzung vom 24.10.2023 wurden zur grundsätzlichen Bebaubarkeit des Grundstücks Stellungnahmen vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten sowie vom Gesundheitsamt eingeholt. Beiden Fachstellen sehen eine Wohnnutzung als unproblematisch an.

- Wirkpfad Boden-Nutzpflanze
  Zweck des BBodSchG ist die nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen. Bei stofflichen Belastungen landwirtschaftlich genutzter Böden geht es primär um eine mögliche Beeinträchtigung der Nutzungsfunktion als Standort für landwirtschaftliche Nutzung. Gleiches gilt entsprechend für gartenbauliche Nutzungen.
  Bei der Gefährdungsabschätzung des Pfades Boden-Nutzpflanze sind folgende Punkte zu klären:
  Welche Gefahren gehen im konkreten Fall von den im Boden vorhandenen Schadstoffen für Nahrungs- und Futterpflanzen aus? Wie sind diese Gefahren zu beurteilen? Welche Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen können auf kontaminierten Flächen im Vorfeld technischer Maßnahmen zum Schutz der darauf wachsenden Nutzpflanzen ergriffen werden?
  Die fachliche Bewertung obliegt dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten.
- Wirkpfad Boden-Mensch
  Ein Kontakt mit dem Boden kann durch die alltägliche Nutzung wie Sport, Spielen, Wohnen und Arbeiten stattfinden. Dabei steht beim Wirkungspfad Boden-Mensch (direkter Kontakt) die orale Aufnahme insbesondere bei Kleinkindern auf Kinderspielflächen, Wohngebieten sowie Park- und Freizeitanlagen, und die inhalative Aufnahme von aufgewirbelten Bodenpartikeln vor allem bei Erwachsenen auf Industrie- und Gewerbegrundstücken im Vordergrund.
  Die fachliche Bewertung obliegt dem Gesundheitsamt.
- Gefährdungsbeurteilung
  Ob tatsächliche eine Gefährdung vorliegt, hängt ganz wesentlich davon ab, wie große der Abstand zwischen Belastungen und Oberfläche ist. Der Gesetzgeber hat daher pauschalisierte Werte zur Gefährdungsbeurteilung in der Bundesbodenschutzverordnung festgelegt.
  Im vorliegenden Altlastenfall wurde bereits der Oberboden mit einer Mächtigkeit von bis zu 3 Metern flächig auf dem Grundstück abgetragen. Auffüllungen bis zum ursprünglichen Geländeniveau erfolgen im Rahmen der Baumaßnahmen. Damit ist eine „saubere“ Deckschicht von rund 3 Metern vorhanden.
  Die Mindestabstände werden daher im Fall des Wirkpfads Boden-Mensch um das 10-fache überschritten, die des Wirkpfads Boden Nutzpflanze um das 5-fache.

Entsprechende positive Stellungnahmen der beiden Fachbehörden liegen vor.

Es wird gefordert:
a) Die ursprünglichen Sanierungsmaßnahmen vor einer Bebauung abzuschließen und alle Sanierungsmöglichkeiten auszuschöpfen. Eine evt. vorliegende Unverhältnismäßigkeit sei durch unabhängige Gutachten zu belegen. Die erwähnten und vorliegenden Gutachten bestätigen bereits, dass im Rahmen der Verhältnismäßigkeit alles Mögliche getan und veranlasst wurde. Weitere Sanierungsmaßnahmen würden keine signifikante Verbesserung bringen. Es kann beim Grundwassermonitoring wegen der verbliebenen Restbelastung und dem dadurch veranlassten Erlass der Allgemeinverfügung nur noch darum gehen, zum einen die Entwicklung zu beobachten, rechtzeitig und umfassend zu dokumentieren und zum baldigst möglichen Zeitpunkt die Allgemeinverfügung aufzuheben.
b) Der Nachweis, ab welcher Höhenkote (389,7 m ü.NN) keine signifikanten grundwassergefährdenden Altlasten mehr vorliegen, ist im entsprechenden Gutachten

vom 18.11.2019 enthalten. Dieser Kote folgt die Festsetzung der Höhenlage eben der -künftigen – Sauberkeitsschicht.
c) Grundsätzlich werden alle Gutachten, die im Zusammenhang mit der Altlastensanierung erstellt wurden und falls notwendig künftig noch erstellt werden vom Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz bewertet.
Inwieweit das Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz, SG Umweltschutz, dass angesprochene Gutachten durch Beauftragung eines weiteren Gutachtens verifizieren lässt, liegt in der Entscheidungsbefugnis der Behörde.
d) Das Wasserwirtschaftsamt Landshut ist als Fachbehörde eng in die gesamten Vorgänge eingebunden und verfügt amtsintern über den erforderlichen Sachverstand zur Beurteilung der Notwendigkeit ergänzender Gutachten.
e) Grundsätzlich richtet sich bei allen Bauvorhaben die Zulässigkeit zur Verwendung von Baustoffen nach den jeweils geltenden diesbezüglichen technischen Vorschriften und Regelungen, insbesondere der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) die Schutz bieten soll vor aus ortsfesten Anlagen (z.B. Keller, Fundamente, Tiefgaragen u.ä,) freigesetzten wassergefährdenden Stoffen.
Eine Mobilisierung des im Boden verbliebenen Rest-PCBs kann zunächst durch das Bewegen von Aushubmaterial erfolgen. Dies berücksichtigend bestimmt die Planung bereits die Unterkante der Sauberkeitsschicht. Bis zu diesem Tiefenhorizont wurde die Bodensanierung durchgeführt. Eine weitere Möglichkeit der Mobilisierung besteht durch den Grundwassereintrag und –transport. Wenn im Grundwasser gebaut wird, ist hierfür eine Genehmigung erforderlich. Dies geschieht durch stellen eines Wasserrechtsantrags. Die Fachbehörde prüft dann eigenständig, ob zum Nachweis der Unbedenklichkeit weiterführende Gutachten erforderlich und vorzulegen sind.
f) Die Höhenlage für die Unterkante der Sauberkeitsschicht wurde auf 389,7 m ü.NN bestimmt. Um diese Sauberkeitsschicht herzustellen werden die Aushubarbeiten diese Höhenkote nur minimal um wenige Zentimeter unterschreiten.
Der mittlere im Geotechnischen Bericht vom 18.09.2019) angegebene Grundwasserspiegel liegt bei 389,5 m ü. NN, der höchste GW-Stand bei 391,5 m ü.NN (inkl. 50 cm Sicherheitszuschlag). Normale Grundwasserverhältnisse voraussetzend, sollte es damit im Rahmen der Erdarbeiten zu keinen Eingriffen in das Grundwasser kommen.
Sollte das Grundwasser während der Bauarbeiten aufgrund heftiger Niederschläge vorübergehend ansteigen, werden die entsprechenden Arbeiten für diesen Zeitraum unterbrochen.
g) Das Bayerische Landesamt für Umwelt (LfU) führt nach Art. 3 Abs. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) das sogenannte Altlastenkataster. Über die Entlassung einer Fläche aus diesem Verzeichnis entscheidet die Kreisverwaltungsbehörde, im vorliegenden Fall das Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz der kreisfreien Stadt Landshut.
h) Die im Zusammenhang mit der Bauleitplanung erstellten Gutachten sind als Verfahrensunterlagen Bestandteil der Planungen und somit im Zeitraum der öffentlichen Auslegung für jedermann einsehbar. Die Gutachten enthalten an ihrem Ende eine kurze allgemeinverständliche Zusammenfassung.
i) Die in der Zeit vom 16.07.2019 bis 23.08.2019 durchgeführte Beteiligung der Öffentlichkeit stellt nur einen von mehreren Verfahrensschritten bei der Aufstellung von Bebauungsplänen dar. Vorrangig dient die gem. § 3 Abs.1 BauGB durchgeführte Beteiligung der Information der Bürger und im Rückfluss auch der Planungsbehörde.
Während aller Beteiligungszeiträume steht es jedermann frei sich durch Einsichtnahme in die Akten Kenntnis der Planung und der einschlägigen Gutachten zu verschaffen.
Das Baugesetzbuch (BauGB) schreibt in § 3 Abs.2 die formelle öffentliche Auslegung für die Dauer eines Monats vor. Dieser Zeitraum ist als Regelzeitraum anzusehen. Es steht im Ermessen des Amtes für Stadtentwicklung und Stadtplanung der Stadt Landshut diesen Zeitraum zu verlängern.
j) Die Untersuchung des Grundwassers der Anwohner wurde erstmals 2019 vorgenommen und wird alle 2 Jahre wiederholt. Die letzte Probenentnahme erfolgte im August 2023. Die Entnahmen werden von Mitarbeitern der Stadt Landshut vorgenommen. Die Untersuchung der Proben geschieht durch ein von der Stadt Landshut beauftragtes Labor.

Die Durchführung von Bodenuntersuchungen in Bereichen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans / Deckblatts vor Beginn und nach Abschluss der Bauarbeiten ist über den Inhalt des Bebauungsplans nicht regelbar. Sie kann allenfalls im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages vereinbart werden oder individuell im konkreten Verdachtsfall.
k) Der gutachterliche Vergleich, ob die Deckblatt-Änderung das PCB-Grundwasserproblem besser löst als der rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahre 2014 wird nicht zielführend sein. Der Bebauungsplan aus dem Jahr 2014 ist rechtskräftig und auf seiner Basis und auf Basis der darin enthaltenen Festsetzungen dürfte damit gebaut werden. Für die aktuelle Deckblatt-Änderung bietet das laufende Verfahren mit Beteiligung aller zuständigen Fachbehörden Gelegenheit zur Prüfung.
Im Übrigen dienen weder der Bebauungsplan noch das Deckblatt hierzu der Lösung des PCB-Grundwasserproblems. Dieses Problem ist außerhalb der Bauleitplanung zu lösen. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wird geprüft inwieweit die Planung zu unzumutbaren Beeinträchtigungen führt.
l) Das laufende Aufstellungsverfahren für das Deckblatt 1 zum Bebauungsplan 02-34 folgt den diesbezüglichen Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB). Ein Einfluss auf das Abstimmungsverhalten der Mitglieder des Stadtrats ist nicht möglich.

Bezüglich der Thematik der Wertminderung wird darauf hingewiesen, dass ein eventueller Einfluss auf den Verkehrswert der betroffenen Grundstücke durch einen Bebauungsplan für sich genommen kein Kriterium für die Abwägungserheblichkeit ist. Es kommt auf die zu erwartenden tatsächlichen Beeinträchtigungen an, wie z.B. eine etwaige Reduzierung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung auf dem betroffenen Grundstück (BVerwG, Beschluss vom 09.02.1995, NVwZ 1995, 895).

8. Es werden Bedenken gegen Rechtmäßigkeit der Änderung des Bebauungsplanes im sogenannten beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geäußert.
Die gesetzlichen Vorgaben für die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes 02-34 durch Deckblatt 1 durch ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauBG als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ sind gegeben. Die geplante Grundfläche aller geplanten Gebäude liegt zusammengenommen (mit GRZ 1 = ca. 4.199 m² und GRZ 2 = ca. 9.223 m²) deutlich unter der Höchstgrenze von 20.000 m². Die in den, in der Stellungnahme zitierten Paragraphen § 1 Abs. 6 Nr. 7a und § 2 Abs. 4 BauGB beziehen gerade nicht auf ein Verfahren der Innenentwicklung. Die Belange, die in einer formellen Umweltprüfung abzuarbeiten sind, bleiben auch in einem Verfahren der Innenentwicklung unverändert abwägungserheblich (hier: § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a), c), e), h) und i) BauGB). Es ergeben sich bei einem Verfahren der Innenentwicklung somit keine materiellen Änderungen gegenüber einem regulären Verfahren mit Umweltprüfung. Der § 13a BauGB schließt das Verfahren der Innenentwicklung nur bei Belangen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b) (Natura2000-Gebiete) aus.

9. Gegenüber der in der Zeit vom 16.07.2019 bis zum 23.08.2019 ausgelegten Planung wurde die Bebauungsdichte um rd. 13,3 % (um ca. 2.140 m² Geschoßfläche) reduziert. Im Nordosten des Geltungsbereiches (Baufelder 7 – 9) wurden die Gebäudehöhen zurückgenommen. Anstelle der hier geplanten Mehrfamilienhäuser mit 3 – 4 Vollgeschossen sollen nunmehr 11 Reihenhäuser mit 2 – 3 Vollgeschossen errichtet werden. Die Anzahl der wahrgenommenen Baukörper bleibt gleich: 9 Mehrfamilienhäuser (Baufelder 1 -6 und 10 – 12) sowie 3 Reihenhausanlagen (Baufelder 7 – 9). Zum Rand und damit nach außen wirksam gegenüber der Nachbarbebauung wirksam sind 3 Baukörper im Osten und ebenfalls 3 Baukörper im Westen des Baugebiets.
Die Wertung als „Kasernenbauweise“ stellt eine subjektive Betrachtungsweise dar, auf die keiner weiteren Abwägung bedarf.
Die Aufschüttung / Erhöhung des Baugeländes ergibt sich aus der Festsetzung der Unterkante der Sauberkeitsschicht auf 389,7 m ü.NN und den üblichen Anforderungen an die Bauwerkskonstruktion. Die Erhöhung wird zu den Rändern des Baugebiets zum Kreuzeckweg im Osten und zum Abzweig der Klötzlmüllerstraße im Westen als Übergang gestaltet. Ihre max. Höhe wird nach außen hin nur sehr untergeordnet in

Erscheinung treten. Zumal auch innerhalb des Baugeländes alle Übergänge fließend ausgeführt werden.
Ob durch die Planung eine „grobe Verletzung der allgemeinen Grundlagen des guten Städtebaus“ grob verletzt werden, entzieht sich der Abwägung, da im Einspruch die Grundsätze nicht definiert werden.
Jede Bauleitplanung hat so zu erfolgen, dass negative Einflüsse auf die bestehende Nachbarschaft so weit wie möglich vermieden werden. Allgemein nachvollziehbar dürfte sein, dass jedwede Baumaßnahme zu einer Änderung des jeweiligen Umfeldes führt. Inwieweit diese Änderung negativ empfunden wird, stellt regelmäßig eine sehr subjektive Betrachtungsweise dar.
Die Feststellung der Wertigkeit eines Grundstücks liegt regelmäßig im Zuständigkeitsbereich der jeweiligen Eigentümer. Unbenommen hiervon ist eine mögliche Schadensersatzforderung gegenüber dem Verursacher.
Die Thematik der Wertminderung wurde bereits unter Punkt 7 abgehandelt.

10. Der durchgeführte Verfahrensschritt diente gerade der Ermittlung der Wünsche und Anregungen, und damit im weitesten Sinne der Interessen der Anwohner. Diese in die Planung einfließen zu lassen ohne ihre Kenntnis ist schlicht nicht möglich.

11. Die in der Zeit vom 16.07.2019 bis 23.08.2019 durchgeführte Beteiligung der Öffentlichkeit sollte gemäß § 3 Abs. 1 BauGB „möglichst frühzeitig“ erfolgen und „über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung“ unterrichten und informieren. Regelmäßig liegen zu diesem frühen Zeitpunkt noch nicht alle erforderlichen Gutachten vor. Im Nachgang zur angesprochenen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden, zum Teil bereits unter Berücksichtigung der aufgeworfenen Fragen und der geäußerten Bedenken und Anregungen, die folgenden Gutachten und gutachterlichen Berichte erstellt:
    - Geotechnischer Bericht Nr. B1907247 vom 18.09.2019, Büro GeoPlan, Osterhofen
    - BMI-Standort Klötzlmüllerstraße 140, Landshut PCB-Bodensanierung, Projekt Nr.: 0027473 vom 18.11.2019, ERM GmbH Neu-Isenburg
    - Klötzlmüllerstraße 140 – Humantoxikologische Beurteilung des Restbelastungen mit Polychlorierten Biphenylen (PCB) im Hinblick auf die relevanten Wirkungspfade, vom Dezember 2019, Dr. Gerd Rippen, Göttingen
    - Änderung des Bebauungsplanes 02/34 durch Deckblatt 1, Numerisches Grundwassermodell, vom 09.12.2019, Dr. Blasy – Dr. Øverland, Eching a. Ammersee
    - Verkehrsuntersuchung Klötzlmüllerviertel in Landshut, vom 18. 09.2020, Projekta Ingenieurgesellschaft, Auerbach
    - Immissionsschutztechnisches Gutachten, Schallimmissionsschutz, Projekt-Nr. LA-2321-03 / 2321-03_E01 vom 19.01.2022 Hoock & Partner Sachverständige PartG mbH, Landshut (dieses Gutachten bezieht sich bereits auf die vorliegende, geänderte, reduzierte Planung)

12. Aufgrund des mit anderen kreisangehörigen Städten generellen, geringen Flächenpotentials im Gebiet der kreisfreien Stadt Landshut müssen sich alle größeren Baumaßnahmen, hier: Wohnungsbau, auf die zur Verfügung stehenden Flächen konzentrieren. Im (geänderten) Deckblatt wurde die Anzahl der möglichen Wohnungen reduziert und das Angebotsspektrum um 11 Reihenhäuser erweitert. Die Nachfrage und das darauf reagierende Angebot - oder auch umgekehrt - stellen einen fließenden Prozess dar, der sich mit einzelnen, herausgegriffenen Zahlen nicht belegen lässt, sondern auf langfristiger Marktbeobachtung beruht.

13. Dem seit Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes 2013 / 2014 in Art und Umfang geänderten Bedarf und der daraus resultierenden Nachfrage wird mit der Deckblatt-Änderung Rechnung getragen. Im Zeitraum von 2013 bis 2022 stieg die Einwohnerzahl der Stadt um 9.278 Personen oder ca. 14 % von 66.179 (2013) auf 75.457 (2022). Die aktuellen Bevölkerungsprognosen (Quelle: Bayer. Landesamt für Statistik) gehen für die Stadt Landshut von einem weiteren Zuwachs bis 2030 um 11.821 Personen gegenüber dem Wert 2013 oder ca. 18 % auf ca. 78.000 Personen

aus und weiter bis 2030 um 14.621 Personen oder ca. 22 % auf dann 80.800 Einwohner. Die Stadt Landshut ist wie alle anderen Kommunen auch kein in sich geschlossener Organismus. Jede Bevölkerungsveränderung beinhaltet ganz unterschiedliche Faktoren wie die Wirtschaftskraft und damit Anziehungskraft einer Kommune, ihr Freizeitangebot, Todes- und Geburtenraten usw. usw. Es ist nicht möglich Landshut von einer derartigen Entwicklung abzukoppeln. Inwieweit innerhalb eines solchen Prozesses individuelle Interessen berücksichtigt werden (können) ist eine politische Frage. Diese lässt sich nicht im Rahmen der Bauleitplanung beantworten. Bauleitplanung ist immer Vorsorge- und Reaktionsplanung.

14. Ein Bebauungsplan regelt immer nur die bauliche Entwicklung der Flächen innerhalb seines Geltungsbereichs. Über den Bebauungsplan hinaus gehende Planungen für ein ganzes Stadtviertel sind im Rahmen der Bauleitplanung nur im Flächennutzungsplan möglich. Die hier geforderte Gesamtplanung des Viertels stellt dem gegenüber jedoch eine gesonderte Strukturplanung dar. Diese wäre nur außerhalb der Bauleitplanung möglich und separat durchzuführen. Die Entscheidung hierüber obliegt den politischen Gremien.

15. Zur Ermittlung des Bedarfs an zusätzlichen Plätzen in Kinderkrippen, Kindergärten und Schulen werden regelmäßig statische Kennwerte herangezogen. Zudem wurden für das gesamte Stadtgebiet in den letzten Jahren Schulbedarfs- und Kita-Bedarfspläne erstellt bzw. werden noch erstellt. Der diesbezügliche Bedarf wird in der Begründung wiedergegeben (siehe Ziffer 11.1). Er dient der planenden Kommune als Hinweis welche Einrichtungen u.U. zu erweitern sind und welche noch über ausreichende Kapazität verfügen. Pläne und eigene Gutachten hierzu werden generell nicht erstellt.

16. Aufgrund der notwendigen Anpassung des Geltungsbereichs an den des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 02-32 liegt die im Bebauungsplan Nr. 02-34 bisher nördlich des Kreuzeckweges festgesetzte Spielplatzfläche nicht mehr im Geltungsbereich des Deckblatts zum Bebauungsplan Nr. 02-34. Die Fläche ist in die Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan Nr. 02-32 integriert.
    Die Ausweisung eines öffentlichen Spielplatzes ist eine freiwillige Aufgabe der Gemeinde. Bei öffentlichen Spielplätzen handelt es sich um öffentliche Einrichtungen der Gemeinden für die allgemeine Nutzung. Eine Verpflichtung zur Ausweisung eines öffentlichen Spielplatzes besteht nach Auskunft des Staatsministeriums des Innern, für Sport und Integration nicht. (sinngemäß aus Antwort des Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr im Einvernehmen mit dem Staatsministerium des Innern, für Sport und Integration auf die „Schriftliche Anfrage“ der Abgeordneten Kerstin Celina und Stephanie Schuhknecht, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, Drucksache Nr. 18/22476 des Bayer. Landtags vom 09.08.2022). Insoweit existiert gar kein gesetzlicher Rahmen an dem sich die Stadt Landshut bei der Ausweisung öffentlicher Spielplätze orientieren könnte. Die Notwendigkeit zur Errichtung und die erforderliche Größe privater Spielflächen richtet sich nach den Vorschriften der bayerischen Bauordnung (BayBO) in Verbindung mit den Maßgaben der Freiflächen- und Gestaltungssatzung der Stadt Landshut.

17. Das Baugelände war bis zur Aufgabe seiner industriellen Nutzung nahezu zu 100 % versiegelt. Dem gegenüber stellt die jetzige Planung eine erhebliche Verbesserung dar. Insgesamt wird durch mehrere Maßnahmen die Pufferfähigkeit für Niederschlagswasser gefördert wie durch die Festsetzung eines erhöhten Aufbaus bei der Dachbegrünung. Im Zuge der detaillierten Freiflächenplanung werden die Abflüsse für das Niederschlagswasser genau betrachtet und geprüft, wo ggfs. zusätzliche Maßnahme zur Rückhaltung, zum Abfluss oder zur Pufferung gegeben und/oder notwendig sind. Ziel wird sein, dem vorhandenen (Mischwasser-)Kanal kein Niederschlagswasser zuzuführen, was den Vorgaben der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) entspricht, die in § 15 Abs. 2 Ziffer 6 die Einleitung von Grund-, Quell- und Sickerwasser in die öffentliche Entwässerungsanlage verbietet. Das Deckblatt zum Bebauungsplan enthält ca. 3.742 m² private und ca. 1.260 m² öffentliche Grünflächen. Je 300 m² Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen. Auf den künftigen privaten Flächen sind folgerichtig 65 Bäume als „zu pflanzen“ festgesetzt. Zusätzlich

sind im Bereich der öffentlichen Grünflächen, hier vor allem den Klötzlmühlbach begleitend, 19 Bäume zu pflanzen. Es darf davon ausgegangen werden, dass die im Bereich der privaten Freiflächen durch die übliche gärtnerische Gestaltung weitere Pflanzmaßnahmen, dann vorrangig durch Sträucher, erfolgen werden.

18. [redacted]
mit dem Schreiben vom 14.08.2019

https://cloudla.Landshut.de/nextcloud/index.php/s/x4rKWN4NbkWPLTS

Beschluss:

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

1. Dem seit Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes 2013 / 2014 in Art und Umfang geänderten Bedarf und der daraus resultierenden Nachfrage wird mit der Deckblatt-Änderung Rechnung getragen. Im Zeitraum von 2013 bis 2022 stieg die Einwohnerzahl der Stadt um 9:278 Personen oder ca. 14 % von 66.179 (2013) auf 75.457 (2022). Die aktuellen Bevölkerungsprognosen (Quelle: Bayer. Landesamt für Statistik) gehen für die Stadt Landshut von einem weiteren Zuwachs bis 2030 um 11.821 Personen gegenüber dem Wert 2013 oder ca. 18 % auf ca. 78.000 Personen aus und weiter bis 2030 um 14.621 Personen oder ca. 22 % auf dann 80.800 Einwohner. In Kombination mit dem vergleichsweise geringen Flächenpotential der kreisfreien Stadt Landshut und der Verpflichtung zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden ist die angestrebte Verdichtung notwendig und vertretbar.
   Im Einspruch wird die Tiefgaragenein- und -ausfahrt zum Seitenarm der Klötzlmüllerstraße moniert. Gegenüber der bisherigen Planung wird die Tiefgaragenzufahrt um 90° gedreht und öffnet sich direkt zur Klötzlmüllerstraße hin.
   Die Klötzlmüllerstraße ist und bleibt die Hauptverbindung des gesamten Viertels zur Innenstadt und in das übergeordnete Straßennetz. Sie ist zur Aufnahme des Neuverkehrs geeignet und ausreichend dimensioniert. Es ist folgerichtig geboten die Tiefgaragen an sie anzubinden.
   Zum Schutz der Anlieger und entsprechend den technischen sowie rechtlichen Vorschriften werden die geplanten Tiefgaragenzu- und –ausfahrten eingehaust und gemäß den Angaben aus dem Immissionsschutztechnischen Gutachten der Hoock & Partner Sachverständige PartG mbH vom 19.01.2022 schallgedämmt ausgebildet.
   Die Auswirkungen der Neubebauung wurden im oben zitierten Gutachten untersucht.
   Für die bestehenden Gebäude im Umfeld des Geltungsbereichs wurden keine weiterreichenden Schutzmaßnahmen für erforderlich gehalten.
   Die Auswirkungen des planungsbedingten steigenden künftigen Verkehrsaufkommens wurde in der „Verkehrsuntersuchung Klötzlmüllerviertel in Landshut“ vom 18.09.2020 der Projekta-Ingenieurgesellschaft, Auerbach und in einem „Immissionsschutztechnisches Gutachten, Schallimmissionsschutz, Projekt-Nr. LA-2321-03 / 2321-03_E01 vom 19.01.2022 durch das Büro Hoock & Partner Sachverständige PartG mbH, Landshut untersucht. Letzteres Gutachten bezieht sich bereits auf die vorliegende, geänderte, reduzierte Planung. Es kommt zu dem Ergebnis, dass lediglich an den Südseiten der geplanten Mehrfamilienhäuser (Baufelder 10 – 12), zur Klötzlmüllerstrasse hin, Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Diese sind durch eine entsprechende Grundrißorientierung in Kombination mit baulichen Maßnahmen durchführbar.

2. Die geplante Anzahl an Kfz-Stellplätzen richtet sich dabei i.d.R. nach der Stellplatzsatzung (StPlS) der Stadt Landshut vom 11.05.2015, zuletzt geändert durch Satzung vom 16.11.2020. Zusätzlich zu den Kfz-Stellplätzen werden den jeweiligen Mehrfamilienhäusern auch zugeordnete Fahrrad-Abstellflächen und -plätze geschaffen. Das Baugebiet ist gut an das Netz des ÖPNV angebunden. Die Innenstadt, alle Schulen, der Landshuter Hauptbahnhof und die weitaus meisten sonstigen Infrastruktureinrichtungen sind wegen des ebenen Geländes gut auch mit dem Fahrrad erreichbar.

In der Sitzung vom 07.03.2024 hat der Bausenat daher einer Reduzierung der nach der Stellplatzsatzung nachzuweisenden KFZ-Stellplätze zugestimmt. Im Gegenzug wird die Anzahl der Fahrrad-Abstellplätze erhöht. Grundlage für die Reduzierung wird ein Mobilitätskonzept sein.
Das Mobilitätskonzept beruht auf der vorliegenden Bauleitplanung, den örtlichen, infrastrukturellen Gegebenheiten im näheren und mittleren Umfeld sowie der topografischen Situation.
Ziel des Konzeptes ist die Reduzierung des KFZ-Individualverkehrs, der von den künftigen Bewohnern des neuen Baugebietes ausgelöst werden wird und damit die Reduzierung der Anzahl sowohl der nach den geltenden Satzungen und Vorschriften nachzuweisenden KFZ-Stellplätze und auch der tatsächlich benötigten Stellplätze. Damit einher geht eine Akzeptanz- und Attraktivitätssteigerung hinsichtlich des ÖPNVs und des Fahrradverkehrs.
Im Wirkungsbereich des Mobilitätskonzeptes kommt es nach baulicher und organisatorischer Umsetzung der formulierten Maßnahmen für die bereits vorhandenen und die neu hinzu-ziehenden Anwohner zu einer Reduzierung durch Lärm und Staub, einer Reduzierung der Versiegelung der Bodenoberfläche, zu einer Verbesserung hinsichtlich der Versickerung von Niederschlägen und zu einer Abnahme der Gefährdung durch den KFZ-Verkehr. Die Anzahl der oberirdischen Stellplätze und die Ausdehnung der Tiefgaragen wird verkleinert. Die dadurch freiwerdenden Flächen tragen zu einer Verbesserung des Wohnumfeldes bei.
Ein Fehlverhalten der Nutzer - gleich welcher Einrichtung - lässt sich planerisch nicht fassen. Ob die neuen Bewohner die entstehenden Tiefgaragen oder die angebotenen sonstigen Stellplätze für Kfz und Fahrräder nutzen oder nicht entzieht sich dem Regelungsinhalt der Bauleitplanung.
Die neuen Tiefgaragen werden nach unten gegen aufsteigendes Grundwasser so- weit erforderlich und möglich gesichert. Wenn im Katastrophenfall das Stadtviertel, das gesamte Baugebiet und damit auch die neuen Tiefgaragen überflutet werden, wird das Wasser von oben in die Tiefgaragen eindringen. Bis zu einer gewissen Hochwasserhöhe wird die geplante Höhenlage des neuen Baugeländes Schutz bieten. Im Falle weiter steigenden Wassers werden die Tiefgaragen im Baugebiet volllaufen, wie allen anderen Tiefgaragen im vom Hochwasser betroffenen Gebiet auch. Ein 100 %-iger Schutz vor Naturkatastrophen ist nie und nirgends gegeben.

3. Gegenüber der in der Zeit vom16.07.2019 bis 23.08.2019 ausgelegten Planung wurde die Bebauungsdichte um rd. 13,3 % (= ca. 2.140 m² Geschoßfläche) reduziert. Im Nordosten des Geltungsbereiches (Baufelder 7 – 9) wurden die Gebäudehöhen zurückgenommen. Anstelle der hier bisher geplanten Mehrfamilienhäuser mit 3 -4 Vollgeschossen sollen nunmehr Reihenhäuser mit 2 – 3 Vollgeschossen errichtet werden. Die geplante Bebauungsdichte folgt der oben erwähnten Befriedigung der prognostizierten Nachfrage nach Wohnraum. Wie ebenfalls bereits mehrfach erwähnt liegt ein Immissionsschutztechnisches Gutachten inzwischen vor.

4. Die Auswirkungen der geplanten Tiefgaragen auf das Grundwasser und den Grundwasserstrom wurden im „Numerischen Grundwassermodell“ von Dr. Blasy – Dr. Øverland vom 09.12.2019 untersucht. Darin wurde der Einfluss der geplanten Tiefgaragen auf die Grundwasserströmung und einen möglichen Aufstau betrachtet und festgestellt, dass die beiden Tiefgaragenkomplexe „keine Abhilfemaßnahmen zur weiteren Verminderung der Auswirkungen“ erforderlich machen“. Die sich aus den Berechnungen im genannten Gutachten ergebenden Auswirkungen bewegen sich im Bereich weniger Zentimeter. Ein Bodengutachten wurde erstellt und liegt als „Geotechnischer Bericht Nr. B1907247“ vom 18.09.2019 (Verfasser: GeoPlan, Osterhofen) vor.
   Die Notwendigkeit zur Durchführung eines Beweissicherungsverfahrens ergibt sich aus der jeweils gewählten Konstruktionsweise und damit zusammenhängend aus der Schwere des Eingriffs in den Baugrund. Sie liegt im Zuständigkeitsbereich des jeweiligen Bauherrn. Dem allgemein gültigen Verursacherprinzip folgend haftet der Bauherr oder die von ihm beauftragte ausführende Firma für durch seine Baumaßnahme verursachte Schäden an benachbarten Gebäuden.

Die geforderten Grundwasser- Messstellen wurden im Zusammenhang mit dem Grundwassermonitoring eingerichtet.

5. Das Baugelände war bis zur Aufgabe seiner industriellen Nutzung nahezu zu 100 % versiegelt. Dem gegenüber stellt die jetzige Planung eine erhebliche Verbesserung dar. Insgesamt wird durch mehrere Maßnahmen die Pufferfähigkeit für Niederschlagswasser gefördert, wie durch die Festsetzung eines erhöhten Aufbaus bei der Dachbegrünung. Im Zuge der detaillierten Freiflächenplanung werden die Abflüsse für das Niederschlagswasser genau betrachtet und geprüft, wo ggfs. zusätzliche Maßnahme zur Rückhaltung, zum Abfluss oder zur Pufferung gegeben und/oder notwendig sind. Ziel wird sein, dem vorhandenen (Mischwasser-)Kanal kein Niederschlagswasser zuzuführen, was den Vorgaben der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) entspricht, die in § 15 Abs. 2 Ziffer 6 die Einleitung von Grund-, Quell- und Sickerwasser in die öffentliche Entwässerungsanlage verbietet.

6. Wie vom Amt für Umwelt, Klima- und Naturschutz, SG Umweltschutz angegeben erfolgte die Sanierung der Altlasten innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans und damit auch des Deckblatts auf der Grundlage des Sanierungsplans vom 23.11.2012.
   Im Auftrag des Rechtsnachfolgers des die Altlasten verursachenden Unternehmens wurde – zeitlich gesehen nach der Unterrichtung der Öffentlichkeit und der von der Planung berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vom 16.07.2019 – einschl. 23.08.2019 – der Bericht 0027473 vom 18.11.2019, Verfasser ERM GmbH, Neu-Isenburg, bezüglich der PCB Bodensanierung vorgelegt. Darin sind unter Ziffer 5, Seite 12, eine „Zusammenfassende Bewertung und Empfehlungen“ enthalten.
   „Durch die Sanierungsmaßnahmen wurde etwa 99.8 % der im Boden vorhandenen PCB-Masse erfolgreich entfernt. Die verbliebenen 0,2 % an PCB-Masse (ca. 2,5 kg) liegen zu rund 90 % in Bodenhorizonten der gesättigten Bodenzone unterhalb des Referenzniveaus von 389,7 m Ü. NN vor. Der Sanierungszielwert für das Bodenmaterial von 10 mg/kg ist hier eingehalten.
   Oberhalb des Referenzniveaus von 389,7 m ü. NN verbleiben lediglich an der westlichen Grundstücksgrenze noch etwa 0,22 kg an PCB, was etwa 0,02 % der PCB-Ausgangsmasse darstellt. Diese Boden-Restbelastung in ca. 0,6 m unter Gelände ist gegenwärtig sowie bei der geplanten zukünftigen Nutzung durch die Tiefenlage sowie einen dort errichteten Zaun unzugänglich. Vor diesem Hintergrund ist eine Gefährdung für die Wirkungspfade Boden – Mensch (direkter Kontakt) und Boden – Nutzpflanze dauerhaft unterbunden. Der Wirkungspfad Boden – Grundwasser wird durch den geringen Querschnitt der Restbelastung, den nicht vorhandenen Grundwasseranschluss sowie die relativ geringe PCB-Restmasse von 0,22 kg als nicht signifikant bewertet.
   Ein Aushub der Restbelastung wäre mit erheblichen technischen Sicherungsmaßnahmen der Böschung bzw. der Gebäude auf dem Nachbargrundstück verbunden. Dieser Aufwand wäre … aus den o.g. Umständen nicht verhältnismäßig.
   Die Bodensanierung ist … erfolgreich abgeschlossen. Die primäre Quelle ist zu 99,8 % entfernt worden.“ Weitere Sanierungsmaßnahmen werden von den Gutachtern nicht für erforderlich gehalten.
   In der Sitzung des Bau- und des Umweltsenates am 24.10.2023 wurde bereits die Grundzüge einer einzurichtenden Grundwassersicherung dargestellt. Zwischenzeitlich liegt ein
   „Konzept zur Sicherung des Grundwasserabstroms nach abgeschlossener PCB-Bodensanierung“, erstellt durch das Ing.-Büro PGA Planung Gutachten Analytik GmbH, vor. Das Konzept kommt zusammenfassen auf folgendes Ergebnis:
   „Auf dem ehem. Betriebsgelände der […] in Landshut, Klötzlmüllerstraße 140, wurde bis Juli 2018 die quellenorientierte Bodensanierung einer PCB-Altlast durchgeführt. Die Verunreinigung geht auf den Vornutzer des Grundstücks, der […] und dort im Wesentlichen auf einen Brand im Jahr 1960 zurück, nach dem PCB-belastetes Material auf einem Teil des Grundstücks, Flurstück 2329, aufgefüllt wurde. Nach erfolgter Bodensanierung wurden abschließend weitere Untersuchungen des Bodens und des Grundwassers durchgeführt, die auch das westlich angrenzende Grundstück

Klötzlmüllerstraße148 mit einbezogen hat. Ziel der Untersuchungen war die abschließende Gefährdungsabschätzung für alle relevanten Wirkungspfade und Schlussfolgerung, ob die Bodensanierung abgeschlossen ist, oder weitere Maßnahmen nach §2 Abs. 7 oder Abs. 8 BBodSchG und im Sinne § 4 Abs. 3 BBodSchG notwendig sind. Bei der Bodensanierung durch Aushub wurden 1.105 kg an PCB entfernt. Die verbliebene Restbelastung lässt sich mit rund 4 kg abschätzen. Daraus ergibt sich eine rechnerische Effizienz der Bodensanierung von rund 99,6 %. Die Untersuchungen bestätigen insgesamt, dass die Sanierungsziele des genehmigten Sanierungsplanes für den Boden vom 23.11.2012 in hinreichenden Maß erfüllt sind. Die Bodensanierung wird damit als erfolgreich abgeschlossen bewertet.
Die auf dem Nachbargrundstück Klötzlmüllerstraße 148 detektierte punktuelle Restbelastung wurde im Mai und Juni 2022 durch Bodenaustausch entfernt.
Auf dem […]-Gelände überschreiten im quartären und im tertiären Grundwasserleiter die PCB-Konzentrationen den Stufe-1-Wert. Nach der Beprobung des quartären Grundwasserleiters vom 27.03.2023 übersteigt nur noch ein Messwert geringfügig (0,57µg/l) den Stufe-2-Wert. D.h., es liegt eine Grundwasserverunreinigung vor, die weitestgehend unter dem Stufe-2-Wert bzw. der Bestimmungsgrenze liegt. Insgesamt zeigt sich ein abnehmender Trend der Grundwasserkonzentrationen. Die PCB-Fahne mit Konzentrationen über dem Stufe-1-Wert (0,05 µg/l) erstreckt sich im quartären Grundwasserleiter ausgehend von der Quelle mit einer Breite von rund 65 m bis etwa 350 m in den Abstrom des BMI-Geländes. Belastbare Daten über die Länge der Schadstofffahne im tertiären Grundwasserleiter sind nicht vorhanden. Jedoch ist im Vergleich zum quartären Grundwasserleiter die Durchlässigkeit um den Faktor 60 niedriger und die Fracht um den Faktor 10 geringer. Es ist daher naheliegend, dass die Fahnenlänge im tertiären Grundwasserleiter erheblich kürzer sein muss als die Fahne im Quartär.“
Das Wasserwirtschaftsamt hat dem Konzept im Prinzip zugestimmt. Folgende Punkte sind noch offen:

- <u>Messungen im tertiären Grundwasserleiters:</u>
  Diese müssen zwingend noch in das Konzept aufgenommen werden.
- <u>Restbelastungen auf der Westseite des Grundstücks:</u>
  Das Nachbargrundstück wurde im Jahr 2021 saniert. Die Belastungen dort waren konzentriert im Randbereich zwischen Hausnummer 140 und 148 zu finden. Bei der damaligen Sanierung wurde festgestellt, dass sich Reste der Belastungen noch in den Randbereich der Hausnummer 140 ziehen. Diese müssen noch entfernt werden. Da aber ohnehin Bau- und Aushubarbeiten stattfinden müssen, kann dies ohne größeren Aufwand erfolgen. Zu klären ist hier nur noch die Frage, ob die Aushubmaßnahme von den jetzigen Eigentümern oder den vergangenen Eigentümern durchgeführt wird.
- <u>Monitoring:</u>
  Auch wenn nach dem Sicherungszeitraum von 4 Jahren keine Maßnahmen zur Schadstoffreduzierung mehr erfolgen werden, ist dennoch weiterhin ein Monitoring durchzuführen. Bereits im vergangenen Gutachten des Büros ERM, indem die Verhältnismäßigkeit der Maßnahmen abgewogen wurde, ist ein Monitoring empfohlen worden. Zu klären ist hier nur noch die Frage, ob das Monitoring von den jetzigen Eigentümern oder den vergangenen Eigentümern durchgeführt wird.
  Bereits zur Sitzung vom 24.10.2023 wurden zur grundsätzlichen Bebaubarkeit des Grundstücks Stellungnahmen vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten sowie vom Gesundheitsamt eingeholt. Beiden Fachstellen sehen eine Wohnnutzung als unproblematisch an.
- <u>Wirkpfad Boden-Nutzpflanze</u>
  Zweck des BBodSchG ist die nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen. Bei stofflichen Belastungen landwirtschaftlich genutzter Böden geht es primär um eine mögliche Beeinträchtigung der Nutzungsfunktion als Standort für landwirtschaftliche Nutzung. Gleiches gilt entsprechend für gartenbauliche Nutzungen.
  Bei der Gefährdungsabschätzung des Pfades Boden-Nutzpflanze sind folgende Punkte zu klären:
  Welche Gefahren gehen im konkreten Fall von den im Boden vorhandenen Schadstoffen für Nahrungs- und Futterpflanzen aus? Wie sind diese Gefahren zu

beurteilen? Welche Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen können auf kontaminierten Flächen im Vorfeld technischer Maßnahmen zum Schutz der darauf wachsenden Nutzpflanzen ergriffen werden?
Die fachliche Bewertung obliegt dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten.

- Wirkpfad Boden-Mensch
  Ein Kontakt mit dem Boden kann durch die alltägliche Nutzung wie Sport, Spielen, Wohnen und Arbeiten stattfinden. Dabei steht beim Wirkungspfad Boden-Mensch (direkter Kontakt) die orale Aufnahme insbesondere bei Kleinkindern auf Kinderspielflächen, Wohngebieten sowie Park- und Freizeitanlagen, und die inhalative Aufnahme von aufgewirbelten Bodenpartikeln vor allem bei Erwachsenen auf Industrie- und Gewerbegrundstücken im Vordergrund.
  Die fachliche Bewertung obliegt dem Gesundheitsamt.
- Gefährdungsbeurteilung
  Ob tatsächliche eine Gefährdung vorliegt, hängt ganz wesentlich davon ab, wie große der Abstand zwischen Belastungen und Oberfläche ist. Der Gesetzgeber hat daher pauschalisierte Werte zur Gefährdungsbeurteilung in der Bundesbodenschutzverordnung festgelegt.
  Im vorliegenden Altlastenfall wurde bereits der Oberboden mit einer Mächtigkeit von bis zu 3 Metern flächig auf dem Grundstück abgetragen. Auffüllungen bis zum ursprünglichen Geländeniveau erfolgen im Rahmen der Baumaßnahmen. Damit ist eine „saubere“ Deckschicht von rund 3 Metern vorhanden.
  Die Mindestabstände werden daher im Fall des Wirkpfads Boden-Mensch um das 10-fache überschritten, die des Wirkpfads Boden Nutzpflanze um das 5-fache.

Entsprechende positive Stellungnahmen der beiden Fachbehörden liegen vor.

Es wird gefordert:
a) Die ursprünglichen Sanierungsmaßnahmen vor einer Bebauung abzuschließen und alle Sanierungsmöglichkeiten auszuschöpfen. Eine evt. vorliegende Unverhältnismäßigkeit sei durch unabhängige Gutachten zu belegen. Die erwähnten und vorliegenden Gutachten bestätigen bereits, dass im Rahmen der Verhältnismäßigkeit alles Mögliche getan und veranlasst wurde. Weitere Sanierungsmaßnahmen würden keine signifikante Verbesserung bringen. Es kann beim Grundwassermonitoring wegen der verbliebenen Restbelastung und dem dadurch veranlassten Erlass der Allgemeinverfügung nur noch darum gehen, zum einen die Entwicklung zu beobachten, rechtzeitig und umfassend zu dokumentieren und zum baldigst möglichen Zeitpunkt die Allgemeinverfügung aufzuheben.
b) Der Nachweis, ab welcher Höhenkote (389,7 m ü.NN) keine signifikanten grundwassergefährdenden Altlasten mehr vorliegen, ist im entsprechenden Gutachten vom 18.11.2019 enthalten. Dieser Kote folgt die Festsetzung der Höhenlage eben der -künftigen – Sauberkeitsschicht.
c) Grundsätzlich werden alle Gutachten, die im Zusammenhang mit der Altlastensanierung erstellt wurden und falls notwendig künftig noch erstellt werden vom Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz bewertet.
Inwieweit das Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz, SG Umweltschutz, dass angesprochene Gutachten durch Beauftragung eines weiteren Gutachtens verifizieren lässt, liegt in der Entscheidungsbefugnis der Behörde.
d) Das Wasserwirtschaftsamt Landshut ist als Fachbehörde eng in die gesamten Vorgänge eingebunden und verfügt amtsintern über den erforderlichen Sachverstand zur Beurteilung der Notwendigkeit ergänzender Gutachten.
e) Grundsätzlich richtet sich bei allen Bauvorhaben die Zulässigkeit zur Verwendung von Baustoffen nach den jeweils geltenden diesbezüglichen technischen Vorschriften und Regelungen, insbesondere der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) die Schutz bieten soll vor aus ortsfesten Anlagen (z.B. Keller, Fundamente, Tiefgaragen u.ä,) freigesetzten wassergefährdenden Stoffen. Eine Mobilisierung des im Boden verbliebenen Rest-PCBs kann zunächst durch das Bewegen von Aushubmaterial erfolgen. Dies berücksichtigend bestimmt die Planung bereits die Unterkante der Sauberkeitsschicht. Bis zu diesem Tiefenhorizont wurde die Bodensanierung durchgeführt. Eine weitere Möglichkeit der Mobilisierung besteht durch den Grundwassereintrag und –transport. Wenn im Grundwasser gebaut wird, ist

hierfür eine Genehmigung erforderlich. Dies geschieht durch stellen eines Wasserrechtsantrags. Die Fachbehörde prüft dann eigenständig, ob zum Nachweis der Unbedenklichkeit weiterführende Gutachten erforderlich und vorzulegen sind.
f) Die Höhenlage für die Unterkante der Sauberkeitsschicht wurde auf 389,7 m ü.NN bestimmt. Um diese Sauberkeitsschicht herzustellen werden die Aushubarbeiten diese Höhenkote nur minimal um wenige Zentimeter unterschreiten.
Der mittlere im Geotechnischen Bericht vom 18.09.2019) angegebene Grundwasserspiegel liegt bei 389,5 m ü. NN, der höchste GW-Stand bei 391,5 m ü.NN (inkl. 50 cm Sicherheitszuschlag). Normale Grundwasserverhältnisse voraussetzend, sollte es damit im Rahmen der Erdarbeiten zu keinen Eingriffen in das Grundwasser kommen.
Sollte das Grundwasser während der Bauarbeiten aufgrund heftiger Niederschläge vorübergehend ansteigen, werden die entsprechenden Arbeiten für diesen Zeitraum unterbrochen.
g) Das Bayerische Landesamt für Umwelt (LfU) führt nach Art. 3 Abs. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) das sogenannte Altlastenkataster. Über die Entlassung einer Fläche aus diesem Verzeichnis entscheidet die Kreisverwaltungsbehörde, im vorliegenden Fall das Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz der kreisfreien Stadt Landshut.
h) Die im Zusammenhang mit der Bauleitplanung erstellten Gutachten sind als Verfahrensunterlagen Bestandteil der Planungen und somit im Zeitraum der öffentlichen Auslegung für jedermann einsehbar. Die Gutachten enthalten an ihrem Ende eine kurze allgemeinverständliche Zusammenfassung.
i) Die in der Zeit vom 16.07.2019 bis 23.08.2019 durchgeführte Beteiligung der Öffentlichkeit stellt nur einen von mehreren Verfahrensschritten bei der Aufstellung von Bebauungsplänen dar. Vorrangig dient die gem. § 3 Abs.1 BauGB durchgeführte Beteiligung der Information der Bürger und im Rückfluss auch der Planungsbehörde.
Während aller Beteiligungszeiträume steht es jedermann frei sich durch Einsichtnahme in die Akten Kenntnis der Planung und der einschlägigen Gutachten zu verschaffen.
Das Baugesetzbuch (BauGB) schreibt in § 3 Abs.2 die formelle öffentliche Auslegung für die Dauer eines Monats vor. Dieser Zeitraum ist als Regelzeitraum anzusehen. Es steht im Ermessen des Amtes für Stadtentwicklung und Stadtplanung der Stadt Landshut diesen Zeitraum zu verlängern.
j) Die Untersuchung des Grundwassers der Anwohner wurde erstmals 2019 vorgenommen und wird alle 2 Jahre wiederholt. Die letzte Probenentnahme erfolgte im August 2023. Die Entnahmen werden von Mitarbeitern der Stadt Landshut vorgenommen. Die Untersuchung der Proben geschieht durch ein von der Stadt Landshut beauftragtes Labor.
Die Durchführung von Bodenuntersuchungen in Bereichen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans / Deckblatts vor Beginn und nach Abschluss der Bauarbeiten ist über den Inhalt des Bebauungsplans nicht regelbar. Sie kann allenfalls im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages vereinbart werden oder individuell im konkreten Verdachtsfall.
k) Der gutachterliche Vergleich, ob die Deckblatt-Änderung das PCB-Grundwasserproblem besser löst als der rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahre 2014 wird nicht zielführend sein. Der Bebauungsplan aus dem Jahr 2014 ist rechtskräftig und auf seiner Basis und auf Basis der darin enthaltenen Festsetzungen dürfte damit gebaut werden. Für die aktuelle Deckblatt-Änderung bietet das laufende Verfahren mit Beteiligung aller zuständigen Fachbehörden Gelegenheit zur Prüfung.
Im Übrigen dienen weder der Bebauungsplan noch das Deckblatt hierzu der Lösung des PCB-Grundwasserproblems. Dieses Problem ist außerhalb der Bauleitplanung zu lösen. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wird geprüft inwieweit die Planung zu unzumutbaren Beeinträchtigungen führt.
l) Das laufende Aufstellungsverfahren für das Deckblatt 1 zum Bebauungsplan 02-34 folgt den diesbezüglichen Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB). Ein Einfluss auf das Abstimmungsverhalten der Mitglieder des Stadtrats ist nicht möglich.

Bezüglich der Thematik der Wertminderung wird darauf hingewiesen, dass ein eventueller Einfluss auf den Verkehrswert der betroffenen Grundstücke durch einen Bebauungsplan für sich genommen kein Kriterium für die Abwägungserheblichkeit ist.

Es kommt auf die zu erwartenden tatsächlichen Beeinträchtigungen an, wie z.B. eine etwaige Reduzierung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung auf dem betroffenen Grundstück (BVerwG, Beschluss vom 09.02.1995, NVwZ 1995, 895).

7. Es werden Bedenken gegen Rechtmäßigkeit der Änderung des Bebauungsplanes im sogenannten beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geäußert.
   Die gesetzlichen Vorgaben für die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes 02-34 durch Deckblatt 1 durch ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauBG als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ sind gegeben. Die geplante Grundfläche aller geplanten Gebäude liegt zusammengenommen (mit GRZ 1 = ca. 4.199 m² und GRZ 2 = ca. 9.223 m²) deutlich unter der Höchstgrenze von 20.000 m². Die in den, in der Stellungnahme zitierten Paragraphen § 1 Abs. 6 Nr. 7a und § 2 Abs. 4 BauGB beziehen gerade nicht auf ein Verfahren der Innenentwicklung. Die Belange, die in einer formellen Umweltprüfung abzuarbeiten sind, bleiben auch in einem Verfahren der Innenentwicklung unverändert abwägungserheblich (hier: § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a), c), e), h) und i) BauGB). Es ergeben sich bei einem Verfahren der Innenentwicklung somit keine materiellen Änderungen gegenüber einem regulären Verfahren mit Umweltprüfung. Der § 13a BauGB schließt das Verfahren der Innenentwicklung nur bei Belangen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b) (Natura2000-Gebiete) aus.

8. Die in der Zeit vom 16.07.2019 bis 23.08.2019 durchgeführte Beteiligung der Öffentlichkeit sollte gemäß § 3 Abs. 1 BauGB „möglichst frühzeitig“ erfolgen und „über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung“ unterrichten und informieren. Regelmäßig liegen zu diesem frühen Zeitpunkt noch nicht alle erforderlichen Gutachten vor. Im Nachgang zur angesprochenen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden, zum Teil bereits unter Berücksichtigung der aufgeworfenen Fragen und der geäußerten Bedenken und Anregungen, die folgenden Gutachten und gutachterlichen Berichte erstellt:
   - Geotechnischer Bericht Nr. B1907247 vom 18.09.2019, Büro GeoPlan, Osterhofen
   - BMI-Standort Klötzlmüllerstraße 140, Landshut PCB-Bodensanierung, Projekt Nr.: 0027473 vom 18.11.2019, ERM GmbH Neu-Isenburg
   - Klötzlmüllerstraße 140 – Humantoxikologische Beurteilung des Restbelastungen mit Polychlorierten Biphenylen (PCB) im Hinblick auf die relevanten Wirkungspfade, vom Dezember 2019, Dr. Gerd Rippen, Göttingen
   - Änderung des Bebauungsplanes 02/34 durch Deckblatt 1, Numerisches Grundwassermodell, vom 09.12.2019, Dr. Blasy – Dr. Øverland, Eching a. Ammersee
   - Verkehrsuntersuchung Klötzlmüllerviertel in Landshut, vom 18. 09.2020, Projekta Ingenieurgesellschaft, Auerbach
   - Immissionsschutztechnisches Gutachten, Schallimmissionsschutz, Projekt-Nr. LA-2321-03 / 2321-03_E01 vom 19.01.2022 Hoock & Partner Sachverständige PartG mbH, Landshut (dieses Gutachten bezieht sich bereits auf die vorliegende, geänderte, reduzierte Planung)

9. Ein Bebauungsplan regelt immer nur die bauliche Entwicklung der Flächen innerhalb seines Geltungsbereichs. Über den Bebauungsplan hinaus gehende Planungen für ein ganzes Stadtviertel sind im Rahmen der Bauleitplanung nur im Flächennutzungsplan möglich. Die hier geforderte Gesamtplanung des Viertels stellt dem gegenüber jedoch eine gesonderte Strukturplanung dar. Diese wäre nur außerhalb der Bauleitplanung möglich und separat durchzuführen. Die Entscheidung hierüber obliegt den politischen Gremien.

10. Zur Ermittlung des Bedarfs an zusätzlichen Plätzen in Kinderkrippen, Kindergärten und Schulen werden regelmäßig statische Kennwerte herangezogen. Zudem wurden für das gesamte Stadtgebiet in den letzten Jahren Schulbedarfs- und Kita-Bedarfspläne erstellt bzw. werden noch erstellt. Der diesbezügliche Bedarf wird in der Begründung wiedergegeben (siehe Ziffer 11.1). Er dient der planenden Kommune als Hinweis welche Einrichtungen u.U. zu erweitern sind und welche noch über ausreichende Kapazität verfügen. Pläne und eigene Gutachten hierzu werden generell nicht erstellt.

11. Aufgrund der notwendigen Anpassung des Geltungsbereichs an den des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 02-32 liegt die im Bebauungsplan Nr. 02-34 bisher nördlich des Kreuzeckweges festgesetzte Spielplatzfläche nicht mehr im Geltungsbereich des Deckblatts zum Bebauungsplan Nr. 02-34. Die Fläche ist in die Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan Nr. 02-32 integriert.
    Die Ausweisung eines öffentlichen Spielplatzes ist eine freiwillige Aufgabe der Gemeinde. Bei öffentlichen Spielplätzen handelt es sich um öffentliche Einrichtungen der Gemeinden für die allgemeine Nutzung. Eine Verpflichtung zur Ausweisung eines öffentlichen Spielplatzes besteht nach Auskunft des Staatsministeriums des Innern, für Sport und Integration nicht. (sinngemäß aus Antwort des Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr im Einvernehmen mit dem Staatsministerium des Innern, für Sport und Integration auf die „Schriftliche Anfrage“ der Abgeordneten Kerstin Celina und Stephanie Schuhknecht, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, Drucksache Nr. 18/22476 des Bayer. Landtags vom 09.08.2022). Insoweit existiert gar kein gesetzlicher Rahmen an dem sich die Stadt Landshut bei der Ausweisung öffentlicher Spielplätze orientieren könnte. Die Notwendigkeit zur Errichtung und die erforderliche Größe privater Spielflächen richtet sich nach den Vorschriften der bayerischen Bauordnung (BayBO) in Verbindung mit den Maßgaben der Freiflächen- und Gestaltungssatzung der Stadt Landshut.

12. Das Baugelände war bis zur Aufgabe seiner industriellen Nutzung nahezu zu 100 % versiegelt. Dem gegenüber stellt die jetzige Planung eine erhebliche Verbesserung dar. Insgesamt wird durch mehrere Maßnahmen die Pufferfähigkeit für Niederschlagswasser gefördert wie durch die Festsetzung eines erhöhten Aufbaus bei der Dachbegrünung. Im Zuge der detaillierten Freiflächenplanung werden die Abflüsse für das Niederschlagswasser genau betrachtet und geprüft, wo ggfs. zusätzliche Maßnahme zur Rückhaltung, zum Abfluss oder zur Pufferung gegeben und/oder notwendig sind. Ziel wird sein, dem vorhandenen (Mischwasser-)Kanal kein Niederschlagswasser zuzuführen, was den Vorgaben der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) entspricht, die in § 15 Abs. 2 Ziffer 6 die Einleitung von Grund-, Quell- und Sickerwasser in die öffentliche Entwässerungsanlage verbietet. Das Deckblatt zum Bebauungsplan enthält ca. 3.742 m² private und ca. 1.260 m² öffentliche Grünflächen. Je 300 m² Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen. Auf den künftigen privaten Flächen sind folgerichtig 65 Bäume als „zu pflanzen“ festgesetzt. Zusätzlich sind im Bereich der öffentlichen Grünflächen, hier vor allem den Klötzlmühlbach begleitend, 19 Bäume zu pflanzen. Es darf davon ausgegangen werden, dass die im Bereich der privaten Freiflächen durch die übliche gärtnerische Gestaltung weitere Pflanzmaßnahmen, dann vorrangig durch Sträucher, erfolgen werden.

19. [redacted]
    mit dem Schreiben vom 14.08.2019

    https://cloudla.Landshut.de/nextcloud/index.php/s/5gTeDqxfEN9L6WH

    Beschluss:

    Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

    1. Dem seit Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes 2013 / 2014 in Art und Umfang geänderten Bedarf und der daraus resultierenden Nachfrage wird mit der Deckblatt-Änderung Rechnung getragen. Im Zeitraum von 2013 bis 2022 stieg die Einwohnerzahl der Stadt um 9.278 Personen oder ca. 14 % von 66.179 (2013) auf 75.457 (2022). Die aktuellen Bevölkerungsprognosen (Quelle: Bayer. Landesamt für Statistik) gehen für die Stadt Landshut von einem weiteren Zuwachs bis 2030 um 11.821 Personen gegenüber dem Wert 2013 oder ca. 18 % auf ca. 78.000 Personen aus und weiter bis 2030 um 14.621 Personen oder ca. 22 % auf dann 80.800 Einwohner. In Kombination mit dem vergleichsweise geringen Flächenpotential der

kreisfreien Stadt Landshut und der Verpflichtung zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden ist die angestrebte Verdichtung notwendig und vertretbar.
Die im Einspruch monierten Tiefgaragenein- und -ausfahrten zum Kreuzeckweg hin wurden ganz aufgegeben und werden nicht mehr weiterverfolgt.
Der Kreuzeckweg kann und soll nicht als „Hauptzufahrtsstraße“ für das neue Baugebiet dienen. Die Hauptanbindung an das städtische Verkehrsnetz erfolgt über die ausreichend dimensionierte Klötzlmüllerstraße.
Die Auswirkungen des planungsbedingten steigenden künftigen Verkehrsaufkommens wurde in der „Verkehrsuntersuchung Klötzlmüllerviertel in Landshut“ vom 18.09.2020 der Projekta-Ingenieurgesellschaft, Auerbach und in einem „Immissionsschutztechnisches Gutachten, Schallimmissionsschutz, Projekt-Nr. LA-2321-03 / 2321-03_E01 vom 19.01.2022 durch das Büro Hoock & Partner Sachverständige PartG mbH, Landshut untersucht. Letzteres Gutachten bezieht sich bereits auf die vorliegende, geänderte, reduzierte Planung. Es kommt zu dem Ergebnis, dass lediglich an den Südseiten der geplanten Mehrfamilienhäuser (Baufelder 10 – 12), zur Klötzlmüllerstrasse hin, Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Diese sind durch eine entsprechende Grundrißorientierung in Kombination mit baulichen Maßnahmen durchführbar.

2. Die geplante Anzahl an Kfz-Stellplätzen richtet sich dabei i.d.R. nach der Stellplatzsatzung (StPlS) der Stadt Landshut vom 11.05.2015, zuletzt geändert durch Satzung vom 16.11.2020. Zusätzlich zu den Kfz-Stellplätzen werden den jeweiligen Mehrfamilienhäusern auch zugeordnete Fahrrad-Abstellflächen und -plätze geschaffen. Das Baugebiet ist gut an das Netz des ÖPNV angebunden. Die Innenstadt, alle Schulen, der Landshuter Hauptbahnhof und die weitaus meisten sonstigen Infrastruktureinrichtungen sind wegen des ebenen Geländes gut auch mit dem Fahrrad erreichbar.
In der Sitzung vom 07.03.2024 hat der Bausenat daher einer Reduzierung der nach der Stellplatzsatzung nachzuweisenden KFZ-Stellplätze zugestimmt. Im Gegenzug wird die Anzahl der Fahrrad-Abstellplätze erhöht. Grundlage für die Reduzierung wird ein Mobilitätskonzept sein.
Das Mobilitätskonzept beruht auf der vorliegenden Bauleitplanung, den örtlichen, infrastrukturellen Gegebenheiten im näheren und mittleren Umfeld sowie der topografischen Situation.
Ziel des Konzeptes ist die Reduzierung des KFZ-Individualverkehrs, der von den künftigen Bewohnern des neuen Baugebietes ausgelöst werden wird und damit die Reduzierung der Anzahl sowohl der nach den geltenden Satzungen und Vorschriften nachzuweisenden KFZ-Stellplätze und auch der tatsächlich benötigten Stellplätze. Damit einher geht eine Akzeptanz- und Attraktivitätssteigerung hinsichtlich des ÖPNVs und des Fahrradverkehrs.
Im Wirkungsbereich des Mobilitätskonzeptes kommt es nach baulicher und organisatorischer Umsetzung der formulierten Maßnahmen für die bereits vorhandenen und die neu hinzuziehenden Anwohner zu einer Reduzierung durch Lärm und Staub, einer Reduzierung der Versiegelung der Bodenoberfläche, zu einer Verbesserung hinsichtlich der Versickerung von Niederschlägen und zu einer Abnahme der Gefährdung durch den KFZ-Verkehr. Die Anzahl der oberirdischen Stellplätze und die Ausdehnung der Tiefgaragen wird verkleinert. Die dadurch freiwerdenden Flächen tragen zu einer Verbesserung des Wohnumfeldes bei.
Ein Fehlverhalten der Nutzer - gleich welcher Einrichtung - lässt sich planerisch nicht fassen. Ob die neuen Bewohner die entstehenden Tiefgaragen oder die angebotenen sonstigen Stellplätze für Kfz und Fahrräder nutzen oder nicht entzieht sich dem Regelungsinhalt der Bauleitplanung.
Die neuen Tiefgaragen werden nach unten gegen aufsteigendes Grundwasser so- weit erforderlich und möglich gesichert. Wenn im Katastrophenfall das Stadtviertel, das gesamte Baugebiet und damit auch die neuen Tiefgaragen überflutet werden, wird das Wasser von oben in die Tiefgaragen eindringen. Bis zu einer gewissen Hochwasserhöhe wird die geplante Höhenlage des neuen Baugeländes Schutz bieten. Im Falle weiter steigenden Wassers werden die Tiefgaragen im Baugebiet volllaufen, wie allen anderen Tiefgaragen im vom Hochwasser betroffenen Gebiet auch. Ein 100 %-iger Schutz vor Naturkatastrophen ist nie und nirgends gegeben.

3. Die Tiefgaragenzufahrten im Kreuzeckweg werden wie bereits mehrfach geschrieben nicht mehr weiterverfolgt. Weite Teile des Kreuzeckweges sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und seines Deckblatts. Dadurch ist hier auch keine Regelungsmöglichkeit gegeben. Eine Regelungsmöglichkeit besteht über den Schulwegplan der Stadt Landshut und entsprechende verkehrsregelnde Maßnahmen.

4. Gegenüber der in der Zeit vom16.07.2019 bis 23.08.2019 ausgelegten Planung wurde die Bebauungsdichte um rd. 13,3 % (= ca. 2.140 m² Geschoßfläche) reduziert. Im Nordosten des Geltungsbereiches (Baufelder 7 – 9) wurden die Gebäudehöhen zurückgenommen. Anstelle der hier bisher geplanten Mehrfamilienhäuser mit 3 -4 Vollgeschossen sollen nunmehr Reihenhäuser mit 2 – 3 Vollgeschossen errichtet werden. Die geplante Bebauungsdichte folgt der oben erwähnten Befriedigung der prognostizierten Nachfrage nach Wohnraum. Wie ebenfalls bereits mehrfach erwähnt liegt ein Immissionsschutztechnisches Gutachten inzwischen vor.

5. Die Auswirkungen der geplanten Tiefgaragen auf das Grundwasser und den Grundwasserstrom wurden im „Numerischen Grundwassermodell“ von Dr. Blasy – Dr. Øverland vom 09.12.2019 untersucht. Darin wurde der Einfluss der geplanten Tiefgaragen auf die Grundwasserströmung und einen möglichen Aufstau betrachtet und festgestellt, dass die beiden Tiefgaragenkomplexe „keine Abhilfemaßnahmen zur weiteren Verminderung der Auswirkungen“ erforderlich machen“. Die sich aus den Berechnungen im genannten Gutachten ergebenden Auswirkungen bewegen sich im Bereich weniger Zentimeter. Ein Bodengutachten wurde erstellt und liegt als „Geotechnischer Bericht Nr. B1907247“ vom 18.09.2019 (Verfasser: GeoPlan, Osterhofen) vor.
   Die Notwendigkeit zur Durchführung eines Beweissicherungsverfahrens ergibt sich aus der jeweils gewählten Konstruktionsweise und damit zusammenhängend aus der Schwere des Eingriffs in den Baugrund. Sie liegt im Zuständigkeitsbereich des jeweiligen Bauherrn. Dem allgemein gültigen Verursacherprinzip folgend haftet der Bauherr oder die von ihm beauftragte ausführende Firma für durch seine Baumaßnahme verursachte Schäden an benachbarten Gebäuden.
   Die geforderten Grundwasser- Messstellen wurden im Zusammenhang mit dem Grundwassermonitoring eingerichtet.

6. Das Baugelände war bis zur Aufgabe seiner industriellen Nutzung nahezu zu 100 % versiegelt. Dem gegenüber stellt die jetzige Planung eine erhebliche Verbesserung dar. Insgesamt wird durch mehrere Maßnahmen die Pufferfähigkeit für Niederschlagswasser gefördert, wie durch die Festsetzung eines erhöhten Aufbaus bei der Dachbegrünung. Im Zuge der detaillierten Freiflächenplanung werden die Abflüsse für das Niederschlagswasser genau betrachtet und geprüft, wo ggfs. zusätzliche Maßnahme zur Rückhaltung, zum Abfluss oder zur Pufferung gegeben und/oder notwendig sind. Ziel wird sein, dem vorhandenen (Mischwasser-)Kanal kein Niederschlagswasser zuzuführen, was den Vorgaben der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) entspricht, die in § 15 Abs. 2 Ziffer 6 die Einleitung von Grund-Quell- und Sickerwasser in die öffentliche Entwässerungsanlage verbietet.

7. Wie vom Amt für Umwelt, Klima- und Naturschutz, SG Umweltschutz angegeben erfolgte die Sanierung der Altlasten innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans und damit auch des Deckblatts auf der Grundlage des Sanierungsplans vom 23.11.2012.
   Im Auftrag des Rechtsnachfolgers des die Altlasten verursachenden Unternehmens wurde – zeitlich gesehen nach der Unterrichtung der Öffentlichkeit und der von der Planung berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vom 16.07.2019 – einschl. 23.08.2019 – der Bericht 0027473 vom 18.11.2019, Verfasser ERM GmbH, Neu-Isenburg, bezüglich der PCB Bodensanierung vorgelegt. Darin sind unter Ziffer 5, Seite 12, eine „Zusammenfassende Bewertung und Empfehlungen“ enthalten.
   „Durch die Sanierungsmaßnahmen wurde etwa 99.8 % der im Boden vorhandenen PCB-Masse erfolgreich entfernt. Die verbliebenen 0,2 % an PCB-Masse (ca. 2,5 kg)

liegen zu rund 90 % in Bodenhorizonten der gesättigten Bodenzone unterhalb des Referenzniveaus von 389,7 m Ü. NN vor. Der Sanierungszielwert für das Bodenmaterial von 10 mg/kg ist hier eingehalten.
Oberhalb des Referenzniveaus von 389,7 m ü. NN verbleiben lediglich an der westlichen Grundstücksgrenze noch etwa 0,22 kg an PCB, was etwa 0,02 % der PCB-Ausgangsmasse darstellt. Diese Boden-Restbelastung in ca. 0,6 m unter Gelände ist gegenwärtig sowie bei der geplanten zukünftigen Nutzung durch die Tiefenlage sowie einen dort errichteten Zaun unzugänglich. Vor diesem Hintergrund ist eine Gefährdung für die Wirkungspfade Boden – Mensch (direkter Kontakt) und Boden – Nutzpflanze dauerhaft unterbunden. Der Wirkungspfad Boden – Grundwasser wird durch den geringen Querschnitt der Restbelastung, den nicht vorhandenen Grundwasseranschluss sowie die relativ geringe PCB-Restmasse von 0,22 kg als nicht signifikant bewertet.
Ein Aushub der Restbelastung wäre mit erheblichen technischen Sicherungsmaßnahmen der Böschung bzw. der Gebäude auf dem Nachbargrundstück verbunden. Dieser Aufwand wäre … aus den o.g. Umständen nicht verhältnismäßig.
Die Bodensanierung ist … erfolgreich abgeschlossen. Die primäre Quelle ist zu 99,8 % entfernt worden.“ Weitere Sanierungsmaßnahmen werden von den Gutachtern nicht für erforderlich gehalten.
In der Sitzung des Bau- und des Umweltsenates am 24.10.2023 wurde bereits die Grundzüge einer einzurichtenden Grundwassersicherung dargestellt. Zwischenzeitlich liegt ein
„Konzept zur Sicherung des Grundwasserabstroms nach abgeschlossener PCB-Bodensanierung“, erstellt durch das Ing.-Büro PGA Planung Gutachten Analytik GmbH, vor. Das Konzept kommt zusammenfassen auf folgendes Ergebnis:
„Auf dem ehem. Betriebsgelände der […] in Landshut, Klötzlmüllerstraße 140, wurde bis Juli 2018 die quellenorientierte Bodensanierung einer PCB-Altlast durchgeführt. Die Verunreinigung geht auf den Vornutzer des Grundstücks, der […] und dort im Wesentlichen auf einen Brand im Jahr 1960 zurück, nach dem PCB-belastetes Material auf einem Teil des Grundstücks, Flurstück 2329, aufgefüllt wurde. Nach erfolgter Bodensanierung wurden abschließend weitere Untersuchungen des Bodens und des Grundwassers durchgeführt, die auch das westlich angrenzende Grundstück Klötzlmüllerstraße148 mit einbezogen hat. Ziel der Untersuchungen war die abschließende Gefährdungsabschätzung für alle relevanten Wirkungspfade und Schlussfolgerung, ob die Bodensanierung abgeschlossen ist, oder weitere Maßnahmen nach §2 Abs. 7 oder Abs. 8 BBodSchG und im Sinne § 4 Abs. 3 BBodSchG notwendig sind. Bei der Bodensanierung durch Aushub wurden 1.105 kg an PCB entfernt. Die verbliebene Restbelastung lässt sich mit rund 4 kg abschätzen. Daraus ergibt sich eine rechnerische Effizienz der Bodensanierung von rund 99,6 %. Die Untersuchungen bestätigen insgesamt, dass die Sanierungsziele des genehmigten Sanierungsplanes für den Boden vom 23.11.2012 in hinreichenden Maß erfüllt sind. Die Bodensanierung wird damit als erfolgreich abgeschlossen bewertet.
Die auf dem Nachbargrundstück Klötzlmüllerstraße 148 detektierte punktuelle Restbelastung wurde im Mai und Juni 2022 durch Bodenaustausch entfernt.
Auf dem […]-Gelände überschreiten im quartären und im tertiären Grundwasserleiter die PCB-Konzentrationen den Stufe-1-Wert. Nach der Beprobung des quartären Grundwasserleiters vom 27.03.2023 übersteigt nur noch ein Messwert geringfügig (0,57µg/l) den Stufe-2-Wert. D.h., es liegt eine Grundwasserverunreinigung vor, die weitestgehend unter dem Stufe-2-Wert bzw. der Bestimmungsgrenze liegt. Insgesamt zeigt sich ein abnehmender Trend der Grundwasserkonzentrationen. Die PCB-Fahne mit Konzentrationen über dem Stufe-1-Wert (0,05 µg/l) erstreckt sich im quartären Grundwasserleiter ausgehend von der Quelle mit einer Breite von rund 65 m bis etwa 350 m in den Abstrom des BMI-Geländes. Belastbare Daten über die Länge der Schadstofffahne im tertiären Grundwasserleiter sind nicht vorhanden. Jedoch ist im Vergleich zum quartären Grundwasserleiter die Durchlässigkeit um den Faktor 60 niedriger und die Fracht um den Faktor 10 geringer. Es ist daher naheliegend, dass die Fahnenlänge im tertiären Grundwasserleiter erheblich kürzer sein muss als die Fahne im Quartär.“
Das Wasserwirtschaftsamt hat dem Konzept im Prinzip zugestimmt. Folgende Punkte sind noch offen:

- Messungen im tertiären Grundwasserleiters:
  Diese müssen zwingend noch in das Konzept aufgenommen werden.
- Restbelastungen auf der Westseite des Grundstücks:
  Das Nachbargrundstück wurde im Jahr 2021 saniert. Die Belastungen dort waren konzentriert im Randbereich zwischen Hausnummer 140 und 148 zu finden. Bei der damaligen Sanierung wurde festgestellt, dass sich Reste der Belastungen noch in den Randbereich der Hausnummer 140 ziehen. Diese müssen noch entfernt werden. Da aber ohnehin Bau- und Aushubarbeiten stattfinden müssen, kann dies ohne größeren Aufwand erfolgen. Zu klären ist hier nur noch die Frage, ob die Aushubmaßnahme von den jetzigen Eigentümern oder den vergangenen Eigentümern durchgeführt wird.
- Monitoring:
  Auch wenn nach dem Sicherungszeitraum von 4 Jahren keine Maßnahmen zur Schadstoffreduzierung mehr erfolgen werden, ist dennoch weiterhin ein Monitoring durchzuführen. Bereits im vergangenen Gutachten des Büros ERM, indem die Verhältnismäßigkeit der Maßnahmen abgewogen wurde, ist ein Monitoring empfohlen worden. Zu klären ist hier nur noch die Frage, ob das Monitoring von den jetzigen Eigentümern oder den vergangenen Eigentümern durchgeführt wird.
  Bereits zur Sitzung vom 24.10.2023 wurden zur grundsätzlichen Bebaubarkeit des Grundstücks Stellungnahmen vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten sowie vom Gesundheitsamt eingeholt. Beiden Fachstellen sehen eine Wohnnutzung als unproblematisch an.
- Wirkpfad Boden-Nutzpflanze
  Zweck des BBodSchG ist die nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen. Bei stofflichen Belastungen landwirtschaftlich genutzter Böden geht es primär um eine mögliche Beeinträchtigung der Nutzungsfunktion als Standort für landwirtschaftliche Nutzung. Gleiches gilt entsprechend für gartenbauliche Nutzungen.
  Bei der Gefährdungsabschätzung des Pfades Boden-Nutzpflanze sind folgende Punkte zu klären:
  Welche Gefahren gehen im konkreten Fall von den im Boden vorhandenen Schadstoffen für Nahrungs- und Futterpflanzen aus? Wie sind diese Gefahren zu beurteilen? Welche Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen können auf kontaminierten Flächen im Vorfeld technischer Maßnahmen zum Schutz der darauf wachsenden Nutzpflanzen ergriffen werden?
  Die fachliche Bewertung obliegt dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten.
- Wirkpfad Boden-Mensch
  Ein Kontakt mit dem Boden kann durch die alltägliche Nutzung wie Sport, Spielen, Wohnen und Arbeiten stattfinden. Dabei steht beim Wirkungspfad Boden-Mensch (direkter Kontakt) die orale Aufnahme insbesondere bei Kleinkindern auf Kinderspielflächen, Wohngebieten sowie Park- und Freizeitanlagen, und die inhalative Aufnahme von aufgewirbelten Bodenpartikeln vor allem bei Erwachsenen auf Industrie- und Gewerbegrundstücken im Vordergrund.
  Die fachliche Bewertung obliegt dem Gesundheitsamt.
- Gefährdungsbeurteilung
  Ob tatsächliche eine Gefährdung vorliegt, hängt ganz wesentlich davon ab, wie große der Abstand zwischen Belastungen und Oberfläche ist. Der Gesetzgeber hat daher pauschalisierte Werte zur Gefährdungsbeurteilung in der Bundesbodenschutzverordnung festgelegt.
  Im vorliegenden Altlastenfall wurde bereits der Oberboden mit einer Mächtigkeit von bis zu 3 Metern flächig auf dem Grundstück abgetragen. Auffüllungen bis zum ursprünglichen Geländeniveau erfolgen im Rahmen der Baumaßnahmen. Damit ist eine „saubere“ Deckschicht von rund 3 Metern vorhanden.
  Die Mindestabstände werden daher im Fall des Wirkpfads Boden-Mensch um das 10-fache überschritten, die des Wirkpfads Boden Nutzpflanze um das 5-fache.

Entsprechende positive Stellungnahmen der beiden Fachbehörden liegen vor.

Es wird gefordert:

a) Die ursprünglichen Sanierungsmaßnahmen vor einer Bebauung abzuschließen und alle Sanierungsmöglichkeiten auszuschöpfen. Eine evt. vorliegende Unverhältnismäßigkeit sei durch unabhängige Gutachten zu belegen. Die erwähnten und vorliegenden Gutachten bestätigen bereits, dass im Rahmen der Verhältnismäßigkeit alles Mögliche getan und veranlasst wurde. Weitere Sanierungsmaßnahmen würden keine signifikante Verbesserung bringen. Es kann beim Grundwassermonitoring wegen der verbliebenen Restbelastung und dem dadurch veranlassten Erlass der Allgemeinverfügung nur noch darum gehen, zum einen die Entwicklung zu beobachten, rechtzeitig und umfassend zu dokumentieren und zum baldigst möglichen Zeitpunkt die Allgemeinverfügung aufzuheben.
b) Der Nachweis, ab welcher Höhenkote (389,7 m ü.NN) keine signifikanten grundwassergefährdenden Altlasten mehr vorliegen, ist im entsprechenden Gutachten vom 18.11.2019 enthalten. Dieser Kote folgt die Festsetzung der Höhenlage eben der - künftigen – Sauberkeitsschicht.
c) Grundsätzlich werden alle Gutachten, die im Zusammenhang mit der Altlastensanierung erstellt wurden und falls notwendig künftig noch erstellt werden vom Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz bewertet.
Inwieweit das Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz, SG Umweltschutz, dass angesprochene Gutachten durch Beauftragung eines weiteren Gutachtens verifizieren lässt, liegt in der Entscheidungsbefugnis der Behörde.
d) Das Wasserwirtschaftsamt Landshut ist als Fachbehörde eng in die gesamten Vorgänge eingebunden und verfügt amtsintern über den erforderlichen Sachverstand zur Beurteilung der Notwendigkeit ergänzender Gutachten.
e) Grundsätzlich richtet sich bei allen Bauvorhaben die Zulässigkeit zur Verwendung von Baustoffen nach den jeweils geltenden diesbezüglichen technischen Vorschriften und Regelungen, insbesondere der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) die Schutz bieten soll vor aus ortsfesten Anlagen (z.B. Keller, Fundamente, Tiefgaragen u.ä,) freigesetzten wassergefährdenden Stoffen. Eine Mobilisierung des im Boden verbliebenen Rest-PCBs kann zunächst durch das Bewegen von Aushubmaterial erfolgen. Dies berücksichtigend bestimmt die Planung bereits die Unterkante der Sauberkeitsschicht. Bis zu diesem Tiefenhorizont wurde die Bodensanierung durchgeführt. Eine weitere Möglichkeit der Mobilisierung besteht durch den Grundwassereintrag und –transport. Wenn im Grundwasser gebaut wird, ist hierfür eine Genehmigung erforderlich. Dies geschieht durch stellen eines Wasserrechtsantrags. Die Fachbehörde prüft dann eigenständig, ob zum Nachweis der Unbedenklichkeit weiterführende Gutachten erforderlich und vorzulegen sind.
f) Die Höhenlage für die Unterkante der Sauberkeitsschicht wurde auf 389,7 m ü.NN bestimmt. Um diese Sauberkeitsschicht herzustellen werden die Aushubarbeiten diese Höhenkote nur minimal um wenige Zentimeter unterschreiten.
Der mittlere im Geotechnischen Bericht vom 18.09.2019) angegebene Grundwasserspiegel liegt bei 389,5 m ü. NN, der höchste GW-Stand bei 391,5 m ü.NN (inkl. 50 cm Sicherheitszuschlag). Normale Grundwasserverhältnisse voraussetzend, sollte es damit im Rahmen der Erdarbeiten zu keinen Eingriffen in das Grundwasser kommen.
Sollte das Grundwasser während der Bauarbeiten aufgrund heftiger Niederschläge vorübergehend ansteigen, werden die entsprechenden Arbeiten für diesen Zeitraum unterbrochen.
g) Das Bayerische Landesamt für Umwelt (LfU) führt nach Art. 3 Abs. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) das sogenannte Altlastenkataster. Über die Entlassung einer Fläche aus diesem Verzeichnis entscheidet die Kreisverwaltungsbehörde, im vorliegenden Fall das Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz der kreisfreien Stadt Landshut.
h) Die im Zusammenhang mit der Bauleitplanung erstellten Gutachten sind als Verfahrensunterlagen Bestandteil der Planungen und somit im Zeitraum der öffentlichen Auslegung für jedermann einsehbar. Die Gutachten enthalten an ihrem Ende eine kurze allgemeinverständliche Zusammenfassung.
i) Die in der Zeit vom 16.07.2019 bis 23.08.2019 durchgeführte Beteiligung der Öffentlichkeit stellt nur einen von mehreren Verfahrensschritten bei der Aufstellung von Bebauungsplänen dar. Vorrangig dient die gem. § 3 Abs.1 BauGB durchgeführte Beteiligung der Information der Bürger und im Rückfluss auch der Planungsbehörde.

Während aller Beteiligungszeiträume steht es jedermann frei sich durch Einsichtnahme in die Akten Kenntnis der Planung und der einschlägigen Gutachten zu verschaffen.
Das Baugesetzbuch (BauGB) schreibt in § 3 Abs.2 die formelle öffentliche Auslegung für die Dauer eines Monats vor. Dieser Zeitraum ist als Regelzeitraum anzusehen. Es steht im Ermessen des Amtes für Stadtentwicklung und Stadtplanung der Stadt Landshut diesen Zeitraum zu verlängern.
j) Die Untersuchung des Grundwassers der Anwohner wurde erstmals 2019 vorgenommen und wird alle 2 Jahre wiederholt. Die letzte Probenentnahme erfolgte im August 2023. Die Entnahmen werden von Mitarbeitern der Stadt Landshut vorgenommen. Die Untersuchung der Proben geschieht durch ein von der Stadt Landshut beauftragtes Labor.
Die Durchführung von Bodenuntersuchungen in Bereichen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans / Deckblatts vor Beginn und nach Abschluss der Bauarbeiten ist über den Inhalt des Bebauungsplans nicht regelbar. Sie kann allenfalls im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages vereinbart werden oder individuell im konkreten Verdachtsfall.
k) Der gutachterliche Vergleich, ob die Deckblatt-Änderung das PCB-Grundwasserproblem besser löst als der rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahre 2014 wird nicht zielführend sein. Der Bebauungsplan aus dem Jahr 2014 ist rechtskräftig und auf seiner Basis und auf Basis der darin enthaltenen Festsetzungen dürfte damit gebaut werden. Für die aktuelle Deckblatt-Änderung bietet das laufende Verfahren mit Beteiligung aller zuständigen Fachbehörden Gelegenheit zur Prüfung.
Im Übrigen dienen weder der Bebauungsplan noch das Deckblatt hierzu der Lösung des PCB-Grundwasserproblems. Dieses Problem ist außerhalb der Bauleitplanung zu lösen. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wird geprüft inwieweit die Planung zu unzumutbaren Beeinträchtigungen führt.
l) Das laufende Aufstellungsverfahren für das Deckblatt 1 zum Bebauungsplan 02-34 folgt den diesbezüglichen Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB). Ein Einfluss auf das Abstimmungsverhalten der Mitglieder des Stadtrats ist nicht möglich.

Bezüglich der Thematik der Wertminderung wird darauf hingewiesen, dass ein eventueller Einfluss auf den Verkehrswert der betroffenen Grundstücke durch einen Bebauungsplan für sich genommen kein Kriterium für die Abwägungserheblichkeit ist. Es kommt auf die zu erwartenden tatsächlichen Beeinträchtigungen an, wie z.B. eine etwaige Reduzierung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung auf dem betroffenen Grundstück (BVerwG, Beschluss vom 09.02.1995, NVwZ 1995, 895).

8. Es werden Bedenken gegen Rechtmäßigkeit der Änderung des Bebauungsplanes im sogenannten beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geäußert.
Die gesetzlichen Vorgaben für die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes 02-34 durch Deckblatt 1 durch ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauBG als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ sind gegeben. Die geplante Grundfläche aller geplanten Gebäude liegt zusammengenommen (mit GRZ 1 = ca. 4.199 m² und GRZ 2 = ca. 9.223 m²) deutlich unter der Höchstgrenze von 20.000 m². Die in den, in der Stellungnahme zitierten Paragraphen § 1 Abs. 6 Nr. 7a und § 2 Abs. 4 BauGB beziehen gerade nicht auf ein Verfahren der Innenentwicklung. Die Belange, die in einer formellen Umweltprüfung abzuarbeiten sind, bleiben auch in einem Verfahren der Innenentwicklung unverändert abwägungserheblich (hier: § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a), c), e), h) und i) BauGB). Es ergeben sich bei einem Verfahren der Innenentwicklung somit keine materiellen Änderungen gegenüber einem regulären Verfahren mit Umweltprüfung. Der § 13a BauGB schließt das Verfahren der Innenentwicklung nur bei Belangen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b) (Natura2000-Gebiete) aus.

9. Gegenüber der in der Zeit vom 16.07.2019 bis zum 23.08.2019 ausgelegten Planung wurde die Bebauungsdichte um rd. 13,3 % (um ca. 2.140 m² Geschoßfläche) reduziert. Im Nordosten des Geltungsbereiches (Baufelder 7 – 9) wurden die Gebäudehöhen zurückgenommen. Anstelle der hier geplanten Mehrfamilienhäuser mit 3 – 4 Vollgeschossen sollen nunmehr 11 Reihenhäuser mit 2 – 3 Vollgeschossen errichtet werden. Die Anzahl der wahrgenommenen Baukörper bleibt gleich: 9 Mehrfamilienhäuser (Baufelder 1 -6 und 10 – 12) sowie 3 Reihenhausanlagen

(Baufelder 7 – 9). Zum Rand und damit nach außen wirksam gegenüber der Nachbarbebauung wirksam sind 3 Baukörper im Osten und ebenfalls 3 Baukörper im Westen des Baugebiets.
Die Wertung als „Kasernenbauweise“ stellt eine subjektive Betrachtungsweise dar, auf die keiner weiteren Abwägung bedarf.
Die Aufschüttung / Erhöhung des Baugeländes ergibt sich aus der Festsetzung der Unterkante der Sauberkeitsschicht auf 389,7 m ü.NN und den üblichen Anforderungen an die Bauwerkskonstruktion. Die Erhöhung wird zu den Rändern des Baugebiets zum Kreuzeckweg im Osten und zum Abzweig der Klötzlmüllerstraße im Westen als Übergang gestaltet. Ihre max. Höhe wird nach außen hin nur sehr untergeordnet in Erscheinung treten. Zumal auch innerhalb des Baugeländes alle Übergänge fließend ausgeführt werden.
Ob durch die Planung eine „grobe Verletzung der allgemeinen Grundlagen des guten Städtebaus“ grob verletzt werden, entzieht sich der Abwägung, da im Einspruch die Grundsätze nicht definiert werden.
Jede Bauleitplanung hat so zu erfolgen, dass negative Einflüsse auf die bestehende Nachbarschaft so weit wie möglich vermieden werden. Allgemein nachvollziehbar dürfte sein, dass jedwede Baumaßnahme zu einer Änderung des jeweiligen Umfeldes führt. Inwieweit diese Änderung negativ empfunden wird, stellt regelmäßig eine sehr subjektive Betrachtungsweise dar.
Die Feststellung der Wertigkeit eines Grundstücks liegt regelmäßig im Zuständigkeitsbereich der jeweiligen Eigentümer. Unbenommen hiervon ist eine mögliche Schadensersatzforderung gegenüber dem Verursacher.
Die Thematik der Wertminderung wurde bereits unter Punkt 7 abgehandelt.

10. Der durchgeführte Verfahrensschritt diente gerade der Ermittlung der Wünsche und Anregungen, und damit im weitesten Sinne der Interessen der Anwohner. Diese in die Planung einfließen zu lassen ohne ihre Kenntnis ist schlicht nicht möglich.

11. Die in der Zeit vom 16.07.2019 bis 23.08.2019 durchgeführte Beteiligung der Öffentlichkeit sollte gemäß § 3 Abs. 1 BauGB „möglichst frühzeitig“ erfolgen und „über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung“ unterrichten und informieren. Regelmäßig liegen zu diesem frühen Zeitpunkt noch nicht alle erforderlichen Gutachten vor. Im Nachgang zur angesprochenen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden, zum Teil bereits unter Berücksichtigung der aufgeworfenen Fragen und der geäußerten Bedenken und Anregungen, die folgenden Gutachten und gutachterlichen Berichte erstellt:
    - Geotechnischer Bericht Nr. B1907247 vom 18.09.2019, Büro GeoPlan, Osterhofen
    - BMI-Standort Klötzlmüllerstraße 140, Landshut PCB-Bodensanierung, Projekt Nr.: 0027473 vom 18.11.2019, ERM GmbH Neu-Isenburg
    - Klötzlmüllerstraße 140 – Humantoxikologische Beurteilung des Restbelastungen mit Polychlorierten Biphenylen (PCB) im Hinblick auf die relevanten Wirkungspfade, vom Dezember 2019, Dr. Gerd Rippen, Göttingen
    - Änderung des Bebauungsplanes 02/34 durch Deckblatt 1, Numerisches Grundwassermodell, vom 09.12.2019, Dr. Blasy – Dr. Øverland, Eching a. Ammersee
    - Verkehrsuntersuchung Klötzlmüllerviertel in Landshut, vom 18. 09.2020, Projekta Ingenieurgesellschaft, Auerbach
    - Immissionsschutztechnisches Gutachten, Schallimmissionsschutz, Projekt-Nr. LA-2321-03 / 2321-03_E01 vom 19.01.2022 Hoock & Partner Sachverständige PartG mbH, Landshut (dieses Gutachten bezieht sich bereits auf die vorliegende, geänderte, reduzierte Planung)

12. Aufgrund des mit anderen kreisangehörigen Städten generellen, geringen Flächenpotentials im Gebiet der kreisfreien Stadt Landshut müssen sich alle größeren Baumaßnahmen, hier: Wohnungsbau, auf die zur Verfügung stehenden Flächen konzentrieren. Im (geänderten) Deckblatt wurde die Anzahl der möglichen Wohnungen reduziert und das Angebotsspektrum um 11 Reihenhäuser erweitert. Die Nachfrage und das darauf reagierende Angebot - oder auch umgekehrt - stellen einen fließenden

Prozess dar, der sich mit einzelnen, herausgegriffenen Zahlen nicht belegen lässt, sondern auf langfristiger Marktbeobachtung beruht.

13. Dem seit Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes 2013 / 2014 in Art und Umfang geänderten Bedarf und der daraus resultierenden Nachfrage wird mit der Deckblatt-Änderung Rechnung getragen. Im Zeitraum von 2013 bis 2022 stieg die Einwohnerzahl der Stadt um 9.278 Personen oder ca. 14 % von 66.179 (2013) auf 75.457 (2022). Die aktuellen Bevölkerungsprognosen (Quelle: Bayer. Landesamt für Statistik) gehen für die Stadt Landshut von einem weiteren Zuwachs bis 2030 um 11.821 Personen gegenüber dem Wert 2013 oder ca. 18 % auf ca. 78.000 Personen aus und weiter bis 2030 um 14.621 Personen oder ca. 22 % auf dann 80.800 Einwohner. Die Stadt Landshut ist wie alle anderen Kommunen auch kein in sich geschlossener Organismus. Jede Bevölkerungsveränderung beinhaltet ganz unterschiedliche Faktoren wie die Wirtschaftskraft und damit Anziehungskraft einer Kommune, ihr Freizeitangebot, Todes- und Geburtenraten usw. usw. Es ist nicht möglich Landshut von einer derartigen Entwicklung abzukoppeln. Inwieweit innerhalb eines solchen Prozesses individuelle Interessen berücksichtigt werden (können) ist eine politische Frage. Diese lässt sich nicht im Rahmen der Bauleitplanung beantworten. Bauleitplanung ist immer Vorsorge- und Reaktionsplanung.

14. Ein Bebauungsplan regelt immer nur die bauliche Entwicklung der Flächen innerhalb seines Geltungsbereichs. Über den Bebauungsplan hinaus gehende Planungen für ein ganzes Stadtviertel sind im Rahmen der Bauleitplanung nur im Flächennutzungsplan möglich. Die hier geforderte Gesamtplanung des Viertels stellt dem gegenüber jedoch eine gesonderte Strukturplanung dar. Diese wäre nur außerhalb der Bauleitplanung möglich und separat durchzuführen. Die Entscheidung hierüber obliegt den politischen Gremien.

15. Zur Ermittlung des Bedarfs an zusätzlichen Plätzen in Kinderkrippen, Kindergärten und Schulen werden regelmäßig statische Kennwerte herangezogen. Zudem wurden für das gesamte Stadtgebiet in den letzten Jahren Schulbedarfs- und Kita-Bedarfspläne erstellt bzw. werden noch erstellt. Der diesbezügliche Bedarf wird in der Begründung wiedergegeben (siehe Ziffer 11.1). Er dient der planenden Kommune als Hinweis welche Einrichtungen u.U. zu erweitern sind und welche noch über ausreichende Kapazität verfügen. Pläne und eigene Gutachten hierzu werden generell nicht erstellt.

16. Aufgrund der notwendigen Anpassung des Geltungsbereichs an den des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 02-32 liegt die im Bebauungsplan Nr. 02-34 bisher nördlich des Kreuzeckweges festgesetzte Spielplatzfläche nicht mehr im Geltungsbereich des Deckblatts zum Bebauungsplan Nr. 02-34. Die Fläche ist in die Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan Nr. 02-32 integriert.
    Die Ausweisung eines öffentlichen Spielplatzes ist eine freiwillige Aufgabe der Gemeinde. Bei öffentlichen Spielplätzen handelt es sich um öffentliche Einrichtungen der Gemeinden für die allgemeine Nutzung. Eine Verpflichtung zur Ausweisung eines öffentlichen Spielplatzes besteht nach Auskunft des Staatsministeriums des Innern, für Sport und Integration nicht. (sinngemäß aus Antwort des Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr im Einvernehmen mit dem Staatsministerium des Innern, für Sport und Integration auf die „Schriftliche Anfrage“ der Abgeordneten Kerstin Celina und Stephanie Schuhknecht, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, Drucksache Nr. 18/22476 des Bayer. Landtags vom 09.08.2022). Insoweit existiert gar kein gesetzlicher Rahmen an dem sich die Stadt Landshut bei der Ausweisung öffentlicher Spielplätze orientieren könnte. Die Notwendigkeit zur Errichtung und die erforderliche Größe privater Spielflächen richtet sich nach den Vorschriften der bayerischen Bauordnung (BayBO) in Verbindung mit den Maßgaben der Freiflächen- und Gestaltungssatzung der Stadt Landshut.

17. Das Baugelände war bis zur Aufgabe seiner industriellen Nutzung nahezu zu 100 % versiegelt. Dem gegenüber stellt die jetzige Planung eine erhebliche Verbesserung dar. Insgesamt wird durch mehrere Maßnahmen die Pufferfähigkeit für Niederschlagswasser gefördert wie durch die Festsetzung eines erhöhten Aufbaus bei

der Dachbegrünung. Im Zuge der detaillierten Freiflächenplanung werden die Abflüsse für das Niederschlagswasser genau betrachtet und geprüft, wo ggfs. zusätzliche Maßnahme zur Rückhaltung, zum Abfluss oder zur Pufferung gegeben und/oder notwendig sind. Ziel wird sein, dem vorhandenen (Mischwasser-)Kanal kein Niederschlagswasser zuzuführen, was den Vorgaben der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) entspricht, die in § 15 Abs. 2 Ziffer 6 die Einleitung von Grund-, Quell- und Sickerwasser in die öffentliche Entwässerungsanlage verbietet. Das Deckblatt zum Bebauungsplan enthält ca. 3.742 m² private und ca. 1.260 m² öffentliche Grünflächen. Je 300 m² Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen. Auf den künftigen privaten Flächen sind folgerichtig 65 Bäume als „zu pflanzen“ festgesetzt. Zusätzlich sind im Bereich der öffentlichen Grünflächen, hier vor allem den Klötzlmühlbach begleitend, 19 Bäume zu pflanzen. Es darf davon ausgegangen werden, dass die im Bereich der privaten Freiflächen durch die übliche gärtnerische Gestaltung weitere Pflanzmaßnahmen, dann vorrangig durch Sträucher, erfolgen werden.

20. [redacted]
mit dem Schreiben vom 14.08.2019

https://cloudla.Landshut.de/nextcloud/index.php/s/ydjttR6J5b8qqjX

Beschluss:

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

1. Dem seit Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes 2013 / 2014 in Art und Umfang geänderten Bedarf und der daraus resultierenden Nachfrage wird mit der Deckblatt-Änderung Rechnung getragen. Im Zeitraum von 2013 bis 2022 stieg die Einwohnerzahl der Stadt um 9.278 Personen oder ca. 14 % von 66.179 (2013) auf 75.457 (2022). Die aktuellen Bevölkerungsprognosen (Quelle: Bayer. Landesamt für Statistik) gehen für die Stadt Landshut von einem weiteren Zuwachs bis 2030 um 11.821 Personen gegenüber dem Wert 2013 oder ca. 18 % auf ca. 78.000 Personen aus und weiter bis 2030 um 14.621 Personen oder ca. 22 % auf dann 80.800 Einwohner. In Kombination mit dem vergleichsweise geringen Flächenpotential der kreisfreien Stadt Landshut und der Verpflichtung zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden ist die angestrebte Verdichtung notwendig und vertretbar.
   Die im Einspruch monierten Tiefgaragenein- und -ausfahrten zum Kreuzeckweg hin wurden ganz aufgegeben und werden nicht mehr weiterverfolgt.
   Der Kreuzeckweg kann und soll nicht als „Hauptzufahrtsstraße“ für das neue Baugebiet dienen. Die Hauptanbindung an das städtische Verkehrsnetz erfolgt über die ausreichend dimensionierte Klötzlmüllerstraße.
   Die Auswirkungen des planungsbedingten steigenden künftigen Verkehrsaufkommens wurde in der „Verkehrsuntersuchung Klötzlmüllerviertel in Landshut“ vom 18.09.2020 der Projekta-Ingenieurgesellschaft, Auerbach und in einem „Immissionsschutztechnisches Gutachten, Schallimmissionsschutz, Projekt-Nr. LA-2321-03 / 2321-03_E01 vom 19.01.2022 durch das Büro Hoock & Partner Sachverständige PartG mbH, Landshut untersucht. Letzteres Gutachten bezieht sich bereits auf die vorliegende, geänderte, reduzierte Planung. Es kommt zu dem Ergebnis, dass lediglich an den Südseiten der geplanten Mehrfamilienhäuser (Baufelder 10 – 12), zur Klötzlmüllerstrasse hin, Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Diese sind durch eine entsprechende Grundrißorientierung in Kombination mit baulichen Maßnahmen durchführbar.

2. Die geplante Anzahl an Kfz-Stellplätzen richtet sich dabei i.d.R. nach der Stellplatzsatzung (StPlS) der Stadt Landshut vom 11.05.2015, zuletzt geändert durch Satzung vom 16.11.2020. Zusätzlich zu den Kfz-Stellplätzen werden den jeweiligen Mehrfamilienhäusern auch zugeordnete Fahrrad-Abstellflächen und -plätze geschaffen. Das Baugebiet ist gut an das Netz des ÖPNV angebunden. Die Innenstadt, alle Schulen, der Landshuter Hauptbahnhof und die weitaus meisten sonstigen

Infrastruktureinrichtungen sind wegen des ebenen Geländes gut auch mit dem Fahrrad erreichbar.
In der Sitzung vom 07.03.2024 hat der Bausenat daher einer Reduzierung der nach der Stellplatzsatzung nachzuweisenden KFZ-Stellplätze zugestimmt. Im Gegenzug wird die Anzahl der Fahrrad-Abstellplätze erhöht. Grundlage für die Reduzierung wird ein Mobilitätskonzept sein.
Das Mobilitätskonzept beruht auf der vorliegenden Bauleitplanung, den örtlichen, infrastrukturellen Gegebenheiten im näheren und mittleren Umfeld sowie der topografischen Situation.
Ziel des Konzeptes ist die Reduzierung des KFZ-Individualverkehrs, der von den künftigen Bewohnern des neuen Baugebietes ausgelöst werden wird und damit die Reduzierung der Anzahl sowohl der nach den geltenden Satzungen und Vorschriften nachzuweisenden KFZ-Stellplätze und auch der tatsächlich benötigten Stellplätze. Damit einher geht eine Akzeptanz- und Attraktivitätssteigerung hinsichtlich des ÖPNVs und des Fahrradverkehrs.
Im Wirkungsbereich des Mobilitätskonzeptes kommt es nach baulicher und organisatorischer Umsetzung der formulierten Maßnahmen für die bereits vorhandenen und die neu hinzu-ziehenden Anwohner zu einer Reduzierung durch Lärm und Staub, einer Reduzierung der Versiegelung der Bodenoberfläche, zu einer Verbesserung hinsichtlich der Versickerung von Niederschlägen und zu einer Abnahme der Gefährdung durch den KFZ-Verkehr. Die Anzahl der oberirdischen Stellplätze und die Ausdehnung der Tiefgaragen wird verkleinert. Die dadurch freiwerdenden Flächen tragen zu einer Verbesserung des Wohnumfeldes bei.
Ein Fehlverhalten der Nutzer - gleich welcher Einrichtung - lässt sich planerisch nicht fassen. Ob die neuen Bewohner die entstehenden Tiefgaragen oder die angebotenen sonstigen Stellplätze für Kfz und Fahrräder nutzen oder nicht entzieht sich dem Regelungsinhalt der Bauleitplanung.
Die neuen Tiefgaragen werden nach unten gegen aufsteigendes Grundwasser so- weit erforderlich und möglich gesichert. Wenn im Katastrophenfall das Stadtviertel, das gesamte Baugebiet und damit auch die neuen Tiefgaragen überflutet werden, wird das Wasser von oben in die Tiefgaragen eindringen. Bis zu einer gewissen Hochwasserhöhe wird die geplante Höhenlage des neuen Baugeländes Schutz bieten. Im Falle weiter steigenden Wassers werden die Tiefgaragen im Baugebiet volllaufen, wie allen anderen Tiefgaragen im vom Hochwasser betroffenen Gebiet auch. Ein 100 %-iger Schutz vor Naturkatastrophen ist nie und nirgends gegeben.

3. Die Tiefgaragenzufahrten im Kreuzeckweg werden wie bereits mehrfach geschrieben nicht mehr weiterverfolgt. Weite Teile des Kreuzeckweges sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und seines Deckblatts. Dadurch ist hier auch keine Regelungsmöglichkeit gegeben. Eine Regelungsmöglichkeit besteht über den Schulwegplan der Stadt Landshut und entsprechende verkehrsregelnde Maßnahmen.

4. Gegenüber der in der Zeit vom16.07.2019 bis 23.08.2019 ausgelegten Planung wurde die Bebauungsdichte um rd. 13,3 % (= ca. 2.140 m² Geschoßfläche) reduziert. Im Nordosten des Geltungsbereiches (Baufelder 7 – 9) wurden die Gebäudehöhen zurückgenommen. Anstelle der hier bisher geplanten Mehrfamilienhäuser mit 3 -4 Vollgeschossen sollen nunmehr Reihenhäuser mit 2 – 3 Vollgeschossen errichtet werden. Die geplante Bebauungsdichte folgt der oben erwähnten Befriedigung der prognostizierten Nachfrage nach Wohnraum. Wie ebenfalls bereits mehrfach erwähnt liegt ein Immissionsschutztechnisches Gutachten inzwischen vor.

5. Die Auswirkungen der geplanten Tiefgaragen auf das Grundwasser und den Grundwasserstrom wurden im „Numerischen Grundwassermodell“ von Dr. Blasy – Dr. Øverland vom 09.12.2019 untersucht. Darin wurde der Einfluss der geplanten Tiefgaragen auf die Grundwasserströmung und einen möglichen Aufstau betrachtet und festgestellt, dass die beiden Tiefgaragenkomplexe „keine Abhilfemaßnahmen zur weiteren Verminderung der Auswirkungen“ erforderlich machen“. Die sich aus den Berechnungen im genannten Gutachten ergebenden Auswirkungen bewegen sich im Bereich weniger Zentimeter. Ein Bodengutachten wurde erstellt und liegt als

„Geotechnischer Bericht Nr. B1907247“ vom 18.09.2019 (Verfasser: GeoPlan, Osterhofen) vor.
Die Notwendigkeit zur Durchführung eines Beweissicherungsverfahrens ergibt sich aus der jeweils gewählten Konstruktionsweise und damit zusammenhängend aus der Schwere des Eingriffs in den Baugrund. Sie liegt im Zuständigkeitsbereich des jeweiligen Bauherrn. Dem allgemein gültigen Verursacherprinzip folgend haftet der Bauherr oder die von ihm beauftragte ausführende Firma für durch seine Baumaßnahme verursachte Schäden an benachbarten Gebäuden.
Die geforderten Grundwasser- Messstellen wurden im Zusammenhang mit dem Grundwassermonitoring eingerichtet.

6. Das Baugelände war bis zur Aufgabe seiner industriellen Nutzung nahezu zu 100 % versiegelt. Dem gegenüber stellt die jetzige Planung eine erhebliche Verbesserung dar. Insgesamt wird durch mehrere Maßnahmen die Pufferfähigkeit für Niederschlagswasser gefördert, wie durch die Festsetzung eines erhöhten Aufbaus bei der Dachbegrünung. Im Zuge der detaillierten Freiflächenplanung werden die Abflüsse für das Niederschlagswasser genau betrachtet und geprüft, wo ggfs. zusätzliche Maßnahme zur Rückhaltung, zum Abfluss oder zur Pufferung gegeben und/oder notwendig sind. Ziel wird sein, dem vorhandenen (Mischwasser-)Kanal kein Niederschlagswasser zuzuführen, was den Vorgaben der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) entspricht, die in § 15 Abs. 2 Ziffer 6 die Einleitung von Grund-Quell- und Sickerwasser in die öffentliche Entwässerungsanlage verbietet.

7. Wie vom Amt für Umwelt, Klima- und Naturschutz, SG Umweltschutz angegeben erfolgte die Sanierung der Altlasten innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans und damit auch des Deckblatts auf der Grundlage des Sanierungsplans vom 23.11.2012.
Im Auftrag des Rechtsnachfolgers des die Altlasten verursachenden Unternehmens wurde – zeitlich gesehen nach der Unterrichtung der Öffentlichkeit und der von der Planung berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vom 16.07.2019 – einschl. 23.08.2019 – der Bericht 0027473 vom 18.11.2019, Verfasser ERM GmbH, Neu-Isenburg, bezüglich der PCB Bodensanierung vorgelegt. Darin sind unter Ziffer 5, Seite 12, eine „Zusammenfassende Bewertung und Empfehlungen“ enthalten.
„Durch die Sanierungsmaßnahmen wurde etwa 99.8 % der im Boden vorhandenen PCB-Masse erfolgreich entfernt. Die verbliebenen 0,2 % an PCB-Masse (ca. 2,5 kg) liegen zu rund 90 % in Bodenhorizonten der gesättigten Bodenzone unterhalb des Referenzniveaus von 389,7 m Ü. NN vor. Der Sanierungszielwert für das Bodenmaterial von 10 mg/kg ist hier eingehalten.
Oberhalb des Referenzniveaus von 389,7 m ü. NN verbleiben lediglich an der westlichen Grundstücksgrenze noch etwa 0,22 kg an PCB, was etwa 0,02 % der PCB-Ausgangsmasse darstellt. Diese Boden-Restbelastung in ca. 0,6 m unter Gelände ist gegenwärtig sowie bei der geplanten zukünftigen Nutzung durch die Tiefenlage sowie einen dort errichteten Zaun unzugänglich. Vor diesem Hintergrund ist eine Gefährdung für die Wirkungspfade Boden – Mensch (direkter Kontakt) und Boden – Nutzpflanze dauerhaft unterbunden. Der Wirkungspfad Boden – Grundwasser wird durch den geringen Querschnitt der Restbelastung, den nicht vorhandenen Grundwasseranschluss sowie die relativ geringe PCB-Restmasse von 0,22 kg als nicht signifikant bewertet.
Ein Aushub der Restbelastung wäre mit erheblichen technischen Sicherungsmaßnahmen der Böschung bzw. der Gebäude auf dem Nachbargrundstück verbunden. Dieser Aufwand wäre … aus den o.g. Umständen nicht verhältnismäßig.
Die Bodensanierung ist … erfolgreich abgeschlossen. Die primäre Quelle ist zu 99,8 % entfernt worden.“ Weitere Sanierungsmaßnahmen werden von den Gutachtern nicht für erforderlich gehalten.
In der Sitzung des Bau- und des Umweltsenates am 24.10.2023 wurde bereits die Grundzüge einer einzurichtenden Grundwassersicherung dargestellt. Zwischenzeitlich liegt ein

„Konzept zur Sicherung des Grundwasserabstroms nach abgeschlossener PCB-Bodensanierung“, erstellt durch das Ing.-Büro PGA Planung Gutachten Analytik GmbH, vor. Das Konzept kommt zusammenfassen auf folgendes Ergebnis:
„Auf dem ehem. Betriebsgelände der […] in Landshut, Klötzlmüllerstraße 140, wurde bis Juli 2018 die quellenorientierte Bodensanierung einer PCB-Altlast durchgeführt. Die Verunreinigung geht auf den Vornutzer des Grundstücks, der […] und dort im Wesentlichen auf einen Brand im Jahr 1960 zurück, nach dem PCB-belastetes Material auf einem Teil des Grundstücks, Flurstück 2329, aufgefüllt wurde. Nach erfolgter Bodensanierung wurden abschließend weitere Untersuchungen des Bodens und des Grundwassers durchgeführt, die auch das westlich angrenzende Grundstück Klötzlmüllerstraße148 mit einbezogen hat. Ziel der Untersuchungen war die abschließende Gefährdungsabschätzung für alle relevanten Wirkungspfade und Schlussfolgerung, ob die Bodensanierung abgeschlossen ist, oder weitere Maßnahmen nach §2 Abs. 7 oder Abs. 8 BBodSchG und im Sinne § 4 Abs. 3 BBodSchG notwendig sind. Bei der Bodensanierung durch Aushub wurden 1.105 kg an PCB entfernt. Die verbliebene Restbelastung lässt sich mit rund 4 kg abschätzen. Daraus ergibt sich eine rechnerische Effizienz der Bodensanierung von rund 99,6 %. Die Untersuchungen bestätigen insgesamt, dass die Sanierungsziele des genehmigten Sanierungsplanes für den Boden vom 23.11.2012 in hinreichenden Maß erfüllt sind. Die Bodensanierung wird damit als erfolgreich abgeschlossen bewertet.
Die auf dem Nachbargrundstück Klötzlmüllerstraße 148 detektierte punktuelle Restbelastung wurde im Mai und Juni 2022 durch Bodenaustausch entfernt.
Auf dem […]-Gelände überschreiten im quartären und im tertiären Grundwasserleiter die PCB-Konzentrationen den Stufe-1-Wert. Nach der Beprobung des quartären Grundwasserleiters vom 27.03.2023 übersteigt nur noch ein Messwert geringfügig (0,57µg/l) den Stufe-2-Wert. D.h., es liegt eine Grundwasserverunreinigung vor, die weitestgehend unter dem Stufe-2-Wert bzw. der Bestimmungsgrenze liegt. Insgesamt zeigt sich ein abnehmender Trend der Grundwasserkonzentrationen. Die PCB-Fahne mit Konzentrationen über dem Stufe-1-Wert (0,05 µg/l) erstreckt sich im quartären Grundwasserleiter ausgehend von der Quelle mit einer Breite von rund 65 m bis etwa 350 m in den Abstrom des BMI-Geländes. Belastbare Daten über die Länge der Schadstofffahne im tertiären Grundwasserleiter sind nicht vorhanden. Jedoch ist im Vergleich zum quartären Grundwasserleiter die Durchlässigkeit um den Faktor 60 niedriger und die Fracht um den Faktor 10 geringer. Es ist daher naheliegend, dass die Fahnenlänge im tertiären Grundwasserleiter erheblich kürzer sein muss als die Fahne im Quartär.“
Das Wasserwirtschaftsamt hat dem Konzept im Prinzip zugestimmt. Folgende Punkte sind noch offen:

- <u>Messungen im tertiären Grundwasserleiters:</u>
  Diese müssen zwingend noch in das Konzept aufgenommen werden.
- <u>Restbelastungen auf der Westseite des Grundstücks:</u>
  Das Nachbargrundstück wurde im Jahr 2021 saniert. Die Belastungen dort waren konzentriert im Randbereich zwischen Hausnummer 140 und 148 zu finden. Bei der damaligen Sanierung wurde festgestellt, dass sich Reste der Belastungen noch in den Randbereich der Hausnummer 140 ziehen. Diese müssen noch entfernt werden. Da aber ohnehin Bau- und Aushubarbeiten stattfinden müssen, kann dies ohne größeren Aufwand erfolgen. Zu klären ist hier nur noch die Frage, ob die Aushubmaßnahme von den jetzigen Eigentümern oder den vergangenen Eigentümern durchgeführt wird.
- <u>Monitoring:</u>
  Auch wenn nach dem Sicherungszeitraum von 4 Jahren keine Maßnahmen zur Schadstoffreduzierung mehr erfolgen werden, ist dennoch weiterhin ein Monitoring durchzuführen. Bereits im vergangenen Gutachten des Büros ERM, indem die Verhältnismäßigkeit der Maßnahmen abgewogen wurde, ist ein Monitoring empfohlen worden. Zu klären ist hier nur noch die Frage, ob das Monitoring von den jetzigen Eigentümern oder den vergangenen Eigentümern durchgeführt wird.
  Bereits zur Sitzung vom 24.10.2023 wurden zur grundsätzlichen Bebaubarkeit des Grundstücks Stellungnahmen vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten sowie vom Gesundheitsamt eingeholt. Beiden Fachstellen sehen eine Wohnnutzung als unproblematisch an.

- Wirkpfad Boden-Nutzpflanze
  Zweck des BBodSchG ist die nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen. Bei stofflichen Belastungen landwirtschaftlich genutzter Böden geht es primär um eine mögliche Beeinträchtigung der Nutzungsfunktion als Standort für landwirtschaftliche Nutzung. Gleiches gilt entsprechend für gartenbauliche Nutzungen.
  Bei der Gefährdungsabschätzung des Pfades Boden-Nutzpflanze sind folgende Punkte zu klären:
  Welche Gefahren gehen im konkreten Fall von den im Boden vorhandenen Schadstoffen für Nahrungs- und Futterpflanzen aus? Wie sind diese Gefahren zu beurteilen? Welche Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen können auf kontaminierten Flächen im Vorfeld technischer Maßnahmen zum Schutz der darauf wachsenden Nutzpflanzen ergriffen werden?
  Die fachliche Bewertung obliegt dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten.
- Wirkpfad Boden-Mensch
  Ein Kontakt mit dem Boden kann durch die alltägliche Nutzung wie Sport, Spielen, Wohnen und Arbeiten stattfinden. Dabei steht beim Wirkungspfad Boden-Mensch (direkter Kontakt) die orale Aufnahme insbesondere bei Kleinkindern auf Kinderspielflächen, Wohngebieten sowie Park- und Freizeitanlagen, und die inhalative Aufnahme von aufgewirbelten Bodenpartikeln vor allem bei Erwachsenen auf Industrie- und Gewerbegrundstücken im Vordergrund.
  Die fachliche Bewertung obliegt dem Gesundheitsamt.
- Gefährdungsbeurteilung
  Ob tatsächliche eine Gefährdung vorliegt, hängt ganz wesentlich davon ab, wie große der Abstand zwischen Belastungen und Oberfläche ist. Der Gesetzgeber hat daher pauschalisierte Werte zur Gefährdungsbeurteilung in der Bundesbodenschutzverordnung festgelegt.
  Im vorliegenden Altlastenfall wurde bereits der Oberboden mit einer Mächtigkeit von bis zu 3 Metern flächig auf dem Grundstück abgetragen. Auffüllungen bis zum ursprünglichen Geländeniveau erfolgen im Rahmen der Baumaßnahmen. Damit ist eine „saubere“ Deckschicht von rund 3 Metern vorhanden.
  Die Mindestabstände werden daher im Fall des Wirkpfads Boden-Mensch um das 10-fache überschritten, die des Wirkpfads Boden Nutzpflanze um das 5-fache.

Entsprechende positive Stellungnahmen der beiden Fachbehörden liegen vor.

Es wird gefordert:
a) Die ursprünglichen Sanierungsmaßnahmen vor einer Bebauung abzuschließen und alle Sanierungsmöglichkeiten auszuschöpfen. Eine evt. vorliegende Unverhältnismäßigkeit sei durch unabhängige Gutachten zu belegen. Die erwähnten und vorliegenden Gutachten bestätigen bereits, dass im Rahmen der Verhältnismäßigkeit alles Mögliche getan und veranlasst wurde. Weitere Sanierungsmaßnahmen würden keine signifikante Verbesserung bringen. Es kann beim Grundwassermonitoring wegen der verbliebenen Restbelastung und dem dadurch veranlassten Erlass der Allgemeinverfügung nur noch darum gehen, zum einen die Entwicklung zu beobachten, rechtzeitig und umfassend zu dokumentieren und zum baldigst möglichen Zeitpunkt die Allgemeinverfügung aufzuheben.
b) Der Nachweis, ab welcher Höhenkote (389,7 m ü.NN) keine signifikanten grundwassergefährdenden Altlasten mehr vorliegen, ist im entsprechenden Gutachten vom 18.11.2019 enthalten. Dieser Kote folgt die Festsetzung der Höhenlage eben der -künftigen – Sauberkeitsschicht.
c) Grundsätzlich werden alle Gutachten, die im Zusammenhang mit der Altlastensanierung erstellt wurden und falls notwendig künftig noch erstellt werden vom Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz bewertet.
Inwieweit das Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz, SG Umweltschutz, dass angesprochene Gutachten durch Beauftragung eines weiteren Gutachtens verifizieren lässt, liegt in der Entscheidungsbefugnis der Behörde.
d) Das Wasserwirtschaftsamt Landshut ist als Fachbehörde eng in die gesamten Vorgänge eingebunden und verfügt amtsintern über den erforderlichen Sachverstand zur Beurteilung der Notwendigkeit ergänzender Gutachten.

e) Grundsätzlich richtet sich bei allen Bauvorhaben die Zulässigkeit zur Verwendung von Baustoffen nach den jeweils geltenden diesbezüglichen technischen Vorschriften und Regelungen, insbesondere der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) die Schutz bieten soll vor aus ortsfesten Anlagen (z.B. Keller, Fundamente, Tiefgaragen u.ä,) freigesetzten wassergefährdenden Stoffen.
Eine Mobilisierung des im Boden verbliebenen Rest-PCBs kann zunächst durch das Bewegen von Aushubmaterial erfolgen. Dies berücksichtigend bestimmt die Planung bereits die Unterkante der Sauberkeitsschicht. Bis zu diesem Tiefenhorizont wurde die Bodensanierung durchgeführt. Eine weitere Möglichkeit der Mobilisierung besteht durch den Grundwassereintrag und –transport. Wenn im Grundwasser gebaut wird, ist hierfür eine Genehmigung erforderlich. Dies geschieht durch stellen eines Wasserrechtsantrags. Die Fachbehörde prüft dann eigenständig, ob zum Nachweis der Unbedenklichkeit weiterführende Gutachten erforderlich und vorzulegen sind.
f) Die Höhenlage für die Unterkante der Sauberkeitsschicht wurde auf 389,7 m ü.NN bestimmt. Um diese Sauberkeitsschicht herzustellen werden die Aushubarbeiten diese Höhenkote nur minimal um wenige Zentimeter unterschreiten.
Der mittlere im Geotechnischen Bericht vom 18.09.2019) angegebene Grundwasserspiegel liegt bei 389,5 m ü. NN, der höchste GW-Stand bei 391,5 m ü.NN (inkl. 50 cm Sicherheitszuschlag). Normale Grundwasserverhältnisse voraussetzend, sollte es damit im Rahmen der Erdarbeiten zu keinen Eingriffen in das Grundwasser kommen.
Sollte das Grundwasser während der Bauarbeiten aufgrund heftiger Niederschläge vorübergehend ansteigen, werden die entsprechenden Arbeiten für diesen Zeitraum unterbrochen.
g) Das Bayerische Landesamt für Umwelt (LfU) führt nach Art. 3 Abs. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) das sogenannte Altlastenkataster. Über die Entlassung einer Fläche aus diesem Verzeichnis entscheidet die Kreisverwaltungsbehörde, im vorliegenden Fall das Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz der kreisfreien Stadt Landshut.
h) Die im Zusammenhang mit der Bauleitplanung erstellten Gutachten sind als Verfahrensunterlagen Bestandteil der Planungen und somit im Zeitraum der öffentlichen Auslegung für jedermann einsehbar. Die Gutachten enthalten an ihrem Ende eine kurze allgemeinverständliche Zusammenfassung.
i) Die in der Zeit vom 16.07.2019 bis 23.08.2019 durchgeführte Beteiligung der Öffentlichkeit stellt nur einen von mehreren Verfahrensschritten bei der Aufstellung von Bebauungsplänen dar. Vorrangig dient die gem. § 3 Abs.1 BauGB durchgeführte Beteiligung der Information der Bürger und im Rückfluss auch der Planungsbehörde.
Während aller Beteiligungszeiträume steht es jedermann frei sich durch Einsichtnahme in die Akten Kenntnis der Planung und der einschlägigen Gutachten zu verschaffen.
Das Baugesetzbuch (BauGB) schreibt in § 3 Abs.2 die formelle öffentliche Auslegung für die Dauer eines Monats vor. Dieser Zeitraum ist als Regelzeitraum anzusehen. Es steht im Ermessen des Amtes für Stadtentwicklung und Stadtplanung der Stadt Landshut diesen Zeitraum zu verlängern.
j) Die Untersuchung des Grundwassers der Anwohner wurde erstmals 2019 vorgenommen und wird alle 2 Jahre wiederholt. Die letzte Probenentnahme erfolgte im August 2023. Die Entnahmen werden von Mitarbeitern der Stadt Landshut vorgenommen. Die Untersuchung der Proben geschieht durch ein von der Stadt Landshut beauftragtes Labor.
Die Durchführung von Bodenuntersuchungen in Bereichen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans / Deckblatts vor Beginn und nach Abschluss der Bauarbeiten ist über den Inhalt des Bebauungsplans nicht regelbar. Sie kann allenfalls im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages vereinbart werden oder individuell im konkreten Verdachtsfall.
k) Der gutachterliche Vergleich, ob die Deckblatt-Änderung das PCB-Grundwasserproblem besser löst als der rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahre 2014 wird nicht zielführend sein. Der Bebauungsplan aus dem Jahr 2014 ist rechtskräftig und auf seiner Basis und auf Basis der darin enthaltenen Festsetzungen dürfte damit gebaut werden. Für die aktuelle Deckblatt-Änderung bietet das laufende Verfahren mit Beteiligung aller zuständigen Fachbehörden Gelegenheit zur Prüfung.

Im Übrigen dienen weder der Bebauungsplan noch das Deckblatt hierzu der Lösung des PCB-Grundwasserproblems. Dieses Problem ist außerhalb der Bauleitplanung zu lösen. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wird geprüft inwieweit die Planung zu unzumutbaren Beeinträchtigungen führt.
l) Das laufende Aufstellungsverfahren für das Deckblatt 1 zum Bebauungsplan 02-34 folgt den diesbezüglichen Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB). Ein Einfluss auf das Abstimmungsverhalten der Mitglieder des Stadtrats ist nicht möglich.

Bezüglich der Thematik der Wertminderung wird darauf hingewiesen, dass ein eventueller Einfluss auf den Verkehrswert der betroffenen Grundstücke durch einen Bebauungsplan für sich genommen kein Kriterium für die Abwägungserheblichkeit ist. Es kommt auf die zu erwartenden tatsächlichen Beeinträchtigungen an, wie z.B. eine etwaige Reduzierung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung auf dem betroffenen Grundstück (BVerwG, Beschluss vom 09.02.1995, NVwZ 1995, 895).

8. Es werden Bedenken gegen Rechtmäßigkeit der Änderung des Bebauungsplanes im sogenannten beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geäußert.
Die gesetzlichen Vorgaben für die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes 02-34 durch Deckblatt 1 durch ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauBG als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ sind gegeben. Die geplante Grundfläche aller geplanten Gebäude liegt zusammengenommen (mit GRZ 1 = ca. 4.199 m² und GRZ 2 = ca. 9.223 m²) deutlich unter der Höchstgrenze von 20.000 m². Die in den, in der Stellungnahme zitierten Paragraphen § 1 Abs. 6 Nr. 7a und § 2 Abs. 4 BauGB beziehen gerade nicht auf ein Verfahren der Innenentwicklung. Die Belange, die in einer formellen Umweltprüfung abzuarbeiten sind, bleiben auch in einem Verfahren der Innenentwicklung unverändert abwägungserheblich (hier: § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a), c), e), h) und i) BauGB). Es ergeben sich bei einem Verfahren der Innenentwicklung somit keine materiellen Änderungen gegenüber einem regulären Verfahren mit Umweltprüfung. Der § 13a BauGB schließt das Verfahren der Innenentwicklung nur bei Belangen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b) (Natura2000-Gebiete) aus.

9. Gegenüber der in der Zeit vom 16.07.2019 bis zum 23.08.2019 ausgelegten Planung wurde die Bebauungsdichte um rd. 13,3 % (um ca. 2.140 m² Geschoßfläche) reduziert. Im Nordosten des Geltungsbereiches (Baufelder 7 – 9) wurden die Gebäudehöhen zurückgenommen. Anstelle der hier geplanten Mehrfamilienhäuser mit 3 – 4 Vollgeschossen sollen nunmehr 11 Reihenhäuser mit 2 – 3 Vollgeschossen errichtet werden. Die Anzahl der wahrgenommenen Baukörper bleibt gleich: 9 Mehrfamilienhäuser (Baufelder 1 -6 und 10 – 12) sowie 3 Reihenhausanlagen (Baufelder 7 – 9). Zum Rand und damit nach außen wirksam gegenüber der Nachbarbebauung wirksam sind 3 Baukörper im Osten und ebenfalls 3 Baukörper im Westen des Baugebiets.
Die Wertung als „Kasernenbauweise“ stellt eine subjektive Betrachtungsweise dar, auf die keiner weiteren Abwägung bedarf.
Die Aufschüttung / Erhöhung des Baugeländes ergibt sich aus der Festsetzung der Unterkante der Sauberkeitsschicht auf 389,7 m ü.NN und den üblichen Anforderungen an die Bauwerkskonstruktion. Die Erhöhung wird zu den Rändern des Baugebiets zum Kreuzeckweg im Osten und zum Abzweig der Klötzlmüllerstraße im Westen als Übergang gestaltet. Ihre max. Höhe wird nach außen hin nur sehr untergeordnet in Erscheinung treten. Zumal auch innerhalb des Baugeländes alle Übergänge fließend ausgeführt werden.
Ob durch die Planung eine „grobe Verletzung der allgemeinen Grundlagen des guten Städtebaus“ grob verletzt werden, entzieht sich der Abwägung, da im Einspruch die Grundsätze nicht definiert werden.
Jede Bauleitplanung hat so zu erfolgen, dass negative Einflüsse auf die bestehende Nachbarschaft so weit wie möglich vermieden werden. Allgemein nachvollziehbar dürfte sein, dass jedwede Baumaßnahme zu einer Änderung des jeweiligen Umfeldes führt. Inwieweit diese Änderung negativ empfunden wird, stellt regelmäßig eine sehr subjektive Betrachtungsweise dar.

Die Feststellung der Wertigkeit eines Grundstücks liegt regelmäßig im Zuständigkeitsbereich der jeweiligen Eigentümer. Unbenommen hiervon ist eine mögliche Schadensersatzforderung gegenüber dem Verursacher.
Die Thematik der Wertminderung wurde bereits unter Punkt 7 abgehandelt.

10. Der durchgeführte Verfahrensschritt diente gerade der Ermittlung der Wünsche und Anregungen, und damit im weitesten Sinne der Interessen der Anwohner. Diese in die Planung einfließen zu lassen ohne ihre Kenntnis ist schlicht nicht möglich.

11. Die in der Zeit vom 16.07.2019 bis 23.08.2019 durchgeführte Beteiligung der Öffentlichkeit sollte gemäß § 3 Abs. 1 BauGB „möglichst frühzeitig“ erfolgen und „über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung“ unterrichten und informieren. Regelmäßig liegen zu diesem frühen Zeitpunkt noch nicht alle erforderlichen Gutachten vor. Im Nachgang zur angesprochenen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden, zum Teil bereits unter Berücksichtigung der aufgeworfenen Fragen und der geäußerten Bedenken und Anregungen, die folgenden Gutachten und gutachterlichen Berichte erstellt:
    - Geotechnischer Bericht Nr. B1907247 vom 18.09.2019, Büro GeoPlan, Osterhofen
    - BMI-Standort Klötzlmüllerstraße 140, Landshut PCB-Bodensanierung, Projekt Nr.: 0027473 vom 18.11.2019, ERM GmbH Neu-Isenburg
    - Klötzlmüllerstraße 140 – Humantoxikologische Beurteilung des Restbelastungen mit Polychlorierten Biphenylen (PCB) im Hinblick auf die relevanten Wirkungspfade, vom Dezember 2019, Dr. Gerd Rippen, Göttingen
    - Änderung des Bebauungsplanes 02/34 durch Deckblatt 1, Numerisches Grundwassermodell, vom 09.12.2019, Dr. Blasy – Dr. Øverland, Eching a. Ammersee
    - Verkehrsuntersuchung Klötzlmüllerviertel in Landshut, vom 18. 09.2020, Projekta Ingenieurgesellschaft, Auerbach
    - Immissionsschutztechnisches Gutachten, Schallimmissionsschutz, Projekt-Nr. LA-2321-03 / 2321-03_E01 vom 19.01.2022 Hoock & Partner Sachverständige PartG mbH, Landshut (dieses Gutachten bezieht sich bereits auf die vorliegende, geänderte, reduzierte Planung)

12. Aufgrund des mit anderen kreisangehörigen Städten generellen, geringen Flächenpotentials im Gebiet der kreisfreien Stadt Landshut müssen sich alle größeren Baumaßnahmen, hier: Wohnungsbau, auf die zur Verfügung stehenden Flächen konzentrieren. Im (geänderten) Deckblatt wurde die Anzahl der möglichen Wohnungen reduziert und das Angebotsspektrum um 11 Reihenhäuser erweitert. Die Nachfrage und das darauf reagierende Angebot - oder auch umgekehrt - stellen einen fließenden Prozess dar, der sich mit einzelnen, herausgegriffenen Zahlen nicht belegen lässt, sondern auf langfristiger Marktbeobachtung beruht.

13. Dem seit Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes 2013 / 2014 in Art und Umfang geänderten Bedarf und der daraus resultierenden Nachfrage wird mit der Deckblatt-Änderung Rechnung getragen. Im Zeitraum von 2013 bis 2022 stieg die Einwohnerzahl der Stadt um 9.278 Personen oder ca. 14 % von 66.179 (2013) auf 75.457 (2022). Die aktuellen Bevölkerungsprognosen (Quelle: Bayer. Landesamt für Statistik) gehen für die Stadt Landshut von einem weiteren Zuwachs bis 2030 um 11.821 Personen gegenüber dem Wert 2013 oder ca. 18 % auf ca. 78.000 Personen aus und weiter bis 2030 um 14.621 Personen oder ca. 22 % auf dann 80.800 Einwohner. Die Stadt Landshut ist wie alle anderen Kommunen auch kein in sich geschlossener Organismus. Jede Bevölkerungsveränderung beinhaltet ganz unterschiedliche Faktoren wie die Wirtschaftskraft und damit Anziehungskraft einer Kommune, ihr Freizeitangebot, Todes- und Geburtenraten usw. usw. Es ist nicht möglich Landshut von einer derartigen Entwicklung abzukoppeln. Inwieweit innerhalb eines solchen Prozesses individuelle Interessen berücksichtigt werden (können) ist eine politische Frage. Diese lässt sich nicht im Rahmen der Bauleitplanung beantworten. Bauleitplanung ist immer Vorsorge- und Reaktionsplanung.

14. Ein Bebauungsplan regelt immer nur die bauliche Entwicklung der Flächen innerhalb seines Geltungsbereichs. Über den Bebauungsplan hinaus gehende Planungen für ein ganzes Stadtviertel sind im Rahmen der Bauleitplanung nur im Flächennutzungsplan möglich. Die hier geforderte Gesamtplanung des Viertels stellt dem gegenüber jedoch eine gesonderte Strukturplanung dar. Diese wäre nur außerhalb der Bauleitplanung möglich und separat durchzuführen. Die Entscheidung hierüber obliegt den politischen Gremien.

15. Zur Ermittlung des Bedarfs an zusätzlichen Plätzen in Kinderkrippen, Kindergärten und Schulen werden regelmäßig statische Kennwerte herangezogen. Zudem wurden für das gesamte Stadtgebiet in den letzten Jahren Schulbedarfs- und Kita-Bedarfspläne erstellt bzw. werden noch erstellt. Der diesbezügliche Bedarf wird in der Begründung wiedergegeben (siehe Ziffer 11.1). Er dient der planenden Kommune als Hinweis welche Einrichtungen u.U. zu erweitern sind und welche noch über ausreichende Kapazität verfügen. Pläne und eigene Gutachten hierzu werden generell nicht erstellt.

16. Aufgrund der notwendigen Anpassung des Geltungsbereichs an den des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 02-32 liegt die im Bebauungsplan Nr. 02-34 bisher nördlich des Kreuzeckweges festgesetzte Spielplatzfläche nicht mehr im Geltungsbereich des Deckblatts zum Bebauungsplan Nr. 02-34. Die Fläche ist in die Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan Nr. 02-32 integriert.
    Die Ausweisung eines öffentlichen Spielplatzes ist eine freiwillige Aufgabe der Gemeinde. Bei öffentlichen Spielplätzen handelt es sich um öffentliche Einrichtungen der Gemeinden für die allgemeine Nutzung. Eine Verpflichtung zur Ausweisung eines öffentlichen Spielplatzes besteht nach Auskunft des Staatsministeriums des Innern, für Sport und Integration nicht. (sinngemäß aus Antwort des Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr im Einvernehmen mit dem Staatsministerium des Innern, für Sport und Integration auf die „Schriftliche Anfrage“ der Abgeordneten Kerstin Celina und Stephanie Schuhknecht, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, Drucksache Nr. 18/22476 des Bayer. Landtags vom 09.08.2022). Insoweit existiert gar kein gesetzlicher Rahmen an dem sich die Stadt Landshut bei der Ausweisung öffentlicher Spielplätze orientieren könnte. Die Notwendigkeit zur Errichtung und die erforderliche Größe privater Spielflächen richtet sich nach den Vorschriften der bayerischen Bauordnung (BayBO) in Verbindung mit den Maßgaben der Freiflächen- und Gestaltungssatzung der Stadt Landshut.

17. Das Baugelände war bis zur Aufgabe seiner industriellen Nutzung nahezu zu 100 % versiegelt. Dem gegenüber stellt die jetzige Planung eine erhebliche Verbesserung dar. Insgesamt wird durch mehrere Maßnahmen die Pufferfähigkeit für Niederschlagswasser gefördert wie durch die Festsetzung eines erhöhten Aufbaus bei der Dachbegrünung. Im Zuge der detaillierten Freiflächenplanung werden die Abflüsse für das Niederschlagswasser genau betrachtet und geprüft, wo ggfs. zusätzliche Maßnahme zur Rückhaltung, zum Abfluss oder zur Pufferung gegeben und/oder notwendig sind. Ziel wird sein, dem vorhandenen (Mischwasser-)Kanal kein Niederschlagswasser zuzuführen, was den Vorgaben der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) entspricht, die in § 15 Abs. 2 Ziffer 6 die Einleitung von Grund-, Quell- und Sickerwasser in die öffentliche Entwässerungsanlage verbietet. Das Deckblatt zum Bebauungsplan enthält ca. 3.742 m² private und ca. 1.260 m² öffentliche Grünflächen. Je 300 m² Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen. Auf den künftigen privaten Flächen sind folgerichtig 65 Bäume als „zu pflanzen“ festgesetzt. Zusätzlich sind im Bereich der öffentlichen Grünflächen, hier vor allem den Klötzlmühlbach begleitend, 19 Bäume zu pflanzen. Es darf davon ausgegangen werden, dass die im Bereich der privaten Freiflächen durch die übliche gärtnerische Gestaltung weitere Pflanzmaßnahmen, dann vorrangig durch Sträucher, erfolgen werden.

21. [redacted]
    mit dem Schreiben vom 14.08.2019

    https://cloudla.Landshut.de/nextcloud/index.php/s/A8aFYGnmjK4mP9k

Beschluss:

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

1. Dem seit Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes 2013 / 2014 in Art und Umfang geänderten Bedarf und der daraus resultierenden Nachfrage wird mit der Deckblatt-Änderung Rechnung getragen. Im Zeitraum von 2013 bis 2022 stieg die Einwohnerzahl der Stadt um 9.278 Personen oder ca. 14 % von 66.179 (2013) auf 75.457 (2022). Die aktuellen Bevölkerungsprognosen (Quelle: Bayer. Landesamt für Statistik) gehen für die Stadt Landshut von einem weiteren Zuwachs bis 2030 um 11.821 Personen gegenüber dem Wert 2013 oder ca. 18 % auf ca. 78.000 Personen aus und weiter bis 2030 um 14.621 Personen oder ca. 22 % auf dann 80.800 Einwohner. In Kombination mit dem vergleichsweise geringen Flächenpotential der kreisfreien Stadt Landshut und der Verpflichtung zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden ist die angestrebte Verdichtung notwendig und vertretbar.
   Die im Einspruch monierten Tiefgaragenein- und -ausfahrten zum Kreuzeckweg hin wurden ganz aufgegeben und werden nicht mehr weiterverfolgt.
   Der Kreuzeckweg kann und soll nicht als „Hauptzufahrtsstraße“ für das neue Baugebiet dienen. Die Hauptanbindung an das städtische Verkehrsnetz erfolgt über die ausreichend dimensionierte Klötzlmüllerstraße.
   Die Auswirkungen des planungsbedingten steigenden künftigen Verkehrsaufkommens wurde in der „Verkehrsuntersuchung Klötzlmüllerviertel in Landshut“ vom 18.09.2020 der Projekta-Ingenieurgesellschaft, Auerbach und in einem „Immissionsschutztechnisches Gutachten, Schallimmissionsschutz, Projekt-Nr. LA-2321-03 / 2321-03_E01 vom 19.01.2022 durch das Büro Hoock & Partner Sachverständige PartG mbH, Landshut untersucht. Letzteres Gutachten bezieht sich bereits auf die vorliegende, geänderte, reduzierte Planung. Es kommt zu dem Ergebnis, dass lediglich an den Südseiten der geplanten Mehrfamilienhäuser (Baufelder 10 – 12), zur Klötzlmüllerstrasse hin, Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Diese sind durch eine entsprechende Grundrißorientierung in Kombination mit baulichen Maßnahmen durchführbar.

2. Die geplante Anzahl an Kfz-Stellplätzen richtet sich dabei i.d.R. nach der Stellplatzsatzung (StPlS) der Stadt Landshut vom 11.05.2015, zuletzt geändert durch Satzung vom 16.11.2020. Zusätzlich zu den Kfz-Stellplätzen werden den jeweiligen Mehrfamilienhäusern auch zugeordnete Fahrrad-Abstellflächen und -plätze geschaffen. Das Baugebiet ist gut an das Netz des ÖPNV angebunden. Die Innenstadt, alle Schulen, der Landshuter Hauptbahnhof und die weitaus meisten sonstigen Infrastruktureinrichtungen sind wegen des ebenen Geländes gut auch mit dem Fahrrad erreichbar.
   In der Sitzung vom 07.03.2024 hat der Bausenat einer Reduzierung der nach der Stellplatzsatzung nachzuweisenden KFZ-Stellplätze zugestimmt. Im Gegenzug wird die Anzahl der Fahrrad-Abstellplätze erhöht. Grundlage für die Reduzierung wird ein Mobilitätskonzept sein.
   Das Mobilitätskonzept beruht auf der vorliegenden Bauleitplanung, den örtlichen, infrastrukturellen Gegebenheiten im näheren und mittleren Umfeld sowie der topografischen Situation.
   Ziel des Konzeptes ist die Reduzierung des KFZ-Individualverkehrs, der von den künftigen Bewohnern des neuen Baugebietes ausgelöst werden wird und damit die Reduzierung der Anzahl sowohl der nach den geltenden Satzungen und Vorschriften nachzuweisenden KFZ-Stellplätze und auch der tatsächlich benötigten Stellplätze. Damit einher geht eine Akzeptanz- und Attraktivitätssteigerung hinsichtlich des ÖPNVs und des Fahrradverkehrs.
   Im Wirkungsbereich des Mobilitätskonzeptes kommt es nach baulicher und organisatorischer Umsetzung der formulierten Maßnahmen für die bereits vorhandenen und die neu hinzu-ziehenden Anwohner zu einer Reduzierung durch Lärm und Staub, einer Reduzierung der Versiegelung der Bodenoberfläche, zu einer Verbesserung hinsichtlich der Versickerung von Niederschlägen und zu einer Abnahme der Gefährdung durch den KFZ-Verkehr. Die Anzahl der oberirdischen Stellplätze und die

Ausdehnung der Tiefgaragen wird verkleinert. Die dadurch freiwerdenden Flächen tragen zu einer Verbesserung des Wohnumfeldes bei.
Ein Fehlverhalten der Nutzer - gleich welcher Einrichtung - lässt sich planerisch nicht fassen. Ob die neuen Bewohner die entstehenden Tiefgaragen oder die angebotenen sonstigen Stellplätze für Kfz und Fahrräder nutzen oder nicht entzieht sich dem Regelungsinhalt der Bauleitplanung.
Die neuen Tiefgaragen werden nach unten gegen aufsteigendes Grundwasser so- weit erforderlich und möglich gesichert. Wenn im Katastrophenfall das Stadtviertel, das gesamte Baugebiet und damit auch die neuen Tiefgaragen überflutet werden, wird das Wasser von oben in die Tiefgaragen eindringen. Bis zu einer gewissen Hochwasserhöhe wird die geplante Höhenlage des neuen Baugeländes Schutz bieten. Im Falle weiter steigenden Wassers werden die Tiefgaragen im Baugebiet volllaufen, wie allen anderen Tiefgaragen im vom Hochwasser betroffenen Gebiet auch. Ein 100 %-iger Schutz vor Naturkatastrophen ist nie und nirgends gegeben.

3. Die Tiefgaragenzufahrten im Kreuzeckweg werden wie bereits mehrfach geschrieben nicht mehr weiterverfolgt. Weite Teile des Kreuzeckweges sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und seines Deckblatts. Dadurch ist hier auch keine Regelungsmöglichkeit gegeben. Eine Regelungsmöglichkeit besteht über den Schulwegplan der Stadt Landshut und entsprechende verkehrsregelnde Maßnahmen.

4. Gegenüber der in der Zeit vom16.07.2019 bis 23.08.2019 ausgelegten Planung wurde die Bebauungsdichte um rd. 13,3 % (= ca. 2.140 m² Geschoßfläche) reduziert. Im Nordosten des Geltungsbereiches (Baufelder 7 – 9) wurden die Gebäudehöhen zurückgenommen. Anstelle der hier bisher geplanten Mehrfamilienhäuser mit 3 -4 Vollgeschossen sollen nunmehr Reihenhäuser mit 2 – 3 Vollgeschossen errichtet werden. Die geplante Bebauungsdichte folgt der oben erwähnten Befriedigung der prognostizierten Nachfrage nach Wohnraum. Wie ebenfalls bereits mehrfach erwähnt liegt ein Immissionsschutztechnisches Gutachten inzwischen vor.

5. Die Auswirkungen der geplanten Tiefgaragen auf das Grundwasser und den Grundwasserstrom wurden im „Numerischen Grundwassermodell“ von Dr. Blasy – Dr. Øverland vom 09.12.2019 untersucht. Darin wurde der Einfluss der geplanten Tiefgaragen auf die Grundwasserströmung und einen möglichen Aufstau betrachtet und festgestellt, dass die beiden Tiefgaragenkomplexe „keine Abhilfemaßnahmen zur weiteren Verminderung der Auswirkungen“ erforderlich machen“. Die sich aus den Berechnungen im genannten Gutachten ergebenden Auswirkungen bewegen sich im Bereich weniger Zentimeter. Ein Bodengutachten wurde erstellt und liegt als „Geotechnischer Bericht Nr. B1907247“ vom 18.09.2019 (Verfasser: GeoPlan, Osterhofen) vor.
   Die Notwendigkeit zur Durchführung eines Beweissicherungsverfahrens ergibt sich aus der jeweils gewählten Konstruktionsweise und damit zusammenhängend aus der Schwere des Eingriffs in den Baugrund. Sie liegt im Zuständigkeitsbereich des jeweiligen Bauherrn. Dem allgemein gültigen Verursacherprinzip folgend haftet der Bauherr oder die von ihm beauftragte ausführende Firma für durch seine Baumaßnahme verursachte Schäden an benachbarten Gebäuden.
   Die geforderten Grundwasser- Messstellen wurden im Zusammenhang mit dem Grundwassermonitoring eingerichtet.

6. Das Baugelände war bis zur Aufgabe seiner industriellen Nutzung nahezu zu 100 % versiegelt. Dem gegenüber stellt die jetzige Planung eine erhebliche Verbesserung dar. Insgesamt wird durch mehrere Maßnahmen die Pufferfähigkeit für Niederschlagswasser gefördert, wie durch die Festsetzung eines erhöhten Aufbaus bei der Dachbegrünung. Im Zuge der detaillierten Freiflächenplanung werden die Abflüsse für das Niederschlagswasser genau betrachtet und geprüft, wo ggfs. zusätzliche Maßnahme zur Rückhaltung, zum Abfluss oder zur Pufferung gegeben und/oder notwendig sind. Ziel wird sein, dem vorhandenen (Mischwasser-)Kanal kein Niederschlagswasser zuzuführen, was den Vorgaben der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) entspricht, die in § 15 Abs. 2 Ziffer 6 die Einleitung von Grund-Quell- und Sickerwasser in die öffentliche Entwässerungsanlage verbietet.

7. Wie vom Amt für Umwelt, Klima- und Naturschutz, SG Umweltschutz angegeben erfolgte die Sanierung der Altlasten innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans und damit auch des Deckblatts auf der Grundlage des Sanierungsplans vom 23.11.2012.

   Im Auftrag des Rechtsnachfolgers des die Altlasten verursachenden Unternehmens wurde – zeitlich gesehen nach der Unterrichtung der Öffentlichkeit und der von der Planung berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vom 16.07.2019 – einschl. 23.08.2019 – der Bericht 0027473 vom 18.11.2019, Verfasser ERM GmbH, Neu-Isenburg, bezüglich der PCB Bodensanierung vorgelegt. Darin sind unter Ziffer 5, Seite 12, eine „Zusammenfassende Bewertung und Empfehlungen“ enthalten.

   „Durch die Sanierungsmaßnahmen wurde etwa 99.8 % der im Boden vorhandenen PCB-Masse erfolgreich entfernt. Die verbliebenen 0,2 % an PCB-Masse (ca. 2,5 kg) liegen zu rund 90 % in Bodenhorizonten der gesättigten Bodenzone unterhalb des Referenzniveaus von 389,7 m Ü. NN vor. Der Sanierungszielwert für das Bodenmaterial von 10 mg/kg ist hier eingehalten.

   Oberhalb des Referenzniveaus von 389,7 m ü. NN verbleiben lediglich an der westlichen Grundstücksgrenze noch etwa 0,22 kg an PCB, was etwa 0,02 % der PCB-Ausgangsmasse darstellt. Diese Boden-Restbelastung in ca. 0,6 m unter Gelände ist gegenwärtig sowie bei der geplanten zukünftigen Nutzung durch die Tiefenlage sowie einen dort errichteten Zaun unzugänglich. Vor diesem Hintergrund ist eine Gefährdung für die Wirkungspfade Boden – Mensch (direkter Kontakt) und Boden – Nutzpflanze dauerhaft unterbunden. Der Wirkungspfad Boden – Grundwasser wird durch den geringen Querschnitt der Restbelastung, den nicht vorhandenen Grundwasseranschluss sowie die relativ geringe PCB-Restmasse von 0,22 kg als nicht signifikant bewertet.

   Ein Aushub der Restbelastung wäre mit erheblichen technischen Sicherungsmaßnahmen der Böschung bzw. der Gebäude auf dem Nachbargrundstück verbunden. Dieser Aufwand wäre … aus den o.g. Umständen nicht verhältnismäßig.

   Die Bodensanierung ist … erfolgreich abgeschlossen. Die primäre Quelle ist zu 99,8 % entfernt worden.“ Weitere Sanierungsmaßnahmen werden von den Gutachtern nicht für erforderlich gehalten.

   In der Sitzung des Bau- und des Umweltsenates am 24.10.2023 wurde bereits die Grundzüge einer einzurichtenden Grundwassersicherung dargestellt. Zwischenzeitlich liegt ein

   „Konzept zur Sicherung des Grundwasserabstroms nach abgeschlossener PCB-Bodensanierung“, erstellt durch das Ing.-Büro PGA Planung Gutachten Analytik GmbH, vor. Das Konzept kommt zusammenfassen auf folgendes Ergebnis:

   „Auf dem ehem. Betriebsgelände der […] in Landshut, Klötzlmüllerstraße 140, wurde bis Juli 2018 die quellenorientierte Bodensanierung einer PCB-Altlast durchgeführt. Die Verunreinigung geht auf den Vornutzer des Grundstücks, der […] und dort im Wesentlichen auf einen Brand im Jahr 1960 zurück, nach dem PCB-belastetes Material auf einem Teil des Grundstücks, Flurstück 2329, aufgefüllt wurde. Nach erfolgter Bodensanierung wurden abschließend weitere Untersuchungen des Bodens und des Grundwassers durchgeführt, die auch das westlich angrenzende Grundstück Klötzlmüllerstraße148 mit einbezogen hat. Ziel der Untersuchungen war die abschließende Gefährdungsabschätzung für alle relevanten Wirkungspfade und Schlussfolgerung, ob die Bodensanierung abgeschlossen ist, oder weitere Maßnahmen nach §2 Abs. 7 oder Abs. 8 BBodSchG und im Sinne § 4 Abs. 3 BBodSchG notwendig sind. Bei der Bodensanierung durch Aushub wurden 1.105 kg an PCB entfernt. Die verbliebene Restbelastung lässt sich mit rund 4 kg abschätzen. Daraus ergibt sich eine rechnerische Effizienz der Bodensanierung von rund 99,6 %. Die Untersuchungen bestätigen insgesamt, dass die Sanierungsziele des genehmigten Sanierungsplanes für den Boden vom 23.11.2012 in hinreichenden Maß erfüllt sind. Die Bodensanierung wird damit als erfolgreich abgeschlossen bewertet.

   Die auf dem Nachbargrundstück Klötzlmüllerstraße 148 detektierte punktuelle Restbelastung wurde im Mai und Juni 2022 durch Bodenaustausch entfernt.

   Auf dem […]-Gelände überschreiten im quartären und im tertiären Grundwasserleiter die PCB-Konzentrationen den Stufe-1-Wert. Nach der Beprobung des quartären

Grundwasserleiters vom 27.03.2023 übersteigt nur noch ein Messwert geringfügig (0,57µg/l) den Stufe-2-Wert. D.h., es liegt eine Grundwasserverunreinigung vor, die weitestgehend unter dem Stufe-2-Wert bzw. der Bestimmungsgrenze liegt. Insgesamt zeigt sich ein abnehmender Trend der Grundwasserkonzentrationen. Die PCB-Fahne mit Konzentrationen über dem Stufe-1-Wert (0,05 µg/l) erstreckt sich im quartären Grundwasserleiter ausgehend von der Quelle mit einer Breite von rund 65 m bis etwa 350 m in den Abstrom des BMI-Geländes. Belastbare Daten über die Länge der Schadstofffahne im tertiären Grundwasserleiter sind nicht vorhanden. Jedoch ist im Vergleich zum quartären Grundwasserleiter die Durchlässigkeit um den Faktor 60 niedriger und die Fracht um den Faktor 10 geringer. Es ist daher naheliegend, dass die Fahnenlänge im tertiären Grundwasserleiter erheblich kürzer sein muss als die Fahne im Quartär."

Das Wasserwirtschaftsamt hat dem Konzept im Prinzip zugestimmt. Folgende Punkte sind noch offen:

- Messungen im tertiären Grundwasserleiters:
  Diese müssen zwingend noch in das Konzept aufgenommen werden.
- Restbelastungen auf der Westseite des Grundstücks:
  Das Nachbargrundstück wurde im Jahr 2021 saniert. Die Belastungen dort waren konzentriert im Randbereich zwischen Hausnummer 140 und 148 zu finden. Bei der damaligen Sanierung wurde festgestellt, dass sich Reste der Belastungen noch in den Randbereich der Hausnummer 140 ziehen. Diese müssen noch entfernt werden. Da aber ohnehin Bau- und Aushubarbeiten stattfinden müssen, kann dies ohne größeren Aufwand erfolgen. Zu klären ist hier nur noch die Frage, ob die Aushubmaßnahme von den jetzigen Eigentümern oder den vergangenen Eigentümern durchgeführt wird.
- Monitoring:
  Auch wenn nach dem Sicherungszeitraum von 4 Jahren keine Maßnahmen zur Schadstoffreduzierung mehr erfolgen werden, ist dennoch weiterhin ein Monitoring durchzuführen. Bereits im vergangenen Gutachten des Büros ERM, indem die Verhältnismäßigkeit der Maßnahmen abgewogen wurde, ist ein Monitoring empfohlen worden. Zu klären ist hier nur noch die Frage, ob das Monitoring von den jetzigen Eigentümern oder den vergangenen Eigentümern durchgeführt wird.
  Bereits zur Sitzung vom 24.10.2023 wurden zur grundsätzlichen Bebaubarkeit des Grundstücks Stellungnahmen vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten sowie vom Gesundheitsamt eingeholt. Beiden Fachstellen sehen eine Wohnnutzung als unproblematisch an.
- Wirkpfad Boden-Nutzpflanze
  Zweck des BBodSchG ist die nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen. Bei stofflichen Belastungen landwirtschaftlich genutzter Böden geht es primär um eine mögliche Beeinträchtigung der Nutzungsfunktion als Standort für landwirtschaftliche Nutzung. Gleiches gilt entsprechend für gartenbauliche Nutzungen.
  Bei der Gefährdungsabschätzung des Pfades Boden-Nutzpflanze sind folgende Punkte zu klären:
  Welche Gefahren gehen im konkreten Fall von den im Boden vorhandenen Schadstoffen für Nahrungs- und Futterpflanzen aus? Wie sind diese Gefahren zu beurteilen? Welche Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen können auf kontaminierten Flächen im Vorfeld technischer Maßnahmen zum Schutz der darauf wachsenden Nutzpflanzen ergriffen werden?
  Die fachliche Bewertung obliegt dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten.
- Wirkpfad Boden-Mensch
  Ein Kontakt mit dem Boden kann durch die alltägliche Nutzung wie Sport, Spielen, Wohnen und Arbeiten stattfinden. Dabei steht beim Wirkungspfad Boden-Mensch (direkter Kontakt) die orale Aufnahme insbesondere bei Kleinkindern auf Kinderspielflächen, Wohngebieten sowie Park- und Freizeitanlagen, und die inhalative Aufnahme von aufgewirbelten Bodenpartikeln vor allem bei Erwachsenen auf Industrie- und Gewerbegrundstücken im Vordergrund.
  Die fachliche Bewertung obliegt dem Gesundheitsamt.
- Gefährdungsbeurteilung

Ob tatsächliche eine Gefährdung vorliegt, hängt ganz wesentlich davon ab, wie große der Abstand zwischen Belastungen und Oberfläche ist. Der Gesetzgeber hat daher pauschalisierte Werte zur Gefährdungsbeurteilung in der Bundesbodenschutzverordnung festgelegt.
Im vorliegenden Altlastenfall wurde bereits der Oberboden mit einer Mächtigkeit von bis zu 3 Metern flächig auf dem Grundstück abgetragen. Auffüllungen bis zum ursprünglichen Geländeniveau erfolgen im Rahmen der Baumaßnahmen. Damit ist eine „saubere“ Deckschicht von rund 3 Metern vorhanden.
Die Mindestabstände werden daher im Fall des Wirkpfads Boden-Mensch um das 10-fache überschritten, die des Wirkpfads Boden Nutzpflanze um das 5-fache.

Entsprechende positive Stellungnahmen der beiden Fachbehörden liegen vor.

Es wird gefordert:
a) Die ursprünglichen Sanierungsmaßnahmen vor einer Bebauung abzuschließen und alle Sanierungsmöglichkeiten auszuschöpfen. Eine evt. vorliegende Unverhältnismäßigkeit sei durch unabhängige Gutachten zu belegen. Die erwähnten und vorliegenden Gutachten bestätigen bereits, dass im Rahmen der Verhältnismäßigkeit alles Mögliche getan und veranlasst wurde. Weitere Sanierungsmaßnahmen würden keine signifikante Verbesserung bringen. Es kann beim Grundwassermonitoring wegen der verbliebenen Restbelastung und dem dadurch veranlassten Erlass der Allgemeinverfügung nur noch darum gehen, zum einen die Entwicklung zu beobachten, rechtzeitig und umfassend zu dokumentieren und zum baldigst möglichen Zeitpunkt die Allgemeinverfügung aufzuheben.
b) Der Nachweis, ab welcher Höhenkote (389,7 m ü.NN) keine signifikanten grundwassergefährdenden Altlasten mehr vorliegen, ist im entsprechenden Gutachten vom 18.11.2019 enthalten. Dieser Kote folgt die Festsetzung der Höhenlage eben der -künftigen – Sauberkeitsschicht.
c) Grundsätzlich werden alle Gutachten, die im Zusammenhang mit der Altlastensanierung erstellt wurden und falls notwendig künftig noch erstellt werden vom Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz bewertet.
Inwieweit das Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz, SG Umweltschutz, dass angesprochene Gutachten durch Beauftragung eines weiteren Gutachtens verifizieren lässt, liegt in der Entscheidungsbefugnis der Behörde.
d) Das Wasserwirtschaftsamt Landshut ist als Fachbehörde eng in die gesamten Vorgänge eingebunden und verfügt amtsintern über den erforderlichen Sachverstand zur Beurteilung der Notwendigkeit ergänzender Gutachten.
e) Grundsätzlich richtet sich bei allen Bauvorhaben die Zulässigkeit zur Verwendung von Baustoffen nach den jeweils geltenden diesbezüglichen technischen Vorschriften und Regelungen, insbesondere der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) die Schutz bieten soll vor aus ortsfesten Anlagen (z.B. Keller, Fundamente, Tiefgaragen u.ä,) freigesetzten wassergefährdenden Stoffen.
Eine Mobilisierung des im Boden verbliebenen Rest-PCBs kann zunächst durch das Bewegen von Aushubmaterial erfolgen. Dies berücksichtigend bestimmt die Planung bereits die Unterkante der Sauberkeitsschicht. Bis zu diesem Tiefenhorizont wurde die Bodensanierung durchgeführt. Eine weitere Möglichkeit der Mobilisierung besteht durch den Grundwassereintrag und –transport. Wenn im Grundwasser gebaut wird, ist hierfür eine Genehmigung erforderlich. Dies geschieht durch stellen eines Wasserrechtsantrags. Die Fachbehörde prüft dann eigenständig, ob zum Nachweis der Unbedenklichkeit weiterführende Gutachten erforderlich und vorzulegen sind.
f) Die Höhenlage für die Unterkante der Sauberkeitsschicht wurde auf 389,7 m ü.NN bestimmt. Um diese Sauberkeitsschicht herzustellen werden die Aushubarbeiten diese Höhenkote nur minimal um wenige Zentimeter unterschreiten.
Der mittlere im Geotechnischen Bericht vom 18.09.2019) angegebene Grundwasserspiegel liegt bei 389,5 m ü. NN, der höchste GW-Stand bei 391,5 m ü.NN (inkl. 50 cm Sicherheitszuschlag). Normale Grundwasserverhältnisse voraussetzend, sollte es damit im Rahmen der Erdarbeiten zu keinen Eingriffen in das Grundwasser kommen.
Sollte das Grundwasser während der Bauarbeiten aufgrund heftiger Niederschläge vorübergehend ansteigen, werden die entsprechenden Arbeiten für diesen Zeitraum unterbrochen.

g) Das Bayerische Landesamt für Umwelt (LfU) führt nach Art. 3 Abs. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) das sogenannte Altlastenkataster. Über die Entlassung einer Fläche aus diesem Verzeichnis entscheidet die Kreisverwaltungsbehörde, im vorliegenden Fall das Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz der kreisfreien Stadt Landshut.
h) Die im Zusammenhang mit der Bauleitplanung erstellten Gutachten sind als Verfahrensunterlagen Bestandteil der Planungen und somit im Zeitraum der öffentlichen Auslegung für jedermann einsehbar. Die Gutachten enthalten an ihrem Ende eine kurze allgemeinverständliche Zusammenfassung.
i) Die in der Zeit vom 16.07.2019 bis 23.08.2019 durchgeführte Beteiligung der Öffentlichkeit stellt nur einen von mehreren Verfahrensschritten bei der Aufstellung von Bebauungsplänen dar. Vorrangig dient die gem. § 3 Abs.1 BauGB durchgeführte Beteiligung der Information der Bürger und im Rückfluss auch der Planungsbehörde.
Während aller Beteiligungszeiträume steht es jedermann frei sich durch Einsichtnahme in die Akten Kenntnis der Planung und der einschlägigen Gutachten zu verschaffen.
Das Baugesetzbuch (BauGB) schreibt in § 3 Abs.2 die formelle öffentliche Auslegung für die Dauer eines Monats vor. Dieser Zeitraum ist als Regelzeitraum anzusehen. Es steht im Ermessen des Amtes für Stadtentwicklung und Stadtplanung der Stadt Landshut diesen Zeitraum zu verlängern.
j) Die Untersuchung des Grundwassers der Anwohner wurde erstmals 2019 vorgenommen und wird alle 2 Jahre wiederholt. Die letzte Probenentnahme erfolgte im August 2023. Die Entnahmen werden von Mitarbeitern der Stadt Landshut vorgenommen. Die Untersuchung der Proben geschieht durch ein von der Stadt Landshut beauftragtes Labor.
Die Durchführung von Bodenuntersuchungen in Bereichen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans / Deckblatts vor Beginn und nach Abschluss der Bauarbeiten ist über den Inhalt des Bebauungsplans nicht regelbar. Sie kann allenfalls im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages vereinbart werden oder individuell im konkreten Verdachtsfall.
k) Der gutachterliche Vergleich, ob die Deckblatt-Änderung das PCB-Grundwasserproblem besser löst als der rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahre 2014 wird nicht zielführend sein. Der Bebauungsplan aus dem Jahr 2014 ist rechtskräftig und auf seiner Basis und auf Basis der darin enthaltenen Festsetzungen dürfte damit gebaut werden. Für die aktuelle Deckblatt-Änderung bietet das laufende Verfahren mit Beteiligung aller zuständigen Fachbehörden Gelegenheit zur Prüfung.
Im Übrigen dienen weder der Bebauungsplan noch das Deckblatt hierzu der Lösung des PCB-Grundwasserproblems. Dieses Problem ist außerhalb der Bauleitplanung zu lösen. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wird geprüft inwieweit die Planung zu unzumutbaren Beeinträchtigungen führt.
l) Das laufende Aufstellungsverfahren für das Deckblatt 1 zum Bebauungsplan 02-34 folgt den diesbezüglichen Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB). Ein Einfluss auf das Abstimmungsverhalten der Mitglieder des Stadtrats ist nicht möglich.

Bezüglich der Thematik der Wertminderung wird darauf hingewiesen, dass ein eventueller Einfluss auf den Verkehrswert der betroffenen Grundstücke durch einen Bebauungsplan für sich genommen kein Kriterium für die Abwägungserheblichkeit ist. Es kommt auf die zu erwartenden tatsächlichen Beeinträchtigungen an, wie z.B. eine etwaige Reduzierung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung auf dem betroffenen Grundstück (BVerwG, Beschluss vom 09.02.1995, NVwZ 1995, 895).

8. Es werden Bedenken gegen Rechtmäßigkeit der Änderung des Bebauungsplanes im sogenannten beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geäußert.
Die gesetzlichen Vorgaben für die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes 02-34 durch Deckblatt 1 durch ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauBG als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ sind gegeben. Die geplante Grundfläche aller geplanten Gebäude liegt zusammengenommen (mit GRZ 1 = ca. 4.199 m² und GRZ 2 = ca. 9.223 m²) deutlich unter der Höchstgrenze von 20.000 m². Die in den, in der Stellungnahme zitierten Paragraphen § 1 Abs. 6 Nr. 7a und § 2 Abs. 4 BauGB beziehen gerade nicht auf ein Verfahren der Innenentwicklung. Die Belange, die in einer formellen Umweltprüfung abzuarbeiten sind, bleiben auch in einem Verfahren der

Innenentwicklung unverändert abwägungserheblich (hier: § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a), c), e), h) und i) BauGB). Es ergeben sich bei einem Verfahren der Innenentwicklung somit keine materiellen Änderungen gegenüber einem regulären Verfahren mit Umweltprüfung. Der § 13a BauGB schließt das Verfahren der Innenentwicklung nur bei Belangen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b) (Natura2000-Gebiete) aus.

9. Gegenüber der in der Zeit vom 16.07.2019 bis zum 23.08.2019 ausgelegten Planung wurde die Bebauungsdichte um rd. 13,3 % (um ca. 2.140 m² Geschoßfläche) reduziert. Im Nordosten des Geltungsbereiches (Baufelder 7 – 9) wurden die Gebäudehöhen zurückgenommen. Anstelle der hier geplanten Mehrfamilienhäuser mit 3 – 4 Vollgeschossen sollen nunmehr 11 Reihenhäuser mit 2 – 3 Vollgeschossen errichtet werden. Die Anzahl der wahrgenommenen Baukörper bleibt gleich: 9 Mehrfamilienhäuser (Baufelder 1 -6 und 10 – 12) sowie 3 Reihenhausanlagen (Baufelder 7 – 9). Zum Rand und damit nach außen wirksam gegenüber der Nachbarbebauung wirksam sind 3 Baukörper im Osten und ebenfalls 3 Baukörper im Westen des Baugebiets.
   Die Wertung als „Kasernenbauweise“ stellt eine subjektive Betrachtungsweise dar, auf die keiner weiteren Abwägung bedarf.
   Die Aufschüttung / Erhöhung des Baugeländes ergibt sich aus der Festsetzung der Unterkante der Sauberkeitsschicht auf 389,7 m ü.NN und den üblichen Anforderungen an die Bauwerkskonstruktion. Die Erhöhung wird zu den Rändern des Baugebiets zum Kreuzeckweg im Osten und zum Abzweig der Klötzlmüllerstraße im Westen als Übergang gestaltet. Ihre max. Höhe wird nach außen hin nur sehr untergeordnet in Erscheinung treten. Zumal auch innerhalb des Baugeländes alle Übergänge fließend ausgeführt werden.
   Ob durch die Planung eine „grobe Verletzung der allgemeinen Grundlagen des guten Städtebaus“ grob verletzt werden, entzieht sich der Abwägung, da im Einspruch die Grundsätze nicht definiert werden.
   Jede Bauleitplanung hat so zu erfolgen, dass negative Einflüsse auf die bestehende Nachbarschaft so weit wie möglich vermieden werden. Allgemein nachvollziehbar dürfte sein, dass jedwede Baumaßnahme zu einer Änderung des jeweiligen Umfeldes führt. Inwieweit diese Änderung negativ empfunden wird, stellt regelmäßig eine sehr subjektive Betrachtungsweise dar.
   Die Feststellung der Wertigkeit eines Grundstücks liegt regelmäßig im Zuständigkeitsbereich der jeweiligen Eigentümer. Unbenommen hiervon ist eine mögliche Schadensersatzforderung gegenüber dem Verursacher.
   Die Thematik der Wertminderung wurde bereits unter Punkt 7 abgehandelt.

10. Der durchgeführte Verfahrensschritt diente gerade der Ermittlung der Wünsche und Anregungen, und damit im weitesten Sinne der Interessen der Anwohner. Diese in die Planung einfließen zu lassen ohne ihre Kenntnis ist schlicht nicht möglich.

11. Die in der Zeit vom 16.07.2019 bis 23.08.2019 durchgeführte Beteiligung der Öffentlichkeit sollte gemäß § 3 Abs. 1 BauGB „möglichst frühzeitig“ erfolgen und „über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung“ unterrichten und informieren. Regelmäßig liegen zu diesem frühen Zeitpunkt noch nicht alle erforderlichen Gutachten vor. Im Nachgang zur angesprochenen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden, zum Teil bereits unter Berücksichtigung der aufgeworfenen Fragen und der geäußerten Bedenken und Anregungen, die folgenden Gutachten und gutachterlichen Berichte erstellt:
    - Geotechnischer Bericht Nr. B1907247 vom 18.09.2019, Büro GeoPlan, Osterhofen
    - BMI-Standort Klötzlmüllerstraße 140, Landshut PCB-Bodensanierung, Projekt Nr.: 0027473 vom 18.11.2019, ERM GmbH Neu-Isenburg
    - Klötzlmüllerstraße 140 – Humantoxikologische Beurteilung des Restbelastungen mit Polychlorierten Biphenylen (PCB) im Hinblick auf die relevanten Wirkungspfade, vom Dezember 2019, Dr. Gerd Rippen, Göttingen
    - Änderung des Bebauungsplanes 02/34 durch Deckblatt 1, Numerisches Grundwassermodell, vom 09.12.2019, Dr. Blasy – Dr. Øverland, Eching a. Ammersee

- Verkehrsuntersuchung Klötzlmüllerviertel in Landshut, vom 18. 09.2020, Projekta Ingenieurgesellschaft, Auerbach
- Immissionsschutztechnisches Gutachten, Schallimmissionsschutz, Projekt-Nr. LA-2321-03 / 2321-03_E01 vom 19.01.2022 Hoock & Partner Sachverständige PartG mbH, Landshut (dieses Gutachten bezieht sich bereits auf die vorliegende, geänderte, reduzierte Planung)

12. Aufgrund des mit anderen kreisangehörigen Städten generellen, geringen Flächenpotentials im Gebiet der kreisfreien Stadt Landshut müssen sich alle größeren Baumaßnahmen, hier: Wohnungsbau, auf die zur Verfügung stehenden Flächen konzentrieren. Im (geänderten) Deckblatt wurde die Anzahl der möglichen Wohnungen reduziert und das Angebotsspektrum um 11 Reihenhäuser erweitert. Die Nachfrage und das darauf reagierende Angebot - oder auch umgekehrt - stellen einen fließenden Prozess dar, der sich mit einzelnen, herausgegriffenen Zahlen nicht belegen lässt, sondern auf langfristiger Marktbeobachtung beruht.

13. Dem seit Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes 2013 / 2014 in Art und Umfang geänderten Bedarf und der daraus resultierenden Nachfrage wird mit der Deckblatt-Änderung Rechnung getragen. Im Zeitraum von 2013 bis 2022 stieg die Einwohnerzahl der Stadt um 9.278 Personen oder ca. 14 % von 66.179 (2013) auf 75.457 (2022). Die aktuellen Bevölkerungsprognosen (Quelle: Bayer. Landesamt für Statistik) gehen für die Stadt Landshut von einem weiteren Zuwachs bis 2030 um 11.821 Personen gegenüber dem Wert 2013 oder ca. 18 % auf ca. 78.000 Personen aus und weiter bis 2030 um 14.621 Personen oder ca. 22 % auf dann 80.800 Einwohner. Die Stadt Landshut ist wie alle anderen Kommunen auch kein in sich geschlossener Organismus. Jede Bevölkerungsveränderung beinhaltet ganz unterschiedliche Faktoren wie die Wirtschaftskraft und damit Anziehungskraft einer Kommune, ihr Freizeitangebot, Todes- und Geburtenraten usw. usw. Es ist nicht möglich Landshut von einer derartigen Entwicklung abzukoppeln. Inwieweit innerhalb eines solchen Prozesses individuelle Interessen berücksichtigt werden (können) ist eine politische Frage. Diese lässt sich nicht im Rahmen der Bauleitplanung beantworten. Bauleitplanung ist immer Vorsorge- und Reaktionsplanung.

14. Ein Bebauungsplan regelt immer nur die bauliche Entwicklung der Flächen innerhalb seines Geltungsbereichs. Über den Bebauungsplan hinaus gehende Planungen für ein ganzes Stadtviertel sind im Rahmen der Bauleitplanung nur im Flächennutzungsplan möglich. Die hier geforderte Gesamtplanung des Viertels stellt dem gegenüber jedoch eine gesonderte Strukturplanung dar. Diese wäre nur außerhalb der Bauleitplanung möglich und separat durchzuführen. Die Entscheidung hierüber obliegt den politischen Gremien.

15. Zur Ermittlung des Bedarfs an zusätzlichen Plätzen in Kinderkrippen, Kindergärten und Schulen werden regelmäßig statische Kennwerte herangezogen. Zudem wurden für das gesamte Stadtgebiet in den letzten Jahren Schulbedarfs- und Kita-Bedarfspläne erstellt bzw. werden noch erstellt. Der diesbezügliche Bedarf wird in der Begründung wiedergegeben (siehe Ziffer 11.1). Er dient der planenden Kommune als Hinweis welche Einrichtungen u.U. zu erweitern sind und welche noch über ausreichende Kapazität verfügen. Pläne und eigene Gutachten hierzu werden generell nicht erstellt.

16. Aufgrund der notwendigen Anpassung des Geltungsbereichs an den des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 02-32 liegt die im Bebauungsplan Nr. 02-34 bisher nördlich des Kreuzeckweges festgesetzte Spielplatzfläche nicht mehr im Geltungsbereich des Deckblatts zum Bebauungsplan Nr. 02-34. Die Fläche ist in die Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan Nr. 02-32 integriert.
    Die Ausweisung eines öffentlichen Spielplatzes ist eine freiwillige Aufgabe der Gemeinde. Bei öffentlichen Spielplätzen handelt es sich um öffentliche Einrichtungen der Gemeinden für die allgemeine Nutzung. Eine Verpflichtung zur Ausweisung eines öffentlichen Spielplatzes besteht nach Auskunft des Staatsministeriums des Innern, für Sport und Integration nicht. (sinngemäß aus Antwort des Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr im Einvernehmen mit dem Staatsministerium des Innern, für

Sport und Integration auf die „Schriftliche Anfrage“ der Abgeordneten Kerstin Celina und Stephanie Schuhknecht, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, Drucksache Nr. 18/22476 des Bayer. Landtags vom 09.08.2022). Insoweit existiert gar kein gesetzlicher Rahmen an dem sich die Stadt Landshut bei der Ausweisung öffentlicher Spielplätze orientieren könnte. Die Notwendigkeit zur Errichtung und die erforderliche Größe privater Spielflächen richtet sich nach den Vorschriften der bayerischen Bauordnung (BayBO) in Verbindung mit den Maßgaben der Freiflächen- und Gestaltungssatzung der Stadt Landshut.

17. Das Baugelände war bis zur Aufgabe seiner industriellen Nutzung nahezu zu 100 % versiegelt. Dem gegenüber stellt die jetzige Planung eine erhebliche Verbesserung dar. Insgesamt wird durch mehrere Maßnahmen die Pufferfähigkeit für Niederschlagswasser gefördert wie durch die Festsetzung eines erhöhten Aufbaus bei der Dachbegrünung. Im Zuge der detaillierten Freiflächenplanung werden die Abflüsse für das Niederschlagswasser genau betrachtet und geprüft, wo ggfs. zusätzliche Maßnahme zur Rückhaltung, zum Abfluss oder zur Pufferung gegeben und/oder notwendig sind. Ziel wird sein, dem vorhandenen (Mischwasser-)Kanal kein Niederschlagswasser zuzuführen, was den Vorgaben der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) entspricht, die in § 15 Abs. 2 Ziffer 6 die Einleitung von Grund-, Quell- und Sickerwasser in die öffentliche Entwässerungsanlage verbietet. Das Deckblatt zum Bebauungsplan enthält ca. 3.742 m² private und ca. 1.260 m² öffentliche Grünflächen. Je 300 m² Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen. Auf den künftigen privaten Flächen sind folgerichtig 65 Bäume als „zu pflanzen“ festgesetzt. Zusätzlich sind im Bereich der öffentlichen Grünflächen, hier vor allem den Klötzlmühlbach begleitend, 19 Bäume zu pflanzen. Es darf davon ausgegangen werden, dass die im Bereich der privaten Freiflächen durch die übliche gärtnerische Gestaltung weitere Pflanzmaßnahmen, dann vorrangig durch Sträucher, erfolgen werden.

22. [redacted]
mit dem Schreiben vom 14.08.2019

https://cloudla.Landshut.de/nextcloud/index.php/s/Hfbqd7pb8QS7Y55

Beschluss:

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

1. Dem seit Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes 2013 / 2014 in Art und Umfang geänderten Bedarf und der daraus resultierenden Nachfrage wird mit der Deckblatt-Änderung Rechnung getragen. Im Zeitraum von 2013 bis 2022 stieg die Einwohnerzahl der Stadt um 9.278 Personen oder ca. 14 % von 66.179 (2013) auf 75.457 (2022). Die aktuellen Bevölkerungsprognosen (Quelle: Bayer. Landesamt für Statistik) gehen für die Stadt Landshut von einem weiteren Zuwachs bis 2030 um 11.821 Personen gegenüber dem Wert 2013 oder ca. 18 % auf ca. 78.000 Personen aus und weiter bis 2030 um 14.621 Personen oder ca. 22 % auf dann 80.800 Einwohner. In Kombination mit dem vergleichsweise geringen Flächenpotential der kreisfreien Stadt Landshut und der Verpflichtung zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden ist die angestrebte Verdichtung notwendig und vertretbar.
   Im Einspruch wird die Situierung der drei Tiefgaragenein- und -ausfahrten zum Kreuzeckweg und zum Seitenarm der Klötzlmüllerstraße moniert. Die beiden Zufahrtsrampen zum Kreuzeckweg werden in der geänderten Planung zum Deckblatt nicht weiterverfolgt und entfallen.
   Die bisher geplante Tiefgaragenzufahrt zum Seitenarm der Klötzlmüllerstraße wird um 90° gedreht und öffnet sich somit direkt zur Klötzlmüllerstraße.
   Die für die Baufelder 11 und 12 benötigte Tiefgarage erhält eine kombinierte Zu-und Abfahrt ebenfalls direkt zur Klötzlmüllerstraße hin.
   Die Klötzlmüllerstraße ist und bleibt die Hauptverbindung des gesamten Viertels zur Innenstadt und in das übergeordnete Straßennetz. Sie ist zur Aufnahme des

Neuverkehrs geeignet und ausreichend dimensioniert. Es ist folgerichtig geboten die Tiefgaragen an sie anzubinden.
Zum Schutz der Anlieger und entsprechend den technischen sowie rechtlichen Vorschriften werden die beiden nunmehr geplanten Tiefgaragenzu- und –ausfahrten eingehaust und gemäß den Angaben aus dem Immissionsschutztechnischen Gutachten der Hoock & Partner Sachverständige PartG mbH vom 19.01.2022 schallgedämmt ausgebildet.
Die Auswirkungen des planungsbedingten steigenden künftigen Verkehrsaufkommens wurde in der „Verkehrsuntersuchung Klötzlmüllerviertel in Landshut“ vom 18.09.2020 der Projekta-Ingenieurgesellschaft, Auerbach und in einem „Immissionsschutztechnisches Gutachten, Schallimmissionsschutz, Projekt-Nr. LA-2321-03 / 2321-03_E01 vom 19.01.2022 durch das Büro Hoock & Partner Sachverständige PartG mbH, Landshut untersucht. Letzteres Gutachten bezieht sich bereits auf die vorliegende, geänderte, reduzierte Planung. Es kommt zu dem Ergebnis, dass lediglich an den Südseiten der geplanten Mehrfamilienhäuser (Baufelder 10 – 12), zur Klötzlmüllerstrasse hin, Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Diese sind durch eine entsprechende Grundrißorientierung in Kombination mit baulichen Maßnahmen durchführbar.

2. Die geplante Anzahl an Kfz-Stellplätzen richtet sich dabei i.d.R. nach der Stellplatzsatzung (StPlS) der Stadt Landshut vom 11.05.2015, zuletzt geändert durch Satzung vom 16.11.2020. Zusätzlich zu den Kfz-Stellplätzen werden den jeweiligen Mehrfamilienhäusern auch zugeordnete Fahrrad-Abstellflächen und -plätze geschaffen. Das Baugebiet ist gut an das Netz des ÖPNV angebunden. Die Innenstadt, alle Schulen, der Landshuter Hauptbahnhof und die weitaus meisten sonstigen Infrastruktureinrichtungen sind wegen des ebenen Geländes gut auch mit dem Fahrrad erreichbar.
In der Sitzung vom 07.03.2024 hat der Bausenat daher einer Reduzierung der nach der Stellplatzsatzung nachzuweisenden KFZ-Stellplätze zugestimmt. Im Gegenzug wird die Anzahl der Fahrrad-Abstellplätze erhöht. Grundlage für die Reduzierung wird ein Mobilitätskonzept sein.
Das Mobilitätskonzept beruht auf der vorliegenden Bauleitplanung, den örtlichen, infrastrukturellen Gegebenheiten im näheren und mittleren Umfeld sowie der topografischen Situation.
Ziel des Konzeptes ist die Reduzierung des KFZ-Individualverkehrs, der von den künftigen Bewohnern des neuen Baugebietes ausgelöst werden wird und damit die Reduzierung der Anzahl sowohl der nach den geltenden Satzungen und Vorschriften nachzuweisenden KFZ-Stellplätze und auch der tatsächlich benötigten Stellplätze. Damit einher geht eine Akzeptanz- und Attraktivitätssteigerung hinsichtlich des ÖPNVs und des Fahrradverkehrs.
Im Wirkungsbereich des Mobilitätskonzeptes kommt es nach baulicher und organisatorischer Umsetzung der formulierten Maßnahmen für die bereits vorhandenen und die neu hinzu-ziehenden Anwohner zu einer Reduzierung durch Lärm und Staub, einer Reduzierung der Versiegelung der Bodenoberfläche, zu einer Verbesserung hinsichtlich der Versickerung von Niederschlägen und zu einer Abnahme der Gefährdung durch den KFZ-Verkehr. Die Anzahl der oberirdischen Stellplätze und die Ausdehnung der Tiefgaragen wird verkleinert. Die dadurch freiwerdenden Flächen tragen zu einer Verbesserung des Wohnumfeldes bei.
Ein Fehlverhalten der Nutzer - gleich welcher Einrichtung - lässt sich planerisch nicht fassen. Ob die neuen Bewohner die entstehenden Tiefgaragen oder die angebotenen sonstigen Stellplätze für Kfz und Fahrräder nutzen oder nicht entzieht sich dem Regelungsinhalt der Bauleitplanung.
Die neuen Tiefgaragen werden nach unten gegen aufsteigendes Grundwasser so- weit erforderlich und möglich gesichert. Wenn im Katastrophenfall das Stadtviertel, das gesamte Baugebiet und damit auch die neuen Tiefgaragen überflutet werden, wird das Wasser von oben in die Tiefgaragen eindringen. Bis zu einer gewissen Hochwasserhöhe wird die geplante Höhenlage des neuen Baugeländes Schutz bieten. Im Falle weiter steigenden Wassers werden die Tiefgaragen im Baugebiet volllaufen, wie allen anderen Tiefgaragen im vom Hochwasser betroffenen Gebiet auch. Ein 100 %-iger Schutz vor Naturkatastrophen ist nie und nirgends gegeben.

3. Die Tiefgaragenzufahrten im Kreuzeckweg werden wie bereits mehrfach geschrieben nicht mehr weiterverfolgt. Weite Teile des Kreuzeckweges sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und seines Deckblatts. Dadurch ist hier auch keine Regelungsmöglichkeit gegeben. Eine Regelungsmöglichkeit besteht über den Schulwegplan der Stadt Landshut und entsprechende verkehrsregelnde Maßnahmen.

4. Gegenüber der in der Zeit vom16.07.2019 bis 23.08.2019 ausgelegten Planung wurde die Bebauungsdichte um rd. 13,3 % (= ca. 2.140 m² Geschoßfläche) reduziert. Im Nordosten des Geltungsbereiches (Baufelder 7 – 9) wurden die Gebäudehöhen zurückgenommen. Anstelle der hier bisher geplanten Mehrfamilienhäuser mit 3 -4 Vollgeschossen sollen nunmehr Reihenhäuser mit 2 – 3 Vollgeschossen errichtet werden. Die geplante Bebauungsdichte folgt der oben erwähnten Befriedigung der prognostizierten Nachfrage nach Wohnraum. Wie ebenfalls bereits mehrfach erwähnt liegt ein Immissionsschutztechnisches Gutachten inzwischen vor.

5. Die Auswirkungen der geplanten Tiefgaragen auf das Grundwasser und den Grundwasserstrom wurden im „Numerischen Grundwassermodell“ von Dr. Blasy – Dr. Øverland vom 09.12.2019 untersucht. Darin wurde der Einfluss der geplanten Tiefgaragen auf die Grundwasserströmung und einen möglichen Aufstau betrachtet und festgestellt, dass die beiden Tiefgaragenkomplexe „keine Abhilfemaßnahmen zur weiteren Verminderung der Auswirkungen“ erforderlich machen“. Die sich aus den Berechnungen im genannten Gutachten ergebenden Auswirkungen bewegen sich im Bereich weniger Zentimeter. Ein Bodengutachten wurde erstellt und liegt als „Geotechnischer Bericht Nr. B1907247“ vom 18.09.2019 (Verfasser: GeoPlan, Osterhofen) vor.
   Die Notwendigkeit zur Durchführung eines Beweissicherungsverfahrens ergibt sich aus der jeweils gewählten Konstruktionsweise und damit zusammenhängend aus der Schwere des Eingriffs in den Baugrund. Sie liegt im Zuständigkeitsbereich des jeweiligen Bauherrn. Dem allgemein gültigen Verursacherprinzip folgend haftet der Bauherr oder die von ihm beauftragte ausführende Firma für durch seine Baumaßnahme verursachte Schäden an benachbarten Gebäuden.
   Die geforderten Grundwasser- Messstellen wurden im Zusammenhang mit dem Grundwassermonitoring eingerichtet.

6. Das Baugelände war bis zur Aufgabe seiner industriellen Nutzung nahezu zu 100 % versiegelt. Dem gegenüber stellt die jetzige Planung eine erhebliche Verbesserung dar. Insgesamt wird durch mehrere Maßnahmen die Pufferfähigkeit für Niederschlagswasser gefördert, wie durch die Festsetzung eines erhöhten Aufbaus bei der Dachbegrünung. Im Zuge der detaillierten Freiflächenplanung werden die Abflüsse für das Niederschlagswasser genau betrachtet und geprüft, wo ggfs. zusätzliche Maßnahme zur Rückhaltung, zum Abfluss oder zur Pufferung gegeben und/oder notwendig sind. Ziel wird sein, dem vorhandenen (Mischwasser-)Kanal kein Niederschlagswasser zuzuführen, was den Vorgaben der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) entspricht, die in § 15 Abs. 2 Ziffer 6 die Einleitung von Grund- Quell- und Sickerwasser in die öffentliche Entwässerungsanlage verbietet.

7. Wie vom Amt für Umwelt, Klima- und Naturschutz, SG Umweltschutz angegeben erfolgte die Sanierung der Altlasten innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans und damit auch des Deckblatts auf der Grundlage des Sanierungsplans vom 23.11.2012.
   Im Auftrag des Rechtsnachfolgers des die Altlasten verursachenden Unternehmens wurde – zeitlich gesehen nach der Unterrichtung der Öffentlichkeit und der von der Planung berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vom 16.07.2019 – einschl. 23.08.2019 – der Bericht 0027473 vom 18.11.2019, Verfasser ERM GmbH, Neu-Isenburg, bezüglich der PCB Bodensanierung vorgelegt. Darin sind unter Ziffer 5, Seite 12, eine „Zusammenfassende Bewertung und Empfehlungen“ enthalten.
   „Durch die Sanierungsmaßnahmen wurde etwa 99.8 % der im Boden vorhandenen PCB-Masse erfolgreich entfernt. Die verbliebenen 0,2 % an PCB-Masse (ca. 2,5 kg)

liegen zu rund 90 % in Bodenhorizonten der gesättigten Bodenzone unterhalb des Referenzniveaus von 389,7 m Ü. NN vor. Der Sanierungszielwert für das Bodenmaterial von 10 mg/kg ist hier eingehalten.
Oberhalb des Referenzniveaus von 389,7 m ü. NN verbleiben lediglich an der westlichen Grundstücksgrenze noch etwa 0,22 kg an PCB, was etwa 0,02 % der PCB-Ausgangsmasse darstellt. Diese Boden-Restbelastung in ca. 0,6 m unter Gelände ist gegenwärtig sowie bei der geplanten zukünftigen Nutzung durch die Tiefenlage sowie einen dort errichteten Zaun unzugänglich. Vor diesem Hintergrund ist eine Gefährdung für die Wirkungspfade Boden – Mensch (direkter Kontakt) und Boden – Nutzpflanze dauerhaft unterbunden. Der Wirkungspfad Boden – Grundwasser wird durch den geringen Querschnitt der Restbelastung, den nicht vorhandenen Grundwasseranschluss sowie die relativ geringe PCB-Restmasse von 0,22 kg als nicht signifikant bewertet.
Ein Aushub der Restbelastung wäre mit erheblichen technischen Sicherungsmaßnahmen der Böschung bzw. der Gebäude auf dem Nachbargrundstück verbunden. Dieser Aufwand wäre … aus den o.g. Umständen nicht verhältnismäßig.
Die Bodensanierung ist … erfolgreich abgeschlossen. Die primäre Quelle ist zu 99,8 % entfernt worden.“ Weitere Sanierungsmaßnahmen werden von den Gutachtern nicht für erforderlich gehalten.
In der Sitzung des Bau- und des Umweltsenates am 24.10.2023 wurde bereits die Grundzüge einer einzurichtenden Grundwassersicherung dargestellt. Zwischenzeitlich liegt ein
„Konzept zur Sicherung des Grundwasserabstroms nach abgeschlossener PCB-Bodensanierung“, erstellt durch das Ing.-Büro PGA Planung Gutachten Analytik GmbH, vor. Das Konzept kommt zusammenfassen auf folgendes Ergebnis:
„Auf dem ehem. Betriebsgelände der […] in Landshut, Klötzlmüllerstraße 140, wurde bis Juli 2018 die quellenorientierte Bodensanierung einer PCB-Altlast durchgeführt. Die Verunreinigung geht auf den Vornutzer des Grundstücks, der […] und dort im Wesentlichen auf einen Brand im Jahr 1960 zurück, nach dem PCB-belastetes Material auf einem Teil des Grundstücks, Flurstück 2329, aufgefüllt wurde. Nach erfolgter Bodensanierung wurden abschließend weitere Untersuchungen des Bodens und des Grundwassers durchgeführt, die auch das westlich angrenzende Grundstück Klötzlmüllerstraße148 mit einbezogen hat. Ziel der Untersuchungen war die abschließende Gefährdungsabschätzung für alle relevanten Wirkungspfade und Schlussfolgerung, ob die Bodensanierung abgeschlossen ist, oder weitere Maßnahmen nach §2 Abs. 7 oder Abs. 8 BBodSchG und im Sinne § 4 Abs. 3 BBodSchG notwendig sind. Bei der Bodensanierung durch Aushub wurden 1.105 kg an PCB entfernt. Die verbliebene Restbelastung lässt sich mit rund 4 kg abschätzen. Daraus ergibt sich eine rechnerische Effizienz der Bodensanierung von rund 99,6 %. Die Untersuchungen bestätigen insgesamt, dass die Sanierungsziele des genehmigten Sanierungsplanes für den Boden vom 23.11.2012 in hinreichenden Maß erfüllt sind. Die Bodensanierung wird damit als erfolgreich abgeschlossen bewertet.
Die auf dem Nachbargrundstück Klötzlmüllerstraße 148 detektierte punktuelle Restbelastung wurde im Mai und Juni 2022 durch Bodenaustausch entfernt.
Auf dem […]-Gelände überschreiten im quartären und im tertiären Grundwasserleiter die PCB-Konzentrationen den Stufe-1-Wert. Nach der Beprobung des quartären Grundwasserleiters vom 27.03.2023 übersteigt nur noch ein Messwert geringfügig (0,57µg/l) den Stufe-2-Wert. D.h., es liegt eine Grundwasserverunreinigung vor, die weitestgehend unter dem Stufe-2-Wert bzw. der Bestimmungsgrenze liegt. Insgesamt zeigt sich ein abnehmender Trend der Grundwasserkonzentrationen. Die PCB-Fahne mit Konzentrationen über dem Stufe-1-Wert (0,05 µg/l) erstreckt sich im quartären Grundwasserleiter ausgehend von der Quelle mit einer Breite von rund 65 m bis etwa 350 m in den Abstrom des BMI-Geländes. Belastbare Daten über die Länge der Schadstofffahne im tertiären Grundwasserleiter sind nicht vorhanden. Jedoch ist im Vergleich zum quartären Grundwasserleiter die Durchlässigkeit um den Faktor 60 niedriger und die Fracht um den Faktor 10 geringer. Es ist daher naheliegend, dass die Fahnenlänge im tertiären Grundwasserleiter erheblich kürzer sein muss als die Fahne im Quartär.“
Das Wasserwirtschaftsamt hat dem Konzept im Prinzip zugestimmt. Folgende Punkte sind noch offen:

- Messungen im tertiären Grundwasserleiters:
  Diese müssen zwingend noch in das Konzept aufgenommen werden.
- Restbelastungen auf der Westseite des Grundstücks:
  Das Nachbargrundstück wurde im Jahr 2021 saniert. Die Belastungen dort waren konzentriert im Randbereich zwischen Hausnummer 140 und 148 zu finden. Bei der damaligen Sanierung wurde festgestellt, dass sich Reste der Belastungen noch in den Randbereich der Hausnummer 140 ziehen. Diese müssen noch entfernt werden. Da aber ohnehin Bau- und Aushubarbeiten stattfinden müssen, kann dies ohne größeren Aufwand erfolgen. Zu klären ist hier nur noch die Frage, ob die Aushubmaßnahme von den jetzigen Eigentümern oder den vergangenen Eigentümern durchgeführt wird.
- Monitoring:
  Auch wenn nach dem Sicherungszeitraum von 4 Jahren keine Maßnahmen zur Schadstoffreduzierung mehr erfolgen werden, ist dennoch weiterhin ein Monitoring durchzuführen. Bereits im vergangenen Gutachten des Büros ERM, indem die Verhältnismäßigkeit der Maßnahmen abgewogen wurde, ist ein Monitoring empfohlen worden. Zu klären ist hier nur noch die Frage, ob das Monitoring von den jetzigen Eigentümern oder den vergangenen Eigentümern durchgeführt wird.
  Bereits zur Sitzung vom 24.10.2023 wurden zur grundsätzlichen Bebaubarkeit des Grundstücks Stellungnahmen vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten sowie vom Gesundheitsamt eingeholt. Beiden Fachstellen sehen eine Wohnnutzung als unproblematisch an.
- Wirkpfad Boden-Nutzpflanze
  Zweck des BBodSchG ist die nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen. Bei stofflichen Belastungen landwirtschaftlich genutzter Böden geht es primär um eine mögliche Beeinträchtigung der Nutzungsfunktion als Standort für landwirtschaftliche Nutzung. Gleiches gilt entsprechend für gartenbauliche Nutzungen.
  Bei der Gefährdungsabschätzung des Pfades Boden-Nutzpflanze sind folgende Punkte zu klären:
  Welche Gefahren gehen im konkreten Fall von den im Boden vorhandenen Schadstoffen für Nahrungs- und Futterpflanzen aus? Wie sind diese Gefahren zu beurteilen? Welche Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen können auf kontaminierten Flächen im Vorfeld technischer Maßnahmen zum Schutz der darauf wachsenden Nutzpflanzen ergriffen werden?
  Die fachliche Bewertung obliegt dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten.
- Wirkpfad Boden-Mensch
  Ein Kontakt mit dem Boden kann durch die alltägliche Nutzung wie Sport, Spielen, Wohnen und Arbeiten stattfinden. Dabei steht beim Wirkungspfad Boden-Mensch (direkter Kontakt) die orale Aufnahme insbesondere bei Kleinkindern auf Kinderspielflächen, Wohngebieten sowie Park- und Freizeitanlagen, und die inhalative Aufnahme von aufgewirbelten Bodenpartikeln vor allem bei Erwachsenen auf Industrie- und Gewerbegrundstücken im Vordergrund.
  Die fachliche Bewertung obliegt dem Gesundheitsamt.
- Gefährdungsbeurteilung
  Ob tatsächliche eine Gefährdung vorliegt, hängt ganz wesentlich davon ab, wie große der Abstand zwischen Belastungen und Oberfläche ist. Der Gesetzgeber hat daher pauschalisierte Werte zur Gefährdungsbeurteilung in der Bundesbodenschutzverordnung festgelegt.
  Im vorliegenden Altlastenfall wurde bereits der Oberboden mit einer Mächtigkeit von bis zu 3 Metern flächig auf dem Grundstück abgetragen. Auffüllungen bis zum ursprünglichen Geländeniveau erfolgen im Rahmen der Baumaßnahmen. Damit ist eine „saubere“ Deckschicht von rund 3 Metern vorhanden.
  Die Mindestabstände werden daher im Fall des Wirkpfads Boden-Mensch um das 10-fache überschritten, die des Wirkpfads Boden Nutzpflanze um das 5-fache.

Entsprechende positive Stellungnahmen der beiden Fachbehörden liegen vor.

Es wird gefordert:

a) Die ursprünglichen Sanierungsmaßnahmen vor einer Bebauung abzuschließen und alle Sanierungsmöglichkeiten auszuschöpfen. Eine evt. vorliegende Unverhältnismäßigkeit sei durch unabhängige Gutachten zu belegen. Die erwähnten und vorliegenden Gutachten bestätigen bereits, dass im Rahmen der Verhältnismäßigkeit alles Mögliche getan und veranlasst wurde. Weitere Sanierungsmaßnahmen würden keine signifikante Verbesserung bringen. Es kann beim Grundwassermonitoring wegen der verbliebenen Restbelastung und dem dadurch veranlassten Erlass der Allgemeinverfügung nur noch darum gehen, zum einen die Entwicklung zu beobachten, rechtzeitig und umfassend zu dokumentieren und zum baldigst möglichen Zeitpunkt die Allgemeinverfügung aufzuheben.
b) Der Nachweis, ab welcher Höhenkote (389,7 m ü.NN) keine signifikanten grundwassergefährdenden Altlasten mehr vorliegen, ist im entsprechenden Gutachten vom 18.11.2019 enthalten. Dieser Kote folgt die Festsetzung der Höhenlage eben der - künftigen – Sauberkeitsschicht.
c) Grundsätzlich werden alle Gutachten, die im Zusammenhang mit der Altlastensanierung erstellt wurden und falls notwendig künftig noch erstellt werden vom Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz bewertet.
Inwieweit das Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz, SG Umweltschutz, dass angesprochene Gutachten durch Beauftragung eines weiteren Gutachtens verifizieren lässt, liegt in der Entscheidungsbefugnis der Behörde.
d) Das Wasserwirtschaftsamt Landshut ist als Fachbehörde eng in die gesamten Vorgänge eingebunden und verfügt amtsintern über den erforderlichen Sachverstand zur Beurteilung der Notwendigkeit ergänzender Gutachten.
e) Grundsätzlich richtet sich bei allen Bauvorhaben die Zulässigkeit zur Verwendung von Baustoffen nach den jeweils geltenden diesbezüglichen technischen Vorschriften und Regelungen, insbesondere der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) die Schutz bieten soll vor aus ortsfesten Anlagen (z.B. Keller, Fundamente, Tiefgaragen u.ä,) freigesetzten wassergefährdenden Stoffen.
Eine Mobilisierung des im Boden verbliebenen Rest-PCBs kann zunächst durch das Bewegen von Aushubmaterial erfolgen. Dies berücksichtigend bestimmt die Planung bereits die Unterkante der Sauberkeitsschicht. Bis zu diesem Tiefenhorizont wurde die Bodensanierung durchgeführt. Eine weitere Möglichkeit der Mobilisierung besteht durch den Grundwassereintrag und –transport. Wenn im Grundwasser gebaut wird, ist hierfür eine Genehmigung erforderlich. Dies geschieht durch stellen eines Wasserrechtsantrags. Die Fachbehörde prüft dann eigenständig, ob zum Nachweis der Unbedenklichkeit weiterführende Gutachten erforderlich und vorzulegen sind.
f) Die Höhenlage für die Unterkante der Sauberkeitsschicht wurde auf 389,7 m ü.NN bestimmt. Um diese Sauberkeitsschicht herzustellen werden die Aushubarbeiten diese Höhenkote nur minimal um wenige Zentimeter unterschreiten.
Der mittlere im Geotechnischen Bericht vom 18.09.2019) angegebene Grundwasserspiegel liegt bei 389,5 m ü. NN, der höchste GW-Stand bei 391,5 m ü.NN (inkl. 50 cm Sicherheitszuschlag). Normale Grundwasserverhältnisse voraussetzend, sollte es damit im Rahmen der Erdarbeiten zu keinen Eingriffen in das Grundwasser kommen.
Sollte das Grundwasser während der Bauarbeiten aufgrund heftiger Niederschläge vorübergehend ansteigen, werden die entsprechenden Arbeiten für diesen Zeitraum unterbrochen.
g) Das Bayerische Landesamt für Umwelt (LfU) führt nach Art. 3 Abs. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) das sogenannte Altlastenkataster. Über die Entlassung einer Fläche aus diesem Verzeichnis entscheidet die Kreisverwaltungsbehörde, im vorliegenden Fall das Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz der kreisfreien Stadt Landshut.
h) Die im Zusammenhang mit der Bauleitplanung erstellten Gutachten sind als Verfahrensunterlagen Bestandteil der Planungen und somit im Zeitraum der öffentlichen Auslegung für jedermann einsehbar. Die Gutachten enthalten an ihrem Ende eine kurze allgemeinverständliche Zusammenfassung.
i) Die in der Zeit vom 16.07.2019 bis 23.08.2019 durchgeführte Beteiligung der Öffentlichkeit stellt nur einen von mehreren Verfahrensschritten bei der Aufstellung von Bebauungsplänen dar. Vorrangig dient die gem. § 3 Abs.1 BauGB durchgeführte Beteiligung der Information der Bürger und im Rückfluss auch der Planungsbehörde.

Während aller Beteiligungszeiträume steht es jedermann frei sich durch Einsichtnahme in die Akten Kenntnis der Planung und der einschlägigen Gutachten zu verschaffen.
Das Baugesetzbuch (BauGB) schreibt in § 3 Abs.2 die formelle öffentliche Auslegung für die Dauer eines Monats vor. Dieser Zeitraum ist als Regelzeitraum anzusehen. Es steht im Ermessen des Amtes für Stadtentwicklung und Stadtplanung der Stadt Landshut diesen Zeitraum zu verlängern.
j) Die Untersuchung des Grundwassers der Anwohner wurde erstmals 2019 vorgenommen und wird alle 2 Jahre wiederholt. Die letzte Probenentnahme erfolgte im August 2023. Die Entnahmen werden von Mitarbeitern der Stadt Landshut vorgenommen. Die Untersuchung der Proben geschieht durch ein von der Stadt Landshut beauftragtes Labor.
Die Durchführung von Bodenuntersuchungen in Bereichen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans / Deckblatts vor Beginn und nach Abschluss der Bauarbeiten ist über den Inhalt des Bebauungsplans nicht regelbar. Sie kann allenfalls im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages vereinbart werden oder individuell im konkreten Verdachtsfall.
k) Der gutachterliche Vergleich, ob die Deckblatt-Änderung das PCB-Grundwasserproblem besser löst als der rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahre 2014 wird nicht zielführend sein. Der Bebauungsplan aus dem Jahr 2014 ist rechtskräftig und auf seiner Basis und auf Basis der darin enthaltenen Festsetzungen dürfte damit gebaut werden. Für die aktuelle Deckblatt-Änderung bietet das laufende Verfahren mit Beteiligung aller zuständigen Fachbehörden Gelegenheit zur Prüfung.
Im Übrigen dienen weder der Bebauungsplan noch das Deckblatt hierzu der Lösung des PCB-Grundwasserproblems. Dieses Problem ist außerhalb der Bauleitplanung zu lösen. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wird geprüft inwieweit die Planung zu unzumutbaren Beeinträchtigungen führt.
l) Das laufende Aufstellungsverfahren für das Deckblatt 1 zum Bebauungsplan 02-34 folgt den diesbezüglichen Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB). Ein Einfluss auf das Abstimmungsverhalten der Mitglieder des Stadtrats ist nicht möglich.

Bezüglich der Thematik der Wertminderung wird darauf hingewiesen, dass ein eventueller Einfluss auf den Verkehrswert der betroffenen Grundstücke durch einen Bebauungsplan für sich genommen kein Kriterium für die Abwägungserheblichkeit ist. Es kommt auf die zu erwartenden tatsächlichen Beeinträchtigungen an, wie z.B. eine etwaige Reduzierung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung auf dem betroffenen Grundstück (BVerwG, Beschluss vom 09.02.1995, NVwZ 1995, 895).

8. Es werden Bedenken gegen Rechtmäßigkeit der Änderung des Bebauungsplanes im sogenannten beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geäußert.
Die gesetzlichen Vorgaben für die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes 02-34 durch Deckblatt 1 durch ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauBG als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ sind gegeben. Die geplante Grundfläche aller geplanten Gebäude liegt zusammengenommen (mit GRZ 1 = ca. 4.199 m² und GRZ 2 = ca. 9.223 m²) deutlich unter der Höchstgrenze von 20.000 m². Die in den, in der Stellungnahme zitierten Paragraphen § 1 Abs. 6 Nr. 7a und § 2 Abs. 4 BauGB beziehen gerade nicht auf ein Verfahren der Innenentwicklung. Die Belange, die in einer formellen Umweltprüfung abzuarbeiten sind, bleiben auch in einem Verfahren der Innenentwicklung unverändert abwägungserheblich (hier: § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a), c), e), h) und i) BauGB). Es ergeben sich bei einem Verfahren der Innenentwicklung somit keine materiellen Änderungen gegenüber einem regulären Verfahren mit Umweltprüfung. Der § 13a BauGB schließt das Verfahren der Innenentwicklung nur bei Belangen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b) (Natura2000-Gebiete) aus.

9. Gegenüber der in der Zeit vom 16.07.2019 bis zum 23.08.2019 ausgelegten Planung wurde die Bebauungsdichte um rd. 13,3 % (um ca. 2.140 m² Geschoßfläche) reduziert. Im Nordosten des Geltungsbereiches (Baufelder 7 – 9) wurden die Gebäudehöhen zurückgenommen. Anstelle der hier geplanten Mehrfamilienhäuser mit 3 – 4 Vollgeschossen sollen nunmehr 11 Reihenhäuser mit 2 – 3 Vollgeschossen errichtet werden. Die Anzahl der wahrgenommenen Baukörper bleibt gleich: 9 Mehrfamilienhäuser (Baufelder 1 -6 und 10 – 12) sowie 3 Reihenhausanlagen

(Baufelder 7 – 9). Zum Rand und damit nach außen wirksam gegenüber der Nachbarbebauung wirksam sind 3 Baukörper im Osten und ebenfalls 3 Baukörper im Westen des Baugebiets.
Die Wertung als „Kasernenbauweise“ stellt eine subjektive Betrachtungsweise dar, auf die keiner weiteren Abwägung bedarf.
Die Aufschüttung / Erhöhung des Baugeländes ergibt sich aus der Festsetzung der Unterkante der Sauberkeitsschicht auf 389,7 m ü.NN und den üblichen Anforderungen an die Bauwerkskonstruktion. Die Erhöhung wird zu den Rändern des Baugebiets zum Kreuzeckweg im Osten und zum Abzweig der Klötzlmüllerstraße im Westen als Übergang gestaltet. Ihre max. Höhe wird nach außen hin nur sehr untergeordnet in Erscheinung treten. Zumal auch innerhalb des Baugeländes alle Übergänge fließend ausgeführt werden.
Ob durch die Planung eine „grobe Verletzung der allgemeinen Grundlagen des guten Städtebaus“ grob verletzt werden, entzieht sich der Abwägung, da im Einspruch die Grundsätze nicht definiert werden.
Jede Bauleitplanung hat so zu erfolgen, dass negative Einflüsse auf die bestehende Nachbarschaft so weit wie möglich vermieden werden. Allgemein nachvollziehbar dürfte sein, dass jedwede Baumaßnahme zu einer Änderung des jeweiligen Umfeldes führt. Inwieweit diese Änderung negativ empfunden wird, stellt regelmäßig eine sehr subjektive Betrachtungsweise dar.
Die Feststellung der Wertigkeit eines Grundstücks liegt regelmäßig im Zuständigkeitsbereich der jeweiligen Eigentümer. Unbenommen hiervon ist eine mögliche Schadensersatzforderung gegenüber dem Verursacher.
Die Thematik der Wertminderung wurde bereits unter Punkt 7 abgehandelt.

10. Der durchgeführte Verfahrensschritt diente gerade der Ermittlung der Wünsche und Anregungen, und damit im weitesten Sinne der Interessen der Anwohner. Diese in die Planung einfließen zu lassen ohne ihre Kenntnis ist schlicht nicht möglich.

11. Die in der Zeit vom 16.07.2019 bis 23.08.2019 durchgeführte Beteiligung der Öffentlichkeit sollte gemäß § 3 Abs. 1 BauGB „möglichst frühzeitig“ erfolgen und „über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung“ unterrichten und informieren. Regelmäßig liegen zu diesem frühen Zeitpunkt noch nicht alle erforderlichen Gutachten vor. Im Nachgang zur angesprochenen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden, zum Teil bereits unter Berücksichtigung der aufgeworfenen Fragen und der geäußerten Bedenken und Anregungen, die folgenden Gutachten und gutachterlichen Berichte erstellt:
    - Geotechnischer Bericht Nr. B1907247 vom 18.09.2019, Büro GeoPlan, Osterhofen
    - BMI-Standort Klötzlmüllerstraße 140, Landshut PCB-Bodensanierung, Projekt Nr.: 0027473 vom 18.11.2019, ERM GmbH Neu-Isenburg
    - Klötzlmüllerstraße 140 – Humantoxikologische Beurteilung des Restbelastungen mit Polychlorierten Biphenylen (PCB) im Hinblick auf die relevanten Wirkungspfade, vom Dezember 2019, Dr. Gerd Rippen, Göttingen
    - Änderung des Bebauungsplanes 02/34 durch Deckblatt 1, Numerisches Grundwassermodell, vom 09.12.2019, Dr. Blasy – Dr. Øverland, Eching a. Ammersee
    - Verkehrsuntersuchung Klötzlmüllerviertel in Landshut, vom 18. 09.2020, Projekta Ingenieurgesellschaft, Auerbach
    - Immissionsschutztechnisches Gutachten, Schallimmissionsschutz, Projekt-Nr. LA-2321-03 / 2321-03_E01 vom 19.01.2022 Hoock & Partner Sachverständige PartG mbH, Landshut (dieses Gutachten bezieht sich bereits auf die vorliegende, geänderte, reduzierte Planung)

12. Aufgrund des mit anderen kreisangehörigen Städten generellen, geringen Flächenpotentials im Gebiet der kreisfreien Stadt Landshut müssen sich alle größeren Baumaßnahmen, hier: Wohnungsbau, auf die zur Verfügung stehenden Flächen konzentrieren. Im (geänderten) Deckblatt wurde die Anzahl der möglichen Wohnungen reduziert und das Angebotsspektrum um 11 Reihenhäuser erweitert. Die Nachfrage und das darauf reagierende Angebot - oder auch umgekehrt - stellen einen fließenden

Prozess dar, der sich mit einzelnen, herausgegriffenen Zahlen nicht belegen lässt, sondern auf langfristiger Marktbeobachtung beruht.

13. Dem seit Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes 2013 / 2014 in Art und Umfang geänderten Bedarf und der daraus resultierenden Nachfrage wird mit der Deckblatt-Änderung Rechnung getragen. Im Zeitraum von 2013 bis 2022 stieg die Einwohnerzahl der Stadt um 9.278 Personen oder ca. 14 % von 66.179 (2013) auf 75.457 (2022). Die aktuellen Bevölkerungsprognosen (Quelle: Bayer. Landesamt für Statistik) gehen für die Stadt Landshut von einem weiteren Zuwachs bis 2030 um 11.821 Personen gegenüber dem Wert 2013 oder ca. 18 % auf ca. 78.000 Personen aus und weiter bis 2030 um 14.621 Personen oder ca. 22 % auf dann 80.800 Einwohner. Die Stadt Landshut ist wie alle anderen Kommunen auch kein in sich geschlossener Organismus. Jede Bevölkerungsveränderung beinhaltet ganz unterschiedliche Faktoren wie die Wirtschaftskraft und damit Anziehungskraft einer Kommune, ihr Freizeitangebot, Todes- und Geburtenraten usw. usw. Es ist nicht möglich Landshut von einer derartigen Entwicklung abzukoppeln. Inwieweit innerhalb eines solchen Prozesses individuelle Interessen berücksichtigt werden (können) ist eine politische Frage. Diese lässt sich nicht im Rahmen der Bauleitplanung beantworten. Bauleitplanung ist immer Vorsorge- und Reaktionsplanung.

14. Ein Bebauungsplan regelt immer nur die bauliche Entwicklung der Flächen innerhalb seines Geltungsbereichs. Über den Bebauungsplan hinaus gehende Planungen für ein ganzes Stadtviertel sind im Rahmen der Bauleitplanung nur im Flächennutzungsplan möglich. Die hier geforderte Gesamtplanung des Viertels stellt dem gegenüber jedoch eine gesonderte Strukturplanung dar. Diese wäre nur außerhalb der Bauleitplanung möglich und separat durchzuführen. Die Entscheidung hierüber obliegt den politischen Gremien.

15. Zur Ermittlung des Bedarfs an zusätzlichen Plätzen in Kinderkrippen, Kindergärten und Schulen werden regelmäßig statische Kennwerte herangezogen. Zudem wurden für das gesamte Stadtgebiet in den letzten Jahren Schulbedarfs- und Kita-Bedarfspläne erstellt bzw. werden noch erstellt. Der diesbezügliche Bedarf wird in der Begründung wiedergegeben (siehe Ziffer 11.1). Er dient der planenden Kommune als Hinweis welche Einrichtungen u.U. zu erweitern sind und welche noch über ausreichende Kapazität verfügen. Pläne und eigene Gutachten hierzu werden generell nicht erstellt.

16. Aufgrund der notwendigen Anpassung des Geltungsbereichs an den des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 02-32 liegt die im Bebauungsplan Nr. 02-34 bisher nördlich des Kreuzeckweges festgesetzte Spielplatzfläche nicht mehr im Geltungsbereich des Deckblatts zum Bebauungsplan Nr. 02-34. Die Fläche ist in die Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan Nr. 02-32 integriert.
    Die Ausweisung eines öffentlichen Spielplatzes ist eine freiwillige Aufgabe der Gemeinde. Bei öffentlichen Spielplätzen handelt es sich um öffentliche Einrichtungen der Gemeinden für die allgemeine Nutzung. Eine Verpflichtung zur Ausweisung eines öffentlichen Spielplatzes besteht nach Auskunft des Staatsministeriums des Innern, für Sport und Integration nicht. (sinngemäß aus Antwort des Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr im Einvernehmen mit dem Staatsministerium des Innern, für Sport und Integration auf die „Schriftliche Anfrage“ der Abgeordneten Kerstin Celina und Stephanie Schuhknecht, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, Drucksache Nr. 18/22476 des Bayer. Landtags vom 09.08.2022). Insoweit existiert gar kein gesetzlicher Rahmen an dem sich die Stadt Landshut bei der Ausweisung öffentlicher Spielplätze orientieren könnte. Die Notwendigkeit zur Errichtung und die erforderliche Größe privater Spielflächen richtet sich nach den Vorschriften der bayerischen Bauordnung (BayBO) in Verbindung mit den Maßgaben der Freiflächen- und Gestaltungssatzung der Stadt Landshut.

17. Das Baugelände war bis zur Aufgabe seiner industriellen Nutzung nahezu zu 100 % versiegelt. Dem gegenüber stellt die jetzige Planung eine erhebliche Verbesserung dar. Insgesamt wird durch mehrere Maßnahmen die Pufferfähigkeit für Niederschlagswasser gefördert wie durch die Festsetzung eines erhöhten Aufbaus bei

der Dachbegrünung. Im Zuge der detaillierten Freiflächenplanung werden die Abflüsse für das Niederschlagswasser genau betrachtet und geprüft, wo ggfs. zusätzliche Maßnahme zur Rückhaltung, zum Abfluss oder zur Pufferung gegeben und/oder notwendig sind. Ziel wird sein, dem vorhandenen (Mischwasser-)Kanal kein Niederschlagswasser zuzuführen, was den Vorgaben der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) entspricht, die in § 15 Abs. 2 Ziffer 6 die Einleitung von Grund-, Quell- und Sickerwasser in die öffentliche Entwässerungsanlage verbietet. Das Deckblatt zum Bebauungsplan enthält ca. 3.742 m² private und ca. 1.260 m² öffentliche Grünflächen. Je 300 m² Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen. Auf den künftigen privaten Flächen sind folgerichtig 65 Bäume als „zu pflanzen“ festgesetzt. Zusätzlich sind im Bereich der öffentlichen Grünflächen, hier vor allem den Klötzlmühlbach begleitend, 19 Bäume zu pflanzen. Es darf davon ausgegangen werden, dass die im Bereich der privaten Freiflächen durch die übliche gärtnerische Gestaltung weitere Pflanzmaßnahmen, dann vorrangig durch Sträucher, erfolgen werden.

23. [redacted]

mit dem Schreiben vom 14.08.2019

https://cloudla.Landshut.de/nextcloud/index.php/s/7cASwaiedmkbJ2A

Beschluss:

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

1. Dem seit Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes 2013 / 2014 in Art und Umfang geänderten Bedarf und der daraus resultierenden Nachfrage wird mit der Deckblatt-Änderung Rechnung getragen. Im Zeitraum von 2013 bis 2022 stieg die Einwohnerzahl der Stadt um 9.278 Personen oder ca. 14 % von 66.179 (2013) auf 75.457 (2022). Die aktuellen Bevölkerungsprognosen (Quelle: Bayer. Landesamt für Statistik) gehen für die Stadt Landshut von einem weiteren Zuwachs bis 2030 um 11.821 Personen gegenüber dem Wert 2013 oder ca. 18 % auf ca. 78.000 Personen aus und weiter bis 2030 um 14.621 Personen oder ca. 22 % auf dann 80.800 Einwohner. In Kombination mit dem vergleichsweise geringen Flächenpotential der kreisfreien Stadt Landshut und der Verpflichtung zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden ist die angestrebte Verdichtung notwendig und vertretbar.
   Im Einspruch wird die Tiefgaragenein- und -ausfahrt zum Seitenarm der Klötzlmüllerstraße moniert. Gegenüber der bisherigen Planung wird die Tiefgaragen-zufahrt um 90° gedreht und öffnet sich direkt zur Klötzlmüllerstraße hin.
   Die Klötzlmüllerstraße ist und bleibt die Hauptverbindung des gesamten Viertels zur Innenstadt und in das übergeordnete Straßennetz. Sie ist zur Aufnahme des Neuverkehrs geeignet und ausreichend dimensioniert. Es ist folgerichtig geboten die Tiefgaragen an sie anzubinden.
   Zum Schutz der Anlieger und entsprechend den technischen sowie rechtlichen Vorschriften werden die geplanten Tiefgaragenzu- und –ausfahrten eingehaust und gemäß den Angaben aus dem Immissionsschutztechnischen Gutachten der Hoock & Partner Sachverständige PartG mbH vom 19.01.2022 schallgedämmt ausgebildet.
   Die Auswirkungen des planungsbedingten steigenden künftigen Verkehrsaufkommens wurde in der „Verkehrsuntersuchung Klötzlmüllerviertel in Landshut“ vom 18.09.2020 der Projekta-Ingenieurgesellschaft, Auerbach und in einem „Immissionsschutztechnisches Gutachten, Schallimmissionsschutz, Projekt-Nr. LA-2321-03 / 2321-03_E01 vom 19.01.2022 durch das Büro Hoock & Partner Sachverständige PartG mbH, Landshut untersucht. Letzteres Gutachten bezieht sich bereits auf die vorliegende, geänderte, reduzierte Planung. Es kommt zu dem Ergebnis, dass lediglich an den Südseiten der geplanten Mehrfamilienhäuser (Baufelder 10 – 12), zur Klötzlmüllerstrasse hin, Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Diese sind durch eine entsprechende Grundrißorientierung in Kombination mit baulichen Maßnahmen durchführbar.

2. Die geplante Anzahl an Kfz-Stellplätzen richtet sich dabei i.d.R. nach der Stellplatzsatzung (StPlS) der Stadt Landshut vom 11.05.2015, zuletzt geändert durch Satzung vom 16.11.2020. Zusätzlich zu den Kfz-Stellplätzen werden den jeweiligen Mehrfamilienhäusern auch zugeordnete Fahrrad-Abstellflächen und -plätze geschaffen. Das Baugebiet ist gut an das Netz des ÖPNV angebunden. Die Innenstadt, alle Schulen, der Landshuter Hauptbahnhof und die weitaus meisten sonstigen Infrastruktureinrichtungen sind wegen des ebenen Geländes gut auch mit dem Fahrrad erreichbar.
In der Sitzung vom 07.03.2024 hat der Bausenat einer Reduzierung der nach der Stellplatzsatzung nachzuweisenden KFZ-Stellplätze zugestimmt. Im Gegenzug wird die Anzahl der Fahrrad-Abstellplätze erhöht. Grundlage für die Reduzierung wird ein Mobilitätskonzept sein.
Das Mobilitätskonzept beruht auf der vorliegenden Bauleitplanung, den örtlichen, infrastrukturellen Gegebenheiten im näheren und mittleren Umfeld sowie der topografischen Situation.
Ziel des Konzeptes ist die Reduzierung des KFZ-Individualverkehrs, der von den künftigen Bewohnern des neuen Baugebietes ausgelöst werden wird und damit die Reduzierung der Anzahl sowohl der nach den geltenden Satzungen und Vorschriften nachzuweisenden KFZ-Stellplätze und auch der tatsächlich benötigten Stellplätze. Damit einher geht eine Akzeptanz- und Attraktivitätssteigerung hinsichtlich des ÖPNVs und des Fahrradverkehrs.
Im Wirkungsbereich des Mobilitätskonzeptes kommt es nach baulicher und organisatorischer Umsetzung der formulierten Maßnahmen für die bereits vorhandenen und die neu hinzu-ziehenden Anwohner zu einer Reduzierung durch Lärm und Staub, einer Reduzierung der Versiegelung der Bodenoberfläche, zu einer Verbesserung hinsichtlich der Versickerung von Niederschlägen und zu einer Abnahme der Gefährdung durch den KFZ-Verkehr. Die Anzahl der oberirdischen Stellplätze und die Ausdehnung der Tiefgaragen wird verkleinert. Die dadurch freiwerdenden Flächen tragen zu einer Verbesserung des Wohnumfeldes bei.
Ein Fehlverhalten der Nutzer - gleich welcher Einrichtung - lässt sich planerisch nicht fassen. Ob die neuen Bewohner die entstehenden Tiefgaragen oder die angebotenen sonstigen Stellplätze für Kfz und Fahrräder nutzen oder nicht entzieht sich dem Regelungsinhalt der Bauleitplanung.
Die neuen Tiefgaragen werden nach unten gegen aufsteigendes Grundwasser so- weit erforderlich und möglich gesichert. Wenn im Katastrophenfall das Stadtviertel, das gesamte Baugebiet und damit auch die neuen Tiefgaragen überflutet werden, wird das Wasser von oben in die Tiefgaragen eindringen. Bis zu einer gewissen Hochwasserhöhe wird die geplante Höhenlage des neuen Baugeländes Schutz bieten. Im Falle weiter steigenden Wassers werden die Tiefgaragen im Baugebiet volllaufen, wie allen anderen Tiefgaragen im vom Hochwasser betroffenen Gebiet auch. Ein 100 %-iger Schutz vor Naturkatastrophen ist nie und nirgends gegeben.

3. Die Tiefgaragenzufahrten im Kreuzeckweg werden wie bereits mehrfach geschrieben nicht mehr weiterverfolgt. Weite Teile des Kreuzeckweges sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und seines Deckblatts. Dadurch ist hier auch keine Regelungsmöglichkeit gegeben. Eine Regelungsmöglichkeit besteht über den Schulwegplan der Stadt Landshut und entsprechende verkehrsregelnde Maßnahmen.

4. Gegenüber der in der Zeit vom16.07.2019 bis 23.08.2019 ausgelegten Planung wurde die Bebauungsdichte um rd. 13,3 % (= ca. 2.140 m² Geschoßfläche) reduziert. Im Nordosten des Geltungsbereiches (Baufelder 7 – 9) wurden die Gebäudehöhen zurückgenommen. Anstelle der hier bisher geplanten Mehrfamilienhäuser mit 3 -4 Vollgeschossen sollen nunmehr Reihenhäuser mit 2 – 3 Vollgeschossen errichtet werden. Die geplante Bebauungsdichte folgt der oben erwähnten Befriedigung der prognostizierten Nachfrage nach Wohnraum. Wie ebenfalls bereits mehrfach erwähnt liegt ein Immissionsschutztechnisches Gutachten inzwischen vor.

5. Die Auswirkungen der geplanten Tiefgaragen auf das Grundwasser und den Grundwasserstrom wurden im „Numerischen Grundwassermodell“ von Dr. Blasy – Dr. Øverland vom 09.12.2019 untersucht. Darin wurde der Einfluss der geplanten

Tiefgaragen auf die Grundwasserströmung und einen möglichen Aufstau betrachtet und festgestellt, dass die beiden Tiefgaragenkomplexe „keine Abhilfemaßnahmen zur weiteren Verminderung der Auswirkungen“ erforderlich machen“. Die sich aus den Berechnungen im genannten Gutachten ergebenden Auswirkungen bewegen sich im Bereich weniger Zentimeter. Ein Bodengutachten wurde erstellt und liegt als „Geotechnischer Bericht Nr. B1907247“ vom 18.09.2019 (Verfasser: GeoPlan, Osterhofen) vor.
Die Notwendigkeit zur Durchführung eines Beweissicherungsverfahrens ergibt sich aus der jeweils gewählten Konstruktionsweise und damit zusammenhängend aus der Schwere des Eingriffs in den Baugrund. Sie liegt im Zuständigkeitsbereich des jeweiligen Bauherrn. Dem allgemein gültigen Verursacherprinzip folgend haftet der Bauherr oder die von ihm beauftragte ausführende Firma für durch seine Baumaßnahme verursachte Schäden an benachbarten Gebäuden.
Die geforderten Grundwasser- Messstellen wurden im Zusammenhang mit dem Grundwassermonitoring eingerichtet.

6. Das Baugelände war bis zur Aufgabe seiner industriellen Nutzung nahezu zu 100 % versiegelt. Dem gegenüber stellt die jetzige Planung eine erhebliche Verbesserung dar. Insgesamt wird durch mehrere Maßnahmen die Pufferfähigkeit für Niederschlagswasser gefördert, wie durch die Festsetzung eines erhöhten Aufbaus bei der Dachbegrünung. Im Zuge der detaillierten Freiflächenplanung werden die Abflüsse für das Niederschlagswasser genau betrachtet und geprüft, wo ggfs. zusätzliche Maßnahme zur Rückhaltung, zum Abfluss oder zur Pufferung gegeben und/oder notwendig sind. Ziel wird sein, dem vorhandenen (Mischwasser-)Kanal kein Niederschlagswasser zuzuführen, was den Vorgaben der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) entspricht, die in § 15 Abs. 2 Ziffer 6 die Einleitung von Grund-Quell- und Sickerwasser in die öffentliche Entwässerungsanlage verbietet.

7. Wie vom Amt für Umwelt, Klima- und Naturschutz, SG Umweltschutz angegeben erfolgte die Sanierung der Altlasten innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans und damit auch des Deckblatts auf der Grundlage des Sanierungsplans vom 23.11.2012.
Im Auftrag des Rechtsnachfolgers des die Altlasten verursachenden Unternehmens wurde – zeitlich gesehen nach der Unterrichtung der Öffentlichkeit und der von der Planung berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vom 16.07.2019 – einschl. 23.08.2019 – der Bericht 0027473 vom 18.11.2019, Verfasser ERM GmbH, Neu-Isenburg, bezüglich der PCB Bodensanierung vorgelegt. Darin sind unter Ziffer 5, Seite 12, eine „Zusammenfassende Bewertung und Empfehlungen“ enthalten.
„Durch die Sanierungsmaßnahmen wurde etwa 99.8 % der im Boden vorhandenen PCB-Masse erfolgreich entfernt. Die verbliebenen 0,2 % an PCB-Masse (ca. 2,5 kg) liegen zu rund 90 % in Bodenhorizonten der gesättigten Bodenzone unterhalb des Referenzniveaus von 389,7 m Ü. NN vor. Der Sanierungszielwert für das Bodenmaterial von 10 mg/kg ist hier eingehalten.
Oberhalb des Referenzniveaus von 389,7 m ü. NN verbleiben lediglich an der westlichen Grundstücksgrenze noch etwa 0,22 kg an PCB, was etwa 0,02 % der PCB-Ausgangsmasse darstellt. Diese Boden-Restbelastung in ca. 0,6 m unter Gelände ist gegenwärtig sowie bei der geplanten zukünftigen Nutzung durch die Tiefenlage sowie einen dort errichteten Zaun unzugänglich. Vor diesem Hintergrund ist eine Gefährdung für die Wirkungspfade Boden – Mensch (direkter Kontakt) und Boden – Nutzpflanze dauerhaft unterbunden. Der Wirkungspfad Boden – Grundwasser wird durch den geringen Querschnitt der Restbelastung, den nicht vorhandenen Grundwasseranschluss sowie die relativ geringe PCB-Restmasse von 0,22 kg als nicht signifikant bewertet.
Ein Aushub der Restbelastung wäre mit erheblichen technischen Sicherungsmaßnahmen der Böschung bzw. der Gebäude auf dem Nachbargrundstück verbunden. Dieser Aufwand wäre … aus den o.g. Umständen nicht verhältnismäßig.
Die Bodensanierung ist … erfolgreich abgeschlossen. Die primäre Quelle ist zu 99,8 % entfernt worden.“ Weitere Sanierungsmaßnahmen werden von den Gutachtern nicht für erforderlich gehalten.

In der Sitzung des Bau- und des Umweltsenates am 24.10.2023 wurde bereits die Grundzüge einer einzurichtenden Grundwassersicherung dargestellt. Zwischenzeitlich liegt ein

„Konzept zur Sicherung des Grundwasserabstroms nach abgeschlossener PCB-Bodensanierung“, erstellt durch das Ing.-Büro PGA Planung Gutachten Analytik GmbH, vor. Das Konzept kommt zusammenfassen auf folgendes Ergebnis:

„Auf dem ehem. Betriebsgelände der […] in Landshut, Klötzlmüllerstraße 140, wurde bis Juli 2018 die quellenorientierte Bodensanierung einer PCB-Altlast durchgeführt. Die Verunreinigung geht auf den Vornutzer des Grundstücks, der […] und dort im Wesentlichen auf einen Brand im Jahr 1960 zurück, nach dem PCB-belastetes Material auf einem Teil des Grundstücks, Flurstück 2329, aufgefüllt wurde. Nach erfolgter Bodensanierung wurden abschließend weitere Untersuchungen des Bodens und des Grundwassers durchgeführt, die auch das westlich angrenzende Grundstück Klötzlmüllerstraße148 mit einbezogen hat. Ziel der Untersuchungen war die abschließende Gefährdungsabschätzung für alle relevanten Wirkungspfade und Schlussfolgerung, ob die Bodensanierung abgeschlossen ist, oder weitere Maßnahmen nach §2 Abs. 7 oder Abs. 8 BBodSchG und im Sinne § 4 Abs. 3 BBodSchG notwendig sind. Bei der Bodensanierung durch Aushub wurden 1.105 kg an PCB entfernt. Die verbliebene Restbelastung lässt sich mit rund 4 kg abschätzen. Daraus ergibt sich eine rechnerische Effizienz der Bodensanierung von rund 99,6 %. Die Untersuchungen bestätigen insgesamt, dass die Sanierungsziele des genehmigten Sanierungsplanes für den Boden vom 23.11.2012 in hinreichenden Maß erfüllt sind. Die Bodensanierung wird damit als erfolgreich abgeschlossen bewertet.

Die auf dem Nachbargrundstück Klötzlmüllerstraße 148 detektierte punktuelle Restbelastung wurde im Mai und Juni 2022 durch Bodenaustausch entfernt.

Auf dem […]-Gelände überschreiten im quartären und im tertiären Grundwasserleiter die PCB-Konzentrationen den Stufe-1-Wert. Nach der Beprobung des quartären Grundwasserleiters vom 27.03.2023 übersteigt nur noch ein Messwert geringfügig (0,57µg/l) den Stufe-2-Wert. D.h., es liegt eine Grundwasserverunreinigung vor, die weitestgehend unter dem Stufe-2-Wert bzw. der Bestimmungsgrenze liegt. Insgesamt zeigt sich ein abnehmender Trend der Grundwasserkonzentrationen. Die PCB-Fahne mit Konzentrationen über dem Stufe-1-Wert (0,05 µg/l) erstreckt sich im quartären Grundwasserleiter ausgehend von der Quelle mit einer Breite von rund 65 m bis etwa 350 m in den Abstrom des BMI-Geländes. Belastbare Daten über die Länge der Schadstofffahne im tertiären Grundwasserleiter sind nicht vorhanden. Jedoch ist im Vergleich zum quartären Grundwasserleiter die Durchlässigkeit um den Faktor 60 niedriger und die Fracht um den Faktor 10 geringer. Es ist daher naheliegend, dass die Fahnenlänge im tertiären Grundwasserleiter erheblich kürzer sein muss als die Fahne im Quartär.“

Das Wasserwirtschaftsamt hat dem Konzept im Prinzip zugestimmt. Folgende Punkte sind noch offen:

- <u>Messungen im tertiären Grundwasserleiters:</u>
  Diese müssen zwingend noch in das Konzept aufgenommen werden.
- <u>Restbelastungen auf der Westseite des Grundstücks:</u>
  Das Nachbargrundstück wurde im Jahr 2021 saniert. Die Belastungen dort waren konzentriert im Randbereich zwischen Hausnummer 140 und 148 zu finden. Bei der damaligen Sanierung wurde festgestellt, dass sich Reste der Belastungen noch in den Randbereich der Hausnummer 140 ziehen. Diese müssen noch entfernt werden. Da aber ohnehin Bau- und Aushubarbeiten stattfinden müssen, kann dies ohne größeren Aufwand erfolgen. Zu klären ist hier nur noch die Frage, ob die Aushubmaßnahme von den jetzigen Eigentümern oder den vergangenen Eigentümern durchgeführt wird.
- <u>Monitoring:</u>
  Auch wenn nach dem Sicherungszeitraum von 4 Jahren keine Maßnahmen zur Schadstoffreduzierung mehr erfolgen werden, ist dennoch weiterhin ein Monitoring durchzuführen. Bereits im vergangenen Gutachten des Büros ERM, indem die Verhältnismäßigkeit der Maßnahmen abgewogen wurde, ist ein Monitoring empfohlen worden. Zu klären ist hier nur noch die Frage, ob das Monitoring von den jetzigen Eigentümern oder den vergangenen Eigentümern durchgeführt wird.

Bereits zur Sitzung vom 24.10.2023 wurden zur grundsätzlichen Bebaubarkeit des Grundstücks Stellungnahmen vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten sowie vom Gesundheitsamt eingeholt. Beiden Fachstellen sehen eine Wohnnutzung als unproblematisch an.

- Wirkpfad Boden-Nutzpflanze
  Zweck des BBodSchG ist die nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen. Bei stofflichen Belastungen landwirtschaftlich genutzter Böden geht es primär um eine mögliche Beeinträchtigung der Nutzungsfunktion als Standort für landwirtschaftliche Nutzung. Gleiches gilt entsprechend für gartenbauliche Nutzungen.
  Bei der Gefährdungsabschätzung des Pfades Boden-Nutzpflanze sind folgende Punkte zu klären:
  Welche Gefahren gehen im konkreten Fall von den im Boden vorhandenen Schadstoffen für Nahrungs- und Futterpflanzen aus? Wie sind diese Gefahren zu beurteilen? Welche Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen können auf kontaminierten Flächen im Vorfeld technischer Maßnahmen zum Schutz der darauf wachsenden Nutzpflanzen ergriffen werden?
  Die fachliche Bewertung obliegt dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten.
- Wirkpfad Boden-Mensch
  Ein Kontakt mit dem Boden kann durch die alltägliche Nutzung wie Sport, Spielen, Wohnen und Arbeiten stattfinden. Dabei steht beim Wirkungspfad Boden-Mensch (direkter Kontakt) die orale Aufnahme insbesondere bei Kleinkindern auf Kinderspielflächen, Wohngebieten sowie Park- und Freizeitanlagen, und die inhalative Aufnahme von aufgewirbelten Bodenpartikeln vor allem bei Erwachsenen auf Industrie- und Gewerbegrundstücken im Vordergrund.
  Die fachliche Bewertung obliegt dem Gesundheitsamt.
- Gefährdungsbeurteilung
  Ob tatsächliche eine Gefährdung vorliegt, hängt ganz wesentlich davon ab, wie große der Abstand zwischen Belastungen und Oberfläche ist. Der Gesetzgeber hat daher pauschalisierte Werte zur Gefährdungsbeurteilung in der Bundesbodenschutzverordnung festgelegt.
  Im vorliegenden Altlastenfall wurde bereits der Oberboden mit einer Mächtigkeit von bis zu 3 Metern flächig auf dem Grundstück abgetragen. Auffüllungen bis zum ursprünglichen Geländeniveau erfolgen im Rahmen der Baumaßnahmen. Damit ist eine „saubere“ Deckschicht von rund 3 Metern vorhanden.
  Die Mindestabstände werden daher im Fall des Wirkpfads Boden-Mensch um das 10-fache überschritten, die des Wirkpfads Boden Nutzpflanze um das 5-fache.

Entsprechende positive Stellungnahmen der beiden Fachbehörden liegen vor.

Es wird gefordert:
a) Die ursprünglichen Sanierungsmaßnahmen vor einer Bebauung abzuschließen und alle Sanierungsmöglichkeiten auszuschöpfen. Eine evt. vorliegende Unverhältnismäßigkeit sei durch unabhängige Gutachten zu belegen. Die erwähnten und vorliegenden Gutachten bestätigen bereits, dass im Rahmen der Verhältnismäßigkeit alles Mögliche getan und veranlasst wurde. Weitere Sanierungsmaßnahmen würden keine signifikante Verbesserung bringen. Es kann beim Grundwassermonitoring wegen der verbliebenen Restbelastung und dem dadurch veranlassten Erlass der Allgemeinverfügung nur noch darum gehen, zum einen die Entwicklung zu beobachten, rechtzeitig und umfassend zu dokumentieren und zum baldigst möglichen Zeitpunkt die Allgemeinverfügung aufzuheben.
b) Der Nachweis, ab welcher Höhenkote (389,7 m ü.NN) keine signifikanten grundwassergefährdenden Altlasten mehr vorliegen, ist im entsprechenden Gutachten vom 18.11.2019 enthalten. Dieser Kote folgt die Festsetzung der Höhenlage eben der -künftigen – Sauberkeitsschicht.
c) Grundsätzlich werden alle Gutachten, die im Zusammenhang mit der Altlastensanierung erstellt wurden und falls notwendig künftig noch erstellt werden vom Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz bewertet.

Inwieweit das Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz, SG Umweltschutz, dass angesprochene Gutachten durch Beauftragung eines weiteren Gutachtens verifizieren lässt, liegt in der Entscheidungsbefugnis der Behörde.
d) Das Wasserwirtschaftsamt Landshut ist als Fachbehörde eng in die gesamten Vorgänge eingebunden und verfügt amtsintern über den erforderlichen Sachverstand zur Beurteilung der Notwendigkeit ergänzender Gutachten.
e) Grundsätzlich richtet sich bei allen Bauvorhaben die Zulässigkeit zur Verwendung von Baustoffen nach den jeweils geltenden diesbezüglichen technischen Vorschriften und Regelungen, insbesondere der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) die Schutz bieten soll vor aus ortsfesten Anlagen (z.B. Keller, Fundamente, Tiefgaragen u.ä,) freigesetzten wassergefährdenden Stoffen.
Eine Mobilisierung des im Boden verbliebenen Rest-PCBs kann zunächst durch das Bewegen von Aushubmaterial erfolgen. Dies berücksichtigend bestimmt die Planung bereits die Unterkante der Sauberkeitsschicht. Bis zu diesem Tiefenhorizont wurde die Bodensanierung durchgeführt. Eine weitere Möglichkeit der Mobilisierung besteht durch den Grundwassereintrag und –transport. Wenn im Grundwasser gebaut wird, ist hierfür eine Genehmigung erforderlich. Dies geschieht durch stellen eines Wasserrechtsantrags. Die Fachbehörde prüft dann eigenständig, ob zum Nachweis der Unbedenklichkeit weiterführende Gutachten erforderlich und vorzulegen sind.
f) Die Höhenlage für die Unterkante der Sauberkeitsschicht wurde auf 389,7 m ü.NN bestimmt. Um diese Sauberkeitsschicht herzustellen werden die Aushubarbeiten diese Höhenkote nur minimal um wenige Zentimeter unterschreiten.
Der mittlere im Geotechnischen Bericht vom 18.09.2019) angegebene Grundwasserspiegel liegt bei 389,5 m ü. NN, der höchste GW-Stand bei 391,5 m ü.NN (inkl. 50 cm Sicherheitszuschlag). Normale Grundwasserverhältnisse voraussetzend, sollte es damit im Rahmen der Erdarbeiten zu keinen Eingriffen in das Grundwasser kommen.
Sollte das Grundwasser während der Bauarbeiten aufgrund heftiger Niederschläge vorübergehend ansteigen, werden die entsprechenden Arbeiten für diesen Zeitraum unterbrochen.
g) Das Bayerische Landesamt für Umwelt (LfU) führt nach Art. 3 Abs. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) das sogenannte Altlastenkataster. Über die Entlassung einer Fläche aus diesem Verzeichnis entscheidet die Kreisverwaltungsbehörde, im vorliegenden Fall das Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz der kreisfreien Stadt Landshut.
h) Die im Zusammenhang mit der Bauleitplanung erstellten Gutachten sind als Verfahrensunterlagen Bestandteil der Planungen und somit im Zeitraum der öffentlichen Auslegung für jedermann einsehbar. Die Gutachten enthalten an ihrem Ende eine kurze allgemeinverständliche Zusammenfassung.
i) Die in der Zeit vom 16.07.2019 bis 23.08.2019 durchgeführte Beteiligung der Öffentlichkeit stellt nur einen von mehreren Verfahrensschritten bei der Aufstellung von Bebauungsplänen dar. Vorrangig dient die gem. § 3 Abs.1 BauGB durchgeführte Beteiligung der Information der Bürger und im Rückfluss auch der Planungsbehörde.
Während aller Beteiligungszeiträume steht es jedermann frei sich durch Einsichtnahme in die Akten Kenntnis der Planung und der einschlägigen Gutachten zu verschaffen.
Das Baugesetzbuch (BauGB) schreibt in § 3 Abs.2 die formelle öffentliche Auslegung für die Dauer eines Monats vor. Dieser Zeitraum ist als Regelzeitraum anzusehen. Es steht im Ermessen des Amtes für Stadtentwicklung und Stadtplanung der Stadt Landshut diesen Zeitraum zu verlängern.
j) Die Untersuchung des Grundwassers der Anwohner wurde erstmals 2019 vorgenommen und wird alle 2 Jahre wiederholt. Die letzte Probenentnahme erfolgte im August 2023. Die Entnahmen werden von Mitarbeitern der Stadt Landshut vorgenommen. Die Untersuchung der Proben geschieht durch ein von der Stadt Landshut beauftragtes Labor.
Die Durchführung von Bodenuntersuchungen in Bereichen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans / Deckblatts vor Beginn und nach Abschluss der Bauarbeiten ist über den Inhalt des Bebauungsplans nicht regelbar. Sie kann allenfalls im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages vereinbart werden oder individuell im konkreten Verdachtsfall.

k) Der gutachterliche Vergleich, ob die Deckblatt-Änderung das PCB-Grundwasserproblem besser löst als der rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahre 2014 wird nicht zielführend sein. Der Bebauungsplan aus dem Jahr 2014 ist rechtskräftig und auf seiner Basis und auf Basis der darin enthaltenen Festsetzungen dürfte damit gebaut werden. Für die aktuelle Deckblatt-Änderung bietet das laufende Verfahren mit Beteiligung aller zuständigen Fachbehörden Gelegenheit zur Prüfung.
Im Übrigen dienen weder der Bebauungsplan noch das Deckblatt hierzu der Lösung des PCB-Grundwasserproblems. Dieses Problem ist außerhalb der Bauleitplanung zu lösen. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wird geprüft inwieweit die Planung zu unzumutbaren Beeinträchtigungen führt.
l) Das laufende Aufstellungsverfahren für das Deckblatt 1 zum Bebauungsplan 02-34 folgt den diesbezüglichen Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB). Ein Einfluss auf das Abstimmungsverhalten der Mitglieder des Stadtrats ist nicht möglich.

Bezüglich der Thematik der Wertminderung wird darauf hingewiesen, dass ein eventueller Einfluss auf den Verkehrswert der betroffenen Grundstücke durch einen Bebauungsplan für sich genommen kein Kriterium für die Abwägungserheblichkeit ist. Es kommt auf die zu erwartenden tatsächlichen Beeinträchtigungen an, wie z.B. eine etwaige Reduzierung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung auf dem betroffenen Grundstück (BVerwG, Beschluss vom 09.02.1995, NVwZ 1995, 895).

8. Es werden Bedenken gegen Rechtmäßigkeit der Änderung des Bebauungsplanes im sogenannten beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geäußert.
Die gesetzlichen Vorgaben für die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes 02-34 durch Deckblatt 1 durch ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauBG als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ sind gegeben. Die geplante Grundfläche aller geplanten Gebäude liegt zusammengenommen (mit GRZ 1 = ca. 4.199 m² und GRZ 2 = ca. 9.223 m²) deutlich unter der Höchstgrenze von 20.000 m². Die in den, in der Stellungnahme zitierten Paragraphen § 1 Abs. 6 Nr. 7a und § 2 Abs. 4 BauGB beziehen gerade nicht auf ein Verfahren der Innenentwicklung. Die Belange, die in einer formellen Umweltprüfung abzuarbeiten sind, bleiben auch in einem Verfahren der Innenentwicklung unverändert abwägungserheblich (hier: § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a), c), e), h) und i) BauGB). Es ergeben sich bei einem Verfahren der Innenentwicklung somit keine materiellen Änderungen gegenüber einem regulären Verfahren mit Umweltprüfung. Der § 13a BauGB schließt das Verfahren der Innenentwicklung nur bei Belangen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b) (Natura2000-Gebiete) aus.

9. Gegenüber der in der Zeit vom 16.07.2019 bis zum 23.08.2019 ausgelegten Planung wurde die Bebauungsdichte um rd. 13,3 % (um ca. 2.140 m² Geschoßfläche) reduziert. Im Nordosten des Geltungsbereiches (Baufelder 7 – 9) wurden die Gebäudehöhen zurückgenommen. Anstelle der hier geplanten Mehrfamilienhäuser mit 3 – 4 Vollgeschossen sollen nunmehr 11 Reihenhäuser mit 2 – 3 Vollgeschossen errichtet werden. Die Anzahl der wahrgenommenen Baukörper bleibt gleich: 9 Mehrfamilienhäuser (Baufelder 1 -6 und 10 – 12) sowie 3 Reihenhausanlagen (Baufelder 7 – 9). Zum Rand und damit nach außen wirksam gegenüber der Nachbarbebauung wirksam sind 3 Baukörper im Osten und ebenfalls 3 Baukörper im Westen des Baugebiets.
Die Wertung als „Kasernenbauweise“ stellt eine subjektive Betrachtungsweise dar, auf die keiner weiteren Abwägung bedarf.
Die Aufschüttung / Erhöhung des Baugeländes ergibt sich aus der Festsetzung der Unterkante der Sauberkeitsschicht auf 389,7 m ü.NN und den üblichen Anforderungen an die Bauwerkskonstruktion. Die Erhöhung wird zu den Rändern des Baugebiets zum Kreuzeckweg im Osten und zum Abzweig der Klötzlmüllerstraße im Westen als Übergang gestaltet. Ihre max. Höhe wird nach außen hin nur sehr untergeordnet in Erscheinung treten. Zumal auch innerhalb des Baugeländes alle Übergänge fließend ausgeführt werden.
Ob durch die Planung eine „grobe Verletzung der allgemeinen Grundlagen des guten Städtebaus“ grob verletzt werden, entzieht sich der Abwägung, da im Einspruch die Grundsätze nicht definiert werden.

Jede Bauleitplanung hat so zu erfolgen, dass negative Einflüsse auf die bestehende Nachbarschaft so weit wie möglich vermieden werden. Allgemein nachvollziehbar dürfte sein, dass jedwede Baumaßnahme zu einer Änderung des jeweiligen Umfeldes führt. Inwieweit diese Änderung negativ empfunden wird, stellt regelmäßig eine sehr subjektive Betrachtungsweise dar.
Die Feststellung der Wertigkeit eines Grundstücks liegt regelmäßig im Zuständigkeitsbereich der jeweiligen Eigentümer. Unbenommen hiervon ist eine mögliche Schadensersatzforderung gegenüber dem Verursacher.
Die Thematik der Wertminderung wurde bereits unter Punkt 7 abgehandelt.

10. Der durchgeführte Verfahrensschritt diente gerade der Ermittlung der Wünsche und Anregungen, und damit im weitesten Sinne der Interessen der Anwohner. Diese in die Planung einfließen zu lassen ohne ihre Kenntnis ist schlicht nicht möglich.

11. Die in der Zeit vom 16.07.2019 bis 23.08.2019 durchgeführte Beteiligung der Öffentlichkeit sollte gemäß § 3 Abs. 1 BauGB „möglichst frühzeitig“ erfolgen und „über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung“ unterrichten und informieren. Regelmäßig liegen zu diesem frühen Zeitpunkt noch nicht alle erforderlichen Gutachten vor. Im Nachgang zur angesprochenen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden, zum Teil bereits unter Berücksichtigung der aufgeworfenen Fragen und der geäußerten Bedenken und Anregungen, die folgenden Gutachten und gutachterlichen Berichte erstellt:
    - Geotechnischer Bericht Nr. B1907247 vom 18.09.2019, Büro GeoPlan, Osterhofen
    - BMI-Standort Klötzlmüllerstraße 140, Landshut PCB-Bodensanierung, Projekt Nr.: 0027473 vom 18.11.2019, ERM GmbH Neu-Isenburg
    - Klötzlmüllerstraße 140 – Humantoxikologische Beurteilung des Restbelastungen mit Polychlorierten Biphenylen (PCB) im Hinblick auf die relevanten Wirkungspfade, vom Dezember 2019, Dr. Gerd Rippen, Göttingen
    - Änderung des Bebauungsplanes 02/34 durch Deckblatt 1, Numerisches Grundwassermodell, vom 09.12.2019, Dr. Blasy – Dr. Øverland, Eching a. Ammersee
    - Verkehrsuntersuchung Klötzlmüllerviertel in Landshut, vom 18. 09.2020, Projekta Ingenieurgesellschaft, Auerbach
    - Immissionsschutztechnisches Gutachten, Schallimmissionsschutz, Projekt-Nr. LA-2321-03 / 2321-03_E01 vom 19.01.2022 Hoock & Partner Sachverständige PartG mbH, Landshut (dieses Gutachten bezieht sich bereits auf die vorliegende, geänderte, reduzierte Planung)

12. Aufgrund des mit anderen kreisangehörigen Städten generellen, geringen Flächenpotentials im Gebiet der kreisfreien Stadt Landshut müssen sich alle größeren Baumaßnahmen, hier: Wohnungsbau, auf die zur Verfügung stehenden Flächen konzentrieren. Im (geänderten) Deckblatt wurde die Anzahl der möglichen Wohnungen reduziert und das Angebotsspektrum um 11 Reihenhäuser erweitert. Die Nachfrage und das darauf reagierende Angebot - oder auch umgekehrt - stellen einen fließenden Prozess dar, der sich mit einzelnen, herausgegriffenen Zahlen nicht belegen lässt, sondern auf langfristiger Marktbeobachtung beruht.

13. Dem seit Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes 2013 / 2014 in Art und Umfang geänderten Bedarf und der daraus resultierenden Nachfrage wird mit der Deckblatt-Änderung Rechnung getragen. Im Zeitraum von 2013 bis 2022 stieg die Einwohnerzahl der Stadt um 9.278 Personen oder ca. 14 % von 66.179 (2013) auf 75.457 (2022). Die aktuellen Bevölkerungsprognosen (Quelle: Bayer. Landesamt für Statistik) gehen für die Stadt Landshut von einem weiteren Zuwachs bis 2030 um 11.821 Personen gegenüber dem Wert 2013 oder ca. 18 % auf ca. 78.000 Personen aus und weiter bis 2030 um 14.621 Personen oder ca. 22 % auf dann 80.800 Einwohner. Die Stadt Landshut ist wie alle anderen Kommunen auch kein in sich geschlossener Organismus. Jede Bevölkerungsveränderung beinhaltet ganz unterschiedliche Faktoren wie die Wirtschaftskraft und damit Anziehungskraft einer Kommune, ihr Freizeitangebot, Todes- und Geburtenraten usw. usw. Es ist nicht

möglich Landshut von einer derartigen Entwicklung abzukoppeln. Inwieweit innerhalb eines solchen Prozesses individuelle Interessen berücksichtigt werden (können) ist eine politische Frage. Diese lässt sich nicht im Rahmen der Bauleitplanung beantworten. Bauleitplanung ist immer Vorsorge- und Reaktionsplanung.

14. Ein Bebauungsplan regelt immer nur die bauliche Entwicklung der Flächen innerhalb seines Geltungsbereichs. Über den Bebauungsplan hinaus gehende Planungen für ein ganzes Stadtviertel sind im Rahmen der Bauleitplanung nur im Flächennutzungsplan möglich. Die hier geforderte Gesamtplanung des Viertels stellt dem gegenüber jedoch eine gesonderte Strukturplanung dar. Diese wäre nur außerhalb der Bauleitplanung möglich und separat durchzuführen. Die Entscheidung hierüber obliegt den politischen Gremien.

15. Zur Ermittlung des Bedarfs an zusätzlichen Plätzen in Kinderkrippen, Kindergärten und Schulen werden regelmäßig statische Kennwerte herangezogen. Zudem wurden für das gesamte Stadtgebiet in den letzten Jahren Schulbedarfs- und Kita-Bedarfspläne erstellt bzw. werden noch erstellt. Der diesbezügliche Bedarf wird in der Begründung wiedergegeben (siehe Ziffer 11.1). Er dient der planenden Kommune als Hinweis welche Einrichtungen u.U. zu erweitern sind und welche noch über ausreichende Kapazität verfügen. Pläne und eigene Gutachten hierzu werden generell nicht erstellt.

16. Aufgrund der notwendigen Anpassung des Geltungsbereichs an den des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 02-32 liegt die im Bebauungsplan Nr. 02-34 bisher nördlich des Kreuzeckweges festgesetzte Spielplatzfläche nicht mehr im Geltungsbereich des Deckblatts zum Bebauungsplan Nr. 02-34. Die Fläche ist in die Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan Nr. 02-32 integriert.
    Die Ausweisung eines öffentlichen Spielplatzes ist eine freiwillige Aufgabe der Gemeinde. Bei öffentlichen Spielplätzen handelt es sich um öffentliche Einrichtungen der Gemeinden für die allgemeine Nutzung. Eine Verpflichtung zur Ausweisung eines öffentlichen Spielplatzes besteht nach Auskunft des Staatsministeriums des Innern, für Sport und Integration nicht. (sinngemäß aus Antwort des Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr im Einvernehmen mit dem Staatsministerium des Innern, für Sport und Integration auf die „Schriftliche Anfrage“ der Abgeordneten Kerstin Celina und Stephanie Schuhknecht, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, Drucksache Nr. 18/22476 des Bayer. Landtags vom 09.08.2022). Insoweit existiert gar kein gesetzlicher Rahmen an dem sich die Stadt Landshut bei der Ausweisung öffentlicher Spielplätze orientieren könnte. Die Notwendigkeit zur Errichtung und die erforderliche Größe privater Spielflächen richtet sich nach den Vorschriften der bayerischen Bauordnung (BayBO) in Verbindung mit den Maßgaben der Freiflächen- und Gestaltungssatzung der Stadt Landshut.

17. Das Baugelände war bis zur Aufgabe seiner industriellen Nutzung nahezu zu 100 % versiegelt. Dem gegenüber stellt die jetzige Planung eine erhebliche Verbesserung dar. Insgesamt wird durch mehrere Maßnahmen die Pufferfähigkeit für Niederschlagswasser gefördert wie durch die Festsetzung eines erhöhten Aufbaus bei der Dachbegrünung. Im Zuge der detaillierten Freiflächenplanung werden die Abflüsse für das Niederschlagswasser genau betrachtet und geprüft, wo ggfs. zusätzliche Maßnahme zur Rückhaltung, zum Abfluss oder zur Pufferung gegeben und/oder notwendig sind. Ziel wird sein, dem vorhandenen (Mischwasser-)Kanal kein Niederschlagswasser zuzuführen, was den Vorgaben der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) entspricht, die in § 15 Abs. 2 Ziffer 6 die Einleitung von Grund-, Quell- und Sickerwasser in die öffentliche Entwässerungsanlage verbietet. Das Deckblatt zum Bebauungsplan enthält ca. 3.742 m² private und ca. 1.260 m² öffentliche Grünflächen. Je 300 m² Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen. Auf den künftigen privaten Flächen sind folgerichtig 65 Bäume als „zu pflanzen“ festgesetzt. Zusätzlich sind im Bereich der öffentlichen Grünflächen, hier vor allem den Klötzlmühlbach begleitend, 19 Bäume zu pflanzen. Es darf davon ausgegangen werden, dass die im Bereich der privaten Freiflächen durch die übliche gärtnerische Gestaltung weitere Pflanzmaßnahmen, dann vorrangig durch Sträucher, erfolgen werden.

24. [redacted]
mit der Benachrichtigung vom 15.08.2019

https://cloudla.Landshut.de/nextcloud/index.php/s/4FwsggbySkzzgSw

Beschluss:

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

1. Dem seit Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes 2013 / 2014 in Art und Umfang geänderten Bedarf und der daraus resultierenden Nachfrage wird mit der Deckblatt-Änderung Rechnung getragen. Im Zeitraum von 2013 bis 2022 stieg die Einwohnerzahl der Stadt um 9.278 Personen oder ca. 14 % von 66.179 (2013) auf 75.457 (2022). Die aktuellen Bevölkerungsprognosen (Quelle: Bayer. Landesamt für Statistik) gehen für die Stadt Landshut von einem weiteren Zuwachs bis 2030 um 11.821 Personen gegenüber dem Wert 2013 oder ca. 18 % auf ca. 78.000 Personen aus und weiter bis 2030 um 14.621 Personen oder ca. 22 % auf dann 80.800 Einwohner. In Kombination mit dem vergleichsweise geringen Flächenpotential der kreisfreien Stadt Landshut und der Verpflichtung zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden ist die angestrebte Verdichtung notwendig und vertretbar.
   Im Einspruch wird die Situierung der drei Tiefgaragenein- und -ausfahrten zum Kreuzeckweg und zum Seitenarm der Klötzlmüllerstraße moniert. Die beiden Zufahrtsrampen zum Kreuzeckweg werden in der geänderten Planung zum Deckblatt nicht weiterverfolgt und entfallen.
   Die bisher geplante Tiefgaragenzufahrt zum Seitenarm der Klötzlmüllerstraße wird um 90° gedreht und öffnet sich somit direkt zur Klötzlmüllerstraße.
   Die für die Baufelder 11 und 12 benötigte Tiefgarage erhält eine kombinierte Zu-und Abfahrt ebenfalls direkt zur Klötzlmüllerstraße hin.
   Die Klötzlmüllerstraße ist und bleibt die Hauptverbindung des gesamten Viertels zur Innenstadt und in das übergeordnete Straßennetz. Sie ist zur Aufnahme des Neuverkehrs geeignet und ausreichend dimensioniert. Es ist folgerichtig geboten die Tiefgaragen an sie anzubinden.
   Zum Schutz der Anlieger und entsprechend den technischen sowie rechtlichen Vorschriften werden die beiden nunmehr geplanten Tiefgaragenzu- und –ausfahrten eingehaust und gemäß den Angaben aus dem Immissionsschutztechnischen Gutachten der Hoock & Partner Sachverständige PartG mbH vom 19.01.2022 schallgedämmt ausgebildet.
   Die Auswirkungen des planungsbedingten steigenden künftigen Verkehrsaufkommens wurde in der „Verkehrsuntersuchung Klötzlmüllerviertel in Landshut“ vom 18.09.2020 der Projekta-Ingenieurgesellschaft, Auerbach und in einem „Immissionsschutztechnisches Gutachten, Schallimmissionsschutz, Projekt-Nr. LA-2321-03 / 2321-03_E01 vom 19.01.2022 durch das Büro Hoock & Partner Sachverständige PartG mbH, Landshut untersucht. Letzteres Gutachten bezieht sich bereits auf die vorliegende, geänderte, reduzierte Planung. Es kommt zu dem Ergebnis, dass lediglich an den Südseiten der geplanten Mehrfamilienhäuser (Baufelder 10 – 12), zur Klötzlmüllerstrasse hin, Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Diese sind durch eine entsprechende Grundrißorientierung in Kombination mit baulichen Maßnahmen durchführbar.

2. Die geplante Anzahl an Kfz-Stellplätzen richtet sich dabei i.d.R nach der Stellplatzsatzung (StPlS) der Stadt Landshut vom 11.05.2015, zuletzt geändert durch Satzung vom 16.11.2020. Zusätzlich zu den Kfz-Stellplätzen werden den jeweiligen Mehrfamilienhäusern auch zugeordnete Fahrrad-Abstellflächen und -plätze geschaffen. Das Baugebiet ist gut an das Netz des ÖPNV angebunden. Die Innenstadt, alle Schulen, der Landshuter Hauptbahnhof und die weitaus meisten sonstigen Infrastruktureinrichtungen sind wegen des ebenen Geländes gut auch mit dem Fahrrad erreichbar.
   In der Sitzung vom 07.03.2024 hat der Bausenat einer Reduzierung der nach der Stellplatzsatzung nachzuweisenden KFZ-Stellplätze zugestimmt. Im Gegenzug wird die

Anzahl der Fahrrad-Abstellplätze erhöht. Grundlage für die Reduzierung wird ein Mobilitätskonzept sein.
Das Mobilitätskonzept beruht auf der vorliegenden Bauleitplanung, den örtlichen, infrastrukturellen Gegebenheiten im näheren und mittleren Umfeld sowie der topografischen Situation.
Ziel des Konzeptes ist die Reduzierung des KFZ-Individualverkehrs, der von den künftigen Bewohnern des neuen Baugebietes ausgelöst werden wird und damit die Reduzierung der Anzahl sowohl der nach den geltenden Satzungen und Vorschriften nachzuweisenden KFZ-Stellplätze und auch der tatsächlich benötigten Stellplätze. Damit einher geht eine Akzeptanz- und Attraktivitätssteigerung hinsichtlich des ÖPNVs und des Fahrradverkehrs.
Im Wirkungsbereich des Mobilitätskonzeptes kommt es nach baulicher und organisatorischer Umsetzung der formulierten Maßnahmen für die bereits vorhandenen und die neu hinzu-ziehenden Anwohner zu einer Reduzierung durch Lärm und Staub, einer Reduzierung der Versiegelung der Bodenoberfläche, zu einer Verbesserung hinsichtlich der Versickerung von Niederschlägen und zu einer Abnahme der Gefährdung durch den KFZ-Verkehr. Die Anzahl der oberirdischen Stellplätze und die Ausdehnung der Tiefgaragen wird verkleinert. Die dadurch freiwerdenden Flächen tragen zu einer Verbesserung des Wohnumfeldes bei.
Ein Fehlverhalten der Nutzer - gleich welcher Einrichtung - lässt sich planerisch nicht fassen. Ob die neuen Bewohner die entstehenden Tiefgaragen oder die angebotenen sonstigen Stellplätze für Kfz und Fahrräder nutzen oder nicht entzieht sich dem Regelungsinhalt der Bauleitplanung.
Die neuen Tiefgaragen werden nach unten gegen aufsteigendes Grundwasser so- weit erforderlich und möglich gesichert. Wenn im Katastrophenfall das Stadtviertel, das gesamte Baugebiet und damit auch die neuen Tiefgaragen überflutet werden, wird das Wasser von oben in die Tiefgaragen eindringen. Bis zu einer gewissen Hochwasserhöhe wird die geplante Höhenlage des neuen Baugeländes Schutz bieten. Im Falle weiter steigenden Wassers werden die Tiefgaragen im Baugebiet volllaufen, wie allen anderen Tiefgaragen im vom Hochwasser betroffenen Gebiet auch. Ein 100 %-iger Schutz vor Naturkatastrophen ist nie und nirgends gegeben.

3. Die Tiefgaragenzufahrten im Kreuzeckweg werden wie bereits mehrfach geschrieben nicht mehr weiterverfolgt. Weite Teile des Kreuzeckweges sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und seines Deckblatts. Dadurch ist hier auch keine Regelungsmöglichkeit gegeben. Eine Regelungsmöglichkeit besteht über den Schulwegplan der Stadt Landshut und entsprechende verkehrsregelnde Maßnahmen.

4. Gegenüber der in der Zeit vom16.07.2019 bis 23.08.2019 ausgelegten Planung wurde die Bebauungsdichte um rd. 13,3 % (= ca. 2.140 m² Geschoßfläche) reduziert. Im Nordosten des Geltungsbereiches (Baufelder 7 – 9) wurden die Gebäudehöhen zurückgenommen. Anstelle der hier bisher geplanten Mehrfamilienhäuser mit 3 -4 Vollgeschossen sollen nunmehr Reihenhäuser mit 2 – 3 Vollgeschossen errichtet werden. Die geplante Bebauungsdichte folgt der oben erwähnten Befriedigung der prognostizierten Nachfrage nach Wohnraum. Wie ebenfalls bereits mehrfach erwähnt liegt ein Immissionsschutztechnisches Gutachten inzwischen vor.

5. Die Auswirkungen der geplanten Tiefgaragen auf das Grundwasser und den Grundwasserstrom wurden im „Numerischen Grundwassermodell“ von Dr. Blasy – Dr. Øverland vom 09.12.2019 untersucht. Darin wurde der Einfluss der geplanten Tiefgaragen auf die Grundwasserströmung und einen möglichen Aufstau betrachtet und festgestellt, dass die beiden Tiefgaragenkomplexe „keine Abhilfemaßnahmen zur weiteren Verminderung der Auswirkungen“ erforderlich machen“. Die sich aus den Berechnungen im genannten Gutachten ergebenden Auswirkungen bewegen sich im Bereich weniger Zentimeter. Ein Bodengutachten wurde erstellt und liegt als „Geotechnischer Bericht Nr. B1907247“ vom 18.09.2019 (Verfasser: GeoPlan, Osterhofen) vor.
Die Notwendigkeit zur Durchführung eines Beweissicherungsverfahrens ergibt sich aus der jeweils gewählten Konstruktionsweise und damit zusammenhängend aus der Schwere des Eingriffs in den Baugrund. Sie liegt im Zuständigkeitsbereich des

jeweiligen Bauherrn. Dem allgemein gültigen Verursacherprinzip folgend haftet der Bauherr oder die von ihm beauftragte ausführende Firma für durch seine Baumaßnahme verursachte Schäden an benachbarten Gebäuden.
Die geforderten Grundwasser- Messstellen wurden im Zusammenhang mit dem Grundwassermonitoring eingerichtet.

6. Das Baugelände war bis zur Aufgabe seiner industriellen Nutzung nahezu zu 100 % versiegelt. Dem gegenüber stellt die jetzige Planung eine erhebliche Verbesserung dar. Insgesamt wird durch mehrere Maßnahmen die Pufferfähigkeit für Niederschlagswasser gefördert, wie durch die Festsetzung eines erhöhten Aufbaus bei der Dachbegrünung. Im Zuge der detaillierten Freiflächenplanung werden die Abflüsse für das Niederschlagswasser genau betrachtet und geprüft, wo ggfs. zusätzliche Maßnahme zur Rückhaltung, zum Abfluss oder zur Pufferung gegeben und/oder notwendig sind. Ziel wird sein, dem vorhandenen (Mischwasser-)Kanal kein Niederschlagswasser zuzuführen, was den Vorgaben der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) entspricht, die in § 15 Abs. 2 Ziffer 6 die Einleitung von Grund-Quell- und Sickerwasser in die öffentliche Entwässerungsanlage verbietet.

7. Wie vom Amt für Umwelt, Klima- und Naturschutz, SG Umweltschutz angegeben erfolgte die Sanierung der Altlasten innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans und damit auch des Deckblatts auf der Grundlage des Sanierungsplans vom 23.11.2012.
Im Auftrag des Rechtsnachfolgers des die Altlasten verursachenden Unternehmens wurde – zeitlich gesehen nach der Unterrichtung der Öffentlichkeit und der von der Planung berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vom 16.07.2019 – einschl. 23.08.2019 – der Bericht 0027473 vom 18.11.2019, Verfasser ERM GmbH, Neu-Isenburg, bezüglich der PCB Bodensanierung vorgelegt. Darin sind unter Ziffer 5, Seite 12, eine „Zusammenfassende Bewertung und Empfehlungen“ enthalten.
„Durch die Sanierungsmaßnahmen wurde etwa 99.8 % der im Boden vorhandenen PCB-Masse erfolgreich entfernt. Die verbliebenen 0,2 % an PCB-Masse (ca. 2,5 kg) liegen zu rund 90 % in Bodenhorizonten der gesättigten Bodenzone unterhalb des Referenzniveaus von 389,7 m Ü. NN vor. Der Sanierungszielwert für das Bodenmaterial von 10 mg/kg ist hier eingehalten.
Oberhalb des Referenzniveaus von 389,7 m ü. NN verbleiben lediglich an der westlichen Grundstücksgrenze noch etwa 0,22 kg an PCB, was etwa 0,02 % der PCB-Ausgangsmasse darstellt. Diese Boden-Restbelastung in ca. 0,6 m unter Gelände ist gegenwärtig sowie bei der geplanten zukünftigen Nutzung durch die Tiefenlage sowie einen dort errichteten Zaun unzugänglich. Vor diesem Hintergrund ist eine Gefährdung für die Wirkungspfade Boden – Mensch (direkter Kontakt) und Boden – Nutzpflanze dauerhaft unterbunden. Der Wirkungspfad Boden – Grundwasser wird durch den geringen Querschnitt der Restbelastung, den nicht vorhandenen Grundwasseranschluss sowie die relativ geringe PCB-Restmasse von 0,22 kg als nicht signifikant bewertet.
Ein Aushub der Restbelastung wäre mit erheblichen technischen Sicherungsmaßnahmen der Böschung bzw. der Gebäude auf dem Nachbargrundstück verbunden. Dieser Aufwand wäre … aus den o.g. Umständen nicht verhältnismäßig.
Die Bodensanierung ist … erfolgreich abgeschlossen. Die primäre Quelle ist zu 99,8 % entfernt worden.“ Weitere Sanierungsmaßnahmen werden von den Gutachtern nicht für erforderlich gehalten.
In der Sitzung des Bau- und des Umweltsenates am 24.10.2023 wurde bereits die Grundzüge einer einzurichtenden Grundwassersicherung dargestellt. Zwischenzeitlich liegt ein
„Konzept zur Sicherung des Grundwasserabstroms nach abgeschlossener PCB-Bodensanierung“, erstellt durch das Ing.-Büro PGA Planung Gutachten Analytik GmbH, vor. Das Konzept kommt zusammenfassen auf folgendes Ergebnis:
„Auf dem ehem. Betriebsgelände der […] in Landshut, Klötzlmüllerstraße 140, wurde bis Juli 2018 die quellenorientierte Bodensanierung einer PCB-Altlast durchgeführt. Die Verunreinigung geht auf den Vornutzer des Grundstücks, der […] und dort im Wesentlichen auf einen Brand im Jahr 1960 zurück, nach dem PCB-belastetes Material

auf einem Teil des Grundstücks, Flurstück 2329, aufgefüllt wurde. Nach erfolgter Bodensanierung wurden abschließend weitere Untersuchungen des Bodens und des Grundwassers durchgeführt, die auch das westlich angrenzende Grundstück Klötzlmüllerstraße148 mit einbezogen hat. Ziel der Untersuchungen war die abschließende Gefährdungsabschätzung für alle relevanten Wirkungspfade und Schlussfolgerung, ob die Bodensanierung abgeschlossen ist, oder weitere Maßnahmen nach §2 Abs. 7 oder Abs. 8 BBodSchG und im Sinne § 4 Abs. 3 BBodSchG notwendig sind. Bei der Bodensanierung durch Aushub wurden 1.105 kg an PCB entfernt. Die verbliebene Restbelastung lässt sich mit rund 4 kg abschätzen. Daraus ergibt sich eine rechnerische Effizienz der Bodensanierung von rund 99,6 %. Die Untersuchungen bestätigen insgesamt, dass die Sanierungsziele des genehmigten Sanierungsplanes für den Boden vom 23.11.2012 in hinreichenden Maß erfüllt sind. Die Bodensanierung wird damit als erfolgreich abgeschlossen bewertet.
Die auf dem Nachbargrundstück Klötzlmüllerstraße 148 detektierte punktuelle Restbelastung wurde im Mai und Juni 2022 durch Bodenaustausch entfernt.
Auf dem […]-Gelände überschreiten im quartären und im tertiären Grundwasserleiter die PCB-Konzentrationen den Stufe-1-Wert. Nach der Beprobung des quartären Grundwasserleiters vom 27.03.2023 übersteigt nur noch ein Messwert geringfügig (0,57µg/l) den Stufe-2-Wert. D.h., es liegt eine Grundwasserverunreinigung vor, die weitestgehend unter dem Stufe-2-Wert bzw. der Bestimmungsgrenze liegt. Insgesamt zeigt sich ein abnehmender Trend der Grundwasserkonzentrationen. Die PCB-Fahne mit Konzentrationen über dem Stufe-1-Wert (0,05 µg/l) erstreckt sich im quartären Grundwasserleiter ausgehend von der Quelle mit einer Breite von rund 65 m bis etwa 350 m in den Abstrom des BMI-Geländes. Belastbare Daten über die Länge der Schadstofffahne im tertiären Grundwasserleiter sind nicht vorhanden. Jedoch ist im Vergleich zum quartären Grundwasserleiter die Durchlässigkeit um den Faktor 60 niedriger und die Fracht um den Faktor 10 geringer. Es ist daher naheliegend, dass die Fahnenlänge im tertiären Grundwasserleiter erheblich kürzer sein muss als die Fahne im Quartär.“
Das Wasserwirtschaftsamt hat dem Konzept im Prinzip zugestimmt. Folgende Punkte sind noch offen:

- Messungen im tertiären Grundwasserleiters:
  Diese müssen zwingend noch in das Konzept aufgenommen werden.
- Restbelastungen auf der Westseite des Grundstücks:
  Das Nachbargrundstück wurde im Jahr 2021 saniert. Die Belastungen dort waren konzentriert im Randbereich zwischen Hausnummer 140 und 148 zu finden. Bei der damaligen Sanierung wurde festgestellt, dass sich Reste der Belastungen noch in den Randbereich der Hausnummer 140 ziehen. Diese müssen noch entfernt werden. Da aber ohnehin Bau- und Aushubarbeiten stattfinden müssen, kann dies ohne größeren Aufwand erfolgen. Zu klären ist hier nur noch die Frage, ob die Aushubmaßnahme von den jetzigen Eigentümern oder den vergangenen Eigentümern durchgeführt wird.
- Monitoring:
  Auch wenn nach dem Sicherungszeitraum von 4 Jahren keine Maßnahmen zur Schadstoffreduzierung mehr erfolgen werden, ist dennoch weiterhin ein Monitoring durchzuführen. Bereits im vergangenen Gutachten des Büros ERM, indem die Verhältnismäßigkeit der Maßnahmen abgewogen wurde, ist ein Monitoring empfohlen worden. Zu klären ist hier nur noch die Frage, ob das Monitoring von den jetzigen Eigentümern oder den vergangenen Eigentümern durchgeführt wird.
  Bereits zur Sitzung vom 24.10.2023 wurden zur grundsätzlichen Bebaubarkeit des Grundstücks Stellungnahmen vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten sowie vom Gesundheitsamt eingeholt. Beiden Fachstellen sehen eine Wohnnutzung als unproblematisch an.
- Wirkpfad Boden-Nutzpflanze
  Zweck des BBodSchG ist die nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen. Bei stofflichen Belastungen landwirtschaftlich genutzter Böden geht es primär um eine mögliche Beeinträchtigung der Nutzungsfunktion als Standort für landwirtschaftliche Nutzung. Gleiches gilt entsprechend für gartenbauliche Nutzungen.

Bei der Gefährdungsabschätzung des Pfades Boden-Nutzpflanze sind folgende Punkte zu klären:
Welche Gefahren gehen im konkreten Fall von den im Boden vorhandenen Schadstoffen für Nahrungs- und Futterpflanzen aus? Wie sind diese Gefahren zu beurteilen? Welche Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen können auf kontaminierten Flächen im Vorfeld technischer Maßnahmen zum Schutz der darauf wachsenden Nutzpflanzen ergriffen werden?
Die fachliche Bewertung obliegt dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten.

- Wirkpfad Boden-Mensch
  Ein Kontakt mit dem Boden kann durch die alltägliche Nutzung wie Sport, Spielen, Wohnen und Arbeiten stattfinden. Dabei steht beim Wirkungspfad Boden-Mensch (direkter Kontakt) die orale Aufnahme insbesondere bei Kleinkindern auf Kinderspielflächen, Wohngebieten sowie Park- und Freizeitanlagen, und die inhalative Aufnahme von aufgewirbelten Bodenpartikeln vor allem bei Erwachsenen auf Industrie- und Gewerbegrundstücken im Vordergrund.
  Die fachliche Bewertung obliegt dem Gesundheitsamt.
- Gefährdungsbeurteilung
  Ob tatsächliche eine Gefährdung vorliegt, hängt ganz wesentlich davon ab, wie große der Abstand zwischen Belastungen und Oberfläche ist. Der Gesetzgeber hat daher pauschalisierte Werte zur Gefährdungsbeurteilung in der Bundesbodenschutzverordnung festgelegt.
  Im vorliegenden Altlastenfall wurde bereits der Oberboden mit einer Mächtigkeit von bis zu 3 Metern flächig auf dem Grundstück abgetragen. Auffüllungen bis zum ursprünglichen Geländeniveau erfolgen im Rahmen der Baumaßnahmen. Damit ist eine „saubere“ Deckschicht von rund 3 Metern vorhanden.
  Die Mindestabstände werden daher im Fall des Wirkpfads Boden-Mensch um das 10-fache überschritten, die des Wirkpfads Boden Nutzpflanze um das 5-fache.

Entsprechende positive Stellungnahmen der beiden Fachbehörden liegen vor.

Es wird gefordert:
a) Die ursprünglichen Sanierungsmaßnahmen vor einer Bebauung abzuschließen und alle Sanierungsmöglichkeiten auszuschöpfen. Eine evt. vorliegende Unverhältnismäßigkeit sei durch unabhängige Gutachten zu belegen. Die erwähnten und vorliegenden Gutachten bestätigen bereits, dass im Rahmen der Verhältnismäßigkeit alles Mögliche getan und veranlasst wurde. Weitere Sanierungsmaßnahmen würden keine signifikante Verbesserung bringen. Es kann beim Grundwassermonitoring wegen der verbliebenen Restbelastung und dem dadurch veranlassten Erlass der Allgemeinverfügung nur noch darum gehen, zum einen die Entwicklung zu beobachten, rechtzeitig und umfassend zu dokumentieren und zum baldigst möglichen Zeitpunkt die Allgemeinverfügung aufzuheben.
b) Der Nachweis, ab welcher Höhenkote (389,7 m ü.NN) keine signifikanten grundwassergefährdenden Altlasten mehr vorliegen, ist im entsprechenden Gutachten vom 18.11.2019 enthalten. Dieser Kote folgt die Festsetzung der Höhenlage eben der -künftigen – Sauberkeitsschicht.
c) Grundsätzlich werden alle Gutachten, die im Zusammenhang mit der Altlastensanierung erstellt wurden und falls notwendig künftig noch erstellt werden vom Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz bewertet.
Inwieweit das Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz, SG Umweltschutz, dass angesprochene Gutachten durch Beauftragung eines weiteren Gutachtens verifizieren lässt, liegt in der Entscheidungsbefugnis der Behörde.
d) Das Wasserwirtschaftsamt Landshut ist als Fachbehörde eng in die gesamten Vorgänge eingebunden und verfügt amtsintern über den erforderlichen Sachverstand zur Beurteilung der Notwendigkeit ergänzender Gutachten.
e) Grundsätzlich richtet sich bei allen Bauvorhaben die Zulässigkeit zur Verwendung von Baustoffen nach den jeweils geltenden diesbezüglichen technischen Vorschriften und Regelungen, insbesondere der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) die Schutz bieten soll vor aus ortsfesten Anlagen (z.B. Keller, Fundamente, Tiefgaragen u.ä,) freigesetzten wassergefährdenden Stoffen.

Eine Mobilisierung des im Boden verbliebenen Rest-PCBs kann zunächst durch das Bewegen von Aushubmaterial erfolgen. Dies berücksichtigend bestimmt die Planung bereits die Unterkante der Sauberkeitsschicht. Bis zu diesem Tiefenhorizont wurde die Bodensanierung durchgeführt. Eine weitere Möglichkeit der Mobilisierung besteht durch den Grundwassereintrag und –transport. Wenn im Grundwasser gebaut wird, ist hierfür eine Genehmigung erforderlich. Dies geschieht durch stellen eines Wasserrechtsantrags. Die Fachbehörde prüft dann eigenständig, ob zum Nachweis der Unbedenklichkeit weiterführende Gutachten erforderlich und vorzulegen sind.
f) Die Höhenlage für die Unterkante der Sauberkeitsschicht wurde auf 389,7 m ü.NN bestimmt. Um diese Sauberkeitsschicht herzustellen werden die Aushubarbeiten diese Höhenkote nur minimal um wenige Zentimeter unterschreiten.
Der mittlere im Geotechnischen Bericht vom 18.09.2019) angegebene Grundwasserspiegel liegt bei 389,5 m ü. NN, der höchste GW-Stand bei 391,5 m ü.NN (inkl. 50 cm Sicherheitszuschlag). Normale Grundwasserverhältnisse voraussetzend, sollte es damit im Rahmen der Erdarbeiten zu keinen Eingriffen in das Grundwasser kommen.
Sollte das Grundwasser während der Bauarbeiten aufgrund heftiger Niederschläge vorübergehend ansteigen, werden die entsprechenden Arbeiten für diesen Zeitraum unterbrochen.
g) Das Bayerische Landesamt für Umwelt (LfU) führt nach Art. 3 Abs. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) das sogenannte Altlastenkataster. Über die Entlassung einer Fläche aus diesem Verzeichnis entscheidet die Kreisverwaltungsbehörde, im vorliegenden Fall das Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz der kreisfreien Stadt Landshut.
h) Die im Zusammenhang mit der Bauleitplanung erstellten Gutachten sind als Verfahrensunterlagen Bestandteil der Planungen und somit im Zeitraum der öffentlichen Auslegung für jedermann einsehbar. Die Gutachten enthalten an ihrem Ende eine kurze allgemeinverständliche Zusammenfassung.
i) Die in der Zeit vom 16.07.2019 bis 23.08.2019 durchgeführte Beteiligung der Öffentlichkeit stellt nur einen von mehreren Verfahrensschritten bei der Aufstellung von Bebauungsplänen dar. Vorrangig dient die gem. § 3 Abs.1 BauGB durchgeführte Beteiligung der Information der Bürger und im Rückfluss auch der Planungsbehörde.
Während aller Beteiligungszeiträume steht es jedermann frei sich durch Einsichtnahme in die Akten Kenntnis der Planung und der einschlägigen Gutachten zu verschaffen.
Das Baugesetzbuch (BauGB) schreibt in § 3 Abs.2 die formelle öffentliche Auslegung für die Dauer eines Monats vor. Dieser Zeitraum ist als Regelzeitraum anzusehen. Es steht im Ermessen des Amtes für Stadtentwicklung und Stadtplanung der Stadt Landshut diesen Zeitraum zu verlängern.
j) Die Untersuchung des Grundwassers der Anwohner wurde erstmals 2019 vorgenommen und wird alle 2 Jahre wiederholt. Die letzte Probenentnahme erfolgte im August 2023. Die Entnahmen werden von Mitarbeitern der Stadt Landshut vorgenommen. Die Untersuchung der Proben geschieht durch ein von der Stadt Landshut beauftragtes Labor.
Die Durchführung von Bodenuntersuchungen in Bereichen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans / Deckblatts vor Beginn und nach Abschluss der Bauarbeiten ist über den Inhalt des Bebauungsplans nicht regelbar. Sie kann allenfalls im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages vereinbart werden oder individuell im konkreten Verdachtsfall.
k) Der gutachterliche Vergleich, ob die Deckblatt-Änderung das PCB-Grundwasserproblem besser löst als der rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahre 2014 wird nicht zielführend sein. Der Bebauungsplan aus dem Jahr 2014 ist rechtskräftig und auf seiner Basis und auf Basis der darin enthaltenen Festsetzungen dürfte damit gebaut werden. Für die aktuelle Deckblatt-Änderung bietet das laufende Verfahren mit Beteiligung aller zuständigen Fachbehörden Gelegenheit zur Prüfung.
Im Übrigen dienen weder der Bebauungsplan noch das Deckblatt hierzu der Lösung des PCB-Grundwasserproblems. Dieses Problem ist außerhalb der Bauleitplanung zu lösen. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wird geprüft inwieweit die Planung zu unzumutbaren Beeinträchtigungen führt.

l) Das laufende Aufstellungsverfahren für das Deckblatt 1 zum Bebauungsplan 02-34 folgt den diesbezüglichen Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB). Ein Einfluss auf das Abstimmungsverhalten der Mitglieder des Stadtrats ist nicht möglich.

Bezüglich der Thematik der Wertminderung wird darauf hingewiesen, dass ein eventueller Einfluss auf den Verkehrswert der betroffenen Grundstücke durch einen Bebauungsplan für sich genommen kein Kriterium für die Abwägungserheblichkeit ist. Es kommt auf die zu erwartenden tatsächlichen Beeinträchtigungen an, wie z.B. eine etwaige Reduzierung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung auf dem betroffenen Grundstück (BVerwG, Beschluss vom 09.02.1995, NVwZ 1995, 895).

8. Es werden Bedenken gegen Rechtmäßigkeit der Änderung des Bebauungsplanes im sogenannten beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geäußert.
   Die gesetzlichen Vorgaben für die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes 02-34 durch Deckblatt 1 durch ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauBG als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ sind gegeben. Die geplante Grundfläche aller geplanten Gebäude liegt zusammengenommen (mit GRZ 1 = ca. 4.199 m² und GRZ 2 = ca. 9.223 m²) deutlich unter der Höchstgrenze von 20.000 m². Die in den, in der Stellungnahme zitierten Paragraphen § 1 Abs. 6 Nr. 7a und § 2 Abs. 4 BauGB beziehen gerade nicht auf ein Verfahren der Innenentwicklung. Die Belange, die in einer formellen Umweltprüfung abzuarbeiten sind, bleiben auch in einem Verfahren der Innenentwicklung unverändert abwägungserheblich (hier: § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a), c), e), h) und i) BauGB). Es ergeben sich bei einem Verfahren der Innenentwicklung somit keine materiellen Änderungen gegenüber einem regulären Verfahren mit Umweltprüfung. Der § 13a BauGB schließt das Verfahren der Innenentwicklung nur bei Belangen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b) (Natura2000-Gebiete) aus.

9. Gegenüber der in der Zeit vom 16.07.2019 bis zum 23.08.2019 ausgelegten Planung wurde die Bebauungsdichte um rd. 13,3 % (um ca. 2.140 m² Geschoßfläche) reduziert. Im Nordosten des Geltungsbereiches (Baufelder 7 – 9) wurden die Gebäudehöhen zurückgenommen. Anstelle der hier geplanten Mehrfamilienhäuser mit 3 – 4 Vollgeschossen sollen nunmehr 11 Reihenhäuser mit 2 – 3 Vollgeschossen errichtet werden. Die Anzahl der wahrgenommenen Baukörper bleibt gleich: 9 Mehrfamilienhäuser (Baufelder 1 -6 und 10 – 12) sowie 3 Reihenhausanlagen (Baufelder 7 – 9). Zum Rand und damit nach außen wirksam gegenüber der Nachbarbebauung wirksam sind 3 Baukörper im Osten und ebenfalls 3 Baukörper im Westen des Baugebiets.
   Die Wertung als „Kasernenbauweise“ stellt eine subjektive Betrachtungsweise dar, auf die keiner weiteren Abwägung bedarf.
   Die Aufschüttung / Erhöhung des Baugeländes ergibt sich aus der Festsetzung der Unterkante der Sauberkeitsschicht auf 389,7 m ü.NN und den üblichen Anforderungen an die Bauwerkskonstruktion. Die Erhöhung wird zu den Rändern des Baugebiets zum Kreuzeckweg im Osten und zum Abzweig der Klötzlmüllerstraße im Westen als Übergang gestaltet. Ihre max. Höhe wird nach außen hin nur sehr untergeordnet in Erscheinung treten. Zumal auch innerhalb des Baugeländes alle Übergänge fließend ausgeführt werden.
   Ob durch die Planung eine „grobe Verletzung der allgemeinen Grundlagen des guten Städtebaus“ grob verletzt werden, entzieht sich der Abwägung, da im Einspruch die Grundsätze nicht definiert werden.
   Jede Bauleitplanung hat so zu erfolgen, dass negative Einflüsse auf die bestehende Nachbarschaft so weit wie möglich vermieden werden. Allgemein nachvollziehbar dürfte sein, dass jedwede Baumaßnahme zu einer Änderung des jeweiligen Umfeldes führt. Inwieweit diese Änderung negativ empfunden wird, stellt regelmäßig eine sehr subjektive Betrachtungsweise dar.
   Die Feststellung der Wertigkeit eines Grundstücks liegt regelmäßig im Zuständigkeitsbereich der jeweiligen Eigentümer. Unbenommen hiervon ist eine mögliche Schadensersatzforderung gegenüber dem Verursacher.
   Die Thematik der Wertminderung wurde bereits unter Punkt 7 abgehandelt.

10. Der durchgeführte Verfahrensschritt diente gerade der Ermittlung der Wünsche und Anregungen, und damit im weitesten Sinne der Interessen der Anwohner. Diese in die Planung einfließen zu lassen ohne ihre Kenntnis ist schlicht nicht möglich.

11. Die in der Zeit vom 16.07.2019 bis 23.08.2019 durchgeführte Beteiligung der Öffentlichkeit sollte gemäß § 3 Abs. 1 BauGB „möglichst frühzeitig“ erfolgen und „über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung“ unterrichten und informieren. Regelmäßig liegen zu diesem frühen Zeitpunkt noch nicht alle erforderlichen Gutachten vor. Im Nachgang zur angesprochenen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden, zum Teil bereits unter Berücksichtigung der aufgeworfenen Fragen und der geäußerten Bedenken und Anregungen, die folgenden Gutachten und gutachterlichen Berichte erstellt:
    - Geotechnischer Bericht Nr. B1907247 vom 18.09.2019, Büro GeoPlan, Osterhofen
    - BMI-Standort Klötzlmüllerstraße 140, Landshut PCB-Bodensanierung, Projekt Nr.: 0027473 vom 18.11.2019, ERM GmbH Neu-Isenburg
    - Klötzlmüllerstraße 140 – Humantoxikologische Beurteilung des Restbelastungen mit Polychlorierten Biphenylen (PCB) im Hinblick auf die relevanten Wirkungspfade, vom Dezember 2019, Dr. Gerd Rippen, Göttingen
    - Änderung des Bebauungsplanes 02/34 durch Deckblatt 1, Numerisches Grundwassermodell, vom 09.12.2019, Dr. Blasy – Dr. Øverland, Eching a. Ammersee
    - Verkehrsuntersuchung Klötzlmüllerviertel in Landshut, vom 18. 09.2020, Projekta Ingenieurgesellschaft, Auerbach
    - Immissionsschutztechnisches Gutachten, Schallimmissionsschutz, Projekt-Nr. LA-2321-03 / 2321-03_E01 vom 19.01.2022 Hoock & Partner Sachverständige PartG mbH, Landshut (dieses Gutachten bezieht sich bereits auf die vorliegende, geänderte, reduzierte Planung)

12. Aufgrund des mit anderen kreisangehörigen Städten generellen, geringen Flächenpotentials im Gebiet der kreisfreien Stadt Landshut müssen sich alle größeren Baumaßnahmen, hier: Wohnungsbau, auf die zur Verfügung stehenden Flächen konzentrieren. Im (geänderten) Deckblatt wurde die Anzahl der möglichen Wohnungen reduziert und das Angebotsspektrum um 11 Reihenhäuser erweitert. Die Nachfrage und das darauf reagierende Angebot - oder auch umgekehrt - stellen einen fließenden Prozess dar, der sich mit einzelnen, herausgegriffenen Zahlen nicht belegen lässt, sondern auf langfristiger Marktbeobachtung beruht.

13. Dem seit Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes 2013 / 2014 in Art und Umfang geänderten Bedarf und der daraus resultierenden Nachfrage wird mit der Deckblatt-Änderung Rechnung getragen. Im Zeitraum von 2013 bis 2022 stieg die Einwohnerzahl der Stadt um 9.278 Personen oder ca. 14 % von 66.179 (2013) auf 75.457 (2022). Die aktuellen Bevölkerungsprognosen (Quelle: Bayer. Landesamt für Statistik) gehen für die Stadt Landshut von einem weiteren Zuwachs bis 2030 um 11.821 Personen gegenüber dem Wert 2013 oder ca. 18 % auf ca. 78.000 Personen aus und weiter bis 2030 um 14.621 Personen oder ca. 22 % auf dann 80.800 Einwohner. Die Stadt Landshut ist wie alle anderen Kommunen auch kein in sich geschlossener Organismus. Jede Bevölkerungsveränderung beinhaltet ganz unterschiedliche Faktoren wie die Wirtschaftskraft und damit Anziehungskraft einer Kommune, ihr Freizeitangebot, Todes- und Geburtenraten usw. usw. Es ist nicht möglich Landshut von einer derartigen Entwicklung abzukoppeln. Inwieweit innerhalb eines solchen Prozesses individuelle Interessen berücksichtigt werden (können) ist eine politische Frage. Diese lässt sich nicht im Rahmen der Bauleitplanung beantworten. Bauleitplanung ist immer Vorsorge- und Reaktionsplanung.

14. Ein Bebauungsplan regelt immer nur die bauliche Entwicklung der Flächen innerhalb seines Geltungsbereichs. Über den Bebauungsplan hinaus gehende Planungen für ein ganzes Stadtviertel sind im Rahmen der Bauleitplanung nur im Flächennutzungsplan möglich. Die hier geforderte Gesamtplanung des Viertels stellt dem gegenüber jedoch eine gesonderte Strukturplanung dar. Diese wäre nur außerhalb der Bauleitplanung

möglich und separat durchzuführen. Die Entscheidung hierüber obliegt den politischen Gremien.

15. Zur Ermittlung des Bedarfs an zusätzlichen Plätzen in Kinderkrippen, Kindergärten und Schulen werden regelmäßig statische Kennwerte herangezogen. Zudem wurden für das gesamte Stadtgebiet in den letzten Jahren Schulbedarfs- und Kita-Bedarfspläne erstellt bzw. werden noch erstellt. Der diesbezügliche Bedarf wird in der Begründung wiedergegeben (siehe Ziffer 11.1). Er dient der planenden Kommune als Hinweis welche Einrichtungen u.U. zu erweitern sind und welche noch über ausreichende Kapazität verfügen. Pläne und eigene Gutachten hierzu werden generell nicht erstellt.

16. Aufgrund der notwendigen Anpassung des Geltungsbereichs an den des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 02-32 liegt die im Bebauungsplan Nr. 02-34 bisher nördlich des Kreuzeckweges festgesetzte Spielplatzfläche nicht mehr im Geltungsbereich des Deckblatts zum Bebauungsplan Nr. 02-34. Die Fläche ist in die Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan Nr. 02-32 integriert.
Die Ausweisung eines öffentlichen Spielplatzes ist eine freiwillige Aufgabe der Gemeinde. Bei öffentlichen Spielplätzen handelt es sich um öffentliche Einrichtungen der Gemeinden für die allgemeine Nutzung. Eine Verpflichtung zur Ausweisung eines öffentlichen Spielplatzes besteht nach Auskunft des Staatsministeriums des Innern, für Sport und Integration nicht. (sinngemäß aus Antwort des Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr im Einvernehmen mit dem Staatsministerium des Innern, für Sport und Integration auf die „Schriftliche Anfrage“ der Abgeordneten Kerstin Celina und Stephanie Schuhknecht, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, Drucksache Nr. 18/22476 des Bayer. Landtags vom 09.08.2022). Insoweit existiert gar kein gesetzlicher Rahmen an dem sich die Stadt Landshut bei der Ausweisung öffentlicher Spielplätze orientieren könnte. Die Notwendigkeit zur Errichtung und die erforderliche Größe privater Spielflächen richtet sich nach den Vorschriften der bayerischen Bauordnung (BayBO) in Verbindung mit den Maßgaben der Freiflächen- und Gestaltungssatzung der Stadt Landshut.

17. Das Baugelände war bis zur Aufgabe seiner industriellen Nutzung nahezu zu 100 % versiegelt. Dem gegenüber stellt die jetzige Planung eine erhebliche Verbesserung dar. Insgesamt wird durch mehrere Maßnahmen die Pufferfähigkeit für Niederschlagswasser gefördert wie durch die Festsetzung eines erhöhten Aufbaus bei der Dachbegrünung. Im Zuge der detaillierten Freiflächenplanung werden die Abflüsse für das Niederschlagswasser genau betrachtet und geprüft, wo ggfs. zusätzliche Maßnahme zur Rückhaltung, zum Abfluss oder zur Pufferung gegeben und/oder notwendig sind. Ziel wird sein, dem vorhandenen (Mischwasser-)Kanal kein Niederschlagswasser zuzuführen, was den Vorgaben der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) entspricht, die in § 15 Abs. 2 Ziffer 6 die Einleitung von Grund-, Quell- und Sickerwasser in die öffentliche Entwässerungsanlage verbietet. Das Deckblatt zum Bebauungsplan enthält ca. 3.742 m² private und ca. 1.260 m² öffentliche Grünflächen. Je 300 m² Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen. Auf den künftigen privaten Flächen sind folgerichtig 65 Bäume als „zu pflanzen“ festgesetzt. Zusätzlich sind im Bereich der öffentlichen Grünflächen, hier vor allem den Klötzlmühlbach begleitend, 19 Bäume zu pflanzen. Es darf davon ausgegangen werden, dass die im Bereich der privaten Freiflächen durch die übliche gärtnerische Gestaltung weitere Pflanzmaßnahmen, dann vorrangig durch Sträucher, erfolgen werden.

25. [redacted]
mit dem Schreiben vom 15.08.2019

https://cloudla.Landshut.de/nextcloud/index.php/s/PrgCsJCKDsDL4MQ

Beschluss:

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

1. Die geäußerten Bedenken richten sich weiter gegen die Änderung des Bebauungsplanes im sogenannten beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.
   Die gesetzlichen Vorgaben für die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes 02-34 durch Deckblatt 1 durch ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauBG als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ sind gegeben. Die geplante Grundfläche aller geplanten Gebäude liegt zusammengenommen (mit GRZ 1 = ca. 4.199 m² und GRZ 2 = ca. 9.223 m²) deutlich unter der Höchstgrenze von 20.000 m². Die in den, in der Stellungnahme zitierten Paragraphen § 1 Abs. 6 Nr. 7a und § 2 Abs. 4 BauGB beziehen gerade nicht auf ein Verfahren der Innenentwicklung. Die Belange, die in einer formellen Umweltprüfung abzuarbeiten sind, bleiben auch in einem Verfahren der Innenentwicklung unverändert abwägungserheblich (hier: § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a), c), e), h) und i) BauGB). Es ergeben sich bei einem Verfahren der Innenentwicklung somit keine materiellen Änderungen gegenüber einem regulären Verfahren mit Umweltprüfung. Der § 13a BauGB schließt das Verfahren der Innenentwicklung nur bei Belangen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b) (Natura2000-Gebiete) aus.
   Die formulierten Sanierungsziele wurden nicht grundsätzlich aufgegeben. Lediglich im Grenzbereich nicht mehr erfüllbare Ziele werden nicht weiterverfolgt.
   Die Grundwassersanierung ist seit Ende der mehrfach erwähnten Information und Auslegung der Planung im Jahre 2019 weiter fortgeschritten. Eine Umsetzung der jetzt vorliegenden geänderten, reduzierten Planung steht einer Grundwassersanierung nicht im Wege, da diese ohnehin an den Rändern des Baugeländes erfolgen müssten und diese im Grundsatz weiter zugänglich ein werden. Unabhängig hiervon wurde in Übereinstimmung mit den Gutachtern bestimmt, dass keine Grundwassernutzung im Baugebiet erfolgen darf. Hierüber wurden die betroffenen Grundstückseigentümer und weitere Interessierte bei einer Informationsveranstaltung am 11.12.2019 über die zu diesem Zeitpunkt vorliegenden Untersuchungsergebnisse und ihre humantoxikologische Bewertung ausführlich unterrichtet. Zur Sicherstellung des Nutzungsverbots des Grundwassers hat die Stadt Landshut am 04.03.2020 eine Allgemeinverfügung erlassen. Diese wurde am 16.12.2021 geändert und angepasst. Sie ist jedermann zugänglich.
   Im „Numerischen Grundwassermodell“ von Dr. Blasy – Dr. Øverland vom 09.12.2019 wurde der Einfluss der geplanten Tiefgaragen auf die Grundwasserströmung und einen möglichen Aufstau untersucht und festgestellt, dass die beiden Tiefgaragenkomplexe „keine Abhilfemaßnahmen zur weiteren Verminderung der Auswirkungen“ erforderlich machen“. Die sich aus den Berechnungen im genannten Gutachten ergebenden Auswirkungen bewegen sich im Bereich weniger Zentimeter.
   Für die Unterkante der Gründungssohle aller Bauwerke wurde eine max. Tiefenlage von 389,7 m ü. NN im Bebauungsplan bestimmt. Alle maßgeblichen Restbelastungen, insbesondere des Grundwassers, liegen deutlich darunter. Das zwischenzeitlich, teilweise wieder aufgefüllte Bodenmaterial ist unbelastet, so dass von dieser Seite her ein Neu-Eintrag von Altlasten ausgeschlossen werden kann.
   Die Stadtwerke Landshut wurden im Rahmen der Unterrichtung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die beabsichtige Planung informiert. Die eingegangene Stellungnahme enthält keine Aussage und keinen Hinweis darauf, dass das vorhandene Kanalnetz zur Aufnahme des hinzukommenden Schmutzwassers zu gering dimensioniert wäre.

2. Im gegenüber 2019 geänderten, reduzierten Planentwurf ist die Errichtung von ca. 137 Wohneinheiten und 11 Reihenhäusern enthalten. Diese werden nach den üblichen statistischen Berechnungen in der Stadt Landshut einen Bevölkerungszuwachs von ca. 350 Personen nach sich ziehen. Für diese Personen werden 210 private Stellplätze, davon ca. 164 Stellplätze in 2 Tiefgaragen und 46 oberirdische Stellplätze, zur Verfügung stehen. Die Anzahl der zu errichtenden Kfz-Stellplätze richtet sich dabei nach der Stellplatzsatzung (StPlS) der Stadt Landshut vom 11.05.2015, zuletzt geändert durch Satzung vom 16.11.2020. Die beiden Tiefgaragen sind mit ihren kombinierten Ein- und Ausfahrten zur Klötzlmüllerstraße hin orientiert. Diese ist ausreichend dimensioniert und stellt die Verbindung zum innerstädtischen Verkehrsnetz dar. Der Kreuzeckweg stellt eine untergeordnete Verbindung zur Sylvensteinstraße dar und wird überwiegend von den 11 Reihenhäusern zugeordneten oberirdischen Stellplätzen (insgesamt 22 Plätze, davon 11 Carports) in

Anspruch genommen werden. Der Rotwandweg wird für die Erschließung des Baugebiets nicht benötigt. Aufgrund seines Ausbauzustandes und seiner Führung ist er für künftige Bewohner im Geltungsbereich des Deckblatts unattraktiv und es ist allenfalls von „Irrweg-Verkehr“ auszugehen. Entsprechend den Vorgaben der Stadt Landshut wurde der Bevölkerungszuwachs, der sich aus der Neubebauung ergeben wird, mit ca. 350 Personen ermittelt. Die von der Stadt Landshut in Auftrag gegebene „Verkehrsuntersuchung Klötzlmüllerviertel in Landshut vom 18.09.2020“ der Projekta – Ingenieurgesellschaft für Tiefbautechnik Auerbach GmbH, Auerbach, geht bei ihren Berechnungen für den Neuverkehr von 400 neuen Einwohnern aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans 02-34 aus. Es werden 415 PkW-Fahrten pro Tag ermittelt. Hinzu kommen 49 Besucherfahrten und 20 LkW-Fahrten für Lieferungen etc. Insgesamt wird der Neuverkehr mit 484 Fahrten angegeben. Insgesamt kann das vorhandene Straßennetz, allen voran die Klötzlmüllerstrasse, den zusätzlichen Verkehr aufnehmen. Gegenüber dem ursprünglichen Verkehrsaufkommen wird – zumindest subjektiv – wegen des Wegfalls des LKW-Verkehrs zum mehrfach erwähnten ehemaligen Betriebsgelände von einer Erleichterung auszugehen sein.
Ein Fehlverhalten der Nutzer, gleich welcher Einrichtung, lässt sich planerisch nicht fassen. Ob die neuen Bewohner die entstehenden Tiefgaragen nutzen oder nicht entzieht sich dem Regelungsinhalt der Bauleitplanung.

3. Aufgrund der notwendigen Anpassung des Geltungsbereichs an den des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 02-32 liegt die im Bebauungsplan Nr. 02-34 bisher nördlich des Kreuzeckweges festgesetzte Spielplatzfläche nicht mehr im Geltungsbereich des Deckblatts zum Bebauungsplan Nr. 02-34. Die Fläche ist in die Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan Nr. 02-32 integriert.
Die Ausweisung eines öffentlichen Spielplatzes ist eine freiwillige Aufgabe der Gemeinde. Bei öffentlichen Spielplätzen handelt es sich um öffentliche Einrichtungen der Gemeinden für die allgemeine Nutzung. Eine Verpflichtung zur Ausweisung eines öffentlichen Spielplatzes besteht nach Auskunft des Staatsministeriums des Innern, für Sport und Integration nicht. (sinngemäß aus Antwort des Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr im Einvernehmen mit dem Staatsministerium des Innern, für Sport und Integration auf die „Schriftliche Anfrage“ der Abgeordneten Kerstin Celina und Stephanie Schuhknecht, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, Drucksache Nr. 18/22476 des Bayer. Landtags vom 09.08.2022). Insoweit existiert gar kein gesetzlicher Rahmen an dem sich die Stadt Landshut bei der Ausweisung öffentlicher Spielplätze orientieren könnte. Die Notwendigkeit zur Errichtung und die erforderliche Größe privater Spielflächen richtet sich nach den Vorschriften der bayerischen Bauordnung (BayBO) in Verbindung mit den Maßgaben der Freiflächen- und Gestaltungssatzung der Stadt Landshut.

4. Die im Einspruch monierten Tiefgaragenein- und -ausfahrten zum Kreuzeckweg hin wurden ganz aufgegeben und werden nicht mehr weiterverfolgt.
Der Kreuzeckweg kann und soll nicht als „Hauptzufahrtsstraße“ für das neue Baugebiet dienen. Der Rotwandweg wird für die Erschließung des Baugebiets überhaupt nicht benötigt. Die Hauptanbindung an das städtische Verkehrsnetz erfolgt über die ausreichend dimensionierte Klötzlmüllerstraße.
Die Auswirkungen des planungsbedingten steigenden künftigen Verkehrsaufkommens wurde in der „Verkehrsuntersuchung Klötzlmüllerviertel in Landshut“ vom 18.09.2020 der Projekta-Ingenieurgesellschaft, Auerbach und in einem „Immissionsschutztechnisches Gutachten, Schallimmissionsschutz, Projekt-Nr. LA-2321-03 / 2321-03_E01 vom 19.01.2022 durch das Büro Hoock & Partner Sachverständige PartG mbH, Landshut untersucht. Letzteres Gutachten bezieht sich bereits auf die vorliegende, geänderte, reduzierte Planung. Es kommt zu dem Ergebnis, dass lediglich an den Südseiten der geplanten Mehrfamilienhäuser (Baufelder 10 – 12), zur Klötzlmüllerstrasse hin, Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Diese sind durch eine entsprechende Grundrißorientierung in Kombination mit baulichen Maßnahmen durchführbar.

5. Die nach der Bayer. Bauordnung (BayBO) vorgeschriebenen Abstandsflächen gegenüber der bestehenden Bebauung werden eingehalten.

6. Gegenüber der in der Zeit vom 16.07.2019 bis zum 23.08.2019 ausgelegten Planung wurde die Bebauungsdichte um rd. 13,3 % (um ca. 2.140 m² Geschoßfläche) reduziert. Im Nordosten des Geltungsbereiches (Baufelder 7 – 9) wurden die Gebäudehöhen zurückgenommen. Anstelle der hier geplanten Mehrfamilienhäuser mit 3 – 4 Vollgeschossen sollen nunmehr 11 Reihenhäuser mit 2 – 3 Vollgeschossen errichtet werden. Die Anzahl der wahrgenommenen Baukörper bleibt gleich: 9 Mehrfamilienhäuser (Baufelder 1 -6 und 10 – 12) sowie 3 Reihenhausanlagen (Baufelder 7 – 9). Zum Rand und damit nach außen wirksam gegenüber der Nachbarbebauung wirksam sind 3 Baukörper im Osten und ebenfalls 3 Baukörper im Westen des Baugebiets.
   Die Wertung als „kasernenähnlich“ stellt eine subjektive Betrachtungsweise dar, auf die keiner weiteren Abwägung bedarf.
   Die Aufschüttung / Erhöhung des Baugeländes ergibt sich aus der Festsetzung der Unterkante der Sauberkeitsschicht auf 389,7 m ü.NN und den üblichen Anforderungen an die Bauwerkskonstruktion. Die Erhöhung wird zu den Rändern des Baugebiets zum Kreuzeckweg im Osten und zum Abzweig der Klötzlmüllerstraße im Westen als Übergang gestaltet. Ihre max. Höhe wird nach außen hin nur sehr untergeordnet in Erscheinung treten, zumal auch innerhalb des Baugeländes alle Übergänge fließend ausgeführt werden.
   Jede Bauleitplanung hat so zu erfolgen, dass negative Einflüsse auf die bestehende Nachbarschaft so weit wie möglich vermieden werden. Allgemein nachvollziehbar dürfte sein, dass jedwede Baumaßnahme zu einer Änderung des jeweiligen Umfeldes führt. Inwieweit diese Änderung negativ empfunden wird, stellt regelmäßig eine sehr subjektive Betrachtungsweise dar.

7. Die Auswirkungen der geplanten Tiefgaragen auf das Grundwasser und den Grundwasserstrom wurden im „Numerischen Grundwassermodell“ von Dr. Blasy – Dr. Øverland vom 09.12.2019 untersucht. Darin wurde der Einfluss der geplanten Tiefgaragen auf die Grundwasserströmung und einen möglichen Aufstau betrachtet und festgestellt, dass die beiden Tiefgaragenkomplexe „keine Abhilfemaßnahmen zur weiteren Verminderung der Auswirkungen“ erforderlich machen“. Die sich aus den Berechnungen im genannten Gutachten ergebenden Auswirkungen bewegen sich im Bereich weniger Zentimeter. Ein Bodengutachten wurde erstellt und liegt als „Geotechnischer Bericht Nr. B1907247“ vom 18.09.2019 (Verfasser: GeoPlan, Osterhofen) vor.

8. Grundsätzlich gilt, dass Bauvorhaben so auszuführen sind, dass es durch die Bauarbeiten zu keinen Schäden an bestehenden Nachbargebäuden kommen darf. Dem allgemein gültigen Verursacherprinzip folgend haftet der Bauherr oder die von ihm beauftragte ausführende Firma für durch seine Baumaßnahme verursachte Schäden an benachbarten Gebäuden.

9. Die Notwendigkeit zur Durchführung eines Beweissicherungsverfahrens ergibt sich aus der jeweils gewählten Konstruktionsweise und damit zusammenhängend aus der Schwere des Eingriffs in den Baugrund. Sie liegt im Zuständigkeitsbereich des jeweiligen Bauherrn.

10. Die PCB-Belastung konnte durch die in den vergangenen Jahren durchgeführten Sanierungsarbeiten stark reduziert werden. So kommen die Gutachter zu dem Ergebnis, dass der Baugrund bis auf sehr kleine westliche Randbereiche als vollständig saniert anzusehen ist. Im Grundwasser ist eine Restbelastung verblieben. Im Zuge des Grundwassermonitorings wurden Verfrachtungen festgestellt. Diese wurden im Bericht von Dr. Gerd Rippen, Göttingen, „Klötzlmüllerstraße 140 – Humantoxikologische Beurteilung der Restbelastungen mit Polychlorierten Biphenylen (PCB) im Hinblick auf die relevanten Wirkungspfade“ vom Dezember 2019 beurteilt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass für den Fall, dass keine Grundwassernutzung erfolgt, auch keine Gesundheitsgefährdung vorläge. Zur Absicherung und Vorsorge erließ die Stadt Landshut die Allgemeinverfügung vom 04.02.2020 und ihre Änderung vom 16.12.2021. Ursächlich für die – bereits bestehende – Verfrachtung ist jedoch die Vornutzung des

Geländes und nicht die jetzt beabsichtige Nutzung in Art und Umfang. Unterstellt die vorliegenden Gutachten drücken den tatsächlichen Sachverhalt richtig aus kann – bei Ausschluss der Grundwassernutzung, wie geschehen – eine Gesundheitsgefährdung ausgeschlossen werden.

11. Dem seit Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes 2013 / 2014 in Art und Umfang geänderten Bedarf und der daraus resultierenden Nachfrage wird mit der Deckblatt-Änderung Rechnung getragen. Im Zeitraum von 2013 bis 2022 stieg die Einwohnerzahl der Stadt um 9.278 Personen oder ca. 14 % von 66.179 (2013) auf 75.457 (2022). Die aktuellen Bevölkerungsprognosen (Quelle: Bayer. Landesamt für Statistik) gehen für die Stadt Landshut von einem weiteren Zuwachs bis 2030 um 11.821 Personen gegenüber dem Wert 2013 oder ca. 18 % auf ca. 78.000 Personen aus und weiter bis 2030 um 14.621 Personen oder ca. 22 % auf dann 80.800 Einwohner. In Kombination mit dem vergleichsweise geringen Flächenpotential der kreisfreien Stadt Landshut und der Verpflichtung zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden ist die angestrebte Verdichtung notwendig und vertretbar.
    Die im Einspruch monierten Tiefgaragenein- und -ausfahrten zum Kreuzeckweg hin wurden ganz aufgegeben und werden nicht mehr weiterverfolgt.
    Der Kreuzeckweg kann und soll nicht als „Hauptzufahrtsstraße“ für das neue Baugebiet dienen. Die Hauptanbindung an das städtische Verkehrsnetz erfolgt über die ausreichend dimensionierte Klötzlmüllerstraße.
    Die Auswirkungen des planungsbedingten steigenden künftigen Verkehrsaufkommens wurde in der „Verkehrsuntersuchung Klötzlmüllerviertel in Landshut“ vom 18.09.2020 der Projekta-Ingenieurgesellschaft, Auerbach und in einem „Immissionsschutztechnisches Gutachten, Schallimmissionsschutz, Projekt-Nr. LA-2321-03 / 2321-03_E01 vom 19.01.2022 durch das Büro Hoock & Partner Sachverständige PartG mbH, Landshut untersucht. Letzteres Gutachten bezieht sich bereits auf die vorliegende, geänderte, reduzierte Planung. Es kommt zu dem Ergebnis, dass lediglich an den Südseiten der geplanten Mehrfamilienhäuser (Baufelder 10 – 12), zur Klötzlmüllerstrasse hin, Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Diese sind durch eine entsprechende Grundrißorientierung in Kombination mit baulichen Maßnahmen durchführbar.

12. Die geplante Anzahl an Kfz-Stellplätzen richtet sich dabei i.d.R. nach der Stellplatzsatzung (StPlS) der Stadt Landshut vom 11.05.2015, zuletzt geändert durch Satzung vom 16.11.2020. Zusätzlich zu den Kfz-Stellplätzen werden den jeweiligen Mehrfamilienhäusern auch zugeordnete Fahrrad-Abstellflächen und -plätze geschaffen. Das Baugebiet ist gut an das Netz des ÖPNV angebunden. Die Innenstadt, alle Schulen, der Landshuter Hauptbahnhof und die weitaus meisten sonstigen Infrastruktureinrichtungen sind wegen des ebenen Geländes gut auch mit dem Fahrrad erreichbar.
    In der Sitzung vom 07.03.2024 hat der Bausenat daher einer Reduzierung der nach der Stellplatzsatzung nachzuweisenden KFZ-Stellplätze zugestimmt. Im Gegenzug wird die Anzahl der Fahrrad-Abstellplätze erhöht. Grundlage für die Reduzierung wird ein Mobilitätskonzept sein.
    Das Mobilitätskonzept beruht auf der vorliegenden Bauleitplanung, den örtlichen, infrastrukturellen Gegebenheiten im näheren und mittleren Umfeld sowie der topografischen Situation.
    Ziel des Konzeptes ist die Reduzierung des KFZ-Individualverkehrs, der von den künftigen Bewohnern des neuen Baugebietes ausgelöst werden wird und damit die Reduzierung der Anzahl sowohl der nach den geltenden Satzungen und Vorschriften nachzuweisenden KFZ-Stellplätze und auch der tatsächlich benötigten Stellplätze. Damit einher geht eine Akzeptanz- und Attraktivitätssteigerung hinsichtlich des ÖPNVs und des Fahrradverkehrs.
    Im Wirkungsbereich des Mobilitätskonzeptes kommt es nach baulicher und organisatorischer Umsetzung der formulierten Maßnahmen für die bereits vorhandenen und die neu hinzu-ziehenden Anwohner zu einer Reduzierung durch Lärm und Staub, einer Reduzierung der Versiegelung der Bodenoberfläche, zu einer Verbesserung hinsichtlich der Versickerung von Niederschlägen und zu einer Abnahme der Gefährdung durch den KFZ-Verkehr. Die Anzahl der oberirdischen Stellplätze und die

Ausdehnung der Tiefgaragen wird verkleinert. Die dadurch freiwerdenden Flächen tragen zu einer Verbesserung des Wohnumfeldes bei.
Ein Fehlverhalten der Nutzer - gleich welcher Einrichtung - lässt sich planerisch nicht fassen. Ob die neuen Bewohner die entstehenden Tiefgaragen oder die angebotenen sonstigen Stellplätze für Kfz und Fahrräder nutzen oder nicht entzieht sich dem Regelungsinhalt der Bauleitplanung.
Die neuen Tiefgaragen werden nach unten gegen aufsteigendes Grundwasser so- weit erforderlich und möglich gesichert. Wenn im Katastrophenfall das Stadtviertel, das gesamte Baugebiet und damit auch die neuen Tiefgaragen überflutet werden, wird das Wasser von oben in die Tiefgaragen eindringen. Bis zu einer gewissen Hochwasserhöhe wird die geplante Höhenlage des neuen Baugeländes Schutz bieten. Im Falle weiter steigenden Wassers werden die Tiefgaragen im Baugebiet volllaufen, wie allen anderen Tiefgaragen im vom Hochwasser betroffenen Gebiet auch. Ein 100 %-iger Schutz vor Naturkatastrophen ist nie und nirgends gegeben.

13. Gegenüber dem in der Zeit vom 16.07.2019 bis 23.08.2019 ausgelegten Planentwurf wurden in der nunmehr vorliegenden Fassung des Deckblatts auf die Tiefgaragenein- und -ausfahrten zum Kreuzeckweg hin verzichtet. Die beiden Tiefgaragen werden ausschließlich über die Klötzlmüllerstraße erschlossen.
In der „Verkehrsuntersuchung Klötzlmüllerviertel in Landshut“ der Projekta – Ingenieurgesellschaft, Auerbach vom 18.09.2020 werden auch die Auswirkungen des Neuverkehrs in Verbindung mit dem bereits bestehenden Verkehrsaufkommen untersucht und bewertet. Die Gutachter kommen zu folgendem Ergebnis: „Ableitend aus den *(im Gutachten)* beschriebenen Maßnahmen würde sich unter verkehrsplanerischen Aspekten der verkehrsberuhigte Bereich als die zu favorisierende Variante herauskristallisieren. Insbesondere die Kombination aus
    - Geschwindigkeitsbeschränkung (Schrittgeschwindigkeit)
    - Parkverbot (eventuell nur an ausgewiesenen Stellplätzen könnte Parken erlaubt sein)
    - Gegenseitige Rücksichtnahme zwischen Fußgängern, Radfahrern und dem Kfz-Verkehr

    Führt zu einer dem Wohnquartier bzw. des Wohnweges angemessenen Planung. Einhergehend ist dadurch eine Steigerung der Aufenthaltsqualität für Fußgänger im Straßenraum aber auch der Wohnqualität im Umfeld (Lärmreduzierung) Rechnung getragen.
    Zu berücksichtigen ist dabei die Schaffung von Kfz-Stellplätzen für Besucherverkehr der geplanten Wohnanlagen als auch Verkehr aus den bestehenden Wohnparzellen am Kreuzeckweg“.

14. Gegenüber der in der Zeit vom16.07.2019 bis 23.08.2019 ausgelegten Planung wurde die Bebauungsdichte um rd. 13,3 % (= ca. 2.140 m² Geschoßfläche) reduziert. Im Nordosten des Geltungsbereiches (Baufelder 7 – 9) wurden die Gebäudehöhen zurückgenommen. Anstelle der hier bisher geplanten Mehrfamilienhäuser mit 3 -4 Vollgeschossen sollen nunmehr Reihenhäuser mit 2 – 3 Vollgeschossen errichtet werden. Die geplante Bebauungsdichte folgt der oben erwähnten Befriedigung der prognostizierten Nachfrage nach Wohnraum. Wie ebenfalls bereits mehrfach erwähnt liegt ein Immissionsschutztechnisches Gutachten für den Bereich Schallschutz inzwischen vor. Ein separates „Feinstaubgutachten“ wurde nicht erstellt, da es zum jetzigen Verfahrenszeitpunkt von der hierfür zuständigen Unteren Immissionsschutzbehörde nicht gefordert wurde.

13. zusammenfassende Wiederholung der Punkte 5 – 7:
Auf die Behandlung der Punkte 5 – 7 wird verwiesen.

15. Das Baugelände war bis zur Aufgabe seiner industriellen Nutzung nahezu zu 100 % versiegelt. Dem gegenüber stellt die jetzige Planung eine erhebliche Verbesserung dar. Insgesamt wird durch mehrere Maßnahmen die Pufferfähigkeit für Niederschlagswasser gefördert, wie durch die Festsetzung eines erhöhten Aufbaus bei der Dachbegrünung. Im Zuge der detaillierten Freiflächenplanung werden die Abflüsse für das Niederschlagswasser genau betrachtet und geprüft, wo ggfs. zusätzliche

Maßnahme zur Rückhaltung, zum Abfluss oder zur Pufferung gegeben und/oder notwendig sind. Ziel wird sein, dem vorhandenen (Mischwasser-)Kanal kein Niederschlagswasser zuzuführen, was den Vorgaben der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) entspricht, die in § 15 Abs. 2 Ziffer 6 die Einleitung von Grund-Quell- und Sickerwasser in die öffentliche Entwässerungsanlage verbietet.

16. Wie vom Amt für Umwelt, Klima- und Naturschutz, SG Umweltschutz angegeben erfolgte die Sanierung der Altlasten innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans und damit auch des Deckblatts auf der Grundlage des Sanierungsplans vom 23.11.2012.
    Im Auftrag des Rechtsnachfolgers des die Altlasten verursachenden Unternehmens wurde – zeitlich gesehen nach der Unterrichtung der Öffentlichkeit und der von der Planung berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vom 16.07.2019 – einschl. 23.08.2019 – der Bericht 0027473 vom 18.11.2019, Verfasser ERM GmbH, Neu-Isenburg, bezüglich der PCB Bodensanierung vorgelegt. Darin sind unter Ziffer 5, Seite 12, eine „Zusammenfassende Bewertung und Empfehlungen“ enthalten.
    „Durch die Sanierungsmaßnahmen wurde etwa 99.8 % der im Boden vorhandenen PCB-Masse erfolgreich entfernt. Die verbliebenen 0,2 % an PCB-Masse (ca. 2,5 kg) liegen zu rund 90 % in Bodenhorizonten der gesättigten Bodenzone unterhalb des Referenzniveaus von 389,7 m Ü. NN vor. Der Sanierungszielwert für das Bodenmaterial von 10 mg/kg ist hier eingehalten.
    Oberhalb des Referenzniveaus von 389,7 m ü. NN verbleiben lediglich an der westlichen Grundstücksgrenze noch etwa 0,22 kg an PCB, was etwa 0,02 % der PCB-Ausgangsmasse darstellt. Diese Boden-Restbelastung in ca. 0,6 m unter Gelände ist gegenwärtig sowie bei der geplanten zukünftigen Nutzung durch die Tiefenlage sowie einen dort errichteten Zaun unzugänglich. Vor diesem Hintergrund ist eine Gefährdung für die Wirkungspfade Boden – Mensch (direkter Kontakt) und Boden – Nutzpflanze dauerhaft unterbunden. Der Wirkungspfad Boden – Grundwasser wird durch den geringen Querschnitt der Restbelastung, den nicht vorhandenen Grundwasseranschluss sowie die relativ geringe PCB-Restmasse von 0,22 kg als nicht signifikant bewertet.
    Ein Aushub der Restbelastung wäre mit erheblichen technischen Sicherungsmaßnahmen der Böschung bzw. der Gebäude auf dem Nachbargrundstück verbunden. Dieser Aufwand wäre … aus den o.g. Umständen nicht verhältnismäßig.
    Die Bodensanierung ist … erfolgreich abgeschlossen. Die primäre Quelle ist zu 99,8 % entfernt worden.“ Weitere Sanierungsmaßnahmen werden von den Gutachtern nicht für erforderlich gehalten.
    In der Sitzung des Bau- und des Umweltsenates am 24.10.2023 wurde bereits die Grundzüge einer einzurichtenden Grundwassersicherung dargestellt. Zwischenzeitlich liegt ein
    „Konzept zur Sicherung des Grundwasserabstroms nach abgeschlossener PCB-Bodensanierung“, erstellt durch das Ing.-Büro PGA Planung Gutachten Analytik GmbH, vor. Das Konzept kommt zusammenfassen auf folgendes Ergebnis:
    „Auf dem ehem. Betriebsgelände der […] in Landshut, Klötzlmüllerstraße 140, wurde bis Juli 2018 die quellenorientierte Bodensanierung einer PCB-Altlast durchgeführt. Die Verunreinigung geht auf den Vornutzer des Grundstücks, der […] und dort im Wesentlichen auf einen Brand im Jahr 1960 zurück, nach dem PCB-belastetes Material auf einem Teil des Grundstücks, Flurstück 2329, aufgefüllt wurde. Nach erfolgter Bodensanierung wurden abschließend weitere Untersuchungen des Bodens und des Grundwassers durchgeführt, die auch das westlich angrenzende Grundstück Klötzlmüllerstraße148 mit einbezogen hat. Ziel der Untersuchungen war die abschließende Gefährdungsabschätzung für alle relevanten Wirkungspfade und Schlussfolgerung, ob die Bodensanierung abgeschlossen ist, oder weitere Maßnahmen nach §2 Abs. 7 oder Abs. 8 BBodSchG und im Sinne § 4 Abs. 3 BBodSchG notwendig sind. Bei der Bodensanierung durch Aushub wurden 1.105 kg an PCB entfernt. Die verbliebene Restbelastung lässt sich mit rund 4 kg abschätzen. Daraus ergibt sich eine rechnerische Effizienz der Bodensanierung von rund 99,6 %. Die Untersuchungen bestätigen insgesamt, dass die Sanierungsziele des genehmigten

Sanierungsplanes für den Boden vom 23.11.2012 in hinreichenden Maß erfüllt sind. Die Bodensanierung wird damit als erfolgreich abgeschlossen bewertet.
Die auf dem Nachbargrundstück Klötzlmüllerstraße 148 detektierte punktuelle Restbelastung wurde im Mai und Juni 2022 durch Bodenaustausch entfernt.
Auf dem […]-Gelände überschreiten im quartären und im tertiären Grundwasserleiter die PCB-Konzentrationen den Stufe-1-Wert. Nach der Beprobung des quartären Grundwasserleiters vom 27.03.2023 übersteigt nur noch ein Messwert geringfügig (0,57µg/l) den Stufe-2-Wert. D.h., es liegt eine Grundwasserverunreinigung vor, die weitestgehend unter dem Stufe-2-Wert bzw. der Bestimmungsgrenze liegt. Insgesamt zeigt sich ein abnehmender Trend der Grundwasserkonzentrationen. Die PCB-Fahne mit Konzentrationen über dem Stufe-1-Wert (0,05 µg/l) erstreckt sich im quartären Grundwasserleiter ausgehend von der Quelle mit einer Breite von rund 65 m bis etwa 350 m in den Abstrom des BMI-Geländes. Belastbare Daten über die Länge der Schadstofffahne im tertiären Grundwasserleiter sind nicht vorhanden. Jedoch ist im Vergleich zum quartären Grundwasserleiter die Durchlässigkeit um den Faktor 60 niedriger und die Fracht um den Faktor 10 geringer. Es ist daher naheliegend, dass die Fahnenlänge im tertiären Grundwasserleiter erheblich kürzer sein muss als die Fahne im Quartär."
Das Wasserwirtschaftsamt hat dem Konzept im Prinzip zugestimmt. Folgende Punkte sind noch offen:

- Messungen im tertiären Grundwasserleiters:
  Diese müssen zwingend noch in das Konzept aufgenommen werden.
- Restbelastungen auf der Westseite des Grundstücks:
  Das Nachbargrundstück wurde im Jahr 2021 saniert. Die Belastungen dort waren konzentriert im Randbereich zwischen Hausnummer 140 und 148 zu finden. Bei der damaligen Sanierung wurde festgestellt, dass sich Reste der Belastungen noch in den Randbereich der Hausnummer 140 ziehen. Diese müssen noch entfernt werden. Da aber ohnehin Bau- und Aushubarbeiten stattfinden müssen, kann dies ohne größeren Aufwand erfolgen. Zu klären ist hier nur noch die Frage, ob die Aushubmaßnahme von den jetzigen Eigentümern oder den vergangenen Eigentümern durchgeführt wird.
- Monitoring:
  Auch wenn nach dem Sicherungszeitraum von 4 Jahren keine Maßnahmen zur Schadstoffreduzierung mehr erfolgen werden, ist dennoch weiterhin ein Monitoring durchzuführen. Bereits im vergangenen Gutachten des Büros ERM, indem die Verhältnismäßigkeit der Maßnahmen abgewogen wurde, ist ein Monitoring empfohlen worden. Zu klären ist hier nur noch die Frage, ob das Monitoring von den jetzigen Eigentümern oder den vergangenen Eigentümern durchgeführt wird.
  Bereits zur Sitzung vom 24.10.2023 wurden zur grundsätzlichen Bebaubarkeit des Grundstücks Stellungnahmen vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten sowie vom Gesundheitsamt eingeholt. Beiden Fachstellen sehen eine Wohnnutzung als unproblematisch an.
- Wirkpfad Boden-Nutzpflanze
  Zweck des BBodSchG ist die nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen. Bei stofflichen Belastungen landwirtschaftlich genutzter Böden geht es primär um eine mögliche Beeinträchtigung der Nutzungsfunktion als Standort für landwirtschaftliche Nutzung. Gleiches gilt entsprechend für gartenbauliche Nutzungen.
  Bei der Gefährdungsabschätzung des Pfades Boden-Nutzpflanze sind folgende Punkte zu klären:
  Welche Gefahren gehen im konkreten Fall von den im Boden vorhandenen Schadstoffen für Nahrungs- und Futterpflanzen aus? Wie sind diese Gefahren zu beurteilen? Welche Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen können auf kontaminierten Flächen im Vorfeld technischer Maßnahmen zum Schutz der darauf wachsenden Nutzpflanzen ergriffen werden?
  Die fachliche Bewertung obliegt dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten.
- Wirkpfad Boden-Mensch
  Ein Kontakt mit dem Boden kann durch die alltägliche Nutzung wie Sport, Spielen, Wohnen und Arbeiten stattfinden. Dabei steht beim Wirkungspfad Boden-Mensch

(direkter Kontakt) die orale Aufnahme insbesondere bei Kleinkindern auf Kinderspielflächen, Wohngebieten sowie Park- und Freizeitanlagen, und die inhalative Aufnahme von aufgewirbelten Bodenpartikeln vor allem bei Erwachsenen auf Industrie- und Gewerbegrundstücken im Vordergrund.
Die fachliche Bewertung obliegt dem Gesundheitsamt.

- Gefährdungsbeurteilung
  Ob tatsächliche eine Gefährdung vorliegt, hängt ganz wesentlich davon ab, wie große der Abstand zwischen Belastungen und Oberfläche ist. Der Gesetzgeber hat daher pauschalisierte Werte zur Gefährdungsbeurteilung in der Bundesbodenschutzverordnung festgelegt.
  Im vorliegenden Altlastenfall wurde bereits der Oberboden mit einer Mächtigkeit von bis zu 3 Metern flächig auf dem Grundstück abgetragen. Auffüllungen bis zum ursprünglichen Geländeniveau erfolgen im Rahmen der Baumaßnahmen. Damit ist eine „saubere“ Deckschicht von rund 3 Metern vorhanden.
  Die Mindestabstände werden daher im Fall des Wirkpfads Boden-Mensch um das 10-fache überschritten, die des Wirkpfads Boden Nutzpflanze um das 5-fache.

Entsprechende positive Stellungnahmen der beiden Fachbehörden liegen vor.

Es wird gefordert:
a) Die ursprünglichen Sanierungsmaßnahmen vor einer Bebauung abzuschließen und alle Sanierungsmöglichkeiten auszuschöpfen. Eine evt. vorliegende Unverhältnismäßigkeit sei durch unabhängige Gutachten zu belegen. Die erwähnten und vorliegenden Gutachten bestätigen bereits, dass im Rahmen der Verhältnismäßigkeit alles Mögliche getan und veranlasst wurde. Weitere Sanierungsmaßnahmen würden keine signifikante Verbesserung bringen. Es kann beim Grundwassermonitoring wegen der verbliebenen Restbelastung und dem dadurch veranlassten Erlass der Allgemeinverfügung nur noch darum gehen, zum einen die Entwicklung zu beobachten, rechtzeitig und umfassend zu dokumentieren und zum baldigst möglichen Zeitpunkt die Allgemeinverfügung aufzuheben.
b) Der Nachweis, ab welcher Höhenkote (389,7 m ü.NN) keine signifikanten grundwassergefährdenden Altlasten mehr vorliegen, ist im entsprechenden Gutachten vom 18.11.2019 enthalten. Dieser Kote folgt die Festsetzung der Höhenlage eben der -künftigen – Sauberkeitsschicht.
c) Grundsätzlich werden alle Gutachten, die im Zusammenhang mit der Altlastensanierung erstellt wurden und falls notwendig künftig noch erstellt werden vom Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz bewertet.
Inwieweit das Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz, SG Umweltschutz, dass angesprochene Gutachten durch Beauftragung eines weiteren Gutachtens verifizieren lässt, liegt in der Entscheidungsbefugnis der Behörde.
d) Das Wasserwirtschaftsamt Landshut ist als Fachbehörde eng in die gesamten Vorgänge eingebunden und verfügt amtsintern über den erforderlichen Sachverstand zur Beurteilung der Notwendigkeit ergänzender Gutachten.
e) Grundsätzlich richtet sich bei allen Bauvorhaben die Zulässigkeit zur Verwendung von Baustoffen nach den jeweils geltenden diesbezüglichen technischen Vorschriften und Regelungen, insbesondere der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) die Schutz bieten soll vor aus ortsfesten Anlagen (z.B. Keller, Fundamente, Tiefgaragen u.ä,) freigesetzten wassergefährdenden Stoffen.
Eine Mobilisierung des im Boden verbliebenen Rest-PCBs kann zunächst durch das Bewegen von Aushubmaterial erfolgen. Dies berücksichtigend bestimmt die Planung bereits die Unterkante der Sauberkeitsschicht. Bis zu diesem Tiefenhorizont wurde die Bodensanierung durchgeführt. Eine weitere Möglichkeit der Mobilisierung besteht durch den Grundwassereintrag und –transport. Wenn im Grundwasser gebaut wird, ist hierfür eine Genehmigung erforderlich. Dies geschieht durch stellen eines Wasserrechtsantrags. Die Fachbehörde prüft dann eigenständig, ob zum Nachweis der Unbedenklichkeit weiterführende Gutachten erforderlich und vorzulegen sind.
f) Die Höhenlage für die Unterkante der Sauberkeitsschicht wurde auf 389,7 m ü.NN bestimmt. Um diese Sauberkeitsschicht herzustellen werden die Aushubarbeiten diese Höhenkote nur minimal um wenige Zentimeter unterschreiten.
Der mittlere im Geotechnischen Bericht vom 18.09.2019) angegebene Grundwasserspiegel liegt bei 389,5 m ü. NN, der höchste GW-Stand bei 391,5 m ü.NN

(inkl. 50 cm Sicherheitszuschlag). Normale Grundwasserverhältnisse voraussetzend, sollte es damit im Rahmen der Erdarbeiten zu keinen Eingriffen in das Grundwasser kommen.
Sollte das Grundwasser während der Bauarbeiten aufgrund heftiger Niederschläge vorübergehend ansteigen, werden die entsprechenden Arbeiten für diesen Zeitraum unterbrochen.
g) Das Bayerische Landesamt für Umwelt (LfU) führt nach Art. 3 Abs. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) das sogenannte Altlastenkataster. Über die Entlassung einer Fläche aus diesem Verzeichnis entscheidet die Kreisverwaltungsbehörde, im vorliegenden Fall das Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz der kreisfreien Stadt Landshut.
h) Die im Zusammenhang mit der Bauleitplanung erstellten Gutachten sind als Verfahrensunterlagen Bestandteil der Planungen und somit im Zeitraum der öffentlichen Auslegung für jedermann einsehbar. Die Gutachten enthalten an ihrem Ende eine kurze allgemeinverständliche Zusammenfassung.
i) Die in der Zeit vom 16.07.2019 bis 23.08.2019 durchgeführte Beteiligung der Öffentlichkeit stellt nur einen von mehreren Verfahrensschritten bei der Aufstellung von Bebauungsplänen dar. Vorrangig dient die gem. § 3 Abs.1 BauGB durchgeführte Beteiligung der Information der Bürger und im Rückfluss auch der Planungsbehörde.
Während aller Beteiligungszeiträume steht es jedermann frei sich durch Einsichtnahme in die Akten Kenntnis der Planung und der einschlägigen Gutachten zu verschaffen.
Das Baugesetzbuch (BauGB) schreibt in § 3 Abs.2 die formelle öffentliche Auslegung für die Dauer eines Monats vor. Dieser Zeitraum ist als Regelzeitraum anzusehen. Es steht im Ermessen des Amtes für Stadtentwicklung und Stadtplanung der Stadt Landshut diesen Zeitraum zu verlängern.
j) Die Untersuchung des Grundwassers der Anwohner wurde erstmals 2019 vorgenommen und wird alle 2 Jahre wiederholt. Die letzte Probenentnahme erfolgte im August 2023. Die Entnahmen werden von Mitarbeitern der Stadt Landshut vorgenommen. Die Untersuchung der Proben geschieht durch ein von der Stadt Landshut beauftragtes Labor.
Die Durchführung von Bodenuntersuchungen in Bereichen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans / Deckblatts vor Beginn und nach Abschluss der Bauarbeiten ist über den Inhalt des Bebauungsplans nicht regelbar. Sie kann allenfalls im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages vereinbart werden oder individuell im konkreten Verdachtsfall.
k) Der gutachterliche Vergleich, ob die Deckblatt-Änderung das PCB-Grundwasserproblem besser löst als der rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahre 2014 wird nicht zielführend sein. Der Bebauungsplan aus dem Jahr 2014 ist rechtskräftig und auf seiner Basis und auf Basis der darin enthaltenen Festsetzungen dürfte damit gebaut werden. Für die aktuelle Deckblatt-Änderung bietet das laufende Verfahren mit Beteiligung aller zuständigen Fachbehörden Gelegenheit zur Prüfung.
Im Übrigen dienen weder der Bebauungsplan noch das Deckblatt hierzu der Lösung des PCB-Grundwasserproblems. Dieses Problem ist außerhalb der Bauleitplanung zu lösen. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wird geprüft inwieweit die Planung zu unzumutbaren Beeinträchtigungen führt.
l) Das laufende Aufstellungsverfahren für das Deckblatt 1 zum Bebauungsplan 02-34 folgt den diesbezüglichen Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB). Ein Einfluss auf das Abstimmungsverhalten der Mitglieder des Stadtrats ist nicht möglich.

Bezüglich der Thematik der Wertminderung wird darauf hingewiesen, dass ein eventueller Einfluss auf den Verkehrswert der betroffenen Grundstücke durch einen Bebauungsplan für sich genommen kein Kriterium für die Abwägungserheblichkeit ist. Es kommt auf die zu erwartenden tatsächlichen Beeinträchtigungen an, wie z.B. eine etwaige Reduzierung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung auf dem betroffenen Grundstück (BVerwG, Beschluss vom 09.02.1995, NVwZ 1995, 895).

17. Es werden Bedenken gegen Rechtmäßigkeit der Änderung des Bebauungsplanes im sogenannten beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geäußert.
Die gesetzlichen Vorgaben für die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes 02-34 durch Deckblatt 1 durch ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauBG als

„Bebauungsplan der Innenentwicklung“ sind gegeben. Die geplante Grundfläche aller geplanten Gebäude liegt zusammengenommen (mit GRZ 1 = ca. 4.199 m² und GRZ 2 = ca. 9.223 m²) deutlich unter der Höchstgrenze von 20.000 m². Die in den, in der Stellungnahme zitierten Paragraphen § 1 Abs. 6 Nr. 7a und § 2 Abs. 4 BauGB beziehen gerade nicht auf ein Verfahren der Innenentwicklung. Die Belange, die in einer formellen Umweltprüfung abzuarbeiten sind, bleiben auch in einem Verfahren der Innenentwicklung unverändert abwägungserheblich (hier: § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a), c), e), h) und i) BauGB). Es ergeben sich bei einem Verfahren der Innenentwicklung somit keine materiellen Änderungen gegenüber einem regulären Verfahren mit Umweltprüfung. Der § 13a BauGB schließt das Verfahren der Innenentwicklung nur bei Belangen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b) (Natura2000-Gebiete) aus.

18. Gegenüber der in der Zeit vom 16.07.2019 bis zum 23.08.2019 ausgelegten Planung wurde die Bebauungsdichte um rd. 13,3 % (um ca. 2.140 m² Geschoßfläche) reduziert. Im Nordosten des Geltungsbereiches (Baufelder 7 – 9) wurden die Gebäudehöhen zurückgenommen. Anstelle der hier geplanten Mehrfamilienhäuser mit 3 – 4 Vollgeschossen sollen nunmehr 11 Reihenhäuser mit 2 – 3 Vollgeschossen errichtet werden. Die Anzahl der wahrgenommenen Baukörper bleibt gleich: 9 Mehrfamilienhäuser (Baufelder 1 -6 und 10 – 12) sowie 3 Reihenhausanlagen (Baufelder 7 – 9). Zum Rand und damit nach außen wirksam gegenüber der Nachbarbebauung wirksam sind 3 Baukörper im Osten und ebenfalls 3 Baukörper im Westen des Baugebiets.
    Die Wertung als „Kasernenbauweise“ stellt eine subjektive Betrachtungsweise dar, auf die keiner weiteren Abwägung bedarf.
    Die Aufschüttung / Erhöhung des Baugeländes ergibt sich aus der Festsetzung der Unterkante der Sauberkeitsschicht auf 389,7 m ü.NN und den üblichen Anforderungen an die Bauwerkskonstruktion. Die Erhöhung wird zu den Rändern des Baugebiets zum Kreuzeckweg im Osten und zum Abzweig der Klötzlmüllerstraße im Westen als Übergang gestaltet. Ihre max. Höhe wird nach außen hin nur sehr untergeordnet in Erscheinung treten. Zumal auch innerhalb des Baugeländes alle Übergänge fließend ausgeführt werden.
    Ob durch die Planung eine „grobe Verletzung der allgemeinen Grundlagen des guten Städtebaus“ grob verletzt werden, entzieht sich der Abwägung, da im Einspruch die Grundsätze nicht definiert werden.
    Jede Bauleitplanung hat so zu erfolgen, dass negative Einflüsse auf die bestehende Nachbarschaft so weit wie möglich vermieden werden. Allgemein nachvollziehbar dürfte sein, dass jedwede Baumaßnahme zu einer Änderung des jeweiligen Umfeldes führt. Inwieweit diese Änderung negativ empfunden wird, stellt regelmäßig eine sehr subjektive Betrachtungsweise dar.
    Die Feststellung der Wertigkeit eines Grundstücks liegt regelmäßig im Zuständigkeitsbereich der jeweiligen Eigentümer. Unbenommen hiervon ist eine mögliche Schadensersatzforderung gegenüber dem Verursacher.
    Die Thematik der Wertminderung wurde bereits unter Punkt 7 abgehandelt.

19. Der durchgeführte Verfahrensschritt diente gerade der Ermittlung der Wünsche und Anregungen, und damit im weitesten Sinne der Interessen der Anwohner. Diese in die Planung einfließen zu lassen ohne ihre Kenntnis ist schlicht nicht möglich.

20. Die in der Zeit vom 16.07.2019 bis 23.08.2019 durchgeführte Beteiligung der Öffentlichkeit sollte gemäß § 3 Abs. 1 BauGB „möglichst frühzeitig“ erfolgen und „über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung“ unterrichten und informieren. Regelmäßig liegen zu diesem frühen Zeitpunkt noch nicht alle erforderlichen Gutachten vor. Im Nachgang zur angesprochenen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden, zum Teil bereits unter Berücksichtigung der aufgeworfenen Fragen und der geäußerten Bedenken und Anregungen, die folgenden Gutachten und gutachterlichen Berichte erstellt:
    - Geotechnischer Bericht Nr. B1907247 vom 18.09.2019, Büro GeoPlan, Osterhofen
    - BMI-Standort Klötzlmüllerstraße 140, Landshut PCB-Bodensanierung, Projekt Nr.: 0027473 vom 18.11.2019, ERM GmbH Neu-Isenburg

- Klötzlmüllerstraße 140 – Humantoxikologische Beurteilung des Restbelastungen mit Polychlorierten Biphenylen (PCB) im Hinblick auf die relevanten Wirkungspfade, vom Dezember 2019, Dr. Gerd Rippen, Göttingen
- Änderung des Bebauungsplanes 02/34 durch Deckblatt 1, Numerisches Grundwassermodell, vom 09.12.2019, Dr. Blasy – Dr. Øverland, Eching a. Ammersee
- Verkehrsuntersuchung Klötzlmüllerviertel in Landshut, vom 18. 09.2020, Projekta Ingenieurgesellschaft, Auerbach
- Immissionsschutztechnisches Gutachten, Schallimmissionsschutz, Projekt-Nr. LA-2321-03 / 2321-03_E01 vom 19.01.2022 Hoock & Partner Sachverständige PartG mbH, Landshut (dieses Gutachten bezieht sich bereits auf die vorliegende, geänderte, reduzierte Planung)

21. Aufgrund des mit anderen kreisangehörigen Städten generellen, geringen Flächenpotentials im Gebiet der kreisfreien Stadt Landshut müssen sich alle größeren Baumaßnahmen, hier: Wohnungsbau, auf die zur Verfügung stehenden Flächen konzentrieren. Im (geänderten) Deckblatt wurde die Anzahl der möglichen Wohnungen reduziert und das Angebotsspektrum um 11 Reihenhäuser erweitert. Die Nachfrage und das darauf reagierende Angebot - oder auch umgekehrt - stellen einen fließenden Prozess dar, der sich mit einzelnen, herausgegriffenen Zahlen nicht belegen lässt, sondern auf langfristiger Marktbeobachtung beruht.

22. Dem seit Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes 2013 / 2014 in Art und Umfang geänderten Bedarf und der daraus resultierenden Nachfrage wird mit der Deckblatt-Änderung Rechnung getragen. Im Zeitraum von 2013 bis 2022 stieg die Einwohnerzahl der Stadt um 9.278 Personen oder ca. 14 % von 66.179 (2013) auf 75.457 (2022). Die aktuellen Bevölkerungsprognosen (Quelle: Bayer. Landesamt für Statistik) gehen für die Stadt Landshut von einem weiteren Zuwachs bis 2030 um 11.821 Personen gegenüber dem Wert 2013 oder ca. 18 % auf ca. 78.000 Personen aus und weiter bis 2030 um 14.621 Personen oder ca. 22 % auf dann 80.800 Einwohner. Die Stadt Landshut ist wie alle anderen Kommunen auch kein in sich geschlossener Organismus. Jede Bevölkerungsveränderung beinhaltet ganz unterschiedliche Faktoren wie die Wirtschaftskraft und damit Anziehungskraft einer Kommune, ihr Freizeitangebot, Todes- und Geburtenraten usw. usw. Es ist nicht möglich Landshut von einer derartigen Entwicklung abzukoppeln. Inwieweit innerhalb eines solchen Prozesses individuelle Interessen berücksichtigt werden (können) ist eine politische Frage. Diese lässt sich nicht im Rahmen der Bauleitplanung beantworten. Bauleitplanung ist immer Vorsorge- und Reaktionsplanung.

23. Ein Bebauungsplan regelt immer nur die bauliche Entwicklung der Flächen innerhalb seines Geltungsbereichs. Über den Bebauungsplan hinaus gehende Planungen für ein ganzes Stadtviertel sind im Rahmen der Bauleitplanung nur im Flächennutzungsplan möglich. Die hier geforderte Gesamtplanung des Viertels stellt dem gegenüber jedoch eine gesonderte Strukturplanung dar. Diese wäre nur außerhalb der Bauleitplanung möglich und separat durchzuführen. Die Entscheidung hierüber obliegt den politischen Gremien.

24. Zur Ermittlung des Bedarfs an zusätzlichen Plätzen in Kinderkrippen, Kindergärten und Schulen werden regelmäßig statische Kennwerte herangezogen. Zudem wurden für das gesamte Stadtgebiet in den letzten Jahren Schulbedarfs- und Kita-Bedarfspläne erstellt bzw. werden noch erstellt. Der diesbezügliche Bedarf wird in der Begründung wiedergegeben (siehe Ziffer 11.1). Er dient der planenden Kommune als Hinweis welche Einrichtungen u.U. zu erweitern sind und welche noch über ausreichende Kapazität verfügen. Pläne und eigene Gutachten hierzu werden generell nicht erstellt.

25. Aufgrund der notwendigen Anpassung des Geltungsbereichs an den des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 02-32 liegt die im Bebauungsplan Nr. 02-34 bisher nördlich des Kreuzeckweges festgesetzte Spielplatzfläche nicht mehr im Geltungsbereich des Deckblatts zum Bebauungsplan Nr. 02-34. Die Fläche ist in die Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan Nr. 02-32 integriert.

Die Ausweisung eines öffentlichen Spielplatzes ist eine freiwillige Aufgabe der Gemeinde. Bei öffentlichen Spielplätzen handelt es sich um öffentliche Einrichtungen der Gemeinden für die allgemeine Nutzung. Eine Verpflichtung zur Ausweisung eines öffentlichen Spielplatzes besteht nach Auskunft des Staatsministeriums des Innern, für Sport und Integration nicht. (sinngemäß aus Antwort des Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr im Einvernehmen mit dem Staatsministerium des Innern, für Sport und Integration auf die „Schriftliche Anfrage“ der Abgeordneten Kerstin Celina und Stephanie Schuhknecht, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, Drucksache Nr. 18/22476 des Bayer. Landtags vom 09.08.2022). Insoweit existiert gar kein gesetzlicher Rahmen an dem sich die Stadt Landshut bei der Ausweisung öffentlicher Spielplätze orientieren könnte. Die Notwendigkeit zur Errichtung und die erforderliche Größe privater Spielflächen richtet sich nach den Vorschriften der bayerischen Bauordnung (BayBO) in Verbindung mit den Maßgaben der Freiflächen- und Gestaltungssatzung der Stadt Landshut.

26. Das Baugelände war bis zur Aufgabe seiner industriellen Nutzung nahezu zu 100 % versiegelt. Dem gegenüber stellt die jetzige Planung eine erhebliche Verbesserung dar. Insgesamt wird durch mehrere Maßnahmen die Pufferfähigkeit für Niederschlagswasser gefördert wie durch die Festsetzung eines erhöhten Aufbaus bei der Dachbegrünung. Im Zuge der detaillierten Freiflächenplanung werden die Abflüsse für das Niederschlagswasser genau betrachtet und geprüft, wo ggfs. zusätzliche Maßnahme zur Rückhaltung, zum Abfluss oder zur Pufferung gegeben und/oder notwendig sind. Ziel wird sein, dem vorhandenen (Mischwasser-)Kanal kein Niederschlagswasser zuzuführen, was den Vorgaben der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) entspricht, die in § 15 Abs. 2 Ziffer 6 die Einleitung von Grund-, Quell- und Sickerwasser in die öffentliche Entwässerungsanlage verbietet. Das Deckblatt zum Bebauungsplan enthält ca. 3.742 m² private und ca. 1.260 m² öffentliche Grünflächen. Je 300 m² Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen. Auf den künftigen privaten Flächen sind folgerichtig 65 Bäume als „zu pflanzen“ festgesetzt. Zusätzlich sind im Bereich der öffentlichen Grünflächen, hier vor allem den Klötzlmühlbach begleitend, 19 Bäume zu pflanzen. Es darf davon ausgegangen werden, dass die im Bereich der privaten Freiflächen durch die übliche gärtnerische Gestaltung weitere Pflanzmaßnahmen, dann vorrangig durch Sträucher, erfolgen werden.

27. Die Frage, wer im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens als Nachbar zu beteiligen ist, ist in Art. 66 Bayer. Bauordnung (BayBO) geregelt. Die Aufstellung eines Bebauungsplans verhindert jedenfalls nicht grundsätzlich den Rechtsweg im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens.

26. [redacted]
mit dem Schreiben vom 16.08.2019

https://cloudla.Landshut.de/nextcloud/index.php/s/CyQZwW27nnrTnQi

Beschluss:

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

1. Dem seit Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes 2013 / 2014 in Art und Umfang geänderten Bedarf und der daraus resultierenden Nachfrage wird mit der Deckblatt-Änderung Rechnung getragen. Im Zeitraum von 2013 bis 2022 stieg die Einwohnerzahl der Stadt um 9.278 Personen oder ca. 14 % von 66.179 (2013) auf 75.457 (2022). Die aktuellen Bevölkerungsprognosen (Quelle: Bayer. Landesamt für Statistik) gehen für die Stadt Landshut von einem weiteren Zuwachs bis 2030 um 11.821 Personen gegenüber dem Wert 2013 oder ca. 18 % auf ca. 78.000 Personen aus und weiter bis 2030 um 14.621 Personen oder ca. 22 % auf dann 80.800 Einwohner. In Kombination mit dem vergleichsweise geringen Flächenpotential der kreisfreien Stadt Landshut und der Verpflichtung zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden ist die angestrebte Verdichtung notwendig und vertretbar.

Die im Einspruch monierten Tiefgaragenein- und -ausfahrten zum Kreuzeckweg hin wurden ganz aufgegeben und werden nicht mehr weiterverfolgt.
Der Kreuzeckweg kann und soll nicht als „Hauptzufahrtsstraße“ für das neue Baugebiet dienen. Die Hauptanbindung an das städtische Verkehrsnetz erfolgt über die ausreichend dimensionierte Klötzlmüllerstraße.
Die Auswirkungen des planungsbedingten steigenden künftigen Verkehrsaufkommens wurde in der „Verkehrsuntersuchung Klötzlmüllerviertel in Landshut“ vom 18.09.2020 der Projekta-Ingenieurgesellschaft, Auerbach und in einem „Immissionsschutztechnisches Gutachten, Schallimmissionsschutz, Projekt-Nr. LA-2321-03 / 2321-03_E01 vom 19.01.2022 durch das Büro Hoock & Partner Sachverständige PartG mbH, Landshut untersucht. Letzteres Gutachten bezieht sich bereits auf die vorliegende, geänderte, reduzierte Planung. Es kommt zu dem Ergebnis, dass lediglich an den Südseiten der geplanten Mehrfamilienhäuser (Baufelder 10 – 12), zur Klötzlmüllerstrasse hin, Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Diese sind durch eine entsprechende Grundrißorientierung in Kombination mit baulichen Maßnahmen durchführbar.

2. Die geplante Anzahl an Kfz-Stellplätzen richtet sich dabei i.d.R. nach der Stellplatzsatzung (StPlS) der Stadt Landshut vom 11.05.2015, zuletzt geändert durch Satzung vom 16.11.2020. Zusätzlich zu den Kfz-Stellplätzen werden den jeweiligen Mehrfamilienhäusern auch zugeordnete Fahrrad-Abstellflächen und -plätze geschaffen. Das Baugebiet ist gut an das Netz des ÖPNV angebunden. Die Innenstadt, alle Schulen, der Landshuter Hauptbahnhof und die weitaus meisten sonstigen Infrastruktureinrichtungen sind wegen des ebenen Geländes gut auch mit dem Fahrrad erreichbar. In der Sitzung vom 07.03.2024 hat der Bausenat einer Reduzierung der nach der Stellplatzsatzung nachzuweisenden KFZ-Stellplätze zugestimmt. Im Gegenzug wird die Anzahl der Fahrrad-Abstellplätze erhöht. Grundlage für die Reduzierung wird ein Mobilitätskonzept sein.
Das Mobilitätskonzept beruht auf der vorliegenden Bauleitplanung, den örtlichen, infrastrukturellen Gegebenheiten im näheren und mittleren Umfeld sowie der topografischen Situation.
Ziel des Konzeptes ist die Reduzierung des KFZ-Individualverkehrs, der von den künftigen Bewohnern des neuen Baugebietes ausgelöst werden wird und damit die Reduzierung der Anzahl sowohl der nach den geltenden Satzungen und Vorschriften nachzuweisenden KFZ-Stellplätze und auch der tatsächlich benötigten Stellplätze. Damit einher geht eine Akzeptanz- und Attraktivitätssteigerung hinsichtlich des ÖPNVs und des Fahrradverkehrs.
Im Wirkungsbereich des Mobilitätskonzeptes kommt es nach baulicher und organisatorischer Umsetzung der formulierten Maßnahmen für die bereits vorhandenen und die neu hinzu-ziehenden Anwohner zu einer Reduzierung durch Lärm und Staub, einer Reduzierung der Versiegelung der Bodenoberfläche, zu einer Verbesserung hinsichtlich der Versickerung von Niederschlägen und zu einer Abnahme der Gefährdung durch den KFZ-Verkehr. Die Anzahl der oberirdischen Stellplätze und die Ausdehnung der Tiefgaragen wird verkleinert. Die dadurch freiwerdenden Flächen tragen zu einer Verbesserung des Wohnumfeldes bei.
Ein Fehlverhalten der Nutzer - gleich welcher Einrichtung - lässt sich planerisch nicht fassen. Ob die neuen Bewohner die entstehenden Tiefgaragen oder die angebotenen sonstigen Stellplätze für Kfz und Fahrräder nutzen oder nicht entzieht sich dem Regelungsinhalt der Bauleitplanung.
Die neuen Tiefgaragen werden nach unten gegen aufsteigendes Grundwasser so- weit erforderlich und möglich gesichert. Wenn im Katastrophenfall das Stadtviertel, das gesamte Baugebiet und damit auch die neuen Tiefgaragen überflutet werden, wird das Wasser von oben in die Tiefgaragen eindringen. Bis zu einer gewissen Hochwasserhöhe wird die geplante Höhenlage des neuen Baugeländes Schutz bieten. Im Falle weiter steigenden Wassers werden die Tiefgaragen im Baugebiet volllaufen, wie allen anderen Tiefgaragen im vom Hochwasser betroffenen Gebiet auch. Ein 100 %-iger Schutz vor Naturkatastrophen ist nie und nirgends gegeben.

3. Die Tiefgaragenzufahrten im Kreuzeckweg werden wie bereits mehrfach geschrieben nicht mehr weiterverfolgt. Weite Teile des Kreuzeckweges sind nicht Bestandteil des

Bebauungsplanes und seines Deckblatts. Dadurch ist hier auch keine Regelungsmöglichkeit gegeben. Eine Regelungsmöglichkeit besteht über den Schulwegplan der Stadt Landshut und entsprechende verkehrsregelnde Maßnahmen.

4. Gegenüber der in der Zeit vom16.07.2019 bis 23.08.2019 ausgelegten Planung wurde die Bebauungsdichte um rd. 13,3 % (= ca. 2.140 m² Geschoßfläche) reduziert. Im Nordosten des Geltungsbereiches (Baufelder 7 – 9) wurden die Gebäudehöhen zurückgenommen. Anstelle der hier bisher geplanten Mehrfamilienhäuser mit 3 -4 Vollgeschossen sollen nunmehr Reihenhäuser mit 2 – 3 Vollgeschossen errichtet werden. Die geplante Bebauungsdichte folgt der oben erwähnten Befriedigung der prognostizierten Nachfrage nach Wohnraum. Wie ebenfalls bereits mehrfach erwähnt liegt ein Immissionsschutztechnisches Gutachten inzwischen vor.

5.+6. Die Auswirkungen der geplanten Tiefgaragen auf das Grundwasser und den Grundwasserstrom wurden im „Numerischen Grundwassermodell“ von Dr. Blasy – Dr. Øverland vom 09.12.2019 untersucht. Darin wurde der Einfluss der geplanten Tiefgaragen auf die Grundwasserströmung und einen möglichen Aufstau betrachtet und festgestellt, dass die beiden Tiefgaragenkomplexe „keine Abhilfemaßnahmen zur weiteren Verminderung der Auswirkungen“ erforderlich machen“. Die sich aus den Berechnungen im genannten Gutachten ergebenden Auswirkungen bewegen sich im Bereich weniger Zentimeter. Ein Bodengutachten wurde erstellt und liegt als „Geotechnischer Bericht Nr. B1907247“ vom 18.09.2019 (Verfasser: GeoPlan, Osterhofen) vor.
Die Notwendigkeit zur Durchführung eines Beweissicherungsverfahrens ergibt sich aus der jeweils gewählten Konstruktionsweise und damit zusammenhängend aus der Schwere des Eingriffs in den Baugrund. Sie liegt im Zuständigkeitsbereich des jeweiligen Bauherrn. Dem allgemein gültigen Verursacherprinzip folgend haftet der Bauherr oder die von ihm beauftragte ausführende Firma für durch seine Baumaßnahme verursachte Schäden an benachbarten Gebäuden.
Die geforderten Grundwasser-Messstellen wurden im Zusammenhang mit dem Grundwassermonitoring eingerichtet.

7. Grundsätzlich gilt, dass Bauvorhaben so auszuführen sind, dass es durch die Bauarbeiten zu keinen Schäden an bestehenden Nachbargebäuden kommen darf. Dem allgemein gültigen Verursacherprinzip folgend haftet der Bauherr oder die von ihm beauftragte ausführende Firma für durch seine Baumaßnahme verursachte Schäden an benachbarten Gebäuden.

8. Das Baugelände war bis zur Aufgabe seiner industriellen Nutzung nahezu zu 100 % versiegelt. Dem gegenüber stellt die jetzige Planung eine erhebliche Verbesserung dar. Insgesamt wird durch mehrere Maßnahmen die Pufferfähigkeit für Niederschlagswasser gefördert, wie durch die Festsetzung eines erhöhten Aufbaus bei der Dachbegrünung. Im Zuge der detaillierten Freiflächenplanung werden die Abflüsse für das Niederschlagswasser genau betrachtet und geprüft, wo ggfs. zusätzliche Maßnahme zur Rückhaltung, zum Abfluss oder zur Pufferung gegeben und/oder notwendig sind. Ziel wird sein, dem vorhandenen (Mischwasser-)Kanal kein Niederschlagswasser zuzuführen, was den Vorgaben der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) entspricht, die in § 15 Abs. 2 Ziffer 6 die Einleitung von Grund-Quell- und Sickerwasser in die öffentliche Entwässerungsanlage verbietet.

9. Wie vom Amt für Umwelt, Klima- und Naturschutz, SG Umweltschutz angegeben erfolgte die Sanierung der Altlasten innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans und damit auch des Deckblatts auf der Grundlage des Sanierungsplans vom 23.11.2012.
Im Auftrag des Rechtsnachfolgers des die Altlasten verursachenden Unternehmens wurde – zeitlich gesehen nach der Unterrichtung der Öffentlichkeit und der von der Planung berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vom 16.07.2019 – einschl. 23.08.2019 – der Bericht 0027473 vom 18.11.2019, Verfasser ERM GmbH, Neu-Isenburg, bezüglich der PCB Bodensanierung vorgelegt. Darin sind

unter Ziffer 5, Seite 12, eine „Zusammenfassende Bewertung und Empfehlungen“ enthalten.
„Durch die Sanierungsmaßnahmen wurde etwa 99.8 % der im Boden vorhandenen PCB-Masse erfolgreich entfernt. Die verbliebenen 0,2 % an PCB-Masse (ca. 2,5 kg) liegen zu rund 90 % in Bodenhorizonten der gesättigten Bodenzone unterhalb des Referenzniveaus von 389,7 m Ü. NN vor. Der Sanierungszielwert für das Bodenmaterial von 10 mg/kg ist hier eingehalten.
Oberhalb des Referenzniveaus von 389,7 m ü. NN verbleiben lediglich an der westlichen Grundstücksgrenze noch etwa 0,22 kg an PCB, was etwa 0,02 % der PCB-Ausgangsmasse darstellt. Diese Boden-Restbelastung in ca. 0,6 m unter Gelände ist gegenwärtig sowie bei der geplanten zukünftigen Nutzung durch die Tiefenlage sowie einen dort errichteten Zaun unzugänglich. Vor diesem Hintergrund ist eine Gefährdung für die Wirkungspfade Boden – Mensch (direkter Kontakt) und Boden – Nutzpflanze dauerhaft unterbunden. Der Wirkungspfad Boden – Grundwasser wird durch den geringen Querschnitt der Restbelastung, den nicht vorhandenen Grundwasseranschluss sowie die relativ geringe PCB-Restmasse von 0,22 kg als nicht signifikant bewertet.
Ein Aushub der Restbelastung wäre mit erheblichen technischen Sicherungsmaßnahmen der Böschung bzw. der Gebäude auf dem Nachbargrundstück verbunden. Dieser Aufwand wäre … aus den o.g. Umständen nicht verhältnismäßig.
Die Bodensanierung ist … erfolgreich abgeschlossen. Die primäre Quelle ist zu 99,8 % entfernt worden.“ Weitere Sanierungsmaßnahmen werden von den Gutachtern nicht für erforderlich gehalten.
In der Sitzung des Bau- und des Umweltsenates am 24.10.2023 wurde bereits die Grundzüge einer einzurichtenden Grundwassersicherung dargestellt. Zwischenzeitlich liegt ein
„Konzept zur Sicherung des Grundwasserabstroms nach abgeschlossener PCB-Bodensanierung“, erstellt durch das Ing.-Büro PGA Planung Gutachten Analytik GmbH, vor. Das Konzept kommt zusammenfassen auf folgendes Ergebnis:
„Auf dem ehem. Betriebsgelände der […] in Landshut, Klötzlmüllerstraße 140, wurde bis Juli 2018 die quellenorientierte Bodensanierung einer PCB-Altlast durchgeführt. Die Verunreinigung geht auf den Vornutzer des Grundstücks, der […] und dort im Wesentlichen auf einen Brand im Jahr 1960 zurück, nach dem PCB-belastetes Material auf einem Teil des Grundstücks, Flurstück 2329, aufgefüllt wurde. Nach erfolgter Bodensanierung wurden abschließend weitere Untersuchungen des Bodens und des Grundwassers durchgeführt, die auch das westlich angrenzende Grundstück Klötzlmüllerstraße148 mit einbezogen hat. Ziel der Untersuchungen war die abschließende Gefährdungsabschätzung für alle relevanten Wirkungspfade und Schlussfolgerung, ob die Bodensanierung abgeschlossen ist, oder weitere Maßnahmen nach §2 Abs. 7 oder Abs. 8 BBodSchG und im Sinne § 4 Abs. 3 BBodSchG notwendig sind. Bei der Bodensanierung durch Aushub wurden 1.105 kg an PCB entfernt. Die verbliebene Restbelastung lässt sich mit rund 4 kg abschätzen. Daraus ergibt sich eine rechnerische Effizienz der Bodensanierung von rund 99,6 %. Die Untersuchungen bestätigen insgesamt, dass die Sanierungsziele des genehmigten Sanierungsplanes für den Boden vom 23.11.2012 in hinreichenden Maß erfüllt sind. Die Bodensanierung wird damit als erfolgreich abgeschlossen bewertet.
Die auf dem Nachbargrundstück Klötzlmüllerstraße 148 detektierte punktuelle Restbelastung wurde im Mai und Juni 2022 durch Bodenaustausch entfernt.
Auf dem […]-Gelände überschreiten im quartären und im tertiären Grundwasserleiter die PCB-Konzentrationen den Stufe-1-Wert. Nach der Beprobung des quartären Grundwasserleiters vom 27.03.2023 übersteigt nur noch ein Messwert geringfügig (0,57µg/l) den Stufe-2-Wert. D.h., es liegt eine Grundwasserverunreinigung vor, die weitestgehend unter dem Stufe-2-Wert bzw. der Bestimmungsgrenze liegt. Insgesamt zeigt sich ein abnehmender Trend der Grundwasserkonzentrationen. Die PCB-Fahne mit Konzentrationen über dem Stufe-1-Wert (0,05 µg/l) erstreckt sich im quartären Grundwasserleiter ausgehend von der Quelle mit einer Breite von rund 65 m bis etwa 350 m in den Abstrom des BMI-Geländes. Belastbare Daten über die Länge der Schadstofffahne im tertiären Grundwasserleiter sind nicht vorhanden. Jedoch ist im Vergleich zum quartären Grundwasserleiter die Durchlässigkeit um den Faktor 60 niedriger und die Fracht um den Faktor 10 geringer. Es ist daher naheliegend, dass die

Fahnenlänge im tertiären Grundwasserleiter erheblich kürzer sein muss als die Fahne im Quartär."
Das Wasserwirtschaftsamt hat dem Konzept im Prinzip zugestimmt. Folgende Punkte sind noch offen:

- Messungen im tertiären Grundwasserleiters:
  Diese müssen zwingend noch in das Konzept aufgenommen werden.
- Restbelastungen auf der Westseite des Grundstücks:
  Das Nachbargrundstück wurde im Jahr 2021 saniert. Die Belastungen dort waren konzentriert im Randbereich zwischen Hausnummer 140 und 148 zu finden. Bei der damaligen Sanierung wurde festgestellt, dass sich Reste der Belastungen noch in den Randbereich der Hausnummer 140 ziehen. Diese müssen noch entfernt werden. Da aber ohnehin Bau- und Aushubarbeiten stattfinden müssen, kann dies ohne größeren Aufwand erfolgen. Zu klären ist hier nur noch die Frage, ob die Aushubmaßnahme von den jetzigen Eigentümern oder den vergangenen Eigentümern durchgeführt wird.
- Monitoring:
  Auch wenn nach dem Sicherungszeitraum von 4 Jahren keine Maßnahmen zur Schadstoffreduzierung mehr erfolgen werden, ist dennoch weiterhin ein Monitoring durchzuführen. Bereits im vergangenen Gutachten des Büros ERM, indem die Verhältnismäßigkeit der Maßnahmen abgewogen wurde, ist ein Monitoring empfohlen worden. Zu klären ist hier nur noch die Frage, ob das Monitoring von den jetzigen Eigentümern oder den vergangenen Eigentümern durchgeführt wird.
  Bereits zur Sitzung vom 24.10.2023 wurden zur grundsätzlichen Bebaubarkeit des Grundstücks Stellungnahmen vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten sowie vom Gesundheitsamt eingeholt. Beiden Fachstellen sehen eine Wohnnutzung als unproblematisch an.
- Wirkpfad Boden-Nutzpflanze
  Zweck des BBodSchG ist die nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen. Bei stofflichen Belastungen landwirtschaftlich genutzter Böden geht es primär um eine mögliche Beeinträchtigung der Nutzungsfunktion als Standort für landwirtschaftliche Nutzung. Gleiches gilt entsprechend für gartenbauliche Nutzungen.
  Bei der Gefährdungsabschätzung des Pfades Boden-Nutzpflanze sind folgende Punkte zu klären:
  Welche Gefahren gehen im konkreten Fall von den im Boden vorhandenen Schadstoffen für Nahrungs- und Futterpflanzen aus? Wie sind diese Gefahren zu beurteilen? Welche Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen können auf kontaminierten Flächen im Vorfeld technischer Maßnahmen zum Schutz der darauf wachsenden Nutzpflanzen ergriffen werden?
  Die fachliche Bewertung obliegt dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten.
- Wirkpfad Boden-Mensch
  Ein Kontakt mit dem Boden kann durch die alltägliche Nutzung wie Sport, Spielen, Wohnen und Arbeiten stattfinden. Dabei steht beim Wirkungspfad Boden-Mensch (direkter Kontakt) die orale Aufnahme insbesondere bei Kleinkindern auf Kinderspielflächen, Wohngebieten sowie Park- und Freizeitanlagen, und die inhalative Aufnahme von aufgewirbelten Bodenpartikeln vor allem bei Erwachsenen auf Industrie- und Gewerbegrundstücken im Vordergrund.
  Die fachliche Bewertung obliegt dem Gesundheitsamt.
- Gefährdungsbeurteilung
  Ob tatsächliche eine Gefährdung vorliegt, hängt ganz wesentlich davon ab, wie große der Abstand zwischen Belastungen und Oberfläche ist. Der Gesetzgeber hat daher pauschalisierte Werte zur Gefährdungsbeurteilung in der Bundesbodenschutzverordnung festgelegt.
  Im vorliegenden Altlastenfall wurde bereits der Oberboden mit einer Mächtigkeit von bis zu 3 Metern flächig auf dem Grundstück abgetragen. Auffüllungen bis zum ursprünglichen Geländeniveau erfolgen im Rahmen der Baumaßnahmen. Damit ist eine „saubere" Deckschicht von rund 3 Metern vorhanden.
  Die Mindestabstände werden daher im Fall des Wirkpfads Boden-Mensch um das 10-fache überschritten, die des Wirkpfads Boden Nutzpflanze um das 5-fache.

Entsprechende positive Stellungnahmen der beiden Fachbehörden liegen vor.

Es wird gefordert:
a) Die ursprünglichen Sanierungsmaßnahmen vor einer Bebauung abzuschließen und alle Sanierungsmöglichkeiten auszuschöpfen. Eine evt. vorliegende Unverhältnismäßigkeit sei durch unabhängige Gutachten zu belegen. Die erwähnten und vorliegenden Gutachten bestätigen bereits, dass im Rahmen der Verhältnismäßigkeit alles Mögliche getan und veranlasst wurde. Weitere Sanierungsmaßnahmen würden keine signifikante Verbesserung bringen. Es kann beim Grundwassermonitoring wegen der verbliebenen Restbelastung und dem dadurch veranlassten Erlass der Allgemeinverfügung nur noch darum gehen, zum einen die Entwicklung zu beobachten, rechtzeitig und umfassend zu dokumentieren und zum baldigst möglichen Zeitpunkt die Allgemeinverfügung aufzuheben.
b) Der Nachweis, ab welcher Höhenkote (389,7 m ü.NN) keine signifikanten grundwassergefährdenden Altlasten mehr vorliegen, ist im entsprechenden Gutachten vom 18.11.2019 enthalten. Dieser Kote folgt die Festsetzung der Höhenlage eben der -künftigen – Sauberkeitsschicht.
c) Grundsätzlich werden alle Gutachten, die im Zusammenhang mit der Altlastensanierung erstellt wurden und falls notwendig künftig noch erstellt werden vom Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz bewertet.
Inwieweit das Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz, SG Umweltschutz, dass angesprochene Gutachten durch Beauftragung eines weiteren Gutachtens verifizieren lässt, liegt in der Entscheidungsbefugnis der Behörde.
d) Das Wasserwirtschaftsamt Landshut ist als Fachbehörde eng in die gesamten Vorgänge eingebunden und verfügt amtsintern über den erforderlichen Sachverstand zur Beurteilung der Notwendigkeit ergänzender Gutachten.
e) Grundsätzlich richtet sich bei allen Bauvorhaben die Zulässigkeit zur Verwendung von Baustoffen nach den jeweils geltenden diesbezüglichen technischen Vorschriften und Regelungen, insbesondere der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) die Schutz bieten soll vor aus ortsfesten Anlagen (z.B. Keller, Fundamente, Tiefgaragen u.ä,) freigesetzten wassergefährdenden Stoffen.
Eine Mobilisierung des im Boden verbliebenen Rest-PCBs kann zunächst durch das Bewegen von Aushubmaterial erfolgen. Dies berücksichtigend bestimmt die Planung bereits die Unterkante der Sauberkeitsschicht. Bis zu diesem Tiefenhorizont wurde die Bodensanierung durchgeführt. Eine weitere Möglichkeit der Mobilisierung besteht durch den Grundwassereintrag und –transport. Wenn im Grundwasser gebaut wird, ist hierfür eine Genehmigung erforderlich. Dies geschieht durch stellen eines Wasserrechtsantrags. Die Fachbehörde prüft dann eigenständig, ob zum Nachweis der Unbedenklichkeit weiterführende Gutachten erforderlich und vorzulegen sind.
f) Die Höhenlage für die Unterkante der Sauberkeitsschicht wurde auf 389,7 m ü.NN bestimmt. Um diese Sauberkeitsschicht herzustellen werden die Aushubarbeiten diese Höhenkote nur minimal um wenige Zentimeter unterschreiten.
Der mittlere im Geotechnischen Bericht vom 18.09.2019) angegebene Grundwasserspiegel liegt bei 389,5 m ü. NN, der höchste GW-Stand bei 391,5 m ü.NN (inkl. 50 cm Sicherheitszuschlag). Normale Grundwasserverhältnisse voraussetzend, sollte es damit im Rahmen der Erdarbeiten zu keinen Eingriffen in das Grundwasser kommen.
Sollte das Grundwasser während der Bauarbeiten aufgrund heftiger Niederschläge vorübergehend ansteigen, werden die entsprechenden Arbeiten für diesen Zeitraum unterbrochen.
g) Das Bayerische Landesamt für Umwelt (LfU) führt nach Art. 3 Abs. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) das sogenannte Altlastenkataster. Über die Entlassung einer Fläche aus diesem Verzeichnis entscheidet die Kreisverwaltungsbehörde, im vorliegenden Fall das Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz der kreisfreien Stadt Landshut.
h) Die im Zusammenhang mit der Bauleitplanung erstellten Gutachten sind als Verfahrensunterlagen Bestandteil der Planungen und somit im Zeitraum der öffentlichen Auslegung für jedermann einsehbar. Die Gutachten enthalten an ihrem Ende eine kurze allgemeinverständliche Zusammenfassung.

i) Die in der Zeit vom 16.07.2019 bis 23.08.2019 durchgeführte Beteiligung der Öffentlichkeit stellt nur einen von mehreren Verfahrensschritten bei der Aufstellung von Bebauungsplänen dar. Vorrangig dient die gem. § 3 Abs.1 BauGB durchgeführte Beteiligung der Information der Bürger und im Rückfluss auch der Planungsbehörde.
Während aller Beteiligungszeiträume steht es jedermann frei sich durch Einsichtnahme in die Akten Kenntnis der Planung und der einschlägigen Gutachten zu verschaffen.
Das Baugesetzbuch (BauGB) schreibt in § 3 Abs.2 die formelle öffentliche Auslegung für die Dauer eines Monats vor. Dieser Zeitraum ist als Regelzeitraum anzusehen. Es steht im Ermessen des Amtes für Stadtentwicklung und Stadtplanung der Stadt Landshut diesen Zeitraum zu verlängern.
j) Die Untersuchung des Grundwassers der Anwohner wurde erstmals 2019 vorgenommen und wird alle 2 Jahre wiederholt. Die letzte Probenentnahme erfolgte im August 2023. Die Entnahmen werden von Mitarbeitern der Stadt Landshut vorgenommen. Die Untersuchung der Proben geschieht durch ein von der Stadt Landshut beauftragtes Labor.
Die Durchführung von Bodenuntersuchungen in Bereichen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans / Deckblatts vor Beginn und nach Abschluss der Bauarbeiten ist über den Inhalt des Bebauungsplans nicht regelbar. Sie kann allenfalls im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages vereinbart werden oder individuell im konkreten Verdachtsfall.
k) Der gutachterliche Vergleich, ob die Deckblatt-Änderung das PCB-Grundwasserproblem besser löst als der rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahre 2014 wird nicht zielführend sein. Der Bebauungsplan aus dem Jahr 2014 ist rechtskräftig und auf seiner Basis und auf Basis der darin enthaltenen Festsetzungen dürfte damit gebaut werden. Für die aktuelle Deckblatt-Änderung bietet das laufende Verfahren mit Beteiligung aller zuständigen Fachbehörden Gelegenheit zur Prüfung.
Im Übrigen dienen weder der Bebauungsplan noch das Deckblatt hierzu der Lösung des PCB-Grundwasserproblems. Dieses Problem ist außerhalb der Bauleitplanung zu lösen. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wird geprüft inwieweit die Planung zu unzumutbaren Beeinträchtigungen führt.
l) Das laufende Aufstellungsverfahren für das Deckblatt 1 zum Bebauungsplan 02-34 folgt den diesbezüglichen Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB). Ein Einfluss auf das Abstimmungsverhalten der Mitglieder des Stadtrats ist nicht möglich.

Bezüglich der Thematik der Wertminderung wird darauf hingewiesen, dass ein eventueller Einfluss auf den Verkehrswert der betroffenen Grundstücke durch einen Bebauungsplan für sich genommen kein Kriterium für die Abwägungserheblichkeit ist. Es kommt auf die zu erwartenden tatsächlichen Beeinträchtigungen an, wie z.B. eine etwaige Reduzierung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung auf dem betroffenen Grundstück (BVerwG, Beschluss vom 09.02.1995, NVwZ 1995, 895).

10. Es werden Bedenken gegen Rechtmäßigkeit der Änderung des Bebauungsplanes im sogenannten beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geäußert.
Die gesetzlichen Vorgaben für die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes 02-34 durch Deckblatt 1 durch ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauBG als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ sind gegeben. Die geplante Grundfläche aller geplanten Gebäude liegt zusammengenommen (mit GRZ 1 = ca. 4.199 m² und GRZ 2 = ca. 9.223 m²) deutlich unter der Höchstgrenze von 20.000 m². Die in den, in der Stellungnahme zitierten Paragraphen § 1 Abs. 6 Nr. 7a und § 2 Abs. 4 BauGB beziehen gerade nicht auf ein Verfahren der Innenentwicklung. Die Belange, die in einer formellen Umweltprüfung abzuarbeiten sind, bleiben auch in einem Verfahren der Innenentwicklung unverändert abwägungserheblich (hier: § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a), c), e), h) und i) BauGB). Es ergeben sich bei einem Verfahren der Innenentwicklung somit keine materiellen Änderungen gegenüber einem regulären Verfahren mit Umweltprüfung. Der § 13a BauGB schließt das Verfahren der Innenentwicklung nur bei Belangen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b) (Natura2000-Gebiete) aus.

11. Gegenüber der in der Zeit vom 16.07.2019 bis zum 23.08.2019 ausgelegten Planung wurde die Bebauungsdichte um rd. 13,3 % (um ca. 2.140 m² Geschoßfläche) reduziert. Im Nordosten des Geltungsbereiches (Baufelder 7 – 9) wurden die Gebäudehöhen

zurückgenommen. Anstelle der hier geplanten Mehrfamilienhäuser mit 3 – 4 Vollgeschossen sollen nunmehr 11 Reihenhäuser mit 2 – 3 Vollgeschossen errichtet werden. Die Anzahl der wahrgenommenen Baukörper bleibt gleich: 9 Mehrfamilienhäuser (Baufelder 1 -6 und 10 – 12) sowie 3 Reihenhausanlagen (Baufelder 7 – 9). Zum Rand und damit nach außen wirksam gegenüber der Nachbarbebauung wirksam sind 3 Baukörper im Osten und ebenfalls 3 Baukörper im Westen des Baugebiets.
Die Wertung als „Kasernenbauweise“ stellt eine subjektive Betrachtungsweise dar, auf die keiner weiteren Abwägung bedarf.
Die Aufschüttung / Erhöhung des Baugeländes ergibt sich aus der Festsetzung der Unterkante der Sauberkeitsschicht auf 389,7 m ü.NN und den üblichen Anforderungen an die Bauwerkskonstruktion. Die Erhöhung wird zu den Rändern des Baugebiets zum Kreuzeckweg im Osten und zum Abzweig der Klötzlmüllerstraße im Westen als Übergang gestaltet. Ihre max. Höhe wird nach außen hin nur sehr untergeordnet in Erscheinung treten. Zumal auch innerhalb des Baugeländes alle Übergänge fließend ausgeführt werden.
Ob durch die Planung eine „grobe Verletzung der allgemeinen Grundlagen des guten Städtebaus“ grob verletzt werden, entzieht sich der Abwägung, da im Einspruch die Grundsätze nicht definiert werden.
Jede Bauleitplanung hat so zu erfolgen, dass negative Einflüsse auf die bestehende Nachbarschaft so weit wie möglich vermieden werden. Allgemein nachvollziehbar dürfte sein, dass jedwede Baumaßnahme zu einer Änderung des jeweiligen Umfeldes führt. Inwieweit diese Änderung negativ empfunden wird, stellt regelmäßig eine sehr subjektive Betrachtungsweise dar.
Die Feststellung der Wertigkeit eines Grundstücks liegt regelmäßig im Zuständigkeitsbereich der jeweiligen Eigentümer. Unbenommen hiervon ist eine mögliche Schadensersatzforderung gegenüber dem Verursacher.
Die Thematik der Wertminderung wurde bereits unter Punkt 7 abgehandelt.

12. Der durchgeführte Verfahrensschritt diente gerade der Ermittlung der Wünsche und Anregungen, und damit im weitesten Sinne der Interessen der Anwohner. Diese in die Planung einfließen zu lassen ohne ihre Kenntnis ist schlicht nicht möglich.

13. Die in der Zeit vom 16.07.2019 bis 23.08.2019 durchgeführte Beteiligung der Öffentlichkeit sollte gemäß § 3 Abs. 1 BauGB „möglichst frühzeitig“ erfolgen und „über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung“ unterrichten und informieren. Regelmäßig liegen zu diesem frühen Zeitpunkt noch nicht alle erforderlichen Gutachten vor. Im Nachgang zur angesprochenen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden, zum Teil bereits unter Berücksichtigung der aufgeworfenen Fragen und der geäußerten Bedenken und Anregungen, die folgenden Gutachten und gutachterlichen Berichte erstellt:
    - Geotechnischer Bericht Nr. B1907247 vom 18.09.2019, Büro GeoPlan, Osterhofen
    - BMI-Standort Klötzlmüllerstraße 140, Landshut PCB-Bodensanierung, Projekt Nr.: 0027473 vom 18.11.2019, ERM GmbH Neu-Isenburg
    - Klötzlmüllerstraße 140 – Humantoxikologische Beurteilung des Restbelastungen mit Polychlorierten Biphenylen (PCB) im Hinblick auf die relevanten Wirkungspfade, vom Dezember 2019, Dr. Gerd Rippen, Göttingen
    - Änderung des Bebauungsplanes 02/34 durch Deckblatt 1, Numerisches Grundwassermodell, vom 09.12.2019, Dr. Blasy – Dr. Øverland, Eching a. Ammersee
    - Verkehrsuntersuchung Klötzlmüllerviertel in Landshut, vom 18. 09.2020, Projekta Ingenieurgesellschaft, Auerbach
    - Immissionsschutztechnisches Gutachten, Schallimmissionsschutz, Projekt-Nr. LA-2321-03 / 2321-03_E01 vom 19.01.2022 Hoock & Partner Sachverständige PartG mbH, Landshut (dieses Gutachten bezieht sich bereits auf die vorliegende, geänderte, reduzierte Planung)

14. Aufgrund des mit anderen kreisangehörigen Städten generellen, geringen Flächenpotentials im Gebiet der kreisfreien Stadt Landshut müssen sich alle größeren

Baumaßnahmen, hier: Wohnungsbau, auf die zur Verfügung stehenden Flächen konzentrieren. Im (geänderten) Deckblatt wurde die Anzahl der möglichen Wohnungen reduziert und das Angebotsspektrum um 11 Reihenhäuser erweitert. Die Nachfrage und das darauf reagierende Angebot - oder auch umgekehrt - stellen einen fließenden Prozess dar, der sich mit einzelnen, herausgegriffenen Zahlen nicht belegen lässt, sondern auf langfristiger Marktbeobachtung beruht.

15. Dem seit Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes 2013 / 2014 in Art und Umfang geänderten Bedarf und der daraus resultierenden Nachfrage wird mit der Deckblatt-Änderung Rechnung getragen. Im Zeitraum von 2013 bis 2022 stieg die Einwohnerzahl der Stadt um 9.278 Personen oder ca. 14 % von 66.179 (2013) auf 75.457 (2022). Die aktuellen Bevölkerungsprognosen (Quelle: Bayer. Landesamt für Statistik) gehen für die Stadt Landshut von einem weiteren Zuwachs bis 2030 um 11.821 Personen gegenüber dem Wert 2013 oder ca. 18 % auf ca. 78.000 Personen aus und weiter bis 2030 um 14.621 Personen oder ca. 22 % auf dann 80.800 Einwohner. Die Stadt Landshut ist wie alle anderen Kommunen auch kein in sich geschlossener Organismus. Jede Bevölkerungsveränderung beinhaltet ganz unterschiedliche Faktoren wie die Wirtschaftskraft und damit Anziehungskraft einer Kommune, ihr Freizeitangebot, Todes- und Geburtenraten usw. usw. Es ist nicht möglich Landshut von einer derartigen Entwicklung abzukoppeln. Inwieweit innerhalb eines solchen Prozesses individuelle Interessen berücksichtigt werden (können) ist eine politische Frage. Diese lässt sich nicht im Rahmen der Bauleitplanung beantworten. Bauleitplanung ist immer Vorsorge- und Reaktionsplanung.

16. Ein Bebauungsplan regelt immer nur die bauliche Entwicklung der Flächen innerhalb seines Geltungsbereichs. Über den Bebauungsplan hinaus gehende Planungen für ein ganzes Stadtviertel sind im Rahmen der Bauleitplanung nur im Flächennutzungsplan möglich. Die hier geforderte Gesamtplanung des Viertels stellt dem gegenüber jedoch eine gesonderte Strukturplanung dar. Diese wäre nur außerhalb der Bauleitplanung möglich und separat durchzuführen. Die Entscheidung hierüber obliegt den politischen Gremien.

17. Zur Ermittlung des Bedarfs an zusätzlichen Plätzen in Kinderkrippen, Kindergärten und Schulen werden regelmäßig statische Kennwerte herangezogen. Zudem wurden für das gesamte Stadtgebiet in den letzten Jahren Schulbedarfs- und Kita-Bedarfspläne erstellt bzw. werden noch erstellt. Der diesbezügliche Bedarf wird in der Begründung wiedergegeben (siehe Ziffer 11.1). Er dient der planenden Kommune als Hinweis welche Einrichtungen u.U. zu erweitern sind und welche noch über ausreichende Kapazität verfügen. Pläne und eigene Gutachten hierzu werden generell nicht erstellt.

18. Aufgrund der notwendigen Anpassung des Geltungsbereichs an den des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 02-32 liegt die im Bebauungsplan Nr. 02-34 bisher nördlich des Kreuzeckweges festgesetzte Spielplatzfläche nicht mehr im Geltungsbereich des Deckblatts zum Bebauungsplan Nr. 02-34. Die Fläche ist in die Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan Nr. 02-32 integriert.
    Die Ausweisung eines öffentlichen Spielplatzes ist eine freiwillige Aufgabe der Gemeinde. Bei öffentlichen Spielplätzen handelt es sich um öffentliche Einrichtungen der Gemeinden für die allgemeine Nutzung. Eine Verpflichtung zur Ausweisung eines öffentlichen Spielplatzes besteht nach Auskunft des Staatsministeriums des Innern, für Sport und Integration nicht. (sinngemäß aus Antwort des Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr im Einvernehmen mit dem Staatsministerium des Innern, für Sport und Integration auf die „Schriftliche Anfrage“ der Abgeordneten Kerstin Celina und Stephanie Schuhknecht, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, Drucksache Nr. 18/22476 des Bayer. Landtags vom 09.08.2022). Insoweit existiert gar kein gesetzlicher Rahmen an dem sich die Stadt Landshut bei der Ausweisung öffentlicher Spielplätze orientieren könnte. Die Notwendigkeit zur Errichtung und die erforderliche Größe privater Spielflächen richtet sich nach den Vorschriften der bayerischen Bauordnung (BayBO) in Verbindung mit den Maßgaben der Freiflächen- und Gestaltungssatzung der Stadt Landshut.

19. Das Baugelände war bis zur Aufgabe seiner industriellen Nutzung nahezu zu 100 % versiegelt. Dem gegenüber stellt die jetzige Planung eine erhebliche Verbesserung dar. Insgesamt wird durch mehrere Maßnahmen die Pufferfähigkeit für Niederschlagswasser gefördert wie durch die Festsetzung eines erhöhten Aufbaus bei der Dachbegrünung. Im Zuge der detaillierten Freiflächenplanung werden die Abflüsse für das Niederschlagswasser genau betrachtet und geprüft, wo ggfs. zusätzliche Maßnahme zur Rückhaltung, zum Abfluss oder zur Pufferung gegeben und/oder notwendig sind. Ziel wird sein, dem vorhandenen (Mischwasser-)Kanal kein Niederschlagswasser zuzuführen, was den Vorgaben der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) entspricht, die in § 15 Abs. 2 Ziffer 6 die Einleitung von Grund-, Quell- und Sickerwasser in die öffentliche Entwässerungsanlage verbietet. Das Deckblatt zum Bebauungsplan enthält ca. 3.742 m² private und ca. 1.260 m² öffentliche Grünflächen. Je 300 m² Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen. Auf den künftigen privaten Flächen sind folgerichtig 65 Bäume als „zu pflanzen“ festgesetzt. Zusätzlich sind im Bereich der öffentlichen Grünflächen, hier vor allem den Klötzlmühlbach begleitend, 19 Bäume zu pflanzen. Es darf davon ausgegangen werden, dass die im Bereich der privaten Freiflächen durch die übliche gärtnerische Gestaltung weitere Pflanzmaßnahmen, dann vorrangig durch Sträucher, erfolgen werden.

27. [redacted]
mit dem Schreiben vom 16.08.2019

https://cloudla.Landshut.de/nextcloud/index.php/s/4zfmWHzC5CkKQRd

Beschluss:

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

1. Dem seit Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes 2013 / 2014 in Art und Umfang geänderten Bedarf und der daraus resultierenden Nachfrage wird mit der Deckblatt-Änderung Rechnung getragen. Im Zeitraum von 2013 bis 2022 stieg die Einwohnerzahl der Stadt um 9.278 Personen oder ca. 14 % von 66.179 (2013) auf 75.457 (2022). Die aktuellen Bevölkerungsprognosen (Quelle: Bayer. Landesamt für Statistik) gehen für die Stadt Landshut von einem weiteren Zuwachs bis 2030 um 11.821 Personen gegenüber dem Wert 2013 oder ca. 18 % auf ca. 78.000 Personen aus und weiter bis 2030 um 14.621 Personen oder ca. 22 % auf dann 80.800 Einwohner. In Kombination mit dem vergleichsweise geringen Flächenpotential der kreisfreien Stadt Landshut und der Verpflichtung zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden ist die angestrebte Verdichtung notwendig und vertretbar.
   Die im Einspruch monierten Tiefgaragenein- und -ausfahrten zum Kreuzeckweg hin wurden ganz aufgegeben und werden nicht mehr weiterverfolgt.
   Der Kreuzeckweg kann und soll nicht als „Hauptzufahrtsstraße“ für das neue Baugebiet dienen. Die Hauptanbindung an das städtische Verkehrsnetz erfolgt über die ausreichend dimensionierte Klötzlmüllerstraße.
   Die Auswirkungen des planungsbedingten steigenden künftigen Verkehrsaufkommens wurde in der „Verkehrsuntersuchung Klötzlmüllerviertel in Landshut“ vom 18.09.2020 der Projekta-Ingenieurgesellschaft, Auerbach und in einem „Immissionsschutztechnisches Gutachten, Schallimmissionsschutz, Projekt-Nr. LA-2321-03 / 2321-03_E01 vom 19.01.2022 durch das Büro Hoock & Partner Sachverständige PartG mbH, Landshut untersucht. Letzteres Gutachten bezieht sich bereits auf die vorliegende, geänderte, reduzierte Planung. Es kommt zu dem Ergebnis, dass lediglich an den Südseiten der geplanten Mehrfamilienhäuser (Baufelder 10 – 12), zur Klötzlmüllerstrasse hin, Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Diese sind durch eine entsprechende Grundrißorientierung in Kombination mit baulichen Maßnahmen durchführbar.

2. Die geplante Anzahl an Kfz-Stellplätzen richtet sich dabei i.d.R. nach der Stellplatzsatzung (StPlS) der Stadt Landshut vom 11.05.2015, zuletzt geändert durch Satzung vom 16.11.2020. Zusätzlich zu den Kfz-Stellplätzen werden den jeweiligen

Mehrfamilienhäusern auch zugeordnete Fahrrad-Abstellflächen und -plätze geschaffen. Das Baugebiet ist gut an das Netz des ÖPNV angebunden. Die Innenstadt, alle Schulen, der Landshuter Hauptbahnhof und die weitaus meisten sonstigen Infrastruktureinrichtungen sind wegen des ebenen Geländes gut auch mit dem Fahrrad erreichbar.

In der Sitzung vom 07.03.2024 hat der Bausenat daher einer Reduzierung der sich nach der Stellplatzsatzung nachzuweisenden, oben genannten KFZ-Stellplätze zugestimmt. Grundlage für die Reduzierung wird ein Mobilitätskonzept sein. Dem gegenüber wird die Anzahl der Fahrrad-Abstellplätze erweitert.

Das Mobilitätskonzept beruht auf der vorliegenden Bauleitplanung, den örtlichen, infrastrukturellen Gegebenheiten im näheren und mittleren Umfeld sowie der topografischen Situation.

Ziel des Konzeptes ist die Reduzierung des KFZ-Individualverkehrs, der von den künftigen Bewohnern des neuen Baugebietes ausgelöst werden wird und damit die Reduzierung der Anzahl sowohl der nach den geltenden Satzungen und Vorschriften nachzuweisenden KFZ-Stellplätze und auch der tatsächlich benötigten Stellplätze. Damit einher geht eine Akzeptanz- und Attraktivitätssteigerung hinsichtlich des ÖPNVs und des Fahrradverkehrs.

Im Wirkungsbereich des Mobilitätskonzeptes kommt es nach baulicher und organisatorischer Umsetzung der formulierten Maßnahmen für die bereits vorhandenen und die neu hinzuziehenden Anwohner zu einer Reduzierung durch Lärm und Staub, einer Reduzierung der Versiegelung der Bodenoberfläche, zu einer Verbesserung hinsichtlich der Versickerung von Niederschlägen und zu einer Abnahme der Gefährdung durch den KFZ-Verkehr. Die Anzahl der oberirdischen Stellplätze und die Ausdehnung der Tiefgaragen wird verkleinert. Die dadurch freiwerdenden Flächen tragen zu einer Verbesserung des Wohnumfeldes bei.

Ein Fehlverhalten der Nutzer - gleich welcher Einrichtung - lässt sich planerisch nicht fassen. Ob die neuen Bewohner die entstehenden Tiefgaragen oder die angebotenen sonstigen Stellplätze für Kfz und Fahrräder nutzen oder nicht entzieht sich dem Regelungsinhalt der Bauleitplanung.

Die neuen Tiefgaragen werden nach unten gegen aufsteigendes Grundwasser so- weit erforderlich und möglich gesichert. Wenn im Katastrophenfall das Stadtviertel, das gesamte Baugebiet und damit auch die neuen Tiefgaragen überflutet werden, wird das Wasser von oben in die Tiefgaragen eindringen. Bis zu einer gewissen Hochwasserhöhe wird die geplante Höhenlage des neuen Baugeländes Schutz bieten. Im Falle weiter steigenden Wassers werden die Tiefgaragen im Baugebiet volllaufen, wie allen anderen Tiefgaragen im vom Hochwasser betroffenen Gebiet auch. Ein 100 %-iger Schutz vor Naturkatastrophen ist nie und nirgends gegeben.

3. Die Tiefgaragenzufahrten im Kreuzeckweg werden wie bereits mehrfach geschrieben nicht mehr weiterverfolgt. Weite Teile des Kreuzeckweges sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und seines Deckblatts. Dadurch ist hier auch keine Regelungsmöglichkeit gegeben. Eine Regelungsmöglichkeit besteht über den Schulwegplan der Stadt Landshut und entsprechende verkehrsregelnde Maßnahmen.

4. Gegenüber der in der Zeit vom16.07.2019 bis 23.08.2019 ausgelegten Planung wurde die Bebauungsdichte um rd. 13,3 % (= ca. 2.140 m² Geschoßfläche) reduziert. Im Nordosten des Geltungsbereiches (Baufelder 7 – 9) wurden die Gebäudehöhen zurückgenommen. Anstelle der hier bisher geplanten Mehrfamilienhäuser mit 3 -4 Vollgeschossen sollen nunmehr Reihenhäuser mit 2 – 3 Vollgeschossen errichtet werden. Die geplante Bebauungsdichte folgt der oben erwähnten Befriedigung der prognostizierten Nachfrage nach Wohnraum. Wie ebenfalls bereits mehrfach erwähnt liegt ein Immissionsschutztechnisches Gutachten inzwischen vor.

5. Die Auswirkungen der geplanten Tiefgaragen auf das Grundwasser und den Grundwasserstrom wurden im „Numerischen Grundwassermodell“ von Dr. Blasy – Dr. Øverland vom 09.12.2019 untersucht. Darin wurde der Einfluss der geplanten Tiefgaragen auf die Grundwasserströmung und einen möglichen Aufstau betrachtet und festgestellt, dass die beiden Tiefgaragenkomplexe „keine Abhilfemaßnahmen zur weiteren Verminderung der Auswirkungen“ erforderlich machen“. Die sich aus den

Berechnungen im genannten Gutachten ergebenden Auswirkungen bewegen sich im Bereich weniger Zentimeter. Ein Bodengutachten wurde erstellt und liegt als „Geotechnischer Bericht Nr. B1907247“ vom 18.09.2019 (Verfasser: GeoPlan, Osterhofen) vor.
Die Notwendigkeit zur Durchführung eines Beweissicherungsverfahrens ergibt sich aus der jeweils gewählten Konstruktionsweise und damit zusammenhängend aus der Schwere des Eingriffs in den Baugrund. Sie liegt im Zuständigkeitsbereich des jeweiligen Bauherrn. Dem allgemein gültigen Verursacherprinzip folgend haftet der Bauherr oder die von ihm beauftragte ausführende Firma für durch seine Baumaßnahme verursachte Schäden an benachbarten Gebäuden.
Die geforderten Grundwasser- Messstellen wurden im Zusammenhang mit dem Grundwassermonitoring eingerichtet.

6. Das Baugelände war bis zur Aufgabe seiner industriellen Nutzung nahezu zu 100 % versiegelt. Dem gegenüber stellt die jetzige Planung eine erhebliche Verbesserung dar. Insgesamt wird durch mehrere Maßnahmen die Pufferfähigkeit für Niederschlagswasser gefördert, wie durch die Festsetzung eines erhöhten Aufbaus bei der Dachbegrünung. Im Zuge der detaillierten Freiflächenplanung werden die Abflüsse für das Niederschlagswasser genau betrachtet und geprüft, wo ggfs. zusätzliche Maßnahme zur Rückhaltung, zum Abfluss oder zur Pufferung gegeben und/oder notwendig sind. Ziel wird sein, dem vorhandenen (Mischwasser-)Kanal kein Niederschlagswasser zuzuführen, was den Vorgaben der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) entspricht, die in § 15 Abs. 2 Ziffer 6 die Einleitung von Grund-Quell- und Sickerwasser in die öffentliche Entwässerungsanlage verbietet.

7. Wie vom Amt für Umwelt, Klima- und Naturschutz, SG Umweltschutz angegeben erfolgte die Sanierung der Altlasten innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans und damit auch des Deckblatts auf der Grundlage des Sanierungsplans vom 23.11.2012.
Im Auftrag des Rechtsnachfolgers des die Altlasten verursachenden Unternehmens wurde – zeitlich gesehen nach der Unterrichtung der Öffentlichkeit und der von der Planung berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vom 16.07.2019 – einschl. 23.08.2019 – der Bericht 0027473 vom 18.11.2019, Verfasser ERM GmbH, Neu-Isenburg, bezüglich der PCB Bodensanierung vorgelegt. Darin sind unter Ziffer 5, Seite 12, eine „Zusammenfassende Bewertung und Empfehlungen“ enthalten.
„Durch die Sanierungsmaßnahmen wurde etwa 99.8 % der im Boden vorhandenen PCB-Masse erfolgreich entfernt. Die verbliebenen 0,2 % an PCB-Masse (ca. 2,5 kg) liegen zu rund 90 % in Bodenhorizonten der gesättigten Bodenzone unterhalb des Referenzniveaus von 389,7 m Ü. NN vor. Der Sanierungszielwert für das Bodenmaterial von 10 mg/kg ist hier eingehalten.
Oberhalb des Referenzniveaus von 389,7 m ü. NN verbleiben lediglich an der westlichen Grundstücksgrenze noch etwa 0,22 kg an PCB, was etwa 0,02 % der PCB-Ausgangsmasse darstellt. Diese Boden-Restbelastung in ca. 0,6 m unter Gelände ist gegenwärtig sowie bei der geplanten zukünftigen Nutzung durch die Tiefenlage sowie einen dort errichteten Zaun unzugänglich. Vor diesem Hintergrund ist eine Gefährdung für die Wirkungspfade Boden – Mensch (direkter Kontakt) und Boden – Nutzpflanze dauerhaft unterbunden. Der Wirkungspfad Boden – Grundwasser wird durch den geringen Querschnitt der Restbelastung, den nicht vorhandenen Grundwasseranschluss sowie die relativ geringe PCB-Restmasse von 0,22 kg als nicht signifikant bewertet.
Ein Aushub der Restbelastung wäre mit erheblichen technischen Sicherungsmaßnahmen der Böschung bzw. der Gebäude auf dem Nachbargrundstück verbunden. Dieser Aufwand wäre … aus den o.g. Umständen nicht verhältnismäßig.
Die Bodensanierung ist … erfolgreich abgeschlossen. Die primäre Quelle ist zu 99,8 % entfernt worden.“ Weitere Sanierungsmaßnahmen werden von den Gutachtern nicht für erforderlich gehalten.
In der Sitzung des Bau- und des Umweltsenates am 24.10.2023 wurde bereits die Grundzüge einer einzurichtenden Grundwassersicherung dargestellt. Zwischenzeitlich liegt ein

„Konzept zur Sicherung des Grundwasserabstroms nach abgeschlossener PCB-Bodensanierung“, erstellt durch das Ing.-Büro PGA Planung Gutachten Analytik GmbH, vor. Das Konzept kommt zusammenfassen auf folgendes Ergebnis:
„Auf dem ehem. Betriebsgelände der […] in Landshut, Klötzlmüllerstraße 140, wurde bis Juli 2018 die quellenorientierte Bodensanierung einer PCB-Altlast durchgeführt. Die Verunreinigung geht auf den Vornutzer des Grundstücks, der […] und dort im Wesentlichen auf einen Brand im Jahr 1960 zurück, nach dem PCB-belastetes Material auf einem Teil des Grundstücks, Flurstück 2329, aufgefüllt wurde. Nach erfolgter Bodensanierung wurden abschließend weitere Untersuchungen des Bodens und des Grundwassers durchgeführt, die auch das westlich angrenzende Grundstück Klötzlmüllerstraße148 mit einbezogen hat. Ziel der Untersuchungen war die abschließende Gefährdungsabschätzung für alle relevanten Wirkungspfade und Schlussfolgerung, ob die Bodensanierung abgeschlossen ist, oder weitere Maßnahmen nach §2 Abs. 7 oder Abs. 8 BBodSchG und im Sinne § 4 Abs. 3 BBodSchG notwendig sind. Bei der Bodensanierung durch Aushub wurden 1.105 kg an PCB entfernt. Die verbliebene Restbelastung lässt sich mit rund 4 kg abschätzen. Daraus ergibt sich eine rechnerische Effizienz der Bodensanierung von rund 99,6 %. Die Untersuchungen bestätigen insgesamt, dass die Sanierungsziele des genehmigten Sanierungsplanes für den Boden vom 23.11.2012 in hinreichenden Maß erfüllt sind. Die Bodensanierung wird damit als erfolgreich abgeschlossen bewertet.
Die auf dem Nachbargrundstück Klötzlmüllerstraße 148 detektierte punktuelle Restbelastung wurde im Mai und Juni 2022 durch Bodenaustausch entfernt.
Auf dem […]-Gelände überschreiten im quartären und im tertiären Grundwasserleiter die PCB-Konzentrationen den Stufe-1-Wert. Nach der Beprobung des quartären Grundwasserleiters vom 27.03.2023 übersteigt nur noch ein Messwert geringfügig (0,57µg/l) den Stufe-2-Wert. D.h., es liegt eine Grundwasserverunreinigung vor, die weitestgehend unter dem Stufe-2-Wert bzw. der Bestimmungsgrenze liegt. Insgesamt zeigt sich ein abnehmender Trend der Grundwasserkonzentrationen. Die PCB-Fahne mit Konzentrationen über dem Stufe-1-Wert (0,05 µg/l) erstreckt sich im quartären Grundwasserleiter ausgehend von der Quelle mit einer Breite von rund 65 m bis etwa 350 m in den Abstrom des BMI-Geländes. Belastbare Daten über die Länge der Schadstofffahne im tertiären Grundwasserleiter sind nicht vorhanden. Jedoch ist im Vergleich zum quartären Grundwasserleiter die Durchlässigkeit um den Faktor 60 niedriger und die Fracht um den Faktor 10 geringer. Es ist daher naheliegend, dass die Fahnenlänge im tertiären Grundwasserleiter erheblich kürzer sein muss als die Fahne im Quartär.“
Das Wasserwirtschaftsamt hat dem Konzept im Prinzip zugestimmt. Folgende Punkte sind noch offen:

- <u>Messungen im tertiären Grundwasserleiters:</u>
  Diese müssen zwingend noch in das Konzept aufgenommen werden.
- <u>Restbelastungen auf der Westseite des Grundstücks:</u>
  Das Nachbargrundstück wurde im Jahr 2021 saniert. Die Belastungen dort waren konzentriert im Randbereich zwischen Hausnummer 140 und 148 zu finden. Bei der damaligen Sanierung wurde festgestellt, dass sich Reste der Belastungen noch in den Randbereich der Hausnummer 140 ziehen. Diese müssen noch entfernt werden. Da aber ohnehin Bau- und Aushubarbeiten stattfinden müssen, kann dies ohne größeren Aufwand erfolgen. Zu klären ist hier nur noch die Frage, ob die Aushubmaßnahme von den jetzigen Eigentümern oder den vergangenen Eigentümern durchgeführt wird.
- <u>Monitoring:</u>
  Auch wenn nach dem Sicherungszeitraum von 4 Jahren keine Maßnahmen zur Schadstoffreduzierung mehr erfolgen werden, ist dennoch weiterhin ein Monitoring durchzuführen. Bereits im vergangenen Gutachten des Büros ERM, indem die Verhältnismäßigkeit der Maßnahmen abgewogen wurde, ist ein Monitoring empfohlen worden. Zu klären ist hier nur noch die Frage, ob das Monitoring von den jetzigen Eigentümern oder den vergangenen Eigentümern durchgeführt wird.
  Bereits zur Sitzung vom 24.10.2023 wurden zur grundsätzlichen Bebaubarkeit des Grundstücks Stellungnahmen vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten sowie vom Gesundheitsamt eingeholt. Beiden Fachstellen sehen eine Wohnnutzung als unproblematisch an.

- Wirkpfad Boden-Nutzpflanze
  Zweck des BBodSchG ist die nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen. Bei stofflichen Belastungen landwirtschaftlich genutzter Böden geht es primär um eine mögliche Beeinträchtigung der Nutzungsfunktion als Standort für landwirtschaftliche Nutzung. Gleiches gilt entsprechend für gartenbauliche Nutzungen.
  Bei der Gefährdungsabschätzung des Pfades Boden-Nutzpflanze sind folgende Punkte zu klären:
  Welche Gefahren gehen im konkreten Fall von den im Boden vorhandenen Schadstoffen für Nahrungs- und Futterpflanzen aus? Wie sind diese Gefahren zu beurteilen? Welche Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen können auf kontaminierten Flächen im Vorfeld technischer Maßnahmen zum Schutz der darauf wachsenden Nutzpflanzen ergriffen werden?
  Die fachliche Bewertung obliegt dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten.
- Wirkpfad Boden-Mensch
  Ein Kontakt mit dem Boden kann durch die alltägliche Nutzung wie Sport, Spielen, Wohnen und Arbeiten stattfinden. Dabei steht beim Wirkungspfad Boden-Mensch (direkter Kontakt) die orale Aufnahme insbesondere bei Kleinkindern auf Kinderspielflächen, Wohngebieten sowie Park- und Freizeitanlagen, und die inhalative Aufnahme von aufgewirbelten Bodenpartikeln vor allem bei Erwachsenen auf Industrie- und Gewerbegrundstücken im Vordergrund.
  Die fachliche Bewertung obliegt dem Gesundheitsamt.
- Gefährdungsbeurteilung
  Ob tatsächliche eine Gefährdung vorliegt, hängt ganz wesentlich davon ab, wie große der Abstand zwischen Belastungen und Oberfläche ist. Der Gesetzgeber hat daher pauschalisierte Werte zur Gefährdungsbeurteilung in der Bundesbodenschutzverordnung festgelegt.
  Im vorliegenden Altlastenfall wurde bereits der Oberboden mit einer Mächtigkeit von bis zu 3 Metern flächig auf dem Grundstück abgetragen. Auffüllungen bis zum ursprünglichen Geländeniveau erfolgen im Rahmen der Baumaßnahmen. Damit ist eine „saubere“ Deckschicht von rund 3 Metern vorhanden.
  Die Mindestabstände werden daher im Fall des Wirkpfads Boden-Mensch um das 10-fache überschritten, die des Wirkpfads Boden Nutzpflanze um das 5-fache.

Entsprechende positive Stellungnahmen der beiden Fachbehörden liegen vor.

Es wird gefordert:
a) Die ursprünglichen Sanierungsmaßnahmen vor einer Bebauung abzuschließen und alle Sanierungsmöglichkeiten auszuschöpfen. Eine evt. vorliegende Unverhältnismäßigkeit sei durch unabhängige Gutachten zu belegen. Die erwähnten und vorliegenden Gutachten bestätigen bereits, dass im Rahmen der Verhältnismäßigkeit alles Mögliche getan und veranlasst wurde. Weitere Sanierungsmaßnahmen würden keine signifikante Verbesserung bringen. Es kann beim Grundwassermonitoring wegen der verbliebenen Restbelastung und dem dadurch veranlassten Erlass der Allgemeinverfügung nur noch darum gehen, zum einen die Entwicklung zu beobachten, rechtzeitig und umfassend zu dokumentieren und zum baldigst möglichen Zeitpunkt die Allgemeinverfügung aufzuheben.
b) Der Nachweis, ab welcher Höhenkote (389,7 m ü.NN) keine signifikanten grundwassergefährdenden Altlasten mehr vorliegen, ist im entsprechenden Gutachten vom 18.11.2019 enthalten. Dieser Kote folgt die Festsetzung der Höhenlage eben der -künftigen – Sauberkeitsschicht.
c) Grundsätzlich werden alle Gutachten, die im Zusammenhang mit der Altlastensanierung erstellt wurden und falls notwendig künftig noch erstellt werden vom Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz bewertet.
Inwieweit das Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz, SG Umweltschutz, dass angesprochene Gutachten durch Beauftragung eines weiteren Gutachtens verifizieren lässt, liegt in der Entscheidungsbefugnis der Behörde.
d) Das Wasserwirtschaftsamt Landshut ist als Fachbehörde eng in die gesamten Vorgänge eingebunden und verfügt amtsintern über den erforderlichen Sachverstand zur Beurteilung der Notwendigkeit ergänzender Gutachten.

e) Grundsätzlich richtet sich bei allen Bauvorhaben die Zulässigkeit zur Verwendung von Baustoffen nach den jeweils geltenden diesbezüglichen technischen Vorschriften und Regelungen, insbesondere der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) die Schutz bieten soll vor aus ortsfesten Anlagen (z.B. Keller, Fundamente, Tiefgaragen u.ä,) freigesetzten wassergefährdenden Stoffen.
Eine Mobilisierung des im Boden verbliebenen Rest-PCBs kann zunächst durch das Bewegen von Aushubmaterial erfolgen. Dies berücksichtigend bestimmt die Planung bereits die Unterkante der Sauberkeitsschicht. Bis zu diesem Tiefenhorizont wurde die Bodensanierung durchgeführt. Eine weitere Möglichkeit der Mobilisierung besteht durch den Grundwassereintrag und –transport. Wenn im Grundwasser gebaut wird, ist hierfür eine Genehmigung erforderlich. Dies geschieht durch stellen eines Wasserrechtsantrags. Die Fachbehörde prüft dann eigenständig, ob zum Nachweis der Unbedenklichkeit weiterführende Gutachten erforderlich und vorzulegen sind.
f) Die Höhenlage für die Unterkante der Sauberkeitsschicht wurde auf 389,7 m ü.NN bestimmt. Um diese Sauberkeitsschicht herzustellen werden die Aushubarbeiten diese Höhenkote nur minimal um wenige Zentimeter unterschreiten.
Der mittlere im Geotechnischen Bericht vom 18.09.2019) angegebene Grundwasserspiegel liegt bei 389,5 m ü. NN, der höchste GW-Stand bei 391,5 m ü.NN (inkl. 50 cm Sicherheitszuschlag). Normale Grundwasserverhältnisse voraussetzend, sollte es damit im Rahmen der Erdarbeiten zu keinen Eingriffen in das Grundwasser kommen.
Sollte das Grundwasser während der Bauarbeiten aufgrund heftiger Niederschläge vorübergehend ansteigen, werden die entsprechenden Arbeiten für diesen Zeitraum unterbrochen.
g) Das Bayerische Landesamt für Umwelt (LfU) führt nach Art. 3 Abs. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) das sogenannte Altlastenkataster. Über die Entlassung einer Fläche aus diesem Verzeichnis entscheidet die Kreisverwaltungsbehörde, im vorliegenden Fall das Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz der kreisfreien Stadt Landshut.
h) Die im Zusammenhang mit der Bauleitplanung erstellten Gutachten sind als Verfahrensunterlagen Bestandteil der Planungen und somit im Zeitraum der öffentlichen Auslegung für jedermann einsehbar. Die Gutachten enthalten an ihrem Ende eine kurze allgemeinverständliche Zusammenfassung.
i) Die in der Zeit vom 16.07.2019 bis 23.08.2019 durchgeführte Beteiligung der Öffentlichkeit stellt nur einen von mehreren Verfahrensschritten bei der Aufstellung von Bebauungsplänen dar. Vorrangig dient die gem. § 3 Abs.1 BauGB durchgeführte Beteiligung der Information der Bürger und im Rückfluss auch der Planungsbehörde.
Während aller Beteiligungszeiträume steht es jedermann frei sich durch Einsichtnahme in die Akten Kenntnis der Planung und der einschlägigen Gutachten zu verschaffen.
Das Baugesetzbuch (BauGB) schreibt in § 3 Abs.2 die formelle öffentliche Auslegung für die Dauer eines Monats vor. Dieser Zeitraum ist als Regelzeitraum anzusehen. Es steht im Ermessen des Amtes für Stadtentwicklung und Stadtplanung der Stadt Landshut diesen Zeitraum zu verlängern.
j) Die Untersuchung des Grundwassers der Anwohner wurde erstmals 2019 vorgenommen und wird alle 2 Jahre wiederholt. Die letzte Probenentnahme erfolgte im August 2023. Die Entnahmen werden von Mitarbeitern der Stadt Landshut vorgenommen. Die Untersuchung der Proben geschieht durch ein von der Stadt Landshut beauftragtes Labor.
Die Durchführung von Bodenuntersuchungen in Bereichen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans / Deckblatts vor Beginn und nach Abschluss der Bauarbeiten ist über den Inhalt des Bebauungsplans nicht regelbar. Sie kann allenfalls im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages vereinbart werden oder individuell im konkreten Verdachtsfall.
k) Der gutachterliche Vergleich, ob die Deckblatt-Änderung das PCB-Grundwasserproblem besser löst als der rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahre 2014 wird nicht zielführend sein. Der Bebauungsplan aus dem Jahr 2014 ist rechtskräftig und auf seiner Basis und auf Basis der darin enthaltenen Festsetzungen dürfte damit gebaut werden. Für die aktuelle Deckblatt-Änderung bietet das laufende Verfahren mit Beteiligung aller zuständigen Fachbehörden Gelegenheit zur Prüfung.

Im Übrigen dienen weder der Bebauungsplan noch das Deckblatt hierzu der Lösung des PCB-Grundwasserproblems. Dieses Problem ist außerhalb der Bauleitplanung zu lösen. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wird geprüft inwieweit die Planung zu unzumutbaren Beeinträchtigungen führt.
l) Das laufende Aufstellungsverfahren für das Deckblatt 1 zum Bebauungsplan 02-34 folgt den diesbezüglichen Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB). Ein Einfluss auf das Abstimmungsverhalten der Mitglieder des Stadtrats ist nicht möglich.

Bezüglich der Thematik der Wertminderung wird darauf hingewiesen, dass ein eventueller Einfluss auf den Verkehrswert der betroffenen Grundstücke durch einen Bebauungsplan für sich genommen kein Kriterium für die Abwägungserheblichkeit ist. Es kommt auf die zu erwartenden tatsächlichen Beeinträchtigungen an, wie z.B. eine etwaige Reduzierung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung auf dem betroffenen Grundstück (BVerwG, Beschluss vom 09.02.1995, NVwZ 1995, 895).

8. Es werden Bedenken gegen Rechtmäßigkeit der Änderung des Bebauungsplanes im sogenannten beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geäußert.
Die gesetzlichen Vorgaben für die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes 02-34 durch Deckblatt 1 durch ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauBG als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ sind gegeben. Die geplante Grundfläche aller geplanten Gebäude liegt zusammengenommen (mit GRZ 1 = ca. 4.199 m² und GRZ 2 = ca. 9.223 m²) deutlich unter der Höchstgrenze von 20.000 m². Die in den, in der Stellungnahme zitierten Paragraphen § 1 Abs. 6 Nr. 7a und § 2 Abs. 4 BauGB beziehen gerade nicht auf ein Verfahren der Innenentwicklung. Die Belange, die in einer formellen Umweltprüfung abzuarbeiten sind, bleiben auch in einem Verfahren der Innenentwicklung unverändert abwägungserheblich (hier: § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a), c), e), h) und i) BauGB). Es ergeben sich bei einem Verfahren der Innenentwicklung somit keine materiellen Änderungen gegenüber einem regulären Verfahren mit Umweltprüfung. Der § 13a BauGB schließt das Verfahren der Innenentwicklung nur bei Belangen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b) (Natura2000-Gebiete) aus.

9. Gegenüber der in der Zeit vom 16.07.2019 bis zum 23.08.2019 ausgelegten Planung wurde die Bebauungsdichte um rd. 13,3 % (um ca. 2.140 m² Geschoßfläche) reduziert. Im Nordosten des Geltungsbereiches (Baufelder 7 – 9) wurden die Gebäudehöhen zurückgenommen. Anstelle der hier geplanten Mehrfamilienhäuser mit 3 – 4 Vollgeschossen sollen nunmehr 11 Reihenhäuser mit 2 – 3 Vollgeschossen errichtet werden. Die Anzahl der wahrgenommenen Baukörper bleibt gleich: 9 Mehrfamilienhäuser (Baufelder 1 -6 und 10 – 12) sowie 3 Reihenhausanlagen (Baufelder 7 – 9). Zum Rand und damit nach außen wirksam gegenüber der Nachbarbebauung wirksam sind 3 Baukörper im Osten und ebenfalls 3 Baukörper im Westen des Baugebiets.
Die Wertung als „Kasernenbauweise“ stellt eine subjektive Betrachtungsweise dar, auf die keiner weiteren Abwägung bedarf.
Die Aufschüttung / Erhöhung des Baugeländes ergibt sich aus der Festsetzung der Unterkante der Sauberkeitsschicht auf 389,7 m ü.NN und den üblichen Anforderungen an die Bauwerkskonstruktion. Die Erhöhung wird zu den Rändern des Baugebiets zum Kreuzeckweg im Osten und zum Abzweig der Klötzlmüllerstraße im Westen als Übergang gestaltet. Ihre max. Höhe wird nach außen hin nur sehr untergeordnet in Erscheinung treten. Zumal auch innerhalb des Baugeländes alle Übergänge fließend ausgeführt werden.
Ob durch die Planung eine „grobe Verletzung der allgemeinen Grundlagen des guten Städtebaus“ grob verletzt werden, entzieht sich der Abwägung, da im Einspruch die Grundsätze nicht definiert werden.
Jede Bauleitplanung hat so zu erfolgen, dass negative Einflüsse auf die bestehende Nachbarschaft so weit wie möglich vermieden werden. Allgemein nachvollziehbar dürfte sein, dass jedwede Baumaßnahme zu einer Änderung des jeweiligen Umfeldes führt. Inwieweit diese Änderung negativ empfunden wird, stellt regelmäßig eine sehr subjektive Betrachtungsweise dar.

Die Feststellung der Wertigkeit eines Grundstücks liegt regelmäßig im Zuständigkeitsbereich der jeweiligen Eigentümer. Unbenommen hiervon ist eine mögliche Schadensersatzforderung gegenüber dem Verursacher.
Die Thematik der Wertminderung wurde bereits unter Punkt 7 abgehandelt.

10. Der durchgeführte Verfahrensschritt diente gerade der Ermittlung der Wünsche und Anregungen, und damit im weitesten Sinne der Interessen der Anwohner. Diese in die Planung einfließen zu lassen ohne ihre Kenntnis ist schlicht nicht möglich.

11. Die in der Zeit vom 16.07.2019 bis 23.08.2019 durchgeführte Beteiligung der Öffentlichkeit sollte gemäß § 3 Abs. 1 BauGB „möglichst frühzeitig“ erfolgen und „über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung“ unterrichten und informieren. Regelmäßig liegen zu diesem frühen Zeitpunkt noch nicht alle erforderlichen Gutachten vor. Im Nachgang zur angesprochenen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden, zum Teil bereits unter Berücksichtigung der aufgeworfenen Fragen und der geäußerten Bedenken und Anregungen, die folgenden Gutachten und gutachterlichen Berichte erstellt:
    - Geotechnischer Bericht Nr. B1907247 vom 18.09.2019, Büro GeoPlan, Osterhofen
    - BMI-Standort Klötzlmüllerstraße 140, Landshut PCB-Bodensanierung, Projekt Nr.: 0027473 vom 18.11.2019, ERM GmbH Neu-Isenburg
    - Klötzlmüllerstraße 140 – Humantoxikologische Beurteilung des Restbelastungen mit Polychlorierten Biphenylen (PCB) im Hinblick auf die relevanten Wirkungspfade, vom Dezember 2019, Dr. Gerd Rippen, Göttingen
    - Änderung des Bebauungsplanes 02/34 durch Deckblatt 1, Numerisches Grundwassermodell, vom 09.12.2019, Dr. Blasy – Dr. Øverland, Eching a. Ammersee
    - Verkehrsuntersuchung Klötzlmüllerviertel in Landshut, vom 18. 09.2020, Projekta Ingenieurgesellschaft, Auerbach
    - Immissionsschutztechnisches Gutachten, Schallimmissionsschutz, Projekt-Nr. LA-2321-03 / 2321-03_E01 vom 19.01.2022 Hoock & Partner Sachverständige PartG mbH, Landshut (dieses Gutachten bezieht sich bereits auf die vorliegende, geänderte, reduzierte Planung)

12. Aufgrund des mit anderen kreisangehörigen Städten generellen, geringen Flächenpotentials im Gebiet der kreisfreien Stadt Landshut müssen sich alle größeren Baumaßnahmen, hier: Wohnungsbau, auf die zur Verfügung stehenden Flächen konzentrieren. Im (geänderten) Deckblatt wurde die Anzahl der möglichen Wohnungen reduziert und das Angebotsspektrum um 11 Reihenhäuser erweitert. Die Nachfrage und das darauf reagierende Angebot - oder auch umgekehrt - stellen einen fließenden Prozess dar, der sich mit einzelnen, herausgegriffenen Zahlen nicht belegen lässt, sondern auf langfristiger Marktbeobachtung beruht.

13. Dem seit Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes 2013 / 2014 in Art und Umfang geänderten Bedarf und der daraus resultierenden Nachfrage wird mit der Deckblatt-Änderung Rechnung getragen. Im Zeitraum von 2013 bis 2022 stieg die Einwohnerzahl der Stadt um 9.278 Personen oder ca. 14 % von 66.179 (2013) auf 75.457 (2022). Die aktuellen Bevölkerungsprognosen (Quelle: Bayer. Landesamt für Statistik) gehen für die Stadt Landshut von einem weiteren Zuwachs bis 2030 um 11.821 Personen gegenüber dem Wert 2013 oder ca. 18 % auf ca. 78.000 Personen aus und weiter bis 2030 um 14.621 Personen oder ca. 22 % auf dann 80.800 Einwohner. Die Stadt Landshut ist wie alle anderen Kommunen auch kein in sich geschlossener Organismus. Jede Bevölkerungsveränderung beinhaltet ganz unterschiedliche Faktoren wie die Wirtschaftskraft und damit Anziehungskraft einer Kommune, ihr Freizeitangebot, Todes- und Geburtenraten usw. usw. Es ist nicht möglich Landshut von einer derartigen Entwicklung abzukoppeln. Inwieweit innerhalb eines solchen Prozesses individuelle Interessen berücksichtigt werden (können) ist eine politische Frage. Diese lässt sich nicht im Rahmen der Bauleitplanung beantworten. Bauleitplanung ist immer Vorsorge- und Reaktionsplanung.

14. Ein Bebauungsplan regelt immer nur die bauliche Entwicklung der Flächen innerhalb seines Geltungsbereichs. Über den Bebauungsplan hinaus gehende Planungen für ein ganzes Stadtviertel sind im Rahmen der Bauleitplanung nur im Flächennutzungsplan möglich. Die hier geforderte Gesamtplanung des Viertels stellt dem gegenüber jedoch eine gesonderte Strukturplanung dar. Diese wäre nur außerhalb der Bauleitplanung möglich und separat durchzuführen. Die Entscheidung hierüber obliegt den politischen Gremien.

15. Zur Ermittlung des Bedarfs an zusätzlichen Plätzen in Kinderkrippen, Kindergärten und Schulen werden regelmäßig statische Kennwerte herangezogen. Zudem wurden für das gesamte Stadtgebiet in den letzten Jahren Schulbedarfs- und Kita-Bedarfspläne erstellt bzw. werden noch erstellt. er diesbezügliche Bedarf wird in der Begründung wiedergegeben (siehe Ziffer 11.1). Er dient der planenden Kommune als Hinweis welche Einrichtungen u.U. zu erweitern sind und welche noch über ausreichende Kapazität verfügen. Pläne und eigene Gutachten hierzu werden generell nicht erstellt.

16. Aufgrund der notwendigen Anpassung des Geltungsbereichs an den des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 02-32 liegt die im Bebauungsplan Nr. 02-34 bisher nördlich des Kreuzeckweges festgesetzte Spielplatzfläche nicht mehr im Geltungsbereich des Deckblatts zum Bebauungsplan Nr. 02-34. Die Fläche ist in die Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan Nr. 02-32 integriert.
    Die Ausweisung eines öffentlichen Spielplatzes ist eine freiwillige Aufgabe der Gemeinde. Bei öffentlichen Spielplätzen handelt es sich um öffentliche Einrichtungen der Gemeinden für die allgemeine Nutzung. Eine Verpflichtung zur Ausweisung eines öffentlichen Spielplatzes besteht nach Auskunft des Staatsministeriums des Innern, für Sport und Integration nicht. (sinngemäß aus Antwort des Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr im Einvernehmen mit dem Staatsministerium des Innern, für Sport und Integration auf die „Schriftliche Anfrage“ der Abgeordneten Kerstin Celina und Stephanie Schuhknecht, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, Drucksache Nr. 18/22476 des Bayer. Landtags vom 09.08.2022). Insoweit existiert gar kein gesetzlicher Rahmen an dem sich die Stadt Landshut bei der Ausweisung öffentlicher Spielplätze orientieren könnte. Die Notwendigkeit zur Errichtung und die erforderliche Größe privater Spielflächen richtet sich nach den Vorschriften der bayerischen Bauordnung (BayBO) in Verbindung mit den Maßgaben der Freiflächen- und Gestaltungssatzung der Stadt Landshut.

17. Das Baugelände war bis zur Aufgabe seiner industriellen Nutzung nahezu zu 100 % versiegelt. Dem gegenüber stellt die jetzige Planung eine erhebliche Verbesserung dar. Insgesamt wird durch mehrere Maßnahmen die Pufferfähigkeit für Niederschlagswasser gefördert wie durch die Festsetzung eines erhöhten Aufbaus bei der Dachbegrünung. Im Zuge der detaillierten Freiflächenplanung werden die Abflüsse für das Niederschlagswasser genau betrachtet und geprüft, wo ggfs. zusätzliche Maßnahme zur Rückhaltung, zum Abfluss oder zur Pufferung gegeben und/oder notwendig sind. Ziel wird sein, dem vorhandenen (Mischwasser-)Kanal kein Niederschlagswasser zuzuführen, was den Vorgaben der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) entspricht, die in § 15 Abs. 2 Ziffer 6 die Einleitung von Grund-, Quell- und Sickerwasser in die öffentliche Entwässerungsanlage verbietet. Das Deckblatt zum Bebauungsplan enthält ca. 3.742 m² private und ca. 1.260 m² öffentliche Grünflächen. Je 300 m² Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen. Auf den künftigen privaten Flächen sind folgerichtig 65 Bäume als „zu pflanzen“ festgesetzt. Zusätzlich sind im Bereich der öffentlichen Grünflächen, hier vor allem den Klötzlmühlbach begleitend, 19 Bäume zu pflanzen. Es darf davon ausgegangen werden, dass die im Bereich der privaten Freiflächen durch die übliche gärtnerische Gestaltung weitere Pflanzmaßnahmen, dann vorrangig durch Sträucher, erfolgen werden.

28. [redacted]
    mit dem Schreiben vom 17.08.2019

    https://cloudla.Landshut.de/nextcloud/index.php/s/regs8ismm2ni69S

Beschluss:

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

1. Dem seit Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes 2013 / 2014 in Art und Umfang geänderten Bedarf und der daraus resultierenden Nachfrage wird mit der Deckblatt-Änderung Rechnung getragen. Im Zeitraum von 2013 bis 2022 stieg die Einwohnerzahl der Stadt um 9.278 Personen oder ca. 14 % von 66.179 (2013) auf 75.457 (2022). Die aktuellen Bevölkerungsprognosen (Quelle: Bayer. Landesamt für Statistik) gehen für die Stadt Landshut von einem weiteren Zuwachs bis 2030 um 11.821 Personen gegenüber dem Wert 2013 oder ca. 18 % auf ca. 78.000 Personen aus und weiter bis 2030 um 14.621 Personen oder ca. 22 % auf dann 80.800 Einwohner. In Kombination mit dem vergleichsweise geringen Flächenpotential der kreisfreien Stadt Landshut und der Verpflichtung zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden ist die angestrebte Verdichtung notwendig und vertretbar.
   Im Einspruch wird die Situierung der drei Tiefgaragenein- und -ausfahrten zum Kreuzeckweg und zum Seitenarm der Klötzlmüllerstraße moniert. Die beiden Zufahrtsrampen zum Kreuzeckweg werden in der geänderten Planung zum Deckblatt nicht weiterverfolgt und entfallen.
   Die bisher geplante Tiefgaragenzufahrt zum Seitenarm der Klötzlmüllerstraße wird um 90° gedreht und öffnet sich somit direkt zur Klötzlmüllerstraße.
   Die für die Baufelder 11 und 12 benötigte Tiefgarage erhält eine kombinierte Zu-und Abfahrt ebenfalls direkt zur Klötzlmüllerstraße hin.
   Die Klötzlmüllerstraße ist und bleibt die Hauptverbindung des gesamten Viertels zur Innenstadt und in das übergeordnete Straßennetz. Sie ist zur Aufnahme des Neuverkehrs geeignet und ausreichend dimensioniert. Es ist folgerichtig geboten die Tiefgaragen an sie anzubinden.
   Zum Schutz der Anlieger und entsprechend den technischen sowie rechtlichen Vorschriften werden die beiden nunmehr geplanten Tiefgaragenzu- und –ausfahrten eingehaust und gemäß den Angaben aus dem Immissionsschutztechnischen Gutachten der Hoock & Partner Sachverständige PartG mbH vom 19.01.2022 schallgedämmt ausgebildet.
   Die Auswirkungen des planungsbedingten steigenden künftigen Verkehrsaufkommens wurde in der „Verkehrsuntersuchung Klötzlmüllerviertel in Landshut“ vom 18.09.2020 der Projekta-Ingenieurgesellschaft, Auerbach und in einem „Immissionsschutztechnisches Gutachten, Schallimmissionsschutz, Projekt-Nr. LA-2321-03 / 2321-03_E01 vom 19.01.2022 durch das Büro Hoock & Partner Sachverständige PartG mbH, Landshut untersucht. Letzteres Gutachten bezieht sich bereits auf die vorliegende, geänderte, reduzierte Planung. Es kommt zu dem Ergebnis, dass lediglich an den Südseiten der geplanten Mehrfamilienhäuser (Baufelder 10 – 12), zur Klötzlmüllerstrasse hin, Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Diese sind durch eine entsprechende Grundrißorientierung in Kombination mit baulichen Maßnahmen durchführbar.

2. Die geplante Anzahl an Kfz-Stellplätzen richtet sich dabei i.d.R. nach der Stellplatzsatzung (StPlS) der Stadt Landshut vom 11.05.2015, zuletzt geändert durch Satzung vom 16.11.2020. Zusätzlich zu den Kfz-Stellplätzen werden den jeweiligen Mehrfamilienhäusern auch zugeordnete Fahrrad-Abstellflächen und -plätze geschaffen. Das Baugebiet ist gut an das Netz des ÖPNV angebunden. Die Innenstadt, alle Schulen, der Landshuter Hauptbahnhof und die weitaus meisten sonstigen Infrastruktureinrichtungen sind wegen des ebenen Geländes gut auch mit dem Fahrrad erreichbar
   In der Sitzung vom 07.03.2024 hat der Bausenat daher einer Reduzierung der sich nach der Stellplatzsatzung nachzuweisenden, oben genannten KFZ-Stellplätze zugestimmt. Grundlage für die Reduzierung wird ein Mobilitätskonzept sein. Dem gegenüber wird die Anzahl der Fahrrad-Abstellplätze erweitert.
   Das Mobilitätskonzept beruht auf der vorliegenden Bauleitplanung, den örtlichen, infrastrukturellen Gegebenheiten im näheren und mittleren Umfeld sowie der topografischen Situation.

Ziel des Konzeptes ist die Reduzierung des KFZ-Individualverkehrs, der von den künftigen Bewohnern des neuen Baugebietes ausgelöst werden wird und damit die Reduzierung der Anzahl sowohl der nach den geltenden Satzungen und Vorschriften nachzuweisenden KFZ-Stellplätze und auch der tatsächlich benötigten Stellplätze. Damit einher geht eine Akzeptanz- und Attraktivitätssteigerung hinsichtlich des ÖPNVs und des Fahrradverkehrs.
Im Wirkungsbereich des Mobilitätskonzeptes kommt es nach baulicher und organisatorischer Umsetzung der formulierten Maßnahmen für die bereits vorhandenen und die neu hinzuziehenden Anwohner zu einer Reduzierung durch Lärm und Staub, einer Reduzierung der Versiegelung der Bodenoberfläche, zu einer Verbesserung hinsichtlich der Versickerung von Niederschlägen und zu einer Abnahme der Gefährdung durch den KFZ-Verkehr. Die Anzahl der oberirdischen Stellplätze und die Ausdehnung der Tiefgaragen wird verkleinert. Die dadurch freiwerdenden Flächen tragen zu einer Verbesserung des Wohnumfeldes bei.
Ein Fehlverhalten der Nutzer - gleich welcher Einrichtung - lässt sich planerisch nicht fassen. Ob die neuen Bewohner die entstehenden Tiefgaragen oder die angebotenen sonstigen Stellplätze für Kfz und Fahrräder nutzen oder nicht entzieht sich dem Regelungsinhalt der Bauleitplanung.
Die neuen Tiefgaragen werden nach unten gegen aufsteigendes Grundwasser so- weit erforderlich und möglich gesichert. Wenn im Katastrophenfall das Stadtviertel, das gesamte Baugebiet und damit auch die neuen Tiefgaragen überflutet werden, wird das Wasser von oben in die Tiefgaragen eindringen. Bis zu einer gewissen Hochwasserhöhe wird die geplante Höhenlage des neuen Baugeländes Schutz bieten. Im Falle weiter steigenden Wassers werden die Tiefgaragen im Baugebiet volllaufen, wie allen anderen Tiefgaragen im vom Hochwasser betroffenen Gebiet auch. Ein 100 %-iger Schutz vor Naturkatastrophen ist nie und nirgends gegeben.

3. Die Tiefgaragenzufahrten im Kreuzeckweg werden wie bereits mehrfach geschrieben nicht mehr weiterverfolgt. Weite Teile des Kreuzeckweges sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und seines Deckblatts. Dadurch ist hier auch keine Regelungsmöglichkeit gegeben. Eine Regelungsmöglichkeit besteht über den Schulwegplan der Stadt Landshut und entsprechende verkehrsregelnde Maßnahmen.

4. Gegenüber der in der Zeit vom16.07.2019 bis 23.08.2019 ausgelegten Planung wurde die Bebauungsdichte um rd. 13,3 % (= ca. 2.140 m² Geschoßfläche) reduziert. Im Nordosten des Geltungsbereiches (Baufelder 7 – 9) wurden die Gebäudehöhen zurückgenommen. Anstelle der hier bisher geplanten Mehrfamilienhäuser mit 3 -4 Vollgeschossen sollen nunmehr Reihenhäuser mit 2 – 3 Vollgeschossen errichtet werden. Die geplante Bebauungsdichte folgt der oben erwähnten Befriedigung der prognostizierten Nachfrage nach Wohnraum. Wie ebenfalls bereits mehrfach erwähnt liegt ein Immissionsschutztechnisches Gutachten inzwischen vor.

5. Die Auswirkungen der geplanten Tiefgaragen auf das Grundwasser und den Grundwasserstrom wurden im „Numerischen Grundwassermodell“ von Dr. Blasy – Dr. Øverland vom 09.12.2019 untersucht. Darin wurde der Einfluss der geplanten Tiefgaragen auf die Grundwasserströmung und einen möglichen Aufstau betrachtet und festgestellt, dass die beiden Tiefgaragenkomplexe „keine Abhilfemaßnahmen zur weiteren Verminderung der Auswirkungen“ erforderlich machen“. Die sich aus den Berechnungen im genannten Gutachten ergebenden Auswirkungen bewegen sich im Bereich weniger Zentimeter. Ein Bodengutachten wurde erstellt und liegt als „Geotechnischer Bericht Nr. B1907247“ vom 18.09.2019 (Verfasser: GeoPlan, Osterhofen) vor.
Die Notwendigkeit zur Durchführung eines Beweissicherungsverfahrens ergibt sich aus der jeweils gewählten Konstruktionsweise und damit zusammenhängend aus der Schwere des Eingriffs in den Baugrund. Sie liegt im Zuständigkeitsbereich des jeweiligen Bauherrn. Dem allgemein gültigen Verursacherprinzip folgend haftet der Bauherr oder die von ihm beauftragte ausführende Firma für durch seine Baumaßnahme verursachte Schäden an benachbarten Gebäuden.
Die geforderten Grundwasser- Messstellen wurden im Zusammenhang mit dem Grundwassermonitoring eingerichtet.

6. Das Baugelände war bis zur Aufgabe seiner industriellen Nutzung nahezu zu 100 % versiegelt. Dem gegenüber stellt die jetzige Planung eine erhebliche Verbesserung dar. Insgesamt wird durch mehrere Maßnahmen die Pufferfähigkeit für Niederschlagswasser gefördert, wie durch die Festsetzung eines erhöhten Aufbaus bei der Dachbegrünung. Im Zuge der detaillierten Freiflächenplanung werden die Abflüsse für das Niederschlagswasser genau betrachtet und geprüft, wo ggfs. zusätzliche Maßnahme zur Rückhaltung, zum Abfluss oder zur Pufferung gegeben und/oder notwendig sind. Ziel wird sein, dem vorhandenen (Mischwasser-)Kanal kein Niederschlagswasser zuzuführen, was den Vorgaben der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) entspricht, die in § 15 Abs. 2 Ziffer 6 die Einleitung von Grund-Quell- und Sickerwasser in die öffentliche Entwässerungsanlage verbietet.

7. Wie vom Amt für Umwelt, Klima- und Naturschutz, SG Umweltschutz angegeben erfolgte die Sanierung der Altlasten innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans und damit auch des Deckblatts auf der Grundlage des Sanierungsplans vom 23.11.2012.

   Im Auftrag des Rechtsnachfolgers des die Altlasten verursachenden Unternehmens wurde – zeitlich gesehen nach der Unterrichtung der Öffentlichkeit und der von der Planung berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vom 16.07.2019 – einschl. 23.08.2019 – der Bericht 0027473 vom 18.11.2019, Verfasser ERM GmbH, Neu-Isenburg, bezüglich der PCB Bodensanierung vorgelegt. Darin sind unter Ziffer 5, Seite 12, eine „Zusammenfassende Bewertung und Empfehlungen“ enthalten.

   „Durch die Sanierungsmaßnahmen wurde etwa 99.8 % der im Boden vorhandenen PCB-Masse erfolgreich entfernt. Die verbliebenen 0,2 % an PCB-Masse (ca. 2,5 kg) liegen zu rund 90 % in Bodenhorizonten der gesättigten Bodenzone unterhalb des Referenzniveaus von 389,7 m Ü. NN vor. Der Sanierungszielwert für das Bodenmaterial von 10 mg/kg ist hier eingehalten.

   Oberhalb des Referenzniveaus von 389,7 m ü. NN verbleiben lediglich an der westlichen Grundstücksgrenze noch etwa 0,22 kg an PCB, was etwa 0,02 % der PCB-Ausgangsmasse darstellt. Diese Boden-Restbelastung in ca. 0,6 m unter Gelände ist gegenwärtig sowie bei der geplanten zukünftigen Nutzung durch die Tiefenlage sowie einen dort errichteten Zaun unzugänglich. Vor diesem Hintergrund ist eine Gefährdung für die Wirkungspfade Boden – Mensch (direkter Kontakt) und Boden – Nutzpflanze dauerhaft unterbunden. Der Wirkungspfad Boden – Grundwasser wird durch den geringen Querschnitt der Restbelastung, den nicht vorhandenen Grundwasseranschluss sowie die relativ geringe PCB-Restmasse von 0,22 kg als nicht signifikant bewertet.

   Ein Aushub der Restbelastung wäre mit erheblichen technischen Sicherungsmaßnahmen der Böschung bzw. der Gebäude auf dem Nachbargrundstück verbunden. Dieser Aufwand wäre … aus den o.g. Umständen nicht verhältnismäßig.

   Die Bodensanierung ist … erfolgreich abgeschlossen. Die primäre Quelle ist zu 99,8 % entfernt worden.“ Weitere Sanierungsmaßnahmen werden von den Gutachtern nicht für erforderlich gehalten.

   In der Sitzung des Bau- und des Umweltsenates am 24.10.2023 wurde bereits die Grundzüge einer einzurichtenden Grundwassersicherung dargestellt. Zwischenzeitlich liegt ein

   „Konzept zur Sicherung des Grundwasserabstroms nach abgeschlossener PCB-Bodensanierung“, erstellt durch das Ing.-Büro PGA Planung Gutachten Analytik GmbH, vor. Das Konzept kommt zusammenfassen auf folgendes Ergebnis:

   „Auf dem ehem. Betriebsgelände der […] in Landshut, Klötzlmüllerstraße 140, wurde bis Juli 2018 die quellenorientierte Bodensanierung einer PCB-Altlast durchgeführt. Die Verunreinigung geht auf den Vornutzer des Grundstücks, der […] und dort im Wesentlichen auf einen Brand im Jahr 1960 zurück, nach dem PCB-belastetes Material auf einem Teil des Grundstücks, Flurstück 2329, aufgefüllt wurde. Nach erfolgter Bodensanierung wurden abschließend weitere Untersuchungen des Bodens und des Grundwassers durchgeführt, die auch das westlich angrenzende Grundstück Klötzlmüllerstraße148 mit einbezogen hat. Ziel der Untersuchungen war die abschließende Gefährdungsabschätzung für alle relevanten Wirkungspfade und

Schlussfolgerung, ob die Bodensanierung abgeschlossen ist, oder weitere Maßnahmen nach §2 Abs. 7 oder Abs. 8 BBodSchG und im Sinne § 4 Abs. 3 BBodSchG notwendig sind. Bei der Bodensanierung durch Aushub wurden 1.105 kg an PCB entfernt. Die verbliebene Restbelastung lässt sich mit rund 4 kg abschätzen. Daraus ergibt sich eine rechnerische Effizienz der Bodensanierung von rund 99,6 %. Die Untersuchungen bestätigen insgesamt, dass die Sanierungsziele des genehmigten Sanierungsplanes für den Boden vom 23.11.2012 in hinreichenden Maß erfüllt sind. Die Bodensanierung wird damit als erfolgreich abgeschlossen bewertet.
Die auf dem Nachbargrundstück Klötzlmüllerstraße 148 detektierte punktuelle Restbelastung wurde im Mai und Juni 2022 durch Bodenaustausch entfernt.
Auf dem […]-Gelände überschreiten im quartären und im tertiären Grundwasserleiter die PCB-Konzentrationen den Stufe-1-Wert. Nach der Beprobung des quartären Grundwasserleiters vom 27.03.2023 übersteigt nur noch ein Messwert geringfügig (0,57µg/l) den Stufe-2-Wert. D.h., es liegt eine Grundwasserverunreinigung vor, die weitestgehend unter dem Stufe-2-Wert bzw. der Bestimmungsgrenze liegt. Insgesamt zeigt sich ein abnehmender Trend der Grundwasserkonzentrationen. Die PCB-Fahne mit Konzentrationen über dem Stufe-1-Wert (0,05 µg/l) erstreckt sich im quartären Grundwasserleiter ausgehend von der Quelle mit einer Breite von rund 65 m bis etwa 350 m in den Abstrom des BMI-Geländes. Belastbare Daten über die Länge der Schadstofffahne im tertiären Grundwasserleiter sind nicht vorhanden. Jedoch ist im Vergleich zum quartären Grundwasserleiter die Durchlässigkeit um den Faktor 60 niedriger und die Fracht um den Faktor 10 geringer. Es ist daher naheliegend, dass die Fahnenlänge im tertiären Grundwasserleiter erheblich kürzer sein muss als die Fahne im Quartär.“
Das Wasserwirtschaftsamt hat dem Konzept im Prinzip zugestimmt. Folgende Punkte sind noch offen:

- Messungen im tertiären Grundwasserleiters:
  Diese müssen zwingend noch in das Konzept aufgenommen werden.
- Restbelastungen auf der Westseite des Grundstücks:
  Das Nachbargrundstück wurde im Jahr 2021 saniert. Die Belastungen dort waren konzentriert im Randbereich zwischen Hausnummer 140 und 148 zu finden. Bei der damaligen Sanierung wurde festgestellt, dass sich Reste der Belastungen noch in den Randbereich der Hausnummer 140 ziehen. Diese müssen noch entfernt werden. Da aber ohnehin Bau- und Aushubarbeiten stattfinden müssen, kann dies ohne größeren Aufwand erfolgen. Zu klären ist hier nur noch die Frage, ob die Aushubmaßnahme von den jetzigen Eigentümern oder den vergangenen Eigentümern durchgeführt wird.
- Monitoring:
  Auch wenn nach dem Sicherungszeitraum von 4 Jahren keine Maßnahmen zur Schadstoffreduzierung mehr erfolgen werden, ist dennoch weiterhin ein Monitoring durchzuführen. Bereits im vergangenen Gutachten des Büros ERM, indem die Verhältnismäßigkeit der Maßnahmen abgewogen wurde, ist ein Monitoring empfohlen worden. Zu klären ist hier nur noch die Frage, ob das Monitoring von den jetzigen Eigentümern oder den vergangenen Eigentümern durchgeführt wird.
  Bereits zur Sitzung vom 24.10.2023 wurden zur grundsätzlichen Bebaubarkeit des Grundstücks Stellungnahmen vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten sowie vom Gesundheitsamt eingeholt. Beiden Fachstellen sehen eine Wohnnutzung als unproblematisch an.
- Wirkpfad Boden-Nutzpflanze
  Zweck des BBodSchG ist die nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen. Bei stofflichen Belastungen landwirtschaftlich genutzter Böden geht es primär um eine mögliche Beeinträchtigung der Nutzungsfunktion als Standort für landwirtschaftliche Nutzung. Gleiches gilt entsprechend für gartenbauliche Nutzungen.
  Bei der Gefährdungsabschätzung des Pfades Boden-Nutzpflanze sind folgende Punkte zu klären:
  Welche Gefahren gehen im konkreten Fall von den im Boden vorhandenen Schadstoffen für Nahrungs- und Futterpflanzen aus? Wie sind diese Gefahren zu beurteilen? Welche Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen können auf

kontaminierten Flächen im Vorfeld technischer Maßnahmen zum Schutz der darauf wachsenden Nutzpflanzen ergriffen werden?
Die fachliche Bewertung obliegt dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten.

- Wirkpfad Boden-Mensch
  Ein Kontakt mit dem Boden kann durch die alltägliche Nutzung wie Sport, Spielen, Wohnen und Arbeiten stattfinden. Dabei steht beim Wirkungspfad Boden-Mensch (direkter Kontakt) die orale Aufnahme insbesondere bei Kleinkindern auf Kinderspielflächen, Wohngebieten sowie Park- und Freizeitanlagen, und die inhalative Aufnahme von aufgewirbelten Bodenpartikeln vor allem bei Erwachsenen auf Industrie- und Gewerbegrundstücken im Vordergrund.
  Die fachliche Bewertung obliegt dem Gesundheitsamt.
- Gefährdungsbeurteilung
  Ob tatsächliche eine Gefährdung vorliegt, hängt ganz wesentlich davon ab, wie große der Abstand zwischen Belastungen und Oberfläche ist. Der Gesetzgeber hat daher pauschalisierte Werte zur Gefährdungsbeurteilung in der Bundesbodenschutzverordnung festgelegt.
  Im vorliegenden Altlastenfall wurde bereits der Oberboden mit einer Mächtigkeit von bis zu 3 Metern flächig auf dem Grundstück abgetragen. Auffüllungen bis zum ursprünglichen Geländeniveau erfolgen im Rahmen der Baumaßnahmen. Damit ist eine „saubere“ Deckschicht von rund 3 Metern vorhanden.
  Die Mindestabstände werden daher im Fall des Wirkpfads Boden-Mensch um das 10-fache überschritten, die des Wirkpfads Boden Nutzpflanze um das 5-fache.

Entsprechende positive Stellungnahmen der beiden Fachbehörden liegen vor.

Es wird gefordert:
a) Die ursprünglichen Sanierungsmaßnahmen vor einer Bebauung abzuschließen und alle Sanierungsmöglichkeiten auszuschöpfen. Eine evt. vorliegende Unverhältnismäßigkeit sei durch unabhängige Gutachten zu belegen. Die erwähnten und vorliegenden Gutachten bestätigen bereits, dass im Rahmen der Verhältnismäßigkeit alles Mögliche getan und veranlasst wurde. Weitere Sanierungsmaßnahmen würden keine signifikante Verbesserung bringen. Es kann beim Grundwassermonitoring wegen der verbliebenen Restbelastung und dem dadurch veranlassten Erlass der Allgemeinverfügung nur noch darum gehen, zum einen die Entwicklung zu beobachten, rechtzeitig und umfassend zu dokumentieren und zum baldigst möglichen Zeitpunkt die Allgemeinverfügung aufzuheben.
b) Der Nachweis, ab welcher Höhenkote (389,7 m ü.NN) keine signifikanten grundwassergefährdenden Altlasten mehr vorliegen, ist im entsprechenden Gutachten vom 18.11.2019 enthalten. Dieser Kote folgt die Festsetzung der Höhenlage eben der -künftigen – Sauberkeitsschicht.
c) Grundsätzlich werden alle Gutachten, die im Zusammenhang mit der Altlastensanierung erstellt wurden und falls notwendig künftig noch erstellt werden vom Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz bewertet.
Inwieweit das Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz, SG Umweltschutz, dass angesprochene Gutachten durch Beauftragung eines weiteren Gutachtens verifizieren lässt, liegt in der Entscheidungsbefugnis der Behörde.
d) Das Wasserwirtschaftsamt Landshut ist als Fachbehörde eng in die gesamten Vorgänge eingebunden und verfügt amtsintern über den erforderlichen Sachverstand zur Beurteilung der Notwendigkeit ergänzender Gutachten.
e) Grundsätzlich richtet sich bei allen Bauvorhaben die Zulässigkeit zur Verwendung von Baustoffen nach den jeweils geltenden diesbezüglichen technischen Vorschriften und Regelungen, insbesondere der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) die Schutz bieten soll vor aus ortsfesten Anlagen (z.B. Keller, Fundamente, Tiefgaragen u.ä,) freigesetzten wassergefährdenden Stoffen.
Eine Mobilisierung des im Boden verbliebenen Rest-PCBs kann zunächst durch das Bewegen von Aushubmaterial erfolgen. Dies berücksichtigend bestimmt die Planung bereits die Unterkante der Sauberkeitsschicht. Bis zu diesem Tiefenhorizont wurde die Bodensanierung durchgeführt. Eine weitere Möglichkeit der Mobilisierung besteht durch den Grundwassereintrag und –transport. Wenn im Grundwasser gebaut wird, ist hierfür eine Genehmigung erforderlich. Dies geschieht durch stellen eines

Wasserrechtsantrags. Die Fachbehörde prüft dann eigenständig, ob zum Nachweis der Unbedenklichkeit weiterführende Gutachten erforderlich und vorzulegen sind.
f) Die Höhenlage für die Unterkante der Sauberkeitsschicht wurde auf 389,7 m ü.NN bestimmt. Um diese Sauberkeitsschicht herzustellen werden die Aushubarbeiten diese Höhenkote nur minimal um wenige Zentimeter unterschreiten.
Der mittlere im Geotechnischen Bericht vom 18.09.2019) angegebene Grundwasserspiegel liegt bei 389,5 m ü. NN, der höchste GW-Stand bei 391,5 m ü.NN (inkl. 50 cm Sicherheitszuschlag). Normale Grundwasserverhältnisse voraussetzend, sollte es damit im Rahmen der Erdarbeiten zu keinen Eingriffen in das Grundwasser kommen.
Sollte das Grundwasser während der Bauarbeiten aufgrund heftiger Niederschläge vorübergehend ansteigen, werden die entsprechenden Arbeiten für diesen Zeitraum unterbrochen.
g) Das Bayerische Landesamt für Umwelt (LfU) führt nach Art. 3 Abs. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) das sogenannte Altlastenkataster. Über die Entlassung einer Fläche aus diesem Verzeichnis entscheidet die Kreisverwaltungsbehörde, im vorliegenden Fall das Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz der kreisfreien Stadt Landshut.
h) Die im Zusammenhang mit der Bauleitplanung erstellten Gutachten sind als Verfahrensunterlagen Bestandteil der Planungen und somit im Zeitraum der öffentlichen Auslegung für jedermann einsehbar. Die Gutachten enthalten an ihrem Ende eine kurze allgemeinverständliche Zusammenfassung.
i) Die in der Zeit vom 16.07.2019 bis 23.08.2019 durchgeführte Beteiligung der Öffentlichkeit stellt nur einen von mehreren Verfahrensschritten bei der Aufstellung von Bebauungsplänen dar. Vorrangig dient die gem. § 3 Abs.1 BauGB durchgeführte Beteiligung der Information der Bürger und im Rückfluss auch der Planungsbehörde.
Während aller Beteiligungszeiträume steht es jedermann frei sich durch Einsichtnahme in die Akten Kenntnis der Planung und der einschlägigen Gutachten zu verschaffen.
Das Baugesetzbuch (BauGB) schreibt in § 3 Abs.2 die formelle öffentliche Auslegung für die Dauer eines Monats vor. Dieser Zeitraum ist als Regelzeitraum anzusehen. Es steht im Ermessen des Amtes für Stadtentwicklung und Stadtplanung der Stadt Landshut diesen Zeitraum zu verlängern.
j) Die Untersuchung des Grundwassers der Anwohner wurde erstmals 2019 vorgenommen und wird alle 2 Jahre wiederholt. Die letzte Probenentnahme erfolgte im August 2023. Die Entnahmen werden von Mitarbeitern der Stadt Landshut vorgenommen. Die Untersuchung der Proben geschieht durch ein von der Stadt Landshut beauftragtes Labor.
Die Durchführung von Bodenuntersuchungen in Bereichen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans / Deckblatts vor Beginn und nach Abschluss der Bauarbeiten ist über den Inhalt des Bebauungsplans nicht regelbar. Sie kann allenfalls im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages vereinbart werden oder individuell im konkreten Verdachtsfall.
k) Der gutachterliche Vergleich, ob die Deckblatt-Änderung das PCB-Grundwasserproblem besser löst als der rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahre 2014 wird nicht zielführend sein. Der Bebauungsplan aus dem Jahr 2014 ist rechtskräftig und auf seiner Basis und auf Basis der darin enthaltenen Festsetzungen dürfte damit gebaut werden. Für die aktuelle Deckblatt-Änderung bietet das laufende Verfahren mit Beteiligung aller zuständigen Fachbehörden Gelegenheit zur Prüfung.
Im Übrigen dienen weder der Bebauungsplan noch das Deckblatt hierzu der Lösung des PCB-Grundwasserproblems. Dieses Problem ist außerhalb der Bauleitplanung zu lösen. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wird geprüft inwieweit die Planung zu unzumutbaren Beeinträchtigungen führt.
l) Das laufende Aufstellungsverfahren für das Deckblatt 1 zum Bebauungsplan 02-34 folgt den diesbezüglichen Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB). Ein Einfluss auf das Abstimmungsverhalten der Mitglieder des Stadtrats ist nicht möglich.

Bezüglich der Thematik der Wertminderung wird darauf hingewiesen, dass ein eventueller Einfluss auf den Verkehrswert der betroffenen Grundstücke durch einen Bebauungsplan für sich genommen kein Kriterium für die Abwägungserheblichkeit ist. Es kommt auf die zu erwartenden tatsächlichen Beeinträchtigungen an, wie z.B. eine

etwaige Reduzierung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung auf dem betroffenen Grundstück (BVerwG, Beschluss vom 09.02.1995, NVwZ 1995, 895).

8. Es werden Bedenken gegen Rechtmäßigkeit der Änderung des Bebauungsplanes im sogenannten beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geäußert.
   Die gesetzlichen Vorgaben für die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes 02-34 durch Deckblatt 1 durch ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauBG als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ sind gegeben. Die geplante Grundfläche aller geplanten Gebäude liegt zusammengenommen (mit GRZ 1 = ca. 4.199 m² und GRZ 2 = ca. 9.223 m²) deutlich unter der Höchstgrenze von 20.000 m². Die in den, in der Stellungnahme zitierten Paragraphen § 1 Abs. 6 Nr. 7a und § 2 Abs. 4 BauGB beziehen gerade nicht auf ein Verfahren der Innenentwicklung. Die Belange, die in einer formellen Umweltprüfung abzuarbeiten sind, bleiben auch in einem Verfahren der Innenentwicklung unverändert abwägungserheblich (hier: § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a), c), e), h) und i) BauGB). Es ergeben sich bei einem Verfahren der Innenentwicklung somit keine materiellen Änderungen gegenüber einem regulären Verfahren mit Umweltprüfung. Der § 13a BauGB schließt das Verfahren der Innenentwicklung nur bei Belangen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b) (Natura2000-Gebiete) aus.

9. Gegenüber der in der Zeit vom 16.07.2019 bis zum 23.08.2019 ausgelegten Planung wurde die Bebauungsdichte um rd. 13,3 % (um ca. 2.140 m² Geschoßfläche) reduziert. Im Nordosten des Geltungsbereiches (Baufelder 7 – 9) wurden die Gebäudehöhen zurückgenommen. Anstelle der hier geplanten Mehrfamilienhäuser mit 3 – 4 Vollgeschossen sollen nunmehr 11 Reihenhäuser mit 2 – 3 Vollgeschossen errichtet werden. Die Anzahl der wahrgenommenen Baukörper bleibt gleich: 9 Mehrfamilienhäuser (Baufelder 1 -6 und 10 – 12) sowie 3 Reihenhausanlagen (Baufelder 7 – 9). Zum Rand und damit nach außen wirksam gegenüber der Nachbarbebauung wirksam sind 3 Baukörper im Osten und ebenfalls 3 Baukörper im Westen des Baugebiets.
   Die Wertung als „Kasernenbauweise“ stellt eine subjektive Betrachtungsweise dar, auf die keiner weiteren Abwägung bedarf.
   Die Aufschüttung / Erhöhung des Baugeländes ergibt sich aus der Festsetzung der Unterkante der Sauberkeitsschicht auf 389,7 m ü.NN und den üblichen Anforderungen an die Bauwerkskonstruktion. Die Erhöhung wird zu den Rändern des Baugebiets zum Kreuzeckweg im Osten und zum Abzweig der Klötzlmüllerstraße im Westen als Übergang gestaltet. Ihre max. Höhe wird nach außen hin nur sehr untergeordnet in Erscheinung treten. Zumal auch innerhalb des Baugeländes alle Übergänge fließend ausgeführt werden.
   Ob durch die Planung eine „grobe Verletzung der allgemeinen Grundlagen des guten Städtebaus“ grob verletzt werden, entzieht sich der Abwägung, da im Einspruch die Grundsätze nicht definiert werden.
   Jede Bauleitplanung hat so zu erfolgen, dass negative Einflüsse auf die bestehende Nachbarschaft so weit wie möglich vermieden werden. Allgemein nachvollziehbar dürfte sein, dass jedwede Baumaßnahme zu einer Änderung des jeweiligen Umfeldes führt. Inwieweit diese Änderung negativ empfunden wird, stellt regelmäßig eine sehr subjektive Betrachtungsweise dar.
   Die Feststellung der Wertigkeit eines Grundstücks liegt regelmäßig im Zuständigkeitsbereich der jeweiligen Eigentümer. Unbenommen hiervon ist eine mögliche Schadensersatzforderung gegenüber dem Verursacher.
   Die Thematik der Wertminderung wurde bereits unter Punkt 7 abgehandelt.

10. Der durchgeführte Verfahrensschritt diente gerade der Ermittlung der Wünsche und Anregungen, und damit im weitesten Sinne der Interessen der Anwohner. Diese in die Planung einfließen zu lassen ohne ihre Kenntnis ist schlicht nicht möglich.

11. Die in der Zeit vom 16.07.2019 bis 23.08.2019 durchgeführte Beteiligung der Öffentlichkeit sollte gemäß § 3 Abs. 1 BauGB „möglichst frühzeitig“ erfolgen und „über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung“ unterrichten und informieren. Regelmäßig liegen zu diesem frühen Zeitpunkt noch nicht alle erforderlichen Gutachten vor. Im Nachgang zur angesprochenen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden, zum Teil

bereits unter Berücksichtigung der aufgeworfenen Fragen und der geäußerten Bedenken und Anregungen, die folgenden Gutachten und gutachterlichen Berichte erstellt:

- Geotechnischer Bericht Nr. B1907247 vom 18.09.2019, Büro GeoPlan, Osterhofen
- BMI-Standort Klötzlmüllerstraße 140, Landshut PCB-Bodensanierung, Projekt Nr.: 0027473 vom 18.11.2019, ERM GmbH Neu-Isenburg
- Klötzlmüllerstraße 140 – Humantoxikologische Beurteilung des Restbelastungen mit Polychlorierten Biphenylen (PCB) im Hinblick auf die relevanten Wirkungspfade, vom Dezember 2019, Dr. Gerd Rippen, Göttingen
- Änderung des Bebauungsplanes 02/34 durch Deckblatt 1, Numerisches Grundwassermodell, vom 09.12.2019, Dr. Blasy – Dr. Øverland, Eching a. Ammersee
- Verkehrsuntersuchung Klötzlmüllerviertel in Landshut, vom 18. 09.2020, Projekta Ingenieurgesellschaft, Auerbach
- Immissionsschutztechnisches Gutachten, Schallimmissionsschutz, Projekt-Nr. LA-2321-03 / 2321-03_E01 vom 19.01.2022 Hoock & Partner Sachverständige PartG mbH, Landshut (dieses Gutachten bezieht sich bereits auf die vorliegende, geänderte, reduzierte Planung)

12. Aufgrund des mit anderen kreisangehörigen Städten generellen, geringen Flächenpotentials im Gebiet der kreisfreien Stadt Landshut müssen sich alle größeren Baumaßnahmen, hier: Wohnungsbau, auf die zur Verfügung stehenden Flächen konzentrieren. Im (geänderten) Deckblatt wurde die Anzahl der möglichen Wohnungen reduziert und das Angebotsspektrum um 11 Reihenhäuser erweitert. Die Nachfrage und das darauf reagierende Angebot - oder auch umgekehrt - stellen einen fließenden Prozess dar, der sich mit einzelnen, herausgegriffenen Zahlen nicht belegen lässt, sondern auf langfristiger Marktbeobachtung beruht.

13. Dem seit Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes 2013 / 2014 in Art und Umfang geänderten Bedarf und der daraus resultierenden Nachfrage wird mit der Deckblatt-Änderung Rechnung getragen. Im Zeitraum von 2013 bis 2022 stieg die Einwohnerzahl der Stadt um 9.278 Personen oder ca. 14 % von 66.179 (2013) auf 75.457 (2022). Die aktuellen Bevölkerungsprognosen (Quelle: Bayer. Landesamt für Statistik) gehen für die Stadt Landshut von einem weiteren Zuwachs bis 2030 um 11.821 Personen gegenüber dem Wert 2013 oder ca. 18 % auf ca. 78.000 Personen aus und weiter bis 2030 um 14.621 Personen oder ca. 22 % auf dann 80.800 Einwohner. Die Stadt Landshut ist wie alle anderen Kommunen auch kein in sich geschlossener Organismus. Jede Bevölkerungsveränderung beinhaltet ganz unterschiedliche Faktoren wie die Wirtschaftskraft und damit Anziehungskraft einer Kommune, ihr Freizeitangebot, Todes- und Geburtenraten usw. usw. Es ist nicht möglich Landshut von einer derartigen Entwicklung abzukoppeln. Inwieweit innerhalb eines solchen Prozesses individuelle Interessen berücksichtigt werden (können) ist eine politische Frage. Diese lässt sich nicht im Rahmen der Bauleitplanung beantworten. Bauleitplanung ist immer Vorsorge- und Reaktionsplanung.

14. Ein Bebauungsplan regelt immer nur die bauliche Entwicklung der Flächen innerhalb seines Geltungsbereichs. Über den Bebauungsplan hinaus gehende Planungen für ein ganzes Stadtviertel sind im Rahmen der Bauleitplanung nur im Flächennutzungsplan möglich. Die hier geforderte Gesamtplanung des Viertels stellt dem gegenüber jedoch eine gesonderte Strukturplanung dar. Diese wäre nur außerhalb der Bauleitplanung möglich und separat durchzuführen. Die Entscheidung hierüber obliegt den politischen Gremien.

15. Zur Ermittlung des Bedarfs an zusätzlichen Plätzen in Kinderkrippen, Kindergärten und Schulen werden regelmäßig statische Kennwerte herangezogen. Zudem wurden für das gesamte Stadtgebiet in den letzten Jahren Schulbedarfs- und Kita-Bedarfspläne erstellt bzw. werden noch erstellt. Der diesbezügliche Bedarf wird in der Begründung wiedergegeben (siehe Ziffer 11.1). Er dient der planenden Kommune als Hinweis

welche Einrichtungen u.U. zu erweitern sind und welche noch über ausreichende Kapazität verfügen. Pläne und eigene Gutachten hierzu werden generell nicht erstellt.

16. Aufgrund der notwendigen Anpassung des Geltungsbereichs an den des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 02-32 liegt die im Bebauungsplan Nr. 02-34 bisher nördlich des Kreuzeckweges festgesetzte Spielplatzfläche nicht mehr im Geltungsbereich des Deckblatts zum Bebauungsplan Nr. 02-34. Die Fläche ist in die Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan Nr. 02-32 integriert.
    Die Ausweisung eines öffentlichen Spielplatzes ist eine freiwillige Aufgabe der Gemeinde. Bei öffentlichen Spielplätzen handelt es sich um öffentliche Einrichtungen der Gemeinden für die allgemeine Nutzung. Eine Verpflichtung zur Ausweisung eines öffentlichen Spielplatzes besteht nach Auskunft des Staatsministeriums des Innern, für Sport und Integration nicht. (sinngemäß aus Antwort des Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr im Einvernehmen mit dem Staatsministerium des Innern, für Sport und Integration auf die „Schriftliche Anfrage“ der Abgeordneten Kerstin Celina und Stephanie Schuhknecht, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, Drucksache Nr. 18/22476 des Bayer. Landtags vom 09.08.2022). Insoweit existiert gar kein gesetzlicher Rahmen an dem sich die Stadt Landshut bei der Ausweisung öffentlicher Spielplätze orientieren könnte. Die Notwendigkeit zur Errichtung und die erforderliche Größe privater Spielflächen richtet sich nach den Vorschriften der bayerischen Bauordnung (BayBO) in Verbindung mit den Maßgaben der Freiflächen- und Gestaltungssatzung der Stadt Landshut.

17. Das Baugelände war bis zur Aufgabe seiner industriellen Nutzung nahezu zu 100 % versiegelt. Dem gegenüber stellt die jetzige Planung eine erhebliche Verbesserung dar. Insgesamt wird durch mehrere Maßnahmen die Pufferfähigkeit für Niederschlagswasser gefördert wie durch die Festsetzung eines erhöhten Aufbaus bei der Dachbegrünung. Im Zuge der detaillierten Freiflächenplanung werden die Abflüsse für das Niederschlagswasser genau betrachtet und geprüft, wo ggfs. zusätzliche Maßnahme zur Rückhaltung, zum Abfluss oder zur Pufferung gegeben und/oder notwendig sind. Ziel wird sein, dem vorhandenen (Mischwasser-)Kanal kein Niederschlagswasser zuzuführen, was den Vorgaben der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) entspricht, die in § 15 Abs. 2 Ziffer 6 die Einleitung von Grund-, Quell- und Sickerwasser in die öffentliche Entwässerungsanlage verbietet. Das Deckblatt zum Bebauungsplan enthält ca. 3.742 m² private und ca. 1.260 m² öffentliche Grünflächen. Je 300 m² Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen. Auf den künftigen privaten Flächen sind folgerichtig 65 Bäume als „zu pflanzen“ festgesetzt. Zusätzlich sind im Bereich der öffentlichen Grünflächen, hier vor allem den Klötzlmühlbach begleitend, 19 Bäume zu pflanzen. Es darf davon ausgegangen werden, dass die im Bereich der privaten Freiflächen durch die übliche gärtnerische Gestaltung weitere Pflanzmaßnahmen, dann vorrangig durch Sträucher, erfolgen werden.

29. [redacted]
    mit dem Schreiben vom 17.08.2019

    https://cloudla.Landshut.de/nextcloud/index.php/s/wMa6tETX5Z24M3m

    Beschluss:

    Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

    1. Dem seit Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes 2013 / 2014 in Art und Umfang geänderten Bedarf und der daraus resultierenden Nachfrage wird mit der Deckblatt-Änderung Rechnung getragen. Im Zeitraum von 2013 bis 2022 stieg die Einwohnerzahl der Stadt um 9.278 Personen oder ca. 14 % von 66.179 (2013) auf 75.457 (2022). Die aktuellen Bevölkerungsprognosen (Quelle: Bayer. Landesamt für Statistik) gehen für die Stadt Landshut von einem weiteren Zuwachs bis 2030 um 11.821 Personen gegenüber dem Wert 2013 oder ca. 18 % auf ca. 78.000 Personen aus und weiter bis 2030 um 14.621 Personen oder ca. 22 % auf dann 80.800

Einwohner. In Kombination mit dem vergleichsweise geringen Flächenpotential der kreisfreien Stadt Landshut und der Verpflichtung zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden ist die angestrebte Verdichtung notwendig und vertretbar.
Im Einspruch wird die Situierung der drei Tiefgaragenein- und -ausfahrten zum Kreuzeckweg und zum Seitenarm der Klötzlmüllerstraße moniert. Die beiden Zufahrtsrampen zum Kreuzeckweg werden in der geänderten Planung zum Deckblatt nicht weiterverfolgt und entfallen.
Die bisher geplante Tiefgaragenzufahrt zum Seitenarm der Klötzlmüllerstraße wird um 90° gedreht und öffnet sich somit direkt zur Klötzlmüllerstraße.
Die für die Baufelder 11 und 12 benötigte Tiefgarage erhält eine kombinierte Zu-und Abfahrt ebenfalls direkt zur Klötzlmüllerstraße hin.
Die Klötzlmüllerstraße ist und bleibt die Hauptverbindung des gesamten Viertels zur Innenstadt und in das übergeordnete Straßennetz. Sie ist zur Aufnahme des Neuverkehrs geeignet und ausreichend dimensioniert. Es ist folgerichtig geboten die Tiefgaragen an sie anzubinden.
Zum Schutz der Anlieger und entsprechend den technischen sowie rechtlichen Vorschriften werden die beiden nunmehr geplanten Tiefgaragenzu- und –ausfahrten eingehaust und gemäß den Angaben aus dem Immissionsschutztechnischen Gutachten der Hoock & Partner Sachverständige PartG mbH vom 19.01.2022 schallgedämmt ausgebildet.
Die Auswirkungen des planungsbedingten steigenden künftigen Verkehrsaufkommens wurde in der „Verkehrsuntersuchung Klötzlmüllerviertel in Landshut“ vom 18.09.2020 der Projekta-Ingenieurgesellschaft, Auerbach und in einem „Immissionsschutztechnisches Gutachten, Schallimmissionsschutz, Projekt-Nr. LA-2321-03 / 2321-03_E01 vom 19.01.2022 durch das Büro Hoock & Partner Sachverständige PartG mbH, Landshut untersucht. Letzteres Gutachten bezieht sich bereits auf die vorliegende, geänderte, reduzierte Planung. Es kommt zu dem Ergebnis, dass lediglich an den Südseiten der geplanten Mehrfamilienhäuser (Baufelder 10 – 12), zur Klötzlmüllerstrasse hin, Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Diese sind durch eine entsprechende Grundrißorientierung in Kombination mit baulichen Maßnahmen durchführbar.

2. Die geplante Anzahl an Kfz-Stellplätzen richtet sich dabei i.d.R. nach der Stellplatzsatzung (StPlS) der Stadt Landshut vom 11.05.2015, zuletzt geändert durch Satzung vom 16.11.2020. Zusätzlich zu den Kfz-Stellplätzen werden den jeweiligen Mehrfamilienhäusern auch zugeordnete Fahrrad-Abstellflächen und -plätze geschaffen. Das Baugebiet ist gut an das Netz des ÖPNV angebunden. Die Innenstadt, alle Schulen, der Landshuter Hauptbahnhof und die weitaus meisten sonstigen Infrastruktureinrichtungen sind wegen des ebenen Geländes gut auch mit dem Fahrrad erreichbar.
In der Sitzung vom 07.03.2024 hat der Bausenat einer Reduzierung der sich nach der Stellplatzsatzung nachzuweisenden, oben genannten KFZ-Stellplätze zugestimmt. Grundlage für die Reduzierung wird ein Mobilitätskonzept sein. Dem gegenüber wird die Anzahl der Fahrrad-Abstellplätze erweitert.
Das Mobilitätskonzept beruht auf der vorliegenden Bauleitplanung, den örtlichen, infrastrukturellen Gegebenheiten im näheren und mittleren Umfeld sowie der topografischen Situation.
Ziel des Konzeptes ist die Reduzierung des KFZ-Individualverkehrs, der von den künftigen Bewohnern des neuen Baugebietes ausgelöst werden wird und damit die Reduzierung der Anzahl sowohl der nach den geltenden Satzungen und Vorschriften nachzuweisenden KFZ-Stellplätze und auch der tatsächlich benötigten Stellplätze. Damit einher geht eine Akzeptanz- und Attraktivitätssteigerung hinsichtlich des ÖPNVs und des Fahrradverkehrs.
Im Wirkungsbereich des Mobilitätskonzeptes kommt es nach baulicher und organisatorischer Umsetzung der formulierten Maßnahmen für die bereits vorhandenen und die neu hinzuziehenden Anwohner zu einer Reduzierung durch Lärm und Staub, einer Reduzierung der Versiegelung der Bodenoberfläche, zu einer Verbesserung hinsichtlich der Versickerung von Niederschlägen und zu einer Abnahme der Gefährdung durch den KFZ-Verkehr. Die Anzahl der oberirdischen Stellplätze und die

Ausdehnung der Tiefgaragen wird verkleinert. Die dadurch freiwerdenden Flächen tragen zu einer Verbesserung des Wohnumfeldes bei.
Ein Fehlverhalten der Nutzer - gleich welcher Einrichtung - lässt sich planerisch nicht fassen. Ob die neuen Bewohner die entstehenden Tiefgaragen oder die angebotenen sonstigen Stellplätze für Kfz und Fahrräder nutzen oder nicht entzieht sich dem Regelungsinhalt der Bauleitplanung.
Die neuen Tiefgaragen werden nach unten gegen aufsteigendes Grundwasser so- weit erforderlich und möglich gesichert. Wenn im Katastrophenfall das Stadtviertel, das gesamte Baugebiet und damit auch die neuen Tiefgaragen überflutet werden, wird das Wasser von oben in die Tiefgaragen eindringen. Bis zu einer gewissen Hochwasserhöhe wird die geplante Höhenlage des neuen Baugeländes Schutz bieten. Im Falle weiter steigenden Wassers werden die Tiefgaragen im Baugebiet volllaufen, wie allen anderen Tiefgaragen im vom Hochwasser betroffenen Gebiet auch. Ein 100 %-iger Schutz vor Naturkatastrophen ist nie und nirgends gegeben.

3. Die Tiefgaragenzufahrten im Kreuzeckweg werden wie bereits mehrfach geschrieben nicht mehr weiterverfolgt. Weite Teile des Kreuzeckweges sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und seines Deckblatts. Dadurch ist hier auch keine Regelungsmöglichkeit gegeben. Eine Regelungsmöglichkeit besteht über den Schulwegplan der Stadt Landshut und entsprechende verkehrsregelnde Maßnahmen.

4. Der durchgeführte Verfahrensschritt diente gerade der Ermittlung der Wünsche und Anregungen, und damit im weitesten Sinne der Interessen der Anwohner. Diese in die Planung einfließen zu lassen ohne ihre Kenntnis ist schlicht nicht möglich.

5. Die in der Zeit vom 16.07.2019 bis 23.08.2019 durchgeführte Beteiligung der Öffentlichkeit sollte gemäß § 3 Abs. 1 BauGB „möglichst frühzeitig“ erfolgen und „über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung“ unterrichten und informieren. Regelmäßig liegen zu diesem frühen Zeitpunkt noch nicht alle erforderlichen Gutachten vor. Im Nachgang zur angesprochenen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden, zum Teil bereits unter Berücksichtigung der aufgeworfenen Fragen und der geäußerten Bedenken und Anregungen, die folgenden Gutachten und gutachterlichen Berichte erstellt:
    - Geotechnischer Bericht Nr. B1907247 vom 18.09.2019, Büro GeoPlan, Osterhofen
    - BMI-Standort Klötzlmüllerstraße 140, Landshut PCB-Bodensanierung, Projekt Nr.: 0027473 vom 18.11.2019, ERM GmbH Neu-Isenburg
    - Klötzlmüllerstraße 140 – Humantoxikologische Beurteilung des Restbelastungen mit Polychlorierten Biphenylen (PCB) im Hinblick auf die relevanten Wirkungspfade, vom Dezember 2019, Dr. Gerd Rippen, Göttingen
    - Änderung des Bebauungsplanes 02/34 durch Deckblatt 1, Numerisches Grundwassermodell, vom 09.12.2019, Dr. Blasy – Dr. Øverland, Eching a. Ammersee
    - Verkehrsuntersuchung Klötzlmüllerviertel in Landshut, vom 18. 09.2020, Projekta Ingenieurgesellschaft, Auerbach
    - Immissionsschutztechnisches Gutachten, Schallimmissionsschutz, Projekt-Nr. LA-2321-03 / 2321-03_E01 vom 19.01.2022 Hoock & Partner Sachverständige PartG mbH, Landshut (dieses Gutachten bezieht sich bereits auf die vorliegende, geänderte, reduzierte Planung)

6. Ein Bebauungsplan regelt immer nur die bauliche Entwicklung der Flächen innerhalb seines Geltungsbereichs. Über den Bebauungsplan hinaus gehende Planungen für ein ganzes Stadtviertel sind im Rahmen der Bauleitplanung nur im Flächennutzungsplan möglich. Die hier geforderte Gesamtplanung des Viertels stellt dem gegenüber jedoch eine gesonderte Strukturplanung dar. Diese wäre nur außerhalb der Bauleitplanung möglich und separat durchzuführen. Die Entscheidung hierüber obliegt den politischen Gremien.

7. Zur Ermittlung des Bedarfs an zusätzlichen Plätzen in Kinderkrippen, Kindergärten und Schulen werden regelmäßig statische Kennwerte herangezogen. Zudem wurden für

das gesamte Stadtgebiet in den letzten Jahren Schulbedarfs- und Kita-Bedarfspläne erstellt bzw. werden noch erstellt. Der diesbezügliche Bedarf wird in der Begründung wiedergegeben (siehe Ziffer 11.1). Er dient der planenden Kommune als Hinweis welche Einrichtungen u.U. zu erweitern sind und welche noch über ausreichende Kapazität verfügen. Pläne und eigene Gutachten hierzu werden generell nicht erstellt.

8. Aufgrund der notwendigen Anpassung des Geltungsbereichs an den des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 02-32 liegt die im Bebauungsplan Nr. 02-34 bisher nördlich des Kreuzeckweges festgesetzte Spielplatzfläche nicht mehr im Geltungsbereich des Deckblatts zum Bebauungsplan Nr. 02-34. Die Fläche ist in die Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan Nr. 02-32 integriert.
   Die Ausweisung eines öffentlichen Spielplatzes ist eine freiwillige Aufgabe der Gemeinde. Bei öffentlichen Spielplätzen handelt es sich um öffentliche Einrichtungen der Gemeinden für die allgemeine Nutzung. Eine Verpflichtung zur Ausweisung eines öffentlichen Spielplatzes besteht nach Auskunft des Staatsministeriums des Innern, für Sport und Integration nicht. (sinngemäß aus Antwort des Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr im Einvernehmen mit dem Staatsministerium des Innern, für Sport und Integration auf die „Schriftliche Anfrage“ der Abgeordneten Kerstin Celina und Stephanie Schuhknecht, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, Drucksache Nr. 18/22476 des Bayer. Landtags vom 09.08.2022). Insoweit existiert gar kein gesetzlicher Rahmen an dem sich die Stadt Landshut bei der Ausweisung öffentlicher Spielplätze orientieren könnte. Die Notwendigkeit zur Errichtung und die erforderliche Größe privater Spielflächen richtet sich nach den Vorschriften der bayerischen Bauordnung (BayBO) in Verbindung mit den Maßgaben der Freiflächen- und Gestaltungssatzung der Stadt Landshut.

30. [redacted]
mit dem Schreiben vom 17.08.2019

https://cloudla.Landshut.de/nextcloud/index.php/s/s7WYgzw4x2aXKdW

Beschluss:

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

1. Dem seit Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes 2013 / 2014 in Art und Umfang geänderten Bedarf und der daraus resultierenden Nachfrage wird mit der Deckblatt-Änderung Rechnung getragen. Im Zeitraum von 2013 bis 2022 stieg die Einwohnerzahl der Stadt um 9.278 Personen oder ca. 14 % von 66.179 (2013) auf 75.457 (2022). Die aktuellen Bevölkerungsprognosen (Quelle: Bayer. Landesamt für Statistik) gehen für die Stadt Landshut von einem weiteren Zuwachs bis 2030 um 11.821 Personen gegenüber dem Wert 2013 oder ca. 18 % auf ca. 78.000 Personen aus und weiter bis 2030 um 14.621 Personen oder ca. 22 % auf dann 80.800 Einwohner. In Kombination mit dem vergleichsweise geringen Flächenpotential der kreisfreien Stadt Landshut und der Verpflichtung zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden ist die angestrebte Verdichtung notwendig und vertretbar.
   Im Einspruch wird die Situierung der drei Tiefgaragenein- und -ausfahrten zum Kreuzeckweg und zum Seitenarm der Klötzlmüllerstraße moniert. Die beiden Zufahrtsrampen zum Kreuzeckweg werden in der geänderten Planung zum Deckblatt nicht weiterverfolgt und entfallen.
   Die bisher geplante Tiefgaragenzufahrt zum Seitenarm der Klötzlmüllerstraße wird um 90° gedreht und öffnet sich somit direkt zur Klötzlmüllerstraße.
   Die für die Baufelder 11 und 12 benötigte Tiefgarage erhält eine kombinierte Zu-und Abfahrt ebenfalls direkt zur Klötzlmüllerstraße hin.
   Die Klötzlmüllerstraße ist und bleibt die Hauptverbindung des gesamten Viertels zur Innenstadt und in das übergeordnete Straßennetz. Sie ist zur Aufnahme des Neuverkehrs geeignet und ausreichend dimensioniert. Es ist folgerichtig geboten die Tiefgaragen an sie anzubinden.

Zum Schutz der Anlieger und entsprechend den technischen sowie rechtlichen Vorschriften werden die beiden nunmehr geplanten Tiefgaragenzu- und –ausfahrten eingehaust und gemäß den Angaben aus dem Immissionsschutztechnischen Gutachten der Hoock & Partner Sachverständige PartG mbH vom 19.01.2022 schallgedämmt ausgebildet.
Die Auswirkungen des planungsbedingten steigenden künftigen Verkehrsaufkommens wurde in der „Verkehrsuntersuchung Klötzlmüllerviertel in Landshut“ vom 18.09.2020 der Projekta-Ingenieurgesellschaft, Auerbach und in einem „Immissionsschutztechnisches Gutachten, Schallimmissionsschutz, Projekt-Nr. LA-2321-03 / 2321-03_E01 vom 19.01.2022 durch das Büro Hoock & Partner Sachverständige PartG mbH, Landshut untersucht. Letzteres Gutachten bezieht sich bereits auf die vorliegende, geänderte, reduzierte Planung. Es kommt zu dem Ergebnis, dass lediglich an den Südseiten der geplanten Mehrfamilienhäuser (Baufelder 10 – 12), zur Klötzlmüllerstrasse hin, Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Diese sind durch eine entsprechende Grundrißorientierung in Kombination mit baulichen Maßnahmen durchführbar.

2. Die geplante Anzahl an Kfz-Stellplätzen richtet sich dabei i.d.R. nach der Stellplatzsatzung (StPlS) der Stadt Landshut vom 11.05.2015, zuletzt geändert durch Satzung vom 16.11.2020. Zusätzlich zu den Kfz-Stellplätzen werden den jeweiligen Mehrfamilienhäusern auch zugeordnete Fahrrad-Abstellflächen und -plätze geschaffen. Das Baugebiet ist gut an das Netz des ÖPNV angebunden. Die Innenstadt, alle Schulen, der Landshuter Hauptbahnhof und die weitaus meisten sonstigen Infrastruktureinrichtungen sind wegen des ebenen Geländes gut auch mit dem Fahrrad erreichbar.
In der Sitzung vom 07.03.2024 hat der Bausenat daher einer Reduzierung der sich nach der Stellplatzsatzung nachzuweisenden, oben genannten KFZ-Stellplätze zugestimmt. Grundlage für die Reduzierung wird ein Mobilitätskonzept sein. Dem gegenüber wird die Anzahl der Fahrrad-Abstellplätze erweitert.
Das Mobilitätskonzept beruht auf der vorliegenden Bauleitplanung, den örtlichen, infrastrukturellen Gegebenheiten im näheren und mittleren Umfeld sowie der topografischen Situation.
Ziel des Konzeptes ist die Reduzierung des KFZ-Individualverkehrs, der von den künftigen Bewohnern des neuen Baugebietes ausgelöst werden wird und damit die Reduzierung der Anzahl sowohl der nach den geltenden Satzungen und Vorschriften nachzuweisenden KFZ-Stellplätze und auch der tatsächlich benötigten Stellplätze. Damit einher geht eine Akzeptanz- und Attraktivitätssteigerung hinsichtlich des ÖPNVs und des Fahrradverkehrs.
Im Wirkungsbereich des Mobilitätskonzeptes kommt es nach baulicher und organisatorischer Umsetzung der formulierten Maßnahmen für die bereits vorhandenen und die neu hinzuziehenden Anwohner zu einer Reduzierung durch Lärm und Staub, einer Reduzierung der Versiegelung der Bodenoberfläche, zu einer Verbesserung hinsichtlich der Versickerung von Niederschlägen und zu einer Abnahme der Gefährdung durch den KFZ-Verkehr. Die Anzahl der oberirdischen Stellplätze und die Ausdehnung der Tiefgaragen wird verkleinert. Die dadurch freiwerdenden Flächen tragen zu einer Verbesserung des Wohnumfeldes bei.
Ein Fehlverhalten der Nutzer - gleich welcher Einrichtung - lässt sich planerisch nicht fassen. Ob die neuen Bewohner die entstehenden Tiefgaragen oder die angebotenen sonstigen Stellplätze für Kfz und Fahrräder nutzen oder nicht entzieht sich dem Regelungsinhalt der Bauleitplanung.
Zu Punkt 2 enthält die Stellungnahme eine handschriftliche Ergänzung, in der auf das Fehlverhalten eines Nachbarn des Einspruchsführers / der Einspruchsführerin verwiesen wird. Diese Ergänzung wird zur Kenntnis genommen. Sie bedarf keiner Abwägung im laufenden Aufstellungsverfahren.
Die neuen Tiefgaragen werden nach unten gegen aufsteigendes Grundwasser so- weit erforderlich und möglich gesichert. Wenn im Katastrophenfall das Stadtviertel, das gesamte Baugebiet und damit auch die neuen Tiefgaragen überflutet werden, wird das Wasser von oben in die Tiefgaragen eindringen. Bis zu einer gewissen Hochwasserhöhe wird die geplante Höhenlage des neuen Baugeländes Schutz bieten. Im Falle weiter steigenden Wassers werden die Tiefgaragen im Baugebiet volllaufen,

wie allen anderen Tiefgaragen im vom Hochwasser betroffenen Gebiet auch. Ein 100 %-iger Schutz vor Naturkatastrophen ist nie und nirgends gegeben.

3. Die Tiefgaragenzufahrten im Kreuzeckweg werden wie bereits mehrfach geschrieben nicht mehr weiterverfolgt. Weite Teile des Kreuzeckweges sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und seines Deckblatts. Dadurch ist hier auch keine Regelungsmöglichkeit gegeben. Eine Regelungsmöglichkeit besteht über den Schulwegplan der Stadt Landshut und entsprechende verkehrsregelnde Maßnahmen.

4. Gegenüber der in der Zeit vom16.07.2019 bis 23.08.2019 ausgelegten Planung wurde die Bebauungsdichte um rd. 13,3 % (= ca. 2.140 m² Geschoßfläche) reduziert. Im Nordosten des Geltungsbereiches (Baufelder 7 – 9) wurden die Gebäudehöhen zurückgenommen. Anstelle der hier bisher geplanten Mehrfamilienhäuser mit 3 -4 Vollgeschossen sollen nunmehr Reihenhäuser mit 2 – 3 Vollgeschossen errichtet werden. Die geplante Bebauungsdichte folgt der oben erwähnten Befriedigung der prognostizierten Nachfrage nach Wohnraum. Wie ebenfalls bereits mehrfach erwähnt liegt ein Immissionsschutztechnisches Gutachten inzwischen vor.

5. Die Auswirkungen der geplanten Tiefgaragen auf das Grundwasser und den Grundwasserstrom wurden im „Numerischen Grundwassermodell“ von Dr. Blasy – Dr. Øverland vom 09.12.2019 untersucht. Darin wurde der Einfluss der geplanten Tiefgaragen auf die Grundwasserströmung und einen möglichen Aufstau betrachtet und festgestellt, dass die beiden Tiefgaragenkomplexe „keine Abhilfemaßnahmen zur weiteren Verminderung der Auswirkungen“ erforderlich machen“. Die sich aus den Berechnungen im genannten Gutachten ergebenden Auswirkungen bewegen sich im Bereich weniger Zentimeter. Ein Bodengutachten wurde erstellt und liegt als „Geotechnischer Bericht Nr. B1907247“ vom 18.09.2019 (Verfasser: GeoPlan, Osterhofen) vor.
   Die Notwendigkeit zur Durchführung eines Beweissicherungsverfahrens ergibt sich aus der jeweils gewählten Konstruktionsweise und damit zusammenhängend aus der Schwere des Eingriffs in den Baugrund. Sie liegt im Zuständigkeitsbereich des jeweiligen Bauherrn. Dem allgemein gültigen Verursacherprinzip folgend haftet der Bauherr oder die von ihm beauftragte ausführende Firma für durch seine Baumaßnahme verursachte Schäden an benachbarten Gebäuden.
   Die geforderten Grundwasser- Messstellen wurden im Zusammenhang mit dem Grundwassermonitoring eingerichtet.

6. Das Baugelände war bis zur Aufgabe seiner industriellen Nutzung nahezu zu 100 % versiegelt. Dem gegenüber stellt die jetzige Planung eine erhebliche Verbesserung dar. Insgesamt wird durch mehrere Maßnahmen die Pufferfähigkeit für Niederschlagswasser gefördert, wie durch die Festsetzung eines erhöhten Aufbaus bei der Dachbegrünung. Im Zuge der detaillierten Freiflächenplanung werden die Abflüsse für das Niederschlagswasser genau betrachtet und geprüft, wo ggfs. zusätzliche Maßnahme zur Rückhaltung, zum Abfluss oder zur Pufferung gegeben und/oder notwendig sind. Ziel wird sein, dem vorhandenen (Mischwasser-)Kanal kein Niederschlagswasser zuzuführen, was den Vorgaben der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) entspricht, die in § 15 Abs. 2 Ziffer 6 die Einleitung von Grund- Quell- und Sickerwasser in die öffentliche Entwässerungsanlage verbietet.

7. Wie vom Amt für Umwelt, Klima- und Naturschutz, SG Umweltschutz angegeben erfolgte die Sanierung der Altlasten innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans und damit auch des Deckblatts auf der Grundlage des Sanierungsplans vom 23.11.2012.
   Im Auftrag des Rechtsnachfolgers des die Altlasten verursachenden Unternehmens wurde – zeitlich gesehen nach der Unterrichtung der Öffentlichkeit und der von der Planung berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vom 16.07.2019 – einschl. 23.08.2019 – der Bericht 0027473 vom 18.11.2019, Verfasser ERM GmbH, Neu-Isenburg, bezüglich der PCB Bodensanierung vorgelegt. Darin sind unter Ziffer 5, Seite 12, eine „Zusammenfassende Bewertung und Empfehlungen“ enthalten.

„Durch die Sanierungsmaßnahmen wurde etwa 99.8 % der im Boden vorhandenen PCB-Masse erfolgreich entfernt. Die verbliebenen 0,2 % an PCB-Masse (ca. 2,5 kg) liegen zu rund 90 % in Bodenhorizonten der gesättigten Bodenzone unterhalb des Referenzniveaus von 389,7 m Ü. NN vor. Der Sanierungszielwert für das Bodenmaterial von 10 mg/kg ist hier eingehalten.
Oberhalb des Referenzniveaus von 389,7 m ü. NN verbleiben lediglich an der westlichen Grundstücksgrenze noch etwa 0,22 kg an PCB, was etwa 0,02 % der PCB-Ausgangsmasse darstellt. Diese Boden-Restbelastung in ca. 0,6 m unter Gelände ist gegenwärtig sowie bei der geplanten zukünftigen Nutzung durch die Tiefenlage sowie einen dort errichteten Zaun unzugänglich. Vor diesem Hintergrund ist eine Gefährdung für die Wirkungspfade Boden – Mensch (direkter Kontakt) und Boden – Nutzpflanze dauerhaft unterbunden. Der Wirkungspfad Boden – Grundwasser wird durch den geringen Querschnitt der Restbelastung, den nicht vorhandenen Grundwasseranschluss sowie die relativ geringe PCB-Restmasse von 0,22 kg als nicht signifikant bewertet.
Ein Aushub der Restbelastung wäre mit erheblichen technischen Sicherungsmaßnahmen der Böschung bzw. der Gebäude auf dem Nachbargrundstück verbunden. Dieser Aufwand wäre … aus den o.g. Umständen nicht verhältnismäßig.
Die Bodensanierung ist … erfolgreich abgeschlossen. Die primäre Quelle ist zu 99,8 % entfernt worden.“ Weitere Sanierungsmaßnahmen werden von den Gutachtern nicht für erforderlich gehalten.
In der Sitzung des Bau- und des Umweltsenates am 24.10.2023 wurde bereits die Grundzüge einer einzurichtenden Grundwassersicherung dargestellt. Zwischenzeitlich liegt ein
„Konzept zur Sicherung des Grundwasserabstroms nach abgeschlossener PCB-Bodensanierung“, erstellt durch das Ing.-Büro PGA Planung Gutachten Analytik GmbH, vor. Das Konzept kommt zusammenfassen auf folgendes Ergebnis:
„Auf dem ehem. Betriebsgelände der […] in Landshut, Klötzlmüllerstraße 140, wurde bis Juli 2018 die quellenorientierte Bodensanierung einer PCB-Altlast durchgeführt. Die Verunreinigung geht auf den Vornutzer des Grundstücks, der […] und dort im Wesentlichen auf einen Brand im Jahr 1960 zurück, nach dem PCB-belastetes Material auf einem Teil des Grundstücks, Flurstück 2329, aufgefüllt wurde. Nach erfolgter Bodensanierung wurden abschließend weitere Untersuchungen des Bodens und des Grundwassers durchgeführt, die auch das westlich angrenzende Grundstück Klötzlmüllerstraße148 mit einbezogen hat. Ziel der Untersuchungen war die abschließende Gefährdungsabschätzung für alle relevanten Wirkungspfade und Schlussfolgerung, ob die Bodensanierung abgeschlossen ist, oder weitere Maßnahmen nach §2 Abs. 7 oder Abs. 8 BBodSchG und im Sinne § 4 Abs. 3 BBodSchG notwendig sind. Bei der Bodensanierung durch Aushub wurden 1.105 kg an PCB entfernt. Die verbliebene Restbelastung lässt sich mit rund 4 kg abschätzen. Daraus ergibt sich eine rechnerische Effizienz der Bodensanierung von rund 99,6 %. Die Untersuchungen bestätigen insgesamt, dass die Sanierungsziele des genehmigten Sanierungsplanes für den Boden vom 23.11.2012 in hinreichenden Maß erfüllt sind. Die Bodensanierung wird damit als erfolgreich abgeschlossen bewertet.
Die auf dem Nachbargrundstück Klötzlmüllerstraße 148 detektierte punktuelle Restbelastung wurde im Mai und Juni 2022 durch Bodenaustausch entfernt.
Auf dem […]-Gelände überschreiten im quartären und im tertiären Grundwasserleiter die PCB-Konzentrationen den Stufe-1-Wert. Nach der Beprobung des quartären Grundwasserleiters vom 27.03.2023 übersteigt nur noch ein Messwert geringfügig (0,57µg/l) den Stufe-2-Wert. D.h., es liegt eine Grundwasserverunreinigung vor, die weitestgehend unter dem Stufe-2-Wert bzw. der Bestimmungsgrenze liegt. Insgesamt zeigt sich ein abnehmender Trend der Grundwasserkonzentrationen. Die PCB-Fahne mit Konzentrationen über dem Stufe-1-Wert (0,05 µg/l) erstreckt sich im quartären Grundwasserleiter ausgehend von der Quelle mit einer Breite von rund 65 m bis etwa 350 m in den Abstrom des BMI-Geländes. Belastbare Daten über die Länge der Schadstofffahne im tertiären Grundwasserleiter sind nicht vorhanden. Jedoch ist im Vergleich zum quartären Grundwasserleiter die Durchlässigkeit um den Faktor 60 niedriger und die Fracht um den Faktor 10 geringer. Es ist daher naheliegend, dass die Fahnenlänge im tertiären Grundwasserleiter erheblich kürzer sein muss als die Fahne im Quartär.“

Das Wasserwirtschaftsamt hat dem Konzept im Prinzip zugestimmt. Folgende Punkte sind noch offen:

- Messungen im tertiären Grundwasserleiters:
  Diese müssen zwingend noch in das Konzept aufgenommen werden.
- Restbelastungen auf der Westseite des Grundstücks:
  Das Nachbargrundstück wurde im Jahr 2021 saniert. Die Belastungen dort waren konzentriert im Randbereich zwischen Hausnummer 140 und 148 zu finden. Bei der damaligen Sanierung wurde festgestellt, dass sich Reste der Belastungen noch in den Randbereich der Hausnummer 140 ziehen. Diese müssen noch entfernt werden. Da aber ohnehin Bau- und Aushubarbeiten stattfinden müssen, kann dies ohne größeren Aufwand erfolgen. Zu klären ist hier nur noch die Frage, ob die Aushubmaßnahme von den jetzigen Eigentümern oder den vergangenen Eigentümern durchgeführt wird.
- Monitoring:
  Auch wenn nach dem Sicherungszeitraum von 4 Jahren keine Maßnahmen zur Schadstoffreduzierung mehr erfolgen werden, ist dennoch weiterhin ein Monitoring durchzuführen. Bereits im vergangenen Gutachten des Büros ERM, indem die Verhältnismäßigkeit der Maßnahmen abgewogen wurde, ist ein Monitoring empfohlen worden. Zu klären ist hier nur noch die Frage, ob das Monitoring von den jetzigen Eigentümern oder den vergangenen Eigentümern durchgeführt wird.
  Bereits zur Sitzung vom 24.10.2023 wurden zur grundsätzlichen Bebaubarkeit des Grundstücks Stellungnahmen vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten sowie vom Gesundheitsamt eingeholt. Beiden Fachstellen sehen eine Wohnnutzung als unproblematisch an.
- Wirkpfad Boden-Nutzpflanze
  Zweck des BBodSchG ist die nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen. Bei stofflichen Belastungen landwirtschaftlich genutzter Böden geht es primär um eine mögliche Beeinträchtigung der Nutzungsfunktion als Standort für landwirtschaftliche Nutzung. Gleiches gilt entsprechend für gartenbauliche Nutzungen.
  Bei der Gefährdungsabschätzung des Pfades Boden-Nutzpflanze sind folgende Punkte zu klären:
  Welche Gefahren gehen im konkreten Fall von den im Boden vorhandenen Schadstoffen für Nahrungs- und Futterpflanzen aus? Wie sind diese Gefahren zu beurteilen? Welche Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen können auf kontaminierten Flächen im Vorfeld technischer Maßnahmen zum Schutz der darauf wachsenden Nutzpflanzen ergriffen werden?
  Die fachliche Bewertung obliegt dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten.
- Wirkpfad Boden-Mensch
  Ein Kontakt mit dem Boden kann durch die alltägliche Nutzung wie Sport, Spielen, Wohnen und Arbeiten stattfinden. Dabei steht beim Wirkungspfad Boden-Mensch (direkter Kontakt) die orale Aufnahme insbesondere bei Kleinkindern auf Kinderspielflächen, Wohngebieten sowie Park- und Freizeitanlagen, und die inhalative Aufnahme von aufgewirbelten Bodenpartikeln vor allem bei Erwachsenen auf Industrie- und Gewerbegrundstücken im Vordergrund.
  Die fachliche Bewertung obliegt dem Gesundheitsamt.
- Gefährdungsbeurteilung
  Ob tatsächliche eine Gefährdung vorliegt, hängt ganz wesentlich davon ab, wie große der Abstand zwischen Belastungen und Oberfläche ist. Der Gesetzgeber hat daher pauschalisierte Werte zur Gefährdungsbeurteilung in der Bundesbodenschutzverordnung festgelegt.
  Im vorliegenden Altlastenfall wurde bereits der Oberboden mit einer Mächtigkeit von bis zu 3 Metern flächig auf dem Grundstück abgetragen. Auffüllungen bis zum ursprünglichen Geländeniveau erfolgen im Rahmen der Baumaßnahmen. Damit ist eine „saubere“ Deckschicht von rund 3 Metern vorhanden.
  Die Mindestabstände werden daher im Fall des Wirkpfads Boden-Mensch um das 10-fache überschritten, die des Wirkpfads Boden Nutzpflanze um das 5-fache.

Entsprechende positive Stellungnahmen der beiden Fachbehörden liegen vor.

Es wird gefordert:
a) Die ursprünglichen Sanierungsmaßnahmen vor einer Bebauung abzuschließen und alle Sanierungsmöglichkeiten auszuschöpfen. Eine evt. vorliegende Unverhältnismäßigkeit sei durch unabhängige Gutachten zu belegen. Die erwähnten und vorliegenden Gutachten bestätigen bereits, dass im Rahmen der Verhältnismäßigkeit alles Mögliche getan und veranlasst wurde. Weitere Sanierungsmaßnahmen würden keine signifikante Verbesserung bringen. Es kann beim Grundwassermonitoring wegen der verbliebenen Restbelastung und dem dadurch veranlassten Erlass der Allgemeinverfügung nur noch darum gehen, zum einen die Entwicklung zu beobachten, rechtzeitig und umfassend zu dokumentieren und zum baldigst möglichen Zeitpunkt die Allgemeinverfügung aufzuheben.
b) Der Nachweis, ab welcher Höhenkote (389,7 m ü.NN) keine signifikanten grundwassergefährdenden Altlasten mehr vorliegen, ist im entsprechenden Gutachten vom 18.11.2019 enthalten. Dieser Kote folgt die Festsetzung der Höhenlage eben der -künftigen – Sauberkeitsschicht.
c) Grundsätzlich werden alle Gutachten, die im Zusammenhang mit der Altlastensanierung erstellt wurden und falls notwendig künftig noch erstellt werden vom Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz bewertet.
Inwieweit das Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz, SG Umweltschutz, dass angesprochene Gutachten durch Beauftragung eines weiteren Gutachtens verifizieren lässt, liegt in der Entscheidungsbefugnis der Behörde.
d) Das Wasserwirtschaftsamt Landshut ist als Fachbehörde eng in die gesamten Vorgänge eingebunden und verfügt amtsintern über den erforderlichen Sachverstand zur Beurteilung der Notwendigkeit ergänzender Gutachten.
e) Grundsätzlich richtet sich bei allen Bauvorhaben die Zulässigkeit zur Verwendung von Baustoffen nach den jeweils geltenden diesbezüglichen technischen Vorschriften und Regelungen, insbesondere der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) die Schutz bieten soll vor aus ortsfesten Anlagen (z.B. Keller, Fundamente, Tiefgaragen u.ä,) freigesetzten wassergefährdenden Stoffen.
Eine Mobilisierung des im Boden verbliebenen Rest-PCBs kann zunächst durch das Bewegen von Aushubmaterial erfolgen. Dies berücksichtigend bestimmt die Planung bereits die Unterkante der Sauberkeitsschicht. Bis zu diesem Tiefenhorizont wurde die Bodensanierung durchgeführt. Eine weitere Möglichkeit der Mobilisierung besteht durch den Grundwassereintrag und –transport. Wenn im Grundwasser gebaut wird, ist hierfür eine Genehmigung erforderlich. Dies geschieht durch stellen eines Wasserrechtsantrags. Die Fachbehörde prüft dann eigenständig, ob zum Nachweis der Unbedenklichkeit weiterführende Gutachten erforderlich und vorzulegen sind.
f) Die Höhenlage für die Unterkante der Sauberkeitsschicht wurde auf 389,7 m ü.NN bestimmt. Um diese Sauberkeitsschicht herzustellen werden die Aushubarbeiten diese Höhenkote nur minimal um wenige Zentimeter unterschreiten.
Der mittlere im Geotechnischen Bericht vom 18.09.2019) angegebene Grundwasserspiegel liegt bei 389,5 m ü. NN, der höchste GW-Stand bei 391,5 m ü.NN (inkl. 50 cm Sicherheitszuschlag). Normale Grundwasserverhältnisse voraussetzend, sollte es damit im Rahmen der Erdarbeiten zu keinen Eingriffen in das Grundwasser kommen.
Sollte das Grundwasser während der Bauarbeiten aufgrund heftiger Niederschläge vorübergehend ansteigen, werden die entsprechenden Arbeiten für diesen Zeitraum unterbrochen.
g) Das Bayerische Landesamt für Umwelt (LfU) führt nach Art. 3 Abs. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) das sogenannte Altlastenkataster. Über die Entlassung einer Fläche aus diesem Verzeichnis entscheidet die Kreisverwaltungsbehörde, im vorliegenden Fall das Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz der kreisfreien Stadt Landshut.
h) Die im Zusammenhang mit der Bauleitplanung erstellten Gutachten sind als Verfahrensunterlagen Bestandteil der Planungen und somit im Zeitraum der öffentlichen Auslegung für jedermann einsehbar. Die Gutachten enthalten an ihrem Ende eine kurze allgemeinverständliche Zusammenfassung.
i) Die in der Zeit vom 16.07.2019 bis 23.08.2019 durchgeführte Beteiligung der Öffentlichkeit stellt nur einen von mehreren Verfahrensschritten bei der Aufstellung von

Bebauungsplänen dar. Vorrangig dient die gem. § 3 Abs.1 BauGB durchgeführte Beteiligung der Information der Bürger und im Rückfluss auch der Planungsbehörde.
Während aller Beteiligungszeiträume steht es jedermann frei sich durch Einsichtnahme in die Akten Kenntnis der Planung und der einschlägigen Gutachten zu verschaffen.
Das Baugesetzbuch (BauGB) schreibt in § 3 Abs.2 die formelle öffentliche Auslegung für die Dauer eines Monats vor. Dieser Zeitraum ist als Regelzeitraum anzusehen. Es steht im Ermessen des Amtes für Stadtentwicklung und Stadtplanung der Stadt Landshut diesen Zeitraum zu verlängern.
j) Die Untersuchung des Grundwassers der Anwohner wurde erstmals 2019 vorgenommen und wird alle 2 Jahre wiederholt. Die letzte Probenentnahme erfolgte im August 2023. Die Entnahmen werden von Mitarbeitern der Stadt Landshut vorgenommen. Die Untersuchung der Proben geschieht durch ein von der Stadt Landshut beauftragtes Labor.
Die Durchführung von Bodenuntersuchungen in Bereichen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans / Deckblatts vor Beginn und nach Abschluss der Bauarbeiten ist über den Inhalt des Bebauungsplans nicht regelbar. Sie kann allenfalls im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages vereinbart werden oder individuell im konkreten Verdachtsfall.
k) Der gutachterliche Vergleich, ob die Deckblatt-Änderung das PCB-Grundwasserproblem besser löst als der rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahre 2014 wird nicht zielführend sein. Der Bebauungsplan aus dem Jahr 2014 ist rechtskräftig und auf seiner Basis und auf Basis der darin enthaltenen Festsetzungen dürfte damit gebaut werden. Für die aktuelle Deckblatt-Änderung bietet das laufende Verfahren mit Beteiligung aller zuständigen Fachbehörden Gelegenheit zur Prüfung.
Im Übrigen dienen weder der Bebauungsplan noch das Deckblatt hierzu der Lösung des PCB-Grundwasserproblems. Dieses Problem ist außerhalb der Bauleitplanung zu lösen. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wird geprüft inwieweit die Planung zu unzumutbaren Beeinträchtigungen führt.
l) Das laufende Aufstellungsverfahren für das Deckblatt 1 zum Bebauungsplan 02-34 folgt den diesbezüglichen Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB). Ein Einfluss auf das Abstimmungsverhalten der Mitglieder des Stadtrats ist nicht möglich.

Bezüglich der Thematik der Wertminderung wird darauf hingewiesen, dass ein eventueller Einfluss auf den Verkehrswert der betroffenen Grundstücke durch einen Bebauungsplan für sich genommen kein Kriterium für die Abwägungserheblichkeit ist. Es kommt auf die zu erwartenden tatsächlichen Beeinträchtigungen an, wie z.B. eine etwaige Reduzierung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung auf dem betroffenen Grundstück (BVerwG, Beschluss vom 09.02.1995, NVwZ 1995, 895).

8. Es werden Bedenken gegen Rechtmäßigkeit der Änderung des Bebauungsplanes im sogenannten beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geäußert.
Die gesetzlichen Vorgaben für die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes 02-34 durch Deckblatt 1 durch ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauBG als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ sind gegeben. Die geplante Grundfläche aller geplanten Gebäude liegt zusammengenommen (mit GRZ 1 = ca. 4.199 m² und GRZ 2 = ca. 9.223 m²) deutlich unter der Höchstgrenze von 20.000 m². Die in den, in der Stellungnahme zitierten Paragraphen § 1 Abs. 6 Nr. 7a und § 2 Abs. 4 BauGB beziehen gerade nicht auf ein Verfahren der Innenentwicklung. Die Belange, die in einer formellen Umweltprüfung abzuarbeiten sind, bleiben auch in einem Verfahren der Innenentwicklung unverändert abwägungserheblich (hier: § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a), c), e), h) und i) BauGB). Es ergeben sich bei einem Verfahren der Innenentwicklung somit keine materiellen Änderungen gegenüber einem regulären Verfahren mit Umweltprüfung. Der § 13a BauGB schließt das Verfahren der Innenentwicklung nur bei Belangen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b) (Natura2000-Gebiete) aus.

9. Gegenüber der in der Zeit vom 16.07.2019 bis zum 23.08.2019 ausgelegten Planung wurde die Bebauungsdichte um rd. 13,3 % (um ca. 2.140 m² Geschoßfläche) reduziert. Im Nordosten des Geltungsbereiches (Baufelder 7 – 9) wurden die Gebäudehöhen zurückgenommen. Anstelle der hier geplanten Mehrfamilienhäuser mit 3 – 4 Vollgeschossen sollen nunmehr 11 Reihenhäuser mit 2 – 3 Vollgeschossen errichtet

werden. Die Anzahl der wahrgenommenen Baukörper bleibt gleich: 9 Mehrfamilienhäuser (Baufelder 1 -6 und 10 – 12) sowie 3 Reihenhausanlagen (Baufelder 7 – 9). Zum Rand und damit nach außen wirksam gegenüber der Nachbarbebauung wirksam sind 3 Baukörper im Osten und ebenfalls 3 Baukörper im Westen des Baugebiets.
Die Wertung als „Kasernenbauweise“ stellt eine subjektive Betrachtungsweise dar, auf die keiner weiteren Abwägung bedarf.
Die Aufschüttung / Erhöhung des Baugeländes ergibt sich aus der Festsetzung der Unterkante der Sauberkeitsschicht auf 389,7 m ü.NN und den üblichen Anforderungen an die Bauwerkskonstruktion. Die Erhöhung wird zu den Rändern des Baugebiets zum Kreuzeckweg im Osten und zum Abzweig der Klötzlmüllerstraße im Westen als Übergang gestaltet. Ihre max. Höhe wird nach außen hin nur sehr untergeordnet in Erscheinung treten. Zumal auch innerhalb des Baugeländes alle Übergänge fließend ausgeführt werden.
Ob durch die Planung eine „grobe Verletzung der allgemeinen Grundlagen des guten Städtebaus“ grob verletzt werden, entzieht sich der Abwägung, da im Einspruch die Grundsätze nicht definiert werden.
Jede Bauleitplanung hat so zu erfolgen, dass negative Einflüsse auf die bestehende Nachbarschaft so weit wie möglich vermieden werden. Allgemein nachvollziehbar dürfte sein, dass jedwede Baumaßnahme zu einer Änderung des jeweiligen Umfeldes führt. Inwieweit diese Änderung negativ empfunden wird, stellt regelmäßig eine sehr subjektive Betrachtungsweise dar.
Die Feststellung der Wertigkeit eines Grundstücks liegt regelmäßig im Zuständigkeitsbereich der jeweiligen Eigentümer. Unbenommen hiervon ist eine mögliche Schadensersatzforderung gegenüber dem Verursacher.
Die Thematik der Wertminderung wurde bereits unter Punkt 7 abgehandelt.

10. Der durchgeführte Verfahrensschritt diente gerade der Ermittlung der Wünsche und Anregungen, und damit im weitesten Sinne der Interessen der Anwohner. Diese in die Planung einfließen zu lassen ohne ihre Kenntnis ist schlicht nicht möglich.

11. Die in der Zeit vom 16.07.2019 bis 23.08.2019 durchgeführte Beteiligung der Öffentlichkeit sollte gemäß § 3 Abs. 1 BauGB „möglichst frühzeitig“ erfolgen und „über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung“ unterrichten und informieren. Regelmäßig liegen zu diesem frühen Zeitpunkt noch nicht alle erforderlichen Gutachten vor. Im Nachgang zur angesprochenen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden, zum Teil bereits unter Berücksichtigung der aufgeworfenen Fragen und der geäußerten Bedenken und Anregungen, die folgenden Gutachten und gutachterlichen Berichte erstellt:
    - Geotechnischer Bericht Nr. B1907247 vom 18.09.2019, Büro GeoPlan, Osterhofen
    - BMI-Standort Klötzlmüllerstraße 140, Landshut PCB-Bodensanierung, Projekt Nr.: 0027473 vom 18.11.2019, ERM GmbH Neu-Isenburg
    - Klötzlmüllerstraße 140 – Humantoxikologische Beurteilung des Restbelastungen mit Polychlorierten Biphenylen (PCB) im Hinblick auf die relevanten Wirkungspfade, vom Dezember 2019, Dr. Gerd Rippen, Göttingen
    - Änderung des Bebauungsplanes 02/34 durch Deckblatt 1, Numerisches Grundwassermodell, vom 09.12.2019, Dr. Blasy – Dr. Øverland, Eching a. Ammersee
    - Verkehrsuntersuchung Klötzlmüllerviertel in Landshut, vom 18. 09.2020, Projekta Ingenieurgesellschaft, Auerbach
    - Immissionsschutztechnisches Gutachten, Schallimmissionsschutz, Projekt-Nr. LA-2321-03 / 2321-03_E01 vom 19.01.2022 Hoock & Partner Sachverständige PartG mbH, Landshut (dieses Gutachten bezieht sich bereits auf die vorliegende, geänderte, reduzierte Planung)

12. Aufgrund des mit anderen kreisangehörigen Städten generellen, geringen Flächenpotentials im Gebiet der kreisfreien Stadt Landshut müssen sich alle größeren Baumaßnahmen, hier: Wohnungsbau, auf die zur Verfügung stehenden Flächen konzentrieren. Im (geänderten) Deckblatt wurde die Anzahl der möglichen Wohnungen

reduziert und das Angebotsspektrum um 11 Reihenhäuser erweitert. Die Nachfrage und das darauf reagierende Angebot - oder auch umgekehrt - stellen einen fließenden Prozess dar, der sich mit einzelnen, herausgegriffenen Zahlen nicht belegen lässt, sondern auf langfristiger Marktbeobachtung beruht.

13. Dem seit Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes 2013 / 2014 in Art und Umfang geänderten Bedarf und der daraus resultierenden Nachfrage wird mit der Deckblatt-Änderung Rechnung getragen. Im Zeitraum von 2013 bis 2022 stieg die Einwohnerzahl der Stadt um 9.278 Personen oder ca. 14 % von 66.179 (2013) auf 75.457 (2022). Die aktuellen Bevölkerungsprognosen (Quelle: Bayer. Landesamt für Statistik) gehen für die Stadt Landshut von einem weiteren Zuwachs bis 2030 um 11.821 Personen gegenüber dem Wert 2013 oder ca. 18 % auf ca. 78.000 Personen aus und weiter bis 2030 um 14.621 Personen oder ca. 22 % auf dann 80.800 Einwohner. Die Stadt Landshut ist wie alle anderen Kommunen auch kein in sich geschlossener Organismus. Jede Bevölkerungsveränderung beinhaltet ganz unterschiedliche Faktoren wie die Wirtschaftskraft und damit Anziehungskraft einer Kommune, ihr Freizeitangebot, Todes- und Geburtenraten usw. usw. Es ist nicht möglich Landshut von einer derartigen Entwicklung abzukoppeln. Inwieweit innerhalb eines solchen Prozesses individuelle Interessen berücksichtigt werden (können) ist eine politische Frage. Diese lässt sich nicht im Rahmen der Bauleitplanung beantworten. Bauleitplanung ist immer Vorsorge- und Reaktionsplanung.

14. Ein Bebauungsplan regelt immer nur die bauliche Entwicklung der Flächen innerhalb seines Geltungsbereichs. Über den Bebauungsplan hinaus gehende Planungen für ein ganzes Stadtviertel sind im Rahmen der Bauleitplanung nur im Flächennutzungsplan möglich. Die hier geforderte Gesamtplanung des Viertels stellt dem gegenüber jedoch eine gesonderte Strukturplanung dar. Diese wäre nur außerhalb der Bauleitplanung möglich und separat durchzuführen. Die Entscheidung hierüber obliegt den politischen Gremien.

15. Zur Ermittlung des Bedarfs an zusätzlichen Plätzen in Kinderkrippen, Kindergärten und Schulen werden regelmäßig statische Kennwerte herangezogen. Zudem wurden für das gesamte Stadtgebiet in den letzten Jahren Schulbedarfs- und Kita-Bedarfspläne erstellt bzw. werden noch erstellt. Der diesbezügliche Bedarf wird in der Begründung wiedergegeben (siehe Ziffer 11.1). Er dient der planenden Kommune als Hinweis welche Einrichtungen u.U. zu erweitern sind und welche noch über ausreichende Kapazität verfügen. Pläne und eigene Gutachten hierzu werden generell nicht erstellt.

16. Aufgrund der notwendigen Anpassung des Geltungsbereichs an den des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 02-32 liegt die im Bebauungsplan Nr. 02-34 bisher nördlich des Kreuzeckweges festgesetzte Spielplatzfläche nicht mehr im Geltungsbereich des Deckblatts zum Bebauungsplan Nr. 02-34. Die Fläche ist in die Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan Nr. 02-32 integriert.
    Die Ausweisung eines öffentlichen Spielplatzes ist eine freiwillige Aufgabe der Gemeinde. Bei öffentlichen Spielplätzen handelt es sich um öffentliche Einrichtungen der Gemeinden für die allgemeine Nutzung. Eine Verpflichtung zur Ausweisung eines öffentlichen Spielplatzes besteht nach Auskunft des Staatsministeriums des Innern, für Sport und Integration nicht. (sinngemäß aus Antwort des Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr im Einvernehmen mit dem Staatsministerium des Innern, für Sport und Integration auf die „Schriftliche Anfrage“ der Abgeordneten Kerstin Celina und Stephanie Schuhknecht, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, Drucksache Nr. 18/22476 des Bayer. Landtags vom 09.08.2022). Insoweit existiert gar kein gesetzlicher Rahmen an dem sich die Stadt Landshut bei der Ausweisung öffentlicher Spielplätze orientieren könnte. Die Notwendigkeit zur Errichtung und die erforderliche Größe privater Spielflächen richtet sich nach den Vorschriften der bayerischen Bauordnung (BayBO) in Verbindung mit den Maßgaben der Freiflächen- und Gestaltungssatzung der Stadt Landshut.

17. Das Baugelände war bis zur Aufgabe seiner industriellen Nutzung nahezu zu 100 % versiegelt. Dem gegenüber stellt die jetzige Planung eine erhebliche Verbesserung dar.

Insgesamt wird durch mehrere Maßnahmen die Pufferfähigkeit für Niederschlagswasser gefördert wie durch die Festsetzung eines erhöhten Aufbaus bei der Dachbegrünung. Im Zuge der detaillierten Freiflächenplanung werden die Abflüsse für das Niederschlagswasser genau betrachtet und geprüft, wo ggfs. zusätzliche Maßnahme zur Rückhaltung, zum Abfluss oder zur Pufferung gegeben und/oder notwendig sind. Ziel wird sein, dem vorhandenen (Mischwasser-)Kanal kein Niederschlagswasser zuzuführen, was den Vorgaben der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) entspricht, die in § 15 Abs. 2 Ziffer 6 die Einleitung von Grund-, Quell- und Sickerwasser in die öffentliche Entwässerungsanlage verbietet. Das Deckblatt zum Bebauungsplan enthält ca. 3.742 m² private und ca. 1.260 m² öffentliche Grünflächen. Je 300 m² Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen. Auf den künftigen privaten Flächen sind folgerichtig 65 Bäume als „zu pflanzen“ festgesetzt. Zusätzlich sind im Bereich der öffentlichen Grünflächen, hier vor allem den Klötzlmühlbach begleitend, 19 Bäume zu pflanzen. Es darf davon ausgegangen werden, dass die im Bereich der privaten Freiflächen durch die übliche gärtnerische Gestaltung weitere Pflanzmaßnahmen, dann vorrangig durch Sträucher, erfolgen werden.

31. [redacted]
mit dem Schreiben vom 18.08.2019

https://cloudla.Landshut.de/nextcloud/index.php/s/JCFbkSP3f69s3SC

Beschluss:

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Die geplante Neubebauung, wie auch die Vorgänger-Planung im rechtskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahr 2014, dienen der städtebaulich geordneten Deckung des Wohnraumbedarfs und stellen keine Reaktion darauf dar, „dass Sanierungsziele nicht erreicht wurden“.

Teil I – Umweltbelastung

Es wird moniert, dass noch notwendige und wichtige Gutachten fehlen würden. Die in der Zeit vom 16.07.2019 bis 23.08.2019 durchgeführte Beteiligung der Öffentlichkeit sollte gemäß § 3 Abs. 1 BauGB „möglichst frühzeitig“ erfolgen und „über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung“ unterrichten und informieren. Regelmäßig liegen zu diesem frühen Zeitpunkt noch nicht alle erforderlichen Gutachten vor. Im Nachgang zur angesprochenen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden, zum Teil bereits unter Berücksichtigung der aufgeworfenen Fragen und der geäußerten Bedenken und Anregungen, die folgenden Gutachten und gutachterlichen Berichte erstellt:

- Geotechnischer Bericht Nr. B1907247 vom 18.09.2019, Büro GeoPlan, Osterhofen
- BMI-Standort Klötzlmüllerstraße 140, Landshut PCB-Bodensanierung, Projekt Nr.: 0027473 vom 18.11.2019, ERM GmbH Neu-Isenburg
- Klötzlmüllerstraße 140 – Humantoxikologische Beurteilung des Restbelastungen mit Polychlorierten Biphenylen (PCB) im Hinblick auf die relevanten Wirkungspfade, vom Dezember 2019, Dr. Gerd Rippen, Göttingen
- Änderung des Bebauungsplanes 02/34 durch Deckblatt 1, Numerisches Grundwassermodell, vom 09.12.2019, Dr. Blasy – Dr. Øverland, Eching a. Ammersee
- Verkehrsuntersuchung Klötzlmüllerviertel in Landshut, vom 18.08.2020, Projekta Ingenieurgesellschaft, Auerbach
- Immissionsschutztechnisches Gutachten, Schalimmissionsschutz, Projekt-Nr. LA-2321-03 / 2321-03_E01 vom 19.01.2022 Hoock & Partner Sachverständige PartG mbH, Landshut (dieses Gutachten bezieht sich bereits auf die vorliegende, geänderte, reduzierte Planung)

Die geäußerten Bedenken richten sich weiter gegen die Änderung des Bebauungsplanes im sogenannten beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

Die gesetzlichen Vorgaben für die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes 02-34 durch Deckblatt 1 durch ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauBG als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ sind gegeben. Die geplante Grundfläche aller geplanten Gebäude liegt zusammengenommen (mit GRZ 1 = ca. 4.199 m² und GRZ 2 = ca. 9.223 m²) deutlich unter der Höchstgrenze von 20.000 m². Die in den, in der Stellungnahme zitierten Paragraphen § 1 Abs. 6 Nr. 7a und § 2 Abs. 4 BauGB beziehen gerade nicht auf ein Verfahren der Innenentwicklung. Die Belange, die in einer formellen Umweltprüfung abzuarbeiten sind, bleiben auch in einem Verfahren der Innenentwicklung unverändert abwägungserheblich (hier: § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a), c), e), h) und i) BauGB). Es ergeben sich bei einem Verfahren der Innenentwicklung somit keine materiellen Änderungen gegenüber einem regulären Verfahren mit Umweltprüfung. Der § 13a BauGB schließt das Verfahren der Innenentwicklung nur bei Belangen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b) (Natura2000-Gebiete) aus.

Wie vom Amt für Umwelt, Klima- und Naturschutz, SG Umweltschutz angegeben erfolgte die Sanierung der Altlasten innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans und damit auch des Deckblatts auf der Grundlage des Sanierungsplans vom 23.11.2012.
Im Auftrag des Rechtsnachfolgers des die Altlasten verursachenden Unternehmens wurde – zeitlich gesehen nach der Unterrichtung der Öffentlichkeit und der von der Planung berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vom 16.07.2019 – einschl. 23.08.2019 – der Bericht 0027473 vom 18.11.2019, Verfasser ERM GmbH, Neu-Isenburg, bezüglich der PCB Bodensanierung vorgelegt. Darin sind unter Ziffer 5, Seite 12, eine „Zusammenfassende Bewertung und Empfehlungen“ enthalten.
„Durch die Sanierungsmaßnahmen wurde etwa 99.8 % der im Boden vorhandenen PCB-Masse erfolgreich entfernt. Die verbliebenen 0,2 % an PCB-Masse (ca. 2,5 kg) liegen zu rund 90 % in Bodenhorizonten der gesättigten Bodenzone unterhalb des Referenzniveaus von 389,7 m Ü. NN vor. Der Sanierungszielwert für das Bodenmaterial von 10 mg/kg ist hier eingehalten.
Oberhalb des Referenzniveaus von 389,7 m ü. NN verbleiben lediglich an der westlichen Grundstücksgrenze noch etwa 0,22 kg an PCB, was etwa 0,02 % der PCB-Ausgangsmasse darstellt. Diese Boden-Restbelastung in ca. 0,6 m unter Gelände ist gegenwärtig sowie bei der geplanten zukünftigen Nutzung durch die Tiefenlage sowie einen dort errichteten Zaun unzugänglich. Vor diesem Hintergrund ist eine Gefährdung für die Wirkungspfade Boden – Mensch (direkter Kontakt) und Boden – Nutzpflanze dauerhaft unterbunden. Der Wirkungspfad Boden – Grundwasser wird durch den geringen Querschnitt der Restbelastung, den nicht vorhandenen Grundwasseranschluss sowie die relativ geringe PCB-Restmasse von 0,22 kg als nicht signifikant bewertet.
Ein Aushub der Restbelastung wäre mit erheblichen technischen Sicherungsmaßnahmen der Böschung bzw. der Gebäude auf dem Nachbargrundstück verbunden. Dieser Aufwand wäre … aus den o.g. Umständen nicht verhältnismäßig.
Die Bodensanierung ist … erfolgreich abgeschlossen. Die primäre Quelle ist zu 99,8 % entfernt worden.“ Weitere Sanierungsmaßnahmen werden von den Gutachtern nicht für erforderlich gehalten.
In der Sitzung des Bau- und des Umweltsenates am 24.10.2023 wurde bereits die Grundzüge einer einzurichtenden Grundwassersicherung dargestellt. Zwischenzeitlich liegt ein
„Konzept zur Sicherung des Grundwasserabstroms nach abgeschlossener PCB-Bodensanierung“, erstellt durch das Ing.-Büro PGA Planung Gutachten Analytik GmbH, vor. Das Konzept kommt zusammenfassen auf folgendes Ergebnis:
„Auf dem ehem. Betriebsgelände der […] in Landshut, Klötzlmüllerstraße 140, wurde bis Juli 2018 die quellenorientierte Bodensanierung einer PCB-Altlast durchgeführt. Die Verunreinigung geht auf den Vornutzer des Grundstücks, der […] und dort im Wesentlichen auf einen Brand im Jahr 1960 zurück, nach dem PCB-belastetes Material auf einem Teil des Grundstücks, Flurstück 2329, aufgefüllt wurde. Nach erfolgter Bodensanierung wurden abschließend weitere Untersuchungen des Bodens und des Grundwassers durchgeführt, die auch das westlich angrenzende Grundstück Klötzlmüllerstraße148 mit einbezogen hat. Ziel der Untersuchungen war die abschließende Gefährdungsabschätzung für alle relevanten Wirkungspfade und Schlussfolgerung, ob die Bodensanierung abgeschlossen ist, oder weitere Maßnahmen nach §2 Abs. 7 oder Abs. 8 BBodSchG und im Sinne § 4 Abs. 3 BBodSchG notwendig

sind. Bei der Bodensanierung durch Aushub wurden 1.105 kg an PCB entfernt. Die verbliebene Restbelastung lässt sich mit rund 4 kg abschätzen. Daraus ergibt sich eine rechnerische Effizienz der Bodensanierung von rund 99,6 %. Die Untersuchungen bestätigen insgesamt, dass die Sanierungsziele des genehmigten Sanierungsplanes für den Boden vom 23.11.2012 in hinreichenden Maß erfüllt sind. Die Bodensanierung wird damit als erfolgreich abgeschlossen bewertet.
Die auf dem Nachbargrundstück Klötzlmüllerstraße 148 detektierte punktuelle Restbelastung wurde im Mai und Juni 2022 durch Bodenaustausch entfernt.
Auf dem […]-Gelände überschreiten im quartären und im tertiären Grundwasserleiter die PCB-Konzentrationen den Stufe-1-Wert. Nach der Beprobung des quartären Grundwasserleiters vom 27.03.2023 übersteigt nur noch ein Messwert geringfügig (0,57µg/l) den Stufe-2-Wert. D.h., es liegt eine Grundwasserverunreinigung vor, die weitestgehend unter dem Stufe-2-Wert bzw. der Bestimmungsgrenze liegt. Insgesamt zeigt sich ein abnehmender Trend der Grundwasserkonzentrationen. Die PCB-Fahne mit Konzentrationen über dem Stufe-1-Wert (0,05 µg/l) erstreckt sich im quartären Grundwasserleiter ausgehend von der Quelle mit einer Breite von rund 65 m bis etwa 350 m in den Abstrom des BMI-Geländes. Belastbare Daten über die Länge der Schadstofffahne im tertiären Grundwasserleiter sind nicht vorhanden. Jedoch ist im Vergleich zum quartären Grundwasserleiter die Durchlässigkeit um den Faktor 60 niedriger und die Fracht um den Faktor 10 geringer. Es ist daher naheliegend, dass die Fahnenlänge im tertiären Grundwasserleiter erheblich kürzer sein muss als die Fahne im Quartär.“
Das Wasserwirtschaftsamt hat dem Konzept im Prinzip zugestimmt. Folgende Punkte sind noch offen:

- Messungen im tertiären Grundwasserleiters:
  Diese müssen zwingend noch in das Konzept aufgenommen werden.
- Restbelastungen auf der Westseite des Grundstücks:
  Das Nachbargrundstück wurde im Jahr 2021 saniert. Die Belastungen dort waren konzentriert im Randbereich zwischen Hausnummer 140 und 148 zu finden. Bei der damaligen Sanierung wurde festgestellt, dass sich Reste der Belastungen noch in den Randbereich der Hausnummer 140 ziehen. Diese müssen noch entfernt werden. Da aber ohnehin Bau- und Aushubarbeiten stattfinden müssen, kann dies ohne größeren Aufwand erfolgen. Zu klären ist hier nur noch die Frage, ob die Aushubmaßnahme von den jetzigen Eigentümern oder den vergangenen Eigentümern durchgeführt wird.
- Monitoring:
  Auch wenn nach dem Sicherungszeitraum von 4 Jahren keine Maßnahmen zur Schadstoffreduzierung mehr erfolgen werden, ist dennoch weiterhin ein Monitoring durchzuführen. Bereits im vergangenen Gutachten des Büros ERM, indem die Verhältnismäßigkeit der Maßnahmen abgewogen wurde, ist ein Monitoring empfohlen worden. Zu klären ist hier nur noch die Frage, ob das Monitoring von den jetzigen Eigentümern oder den vergangenen Eigentümern durchgeführt wird.
  Bereits zur Sitzung vom 24.10.2023 wurden zur grundsätzlichen Bebaubarkeit des Grundstücks Stellungnahmen vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten sowie vom Gesundheitsamt eingeholt. Beiden Fachstellen sehen eine Wohnnutzung als unproblematisch an.
- Wirkpfad Boden-Nutzpflanze
  Zweck des BBodSchG ist die nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen. Bei stofflichen Belastungen landwirtschaftlich genutzter Böden geht es primär um eine mögliche Beeinträchtigung der Nutzungsfunktion als Standort für landwirtschaftliche Nutzung. Gleiches gilt entsprechend für gartenbauliche Nutzungen.
  Bei der Gefährdungsabschätzung des Pfades Boden-Nutzpflanze sind folgende Punkte zu klären:
  Welche Gefahren gehen im konkreten Fall von den im Boden vorhandenen Schadstoffen für Nahrungs- und Futterpflanzen aus? Wie sind diese Gefahren zu beurteilen? Welche Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen können auf kontaminierten Flächen im Vorfeld technischer Maßnahmen zum Schutz der darauf wachsenden Nutzpflanzen ergriffen werden?

Die fachliche Bewertung obliegt dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten.

- Wirkpfad Boden-Mensch
  Ein Kontakt mit dem Boden kann durch die alltägliche Nutzung wie Sport, Spielen, Wohnen und Arbeiten stattfinden. Dabei steht beim Wirkungspfad Boden-Mensch (direkter Kontakt) die orale Aufnahme insbesondere bei Kleinkindern auf Kinderspielflächen, Wohngebieten sowie Park- und Freizeitanlagen, und die inhalative Aufnahme von aufgewirbelten Bodenpartikeln vor allem bei Erwachsenen auf Industrie- und Gewerbegrundstücken im Vordergrund.
  Die fachliche Bewertung obliegt dem Gesundheitsamt.
- Gefährdungsbeurteilung
  Ob tatsächliche eine Gefährdung vorliegt, hängt ganz wesentlich davon ab, wie große der Abstand zwischen Belastungen und Oberfläche ist. Der Gesetzgeber hat daher pauschalisierte Werte zur Gefährdungsbeurteilung in der Bundesbodenschutzverordnung festgelegt.
  Im vorliegenden Altlastenfall wurde bereits der Oberboden mit einer Mächtigkeit von bis zu 3 Metern flächig auf dem Grundstück abgetragen. Auffüllungen bis zum ursprünglichen Geländeniveau erfolgen im Rahmen der Baumaßnahmen. Damit ist eine „saubere“ Deckschicht von rund 3 Metern vorhanden.
  Die Mindestabstände werden daher im Fall des Wirkpfads Boden-Mensch um das 10-fache überschritten, die des Wirkpfads Boden Nutzpflanze um das 5-fache.

Entsprechende positive Stellungnahmen der beiden Fachbehörden liegen vor.

Die ursprünglichen Sanierungsmaßnahmen vor einer Bebauung abzuschließen und alle Sanierungsmöglichkeiten auszuschöpfen. Eine evt. vorliegende Unverhältnismäßigkeit sei durch unabhängige Gutachten zu belegen. Die erwähnten und vorliegenden Gutachten bestätigen bereits, dass im Rahmen der Verhältnismäßigkeit alles Mögliche getan und veranlasst wurde. Weitere Sanierungsmaßnahmen würden keine signifikante Verbesserung bringen. Es kann beim Grundwassermonitoring wegen der verbliebenen Restbelastung und dem dadurch veranlassten Erlass der Allgemeinverfügung nur noch darum gehen, zum einen die Entwicklung zu beobachten, rechtzeitig und umfassend zu dokumentieren und zum baldigst möglichen Zeitpunkt die Allgemeinverfügung aufzuheben.
Der Nachweis, ab welcher Höhenkote (389,7 m ü.NN) keine signifikanten grundwassergefährdenden Altlasten mehr vorliegen, ist im entsprechenden Gutachten vom 18.11.2019 enthalten. Dieser Kote folgt die Festsetzung der Höhenlage eben der -künftigen – Sauberkeitsschicht.
Grundsätzlich werden alle Gutachten, die im Zusammenhang mit der Altlastensanierung erstellt wurden und falls notwendig künftig noch erstellt werden vom Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz bewertet.
Inwieweit das Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz, SG Umweltschutz, dass angesprochene Gutachten durch Beauftragung eines weiteren Gutachtens verifizieren lässt, liegt in der Entscheidungsbefugnis der Behörde.
Das Wasserwirtschaftsamt Landshut ist als Fachbehörde eng in die gesamten Vorgänge eingebunden und verfügt amtsintern über den erforderlichen Sachverstand zur Beurteilung der Notwendigkeit ergänzender Gutachten.
Grundsätzlich richtet sich bei allen Bauvorhaben die Zulässigkeit zur Verwendung von Baustoffen nach den jeweils geltenden diesbezüglichen technischen Vorschriften und Regelungen, insbesondere der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) die Schutz bieten soll vor aus ortsfesten Anlagen (z.B. Keller, Fundamente, Tiefgaragen u.ä,) freigesetzten wassergefährdenden Stoffen.
Eine Mobilisierung des im Boden verbliebenen Rest-PCBs kann zunächst durch das Bewegen von Aushubmaterial erfolgen. Dies berücksichtigend bestimmt die Planung bereits die Unterkante der Sauberkeitsschicht. Bis zu diesem Tiefenhorizont wurde die Bodensanierung durchgeführt. Eine weitere Möglichkeit der Mobilisierung besteht durch den Grundwassereintrag und –transport. Wenn im Grundwasser gebaut wird, ist hierfür eine Genehmigung erforderlich. Dies geschieht durch stellen eines Wasserrechtsantrags. Die Fachbehörde prüft dann eigenständig, ob zum Nachweis der Unbedenklichkeit weiterführende Gutachten erforderlich und vorzulegen sind.

Die Höhenlage für die Unterkante der Sauberkeitsschicht wurde auf 389,7 m ü.NN bestimmt. Um diese Sauberkeitsschicht herzustellen werden die Aushubarbeiten diese Höhenkote nur minimal um wenige Zentimeter unterschreiten.
Der mittlere im Geotechnischen Bericht vom 18.09.2019) angegebene Grundwasserspiegel liegt bei 389,5 m ü. NN, der höchste GW-Stand bei 391,5 m ü.NN (inkl. 50 cm Sicherheitszuschlag). Normale Grundwasserverhältnisse voraussetzend, sollte es damit im Rahmen der Erdarbeiten zu keinen Eingriffen in das Grundwasser kommen.
Sollte das Grundwasser während der Bauarbeiten aufgrund heftiger Niederschläge vorübergehend ansteigen, werden die entsprechenden Arbeiten für diesen Zeitraum unterbrochen.
Das Bayerische Landesamt für Umwelt (LfU) führt nach Art. 3 Abs. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) das sogenannte Altlastenkataster. Über die Entlassung einer Fläche aus diesem Verzeichnis entscheidet die Kreisverwaltungsbehörde, im vorliegenden Fall das Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz der kreisfreien Stadt Landshut.
Die im Zusammenhang mit der Bauleitplanung erstellten Gutachten sind als Verfahrensunterlagen Bestandteil der Planungen und somit im Zeitraum der öffentlichen Auslegung für jedermann einsehbar. Die Gutachten enthalten an ihrem Ende eine kurze allgemeinverständliche Zusammenfassung.
Die in der Zeit vom 16.07.2019 bis 23.08.2019 durchgeführte Beteiligung der Öffentlichkeit stellt nur einen von mehreren Verfahrensschritten bei der Aufstellung von Bebauungsplänen dar. Vorrangig dient die gem. § 3 Abs.1 BauGB durchgeführte Beteiligung der Information der Bürger und im Rückfluss auch der Planungsbehörde.
Während aller Beteiligungszeiträume steht es jedermann frei sich durch Einsichtnahme in die Akten Kenntnis der Planung und der einschlägigen Gutachten zu verschaffen.
Das Baugesetzbuch (BauGB) schreibt in § 3 Abs.2 die formelle öffentliche Auslegung für die Dauer eines Monats vor. Dieser Zeitraum ist als Regelzeitraum anzusehen. Es steht im Ermessen des Amtes für Stadtentwicklung und Stadtplanung der Stadt Landshut diesen Zeitraum zu verlängern.
Die Untersuchung des Grundwassers der Anwohner wurde erstmals 2019 vorgenommen und wird alle 2 Jahre wiederholt. Die letzte Probenentnahme erfolgte im August 2023. Die Entnahmen werden von Mitarbeitern der Stadt Landshut vorgenommen. Die Untersuchung der Proben geschieht durch ein von der Stadt Landshut beauftragtes Labor.
Die Durchführung von Bodenuntersuchungen in Bereichen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans / Deckblatts vor Beginn und nach Abschluss der Bauarbeiten ist über den Inhalt des Bebauungsplans nicht regelbar. Sie kann allenfalls im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages vereinbart werden oder individuell im konkreten Verdachtsfall.
Der gutachterliche Vergleich, ob die Deckblatt-Änderung das PCB-Grundwasserproblem besser löst als der rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahre 2014 wird nicht zielführend sein. Der Bebauungsplan aus dem Jahr 2014 ist rechtskräftig und auf seiner Basis und auf Basis der darin enthaltenen Festsetzungen dürfte damit gebaut werden. Für die aktuelle Deckblatt-Änderung bietet das laufende Verfahren mit Beteiligung aller zuständigen Fachbehörden Gelegenheit zur Prüfung.
Im Übrigen dienen weder der Bebauungsplan noch das Deckblatt hierzu der Lösung des PCB-Grundwasserproblems. Dieses Problem ist außerhalb der Bauleitplanung zu lösen. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wird geprüft inwieweit die Planung zu unzumutbaren Beeinträchtigungen führt.
Das laufende Aufstellungsverfahren für das Deckblatt 1 zum Bebauungsplan 02-34 folgt den diesbezüglichen Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB). Ein Einfluss auf das Abstimmungsverhalten der Mitglieder des Stadtrats ist nicht möglich.

Teil II – Grund- und Oberflächenwasser

Im Zuge des Grundwassermonitorings wurde auch die über den Geltungsbereich hinausgehende Bodenbelastung untersucht. Die Untersuchungen erfolgen alle 2 Jahre. Sie wurden zuletzt im August 2023 vorgenommen.

Die Auswirkungen der geplanten Tiefgaragen auf das Grundwasser und den Grundwasserstrom wurden im „Numerischen Grundwassermodell“ von Dr. Blasy – Dr. Øverland vom 09.12.2019 untersucht. Darin wurde der Einfluss der geplanten Tiefgaragen auf die Grundwasserströmung und einen möglichen Aufstau betrachtet und festgestellt, dass die beiden Tiefgaragenkomplexe „keine Abhilfemaßnahmen zur weiteren Verminderung der Auswirkungen“ erforderlich machen“. Die sich aus den Berechnungen im genannten Gutachten ergebenden Auswirkungen bewegen sich im Bereich weniger Zentimeter. Ein Bodengutachten wurde erstellt und liegt als „Geotechnischer Bericht Nr. B1907247“ vom 18.09.2019 (Verfasser: GeoPlan, Osterhofen) vor.
Die Notwendigkeit zur Durchführung eines Beweissicherungsverfahrens ergibt sich aus der jeweils gewählten Konstruktionsweise und damit zusammenhängend aus der Schwere des Eingriffs in den Baugrund. Sie liegt im Zuständigkeitsbereich des jeweiligen Bauherrn. Dem allgemein gültigen Verursacherprinzip folgend haftet der Bauherr oder die von ihm beauftragte ausführende Firma für durch seine Baumaßnahme verursachte Schäden an benachbarten Gebäuden.
Die geforderten Grundwasser-Messstellen wurden im Zusammenhang mit dem Grundwassermonitoring eingerichtet.

Das Baugelände war bis zur Aufgabe seiner industriellen Nutzung nahezu zu 100 % versiegelt. Dem gegenüber stellt die jetzige Planung eine erhebliche Verbesserung dar. Insgesamt wird durch mehrere Maßnahmen die Pufferfähigkeit für Niederschlagswasser gefördert. Im Zuge der detaillierten Freiflächenplanung werden die Abflüsse für das Niederschlagswasser genau betrachtet und geprüft, wo ggfs. Zusätzliche Maßnahme zur Rückhaltung, zum Abfluss oder zur Pufferung gegeben und/oder notwendig sind. Ziel wird sein, dem vorhandenen (Mischwasser-)Kanal kein Niederschlagswasser zuzuführen, was den Vorgaben der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) entspricht, die in § 15 Abs. 2 Ziffer 6 die Einleitung von Grund-Quell- und Sickerwasser in die öffentliche Entwässerungsanlage verbietet.

Es werden weitere Forderungen erhoben:

Die geforderten Grundwassermessstellen wurden eingerichtet und werden von den Mitarbeitern des Amtes für Umwelt-, Klima- und Naturschutz der Stadt Landshut betreut und abgelesen.

Das öffentliche Kanalnetz wird von den Stadtwerken betrieben. Im Rahmen jedes Bebauungsplanverfahrens werden die Stadtwerke standardmäßig beteiligt und überprüfen in diesem Zusammenhang die Kapazität der anliegenden Kanäle. Die im Rahmen des letzten Beteiligungsverfahrens eingegangene Stellungnahme enthält keine Aussage und keinen Hinweis darauf, dass das vorhandene Kanalnetz zur Aufnahme des hinzukommenden Schmutzwassers zu gering dimensioniert wäre.

Insgesamt wird durch mehrere Maßnahmen die Pufferfähigkeit für Niederschlagswasser gefördert, wie durch die Festsetzung eines erhöhten Aufbaus bei der Dachbegrünung. Im Zuge der weiteren detaillierten Freiflächenplanung werden die Abflüsse für das Niederschlagswasser noch einmal genau betrachtet und geprüft, wo ggfs. Zusätzliche Maßnahme zur Rückhaltung, zum Abfluss oder zur Pufferung gegeben und/oder notwendig sind. Ziel wird sein, dem vorhandenen (Mischwasser-)Kanal kein Niederschlagswasser zuzuführen, was auch den Vorgaben der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) entspricht, die in § 15 Abs. 2 Ziffer 6 die Einleitung von Grund-Quell- und Sickerwasser in die öffentliche Entwässerungsanlage verbietet.

Die Höhenlage für die Unterkante der Sauberkeitsschicht wurde auf 389,7 m ü.NN bestimmt. Um diese Sauberkeitsschicht herzustellen werden die Aushubarbeiten diese Höhenkote nur minimal um wenige Zentimeter unterschreiten.
Der mittlere im Geotechnischen Bericht vom 18.09.2019) angegebene Grundwasserspiegel liegt bei 389,5 m ü. NN, der höchste GW-Stand bei 391,5 m ü.NN (inkl. 50 cm Sicherheitszuschlag). Normale Grundwasserverhältnisse voraussetzend, sollte es damit im Rahmen der Erdarbeiten zu keinen Eingriffen in das Grundwasser kommen.

Die im Zusammenhang mit der Bauleitplanung erstellten Gutachten sind als Verfahrensunterlagen Bestandteil der Planungen und somit für jedermann einsehbar. Die Gutachten enthalten an ihrem Ende eine kurze allgemeinverständliche Zusammenfassung. Die erstellten Gutachten wurden bereits unter Teil I aufgelistet.

Teil III – Umfang der Neuplanung

Dem seit Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes 2013 / 2014 in Art und Umfang geänderten Bedarf und der daraus resultierenden Nachfrage wird mit der Deckblatt-Änderung Rechnung getragen. Im Zeitraum von 2013 bis 2022 stieg die Einwohnerzahl der Stadt um 9.278 Personen oder ca. 14 % von 66.179 (2013) auf 75.457 (2022). Die aktuellen Bevölkerungsprognosen (Quelle: Bayer. Landesamt für Statistik) gehen für die Stadt Landshut von einem weiteren Zuwachs bis 2030 um 11.821 Personen gegenüber dem Wert 2013 oder ca. 18 % auf ca. 78.000 Personen aus und weiter bis 2030 um 14.621 Personen oder ca. 22 % auf dann 80.800 Einwohner. In Kombination mit dem vergleichsweise geringen Flächenpotential der kreisfreien Stadt Landshut und der Verpflichtung zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden ist die angestrebte Verdichtung notwendig und vertretbar.

Die im Planentwurf festgesetzte Grenze für mögliche Tiefgaragen (rot-gestrichelte Linie) stellt – wie eine Baugrenze! – die Maximal-Ausdehnung der TG dar. Durch die nach der Information der Öffentlichkeit in der Zeit vom 16.07.2019 – 23.08.2019 konnte auch diese „Maximal-Ausdehnung“ reduziert werden.
Auf Grund der vergleichsweise sehr hohen Baukosten einer Tiefgarage wird kein vernünftiger Investor oder Bauherr freiwillig mehr TG-Plätze errichten, als für die Mehrfamilienhäuser benötigt und durch die einschlägigen gesetzlichen Vorschriften gefordert werden.

Gegenüber der in der Zeit vom16.07.2019 bis 23.08.2019 ausgelegten Planung wurde die Bebauungsdichte um rd. 13,3 % (= ca. 2.140 m² Geschoßfläche) reduziert. Im Nordosten des Geltungsbereiches (Baufelder 7 – 9) wurden die Gebäudehöhen zurückgenommen. Anstelle der hier bisher geplanten Mehrfamilienhäuser mit 3 -4 Vollgeschossen sollen nunmehr Reihenhäuser mit 2 – 3 Vollgeschossen errichtet werden. Die geplante Bebauungsdichte folgt der oben erwähnten Befriedigung der prognostizierten Nachfrage nach Wohnraum.

Die nach der Bayer. Bauordnung (BayBO) vorgeschriebenen Abstandsflächen gegenüber der bestehenden Bebauung werden eingehalten. Innerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplanes kann von der Einhaltung der Abstandsflächen nach Art. 6 Bay.BO abgewichen werden. Durch die Reihung der Baukörper in West-Ost- und Nord-Süd-Richtung wird der notwendigen Luftzirkulation Rechnung getragen.
Wie ebenfalls bereits mehrfach erwähnt liegt ein Immissionsschutztechnisches Gutachten inzwischen vor.

Die Auswirkungen des planungsbedingten steigenden künftigen Verkehrsaufkommens wurde in der „Verkehrsuntersuchung Klötzlmüllerviertel in Landshut“ vom 18.09.2020 der Projekta-Ingenieurgesellschaft, Auerbach und in einem „Immissionsschutztechnisches Gutachten, Schallimmissionsschutz, Projekt-Nr. LA-2321-03 / 2321-03_E01 vom 19.01.2022 durch das Büro Hoock & Partner Sachverständige PartG mbH, Landshut untersucht. Letzteres Gutachten bezieht sich bereits auf die vorliegende, geänderte, reduzierte Planung. Es kommt zu dem Ergebnis, dass lediglich an den Südseiten der geplanten Mehrfamilienhäuser (Baufelder 10 – 12), zur Klötzlmüllerstrasse hin, Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Diese sind durch eine entsprechende Grundrißorientierung in Kombination mit baulichen Maßnahmen durchführbar.
Eine Einbindung der sog. Westtangente in die vorliegende Planung scheitert aus mehreren Gründen. Sie liegt nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplan-Deckblatts, ihre Realisierung ist keineswegs gesichert und wenn sie kommt, wird dies erst in vielen Jahren zu einer Entlastung im Baugebiet bzw. im Klötzlmüllerviertel führen können.

Die geplante Anzahl an Kfz-Stellplätzen richtet sich dabei i.d.R. nach der Stellplatzsatzung (StPlS) der Stadt Landshut vom 11.05.2015, zuletzt geändert durch Satzung vom 16.11.2020. Zusätzlich zu den Kfz-Stellplätzen werden den jeweiligen Mehrfamilienhäusern auch zugeordnete Fahrrad-Abstellflächen und -plätze geschaffen. Das Baugebiet ist gut an das Netz des ÖPNV angebunden. Die Innenstadt, alle Schulen, der Landshuter Hauptbahnhof und die weitaus meisten sonstigen Infrastruktureinrichtungen sind wegen des ebenen Geländes gut auch mit dem Fahrrad erreichbar.
In der Sitzung vom 07.03.2024 hat der Bausenat daher einer Reduzierung der nach der Stellplatzsatzung nachzuweisenden KFZ-Stellplätze zugestimmt. Im Gegenzug wird die Anzahl der Fahrrad-Abstellplätze erhöht. Grundlage für die Reduzierung wird ein Mobilitätskonzept sein.
Das Mobilitätskonzept beruht auf der vorliegenden Bauleitplanung, den örtlichen, infrastrukturellen Gegebenheiten im näheren und mittleren Umfeld sowie der topografischen Situation.
Ziel des Konzeptes ist die Reduzierung des KFZ-Individualverkehrs, der von den künftigen Bewohnern des neuen Baugebietes ausgelöst werden wird und damit die Reduzierung der Anzahl sowohl der nach den geltenden Satzungen und Vorschriften nachzuweisenden KFZ-Stellplätze und auch der tatsächlich benötigten Stellplätze. Damit einher geht eine Akzeptanz- und Attraktivitätssteigerung hinsichtlich des ÖPNVs und des Fahrradverkehrs.
Im Wirkungsbereich des Mobilitätskonzeptes kommt es nach baulicher und organisatorischer Umsetzung der formulierten Maßnahmen für die bereits vorhandenen und die neu hinzu-ziehenden Anwohner zu einer Reduzierung durch Lärm und Staub, einer Reduzierung der Versiegelung der Bodenoberfläche, zu einer Verbesserung hinsichtlich der Versickerung von Niederschlägen und zu einer Abnahme der Gefährdung durch den KFZ-Verkehr. Die Anzahl der oberirdischen Stellplätze und die Ausdehnung der Tiefgaragen wird verkleinert. Die dadurch freiwerdenden Flächen tragen zu einer Verbesserung des Wohnumfeldes bei.
Ein Fehlverhalten der Nutzer - gleich welcher Einrichtung - lässt sich planerisch nicht fassen. Ob die neuen Bewohner die entstehenden Tiefgaragen oder die angebotenen sonstigen Stellplätze für Kfz und Fahrräder nutzen oder nicht entzieht sich dem Regelungsinhalt der Bauleitplanung.
Die neuen Tiefgaragen werden nach unten gegen aufsteigendes Grundwasser so- weit erforderlich und möglich gesichert. Wenn im Katastrophenfall das Stadtviertel, das gesamte Baugebiet und damit auch die neuen Tiefgaragen überflutet werden, wird das Wasser von oben in die Tiefgaragen eindringen. Bis zu einer gewissen Hochwasserhöhe wird die geplante Höhenlage des neuen Baugeländes Schutz bieten. Im Falle weiter steigenden Wassers werden die Tiefgaragen im Baugebiet volllaufen, wie allen anderen Tiefgaragen im vom Hochwasser betroffenen Gebiet auch. Ein 100 %-iger Schutz vor Naturkatastrophen ist nie und nirgends gegeben.

Die Tiefgaragenzufahrten im Kreuzeckweg werden wie bereits mehrfach geschrieben nicht mehr weiterverfolgt. Weite Teile des Kreuzeckweges sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und seines Deckblatts. Dadurch ist hier auch keine Regelungsmöglichkeit gegeben. Eine Regelungsmöglichkeit besteht über den Schulwegplan der Stadt Landshut und entsprechende verkehrsregelnde Maßnahmen.

Die Anbindung des neuen Baugebiets an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsnetze der Stadt und ihre Finanzierung kann über einen Städtebaulichen und/oder Erschließungsvertrag vereinbart werden. In Landshut ist dies bei großen Bauvorhaben gängige Praxis.
Zur Ermittlung des Bedarfs an zusätzlichen Plätzen in Kinderkrippen, Kindergärten und Schulen werden regelmäßig statische Kennwerte herangezogen. Zudem wurden für das gesamte Stadtgebiet in den letzten Jahren Schulbedarfs- und Kita-Bedarfspläne erstellt bzw. werden noch erstellt. Der diesbezügliche Bedarf wird in der Begründung wiedergegeben (siehe Ziffer 11.1). Er dient der planenden Kommune als Hinweis welche Einrichtungen u.U. zu erweitern sind und welche noch über ausreichende Kapazität verfügen. Pläne und eigene Gutachten hierzu werden generell nicht erstellt.

Es werden weitere Forderungen erhoben:

Die nach der Bayer. Bauordnung (BayBO) vorgeschriebenen Abstandsflächen gegenüber der bestehenden Bebauung werden eingehalten. Innerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplanes kann von der Einhaltung der Abstandsflächen nach Art. 6 Bay.BO abgewichen werden. Durch die Reihung der Baukörper in West-Ost- und Nord-Süd-Richtung wird der notwendigen Luftzirkulation Rechnung getragen.

Das geforderte Schallschutzgutachten liegt in Form des „Immissionsschutztechnisches Gutachten, Schallimmissionsschutz“, Projekt-Nr. LA-2321-03 / 2321-03_E01 vom 19.01.2022 Hoock & Partner Sachverständige PartG mbH, Landshut vor. Dieses Gutachten bezieht sich bereits auf die vorliegende, geänderte, reduzierte Planung.
Die Notwendigkeit eines Gutachtens hinsichtlich zu befürchtender Luftschadstoffe, hervorgerufen durch die Neubebauung, wurde von der für die Beurteilung zuständigen Unteren Immissionsschutzbehörde bisher nicht gesehen.

Das geforderte infrastrukturelle Gutachten liegt vor. Siehe: „Verkehrsuntersuchung Klötzlmüllerviertel in Landshut“ vom 18. 09.2020, Projekta Ingenieurgesellschaft, Auerbach.

Die Tiefgaragenzufahrten im Kreuzeckweg werden wie bereits mehrfach geschrieben nicht mehr weiterverfolgt. Weite Teile des Kreuzeckweges sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und seines Deckblatts. Dadurch ist hier auch keine Regelungsmöglichkeit gegeben. Eine Regelungsmöglichkeit besteht über den Schulwegplan der Stadt Landshut und entsprechende verkehrsregelnde Maßnahmen.

Die Schulwegsicherheit wird vom Schulverwaltungsamt überprüft. Im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung wurden vom Schulverwaltungsamt keine Einwände vorgebracht; insofern ist nach derzeitigem Stand die Schulwegsicherheit auch nach Umsetzung der geplanten Bebauung als ausreichend anzusehen. Dies gilt insbesondere, weil bereits der bestehende Bebauungsplan für den Kreuzeckweg einen verkehrsberuhigten Bereich vorsieht, der durch das vorliegende Deckblatt nicht geändert wird.

Der Bausenat wird von den einzelnen Ämtern und Fachstellen der Stadt im Zusammenhang mit den jeweiligen Beschlussvorlagen im notwendigen Umfang unterrichtet.

Teil IV – weitere individuelle Betroffenheit

Die angesprochene Umplanung der Straßen-Garagenzufahrt wurde aus der Deckblatt-Änderung herausgenommen. Es verbleibt bei Fassung im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 02-34 aus dem Jahr 2014.

Grundsätzlich haben alle Baumaßnahmen so zu erfolgen, dass keine Schädigung der Anwohner, Nachbarn oder sonstiger Dritter erfolgt. Ob die Notwendigkeit zur Durchführung eines Beweissicherungsverfahrens vorliegt, ergibt sich aus der jeweils gewählten Konstruktionsweise und damit zusammenhängend aus der Schwere des Eingriffs z.B. in den Baugrund. Sie liegt im Zuständigkeitsbereich des jeweiligen Bauherrn. Dem allgemein gültigen Verursacherprinzip folgend haftet der Bauherr oder die von ihm beauftragte ausführende Firma für durch seine Baumaßnahme verursachte Schäden an benachbarten Gebäuden.

Es werden weitere Forderungen erhoben:

Die Frage, wer im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens als Nachbar zu beteiligen ist, ist in Art. 66 Bayer. Bauordnung (BayBO) geregelt. Die Aufstellung eines Bebauungsplans verhindert jedenfalls nicht grundsätzlich den Rechtsweg im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens

Wie oben bereits erwähnt haben alle Baumaßnahmen grundsätzlich so zu erfolgen, dass keine Schädigung der Anwohner, Nachbarn oder sonstiger Dritter erfolgt. Ob die Notwendigkeit zur Durchführung eines Beweissicherungsverfahrens vorliegt, ergibt sich u.a. aus der jeweils gewählten Konstruktionsweise und damit zusammenhängend aus der Schwere des Eingriffs z.B. in den Baugrund. Sie liegt im Zuständigkeitsbereich des jeweiligen Bauherrn. Dem allgemein gültigen Verursacherprinzip folgend haftet der Bauherr oder die von ihm beauftragte ausführende Firma für durch seine Baumaßnahme verursachte Schäden an benachbarten Gebäuden.

Die Feststellung der Wertigkeit eines Grundstücks liegt regelmäßig im Zuständigkeitsbereich der jeweiligen Eigentümer. Unbenommen hiervon ist eine mögliche Schadensersatzforderung gegenüber dem Verursacher.
Die Thematik der Wertminderung wurde bereits unter Teil II abgehandelt.

Die geforderten Grundwassermessstellen wurden eingerichtet und werden von den Mitarbeitern des Amtes für Umwelt-, Klima- und Naturschutz der Stadt Landshut betreut und abgelesen. Inwieweit beweissichernde Bodenbeprobungen veranlasst sind wird dort ebenfalls geprüft und falls notwendig veranlasst.

Teil IV – Fazit

Von dem zusammenfassenden Resumée wird Kenntnis genommen.

32. [redacted]
mit dem Schreiben vom 18.08.2019

https://cloudla.Landshut.de/nextcloud/index.php/s/msD4Z8QR9NWmqdz

Beschluss:

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

1. Dem seit Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes 2013 / 2014 in Art und Umfang geänderten Bedarf und der daraus resultierenden Nachfrage wird mit der Deckblatt-Änderung Rechnung getragen. Im Zeitraum von 2013 bis 2022 stieg die Einwohnerzahl der Stadt um 9.278 Personen oder ca. 14 % von 66.179 (2013) auf 75.457 (2022). Die aktuellen Bevölkerungsprognosen (Quelle: Bayer. Landesamt für Statistik) gehen für die Stadt Landshut von einem weiteren Zuwachs bis 2030 um 11.821 Personen gegenüber dem Wert 2013 oder ca. 18 % auf ca. 78.000 Personen aus und weiter bis 2030 um 14.621 Personen oder ca. 22 % auf dann 80.800 Einwohner. In Kombination mit dem vergleichsweise geringen Flächenpotential der kreisfreien Stadt Landshut und der Verpflichtung zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden ist die angestrebte Verdichtung notwendig und vertretbar.
   Im Einspruch wird die Tiefgaragenein- und -ausfahrt zum Seitenarm der Klötzlmüllerstraße moniert. Gegenüber der bisherigen Planung wird die Tiefgaragenzufahrt um 90° gedreht und öffnet sich direkt zur Klötzlmüllerstraße hin.
   Die Klötzlmüllerstraße ist und bleibt die Hauptverbindung des gesamten Viertels zur Innenstadt und in das übergeordnete Straßennetz. Sie ist zur Aufnahme des Neuverkehrs geeignet und ausreichend dimensioniert. Es ist folgerichtig geboten die Tiefgaragen an sie anzubinden.
   Zum Schutz der Anlieger und entsprechend den technischen sowie rechtlichen Vorschriften werden die geplanten Tiefgaragenzu- und –ausfahrten eingehaust und gemäß den Angaben aus dem Immissionsschutztechnischen Gutachten der Hoock & Partner Sachverständige PartG mbH vom 19.01.2022 schallgedämmt ausgebildet.
   Die Auswirkungen des planungsbedingten steigenden künftigen Verkehrsaufkommens wurde in der „Verkehrsuntersuchung Klötzlmüllerviertel in Landshut“ vom 18.09.2020 der Projekta-Ingenieurgesellschaft, Auerbach und in einem „Immissionsschutztechnisches Gutachten, Schallimmissionsschutz, Projekt-Nr. LA-2321-03 / 2321-03_E01 vom 19.01.2022 durch das Büro Hoock & Partner

Sachverständige PartG mbH, Landshut untersucht. Letzteres Gutachten bezieht sich bereits auf die vorliegende, geänderte, reduzierte Planung. Es kommt zu dem Ergebnis, dass lediglich an den Südseiten der geplanten Mehrfamilienhäuser (Baufelder 10 – 12), zur Klötzlmüllerstrasse hin, Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Diese sind durch eine entsprechende Grundrißorientierung in Kombination mit baulichen Maßnahmen durchführbar.

2. Die geplante Anzahl an Kfz-Stellplätzen richtet sich dabei i.d.R. nach der Stellplatzsatzung (StPlS) der Stadt Landshut vom 11.05.2015, zuletzt geändert durch Satzung vom 16.11.2020. Zusätzlich zu den Kfz-Stellplätzen den jeweiligen Mehrfamilienhäusern auch zugeordnete Fahrrad-Abstellflächen und -plätze geschaffen. Das Baugebiet ist gut an das Netz des ÖPNV angebunden. Die Innenstadt, alle Schulen, der Landshuter Hauptbahnhof und die weitaus meisten sonstigen Infrastruktureinrichtungen sind wegen des ebenen Geländes gut auch mit dem Fahrrad erreichbar.
   In der Sitzung vom 07.03.2024 hat der Bausenat daher einer Reduzierung der sich nach der Stellplatzsatzung nachzuweisenden, oben genannten KFZ-Stellplätze zugestimmt. Grundlage für die Reduzierung wird ein Mobilitätskonzept sein. Dem gegenüber wird die Anzahl der Fahrrad-Abstellplätze erweitert.
   Das Mobilitätskonzept beruht auf der vorliegenden Bauleitplanung, den örtlichen, infrastrukturellen Gegebenheiten im näheren und mittleren Umfeld sowie der topografischen Situation.
   Ziel des Konzeptes ist die Reduzierung des KFZ-Individualverkehrs, der von den künftigen Bewohnern des neuen Baugebietes ausgelöst werden wird und damit die Reduzierung der Anzahl sowohl der nach den geltenden Satzungen und Vorschriften nachzuweisenden KFZ-Stellplätze und auch der tatsächlich benötigten Stellplätze. Damit einher geht eine Akzeptanz- und Attraktivitätssteigerung hinsichtlich des ÖPNVs und des Fahrradverkehrs.
   Im Wirkungsbereich des Mobilitätskonzeptes kommt es nach baulicher und organisatorischer Umsetzung der formulierten Maßnahmen für die bereits vorhandenen und die neu hinzuziehenden Anwohner zu einer Reduzierung durch Lärm und Staub, einer Reduzierung der Versiegelung der Bodenoberfläche, zu einer Verbesserung hinsichtlich der Versickerung von Niederschlägen und zu einer Abnahme der Gefährdung durch den KFZ-Verkehr. Die Anzahl der oberirdischen Stellplätze und die Ausdehnung der Tiefgaragen wird verkleinert. Die dadurch freiwerdenden Flächen tragen zu einer Verbesserung des Wohnumfeldes bei.
   Ein Fehlverhalten der Nutzer - gleich welcher Einrichtung - lässt sich planerisch nicht fassen. Ob die neuen Bewohner die entstehenden Tiefgaragen oder die angebotenen sonstigen Stellplätze für Kfz und Fahrräder nutzen oder nicht entzieht sich dem Regelungsinhalt der Bauleitplanung.
   Die neuen Tiefgaragen werden nach unten gegen aufsteigendes Grundwasser so- weit erforderlich und möglich gesichert. Wenn im Katastrophenfall das Stadtviertel, das gesamte Baugebiet und damit auch die neuen Tiefgaragen überflutet werden, wird das Wasser von oben in die Tiefgaragen eindringen. Bis zu einer gewissen Hochwasserhöhe wird die geplante Höhenlage des neuen Baugeländes Schutz bieten. Im Falle weiter steigenden Wassers werden die Tiefgaragen im Baugebiet volllaufen, wie allen anderen Tiefgaragen im vom Hochwasser betroffenen Gebiet auch. Ein 100 %-iger Schutz vor Naturkatastrophen ist nie und nirgends gegeben.

3. Die Tiefgaragenzufahrten im Kreuzeckweg werden wie bereits mehrfach geschrieben nicht mehr weiterverfolgt. Weite Teile des Kreuzeckweges sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und seines Deckblatts. Dadurch ist hier auch keine Regelungsmöglichkeit gegeben. Eine Regelungsmöglichkeit besteht über den Schulwegplan der Stadt Landshut und entsprechende verkehrsregelnde Maßnahmen.

4. Gegenüber der in der Zeit vom16.07.2019 bis 23.08.2019 ausgelegten Planung wurde die Bebauungsdichte um rd. 13,3 % (= ca. 2.140 m² Geschoßfläche) reduziert. Im Nordosten des Geltungsbereiches (Baufelder 7 – 9) wurden die Gebäudehöhen zurückgenommen. Anstelle der hier bisher geplanten Mehrfamilienhäuser mit 3 -4 Vollgeschossen sollen nunmehr Reihenhäuser mit 2 – 3 Vollgeschossen errichtet

werden. Die geplante Bebauungsdichte folgt der oben erwähnten Befriedigung der prognostizierten Nachfrage nach Wohnraum. Wie ebenfalls bereits mehrfach erwähnt liegt ein Immissionsschutztechnisches Gutachten inzwischen vor.

5. Die Auswirkungen der geplanten Tiefgaragen auf das Grundwasser und den Grundwasserstrom wurden im „Numerischen Grundwassermodell“ von Dr. Blasy – Dr. Øverland vom 09.12.2019 untersucht. Darin wurde der Einfluss der geplanten Tiefgaragen auf die Grundwasserströmung und einen möglichen Aufstau betrachtet und festgestellt, dass die beiden Tiefgaragenkomplexe „keine Abhilfemaßnahmen zur weiteren Verminderung der Auswirkungen“ erforderlich machen“. Die sich aus den Berechnungen im genannten Gutachten ergebenden Auswirkungen bewegen sich im Bereich weniger Zentimeter. Ein Bodengutachten wurde erstellt und liegt als „Geotechnischer Bericht Nr. B1907247“ vom 18.09.2019 (Verfasser: GeoPlan, Osterhofen) vor.
   Die Notwendigkeit zur Durchführung eines Beweissicherungsverfahrens ergibt sich aus der jeweils gewählten Konstruktionsweise und damit zusammenhängend aus der Schwere des Eingriffs in den Baugrund. Sie liegt im Zuständigkeitsbereich des jeweiligen Bauherrn. Dem allgemein gültigen Verursacherprinzip folgend haftet der Bauherr oder die von ihm beauftragte ausführende Firma für durch seine Baumaßnahme verursachte Schäden an benachbarten Gebäuden.
   Die geforderten Grundwasser- Messstellen wurden im Zusammenhang mit dem Grundwassermonitoring eingerichtet.

6. Das Baugelände war bis zur Aufgabe seiner industriellen Nutzung nahezu zu 100 % versiegelt. Dem gegenüber stellt die jetzige Planung eine erhebliche Verbesserung dar. Insgesamt wird durch mehrere Maßnahmen die Pufferfähigkeit für Niederschlagswasser gefördert, wie durch die Festsetzung eines erhöhten Aufbaus bei der Dachbegrünung. Im Zuge der detaillierten Freiflächenplanung werden die Abflüsse für das Niederschlagswasser genau betrachtet und geprüft, wo ggfs. zusätzliche Maßnahme zur Rückhaltung, zum Abfluss oder zur Pufferung gegeben und/oder notwendig sind. Ziel wird sein, dem vorhandenen (Mischwasser-)Kanal kein Niederschlagswasser zuzuführen, was den Vorgaben der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) entspricht, die in § 15 Abs. 2 Ziffer 6 die Einleitung von Grund- Quell- und Sickerwasser in die öffentliche Entwässerungsanlage verbietet.

7. Wie vom Amt für Umwelt, Klima- und Naturschutz, SG Umweltschutz angegeben erfolgte die Sanierung der Altlasten innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans und damit auch des Deckblatts auf der Grundlage des Sanierungsplans vom 23.11.2012.
   Im Auftrag des Rechtsnachfolgers des die Altlasten verursachenden Unternehmens wurde – zeitlich gesehen nach der Unterrichtung der Öffentlichkeit und der von der Planung berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vom 16.07.2019 – einschl. 23.08.2019 – der Bericht 0027473 vom 18.11.2019, Verfasser ERM GmbH, Neu-Isenburg, bezüglich der PCB Bodensanierung vorgelegt. Darin sind unter Ziffer 5, Seite 12, eine „Zusammenfassende Bewertung und Empfehlungen“ enthalten.
   „Durch die Sanierungsmaßnahmen wurde etwa 99.8 % der im Boden vorhandenen PCB-Masse erfolgreich entfernt. Die verbliebenen 0,2 % an PCB-Masse (ca. 2,5 kg) liegen zu rund 90 % in Bodenhorizonten der gesättigten Bodenzone unterhalb des Referenzniveaus von 389,7 m Ü. NN vor. Der Sanierungszielwert für das Bodenmaterial von 10 mg/kg ist hier eingehalten.
   Oberhalb des Referenzniveaus von 389,7 m ü. NN verbleiben lediglich an der westlichen Grundstücksgrenze noch etwa 0,22 kg an PCB, was etwa 0,02 % der PCB-Ausgangsmasse darstellt. Diese Boden-Restbelastung in ca. 0,6 m unter Gelände ist gegenwärtig sowie bei der geplanten zukünftigen Nutzung durch die Tiefenlage sowie einen dort errichteten Zaun unzugänglich. Vor diesem Hintergrund ist eine Gefährdung für die Wirkungspfade Boden – Mensch (direkter Kontakt) und Boden – Nutzpflanze dauerhaft unterbunden. Der Wirkungspfad Boden – Grundwasser wird durch den geringen Querschnitt der Restbelastung, den nicht vorhandenen

Grundwasseranschluss sowie die relativ geringe PCB-Restmasse von 0,22 kg als nicht signifikant bewertet.
Ein Aushub der Restbelastung wäre mit erheblichen technischen Sicherungsmaßnahmen der Böschung bzw. der Gebäude auf dem Nachbargrundstück verbunden. Dieser Aufwand wäre … aus den o.g. Umständen nicht verhältnismäßig.
Die Bodensanierung ist … erfolgreich abgeschlossen. Die primäre Quelle ist zu 99,8 % entfernt worden.“ Weitere Sanierungsmaßnahmen werden von den Gutachtern nicht für erforderlich gehalten.
In der Sitzung des Bau- und des Umweltsenates am 24.10.2023 wurde bereits die Grundzüge einer einzurichtenden Grundwassersicherung dargestellt. Zwischenzeitlich liegt ein
„Konzept zur Sicherung des Grundwasserabstroms nach abgeschlossener PCB-Bodensanierung“, erstellt durch das Ing.-Büro PGA Planung Gutachten Analytik GmbH, vor. Das Konzept kommt zusammenfassen auf folgendes Ergebnis:
„Auf dem ehem. Betriebsgelände der […] in Landshut, Klötzlmüllerstraße 140, wurde bis Juli 2018 die quellenorientierte Bodensanierung einer PCB-Altlast durchgeführt. Die Verunreinigung geht auf den Vornutzer des Grundstücks, der […] und dort im Wesentlichen auf einen Brand im Jahr 1960 zurück, nach dem PCB-belastetes Material auf einem Teil des Grundstücks, Flurstück 2329, aufgefüllt wurde. Nach erfolgter Bodensanierung wurden abschließend weitere Untersuchungen des Bodens und des Grundwassers durchgeführt, die auch das westlich angrenzende Grundstück Klötzlmüllerstraße148 mit einbezogen hat. Ziel der Untersuchungen war die abschließende Gefährdungsabschätzung für alle relevanten Wirkungspfade und Schlussfolgerung, ob die Bodensanierung abgeschlossen ist, oder weitere Maßnahmen nach §2 Abs. 7 oder Abs. 8 BBodSchG und im Sinne § 4 Abs. 3 BBodSchG notwendig sind. Bei der Bodensanierung durch Aushub wurden 1.105 kg an PCB entfernt. Die verbliebene Restbelastung lässt sich mit rund 4 kg abschätzen. Daraus ergibt sich eine rechnerische Effizienz der Bodensanierung von rund 99,6 %. Die Untersuchungen bestätigen insgesamt, dass die Sanierungsziele des genehmigten Sanierungsplanes für den Boden vom 23.11.2012 in hinreichenden Maß erfüllt sind. Die Bodensanierung wird damit als erfolgreich abgeschlossen bewertet.
Die auf dem Nachbargrundstück Klötzlmüllerstraße 148 detektierte punktuelle Restbelastung wurde im Mai und Juni 2022 durch Bodenaustausch entfernt.
Auf dem […]-Gelände überschreiten im quartären und im tertiären Grundwasserleiter die PCB-Konzentrationen den Stufe-1-Wert. Nach der Beprobung des quartären Grundwasserleiters vom 27.03.2023 übersteigt nur noch ein Messwert geringfügig (0,57µg/l) den Stufe-2-Wert. D.h., es liegt eine Grundwasserverunreinigung vor, die weitestgehend unter dem Stufe-2-Wert bzw. der Bestimmungsgrenze liegt. Insgesamt zeigt sich ein abnehmender Trend der Grundwasserkonzentrationen. Die PCB-Fahne mit Konzentrationen über dem Stufe-1-Wert (0,05 µg/l) erstreckt sich im quartären Grundwasserleiter ausgehend von der Quelle mit einer Breite von rund 65 m bis etwa 350 m in den Abstrom des BMI-Geländes. Belastbare Daten über die Länge der Schadstofffahne im tertiären Grundwasserleiter sind nicht vorhanden. Jedoch ist im Vergleich zum quartären Grundwasserleiter die Durchlässigkeit um den Faktor 60 niedriger und die Fracht um den Faktor 10 geringer. Es ist daher naheliegend, dass die Fahnenlänge im tertiären Grundwasserleiter erheblich kürzer sein muss als die Fahne im Quartär.“
Das Wasserwirtschaftsamt hat dem Konzept im Prinzip zugestimmt. Folgende Punkte sind noch offen:

- <u>Messungen im tertiären Grundwasserleiters:</u>
  Diese müssen zwingend noch in das Konzept aufgenommen werden.
- <u>Restbelastungen auf der Westseite des Grundstücks:</u>
  Das Nachbargrundstück wurde im Jahr 2021 saniert. Die Belastungen dort waren konzentriert im Randbereich zwischen Hausnummer 140 und 148 zu finden. Bei der damaligen Sanierung wurde festgestellt, dass sich Reste der Belastungen noch in den Randbereich der Hausnummer 140 ziehen. Diese müssen noch entfernt werden. Da aber ohnehin Bau- und Aushubarbeiten stattfinden müssen, kann dies ohne größeren Aufwand erfolgen. Zu klären ist hier nur noch die Frage, ob die Aushubmaßnahme von den jetzigen Eigentümern oder den vergangenen Eigentümern durchgeführt wird.

- Monitoring:
  Auch wenn nach dem Sicherungszeitraum von 4 Jahren keine Maßnahmen zur Schadstoffreduzierung mehr erfolgen werden, ist dennoch weiterhin ein Monitoring durchzuführen. Bereits im vergangenen Gutachten des Büros ERM, indem die Verhältnismäßigkeit der Maßnahmen abgewogen wurde, ist ein Monitoring empfohlen worden. Zu klären ist hier nur noch die Frage, ob das Monitoring von den jetzigen Eigentümern oder den vergangenen Eigentümern durchgeführt wird.
  Bereits zur Sitzung vom 24.10.2023 wurden zur grundsätzlichen Bebaubarkeit des Grundstücks Stellungnahmen vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten sowie vom Gesundheitsamt eingeholt. Beiden Fachstellen sehen eine Wohnnutzung als unproblematisch an.
- Wirkpfad Boden-Nutzpflanze
  Zweck des BBodSchG ist die nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen. Bei stofflichen Belastungen landwirtschaftlich genutzter Böden geht es primär um eine mögliche Beeinträchtigung der Nutzungsfunktion als Standort für landwirtschaftliche Nutzung. Gleiches gilt entsprechend für gartenbauliche Nutzungen.
  Bei der Gefährdungsabschätzung des Pfades Boden-Nutzpflanze sind folgende Punkte zu klären:
  Welche Gefahren gehen im konkreten Fall von den im Boden vorhandenen Schadstoffen für Nahrungs- und Futterpflanzen aus? Wie sind diese Gefahren zu beurteilen? Welche Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen können auf kontaminierten Flächen im Vorfeld technischer Maßnahmen zum Schutz der darauf wachsenden Nutzpflanzen ergriffen werden?
  Die fachliche Bewertung obliegt dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten.
- Wirkpfad Boden-Mensch
  Ein Kontakt mit dem Boden kann durch die alltägliche Nutzung wie Sport, Spielen, Wohnen und Arbeiten stattfinden. Dabei steht beim Wirkungspfad Boden-Mensch (direkter Kontakt) die orale Aufnahme insbesondere bei Kleinkindern auf Kinderspielflächen, Wohngebieten sowie Park- und Freizeitanlagen, und die inhalative Aufnahme von aufgewirbelten Bodenpartikeln vor allem bei Erwachsenen auf Industrie- und Gewerbegrundstücken im Vordergrund.
  Die fachliche Bewertung obliegt dem Gesundheitsamt.
- Gefährdungsbeurteilung
  Ob tatsächliche eine Gefährdung vorliegt, hängt ganz wesentlich davon ab, wie große der Abstand zwischen Belastungen und Oberfläche ist. Der Gesetzgeber hat daher pauschalisierte Werte zur Gefährdungsbeurteilung in der Bundesbodenschutzverordnung festgelegt.
  Im vorliegenden Altlastenfall wurde bereits der Oberboden mit einer Mächtigkeit von bis zu 3 Metern flächig auf dem Grundstück abgetragen. Auffüllungen bis zum ursprünglichen Geländeniveau erfolgen im Rahmen der Baumaßnahmen. Damit ist eine „saubere“ Deckschicht von rund 3 Metern vorhanden.
  Die Mindestabstände werden daher im Fall des Wirkpfads Boden-Mensch um das 10-fache überschritten, die des Wirkpfads Boden Nutzpflanze um das 5-fache.

Entsprechende positive Stellungnahmen der beiden Fachbehörden liegen vor.

Es wird gefordert:
a) Die ursprünglichen Sanierungsmaßnahmen vor einer Bebauung abzuschließen und alle Sanierungsmöglichkeiten auszuschöpfen. Eine evt. vorliegende Unverhältnismäßigkeit sei durch unabhängige Gutachten zu belegen. Die erwähnten und vorliegenden Gutachten bestätigen bereits, dass im Rahmen der Verhältnismäßigkeit alles Mögliche getan und veranlasst wurde. Weitere Sanierungsmaßnahmen würden keine signifikante Verbesserung bringen. Es kann beim Grundwassermonitoring wegen der verbliebenen Restbelastung und dem dadurch veranlassten Erlass der Allgemeinverfügung nur noch darum gehen, zum einen die Entwicklung zu beobachten, rechtzeitig und umfassend zu dokumentieren und zum baldigst möglichen Zeitpunkt die Allgemeinverfügung aufzuheben.
b) Der Nachweis, ab welcher Höhenkote (389,7 m ü.NN) keine signifikanten grundwassergefährdenden Altlasten mehr vorliegen, ist im entsprechenden Gutachten

vom 18.11.2019 enthalten. Dieser Kote folgt die Festsetzung der Höhenlage eben der - künftigen – Sauberkeitsschicht.
c) Grundsätzlich werden alle Gutachten, die im Zusammenhang mit der Altlastensanierung erstellt wurden und falls notwendig künftig noch erstellt werden vom Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz bewertet.
Inwieweit das Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz, SG Umweltschutz, dass angesprochene Gutachten durch Beauftragung eines weiteren Gutachtens verifizieren lässt, liegt in der Entscheidungsbefugnis der Behörde.
d) Das Wasserwirtschaftsamt Landshut ist als Fachbehörde eng in die gesamten Vorgänge eingebunden und verfügt amtsintern über den erforderlichen Sachverstand zur Beurteilung der Notwendigkeit ergänzender Gutachten.
e) Grundsätzlich richtet sich bei allen Bauvorhaben die Zulässigkeit zur Verwendung von Baustoffen nach den jeweils geltenden diesbezüglichen technischen Vorschriften und Regelungen, insbesondere der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) die Schutz bieten soll vor aus ortsfesten Anlagen (z.B. Keller, Fundamente, Tiefgaragen u.ä,) freigesetzten wassergefährdenden Stoffen.
Eine Mobilisierung des im Boden verbliebenen Rest-PCBs kann zunächst durch das Bewegen von Aushubmaterial erfolgen. Dies berücksichtigend bestimmt die Planung bereits die Unterkante der Sauberkeitsschicht. Bis zu diesem Tiefenhorizont wurde die Bodensanierung durchgeführt. Eine weitere Möglichkeit der Mobilisierung besteht durch den Grundwassereintrag und –transport. Wenn im Grundwasser gebaut wird, ist hierfür eine Genehmigung erforderlich. Dies geschieht durch stellen eines Wasserrechtsantrags. Die Fachbehörde prüft dann eigenständig, ob zum Nachweis der Unbedenklichkeit weiterführende Gutachten erforderlich und vorzulegen sind.
f) Die Höhenlage für die Unterkante der Sauberkeitsschicht wurde auf 389,7 m ü.NN bestimmt. Um diese Sauberkeitsschicht herzustellen werden die Aushubarbeiten diese Höhenkote nur minimal um wenige Zentimeter unterschreiten.
Der mittlere im Geotechnischen Bericht vom 18.09.2019) angegebene Grundwasserspiegel liegt bei 389,5 m ü. NN, der höchste GW-Stand bei 391,5 m ü.NN (inkl. 50 cm Sicherheitszuschlag). Normale Grundwasserverhältnisse voraussetzend, sollte es damit im Rahmen der Erdarbeiten zu keinen Eingriffen in das Grundwasser kommen.
Sollte das Grundwasser während der Bauarbeiten aufgrund heftiger Niederschläge vorübergehend ansteigen, werden die entsprechenden Arbeiten für diesen Zeitraum unterbrochen.
g) Das Bayerische Landesamt für Umwelt (LfU) führt nach Art. 3 Abs. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) das sogenannte Altlastenkataster. Über die Entlassung einer Fläche aus diesem Verzeichnis entscheidet die Kreisverwaltungsbehörde, im vorliegenden Fall das Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz der kreisfreien Stadt Landshut.
h) Die im Zusammenhang mit der Bauleitplanung erstellten Gutachten sind als Verfahrensunterlagen Bestandteil der Planungen und somit im Zeitraum der öffentlichen Auslegung für jedermann einsehbar. Die Gutachten enthalten an ihrem Ende eine kurze allgemeinverständliche Zusammenfassung.
i) Die in der Zeit vom 16.07.2019 bis 23.08.2019 durchgeführte Beteiligung der Öffentlichkeit stellt nur einen von mehreren Verfahrensschritten bei der Aufstellung von Bebauungsplänen dar. Vorrangig dient die gem. § 3 Abs.1 BauGB durchgeführte Beteiligung der Information der Bürger und im Rückfluss auch der Planungsbehörde.
Während aller Beteiligungszeiträume steht es jedermann frei sich durch Einsichtnahme in die Akten Kenntnis der Planung und der einschlägigen Gutachten zu verschaffen.
Das Baugesetzbuch (BauGB) schreibt in § 3 Abs.2 die formelle öffentliche Auslegung für die Dauer eines Monats vor. Dieser Zeitraum ist als Regelzeitraum anzusehen. Es steht im Ermessen des Amtes für Stadtentwicklung und Stadtplanung der Stadt Landshut diesen Zeitraum zu verlängern.
j) Die Untersuchung des Grundwassers der Anwohner wurde erstmals 2019 vorgenommen und wird alle 2 Jahre wiederholt. Die letzte Probenentnahme erfolgte im August 2023. Die Entnahmen werden von Mitarbeitern der Stadt Landshut vorgenommen. Die Untersuchung der Proben geschieht durch ein von der Stadt Landshut beauftragtes Labor.

Die Durchführung von Bodenuntersuchungen in Bereichen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans / Deckblatts vor Beginn und nach Abschluss der Bauarbeiten ist über den Inhalt des Bebauungsplans nicht regelbar. Sie kann allenfalls im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages vereinbart werden oder individuell im konkreten Verdachtsfall.
k) Der gutachterliche Vergleich, ob die Deckblatt-Änderung das PCB-Grundwasserproblem besser löst als der rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahre 2014 wird nicht zielführend sein. Der Bebauungsplan aus dem Jahr 2014 ist rechtskräftig und auf seiner Basis und auf Basis der darin enthaltenen Festsetzungen dürfte damit gebaut werden. Für die aktuelle Deckblatt-Änderung bietet das laufende Verfahren mit Beteiligung aller zuständigen Fachbehörden Gelegenheit zur Prüfung.
Im Übrigen dienen weder der Bebauungsplan noch das Deckblatt hierzu der Lösung des PCB-Grundwasserproblems. Dieses Problem ist außerhalb der Bauleitplanung zu lösen. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wird geprüft inwieweit die Planung zu unzumutbaren Beeinträchtigungen führt.
l) Das laufende Aufstellungsverfahren für das Deckblatt 1 zum Bebauungsplan 02-34 folgt den diesbezüglichen Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB). Ein Einfluss auf das Abstimmungsverhalten der Mitglieder des Stadtrats ist nicht möglich.

Bezüglich der Thematik der Wertminderung wird darauf hingewiesen, dass ein eventueller Einfluss auf den Verkehrswert der betroffenen Grundstücke durch einen Bebauungsplan für sich genommen kein Kriterium für die Abwägungserheblichkeit ist. Es kommt auf die zu erwartenden tatsächlichen Beeinträchtigungen an, wie z.B. eine etwaige Reduzierung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung auf dem betroffenen Grundstück (BVerwG, Beschluss vom 09.02.1995, NVwZ 1995, 895).

8. Es werden Bedenken gegen Rechtmäßigkeit der Änderung des Bebauungsplanes im sogenannten beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geäußert.
Die gesetzlichen Vorgaben für die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes 02-34 durch Deckblatt 1 durch ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauBG als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ sind gegeben. Die geplante Grundfläche aller geplanten Gebäude liegt zusammengenommen (mit GRZ 1 = ca. 4.199 m² und GRZ 2 = ca. 9.223 m²) deutlich unter der Höchstgrenze von 20.000 m². Die in den, in der Stellungnahme zitierten Paragraphen § 1 Abs. 6 Nr. 7a und § 2 Abs. 4 BauGB beziehen gerade nicht auf ein Verfahren der Innenentwicklung. Die Belange, die in einer formellen Umweltprüfung abzuarbeiten sind, bleiben auch in einem Verfahren der Innenentwicklung unverändert abwägungserheblich (hier: § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a), c), e), h) und i) BauGB). Es ergeben sich bei einem Verfahren der Innenentwicklung somit keine materiellen Änderungen gegenüber einem regulären Verfahren mit Umweltprüfung. Der § 13a BauGB schließt das Verfahren der Innenentwicklung nur bei Belangen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b) (Natura2000-Gebiete) aus.

9. Gegenüber der in der Zeit vom 16.07.2019 bis zum 23.08.2019 ausgelegten Planung wurde die Bebauungsdichte um rd. 13,3 % (um ca. 2.140 m² Geschoßfläche) reduziert. Im Nordosten des Geltungsbereiches (Baufelder 7 – 9) wurden die Gebäudehöhen zurückgenommen. Anstelle der hier geplanten Mehrfamilienhäuser mit 3 – 4 Vollgeschossen sollen nunmehr 11 Reihenhäuser mit 2 – 3 Vollgeschossen errichtet werden. Die Anzahl der wahrgenommenen Baukörper bleibt gleich: 9 Mehrfamilienhäuser (Baufelder 1 -6 und 10 – 12) sowie 3 Reihenhausanlagen (Baufelder 7 – 9). Zum Rand und damit nach außen wirksam gegenüber der Nachbarbebauung wirksam sind 3 Baukörper im Osten und ebenfalls 3 Baukörper im Westen des Baugebiets.
Die Wertung als „Kasernenbauweise“ stellt eine subjektive Betrachtungsweise dar, auf die keiner weiteren Abwägung bedarf.
Die Aufschüttung / Erhöhung des Baugeländes ergibt sich aus der Festsetzung der Unterkante der Sauberkeitsschicht auf 389,7 m ü.NN und den üblichen Anforderungen an die Bauwerkskonstruktion. Die Erhöhung wird zu den Rändern des Baugebiets zum Kreuzeckweg im Osten und zum Abzweig der Klötzlmüllerstraße im Westen als Übergang gestaltet. Ihre max. Höhe wird nach außen hin nur sehr untergeordnet in

Erscheinung treten. Zumal auch innerhalb des Baugeländes alle Übergänge fließend ausgeführt werden.
Ob durch die Planung eine „grobe Verletzung der allgemeinen Grundlagen des guten Städtebaus“ grob verletzt werden, entzieht sich der Abwägung, da im Einspruch die Grundsätze nicht definiert werden.
Jede Bauleitplanung hat so zu erfolgen, dass negative Einflüsse auf die bestehende Nachbarschaft so weit wie möglich vermieden werden. Allgemein nachvollziehbar dürfte sein, dass jedwede Baumaßnahme zu einer Änderung des jeweiligen Umfeldes führt. Inwieweit diese Änderung negativ empfunden wird, stellt regelmäßig eine sehr subjektive Betrachtungsweise dar.
Die Feststellung der Wertigkeit eines Grundstücks liegt regelmäßig im Zuständigkeitsbereich der jeweiligen Eigentümer. Unbenommen hiervon ist eine mögliche Schadensersatzforderung gegenüber dem Verursacher.
Die Thematik der Wertminderung wurde bereits unter Punkt 7 abgehandelt.

10. Der durchgeführte Verfahrensschritt diente gerade der Ermittlung der Wünsche und Anregungen, und damit im weitesten Sinne der Interessen der Anwohner. Diese in die Planung einfließen zu lassen ohne ihre Kenntnis ist schlicht nicht möglich.

11. Die in der Zeit vom 16.07.2019 bis 23.08.2019 durchgeführte Beteiligung der Öffentlichkeit sollte gemäß § 3 Abs. 1 BauGB „möglichst frühzeitig“ erfolgen und „über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung“ unterrichten und informieren. Regelmäßig liegen zu diesem frühen Zeitpunkt noch nicht alle erforderlichen Gutachten vor. Im Nachgang zur angesprochenen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden, zum Teil bereits unter Berücksichtigung der aufgeworfenen Fragen und der geäußerten Bedenken und Anregungen, die folgenden Gutachten und gutachterlichen Berichte erstellt:
    - Geotechnischer Bericht Nr. B1907247 vom 18.09.2019, Büro GeoPlan, Osterhofen
    - BMI-Standort Klötzlmüllerstraße 140, Landshut PCB-Bodensanierung, Projekt Nr.: 0027473 vom 18.11.2019, ERM GmbH Neu-Isenburg
    - Klötzlmüllerstraße 140 – Humantoxikologische Beurteilung des Restbelastungen mit Polychlorierten Biphenylen (PCB) im Hinblick auf die relevanten Wirkungspfade, vom Dezember 2019, Dr. Gerd Rippen, Göttingen
    - Änderung des Bebauungsplanes 02/34 durch Deckblatt 1, Numerisches Grundwassermodell, vom 09.12.2019, Dr. Blasy – Dr. Øverland, Eching a. Ammersee
    - Verkehrsuntersuchung Klötzlmüllerviertel in Landshut, vom 18. 09.2020, Projekta Ingenieurgesellschaft, Auerbach
    - Immissionsschutztechnisches Gutachten, Schallimmissionsschutz, Projekt-Nr. LA-2321-03 / 2321-03_E01 vom 19.01.2022 Hoock & Partner Sachverständige PartG mbH, Landshut (dieses Gutachten bezieht sich bereits auf die vorliegende, geänderte, reduzierte Planung)

12. Aufgrund des mit anderen kreisangehörigen Städten generellen, geringen Flächenpotentials im Gebiet der kreisfreien Stadt Landshut müssen sich alle größeren Baumaßnahmen, hier: Wohnungsbau, auf die zur Verfügung stehenden Flächen konzentrieren. Im (geänderten) Deckblatt wurde die Anzahl der möglichen Wohnungen reduziert und das Angebotsspektrum um 11 Reihenhäuser erweitert. Die Nachfrage und das darauf reagierende Angebot - oder auch umgekehrt - stellen einen fließenden Prozess dar, der sich mit einzelnen, herausgegriffenen Zahlen nicht belegen lässt, sondern auf langfristiger Marktbeobachtung beruht.

13. Dem seit Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes 2013 / 2014 in Art und Umfang geänderten Bedarf und der daraus resultierenden Nachfrage wird mit der Deckblatt-Änderung Rechnung getragen. Im Zeitraum von 2013 bis 2022 stieg die Einwohnerzahl der Stadt um 9.278 Personen oder ca. 14 % von 66.179 (2013) auf 75.457 (2022). Die aktuellen Bevölkerungsprognosen (Quelle: Bayer. Landesamt für Statistik) gehen für die Stadt Landshut von einem weiteren Zuwachs bis 2030 um 11.821 Personen gegenüber dem Wert 2013 oder ca. 18 % auf ca. 78.000 Personen

aus und weiter bis 2030 um 14.621 Personen oder ca. 22 % auf dann 80.800 Einwohner. Die Stadt Landshut ist wie alle anderen Kommunen auch kein in sich geschlossener Organismus. Jede Bevölkerungsveränderung beinhaltet ganz unterschiedliche Faktoren wie die Wirtschaftskraft und damit Anziehungskraft einer Kommune, ihr Freizeitangebot, Todes- und Geburtenraten usw. usw. Es ist nicht möglich Landshut von einer derartigen Entwicklung abzukoppeln. Inwieweit innerhalb eines solchen Prozesses individuelle Interessen berücksichtigt werden (können) ist eine politische Frage. Diese lässt sich nicht im Rahmen der Bauleitplanung beantworten. Bauleitplanung ist immer Vorsorge- und Reaktionsplanung.

14. Ein Bebauungsplan regelt immer nur die bauliche Entwicklung der Flächen innerhalb seines Geltungsbereichs. Über den Bebauungsplan hinaus gehende Planungen für ein ganzes Stadtviertel sind im Rahmen der Bauleitplanung nur im Flächennutzungsplan möglich. Die hier geforderte Gesamtplanung des Viertels stellt dem gegenüber jedoch eine gesonderte Strukturplanung dar. Diese wäre nur außerhalb der Bauleitplanung möglich und separat durchzuführen. Die Entscheidung hierüber obliegt den politischen Gremien.

15. Zur Ermittlung des Bedarfs an zusätzlichen Plätzen in Kinderkrippen, Kindergärten und Schulen werden regelmäßig statische Kennwerte herangezogen. Zudem wurden für das gesamte Stadtgebiet in den letzten Jahren Schulbedarfs- und Kita-Bedarfspläne erstellt bzw. werden noch erstellt. Der diesbezügliche Bedarf wird in der Begründung wiedergegeben (siehe Ziffer 11.1). Er dient der planenden Kommune als Hinweis welche Einrichtungen u.U. zu erweitern sind und welche noch über ausreichende Kapazität verfügen. Pläne und eigene Gutachten hierzu werden generell nicht erstellt.

16. Aufgrund der notwendigen Anpassung des Geltungsbereichs an den des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 02-32 liegt die im Bebauungsplan Nr. 02-34 bisher nördlich des Kreuzeckweges festgesetzte Spielplatzfläche nicht mehr im Geltungsbereich des Deckblatts zum Bebauungsplan Nr. 02-34. Die Fläche ist in die Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan Nr. 02-32 integriert.
    Die Ausweisung eines öffentlichen Spielplatzes ist eine freiwillige Aufgabe der Gemeinde. Bei öffentlichen Spielplätzen handelt es sich um öffentliche Einrichtungen der Gemeinden für die allgemeine Nutzung. Eine Verpflichtung zur Ausweisung eines öffentlichen Spielplatzes besteht nach Auskunft des Staatsministeriums des Innern, für Sport und Integration nicht. (sinngemäß aus Antwort des Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr im Einvernehmen mit dem Staatsministerium des Innern, für Sport und Integration auf die „Schriftliche Anfrage“ der Abgeordneten Kerstin Celina und Stephanie Schuhknecht, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, Drucksache Nr. 18/22476 des Bayer. Landtags vom 09.08.2022). Insoweit existiert gar kein gesetzlicher Rahmen an dem sich die Stadt Landshut bei der Ausweisung öffentlicher Spielplätze orientieren könnte. Die Notwendigkeit zur Errichtung und die erforderliche Größe privater Spielflächen richtet sich nach den Vorschriften der bayerischen Bauordnung (BayBO) in Verbindung mit den Maßgaben der Freiflächen- und Gestaltungssatzung der Stadt Landshut.

17. Das Baugelände war bis zur Aufgabe seiner industriellen Nutzung nahezu zu 100 % versiegelt. Dem gegenüber stellt die jetzige Planung eine erhebliche Verbesserung dar. Insgesamt wird durch mehrere Maßnahmen die Pufferfähigkeit für Niederschlagswasser gefördert wie durch die Festsetzung eines erhöhten Aufbaus bei der Dachbegrünung. Im Zuge der detaillierten Freiflächenplanung werden die Abflüsse für das Niederschlagswasser genau betrachtet und geprüft, wo ggfs. zusätzliche Maßnahme zur Rückhaltung, zum Abfluss oder zur Pufferung gegeben und/oder notwendig sind. Ziel wird sein, dem vorhandenen (Mischwasser-)Kanal kein Niederschlagswasser zuzuführen, was den Vorgaben der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) entspricht, die in § 15 Abs. 2 Ziffer 6 die Einleitung von Grund-, Quell- und Sickerwasser in die öffentliche Entwässerungsanlage verbietet. Das Deckblatt zum Bebauungsplan enthält ca. 3.742 m² private und ca. 1.260 m² öffentliche Grünflächen. Je 300 m² Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen. Auf den künftigen privaten Flächen sind folgerichtig 65 Bäume als „zu pflanzen“ festgesetzt. Zusätzlich

sind im Bereich der öffentlichen Grünflächen, hier vor allem den Klötzlmühlbach begleitend, 19 Bäume zu pflanzen. Es darf davon ausgegangen werden, dass die im Bereich der privaten Freiflächen durch die übliche gärtnerische Gestaltung weitere Pflanzmaßnahmen, dann vorrangig durch Sträucher, erfolgen werden.

33. [redacted]
mit dem Schreiben vom 18.08.2019

https://cloudla.Landshut.de/nextcloud/index.php/s/RyNQbGJsCRa4jYx

Beschluss:

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

1. Dem seit Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes 2013 / 2014 in Art und Umfang geänderten Bedarf und der daraus resultierenden Nachfrage wird mit der Deckblatt-Änderung Rechnung getragen. Im Zeitraum von 2013 bis 2022 stieg die Einwohnerzahl der Stadt um 9.278 Personen oder ca. 14 % von 66.179 (2013) auf 75.457 (2022). Die aktuellen Bevölkerungsprognosen (Quelle: Bayer. Landesamt für Statistik) gehen für die Stadt Landshut von einem weiteren Zuwachs bis 2030 um 11.821 Personen gegenüber dem Wert 2013 oder ca. 18 % auf ca. 78.000 Personen aus und weiter bis 2030 um 14.621 Personen oder ca. 22 % auf dann 80.800 Einwohner. In Kombination mit dem vergleichsweise geringen Flächenpotential der kreisfreien Stadt Landshut und der Verpflichtung zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden ist die angestrebte Verdichtung notwendig und vertretbar.
   Im Einspruch wird die Tiefgaragenein- und -ausfahrt zum Seitenarm der Klötzlmüllerstraße moniert. Gegenüber der bisherigen Planung wird die Tiefgaragenzufahrt um 90° gedreht und öffnet sich direkt zur Klötzlmüllerstraße hin.
   Die Klötzlmüllerstraße ist und bleibt die Hauptverbindung des gesamten Viertels zur Innenstadt und in das übergeordnete Straßennetz. Sie ist zur Aufnahme des Neuverkehrs geeignet und ausreichend dimensioniert. Es ist folgerichtig geboten die Tiefgaragen an sie anzubinden.
   Zum Schutz der Anlieger und entsprechend den technischen sowie rechtlichen Vorschriften werden die geplanten Tiefgaragenzu- und –ausfahrten eingehaust und gemäß den Angaben aus dem Immissionsschutztechnischen Gutachten der Hoock & Partner Sachverständige PartG mbH vom 19.01.2022 schallgedämmt ausgebildet.
   Die Auswirkungen des planungsbedingten steigenden künftigen Verkehrsaufkommens wurde in der „Verkehrsuntersuchung Klötzlmüllerviertel in Landshut“ vom 18.09.2020 der Projekta-Ingenieurgesellschaft, Auerbach und in einem „Immissionsschutztechnisches Gutachten, Schallimmissionsschutz, Projekt-Nr. LA-2321-03 / 2321-03_E01 vom 19.01.2022 durch das Büro Hoock & Partner Sachverständige PartG mbH, Landshut untersucht. Letzteres Gutachten bezieht sich bereits auf die vorliegende, geänderte, reduzierte Planung. Es kommt zu dem Ergebnis, dass lediglich an den Südseiten der geplanten Mehrfamilienhäuser (Baufelder 10 – 12), zur Klötzlmüllerstrasse hin, Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Diese sind durch eine entsprechende Grundrißorientierung in Kombination mit baulichen Maßnahmen durchführbar.

2. Die geplante Anzahl an Kfz-Stellplätzen richtet sich dabei i.d.R. nach der Stellplatzsatzung (StPlS) der Stadt Landshut vom 11.05.2015, zuletzt geändert durch Satzung vom 16.11.2020. Zusätzlich zu den Kfz-Stellplätzen den jeweiligen Mehrfamilienhäusern auch zugeordnete Fahrrad-Abstellflächen und -plätze geschaffen. Das Baugebiet ist gut an das Netz des ÖPNV angebunden. Die Innenstadt, alle Schulen, der Landshuter Hauptbahnhof und die weitaus meisten sonstigen Infrastruktureinrichtungen sind wegen des ebenen Geländes gut auch mit dem Fahrrad erreichbar.
   In der Sitzung vom 07.03.2024 hat der Bausenat daher einer Reduzierung der nach der Stellplatzsatzung nachzuweisenden KFZ-Stellplätze zugestimmt. Im Gegenzug wird die

Anzahl der Fahrrad-Abstellplätze erhöht. Grundlage für die Reduzierung wird ein Mobilitätskonzept sein.
Das Mobilitätskonzept beruht auf der vorliegenden Bauleitplanung, den örtlichen, infrastrukturellen Gegebenheiten im näheren und mittleren Umfeld sowie der topografischen Situation.
Ziel des Konzeptes ist die Reduzierung des KFZ-Individualverkehrs, der von den künftigen Bewohnern des neuen Baugebietes ausgelöst werden wird und damit die Reduzierung der Anzahl sowohl der nach den geltenden Satzungen und Vorschriften nachzuweisenden KFZ-Stellplätze und auch der tatsächlich benötigten Stellplätze. Damit einher geht eine Akzeptanz- und Attraktivitätssteigerung hinsichtlich des ÖPNVs und des Fahrradverkehrs.
Im Wirkungsbereich des Mobilitätskonzeptes kommt es nach baulicher und organisatorischer Umsetzung der formulierten Maßnahmen für die bereits vorhandenen und die neu hinzu-ziehenden Anwohner zu einer Reduzierung durch Lärm und Staub, einer Reduzierung der Versiegelung der Bodenoberfläche, zu einer Verbesserung hinsichtlich der Versickerung von Niederschlägen und zu einer Abnahme der Gefährdung durch den KFZ-Verkehr. Die Anzahl der oberirdischen Stellplätze und die Ausdehnung der Tiefgaragen wird verkleinert. Die dadurch freiwerdenden Flächen tragen zu einer Verbesserung des Wohnumfeldes bei.
Ein Fehlverhalten der Nutzer - gleich welcher Einrichtung - lässt sich planerisch nichtfassen. Ob die neuen Bewohner die entstehenden Tiefgaragen oder die angebotenen sonstigen Stellplätze für Kfz und Fahrräder nutzen oder nicht entzieht sich dem Regelungsinhalt der Bauleitplanung.
Die neuen Tiefgaragen werden nach unten gegen aufsteigendes Grundwasser so- weit erforderlich und möglich gesichert. Wenn im Katastrophenfall das Stadtviertel, das gesamte Baugebiet und damit auch die neuen Tiefgaragen überflutet werden, wird das Wasser von oben in die Tiefgaragen eindringen. Bis zu einer gewissen Hochwasserhöhe wird die geplante Höhenlage des neuen Baugeländes Schutz bieten. Im Falle weiter steigenden Wassers werden die Tiefgaragen im Baugebiet volllaufen, wie allen anderen Tiefgaragen im vom Hochwasser betroffenen Gebiet auch. Ein 100 %-iger Schutz vor Naturkatastrophen ist nie und nirgends gegeben.

3. Die Tiefgaragenzufahrten im Kreuzeckweg werden wie bereits mehrfach geschrieben nicht mehr weiterverfolgt. Weite Teile des Kreuzeckweges sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und seines Deckblatts. Dadurch ist hier auch keine Regelungsmöglichkeit gegeben. Eine Regelungsmöglichkeit besteht über den Schulwegplan der Stadt Landshut und entsprechende verkehrsregelnde Maßnahmen.

4. Gegenüber der in der Zeit vom16.07.2019 bis 23.08.2019 ausgelegten Planung wurde die Bebauungsdichte um rd. 13,3 % (= ca. 2.140 m² Geschoßfläche) reduziert. Im Nordosten des Geltungsbereiches (Baufelder 7 – 9) wurden die Gebäudehöhen zurückgenommen. Anstelle der hier bisher geplanten Mehrfamilienhäuser mit 3 -4 Vollgeschossen sollen nunmehr Reihenhäuser mit 2 – 3 Vollgeschossen errichtet werden. Die geplante Bebauungsdichte folgt der oben erwähnten Befriedigung der prognostizierten Nachfrage nach Wohnraum. Wie ebenfalls bereits mehrfach erwähnt liegt ein Immissionsschutztechnisches Gutachten inzwischen vor.

5. Die Auswirkungen der geplanten Tiefgaragen auf das Grundwasser und den Grundwasserstrom wurden im „Numerischen Grundwassermodell“ von Dr. Blasy – Dr. Øverland vom 09.12.2019 untersucht. Darin wurde der Einfluss der geplanten Tiefgaragen auf die Grundwasserströmung und einen möglichen Aufstau betrachtet und festgestellt, dass die beiden Tiefgaragenkomplexe „keine Abhilfemaßnahmen zur weiteren Verminderung der Auswirkungen“ erforderlich machen“. Die sich aus den Berechnungen im genannten Gutachten ergebenden Auswirkungen bewegen sich im Bereich weniger Zentimeter. Ein Bodengutachten wurde erstellt und liegt als „Geotechnischer Bericht Nr. B1907247“ vom 18.09.2019 (Verfasser: GeoPlan, Osterhofen) vor.
Die Notwendigkeit zur Durchführung eines Beweissicherungsverfahrens ergibt sich aus der jeweils gewählten Konstruktionsweise und damit zusammenhängend aus der Schwere des Eingriffs in den Baugrund. Sie liegt im Zuständigkeitsbereich des

jeweiligen Bauherrn. Dem allgemein gültigen Verursacherprinzip folgend haftet der Bauherr oder die von ihm beauftragte ausführende Firma für durch seine Baumaßnahme verursachte Schäden an benachbarten Gebäuden.
Die geforderten Grundwasser- Messstellen wurden im Zusammenhang mit dem Grundwassermonitoring eingerichtet.

6. Das Baugelände war bis zur Aufgabe seiner industriellen Nutzung nahezu zu 100 % versiegelt. Dem gegenüber stellt die jetzige Planung eine erhebliche Verbesserung dar. Insgesamt wird durch mehrere Maßnahmen die Pufferfähigkeit für Niederschlagswasser gefördert, wie durch die Festsetzung eines erhöhten Aufbaus bei der Dachbegrünung. Im Zuge der detaillierten Freiflächenplanung werden die Abflüsse für das Niederschlagswasser genau betrachtet und geprüft, wo ggfs. zusätzliche Maßnahme zur Rückhaltung, zum Abfluss oder zur Pufferung gegeben und/oder notwendig sind. Ziel wird sein, dem vorhandenen (Mischwasser-)Kanal kein Niederschlagswasser zuzuführen, was den Vorgaben der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) entspricht, die in § 15 Abs. 2 Ziffer 6 die Einleitung von Grund-Quell- und Sickerwasser in die öffentliche Entwässerungsanlage verbietet.

7. Wie vom Amt für Umwelt, Klima- und Naturschutz, SG Umweltschutz angegeben erfolgte die Sanierung der Altlasten innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans und damit auch des Deckblatts auf der Grundlage des Sanierungsplans vom 23.11.2012.
Im Auftrag des Rechtsnachfolgers des die Altlasten verursachenden Unternehmens wurde – zeitlich gesehen nach der Unterrichtung der Öffentlichkeit und der von der Planung berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vom 16.07.2019 – einschl. 23.08.2019 – der Bericht 0027473 vom 18.11.2019, Verfasser ERM GmbH, Neu-Isenburg, bezüglich der PCB Bodensanierung vorgelegt. Darin sind unter Ziffer 5, Seite 12, eine „Zusammenfassende Bewertung und Empfehlungen“ enthalten.
„Durch die Sanierungsmaßnahmen wurde etwa 99.8 % der im Boden vorhandenen PCB-Masse erfolgreich entfernt. Die verbliebenen 0,2 % an PCB-Masse (ca. 2,5 kg) liegen zu rund 90 % in Bodenhorizonten der gesättigten Bodenzone unterhalb des Referenzniveaus von 389,7 m Ü. NN vor. Der Sanierungszielwert für das Bodenmaterial von 10 mg/kg ist hier eingehalten.
Oberhalb des Referenzniveaus von 389,7 m ü. NN verbleiben lediglich an der westlichen Grundstücksgrenze noch etwa 0,22 kg an PCB, was etwa 0,02 % der PCB-Ausgangsmasse darstellt. Diese Boden-Restbelastung in ca. 0,6 m unter Gelände ist gegenwärtig sowie bei der geplanten zukünftigen Nutzung durch die Tiefenlage sowie einen dort errichteten Zaun unzugänglich. Vor diesem Hintergrund ist eine Gefährdung für die Wirkungspfade Boden – Mensch (direkter Kontakt) und Boden – Nutzpflanze dauerhaft unterbunden. Der Wirkungspfad Boden – Grundwasser wird durch den geringen Querschnitt der Restbelastung, den nicht vorhandenen Grundwasseranschluss sowie die relativ geringe PCB-Restmasse von 0,22 kg als nicht signifikant bewertet.
Ein Aushub der Restbelastung wäre mit erheblichen technischen Sicherungsmaßnahmen der Böschung bzw. der Gebäude auf dem Nachbargrundstück verbunden. Dieser Aufwand wäre … aus den o.g. Umständen nicht verhältnismäßig.
Die Bodensanierung ist … erfolgreich abgeschlossen. Die primäre Quelle ist zu 99,8 % entfernt worden.“ Weitere Sanierungsmaßnahmen werden von den Gutachtern nicht für erforderlich gehalten.
In der Sitzung des Bau- und des Umweltsenates am 24.10.2023 wurde bereits die Grundzüge einer einzurichtenden Grundwassersicherung dargestellt. Zwischenzeitlich liegt ein
„Konzept zur Sicherung des Grundwasserabstroms nach abgeschlossener PCB-Bodensanierung“, erstellt durch das Ing.-Büro PGA Planung Gutachten Analytik GmbH, vor. Das Konzept kommt zusammenfassen auf folgendes Ergebnis:
„Auf dem ehem. Betriebsgelände der […] in Landshut, Klötzlmüllerstraße 140, wurde bis Juli 2018 die quellenorientierte Bodensanierung einer PCB-Altlast durchgeführt. Die Verunreinigung geht auf den Vornutzer des Grundstücks, der […] und dort im Wesentlichen auf einen Brand im Jahr 1960 zurück, nach dem PCB-belastetes Material

auf einem Teil des Grundstücks, Flurstück 2329, aufgefüllt wurde. Nach erfolgter Bodensanierung wurden abschließend weitere Untersuchungen des Bodens und des Grundwassers durchgeführt, die auch das westlich angrenzende Grundstück Klötzlmüllerstraße148 mit einbezogen hat. Ziel der Untersuchungen war die abschließende Gefährdungsabschätzung für alle relevanten Wirkungspfade und Schlussfolgerung, ob die Bodensanierung abgeschlossen ist, oder weitere Maßnahmen nach §2 Abs. 7 oder Abs. 8 BBodSchG und im Sinne § 4 Abs. 3 BBodSchG notwendig sind. Bei der Bodensanierung durch Aushub wurden 1.105 kg an PCB entfernt. Die verbliebene Restbelastung lässt sich mit rund 4 kg abschätzen. Daraus ergibt sich eine rechnerische Effizienz der Bodensanierung von rund 99,6 %. Die Untersuchungen bestätigen insgesamt, dass die Sanierungsziele des genehmigten Sanierungsplanes für den Boden vom 23.11.2012 in hinreichenden Maß erfüllt sind. Die Bodensanierung wird damit als erfolgreich abgeschlossen bewertet.
Die auf dem Nachbargrundstück Klötzlmüllerstraße 148 detektierte punktuelle Restbelastung wurde im Mai und Juni 2022 durch Bodenaustausch entfernt.
Auf dem […]-Gelände überschreiten im quartären und im tertiären Grundwasserleiter die PCB-Konzentrationen den Stufe-1-Wert. Nach der Beprobung des quartären Grundwasserleiters vom 27.03.2023 übersteigt nur noch ein Messwert geringfügig (0,57µg/l) den Stufe-2-Wert. D.h., es liegt eine Grundwasserverunreinigung vor, die weitestgehend unter dem Stufe-2-Wert bzw. der Bestimmungsgrenze liegt. Insgesamt zeigt sich ein abnehmender Trend der Grundwasserkonzentrationen. Die PCB-Fahne mit Konzentrationen über dem Stufe-1-Wert (0,05 µg/l) erstreckt sich im quartären Grundwasserleiter ausgehend von der Quelle mit einer Breite von rund 65 m bis etwa 350 m in den Abstrom des BMI-Geländes. Belastbare Daten über die Länge der Schadstofffahne im tertiären Grundwasserleiter sind nicht vorhanden. Jedoch ist im Vergleich zum quartären Grundwasserleiter die Durchlässigkeit um den Faktor 60 niedriger und die Fracht um den Faktor 10 geringer. Es ist daher naheliegend, dass die Fahnenlänge im tertiären Grundwasserleiter erheblich kürzer sein muss als die Fahne im Quartär.“
Das Wasserwirtschaftsamt hat dem Konzept im Prinzip zugestimmt. Folgende Punkte sind noch offen:

- Messungen im tertiären Grundwasserleiters:
  Diese müssen zwingend noch in das Konzept aufgenommen werden.
- Restbelastungen auf der Westseite des Grundstücks:
  Das Nachbargrundstück wurde im Jahr 2021 saniert. Die Belastungen dort waren konzentriert im Randbereich zwischen Hausnummer 140 und 148 zu finden. Bei der damaligen Sanierung wurde festgestellt, dass sich Reste der Belastungen noch in den Randbereich der Hausnummer 140 ziehen. Diese müssen noch entfernt werden. Da aber ohnehin Bau- und Aushubarbeiten stattfinden müssen, kann dies ohne größeren Aufwand erfolgen. Zu klären ist hier nur noch die Frage, ob die Aushubmaßnahme von den jetzigen Eigentümern oder den vergangenen Eigentümern durchgeführt wird.
- Monitoring:
  Auch wenn nach dem Sicherungszeitraum von 4 Jahren keine Maßnahmen zur Schadstoffreduzierung mehr erfolgen werden, ist dennoch weiterhin ein Monitoring durchzuführen. Bereits im vergangenen Gutachten des Büros ERM, indem die Verhältnismäßigkeit der Maßnahmen abgewogen wurde, ist ein Monitoring empfohlen worden. Zu klären ist hier nur noch die Frage, ob das Monitoring von den jetzigen Eigentümern oder den vergangenen Eigentümern durchgeführt wird.
  Bereits zur Sitzung vom 24.10.2023 wurden zur grundsätzlichen Bebaubarkeit des Grundstücks Stellungnahmen vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten sowie vom Gesundheitsamt eingeholt. Beiden Fachstellen sehen eine Wohnnutzung als unproblematisch an.
- Wirkpfad Boden-Nutzpflanze
  Zweck des BBodSchG ist die nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen. Bei stofflichen Belastungen landwirtschaftlich genutzter Böden geht es primär um eine mögliche Beeinträchtigung der Nutzungsfunktion als Standort für landwirtschaftliche Nutzung. Gleiches gilt entsprechend für gartenbauliche Nutzungen.

Bei der Gefährdungsabschätzung des Pfades Boden-Nutzpflanze sind folgende Punkte zu klären:
Welche Gefahren gehen im konkreten Fall von den im Boden vorhandenen Schadstoffen für Nahrungs- und Futterpflanzen aus? Wie sind diese Gefahren zu beurteilen? Welche Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen können auf kontaminierten Flächen im Vorfeld technischer Maßnahmen zum Schutz der darauf wachsenden Nutzpflanzen ergriffen werden?
Die fachliche Bewertung obliegt dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten.

- Wirkpfad Boden-Mensch
  Ein Kontakt mit dem Boden kann durch die alltägliche Nutzung wie Sport, Spielen, Wohnen und Arbeiten stattfinden. Dabei steht beim Wirkungspfad Boden-Mensch (direkter Kontakt) die orale Aufnahme insbesondere bei Kleinkindern auf Kinderspielflächen, Wohngebieten sowie Park- und Freizeitanlagen, und die inhalative Aufnahme von aufgewirbelten Bodenpartikeln vor allem bei Erwachsenen auf Industrie- und Gewerbegrundstücken im Vordergrund.
  Die fachliche Bewertung obliegt dem Gesundheitsamt.
- Gefährdungsbeurteilung
  Ob tatsächliche eine Gefährdung vorliegt, hängt ganz wesentlich davon ab, wie große der Abstand zwischen Belastungen und Oberfläche ist. Der Gesetzgeber hat daher pauschalisierte Werte zur Gefährdungsbeurteilung in der Bundesbodenschutzverordnung festgelegt.
  Im vorliegenden Altlastenfall wurde bereits der Oberboden mit einer Mächtigkeit von bis zu 3 Metern flächig auf dem Grundstück abgetragen. Auffüllungen bis zum ursprünglichen Geländeniveau erfolgen im Rahmen der Baumaßnahmen. Damit ist eine „saubere“ Deckschicht von rund 3 Metern vorhanden.
  Die Mindestabstände werden daher im Fall des Wirkpfads Boden-Mensch um das 10-fache überschritten, die des Wirkpfads Boden Nutzpflanze um das 5-fache.

Entsprechende positive Stellungnahmen der beiden Fachbehörden liegen vor.

Es wird gefordert:
a) Die ursprünglichen Sanierungsmaßnahmen vor einer Bebauung abzuschließen und alle Sanierungsmöglichkeiten auszuschöpfen. Eine evt. vorliegende Unverhältnismäßigkeit sei durch unabhängige Gutachten zu belegen. Die erwähnten und vorliegenden Gutachten bestätigen bereits, dass im Rahmen der Verhältnismäßigkeit alles Mögliche getan und veranlasst wurde. Weitere Sanierungsmaßnahmen würden keine signifikante Verbesserung bringen. Es kann beim Grundwassermonitoring wegen der verbliebenen Restbelastung und dem dadurch veranlassten Erlass der Allgemeinverfügung nur noch darum gehen, zum einen die Entwicklung zu beobachten, rechtzeitig und umfassend zu dokumentieren und zum baldigst möglichen Zeitpunkt die Allgemeinverfügung aufzuheben.
b) Der Nachweis, ab welcher Höhenkote (389,7 m ü.NN) keine signifikanten grundwassergefährdenden Altlasten mehr vorliegen, ist im entsprechenden Gutachten vom 18.11.2019 enthalten. Dieser Kote folgt die Festsetzung der Höhenlage eben der -künftigen – Sauberkeitsschicht.
c) Grundsätzlich werden alle Gutachten, die im Zusammenhang mit der Altlastensanierung erstellt wurden und falls notwendig künftig noch erstellt werden vom Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz bewertet.
Inwieweit das Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz, SG Umweltschutz, dass angesprochene Gutachten durch Beauftragung eines weiteren Gutachtens verifizieren lässt, liegt in der Entscheidungsbefugnis der Behörde.
d) Das Wasserwirtschaftsamt Landshut ist als Fachbehörde eng in die gesamten Vorgänge eingebunden und verfügt amtsintern über den erforderlichen Sachverstand zur Beurteilung der Notwendigkeit ergänzender Gutachten.
e) Grundsätzlich richtet sich bei allen Bauvorhaben die Zulässigkeit zur Verwendung von Baustoffen nach den jeweils geltenden diesbezüglichen technischen Vorschriften und Regelungen, insbesondere der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) die Schutz bieten soll vor aus ortsfesten Anlagen (z.B. Keller, Fundamente, Tiefgaragen u.ä,) freigesetzten wassergefährdenden Stoffen.

Eine Mobilisierung des im Boden verbliebenen Rest-PCBs kann zunächst durch das Bewegen von Aushubmaterial erfolgen. Dies berücksichtigend bestimmt die Planung bereits die Unterkante der Sauberkeitsschicht. Bis zu diesem Tiefenhorizont wurde die Bodensanierung durchgeführt. Eine weitere Möglichkeit der Mobilisierung besteht durch den Grundwassereintrag und –transport. Wenn im Grundwasser gebaut wird, ist hierfür eine Genehmigung erforderlich. Dies geschieht durch stellen eines Wasserrechtsantrags. Die Fachbehörde prüft dann eigenständig, ob zum Nachweis der Unbedenklichkeit weiterführende Gutachten erforderlich und vorzulegen sind.
f) Die Höhenlage für die Unterkante der Sauberkeitsschicht wurde auf 389,7 m ü.NN bestimmt. Um diese Sauberkeitsschicht herzustellen werden die Aushubarbeiten diese Höhenkote nur minimal um wenige Zentimeter unterschreiten.
Der mittlere im Geotechnischen Bericht vom 18.09.2019) angegebene Grundwasserspiegel liegt bei 389,5 m ü. NN, der höchste GW-Stand bei 391,5 m ü.NN (inkl. 50 cm Sicherheitszuschlag). Normale Grundwasserverhältnisse voraussetzend, sollte es damit im Rahmen der Erdarbeiten zu keinen Eingriffen in das Grundwasser kommen.
Sollte das Grundwasser während der Bauarbeiten aufgrund heftiger Niederschläge vorübergehend ansteigen, werden die entsprechenden Arbeiten für diesen Zeitraum unterbrochen.
g) Das Bayerische Landesamt für Umwelt (LfU) führt nach Art. 3 Abs. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) das sogenannte Altlastenkataster. Über die Entlassung einer Fläche aus diesem Verzeichnis entscheidet die Kreisverwaltungsbehörde, im vorliegenden Fall das Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz der kreisfreien Stadt Landshut.
h) Die im Zusammenhang mit der Bauleitplanung erstellten Gutachten sind als Verfahrensunterlagen Bestandteil der Planungen und somit im Zeitraum der öffentlichen Auslegung für jedermann einsehbar. Die Gutachten enthalten an ihrem Ende eine kurze allgemeinverständliche Zusammenfassung.
i) Die in der Zeit vom 16.07.2019 bis 23.08.2019 durchgeführte Beteiligung der Öffentlichkeit stellt nur einen von mehreren Verfahrensschritten bei der Aufstellung von Bebauungsplänen dar. Vorrangig dient die gem. § 3 Abs.1 BauGB durchgeführte Beteiligung der Information der Bürger und im Rückfluss auch der Planungsbehörde.
Während aller Beteiligungszeiträume steht es jedermann frei sich durch Einsichtnahme in die Akten Kenntnis der Planung und der einschlägigen Gutachten zu verschaffen.
Das Baugesetzbuch (BauGB) schreibt in § 3 Abs.2 die formelle öffentliche Auslegung für die Dauer eines Monats vor. Dieser Zeitraum ist als Regelzeitraum anzusehen. Es steht im Ermessen des Amtes für Stadtentwicklung und Stadtplanung der Stadt Landshut diesen Zeitraum zu verlängern.
j) Die Untersuchung des Grundwassers der Anwohner wurde erstmals 2019 vorgenommen und wird alle 2 Jahre wiederholt. Die letzte Probenentnahme erfolgte im August 2023. Die Entnahmen werden von Mitarbeitern der Stadt Landshut vorgenommen. Die Untersuchung der Proben geschieht durch ein von der Stadt Landshut beauftragtes Labor.
Die Durchführung von Bodenuntersuchungen in Bereichen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans / Deckblatts vor Beginn und nach Abschluss der Bauarbeiten ist über den Inhalt des Bebauungsplans nicht regelbar. Sie kann allenfalls im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages vereinbart werden oder individuell im konkreten Verdachtsfall.
k) Der gutachterliche Vergleich, ob die Deckblatt-Änderung das PCB-Grundwasserproblem besser löst als der rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahre 2014 wird nicht zielführend sein. Der Bebauungsplan aus dem Jahr 2014 ist rechtskräftig und auf seiner Basis und auf Basis der darin enthaltenen Festsetzungen dürfte damit gebaut werden. Für die aktuelle Deckblatt-Änderung bietet das laufende Verfahren mit Beteiligung aller zuständigen Fachbehörden Gelegenheit zur Prüfung.
Im Übrigen dienen weder der Bebauungsplan noch das Deckblatt hierzu der Lösung des PCB-Grundwasserproblems. Dieses Problem ist außerhalb der Bauleitplanung zu lösen. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wird geprüft inwieweit die Planung zu unzumutbaren Beeinträchtigungen führt.

l) Das laufende Aufstellungsverfahren für das Deckblatt 1 zum Bebauungsplan 02-34 folgt den diesbezüglichen Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB). Ein Einfluss auf das Abstimmungsverhalten der Mitglieder des Stadtrats ist nicht möglich.

Bezüglich der Thematik der Wertminderung wird darauf hingewiesen, dass ein eventueller Einfluss auf den Verkehrswert der betroffenen Grundstücke durch einen Bebauungsplan für sich genommen kein Kriterium für die Abwägungserheblichkeit ist. Es kommt auf die zu erwartenden tatsächlichen Beeinträchtigungen an, wie z.B. eine etwaige Reduzierung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung auf dem betroffenen Grundstück (BVerwG, Beschluss vom 09.02.1995, NVwZ 1995, 895).

8. Es werden Bedenken gegen Rechtmäßigkeit der Änderung des Bebauungsplanes im sogenannten beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geäußert.
   Die gesetzlichen Vorgaben für die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes 02-34 durch Deckblatt 1 durch ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauBG als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ sind gegeben. Die geplante Grundfläche aller geplanten Gebäude liegt zusammengenommen (mit GRZ 1 = ca. 4.199 m² und GRZ 2 = ca. 9.223 m²) deutlich unter der Höchstgrenze von 20.000 m². Die in den, in der Stellungnahme zitierten Paragraphen § 1 Abs. 6 Nr. 7a und § 2 Abs. 4 BauGB beziehen gerade nicht auf ein Verfahren der Innenentwicklung. Die Belange, die in einer formellen Umweltprüfung abzuarbeiten sind, bleiben auch in einem Verfahren der Innenentwicklung unverändert abwägungserheblich (hier: § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a), c), e), h) und i) BauGB). Es ergeben sich bei einem Verfahren der Innenentwicklung somit keine materiellen Änderungen gegenüber einem regulären Verfahren mit Umweltprüfung. Der § 13a BauGB schließt das Verfahren der Innenentwicklung nur bei Belangen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b) (Natura2000-Gebiete) aus.

9. Gegenüber der in der Zeit vom 16.07.2019 bis zum 23.08.2019 ausgelegten Planung wurde die Bebauungsdichte um rd. 13,3 % (um ca. 2.140 m² Geschoßfläche) reduziert. Im Nordosten des Geltungsbereiches (Baufelder 7 – 9) wurden die Gebäudehöhen zurückgenommen. Anstelle der hier geplanten Mehrfamilienhäuser mit 3 – 4 Vollgeschossen sollen nunmehr 11 Reihenhäuser mit 2 – 3 Vollgeschossen errichtet werden. Die Anzahl der wahrgenommenen Baukörper bleibt gleich: 9 Mehrfamilienhäuser (Baufelder 1 -6 und 10 – 12) sowie 3 Reihenhausanlagen (Baufelder 7 – 9). Zum Rand und damit nach außen wirksam gegenüber der Nachbarbebauung wirksam sind 3 Baukörper im Osten und ebenfalls 3 Baukörper im Westen des Baugebiets.
   Die Wertung als „Kasernenbauweise“ stellt eine subjektive Betrachtungsweise dar, auf die keiner weiteren Abwägung bedarf.
   Die Aufschüttung / Erhöhung des Baugeländes ergibt sich aus der Festsetzung der Unterkante der Sauberkeitsschicht auf 389,7 m ü.NN und den üblichen Anforderungen an die Bauwerkskonstruktion. Die Erhöhung wird zu den Rändern des Baugebiets zum Kreuzeckweg im Osten und zum Abzweig der Klötzlmüllerstraße im Westen als Übergang gestaltet. Ihre max. Höhe wird nach außen hin nur sehr untergeordnet in Erscheinung treten. Zumal auch innerhalb des Baugeländes alle Übergänge fließend ausgeführt werden.
   Ob durch die Planung eine „grobe Verletzung der allgemeinen Grundlagen des guten Städtebaus“ grob verletzt werden, entzieht sich der Abwägung, da im Einspruch die Grundsätze nicht definiert werden.
   Jede Bauleitplanung hat so zu erfolgen, dass negative Einflüsse auf die bestehende Nachbarschaft so weit wie möglich vermieden werden. Allgemein nachvollziehbar dürfte sein, dass jedwede Baumaßnahme zu einer Änderung des jeweiligen Umfeldes führt. Inwieweit diese Änderung negativ empfunden wird, stellt regelmäßig eine sehr subjektive Betrachtungsweise dar.
   Die Feststellung der Wertigkeit eines Grundstücks liegt regelmäßig im Zuständigkeitsbereich der jeweiligen Eigentümer. Unbenommen hiervon ist eine mögliche Schadensersatzforderung gegenüber dem Verursacher.
   Die Thematik der Wertminderung wurde bereits unter Punkt 7 abgehandelt.

10. Der durchgeführte Verfahrensschritt diente gerade der Ermittlung der Wünsche und Anregungen, und damit im weitesten Sinne der Interessen der Anwohner. Diese in die Planung einfließen zu lassen ohne ihre Kenntnis ist schlicht nicht möglich.

11. Die in der Zeit vom 16.07.2019 bis 23.08.2019 durchgeführte Beteiligung der Öffentlichkeit sollte gemäß § 3 Abs. 1 BauGB „möglichst frühzeitig“ erfolgen und „über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung“ unterrichten und informieren. Regelmäßig liegen zu diesem frühen Zeitpunkt noch nicht alle erforderlichen Gutachten vor. Im Nachgang zur angesprochenen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden, zum Teil bereits unter Berücksichtigung der aufgeworfenen Fragen und der geäußerten Bedenken und Anregungen, die folgenden Gutachten und gutachterlichen Berichte erstellt:
    - Geotechnischer Bericht Nr. B1907247 vom 18.09.2019, Büro GeoPlan, Osterhofen
    - BMI-Standort Klötzlmüllerstraße 140, Landshut PCB-Bodensanierung, Projekt Nr.: 0027473 vom 18.11.2019, ERM GmbH Neu-Isenburg
    - Klötzlmüllerstraße 140 – Humantoxikologische Beurteilung des Restbelastungen mit Polychlorierten Biphenylen (PCB) im Hinblick auf die relevanten Wirkungspfade, vom Dezember 2019, Dr. Gerd Rippen, Göttingen
    - Änderung des Bebauungsplanes 02/34 durch Deckblatt 1, Numerisches Grundwassermodell, vom 09.12.2019, Dr. Blasy – Dr. Øverland, Eching a. Ammersee
    - Verkehrsuntersuchung Klötzlmüllerviertel in Landshut, vom 18. 09.2020, Projekta Ingenieurgesellschaft, Auerbach
    - Immissionsschutztechnisches Gutachten, Schallimmissionsschutz, Projekt-Nr. LA-2321-03 / 2321-03_E01 vom 19.01.2022 Hoock & Partner Sachverständige PartG mbH, Landshut (dieses Gutachten bezieht sich bereits auf die vorliegende, geänderte, reduzierte Planung)

12. Aufgrund des mit anderen kreisangehörigen Städten generellen, geringen Flächenpotentials im Gebiet der kreisfreien Stadt Landshut müssen sich alle größeren Baumaßnahmen, hier: Wohnungsbau, auf die zur Verfügung stehenden Flächen konzentrieren. Im (geänderten) Deckblatt wurde die Anzahl der möglichen Wohnungen reduziert und das Angebotsspektrum um 11 Reihenhäuser erweitert. Die Nachfrage und das darauf reagierende Angebot - oder auch umgekehrt - stellen einen fließenden Prozess dar, der sich mit einzelnen, herausgegriffenen Zahlen nicht belegen lässt, sondern auf langfristiger Marktbeobachtung beruht.

13. Dem seit Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes 2013 / 2014 in Art und Umfang geänderten Bedarf und der daraus resultierenden Nachfrage wird mit der Deckblatt-Änderung Rechnung getragen. Im Zeitraum von 2013 bis 2022 stieg die Einwohnerzahl der Stadt um 9.278 Personen oder ca. 14 % von 66.179 (2013) auf 75.457 (2022). Die aktuellen Bevölkerungsprognosen (Quelle: Bayer. Landesamt für Statistik) gehen für die Stadt Landshut von einem weiteren Zuwachs bis 2030 um 11.821 Personen gegenüber dem Wert 2013 oder ca. 18 % auf ca. 78.000 Personen aus und weiter bis 2030 um 14.621 Personen oder ca. 22 % auf dann 80.800 Einwohner. Die Stadt Landshut ist wie alle anderen Kommunen auch kein in sich geschlossener Organismus. Jede Bevölkerungsveränderung beinhaltet ganz unterschiedliche Faktoren wie die Wirtschaftskraft und damit Anziehungskraft einer Kommune, ihr Freizeitangebot, Todes- und Geburtenraten usw. usw. Es ist nicht möglich Landshut von einer derartigen Entwicklung abzukoppeln. Inwieweit innerhalb eines solchen Prozesses individuelle Interessen berücksichtigt werden (können) ist eine politische Frage. Diese lässt sich nicht im Rahmen der Bauleitplanung beantworten. Bauleitplanung ist immer Vorsorge- und Reaktionsplanung.

14. Ein Bebauungsplan regelt immer nur die bauliche Entwicklung der Flächen innerhalb seines Geltungsbereichs. Über den Bebauungsplan hinaus gehende Planungen für ein ganzes Stadtviertel sind im Rahmen der Bauleitplanung nur im Flächennutzungsplan möglich. Die hier geforderte Gesamtplanung des Viertels stellt dem gegenüber jedoch eine gesonderte Strukturplanung dar. Diese wäre nur außerhalb der Bauleitplanung

möglich und separat durchzuführen. Die Entscheidung hierüber obliegt den politischen Gremien.

15. Zur Ermittlung des Bedarfs an zusätzlichen Plätzen in Kinderkrippen, Kindergärten und Schulen werden regelmäßig statische Kennwerte herangezogen. Zudem wurden für das gesamte Stadtgebiet in den letzten Jahren Schulbedarfs- und Kita-Bedarfspläne erstellt bzw. werden noch erstellt. Der diesbezügliche Bedarf wird in der Begründung wiedergegeben (siehe Ziffer 11.1). Er dient der planenden Kommune als Hinweis welche Einrichtungen u.U. zu erweitern sind und welche noch über ausreichende Kapazität verfügen. Pläne und eigene Gutachten hierzu werden generell nicht erstellt.

16. Aufgrund der notwendigen Anpassung des Geltungsbereichs an den des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 02-32 liegt die im Bebauungsplan Nr. 02-34 bisher nördlich des Kreuzeckweges festgesetzte Spielplatzfläche nicht mehr im Geltungsbereich des Deckblatts zum Bebauungsplan Nr. 02-34. Die Fläche ist in die Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan Nr. 02-32 integriert.
Die Ausweisung eines öffentlichen Spielplatzes ist eine freiwillige Aufgabe der Gemeinde. Bei öffentlichen Spielplätzen handelt es sich um öffentliche Einrichtungen der Gemeinden für die allgemeine Nutzung. Eine Verpflichtung zur Ausweisung eines öffentlichen Spielplatzes besteht nach Auskunft des Staatsministeriums des Innern, für Sport und Integration nicht. (sinngemäß aus Antwort des Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr im Einvernehmen mit dem Staatsministerium des Innern, für Sport und Integration auf die „Schriftliche Anfrage“ der Abgeordneten Kerstin Celina und Stephanie Schuhknecht, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, Drucksache Nr. 18/22476 des Bayer. Landtags vom 09.08.2022). Insoweit existiert gar kein gesetzlicher Rahmen an dem sich die Stadt Landshut bei der Ausweisung öffentlicher Spielplätze orientieren könnte. Die Notwendigkeit zur Errichtung und die erforderliche Größe privater Spielflächen richtet sich nach den Vorschriften der bayerischen Bauordnung (BayBO) in Verbindung mit den Maßgaben der Freiflächen- und Gestaltungssatzung der Stadt Landshut.

17. Das Baugelände war bis zur Aufgabe seiner industriellen Nutzung nahezu zu 100 % versiegelt. Dem gegenüber stellt die jetzige Planung eine erhebliche Verbesserung dar. Insgesamt wird durch mehrere Maßnahmen die Pufferfähigkeit für Niederschlagswasser gefördert wie durch die Festsetzung eines erhöhten Aufbaus bei der Dachbegrünung. Im Zuge der detaillierten Freiflächenplanung werden die Abflüsse für das Niederschlagswasser genau betrachtet und geprüft, wo ggfs. zusätzliche Maßnahme zur Rückhaltung, zum Abfluss oder zur Pufferung gegeben und/oder notwendig sind. Ziel wird sein, dem vorhandenen (Mischwasser-)Kanal kein Niederschlagswasser zuzuführen, was den Vorgaben der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) entspricht, die in § 15 Abs. 2 Ziffer 6 die Einleitung von Grund-, Quell- und Sickerwasser in die öffentliche Entwässerungsanlage verbietet. Das Deckblatt zum Bebauungsplan enthält ca. 3.742 m² private und ca. 1.260 m² öffentliche Grünflächen. Je 300 m² Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen. Auf den künftigen privaten Flächen sind folgerichtig 65 Bäume als „zu pflanzen“ festgesetzt. Zusätzlich sind im Bereich der öffentlichen Grünflächen, hier vor allem den Klötzlmühlbach begleitend, 19 Bäume zu pflanzen. Es darf davon ausgegangen werden, dass die im Bereich der privaten Freiflächen durch die übliche gärtnerische Gestaltung weitere Pflanzmaßnahmen, dann vorrangig durch Sträucher, erfolgen werden.

34. [redacted]
mit dem Schreiben vom 18.08.2019

https://cloudla.Landshut.de/nextcloud/index.php/s/LRE8Tc92jJciBKb

Beschluss:

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

1. Dem seit Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes 2013 / 2014 in Art und Umfang geänderten Bedarf und der daraus resultierenden Nachfrage wird mit der Deckblatt-Änderung Rechnung getragen. Im Zeitraum von 2013 bis 2022 stieg die Einwohnerzahl der Stadt um 9.278 Personen oder ca. 14 % von 66.179 (2013) auf 75.457 (2022). Die aktuellen Bevölkerungsprognosen (Quelle: Bayer. Landesamt für Statistik) gehen für die Stadt Landshut von einem weiteren Zuwachs bis 2030 um 11.821 Personen gegenüber dem Wert 2013 oder ca. 18 % auf ca. 78.000 Personen aus und weiter bis 2030 um 14.621 Personen oder ca. 22 % auf dann 80.800 Einwohner. In Kombination mit dem vergleichsweise geringen Flächenpotential der kreisfreien Stadt Landshut und der Verpflichtung zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden ist die angestrebte Verdichtung notwendig und vertretbar.
   Die im Einspruch monierten Tiefgaragenein- und -ausfahrten zum Kreuzeckweg hin wurden ganz aufgegeben und werden nicht mehr weiterverfolgt.
   Der Kreuzeckweg kann und soll nicht als „Hauptzufahrtsstraße“ für das neue Baugebiet dienen. Die Hauptanbindung an das städtische Verkehrsnetz erfolgt über die ausreichend dimensionierte Klötzlmüllerstraße.
   Die Auswirkungen des planungsbedingten steigenden künftigen Verkehrsaufkommens wurde in der „Verkehrsuntersuchung Klötzlmüllerviertel in Landshut“ vom 18.09.2020 der Projekta-Ingenieurgesellschaft, Auerbach und in einem „Immissionsschutztechnisches Gutachten, Schallimmissionsschutz, Projekt-Nr. LA-2321-03 / 2321-03_E01 vom 19.01.2022 durch das Büro Hoock & Partner Sachverständige PartG mbH, Landshut untersucht. Letzteres Gutachten bezieht sich bereits auf die vorliegende, geänderte, reduzierte Planung. Es kommt zu dem Ergebnis, dass lediglich an den Südseiten der geplanten Mehrfamilienhäuser (Baufelder 10 – 12), zur Klötzlmüllerstrasse hin, Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Diese sind durch eine entsprechende Grundrißorientierung in Kombination mit baulichen Maßnahmen durchführbar.

2. Die geplante Anzahl an Kfz-Stellplätzen richtet sich dabei i.d.R. nach der Stellplatzsatzung (StPlS) der Stadt Landshut vom 11.05.2015, zuletzt geändert durch Satzung vom 16.11.2020. Zusätzlich zu den Kfz-Stellplätzen werden den jeweiligen Mehrfamilienhäusern auch zugeordnete Fahrrad-Abstellflächen und -plätze geschaffen. Das Baugebiet ist gut an das Netz des ÖPNV angebunden. Die Innenstadt, alle Schulen, der Landshuter Hauptbahnhof und die weitaus meisten sonstigen Infrastruktureinrichtungen sind wegen des ebenen Geländes gut auch mit dem Fahrrad erreichbar.
   In der Sitzung vom 07.03.2024 hat der Bausenat daher einer Reduzierung der sich nach der Stellplatzsatzung nachzuweisenden, oben genannten KFZ-Stellplätze zugestimmt. Grundlage für die Reduzierung wird ein Mobilitätskonzept sein. Dem gegenüber wird die Anzahl der Fahrrad-Abstellplätze erweitert.
   Das Mobilitätskonzept beruht auf der vorliegenden Bauleitplanung, den örtlichen, infrastrukturellen Gegebenheiten im näheren und mittleren Umfeld sowie der topografischen Situation.
   Ziel des Konzeptes ist die Reduzierung des KFZ-Individualverkehrs, der von den künftigen Bewohnern des neuen Baugebietes ausgelöst werden wird und damit die Reduzierung der Anzahl sowohl der nach den geltenden Satzungen und Vorschriften nachzuweisenden KFZ-Stellplätze und auch der tatsächlich benötigten Stellplätze. Damit einher geht eine Akzeptanz- und Attraktivitätssteigerung hinsichtlich des ÖPNVs und des Fahrradverkehrs.
   Im Wirkungsbereich des Mobilitätskonzeptes kommt es nach baulicher und organisatorischer Umsetzung der formulierten Maßnahmen für die bereits vorhandenen und die neu hinzuziehenden Anwohner zu einer Reduzierung durch Lärm und Staub, einer Reduzierung der Versiegelung der Bodenoberfläche, zu einer Verbesserung hinsichtlich der Versickerung von Niederschlägen und zu einer Abnahme der Gefährdung durch den KFZ-Verkehr. Die Anzahl der oberirdischen Stellplätze und die Ausdehnung der Tiefgaragen wird verkleinert. Die dadurch freiwerdenden Flächen tragen zu einer Verbesserung des Wohnumfeldes bei.
   Ein Fehlverhalten der Nutzer - gleich welcher Einrichtung - lässt sich planerisch nicht fassen. Ob die neuen Bewohner die entstehenden Tiefgaragen oder die angebotenen

sonstigen Stellplätze für Kfz und Fahrräder nutzen oder nicht entzieht sich dem Regelungsinhalt der Bauleitplanung.
Die neuen Tiefgaragen werden nach unten gegen aufsteigendes Grundwasser so- weit erforderlich und möglich gesichert. Wenn im Katastrophenfall das Stadtviertel, das gesamte Baugebiet und damit auch die neuen Tiefgaragen überflutet werden, wird das Wasser von oben in die Tiefgaragen eindringen. Bis zu einer gewissen Hochwasserhöhe wird die geplante Höhenlage des neuen Baugeländes Schutz bieten. Im Falle weiter steigenden Wassers werden die Tiefgaragen im Baugebiet volllaufen, wie allen anderen Tiefgaragen im vom Hochwasser betroffenen Gebiet auch. Ein 100 %-iger Schutz vor Naturkatastrophen ist nie und nirgends gegeben.

3. Die Tiefgaragenzufahrten im Kreuzeckweg werden wie bereits mehrfach geschrieben nicht mehr weiterverfolgt. Weite Teile des Kreuzeckweges sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und seines Deckblatts. Dadurch ist hier auch keine Regelungsmöglichkeit gegeben. Eine Regelungsmöglichkeit besteht über den Schulwegplan der Stadt Landshut und entsprechende verkehrsregelnde Maßnahmen.

4. Gegenüber der in der Zeit vom16.07.2019 bis 23.08.2019 ausgelegten Planung wurde die Bebauungsdichte um rd. 13,3 % (= ca. 2.140 m² Geschoßfläche) reduziert. Im Nordosten des Geltungsbereiches (Baufelder 7 – 9) wurden die Gebäudehöhen zurückgenommen. Anstelle der hier bisher geplanten Mehrfamilienhäuser mit 3 -4 Vollgeschossen sollen nunmehr Reihenhäuser mit 2 – 3 Vollgeschossen errichtet werden. Die geplante Bebauungsdichte folgt der oben erwähnten Befriedigung der prognostizierten Nachfrage nach Wohnraum. Wie ebenfalls bereits mehrfach erwähnt liegt ein Immissionsschutztechnisches Gutachten inzwischen vor.
Der Klötzlmühlbach ist als Biotop LA-0001 geschützt. Durch die Anordnung eines, gegenüber der früheren Industriebebauung – deutlich verbeiterten Ufer-Grünzone wird diese Funktion gestärkt.
Das Baugelände war bis zur Aufgabe seiner industriellen Nutzung nahezu zu 100 % versiegelt. Dem gegenüber stellt die jetzige Planung eine erhebliche Verbesserung dar. Insgesamt wird durch mehrere Maßnahmen die Pufferfähigkeit für Niederschlagswasser gefördert, wie durch die Festsetzung eines erhöhten Aufbaus bei der Dachbegrünung. Im Zuge der detaillierten Freiflächenplanung werden die Abflüsse für das Niederschlagswasser genau betrachtet und geprüft, wo ggfs. zusätzliche Maßnahme zur Rückhaltung, zum Abfluss oder zur Pufferung gegeben und/oder notwendig sind. Ziel wird sein, dem vorhandenen (Mischwasser-)Kanal kein Niederschlagswasser zuzuführen, was den Vorgaben der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) entspricht, die in § 15 Abs. 2 Ziffer 6 die Einleitung von Grund-Quell- und Sickerwasser in die öffentliche Entwässerungsanlage verbietet.

5. Wie vom Amt für Umwelt, Klima- und Naturschutz, SG Umweltschutz angegeben erfolgte die Sanierung der Altlasten innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans und damit auch des Deckblatts auf der Grundlage des Sanierungsplans vom 23.11.2012.
Im Auftrag des Rechtsnachfolgers des die Altlasten verursachenden Unternehmens wurde – zeitlich gesehen nach der Unterrichtung der Öffentlichkeit und der von der Planung berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vom 16.07.2019 – einschl. 23.08.2019 – der Bericht 0027473 vom 18.11.2019, Verfasser ERM GmbH, Neu-Isenburg, bezüglich der PCB Bodensanierung vorgelegt. Darin sind unter Ziffer 5, Seite 12, eine „Zusammenfassende Bewertung und Empfehlungen“ enthalten.
„Durch die Sanierungsmaßnahmen wurde etwa 99.8 % der im Boden vorhandenen PCB-Masse erfolgreich entfernt. Die verbliebenen 0,2 % an PCB-Masse (ca. 2,5 kg) liegen zu rund 90 % in Bodenhorizonten der gesättigten Bodenzone unterhalb des Referenzniveaus von 389,7 m Ü. NN vor. Der Sanierungszielwert für das Bodenmaterial von 10 mg/kg ist hier eingehalten.
Oberhalb des Referenzniveaus von 389,7 m ü. NN verbleiben lediglich an der westlichen Grundstücksgrenze noch etwa 0,22 kg an PCB, was etwa 0,02 % der PCB-Ausgangsmasse darstellt. Diese Boden-Restbelastung in ca. 0,6 m unter Gelände ist gegenwärtig sowie bei der geplanten zukünftigen Nutzung durch die Tiefenlage sowie

einen dort errichteten Zaun unzugänglich. Vor diesem Hintergrund ist eine Gefährdung für die Wirkungspfade Boden – Mensch (direkter Kontakt) und Boden – Nutzpflanze dauerhaft unterbunden. Der Wirkungspfad Boden – Grundwasser wird durch den geringen Querschnitt der Restbelastung, den nicht vorhandenen Grundwasseranschluss sowie die relativ geringe PCB-Restmasse von 0,22 kg als nicht signifikant bewertet.
Ein Aushub der Restbelastung wäre mit erheblichen technischen Sicherungsmaßnahmen der Böschung bzw. der Gebäude auf dem Nachbargrundstück verbunden. Dieser Aufwand wäre … aus den o.g. Umständen nicht verhältnismäßig.
Die Bodensanierung ist … erfolgreich abgeschlossen. Die primäre Quelle ist zu 99,8 % entfernt worden.“ Weitere Sanierungsmaßnahmen werden von den Gutachtern nicht für erforderlich gehalten.
In der Sitzung des Bau- und des Umweltsenates am 24.10.2023 wurde bereits die Grundzüge einer einzurichtenden Grundwassersicherung dargestellt. Zwischenzeitlich liegt ein
„Konzept zur Sicherung des Grundwasserabstroms nach abgeschlossener PCB-Bodensanierung“, erstellt durch das Ing.-Büro PGA Planung Gutachten Analytik GmbH, vor. Das Konzept kommt zusammenfassen auf folgendes Ergebnis:
„Auf dem ehem. Betriebsgelände der […] in Landshut, Klötzlmüllerstraße 140, wurde bis Juli 2018 die quellenorientierte Bodensanierung einer PCB-Altlast durchgeführt. Die Verunreinigung geht auf den Vornutzer des Grundstücks, der […] und dort im Wesentlichen auf einen Brand im Jahr 1960 zurück, nach dem PCB-belastetes Material auf einem Teil des Grundstücks, Flurstück 2329, aufgefüllt wurde. Nach erfolgter Bodensanierung wurden abschließend weitere Untersuchungen des Bodens und des Grundwassers durchgeführt, die auch das westlich angrenzende Grundstück Klötzlmüllerstraße148 mit einbezogen hat. Ziel der Untersuchungen war die abschließende Gefährdungsabschätzung für alle relevanten Wirkungspfade und Schlussfolgerung, ob die Bodensanierung abgeschlossen ist, oder weitere Maßnahmen nach §2 Abs. 7 oder Abs. 8 BBodSchG und im Sinne § 4 Abs. 3 BBodSchG notwendig sind. Bei der Bodensanierung durch Aushub wurden 1.105 kg an PCB entfernt. Die verbliebene Restbelastung lässt sich mit rund 4 kg abschätzen. Daraus ergibt sich eine rechnerische Effizienz der Bodensanierung von rund 99,6 %. Die Untersuchungen bestätigen insgesamt, dass die Sanierungsziele des genehmigten Sanierungsplanes für den Boden vom 23.11.2012 in hinreichenden Maß erfüllt sind. Die Bodensanierung wird damit als erfolgreich abgeschlossen bewertet.
Die auf dem Nachbargrundstück Klötzlmüllerstraße 148 detektierte punktuelle Restbelastung wurde im Mai und Juni 2022 durch Bodenaustausch entfernt.
Auf dem […]-Gelände überschreiten im quartären und im tertiären Grundwasserleiter die PCB-Konzentrationen den Stufe-1-Wert. Nach der Beprobung des quartären Grundwasserleiters vom 27.03.2023 übersteigt nur noch ein Messwert geringfügig (0,57µg/l) den Stufe-2-Wert. D.h., es liegt eine Grundwasserverunreinigung vor, die weitestgehend unter dem Stufe-2-Wert bzw. der Bestimmungsgrenze liegt. Insgesamt zeigt sich ein abnehmender Trend der Grundwasserkonzentrationen. Die PCB-Fahne mit Konzentrationen über dem Stufe-1-Wert (0,05 µg/l) erstreckt sich im quartären Grundwasserleiter ausgehend von der Quelle mit einer Breite von rund 65 m bis etwa 350 m in den Abstrom des BMI-Geländes. Belastbare Daten über die Länge der Schadstofffahne im tertiären Grundwasserleiter sind nicht vorhanden. Jedoch ist im Vergleich zum quartären Grundwasserleiter die Durchlässigkeit um den Faktor 60 niedriger und die Fracht um den Faktor 10 geringer. Es ist daher naheliegend, dass die Fahnenlänge im tertiären Grundwasserleiter erheblich kürzer sein muss als die Fahne im Quartär.“
Das Wasserwirtschaftsamt hat dem Konzept im Prinzip zugestimmt. Folgende Punkte sind noch offen:

- <u>Messungen im tertiären Grundwasserleiters:</u>
  Diese müssen zwingend noch in das Konzept aufgenommen werden.
- <u>Restbelastungen auf der Westseite des Grundstücks:</u>
  Das Nachbargrundstück wurde im Jahr 2021 saniert. Die Belastungen dort waren konzentriert im Randbereich zwischen Hausnummer 140 und 148 zu finden. Bei der damaligen Sanierung wurde festgestellt, dass sich Reste der Belastungen noch in den Randbereich der Hausnummer 140 ziehen. Diese müssen noch entfernt

werden. Da aber ohnehin Bau- und Aushubarbeiten stattfinden müssen, kann dies ohne größeren Aufwand erfolgen. Zu klären ist hier nur noch die Frage, ob die Aushubmaßnahme von den jetzigen Eigentümern oder den vergangenen Eigentümern durchgeführt wird.

- Monitoring:
  Auch wenn nach dem Sicherungszeitraum von 4 Jahren keine Maßnahmen zur Schadstoffreduzierung mehr erfolgen werden, ist dennoch weiterhin ein Monitoring durchzuführen. Bereits im vergangenen Gutachten des Büros ERM, indem die Verhältnismäßigkeit der Maßnahmen abgewogen wurde, ist ein Monitoring empfohlen worden. Zu klären ist hier nur noch die Frage, ob das Monitoring von den jetzigen Eigentümern oder den vergangenen Eigentümern durchgeführt wird.
  Bereits zur Sitzung vom 24.10.2023 wurden zur grundsätzlichen Bebaubarkeit des Grundstücks Stellungnahmen vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten sowie vom Gesundheitsamt eingeholt. Beiden Fachstellen sehen eine Wohnnutzung als unproblematisch an.
- Wirkpfad Boden-Nutzpflanze
  Zweck des BBodSchG ist die nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen. Bei stofflichen Belastungen landwirtschaftlich genutzter Böden geht es primär um eine mögliche Beeinträchtigung der Nutzungsfunktion als Standort für landwirtschaftliche Nutzung. Gleiches gilt entsprechend für gartenbauliche Nutzungen.
  Bei der Gefährdungsabschätzung des Pfades Boden-Nutzpflanze sind folgende Punkte zu klären:
  Welche Gefahren gehen im konkreten Fall von den im Boden vorhandenen Schadstoffen für Nahrungs- und Futterpflanzen aus? Wie sind diese Gefahren zu beurteilen? Welche Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen können auf kontaminierten Flächen im Vorfeld technischer Maßnahmen zum Schutz der darauf wachsenden Nutzpflanzen ergriffen werden?
  Die fachliche Bewertung obliegt dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten.
- Wirkpfad Boden-Mensch
  Ein Kontakt mit dem Boden kann durch die alltägliche Nutzung wie Sport, Spielen, Wohnen und Arbeiten stattfinden. Dabei steht beim Wirkungspfad Boden-Mensch (direkter Kontakt) die orale Aufnahme insbesondere bei Kleinkindern auf Kinderspielflächen, Wohngebieten sowie Park- und Freizeitanlagen, und die inhalative Aufnahme von aufgewirbelten Bodenpartikeln vor allem bei Erwachsenen auf Industrie- und Gewerbegrundstücken im Vordergrund.
  Die fachliche Bewertung obliegt dem Gesundheitsamt.
- Gefährdungsbeurteilung
  Ob tatsächliche eine Gefährdung vorliegt, hängt ganz wesentlich davon ab, wie große der Abstand zwischen Belastungen und Oberfläche ist. Der Gesetzgeber hat daher pauschalisierte Werte zur Gefährdungsbeurteilung in der Bundesbodenschutzverordnung festgelegt.
  Im vorliegenden Altlastenfall wurde bereits der Oberboden mit einer Mächtigkeit von bis zu 3 Metern flächig auf dem Grundstück abgetragen. Auffüllungen bis zum ursprünglichen Geländeniveau erfolgen im Rahmen der Baumaßnahmen. Damit ist eine „saubere“ Deckschicht von rund 3 Metern vorhanden.
  Die Mindestabstände werden daher im Fall des Wirkpfads Boden-Mensch um das 10-fache überschritten, die des Wirkpfads Boden Nutzpflanze um das 5-fache.

Entsprechende positive Stellungnahmen der beiden Fachbehörden liegen vor.

Es wird gefordert:
a) Die ursprünglichen Sanierungsmaßnahmen vor einer Bebauung abzuschließen und alle Sanierungsmöglichkeiten auszuschöpfen. Eine evt. vorliegende Unverhältnismäßigkeit sei durch unabhängige Gutachten zu belegen. Die erwähnten und vorliegenden Gutachten bestätigen bereits, dass im Rahmen der Verhältnismäßigkeit alles Mögliche getan und veranlasst wurde. Weitere Sanierungsmaßnahmen würden keine signifikante Verbesserung bringen. Es kann beim Grundwassermonitoring wegen der verbliebenen Restbelastung und dem dadurch veranlassten Erlass der Allgemeinverfügung nur noch darum gehen, zum

einen die Entwicklung zu beobachten, rechtzeitig und umfassend zu dokumentieren und zum baldigst möglichen Zeitpunkt die Allgemeinverfügung aufzuheben.
b) Der Nachweis, ab welcher Höhenkote (389,7 m ü.NN) keine signifikanten grundwassergefährdenden Altlasten mehr vorliegen, ist im entsprechenden Gutachten vom 18.11.2019 enthalten. Dieser Kote folgt die Festsetzung der Höhenlage eben der -künftigen – Sauberkeitsschicht.
c) Grundsätzlich werden alle Gutachten, die im Zusammenhang mit der Altlastensanierung erstellt wurden und falls notwendig künftig noch erstellt werden vom Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz bewertet.
Inwieweit das Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz, SG Umweltschutz, dass angesprochene Gutachten durch Beauftragung eines weiteren Gutachtens verifizieren lässt, liegt in der Entscheidungsbefugnis der Behörde.
d) Das Wasserwirtschaftsamt Landshut ist als Fachbehörde eng in die gesamten Vorgänge eingebunden und verfügt amtsintern über den erforderlichen Sachverstand zur Beurteilung der Notwendigkeit ergänzender Gutachten.
e) Grundsätzlich richtet sich bei allen Bauvorhaben die Zulässigkeit zur Verwendung von Baustoffen nach den jeweils geltenden diesbezüglichen technischen Vorschriften und Regelungen, insbesondere der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) die Schutz bieten soll vor aus ortsfesten Anlagen (z.B. Keller, Fundamente, Tiefgaragen u.ä,) freigesetzten wassergefährdenden Stoffen.
Eine Mobilisierung des im Boden verbliebenen Rest-PCBs kann zunächst durch das Bewegen von Aushubmaterial erfolgen. Dies berücksichtigend bestimmt die Planung bereits die Unterkante der Sauberkeitsschicht. Bis zu diesem Tiefenhorizont wurde die Bodensanierung durchgeführt. Eine weitere Möglichkeit der Mobilisierung besteht durch den Grundwassereintrag und –transport. Wenn im Grundwasser gebaut wird, ist hierfür eine Genehmigung erforderlich. Dies geschieht durch stellen eines Wasserrechtsantrags. Die Fachbehörde prüft dann eigenständig, ob zum Nachweis der Unbedenklichkeit weiterführende Gutachten erforderlich und vorzulegen sind.
f) Die Höhenlage für die Unterkante der Sauberkeitsschicht wurde auf 389,7 m ü.NN bestimmt. Um diese Sauberkeitsschicht herzustellen werden die Aushubarbeiten diese Höhenkote nur minimal um wenige Zentimeter unterschreiten.
Der mittlere im Geotechnischen Bericht vom 18.09.2019) angegebene Grundwasserspiegel liegt bei 389,5 m ü. NN, der höchste GW-Stand bei 391,5 m ü.NN (inkl. 50 cm Sicherheitszuschlag). Normale Grundwasserverhältnisse voraussetzend, sollte es damit im Rahmen der Erdarbeiten zu keinen Eingriffen in das Grundwasser kommen.
Sollte das Grundwasser während der Bauarbeiten aufgrund heftiger Niederschläge vorübergehend ansteigen, werden die entsprechenden Arbeiten für diesen Zeitraum unterbrochen.
g) Das Bayerische Landesamt für Umwelt (LfU) führt nach Art. 3 Abs. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) das sogenannte Altlastenkataster. Über die Entlassung einer Fläche aus diesem Verzeichnis entscheidet die Kreisverwaltungsbehörde, im vorliegenden Fall das Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz der kreisfreien Stadt Landshut.
h) Die im Zusammenhang mit der Bauleitplanung erstellten Gutachten sind als Verfahrensunterlagen Bestandteil der Planungen und somit im Zeitraum der öffentlichen Auslegung für jedermann einsehbar. Die Gutachten enthalten an ihrem Ende eine kurze allgemeinverständliche Zusammenfassung.
i) Die in der Zeit vom 16.07.2019 bis 23.08.2019 durchgeführte Beteiligung der Öffentlichkeit stellt nur einen von mehreren Verfahrensschritten bei der Aufstellung von Bebauungsplänen dar. Vorrangig dient die gem. § 3 Abs.1 BauGB durchgeführte Beteiligung der Information der Bürger und im Rückfluss auch der Planungsbehörde.
Während aller Beteiligungszeiträume steht es jedermann frei sich durch Einsichtnahme in die Akten Kenntnis der Planung und der einschlägigen Gutachten zu verschaffen.
Das Baugesetzbuch (BauGB) schreibt in § 3 Abs.2 die formelle öffentliche Auslegung für die Dauer eines Monats vor. Dieser Zeitraum ist als Regelzeitraum anzusehen. Es steht im Ermessen des Amtes für Stadtentwicklung und Stadtplanung der Stadt Landshut diesen Zeitraum zu verlängern.
j) Die Untersuchung des Grundwassers der Anwohner wurde erstmals 2019 vorgenommen und wird alle 2 Jahre wiederholt. Die letzte Probenentnahme erfolgte im

August 2023. Die Entnahmen werden von Mitarbeitern der Stadt Landshut vorgenommen. Die Untersuchung der Proben geschieht durch ein von der Stadt Landshut beauftragtes Labor.
Die Durchführung von Bodenuntersuchungen in Bereichen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans / Deckblatts vor Beginn und nach Abschluss der Bauarbeiten ist über den Inhalt des Bebauungsplans nicht regelbar. Sie kann allenfalls im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages vereinbart werden oder individuell im konkreten Verdachtsfall.
k) Der gutachterliche Vergleich, ob die Deckblatt-Änderung das PCB-Grundwasserproblem besser löst als der rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahre 2014 wird nicht zielführend sein. Der Bebauungsplan aus dem Jahr 2014 ist rechtskräftig und auf seiner Basis und auf Basis der darin enthaltenen Festsetzungen dürfte damit gebaut werden. Für die aktuelle Deckblatt-Änderung bietet das laufende Verfahren mit Beteiligung aller zuständigen Fachbehörden Gelegenheit zur Prüfung.
Im Übrigen dienen weder der Bebauungsplan noch das Deckblatt hierzu der Lösung des PCB-Grundwasserproblems. Dieses Problem ist außerhalb der Bauleitplanung zu lösen. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wird geprüft inwieweit die Planung zu unzumutbaren Beeinträchtigungen führt.
l) Das laufende Aufstellungsverfahren für das Deckblatt 1 zum Bebauungsplan 02-34 folgt den diesbezüglichen Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB). Ein Einfluss auf das Abstimmungsverhalten der Mitglieder des Stadtrats ist nicht möglich.

Bezüglich der Thematik der Wertminderung wird darauf hingewiesen, dass ein eventueller Einfluss auf den Verkehrswert der betroffenen Grundstücke durch einen Bebauungsplan für sich genommen kein Kriterium für die Abwägungserheblichkeit ist. Es kommt auf die zu erwartenden tatsächlichen Beeinträchtigungen an, wie z.B. eine etwaige Reduzierung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung auf dem betroffenen Grundstück (BVerwG, Beschluss vom 09.02.1995, NVwZ 1995, 895).

6. 1. Teil (in der Stellungnahme gibt es die Nr. 6 zweimal): Es werden Bedenken gegen Rechtmäßigkeit der Änderung des Bebauungsplanes im sogenannten beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geäußert.
Die gesetzlichen Vorgaben für die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes 02-34 durch Deckblatt 1 durch ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauBG als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ sind gegeben. Die geplante Grundfläche aller geplanten Gebäude liegt zusammengenommen (mit GRZ 1 = ca. 4.199 m² und GRZ 2 = ca. 9.223 m²) deutlich unter der Höchstgrenze von 20.000 m². Die in den, in der Stellungnahme zitierten Paragraphen § 1 Abs. 6 Nr. 7a und § 2 Abs. 4 BauGB beziehen gerade nicht auf ein Verfahren der Innenentwicklung. Die Belange, die in einer formellen Umweltprüfung abzuarbeiten sind, bleiben auch in einem Verfahren der Innenentwicklung unverändert abwägungserheblich (hier: § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a), c), e), h) und i) BauGB). Es ergeben sich bei einem Verfahren der Innenentwicklung somit keine materiellen Änderungen gegenüber einem regulären Verfahren mit Umweltprüfung. Der § 13a BauGB schließt das Verfahren der Innenentwicklung nur bei Belangen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b) (Natura2000-Gebiete) aus.

6. 2. Teil (in der Stellungnahme gibt es die Nr. 6 zweimal): Gegenüber der in der Zeit vom 16.07.2019 bis zum 23.08.2019 ausgelegten Planung wurde die Bebauungsdichte um rd. 13,3 % (um ca. 2.140 m² Geschoßfläche) reduziert. Im Nordosten des Geltungsbereiches (Baufelder 7 – 9) wurden die Gebäudehöhen zurückgenommen. Anstelle der hier geplanten Mehrfamilienhäuser mit 3 – 4 Vollgeschossen sollen nunmehr 11 Reihenhäuser mit 2 – 3 Vollgeschossen errichtet werden. Die Anzahl der wahrgenommenen Baukörper bleibt gleich: 9 Mehrfamilienhäuser (Baufelder 1 -6 und 10 – 12) sowie 3 Reihenhausanlagen (Baufelder 7 – 9). Zum Rand und damit nach außen wirksam gegenüber der Nachbarbebauung wirksam sind 3 Baukörper im Osten und ebenfalls 3 Baukörper im Westen des Baugebiets.
Die Wertung als „Kasernenbauweise“ stellt eine subjektive Betrachtungsweise dar, auf die keiner weiteren Abwägung bedarf.

Ob durch die Planung eine „grobe Verletzung der allgemeinen Grundlagen des guten Städtebaus“ grob verletzt werden, entzieht sich der Abwägung, da im Einspruch die Grundsätze nicht definiert werden.
Jede Bauleitplanung hat so zu erfolgen, dass negative Einflüsse auf die bestehende Nachbarschaft so weit wie möglich vermieden werden. Allgemein nachvollziehbar dürfte sein, dass jedwede Baumaßnahme zu einer Änderung des jeweiligen Umfeldes führt. Inwieweit diese Änderung negativ empfunden wird, stellt regelmäßig eine sehr subjektive Betrachtungsweise dar.

7. Der durchgeführte Verfahrensschritt diente gerade der Ermittlung der Wünsche und Anregungen, und damit im weitesten Sinne der Interessen der Anwohner. Diese in die Planung einfließen zu lassen ohne ihre Kenntnis ist schlicht nicht möglich.

8. Die in der Zeit vom 16.07.2019 bis 23.08.2019 durchgeführte Beteiligung der Öffentlichkeit sollte gemäß § 3 Abs. 1 BauGB „möglichst frühzeitig“ erfolgen und „über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung“ unterrichten und informieren. Regelmäßig liegen zu diesem frühen Zeitpunkt noch nicht alle erforderlichen Gutachten vor. Im Nachgang zur angesprochenen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden, zum Teil bereits unter Berücksichtigung der aufgeworfenen Fragen und der geäußerten Bedenken und Anregungen, die folgenden Gutachten und gutachterlichen Berichte erstellt:
   - Geotechnischer Bericht Nr. B1907247 vom 18.09.2019, Büro GeoPlan, Osterhofen
   - BMI-Standort Klötzlmüllerstraße 140, Landshut PCB-Bodensanierung, Projekt Nr.: 0027473 vom 18.11.2019, ERM GmbH Neu-Isenburg
   - Klötzlmüllerstraße 140 – Humantoxikologische Beurteilung des Restbelastungen mit Polychlorierten Biphenylen (PCB) im Hinblick auf die relevanten Wirkungspfade, vom Dezember 2019, Dr. Gerd Rippen, Göttingen
   - Änderung des Bebauungsplanes 02/34 durch Deckblatt 1, Numerisches Grundwassermodell, vom 09.12.2019, Dr. Blasy – Dr. Øverland, Eching a. Ammersee
   - Verkehrsuntersuchung Klötzlmüllerviertel in Landshut, vom 18. 09.2020, Projekta Ingenieurgesellschaft, Auerbach
   - Immissionsschutztechnisches Gutachten, Schallimmissionsschutz, Projekt-Nr. LA-2321-03 / 2321-03_E01 vom 19.01.2022 Hoock & Partner Sachverständige PartG mbH, Landshut (dieses Gutachten bezieht sich bereits auf die vorliegende, geänderte, reduzierte Planung)

9. Aufgrund des mit anderen kreisangehörigen Städten generellen, geringen Flächenpotentials im Gebiet der kreisfreien Stadt Landshut müssen sich alle größeren Baumaßnahmen, hier: Wohnungsbau, auf die zur Verfügung stehenden Flächen konzentrieren. Im (geänderten) Deckblatt wurde die Anzahl der möglichen Wohnungen reduziert und das Angebotsspektrum um 11 Reihenhäuser erweitert. Die Nachfrage und das darauf reagierende Angebot - oder auch umgekehrt - stellen einen fließenden Prozess dar, der sich mit einzelnen, herausgegriffenen Zahlen nicht belegen lässt, sondern auf langfristiger Marktbeobachtung beruht.

10. Dem seit Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes 2013 / 2014 in Art und Umfang geänderten Bedarf und der daraus resultierenden Nachfrage wird mit der Deckblatt-Änderung Rechnung getragen. Im Zeitraum von 2013 bis 2022 stieg die Einwohnerzahl der Stadt um 9.278 Personen oder ca. 14 % von 66.179 (2013) auf 75.457 (2022). Die aktuellen Bevölkerungsprognosen (Quelle: Bayer. Landesamt für Statistik) gehen für die Stadt Landshut von einem weiteren Zuwachs bis 2030 um 11.821 Personen gegenüber dem Wert 2013 oder ca. 18 % auf ca. 78.000 Personen aus und weiter bis 2030 um 14.621 Personen oder ca. 22 % auf dann 80.800 Einwohner. Die Stadt Landshut ist wie alle anderen Kommunen auch kein in sich geschlossener Organismus. Jede Bevölkerungsveränderung beinhaltet ganz unterschiedliche Faktoren wie die Wirtschaftskraft und damit Anziehungskraft einer Kommune, ihr Freizeitangebot, Todes- und Geburtenraten usw. usw. Es ist nicht möglich Landshut von einer derartigen Entwicklung abzukoppeln. Inwieweit innerhalb

eines solchen Prozesses individuelle Interessen berücksichtigt werden (können) ist eine politische Frage. Diese lässt sich nicht im Rahmen der Bauleitplanung beantworten. Bauleitplanung ist immer Vorsorge- und Reaktionsplanung.

11. Ein Bebauungsplan regelt immer nur die bauliche Entwicklung der Flächen innerhalb seines Geltungsbereichs. Über den Bebauungsplan hinaus gehende Planungen für ein ganzes Stadtviertel sind im Rahmen der Bauleitplanung nur im Flächennutzungsplan möglich. Die hier geforderte Gesamtplanung des Viertels stellt dem gegenüber jedoch eine gesonderte Strukturplanung dar. Diese wäre nur außerhalb der Bauleitplanung möglich und separat durchzuführen. Die Entscheidung hierüber obliegt den politischen Gremien.

12. Zur Ermittlung des Bedarfs an zusätzlichen Plätzen in Kinderkrippen, Kindergärten und Schulen werden regelmäßig statische Kennwerte herangezogen. Zudem wurden für das gesamte Stadtgebiet in den letzten Jahren Schulbedarfs- und Kita-Bedarfspläne erstellt bzw. werden noch erstellt. Der diesbezügliche Bedarf wird in der Begründung wiedergegeben (siehe Ziffer 11.1). Er dient der planenden Kommune als Hinweis welche Einrichtungen u.U. zu erweitern sind und welche noch über ausreichende Kapazität verfügen. Pläne und eigene Gutachten hierzu werden generell nicht erstellt.

13. Aufgrund der notwendigen Anpassung des Geltungsbereichs an den des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 02-32 liegt die im Bebauungsplan Nr. 02-34 bisher nördlich des Kreuzeckweges festgesetzte Spielplatzfläche nicht mehr im Geltungsbereich des Deckblatts zum Bebauungsplan Nr. 02-34. Die Fläche ist in die Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan Nr. 02-32 integriert.
    Die Ausweisung eines öffentlichen Spielplatzes ist eine freiwillige Aufgabe der Gemeinde. Bei öffentlichen Spielplätzen handelt es sich um öffentliche Einrichtungen der Gemeinden für die allgemeine Nutzung. Eine Verpflichtung zur Ausweisung eines öffentlichen Spielplatzes besteht nach Auskunft des Staatsministeriums des Innern, für Sport und Integration nicht. (sinngemäß aus Antwort des Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr im Einvernehmen mit dem Staatsministerium des Innern, für Sport und Integration auf die „Schriftliche Anfrage“ der Abgeordneten Kerstin Celina und Stephanie Schuhknecht, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, Drucksache Nr. 18/22476 des Bayer. Landtags vom 09.08.2022). Insoweit existiert gar kein gesetzlicher Rahmen an dem sich die Stadt Landshut bei der Ausweisung öffentlicher Spielplätze orientieren könnte. Die Notwendigkeit zur Errichtung und die erforderliche Größe privater Spielflächen richtet sich nach den Vorschriften der bayerischen Bauordnung (BayBO) in Verbindung mit den Maßgaben der Freiflächen- und Gestaltungssatzung der Stadt Landshut.

14. Das Baugelände war bis zur Aufgabe seiner industriellen Nutzung nahezu zu 100 % versiegelt. Dem gegenüber stellt die jetzige Planung eine erhebliche Verbesserung dar. Insgesamt wird durch mehrere Maßnahmen die Pufferfähigkeit für Niederschlagswasser gefördert wie durch die Festsetzung eines erhöhten Aufbaus bei der Dachbegrünung. Im Zuge der detaillierten Freiflächenplanung werden die Abflüsse für das Niederschlagswasser genau betrachtet und geprüft, wo ggfs. zusätzliche Maßnahme zur Rückhaltung, zum Abfluss oder zur Pufferung gegeben und/oder notwendig sind. Ziel wird sein, dem vorhandenen (Mischwasser-)Kanal kein Niederschlagswasser zuzuführen, was den Vorgaben der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) entspricht, die in § 15 Abs. 2 Ziffer 6 die Einleitung von Grund-, Quell- und Sickerwasser in die öffentliche Entwässerungsanlage verbietet. Das Deckblatt zum Bebauungsplan enthält ca. 3.742 m² private und ca. 1.260 m² öffentliche Grünflächen. Je 300 m² Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen. Auf den künftigen privaten Flächen sind folgerichtig 65 Bäume als „zu pflanzen“ festgesetzt. Zusätzlich sind im Bereich der öffentlichen Grünflächen, hier vor allem den Klötzlmühlbach begleitend, 19 Bäume zu pflanzen. Es darf davon ausgegangen werden, dass die im Bereich der privaten Freiflächen durch die übliche gärtnerische Gestaltung weitere Pflanzmaßnahmen, dann vorrangig durch Sträucher, erfolgen werden.

35. [redacted]
mit dem Schreiben vom 18.08.2019

https://cloudla.Landshut.de/nextcloud/index.php/s/L7fxkmxGab6mLwH

Beschluss:

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Durch den Bebauungsplan und das Deckblatt wird nur ein Teil des Kreuzeckwegs überplant. Bereiche und Abschnitte außerhalb des Geltungsbereichs können so nicht geregelt werden. Bei bereits bestehenden Anlagen ist z.T. von Bestandsschutz auszugehen. Für in den Weg hineinragende, die Verkehrssicherheit gefährdende Hecken kann ein Rückschnitt von der Verkehrsbehörde angeordnet werden.

1. Der Kreuzeckweg kann und soll nicht als Hauptzufahrtsstraße für das neue Baugebiet dienen. Die Hauptanbindung an das städtische Verkehrsnetz erfolgt für dieses über die ausreichend dimensionierte Klötzlmüllerstraße.

   a) Die Auswirkungen des planungsbedingten steigenden künftigen Verkehrsaufkommens wurde in der „Verkehrsuntersuchung Klötzlmüllerviertel in Landshut“ vom 18.09.2020 der Projekta-Ingenieurgesellschaft, Auerbach und in einem „Immissionsschutztechnisches Gutachten, Schallimmissionsschutz, Projekt-Nr. LA-2321-03 / 2321-03_E01 vom 19.01.2022 durch das Büro Hoock & Partner Sachverständige PartG mbH, Landshut untersucht. Letzteres Gutachten bezieht sich bereits auf die vorliegende, geänderte, reduzierte Planung.
   b) Entsprechend den Vorgaben der Stadt Landshut wurde der Bevölkerungszuwachs, der sich aus der Neubebauung ergeben wird, mit ca. 350 Personen ermittelt. Die von der Stadt Landshut in Auftrag gegebene „Verkehrsuntersuchung Klötzlmüllerviertel in Landshut vom 18.09.2020“ der Projekta – Ingenieurgesellschaft für Tiefbautechnik Auerbach GmbH, Auerbach, geht bei ihren Berechnungen für den Neuverkehr von 400 neuen Einwohnern aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans 02-34 aus. Es werden 415 PkW-Fahrten pro Tag ermittelt. Hinzu kommen 49 Besucherfahrten und 20 LkW-Fahrten für Lieferungen etc. Insgesamt wird der Neuverkehr mit 484 Fahrten angegeben. Insgesamt kann das vorhandene Straßennetz, allen voran die Klötzlmüllerstrasse, den zusätzlichen Verkehr aufnehmen. Gegenüber dem ursprünglichen Verkehrsaufkommen wird – zumindest subjektiv – wegen des Wegfalls des LKW-Verkehrs zum mehrfach erwähnten ehemaligen Betriebsgelände von einer Erleichterung auszugehen sein.

2. In der „Verkehrsuntersuchung Klötzlmüllerviertel in Landshut“ der Projekta – Ingenieurgesellschaft, Auerbach vom 18.09.2020 werden auch die Auswirkungen des Neuverkehrs in Verbindung mit dem bereits bestehenden Verkehrsaufkommen untersucht und bewertet. Die Gutachter kommen zu folgendem Ergebnis: „Ableitend aus den *(im Gutachten)* beschriebenen Maßnahmen würde sich unter verkehrsplanerischen Aspekten der verkehrsberuhigte Bereich als die zu favorisierende Variante herauskristallisieren. Insbesondere die Kombination aus
   - Geschwindigkeitsbeschränkung (Schrittgeschwindigkeit)
   - Parkverbot (eventuell nur an ausgewiesenen Stellplätzen könnte Parken erlaubt sein)
   - Gegenseitige Rücksichtnahme zwischen Fußgängern, Radfahrern und dem Kfz-Verkehr

   führt zu einer dem Wohnquartier bzw. des Wohnweges angemessenen Planung. Einhergehend ist dadurch eine Steigerung der Aufenthaltsqualität für Fußgänger im Straßenraum aber auch der Wohnqualität im Umfeld (Lärmreduzierung) Rechnung getragen.
   Zu berücksichtigen ist dabei die Schaffung von Kfz-Stellplätzen für Besucherverkehr der geplanten Wohnanlagen als auch Verkehr aus den bestehenden Wohnparzellen am Kreuzeckweg“.

3. Die beiden TG-Zufahrtsrampen zum Kreuzeckweg werden in der geänderten Planung zum Deckblatt nicht weiterverfolgt und entfallen.
   Die bisher geplante Tiefgaragenzufahrt zum Seitenarm der Klötzlmüllerstraße wird um 90° gedreht und öffnet sich somit direkt zur Klötzlmüllerstraße.
   Die für die Baufelder 11 und 12 benötigte Tiefgarage erhält eine kombinierte Zu-und Abfahrt ebenfalls direkt zur Klötzlmüllerstraße hin.
   Die Klötzlmüllerstraße ist und bleibt die Hauptverbindung des gesamten Viertels zur Innenstadt und in das übergeordnete Straßennetz. Sie ist zur Aufnahme des Neuverkehrs geeignet und ausreichend dimensioniert. Es ist folgerichtig geboten die Tiefgaragen wie vor beschrieben an sie anzubinden.
   Zum Schutz der Anlieger und entsprechend den technischen sowie rechtlichen Vorschriften werden die beiden nunmehr geplanten Tiefgaragenzu- und –ausfahrten eingehaust und gemäß den Angaben aus dem Immissionsschutztechnischen Gutachten der Hoock & Partner Sachverständige PartG mbH vom 19.01.2022 schallgedämmt ausgebildet.
   Auf Grund der Umplanung der beiden TG-Zufahrten in Kombination mit der Regelung die Planstraße A als Einbahnstraße nur in Ost-Richtung zu befahren wird sich die Mehrbelastung im Kreuzeckweg im verträglichen Ausmaß bewegen.

4. Die Immissionsbelastungen aus dem neuen Baugebiet wurden im „Immissionstechnischen Gutachten – Schallschutz“ der Hoock & Partner Sachverständige PartG mbH Landshut vom 19.01.2022 untersucht. Für die bestehende Bebauung ergaben sich hieraus keine das zulässige Maß überschreitende Werte.

5. Die beiden Baugebiete nördlich und südlich des Klötzlmühlbaches werden durch zwei Fußgänger- und Radfahrbrücken miteinander verbunden. Die hinführenden Fuß-und Radwege sind in das Wegenetz der Stadt eingebunden. Die ehemals bestehende Brücke genügte nicht den Anforderungen an eine öffentliche Straßenbrücke, diente sie doch jahrzehntelang der Verbindung zweier Betriebsteile des ansässigen Unternehmens. Die beiden neuen Brücken können einen großen Teil der Schulwegfrequentierung aufnehmen.

36. [redacted]
mit dem Schreiben vom 18.08.2019

https://cloudla.Landshut.de/nextcloud/index.php/s/EiWCDTJ3EPLgWde

Beschluss:

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

1. Dem seit Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes 2013 / 2014 in Art und Umfang geänderten Bedarf und der daraus resultierenden Nachfrage wird mit der Deckblatt-Änderung Rechnung getragen. Im Zeitraum von 2013 bis 2022 stieg die Einwohnerzahl der Stadt um 9.278 Personen oder ca. 14 % von 66.179 (2013) auf 75.457 (2022). Die aktuellen Bevölkerungsprognosen (Quelle: Bayer. Landesamt für Statistik) gehen für die Stadt Landshut von einem weiteren Zuwachs bis 2030 um 11.821 Personen gegenüber dem Wert 2013 oder ca. 18 % auf ca. 78.000 Personen aus und weiter bis 2030 um 14.621 Personen oder ca. 22 % auf dann 80.800 Einwohner. In Kombination mit dem vergleichsweise geringen Flächenpotential der kreisfreien Stadt Landshut und der Verpflichtung zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden ist die angestrebte Verdichtung notwendig und vertretbar.
   Im Einspruch wird die Tiefgaragenein- und -ausfahrt zum Seitenarm der Klötzlmüllerstraße moniert. Gegenüber der bisherigen Planung wird die Tiefgaragenzufahrt um 90° gedreht und öffnet sich direkt zur Klötzlmüllerstraße hin.
   Die Klötzlmüllerstraße ist und bleibt die Hauptverbindung des gesamten Viertels zur Innenstadt und in das übergeordnete Straßennetz. Sie ist zur Aufnahme des Neuverkehrs geeignet und ausreichend dimensioniert. Es ist folgerichtig geboten die Tiefgaragen an sie anzubinden.

Zum Schutz der Anlieger und entsprechend den technischen sowie rechtlichen Vorschriften werden die geplanten Tiefgaragenzu- und –ausfahrten eingehaust und gemäß den Angaben aus dem Immissionsschutztechnischen Gutachten der Hoock & Partner Sachverständige PartG mbH vom 19.01.2022 schallgedämmt ausgebildet.
Die Auswirkungen des planungsbedingten steigenden künftigen Verkehrsaufkommens wurde in der „Verkehrsuntersuchung Klötzlmüllerviertel in Landshut“ vom 18.09.2020 der Projekta-Ingenieurgesellschaft, Auerbach und in einem „Immissionsschutztechnisches Gutachten, Schallimmissionsschutz, Projekt-Nr. LA-2321-03 / 2321-03_E01 vom 19.01.2022 durch das Büro Hoock & Partner Sachverständige PartG mbH, Landshut untersucht. Letzteres Gutachten bezieht sich bereits auf die vorliegende, geänderte, reduzierte Planung. Es kommt zu dem Ergebnis, dass lediglich an den Südseiten der geplanten Mehrfamilienhäuser (Baufelder 10 – 12), zur Klötzlmüllerstrasse hin, Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Diese sind durch eine entsprechende Grundrißorientierung in Kombination mit baulichen Maßnahmen durchführbar.

2. Die geplante Anzahl an Kfz-Stellplätzen richtet sich dabei i.d.R. nach der Stellplatzsatzung (StPlS) der Stadt Landshut vom 11.05.2015, zuletzt geändert durch Satzung vom 16.11.2020. Zusätzlich zu den Kfz-Stellplätzen werden den jeweiligen Mehrfamilienhäusern auch zugeordnete Fahrrad-Abstellflächen und -plätze geschaffen. Das Baugebiet ist gut an das Netz des ÖPNV angebunden. Die Innenstadt, alle Schulen, der Landshuter Hauptbahnhof und die weitaus meisten sonstigen Infrastruktureinrichtungen sind wegen des ebenen Geländes gut auch mit dem Fahrrad erreichbar.
In der Sitzung vom 07.03.2024 hat der Bausenat daher einer Reduzierung der sich nach der Stellplatzsatzung nachzuweisenden, oben genannten KFZ-Stellplätze zugestimmt. Grundlage für die Reduzierung wird ein Mobilitätskonzept sein. Dem gegenüber wird die Anzahl der Fahrrad-Abstellplätze erweitert.
Das Mobilitätskonzept beruht auf der vorliegenden Bauleitplanung, den örtlichen, infrastrukturellen Gegebenheiten im näheren und mittleren Umfeld sowie der topografischen Situation.
Ziel des Konzeptes ist die Reduzierung des KFZ-Individualverkehrs, der von den künftigen Bewohnern des neuen Baugebietes ausgelöst werden wird und damit die Reduzierung der Anzahl sowohl der nach den geltenden Satzungen und Vorschriften nachzuweisenden KFZ-Stellplätze und auch der tatsächlich benötigten Stellplätze. Damit einher geht eine Akzeptanz- und Attraktivitätssteigerung hinsichtlich des ÖPNVs und des Fahrradverkehrs.
Im Wirkungsbereich des Mobilitätskonzeptes kommt es nach baulicher und organisatorischer Umsetzung der formulierten Maßnahmen für die bereits vorhandenen und die neu hinzuziehenden Anwohner zu einer Reduzierung durch Lärm und Staub, einer Reduzierung der Versiegelung der Bodenoberfläche, zu einer Verbesserung hinsichtlich der Versickerung von Niederschlägen und zu einer Abnahme der Gefährdung durch den KFZ-Verkehr. Die Anzahl der oberirdischen Stellplätze und die Ausdehnung der Tiefgaragen wird verkleinert. Die dadurch freiwerdenden Flächen tragen zu einer Verbesserung des Wohnumfeldes bei.
Ein Fehlverhalten der Nutzer - gleich welcher Einrichtung - lässt sich planerisch nicht fassen. Ob die neuen Bewohner die entstehenden Tiefgaragen oder die angebotenen sonstigen Stellplätze für Kfz und Fahrräder nutzen oder nicht entzieht sich dem Regelungsinhalt der Bauleitplanung.
Die neuen Tiefgaragen werden nach unten gegen aufsteigendes Grundwasser so- weit erforderlich und möglich gesichert. Wenn im Katastrophenfall das Stadtviertel, das gesamte Baugebiet und damit auch die neuen Tiefgaragen überflutet werden, wird das Wasser von oben in die Tiefgaragen eindringen. Bis zu einer gewissen Hochwasserhöhe wird die geplante Höhenlage des neuen Baugeländes Schutz bieten. Im Falle weiter steigenden Wassers werden die Tiefgaragen im Baugebiet volllaufen, wie allen anderen Tiefgaragen im vom Hochwasser betroffenen Gebiet auch. Ein 100 %-iger Schutz vor Naturkatastrophen ist nie und nirgends gegeben.

3. Gegenüber der in der Zeit vom16.07.2019 bis 23.08.2019 ausgelegten Planung wurde die Bebauungsdichte um rd. 13,3 % (= ca. 2.140 m² Geschoßfläche) reduziert. Im

Nordosten des Geltungsbereiches (Baufelder 7 – 9) wurden die Gebäudehöhen zurückgenommen. Anstelle der hier bisher geplanten Mehrfamilienhäuser mit 3 -4 Vollgeschossen sollen nunmehr Reihenhäuser mit 2 – 3 Vollgeschossen errichtet werden. Die geplante Bebauungsdichte folgt der oben erwähnten Befriedigung der prognostizierten Nachfrage nach Wohnraum. Wie ebenfalls bereits mehrfach erwähnt liegt ein Immissionsschutztechnisches Gutachten inzwischen vor.

4. Die Auswirkungen der geplanten Tiefgaragen auf das Grundwasser und den Grundwasserstrom wurden im „Numerischen Grundwassermodell“ von Dr. Blasy – Dr. Øverland vom 09.12.2019 untersucht. Darin wurde der Einfluss der geplanten Tiefgaragen auf die Grundwasserströmung und einen möglichen Aufstau betrachtet und festgestellt, dass die beiden Tiefgaragenkomplexe „keine Abhilfemaßnahmen zur weiteren Verminderung der Auswirkungen“ erforderlich machen“. Die sich aus den Berechnungen im genannten Gutachten ergebenden Auswirkungen bewegen sich im Bereich weniger Zentimeter. Ein Bodengutachten wurde erstellt und liegt als „Geotechnischer Bericht Nr. B1907247“ vom 18.09.2019 (Verfasser: GeoPlan, Osterhofen) vor.
   Die Notwendigkeit zur Durchführung eines Beweissicherungsverfahrens ergibt sich aus der jeweils gewählten Konstruktionsweise und damit zusammenhängend aus der Schwere des Eingriffs in den Baugrund. Sie liegt im Zuständigkeitsbereich des jeweiligen Bauherrn. Dem allgemein gültigen Verursacherprinzip folgend haftet der Bauherr oder die von ihm beauftragte ausführende Firma für durch seine Baumaßnahme verursachte Schäden an benachbarten Gebäuden.
   Die geforderten Grundwasser- Messstellen wurden im Zusammenhang mit dem Grundwassermonitoring eingerichtet.

5. Das Baugelände war bis zur Aufgabe seiner industriellen Nutzung nahezu zu 100 % versiegelt. Dem gegenüber stellt die jetzige Planung eine erhebliche Verbesserung dar. Insgesamt wird durch mehrere Maßnahmen die Pufferfähigkeit für Niederschlagswasser gefördert, wie durch die Festsetzung eines erhöhten Aufbaus bei der Dachbegrünung. Im Zuge der detaillierten Freiflächenplanung werden die Abflüsse für das Niederschlagswasser genau betrachtet und geprüft, wo ggfs. zusätzliche Maßnahme zur Rückhaltung, zum Abfluss oder zur Pufferung gegeben und/oder notwendig sind. Ziel wird sein, dem vorhandenen (Mischwasser-)Kanal kein Niederschlagswasser zuzuführen, was den Vorgaben der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) entspricht, die in § 15 Abs. 2 Ziffer 6 die Einleitung von Grund- Quell- und Sickerwasser in die öffentliche Entwässerungsanlage verbietet.

6. Wie vom Amt für Umwelt, Klima- und Naturschutz, SG Umweltschutz angegeben erfolgte die Sanierung der Altlasten innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans und damit auch des Deckblatts auf der Grundlage des Sanierungsplans vom 23.11.2012.
   Im Auftrag des Rechtsnachfolgers des die Altlasten verursachenden Unternehmens wurde – zeitlich gesehen nach der Unterrichtung der Öffentlichkeit und der von der Planung berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vom 16.07.2019 – einschl. 23.08.2019 – der Bericht 0027473 vom 18.11.2019, Verfasser ERM GmbH, Neu-Isenburg, bezüglich der PCB Bodensanierung vorgelegt. Darin sind unter Ziffer 5, Seite 12, eine „Zusammenfassende Bewertung und Empfehlungen“ enthalten.
   „Durch die Sanierungsmaßnahmen wurde etwa 99.8 % der im Boden vorhandenen PCB-Masse erfolgreich entfernt. Die verbliebenen 0,2 % an PCB-Masse (ca. 2,5 kg) liegen zu rund 90 % in Bodenhorizonten der gesättigten Bodenzone unterhalb des Referenzniveaus von 389,7 m Ü. NN vor. Der Sanierungszielwert für das Bodenmaterial von 10 mg/kg ist hier eingehalten.
   Oberhalb des Referenzniveaus von 389,7 m ü. NN verbleiben lediglich an der westlichen Grundstücksgrenze noch etwa 0,22 kg an PCB, was etwa 0,02 % der PCB-Ausgangsmasse darstellt. Diese Boden-Restbelastung in ca. 0,6 m unter Gelände ist gegenwärtig sowie bei der geplanten zukünftigen Nutzung durch die Tiefenlage sowie einen dort errichteten Zaun unzugänglich. Vor diesem Hintergrund ist eine Gefährdung für die Wirkungspfade Boden – Mensch (direkter Kontakt) und Boden – Nutzpflanze

dauerhaft unterbunden. Der Wirkungspfad Boden – Grundwasser wird durch den geringen Querschnitt der Restbelastung, den nicht vorhandenen Grundwasseranschluss sowie die relativ geringe PCB-Restmasse von 0,22 kg als nicht signifikant bewertet.
Ein Aushub der Restbelastung wäre mit erheblichen technischen Sicherungsmaßnahmen der Böschung bzw. der Gebäude auf dem Nachbargrundstück verbunden. Dieser Aufwand wäre … aus den o.g. Umständen nicht verhältnismäßig.
Die Bodensanierung ist … erfolgreich abgeschlossen. Die primäre Quelle ist zu 99,8 % entfernt worden.“ Weitere Sanierungsmaßnahmen werden von den Gutachtern nicht für erforderlich gehalten.
In der Sitzung des Bau- und des Umweltsenates am 24.10.2023 wurde bereits die Grundzüge einer einzurichtenden Grundwassersicherung dargestellt. Zwischenzeitlich liegt ein
„Konzept zur Sicherung des Grundwasserabstroms nach abgeschlossener PCB-Bodensanierung“, erstellt durch das Ing.-Büro PGA Planung Gutachten Analytik GmbH, vor. Das Konzept kommt zusammenfassen auf folgendes Ergebnis:
„Auf dem ehem. Betriebsgelände der […] in Landshut, Klötzlmüllerstraße 140, wurde bis Juli 2018 die quellenorientierte Bodensanierung einer PCB-Altlast durchgeführt. Die Verunreinigung geht auf den Vornutzer des Grundstücks, der […] und dort im Wesentlichen auf einen Brand im Jahr 1960 zurück, nach dem PCB-belastetes Material auf einem Teil des Grundstücks, Flurstück 2329, aufgefüllt wurde. Nach erfolgter Bodensanierung wurden abschließend weitere Untersuchungen des Bodens und des Grundwassers durchgeführt, die auch das westlich angrenzende Grundstück Klötzlmüllerstraße148 mit einbezogen hat. Ziel der Untersuchungen war die abschließende Gefährdungsabschätzung für alle relevanten Wirkungspfade und Schlussfolgerung, ob die Bodensanierung abgeschlossen ist, oder weitere Maßnahmen nach §2 Abs. 7 oder Abs. 8 BBodSchG und im Sinne § 4 Abs. 3 BBodSchG notwendig sind. Bei der Bodensanierung durch Aushub wurden 1.105 kg an PCB entfernt. Die verbliebene Restbelastung lässt sich mit rund 4 kg abschätzen. Daraus ergibt sich eine rechnerische Effizienz der Bodensanierung von rund 99,6 %. Die Untersuchungen bestätigen insgesamt, dass die Sanierungsziele des genehmigten Sanierungsplanes für den Boden vom 23.11.2012 in hinreichenden Maß erfüllt sind. Die Bodensanierung wird damit als erfolgreich abgeschlossen bewertet.
Die auf dem Nachbargrundstück Klötzlmüllerstraße 148 detektierte punktuelle Restbelastung wurde im Mai und Juni 2022 durch Bodenaustausch entfernt.
Auf dem […]-Gelände überschreiten im quartären und im tertiären Grundwasserleiter die PCB-Konzentrationen den Stufe-1-Wert. Nach der Beprobung des quartären Grundwasserleiters vom 27.03.2023 übersteigt nur noch ein Messwert geringfügig (0,57µg/l) den Stufe-2-Wert. D.h., es liegt eine Grundwasserverunreinigung vor, die weitestgehend unter dem Stufe-2-Wert bzw. der Bestimmungsgrenze liegt. Insgesamt zeigt sich ein abnehmender Trend der Grundwasserkonzentrationen. Die PCB-Fahne mit Konzentrationen über dem Stufe-1-Wert (0,05 µg/l) erstreckt sich im quartären Grundwasserleiter ausgehend von der Quelle mit einer Breite von rund 65 m bis etwa 350 m in den Abstrom des BMI-Geländes. Belastbare Daten über die Länge der Schadstofffahne im tertiären Grundwasserleiter sind nicht vorhanden. Jedoch ist im Vergleich zum quartären Grundwasserleiter die Durchlässigkeit um den Faktor 60 niedriger und die Fracht um den Faktor 10 geringer. Es ist daher naheliegend, dass die Fahnenlänge im tertiären Grundwasserleiter erheblich kürzer sein muss als die Fahne im Quartär.“
Das Wasserwirtschaftsamt hat dem Konzept im Prinzip zugestimmt. Folgende Punkte sind noch offen:

- <u>Messungen im tertiären Grundwasserleiters:</u>
  Diese müssen zwingend noch in das Konzept aufgenommen werden.
- <u>Restbelastungen auf der Westseite des Grundstücks:</u>
  Das Nachbargrundstück wurde im Jahr 2021 saniert. Die Belastungen dort waren konzentriert im Randbereich zwischen Hausnummer 140 und 148 zu finden. Bei der damaligen Sanierung wurde festgestellt, dass sich Reste der Belastungen noch in den Randbereich der Hausnummer 140 ziehen. Diese müssen noch entfernt werden. Da aber ohnehin Bau- und Aushubarbeiten stattfinden müssen, kann dies ohne größeren Aufwand erfolgen. Zu klären ist hier nur noch die Frage, ob die

Aushubmaßnahme von den jetzigen Eigentümern oder den vergangenen Eigentümern durchgeführt wird.

- Monitoring:
  Auch wenn nach dem Sicherungszeitraum von 4 Jahren keine Maßnahmen zur Schadstoffreduzierung mehr erfolgen werden, ist dennoch weiterhin ein Monitoring durchzuführen. Bereits im vergangenen Gutachten des Büros ERM, indem die Verhältnismäßigkeit der Maßnahmen abgewogen wurde, ist ein Monitoring empfohlen worden. Zu klären ist hier nur noch die Frage, ob das Monitoring von den jetzigen Eigentümern oder den vergangenen Eigentümern durchgeführt wird.
  Bereits zur Sitzung vom 24.10.2023 wurden zur grundsätzlichen Bebaubarkeit des Grundstücks Stellungnahmen vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten sowie vom Gesundheitsamt eingeholt. Beiden Fachstellen sehen eine Wohnnutzung als unproblematisch an.
- Wirkpfad Boden-Nutzpflanze
  Zweck des BBodSchG ist die nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen. Bei stofflichen Belastungen landwirtschaftlich genutzter Böden geht es primär um eine mögliche Beeinträchtigung der Nutzungsfunktion als Standort für landwirtschaftliche Nutzung. Gleiches gilt entsprechend für gartenbauliche Nutzungen.
  Bei der Gefährdungsabschätzung des Pfades Boden-Nutzpflanze sind folgende Punkte zu klären:
  Welche Gefahren gehen im konkreten Fall von den im Boden vorhandenen Schadstoffen für Nahrungs- und Futterpflanzen aus? Wie sind diese Gefahren zu beurteilen? Welche Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen können auf kontaminierten Flächen im Vorfeld technischer Maßnahmen zum Schutz der darauf wachsenden Nutzpflanzen ergriffen werden?
  Die fachliche Bewertung obliegt dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten.
- Wirkpfad Boden-Mensch
  Ein Kontakt mit dem Boden kann durch die alltägliche Nutzung wie Sport, Spielen, Wohnen und Arbeiten stattfinden. Dabei steht beim Wirkungspfad Boden-Mensch (direkter Kontakt) die orale Aufnahme insbesondere bei Kleinkindern auf Kinderspielflächen, Wohngebieten sowie Park- und Freizeitanlagen, und die inhalative Aufnahme von aufgewirbelten Bodenpartikeln vor allem bei Erwachsenen auf Industrie- und Gewerbegrundstücken im Vordergrund.
  Die fachliche Bewertung obliegt dem Gesundheitsamt.
- Gefährdungsbeurteilung
  Ob tatsächliche eine Gefährdung vorliegt, hängt ganz wesentlich davon ab, wie große der Abstand zwischen Belastungen und Oberfläche ist. Der Gesetzgeber hat daher pauschalisierte Werte zur Gefährdungsbeurteilung in der Bundesbodenschutzverordnung festgelegt.
  Im vorliegenden Altlastenfall wurde bereits der Oberboden mit einer Mächtigkeit von bis zu 3 Metern flächig auf dem Grundstück abgetragen. Auffüllungen bis zum ursprünglichen Geländeniveau erfolgen im Rahmen der Baumaßnahmen. Damit ist eine „saubere“ Deckschicht von rund 3 Metern vorhanden.
  Die Mindestabstände werden daher im Fall des Wirkpfads Boden-Mensch um das 10-fache überschritten, die des Wirkpfads Boden Nutzpflanze um das 5-fache.

Entsprechende positive Stellungnahmen der beiden Fachbehörden liegen vor.

Es wird gefordert:
a) Die ursprünglichen Sanierungsmaßnahmen vor einer Bebauung abzuschließen und alle Sanierungsmöglichkeiten auszuschöpfen. Eine evt. vorliegende Unverhältnismäßigkeit sei durch unabhängige Gutachten zu belegen. Die erwähnten und vorliegenden Gutachten bestätigen bereits, dass im Rahmen der Verhältnismäßigkeit alles Mögliche getan und veranlasst wurde. Weitere Sanierungsmaßnahmen würden keine signifikante Verbesserung bringen. Es kann beim Grundwassermonitoring wegen der verbliebenen Restbelastung und dem dadurch veranlassten Erlass der Allgemeinverfügung nur noch darum gehen, zum einen die Entwicklung zu beobachten, rechtzeitig und umfassend zu dokumentieren und zum baldigst möglichen Zeitpunkt die Allgemeinverfügung aufzuheben.

b) Der Nachweis, ab welcher Höhenkote (389,7 m ü.NN) keine signifikanten grundwassergefährdenden Altlasten mehr vorliegen, ist im entsprechenden Gutachten vom 18.11.2019 enthalten. Dieser Kote folgt die Festsetzung der Höhenlage eben der - künftigen – Sauberkeitsschicht.
c) Grundsätzlich werden alle Gutachten, die im Zusammenhang mit der Altlastensanierung erstellt wurden und falls notwendig künftig noch erstellt werden vom Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz bewertet.
Inwieweit das Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz, SG Umweltschutz, dass angesprochene Gutachten durch Beauftragung eines weiteren Gutachtens verifizieren lässt, liegt in der Entscheidungsbefugnis der Behörde.
d) Das Wasserwirtschaftsamt Landshut ist als Fachbehörde eng in die gesamten Vorgänge eingebunden und verfügt amtsintern über den erforderlichen Sachverstand zur Beurteilung der Notwendigkeit ergänzender Gutachten.
e) Grundsätzlich richtet sich bei allen Bauvorhaben die Zulässigkeit zur Verwendung von Baustoffen nach den jeweils geltenden diesbezüglichen technischen Vorschriften und Regelungen, insbesondere der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) die Schutz bieten soll vor aus ortsfesten Anlagen (z.B. Keller, Fundamente, Tiefgaragen u.ä,) freigesetzten wassergefährdenden Stoffen.
Eine Mobilisierung des im Boden verbliebenen Rest-PCBs kann zunächst durch das Bewegen von Aushubmaterial erfolgen. Dies berücksichtigend bestimmt die Planung bereits die Unterkante der Sauberkeitsschicht. Bis zu diesem Tiefenhorizont wurde die Bodensanierung durchgeführt. Eine weitere Möglichkeit der Mobilisierung besteht durch den Grundwassereintrag und –transport. Wenn im Grundwasser gebaut wird, ist hierfür eine Genehmigung erforderlich. Dies geschieht durch stellen eines Wasserrechtsantrags. Die Fachbehörde prüft dann eigenständig, ob zum Nachweis der Unbedenklichkeit weiterführende Gutachten erforderlich und vorzulegen sind.
f) Die Höhenlage für die Unterkante der Sauberkeitsschicht wurde auf 389,7 m ü.NN bestimmt. Um diese Sauberkeitsschicht herzustellen werden die Aushubarbeiten diese Höhenkote nur minimal um wenige Zentimeter unterschreiten.
Der mittlere im Geotechnischen Bericht vom 18.09.2019) angegebene Grundwasserspiegel liegt bei 389,5 m ü. NN, der höchste GW-Stand bei 391,5 m ü.NN (inkl. 50 cm Sicherheitszuschlag). Normale Grundwasserverhältnisse voraussetzend, sollte es damit im Rahmen der Erdarbeiten zu keinen Eingriffen in das Grundwasser kommen.
Sollte das Grundwasser während der Bauarbeiten aufgrund heftiger Niederschläge vorübergehend ansteigen, werden die entsprechenden Arbeiten für diesen Zeitraum unterbrochen.
g) Das Bayerische Landesamt für Umwelt (LfU) führt nach Art. 3 Abs. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) das sogenannte Altlastenkataster. Über die Entlassung einer Fläche aus diesem Verzeichnis entscheidet die Kreisverwaltungsbehörde, im vorliegenden Fall das Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz der kreisfreien Stadt Landshut.
h) Die im Zusammenhang mit der Bauleitplanung erstellten Gutachten sind als Verfahrensunterlagen Bestandteil der Planungen und somit im Zeitraum der öffentlichen Auslegung für jedermann einsehbar. Die Gutachten enthalten an ihrem Ende eine kurze allgemeinverständliche Zusammenfassung.
i) Die in der Zeit vom 16.07.2019 bis 23.08.2019 durchgeführte Beteiligung der Öffentlichkeit stellt nur einen von mehreren Verfahrensschritten bei der Aufstellung von Bebauungsplänen dar. Vorrangig dient die gem. § 3 Abs.1 BauGB durchgeführte Beteiligung der Information der Bürger und im Rückfluss auch der Planungsbehörde.
Während aller Beteiligungszeiträume steht es jedermann frei sich durch Einsichtnahme in die Akten Kenntnis der Planung und der einschlägigen Gutachten zu verschaffen.
Das Baugesetzbuch (BauGB) schreibt in § 3 Abs.2 die formelle öffentliche Auslegung für die Dauer eines Monats vor. Dieser Zeitraum ist als Regelzeitraum anzusehen. Es steht im Ermessen des Amtes für Stadtentwicklung und Stadtplanung der Stadt Landshut diesen Zeitraum zu verlängern.
j) Die Untersuchung des Grundwassers der Anwohner wurde erstmals 2019 vorgenommen und wird alle 2 Jahre wiederholt. Die letzte Probenentnahme erfolgte im August 2023. Die Entnahmen werden von Mitarbeitern der Stadt Landshut

vorgenommen. Die Untersuchung der Proben geschieht durch ein von der Stadt Landshut beauftragtes Labor.
Die Durchführung von Bodenuntersuchungen in Bereichen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans / Deckblatts vor Beginn und nach Abschluss der Bauarbeiten ist über den Inhalt des Bebauungsplans nicht regelbar. Sie kann allenfalls im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages vereinbart werden oder individuell im konkreten Verdachtsfall.
k) Der gutachterliche Vergleich, ob die Deckblatt-Änderung das PCB-Grundwasserproblem besser löst als der rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahre 2014 wird nicht zielführend sein. Der Bebauungsplan aus dem Jahr 2014 ist rechtskräftig und auf seiner Basis und auf Basis der darin enthaltenen Festsetzungen dürfte damit gebaut werden. Für die aktuelle Deckblatt-Änderung bietet das laufende Verfahren mit Beteiligung aller zuständigen Fachbehörden Gelegenheit zur Prüfung.
Im Übrigen dienen weder der Bebauungsplan noch das Deckblatt hierzu der Lösung des PCB-Grundwasserproblems. Dieses Problem ist außerhalb der Bauleitplanung zu lösen. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wird geprüft inwieweit die Planung zu unzumutbaren Beeinträchtigungen führt.
l) Das laufende Aufstellungsverfahren für das Deckblatt 1 zum Bebauungsplan 02-34 folgt den diesbezüglichen Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB). Ein Einfluss auf das Abstimmungsverhalten der Mitglieder des Stadtrats ist nicht möglich.

Bezüglich der Thematik der Wertminderung wird darauf hingewiesen, dass ein eventueller Einfluss auf den Verkehrswert der betroffenen Grundstücke durch einen Bebauungsplan für sich genommen kein Kriterium für die Abwägungserheblichkeit ist. Es kommt auf die zu erwartenden tatsächlichen Beeinträchtigungen an, wie z.B. eine etwaige Reduzierung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung auf dem betroffenen Grundstück (BVerwG, Beschluss vom 09.02.1995, NVwZ 1995, 895).

7. Es werden Bedenken gegen Rechtmäßigkeit der Änderung des Bebauungsplanes im sogenannten beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geäußert.
   Die gesetzlichen Vorgaben für die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes 02-34 durch Deckblatt 1 durch ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauBG als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ sind gegeben. Die geplante Grundfläche aller geplanten Gebäude liegt zusammengenommen (mit GRZ 1 = ca. 4.199 m² und GRZ 2 = ca. 9.223 m²) deutlich unter der Höchstgrenze von 20.000 m². Die in den, in der Stellungnahme zitierten Paragraphen § 1 Abs. 6 Nr. 7a und § 2 Abs. 4 BauGB beziehen gerade nicht auf ein Verfahren der Innenentwicklung. Die Belange, die in einer formellen Umweltprüfung abzuarbeiten sind, bleiben auch in einem Verfahren der Innenentwicklung unverändert abwägungserheblich (hier: § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a), c), e), h) und i) BauGB). Es ergeben sich bei einem Verfahren der Innenentwicklung somit keine materiellen Änderungen gegenüber einem regulären Verfahren mit Umweltprüfung. Der § 13a BauGB schließt das Verfahren der Innenentwicklung nur bei Belangen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b) (Natura2000-Gebiete) aus.

8. Gegenüber der in der Zeit vom 16.07.2019 bis zum 23.08.2019 ausgelegten Planung wurde die Bebauungsdichte um rd. 13,3 % (um ca. 2.140 m² Geschoßfläche) reduziert. Im Nordosten des Geltungsbereiches (Baufelder 7 – 9) wurden die Gebäudehöhen zurückgenommen. Anstelle der hier geplanten Mehrfamilienhäuser mit 3 – 4 Vollgeschossen sollen nunmehr 11 Reihenhäuser mit 2 – 3 Vollgeschossen errichtet werden. Die Anzahl der wahrgenommenen Baukörper bleibt gleich: 9 Mehrfamilienhäuser (Baufelder 1 -6 und 10 – 12) sowie 3 Reihenhausanlagen (Baufelder 7 – 9). Zum Rand und damit nach außen wirksam gegenüber der Nachbarbebauung wirksam sind 3 Baukörper im Osten und ebenfalls 3 Baukörper im Westen des Baugebiets.
   Die Wertung als „Kasernenbauweise“ stellt eine subjektive Betrachtungsweise dar, auf die keiner weiteren Abwägung bedarf.
   Die Aufschüttung / Erhöhung des Baugeländes ergibt sich aus der Festsetzung der Unterkante der Sauberkeitsschicht auf 389,7 m ü.NN und den üblichen Anforderungen an die Bauwerkskonstruktion. Die Erhöhung wird zu den Rändern des Baugebiets zum Kreuzeckweg im Osten und zum Abzweig der Klötzlmüllerstraße im Westen als

Übergang gestaltet. Ihre max. Höhe wird nach außen hin nur sehr untergeordnet in Erscheinung treten. Zumal auch innerhalb des Baugeländes alle Übergänge fließend ausgeführt werden.
Ob durch die Planung eine „grobe Verletzung der allgemeinen Grundlagen des guten Städtebaus“ grob verletzt werden, entzieht sich der Abwägung, da im Einspruch die Grundsätze nicht definiert werden.
Jede Bauleitplanung hat so zu erfolgen, dass negative Einflüsse auf die bestehende Nachbarschaft so weit wie möglich vermieden werden. Allgemein nachvollziehbar dürfte sein, dass jedwede Baumaßnahme zu einer Änderung des jeweiligen Umfeldes führt. Inwieweit diese Änderung negativ empfunden wird, stellt regelmäßig eine sehr subjektive Betrachtungsweise dar.
Die Feststellung der Wertigkeit eines Grundstücks liegt regelmäßig im Zuständigkeitsbereich der jeweiligen Eigentümer. Unbenommen hiervon ist eine mögliche Schadensersatzforderung gegenüber dem Verursacher.
Die Thematik der Wertminderung wurde bereits unter Punkt 6 abgehandelt.

9. Der durchgeführte Verfahrensschritt diente gerade der Ermittlung der Wünsche und Anregungen, und damit im weitesten Sinne der Interessen der Anwohner. Diese in die Planung einfließen zu lassen ohne ihre Kenntnis ist schlicht nicht möglich.

10. Die in der Zeit vom 16.07.2019 bis 23.08.2019 durchgeführte Beteiligung der Öffentlichkeit sollte gemäß § 3 Abs. 1 BauGB „möglichst frühzeitig“ erfolgen und „über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung“ unterrichten und informieren. Regelmäßig liegen zu diesem frühen Zeitpunkt noch nicht alle erforderlichen Gutachten vor. Im Nachgang zur angesprochenen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden, zum Teil bereits unter Berücksichtigung der aufgeworfenen Fragen und der geäußerten Bedenken und Anregungen, die folgenden Gutachten und gutachterlichen Berichte erstellt:
    - Geotechnischer Bericht Nr. B1907247 vom 18.09.2019, Büro GeoPlan, Osterhofen
    - BMI-Standort Klötzlmüllerstraße 140, Landshut PCB-Bodensanierung, Projekt Nr.: 0027473 vom 18.11.2019, ERM GmbH Neu-Isenburg
    - Klötzlmüllerstraße 140 – Humantoxikologische Beurteilung des Restbelastungen mit Polychlorierten Biphenylen (PCB) im Hinblick auf die relevanten Wirkungspfade, vom Dezember 2019, Dr. Gerd Rippen, Göttingen
    - Änderung des Bebauungsplanes 02/34 durch Deckblatt 1, Numerisches Grundwassermodell, vom 09.12.2019, Dr. Blasy – Dr. Øverland, Eching a. Ammersee
    - Verkehrsuntersuchung Klötzlmüllerviertel in Landshut, vom 18. 09.2020, Projekta Ingenieurgesellschaft, Auerbach
    - Immissionsschutztechnisches Gutachten, Schallimmissionsschutz, Projekt-Nr. LA-2321-03 / 2321-03_E01 vom 19.01.2022 Hoock & Partner Sachverständige PartG mbH, Landshut (dieses Gutachten bezieht sich bereits auf die vorliegende, geänderte, reduzierte Planung)

11. Aufgrund des mit anderen kreisangehörigen Städten generellen, geringen Flächenpotentials im Gebiet der kreisfreien Stadt Landshut müssen sich alle größeren Baumaßnahmen, hier: Wohnungsbau, auf die zur Verfügung stehenden Flächen konzentrieren. Im (geänderten) Deckblatt wurde die Anzahl der möglichen Wohnungen reduziert und das Angebotsspektrum um 11 Reihenhäuser erweitert. Die Nachfrage und das darauf reagierende Angebot - oder auch umgekehrt - stellen einen fließenden Prozess dar, der sich mit einzelnen, herausgegriffenen Zahlen nicht belegen lässt, sondern auf langfristiger Marktbeobachtung beruht.

12. Dem seit Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes 2013 / 2014 in Art und Umfang geänderten Bedarf und der daraus resultierenden Nachfrage wird mit der Deckblatt-Änderung Rechnung getragen. Im Zeitraum von 2013 bis 2022 stieg die Einwohnerzahl der Stadt um 9.278 Personen oder ca. 14 % von 66.179 (2013) auf 75.457 (2022). Die aktuellen Bevölkerungsprognosen (Quelle: Bayer. Landesamt für Statistik) gehen für die Stadt Landshut von einem weiteren Zuwachs bis 2030 um

11.821 Personen gegenüber dem Wert 2013 oder ca. 18 % auf ca. 78.000 Personen aus und weiter bis 2030 um 14.621 Personen oder ca. 22 % auf dann 80.800 Einwohner. Die Stadt Landshut ist wie alle anderen Kommunen auch kein in sich geschlossener Organismus. Jede Bevölkerungsveränderung beinhaltet ganz unterschiedliche Faktoren wie die Wirtschaftskraft und damit Anziehungskraft einer Kommune, ihr Freizeitangebot, Todes- und Geburtenraten usw. usw. Es ist nicht möglich Landshut von einer derartigen Entwicklung abzukoppeln. Inwieweit innerhalb eines solchen Prozesses individuelle Interessen berücksichtigt werden (können) ist eine politische Frage. Diese lässt sich nicht im Rahmen der Bauleitplanung beantworten. Bauleitplanung ist immer Vorsorge- und Reaktionsplanung.

13. Ein Bebauungsplan regelt immer nur die bauliche Entwicklung der Flächen innerhalb seines Geltungsbereichs. Über den Bebauungsplan hinaus gehende Planungen für ein ganzes Stadtviertel sind im Rahmen der Bauleitplanung nur im Flächennutzungsplan möglich. Die hier geforderte Gesamtplanung des Viertels stellt dem gegenüber jedoch eine gesonderte Strukturplanung dar. Diese wäre nur außerhalb der Bauleitplanung möglich und separat durchzuführen. Die Entscheidung hierüber obliegt den politischen Gremien.

14. Zur Ermittlung des Bedarfs an zusätzlichen Plätzen in Kinderkrippen, Kindergärten und Schulen werden regelmäßig statische Kennwerte herangezogen. Zudem wurden für das gesamte Stadtgebiet in den letzten Jahren Schulbedarfs- und Kita-Bedarfspläne erstellt bzw. werden noch erstellt. Der diesbezügliche Bedarf wird in der Begründung wiedergegeben (siehe Ziffer 11.1). Er dient der planenden Kommune als Hinweis welche Einrichtungen u.U. zu erweitern sind und welche noch über ausreichende Kapazität verfügen. Pläne und eigene Gutachten hierzu werden generell nicht erstellt.

16. Aufgrund der notwendigen Anpassung des Geltungsbereichs an den des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 02-32 liegt die im Bebauungsplan Nr. 02-34 bisher nördlich des Kreuzeckweges festgesetzte Spielplatzfläche nicht mehr im Geltungsbereich des Deckblatts zum Bebauungsplan Nr. 02-34. Die Fläche ist in die Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan Nr. 02-32 integriert.
    Die Ausweisung eines öffentlichen Spielplatzes ist eine freiwillige Aufgabe der Gemeinde. Bei öffentlichen Spielplätzen handelt es sich um öffentliche Einrichtungen der Gemeinden für die allgemeine Nutzung. Eine Verpflichtung zur Ausweisung eines öffentlichen Spielplatzes besteht nach Auskunft des Staatsministeriums des Innern, für Sport und Integration nicht. (sinngemäß aus Antwort des Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr im Einvernehmen mit dem Staatsministerium des Innern, für Sport und Integration auf die „Schriftliche Anfrage“ der Abgeordneten Kerstin Celina und Stephanie Schuhknecht, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, Drucksache Nr. 18/22476 des Bayer. Landtags vom 09.08.2022). Insoweit existiert gar kein gesetzlicher Rahmen an dem sich die Stadt Landshut bei der Ausweisung öffentlicher Spielplätze orientieren könnte. Die Notwendigkeit zur Errichtung und die erforderliche Größe privater Spielflächen richtet sich nach den Vorschriften der bayerischen Bauordnung (BayBO) in Verbindung mit den Maßgaben der Freiflächen- und Gestaltungssatzung der Stadt Landshut.

16. Das Baugelände war bis zur Aufgabe seiner industriellen Nutzung nahezu zu 100 % versiegelt. Dem gegenüber stellt die jetzige Planung eine erhebliche Verbesserung dar. Insgesamt wird durch mehrere Maßnahmen die Pufferfähigkeit für Niederschlagswasser gefördert wie durch die Festsetzung eines erhöhten Aufbaus bei der Dachbegrünung. Im Zuge der detaillierten Freiflächenplanung werden die Abflüsse für das Niederschlagswasser genau betrachtet und geprüft, wo ggfs. zusätzliche Maßnahme zur Rückhaltung, zum Abfluss oder zur Pufferung gegeben und/oder notwendig sind. Ziel wird sein, dem vorhandenen (Mischwasser-)Kanal kein Niederschlagswasser zuzuführen, was den Vorgaben der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) entspricht, die in § 15 Abs. 2 Ziffer 6 die Einleitung von Grund-, Quell- und Sickerwasser in die öffentliche Entwässerungsanlage verbietet. Das Deckblatt zum Bebauungsplan enthält ca. 3.742 m² private und ca. 1.260 m² öffentliche Grünflächen. Je 300 m² Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen. Auf den künftigen

privaten Flächen sind folgerichtig 65 Bäume als „zu pflanzen“ festgesetzt. Zusätzlich sind im Bereich der öffentlichen Grünflächen, hier vor allem den Klötzlmühlbach begleitend, 19 Bäume zu pflanzen. Es darf davon ausgegangen werden, dass die im Bereich der privaten Freiflächen durch die übliche gärtnerische Gestaltung weitere Pflanzmaßnahmen, dann vorrangig durch Sträucher, erfolgen werden.

37. [redacted]
mit dem Schreiben vom 19.08.2019

https://cloudla.Landshut.de/nextcloud/index.php/s/Bgb47jzenGd8CwS

Beschluss:

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

1. Dem seit Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes 2013 / 2014 in Art und Umfang geänderten Bedarf und der daraus resultierenden Nachfrage wird mit der Deckblatt-Änderung Rechnung getragen. Im Zeitraum von 2013 bis 2022 stieg die Einwohnerzahl der Stadt um 9.278 Personen oder ca. 14 % von 66.179 (2013) auf 75.457 (2022). Die aktuellen Bevölkerungsprognosen (Quelle: Bayer. Landesamt für Statistik) gehen für die Stadt Landshut von einem weiteren Zuwachs bis 2030 um 11.821 Personen gegenüber dem Wert 2013 oder ca. 18 % auf ca. 78.000 Personen aus und weiter bis 2030 um 14.621 Personen oder ca. 22 % auf dann 80.800 Einwohner. In Kombination mit dem vergleichsweise geringen Flächenpotential der kreisfreien Stadt Landshut und der Verpflichtung zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden ist die angestrebte Verdichtung notwendig und vertretbar.
   Im Einspruch wird die Tiefgaragenein- und -ausfahrt zum Seitenarm der Klötzlmüllerstraße moniert. Gegenüber der bisherigen Planung wird die Tiefgaragenzufahrt um 90° gedreht und öffnet sich direkt zur Klötzlmüllerstraße hin.
   Die Klötzlmüllerstraße ist und bleibt die Hauptverbindung des gesamten Viertels zur Innenstadt und in das übergeordnete Straßennetz. Sie ist zur Aufnahme des Neuverkehrs geeignet und ausreichend dimensioniert. Es ist folgerichtig geboten die Tiefgaragen an sie anzubinden.
   Zum Schutz der Anlieger und entsprechend den technischen sowie rechtlichen Vorschriften werden die geplanten Tiefgaragenzu- und –ausfahrten eingehaust und gemäß den Angaben aus dem Immissionsschutztechnischen Gutachten der Hoock & Partner Sachverständige PartG mbH vom 19.01.2022 schallgedämmt ausgebildet.
   Die Auswirkungen des planungsbedingten steigenden künftigen Verkehrsaufkommens wurde in der „Verkehrsuntersuchung Klötzlmüllerviertel in Landshut“ vom 18.09.2020 der Projekta-Ingenieurgesellschaft, Auerbach und in einem „Immissionsschutztechnisches Gutachten, Schallimmissionsschutz, Projekt-Nr. LA-2321-03 / 2321-03_E01 vom 19.01.2022 durch das Büro Hoock & Partner Sachverständige PartG mbH, Landshut untersucht. Letzteres Gutachten bezieht sich bereits auf die vorliegende, geänderte, reduzierte Planung. Es kommt zu dem Ergebnis, dass lediglich an den Südseiten der geplanten Mehrfamilienhäuser (Baufelder 10 – 12), zur Klötzlmüllerstrasse hin, Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Diese sind durch eine entsprechende Grundrißorientierung in Kombination mit baulichen Maßnahmen durchführbar.

2. Die geplante Anzahl an Kfz-Stellplätzen richtet sich dabei i.d.R. nach der Stellplatzsatzung (StPlS) der Stadt Landshut vom 11.05.2015, zuletzt geändert durch Satzung vom 16.11.2020. Zusätzlich zu den Kfz-Stellplätzen werden den jeweiligen Mehrfamilienhäusern auch zugeordnete Fahrrad-Abstellflächen und -plätze geschaffen. Das Baugebiet ist gut an das Netz des ÖPNV angebunden. Die Innenstadt, alle Schulen, der Landshuter Hauptbahnhof und die weitaus meisten sonstigen Infrastruktureinrichtungen sind wegen des ebenen Geländes gut auch mit dem Fahrrad erreichbar.
   In der Sitzung vom 07.03.2024 hat der Bausenat daher einer Reduzierung der sich nach der Stellplatzsatzung nachzuweisenden, oben genannten KFZ-Stellplätze

zugestimmt. Grundlage für die Reduzierung wird ein Mobilitätskonzept sein. Dem gegenüber wird die Anzahl der Fahrrad-Abstellplätze erweitert.
Das Mobilitätskonzept beruht auf der vorliegenden Bauleitplanung, den örtlichen, infrastrukturellen Gegebenheiten im näheren und mittleren Umfeld sowie der topografischen Situation.
Ziel des Konzeptes ist die Reduzierung des KFZ-Individualverkehrs, der von den künftigen Bewohnern des neuen Baugebietes ausgelöst werden wird und damit die Reduzierung der Anzahl sowohl der nach den geltenden Satzungen und Vorschriften nachzuweisenden KFZ-Stellplätze und auch der tatsächlich benötigten Stellplätze. Damit einher geht eine Akzeptanz- und Attraktivitätssteigerung hinsichtlich des ÖPNVs und des Fahrradverkehrs.
Im Wirkungsbereich des Mobilitätskonzeptes kommt es nach baulicher und organisatorischer Umsetzung der formulierten Maßnahmen für die bereits vorhandenen und die neu hinzuziehenden Anwohner zu einer Reduzierung durch Lärm und Staub, einer Reduzierung der Versiegelung der Bodenoberfläche, zu einer Verbesserung hinsichtlich der Versickerung von Niederschlägen und zu einer Abnahme der Gefährdung durch den KFZ-Verkehr. Die Anzahl der oberirdischen Stellplätze und die Ausdehnung der Tiefgaragen wird verkleinert. Die dadurch freiwerdenden Flächen tragen zu einer Verbesserung des Wohnumfeldes bei.
Ein Fehlverhalten der Nutzer - gleich welcher Einrichtung - lässt sich planerisch nicht fassen. Ob die neuen Bewohner die entstehenden Tiefgaragen oder die angebotenen sonstigen Stellplätze für Kfz und Fahrräder nutzen oder nicht entzieht sich dem Regelungsinhalt der Bauleitplanung.
Die neuen Tiefgaragen werden nach unten gegen aufsteigendes Grundwasser so- weit erforderlich und möglich gesichert. Wenn im Katastrophenfall das Stadtviertel, das gesamte Baugebiet und damit auch die neuen Tiefgaragen überflutet werden, wird das Wasser von oben in die Tiefgaragen eindringen. Bis zu einer gewissen Hochwasserhöhe wird die geplante Höhenlage des neuen Baugeländes Schutz bieten. Im Falle weiter steigenden Wassers werden die Tiefgaragen im Baugebiet volllaufen, wie allen anderen Tiefgaragen im vom Hochwasser betroffenen Gebiet auch. Ein 100 %-iger Schutz vor Naturkatastrophen ist nie und nirgends gegeben.

3. Die Tiefgaragenzufahrten im Kreuzeckweg werden wie bereits mehrfach geschrieben nicht mehr weiterverfolgt. Weite Teile des Kreuzeckweges sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und seines Deckblatts. Dadurch ist hier auch keine Regelungsmöglichkeit gegeben. Eine Regelungsmöglichkeit besteht über den Schulwegplan der Stadt Landshut und entsprechende verkehrsregelnde Maßnahmen.

4. Gegenüber der in der Zeit vom16.07.2019 bis 23.08.2019 ausgelegten Planung wurde die Bebauungsdichte um rd. 13,3 % (= ca. 2.140 m² Geschoßfläche) reduziert. Im Nordosten des Geltungsbereiches (Baufelder 7 – 9) wurden die Gebäudehöhen zurückgenommen. Anstelle der hier bisher geplanten Mehrfamilienhäuser mit 3 -4 Vollgeschossen sollen nunmehr Reihenhäuser mit 2 – 3 Vollgeschossen errichtet werden. Die geplante Bebauungsdichte folgt der oben erwähnten Befriedigung der prognostizierten Nachfrage nach Wohnraum. Wie ebenfalls bereits mehrfach erwähnt liegt ein Immissionsschutztechnisches Gutachten inzwischen vor.

5. Die Auswirkungen der geplanten Tiefgaragen auf das Grundwasser und den Grundwasserstrom wurden im „Numerischen Grundwassermodell“ von Dr. Blasy – Dr. Øverland vom 09.12.2019 untersucht. Darin wurde der Einfluss der geplanten Tiefgaragen auf die Grundwasserströmung und einen möglichen Aufstau betrachtet und festgestellt, dass die beiden Tiefgaragenkomplexe „keine Abhilfemaßnahmen zur weiteren Verminderung der Auswirkungen“ erforderlich machen“. Die sich aus den Berechnungen im genannten Gutachten ergebenden Auswirkungen bewegen sich im Bereich weniger Zentimeter. Ein Bodengutachten wurde erstellt und liegt als „Geotechnischer Bericht Nr. B1907247“ vom 18.09.2019 (Verfasser: GeoPlan, Osterhofen) vor.
Die Notwendigkeit zur Durchführung eines Beweissicherungsverfahrens ergibt sich aus der jeweils gewählten Konstruktionsweise und damit zusammenhängend aus der Schwere des Eingriffs in den Baugrund. Sie liegt im Zuständigkeitsbereich des

jeweiligen Bauherrn. Dem allgemein gültigen Verursacherprinzip folgend haftet der Bauherr oder die von ihm beauftragte ausführende Firma für durch seine Baumaßnahme verursachte Schäden an benachbarten Gebäuden.
Die geforderten Grundwasser- Messstellen wurden im Zusammenhang mit dem Grundwassermonitoring eingerichtet.

6. Das Baugelände war bis zur Aufgabe seiner industriellen Nutzung nahezu zu 100 % versiegelt. Dem gegenüber stellt die jetzige Planung eine erhebliche Verbesserung dar. Insgesamt wird durch mehrere Maßnahmen die Pufferfähigkeit für Niederschlagswasser gefördert, wie durch die Festsetzung eines erhöhten Aufbaus bei der Dachbegrünung. Im Zuge der detaillierten Freiflächenplanung werden die Abflüsse für das Niederschlagswasser genau betrachtet und geprüft, wo ggfs. zusätzliche Maßnahme zur Rückhaltung, zum Abfluss oder zur Pufferung gegeben und/oder notwendig sind. Ziel wird sein, dem vorhandenen (Mischwasser-)Kanal kein Niederschlagswasser zuzuführen, was den Vorgaben der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) entspricht, die in § 15 Abs. 2 Ziffer 6 die Einleitung von Grund-Quell- und Sickerwasser in die öffentliche Entwässerungsanlage verbietet.

7. Wie vom Amt für Umwelt, Klima- und Naturschutz, SG Umweltschutz angegeben erfolgte die Sanierung der Altlasten innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans und damit auch des Deckblatts auf der Grundlage des Sanierungsplans vom 23.11.2012.
Im Auftrag des Rechtsnachfolgers des die Altlasten verursachenden Unternehmens wurde – zeitlich gesehen nach der Unterrichtung der Öffentlichkeit und der von der Planung berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vom 16.07.2019 – einschl. 23.08.2019 – der Bericht 0027473 vom 18.11.2019, Verfasser ERM GmbH, Neu-Isenburg, bezüglich der PCB Bodensanierung vorgelegt. Darin sind unter Ziffer 5, Seite 12, eine „Zusammenfassende Bewertung und Empfehlungen“ enthalten.
„Durch die Sanierungsmaßnahmen wurde etwa 99.8 % der im Boden vorhandenen PCB-Masse erfolgreich entfernt. Die verbliebenen 0,2 % an PCB-Masse (ca. 2,5 kg) liegen zu rund 90 % in Bodenhorizonten der gesättigten Bodenzone unterhalb des Referenzniveaus von 389,7 m Ü. NN vor. Der Sanierungszielwert für das Bodenmaterial von 10 mg/kg ist hier eingehalten.
Oberhalb des Referenzniveaus von 389,7 m ü. NN verbleiben lediglich an der westlichen Grundstücksgrenze noch etwa 0,22 kg an PCB, was etwa 0,02 % der PCB-Ausgangsmasse darstellt. Diese Boden-Restbelastung in ca. 0,6 m unter Gelände ist gegenwärtig sowie bei der geplanten zukünftigen Nutzung durch die Tiefenlage sowie einen dort errichteten Zaun unzugänglich. Vor diesem Hintergrund ist eine Gefährdung für die Wirkungspfade Boden – Mensch (direkter Kontakt) und Boden – Nutzpflanze dauerhaft unterbunden. Der Wirkungspfad Boden – Grundwasser wird durch den geringen Querschnitt der Restbelastung, den nicht vorhandenen Grundwasseranschluss sowie die relativ geringe PCB-Restmasse von 0,22 kg als nicht signifikant bewertet.
Ein Aushub der Restbelastung wäre mit erheblichen technischen Sicherungsmaßnahmen der Böschung bzw. der Gebäude auf dem Nachbargrundstück verbunden. Dieser Aufwand wäre … aus den o.g. Umständen nicht verhältnismäßig.
Die Bodensanierung ist … erfolgreich abgeschlossen. Die primäre Quelle ist zu 99,8 % entfernt worden.“ Weitere Sanierungsmaßnahmen werden von den Gutachtern nicht für erforderlich gehalten.
In der Sitzung des Bau- und des Umweltsenates am 24.10.2023 wurde bereits die Grundzüge einer einzurichtenden Grundwassersicherung dargestellt. Zwischenzeitlich liegt ein
„Konzept zur Sicherung des Grundwasserabstroms nach abgeschlossener PCB-Bodensanierung“, erstellt durch das Ing.-Büro PGA Planung Gutachten Analytik GmbH, vor. Das Konzept kommt zusammenfassen auf folgendes Ergebnis:
„Auf dem ehem. Betriebsgelände der […] in Landshut, Klötzlmüllerstraße 140, wurde bis Juli 2018 die quellenorientierte Bodensanierung einer PCB-Altlast durchgeführt. Die Verunreinigung geht auf den Vornutzer des Grundstücks, der […] und dort im Wesentlichen auf einen Brand im Jahr 1960 zurück, nach dem PCB-belastetes Material

auf einem Teil des Grundstücks, Flurstück 2329, aufgefüllt wurde. Nach erfolgter Bodensanierung wurden abschließend weitere Untersuchungen des Bodens und des Grundwassers durchgeführt, die auch das westlich angrenzende Grundstück Klötzlmüllerstraße148 mit einbezogen hat. Ziel der Untersuchungen war die abschließende Gefährdungsabschätzung für alle relevanten Wirkungspfade und Schlussfolgerung, ob die Bodensanierung abgeschlossen ist, oder weitere Maßnahmen nach §2 Abs. 7 oder Abs. 8 BBodSchG und im Sinne § 4 Abs. 3 BBodSchG notwendig sind. Bei der Bodensanierung durch Aushub wurden 1.105 kg an PCB entfernt. Die verbliebene Restbelastung lässt sich mit rund 4 kg abschätzen. Daraus ergibt sich eine rechnerische Effizienz der Bodensanierung von rund 99,6 %. Die Untersuchungen bestätigen insgesamt, dass die Sanierungsziele des genehmigten Sanierungsplanes für den Boden vom 23.11.2012 in hinreichenden Maß erfüllt sind. Die Bodensanierung wird damit als erfolgreich abgeschlossen bewertet.
Die auf dem Nachbargrundstück Klötzlmüllerstraße 148 detektierte punktuelle Restbelastung wurde im Mai und Juni 2022 durch Bodenaustausch entfernt.
Auf dem […]-Gelände überschreiten im quartären und im tertiären Grundwasserleiter die PCB-Konzentrationen den Stufe-1-Wert. Nach der Beprobung des quartären Grundwasserleiters vom 27.03.2023 übersteigt nur noch ein Messwert geringfügig (0,57µg/l) den Stufe-2-Wert. D.h., es liegt eine Grundwasserverunreinigung vor, die weitestgehend unter dem Stufe-2-Wert bzw. der Bestimmungsgrenze liegt. Insgesamt zeigt sich ein abnehmender Trend der Grundwasserkonzentrationen. Die PCB-Fahne mit Konzentrationen über dem Stufe-1-Wert (0,05 µg/l) erstreckt sich im quartären Grundwasserleiter ausgehend von der Quelle mit einer Breite von rund 65 m bis etwa 350 m in den Abstrom des BMI-Geländes. Belastbare Daten über die Länge der Schadstofffahne im tertiären Grundwasserleiter sind nicht vorhanden. Jedoch ist im Vergleich zum quartären Grundwasserleiter die Durchlässigkeit um den Faktor 60 niedriger und die Fracht um den Faktor 10 geringer. Es ist daher naheliegend, dass die Fahnenlänge im tertiären Grundwasserleiter erheblich kürzer sein muss als die Fahne im Quartär.“
Das Wasserwirtschaftsamt hat dem Konzept im Prinzip zugestimmt. Folgende Punkte sind noch offen:

- Messungen im tertiären Grundwasserleiters:
  Diese müssen zwingend noch in das Konzept aufgenommen werden.
- Restbelastungen auf der Westseite des Grundstücks:
  Das Nachbargrundstück wurde im Jahr 2021 saniert. Die Belastungen dort waren konzentriert im Randbereich zwischen Hausnummer 140 und 148 zu finden. Bei der damaligen Sanierung wurde festgestellt, dass sich Reste der Belastungen noch in den Randbereich der Hausnummer 140 ziehen. Diese müssen noch entfernt werden. Da aber ohnehin Bau- und Aushubarbeiten stattfinden müssen, kann dies ohne größeren Aufwand erfolgen. Zu klären ist hier nur noch die Frage, ob die Aushubmaßnahme von den jetzigen Eigentümern oder den vergangenen Eigentümern durchgeführt wird.
- Monitoring:
  Auch wenn nach dem Sicherungszeitraum von 4 Jahren keine Maßnahmen zur Schadstoffreduzierung mehr erfolgen werden, ist dennoch weiterhin ein Monitoring durchzuführen. Bereits im vergangenen Gutachten des Büros ERM, indem die Verhältnismäßigkeit der Maßnahmen abgewogen wurde, ist ein Monitoring empfohlen worden. Zu klären ist hier nur noch die Frage, ob das Monitoring von den jetzigen Eigentümern oder den vergangenen Eigentümern durchgeführt wird.
  Bereits zur Sitzung vom 24.10.2023 wurden zur grundsätzlichen Bebaubarkeit des Grundstücks Stellungnahmen vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten sowie vom Gesundheitsamt eingeholt. Beiden Fachstellen sehen eine Wohnnutzung als unproblematisch an.
- Wirkpfad Boden-Nutzpflanze
  Zweck des BBodSchG ist die nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen. Bei stofflichen Belastungen landwirtschaftlich genutzter Böden geht es primär um eine mögliche Beeinträchtigung der Nutzungsfunktion als Standort für landwirtschaftliche Nutzung. Gleiches gilt entsprechend für gartenbauliche Nutzungen.

Bei der Gefährdungsabschätzung des Pfades Boden-Nutzpflanze sind folgende Punkte zu klären:
Welche Gefahren gehen im konkreten Fall von den im Boden vorhandenen Schadstoffen für Nahrungs- und Futterpflanzen aus? Wie sind diese Gefahren zu beurteilen? Welche Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen können auf kontaminierten Flächen im Vorfeld technischer Maßnahmen zum Schutz der darauf wachsenden Nutzpflanzen ergriffen werden?
Die fachliche Bewertung obliegt dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten.

- Wirkpfad Boden-Mensch
  Ein Kontakt mit dem Boden kann durch die alltägliche Nutzung wie Sport, Spielen, Wohnen und Arbeiten stattfinden. Dabei steht beim Wirkungspfad Boden-Mensch (direkter Kontakt) die orale Aufnahme insbesondere bei Kleinkindern auf Kinderspielflächen, Wohngebieten sowie Park- und Freizeitanlagen, und die inhalative Aufnahme von aufgewirbelten Bodenpartikeln vor allem bei Erwachsenen auf Industrie- und Gewerbegrundstücken im Vordergrund.
  Die fachliche Bewertung obliegt dem Gesundheitsamt.
- Gefährdungsbeurteilung
  Ob tatsächliche eine Gefährdung vorliegt, hängt ganz wesentlich davon ab, wie große der Abstand zwischen Belastungen und Oberfläche ist. Der Gesetzgeber hat daher pauschalisierte Werte zur Gefährdungsbeurteilung in der Bundesbodenschutzverordnung festgelegt.
  Im vorliegenden Altlastenfall wurde bereits der Oberboden mit einer Mächtigkeit von bis zu 3 Metern flächig auf dem Grundstück abgetragen. Auffüllungen bis zum ursprünglichen Geländeniveau erfolgen im Rahmen der Baumaßnahmen. Damit ist eine „saubere“ Deckschicht von rund 3 Metern vorhanden.
  Die Mindestabstände werden daher im Fall des Wirkpfads Boden-Mensch um das 10-fache überschritten, die des Wirkpfads Boden Nutzpflanze um das 5-fache.

Entsprechende positive Stellungnahmen der beiden Fachbehörden liegen vor.

Es wird gefordert:
a) Die ursprünglichen Sanierungsmaßnahmen vor einer Bebauung abzuschließen und alle Sanierungsmöglichkeiten auszuschöpfen. Eine evt. vorliegende Unverhältnismäßigkeit sei durch unabhängige Gutachten zu belegen. Die erwähnten und vorliegenden Gutachten bestätigen bereits, dass im Rahmen der Verhältnismäßigkeit alles Mögliche getan und veranlasst wurde. Weitere Sanierungsmaßnahmen würden keine signifikante Verbesserung bringen. Es kann beim Grundwassermonitoring wegen der verbliebenen Restbelastung und dem dadurch veranlassten Erlass der Allgemeinverfügung nur noch darum gehen, zum einen die Entwicklung zu beobachten, rechtzeitig und umfassend zu dokumentieren und zum baldigst möglichen Zeitpunkt die Allgemeinverfügung aufzuheben.
b) Der Nachweis, ab welcher Höhenkote (389,7 m ü.NN) keine signifikanten grundwassergefährdenden Altlasten mehr vorliegen, ist im entsprechenden Gutachten vom 18.11.2019 enthalten. Dieser Kote folgt die Festsetzung der Höhenlage eben der -künftigen – Sauberkeitsschicht.
c) Grundsätzlich werden alle Gutachten, die im Zusammenhang mit der Altlastensanierung erstellt wurden und falls notwendig künftig noch erstellt werden vom Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz bewertet.
Inwieweit das Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz, SG Umweltschutz, dass angesprochene Gutachten durch Beauftragung eines weiteren Gutachtens verifizieren lässt, liegt in der Entscheidungsbefugnis der Behörde.
d) Das Wasserwirtschaftsamt Landshut ist als Fachbehörde eng in die gesamten Vorgänge eingebunden und verfügt amtsintern über den erforderlichen Sachverstand zur Beurteilung der Notwendigkeit ergänzender Gutachten.
e) Grundsätzlich richtet sich bei allen Bauvorhaben die Zulässigkeit zur Verwendung von Baustoffen nach den jeweils geltenden diesbezüglichen technischen Vorschriften und Regelungen, insbesondere der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) die Schutz bieten soll vor aus ortsfesten Anlagen (z.B. Keller, Fundamente, Tiefgaragen u.ä,) freigesetzten wassergefährdenden Stoffen.

Eine Mobilisierung des im Boden verbliebenen Rest-PCBs kann zunächst durch das Bewegen von Aushubmaterial erfolgen. Dies berücksichtigend bestimmt die Planung bereits die Unterkante der Sauberkeitsschicht. Bis zu diesem Tiefenhorizont wurde die Bodensanierung durchgeführt. Eine weitere Möglichkeit der Mobilisierung besteht durch den Grundwassereintrag und –transport. Wenn im Grundwasser gebaut wird, ist hierfür eine Genehmigung erforderlich. Dies geschieht durch stellen eines Wasserrechtsantrags. Die Fachbehörde prüft dann eigenständig, ob zum Nachweis der Unbedenklichkeit weiterführende Gutachten erforderlich und vorzulegen sind.
f) Die Höhenlage für die Unterkante der Sauberkeitsschicht wurde auf 389,7 m ü.NN bestimmt. Um diese Sauberkeitsschicht herzustellen werden die Aushubarbeiten diese Höhenkote nur minimal um wenige Zentimeter unterschreiten.
Der mittlere im Geotechnischen Bericht vom 18.09.2019) angegebene Grundwasserspiegel liegt bei 389,5 m ü. NN, der höchste GW-Stand bei 391,5 m ü.NN (inkl. 50 cm Sicherheitszuschlag). Normale Grundwasserverhältnisse voraussetzend, sollte es damit im Rahmen der Erdarbeiten zu keinen Eingriffen in das Grundwasser kommen.
Sollte das Grundwasser während der Bauarbeiten aufgrund heftiger Niederschläge vorübergehend ansteigen, werden die entsprechenden Arbeiten für diesen Zeitraum unterbrochen.
g) Das Bayerische Landesamt für Umwelt (LfU) führt nach Art. 3 Abs. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) das sogenannte Altlastenkataster. Über die Entlassung einer Fläche aus diesem Verzeichnis entscheidet die Kreisverwaltungsbehörde, im vorliegenden Fall das Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz der kreisfreien Stadt Landshut.
h) Die im Zusammenhang mit der Bauleitplanung erstellten Gutachten sind als Verfahrensunterlagen Bestandteil der Planungen und somit im Zeitraum der öffentlichen Auslegung für jedermann einsehbar. Die Gutachten enthalten an ihrem Ende eine kurze allgemeinverständliche Zusammenfassung.
i) Die in der Zeit vom 16.07.2019 bis 23.08.2019 durchgeführte Beteiligung der Öffentlichkeit stellt nur einen von mehreren Verfahrensschritten bei der Aufstellung von Bebauungsplänen dar. Vorrangig dient die gem. § 3 Abs.1 BauGB durchgeführte Beteiligung der Information der Bürger und im Rückfluss auch der Planungsbehörde.
Während aller Beteiligungszeiträume steht es jedermann frei sich durch Einsichtnahme in die Akten Kenntnis der Planung und der einschlägigen Gutachten zu verschaffen.
Das Baugesetzbuch (BauGB) schreibt in § 3 Abs.2 die formelle öffentliche Auslegung für die Dauer eines Monats vor. Dieser Zeitraum ist als Regelzeitraum anzusehen. Es steht im Ermessen des Amtes für Stadtentwicklung und Stadtplanung der Stadt Landshut diesen Zeitraum zu verlängern.
j) Die Untersuchung des Grundwassers der Anwohner wurde erstmals 2019 vorgenommen und wird alle 2 Jahre wiederholt. Die letzte Probenentnahme erfolgte im August 2023. Die Entnahmen werden von Mitarbeitern der Stadt Landshut vorgenommen. Die Untersuchung der Proben geschieht durch ein von der Stadt Landshut beauftragtes Labor.
Die Durchführung von Bodenuntersuchungen in Bereichen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans / Deckblatts vor Beginn und nach Abschluss der Bauarbeiten ist über den Inhalt des Bebauungsplans nicht regelbar. Sie kann allenfalls im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages vereinbart werden oder individuell im konkreten Verdachtsfall.
k) Der gutachterliche Vergleich, ob die Deckblatt-Änderung das PCB-Grundwasserproblem besser löst als der rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahre 2014 wird nicht zielführend sein. Der Bebauungsplan aus dem Jahr 2014 ist rechtskräftig und auf seiner Basis und auf Basis der darin enthaltenen Festsetzungen dürfte damit gebaut werden. Für die aktuelle Deckblatt-Änderung bietet das laufende Verfahren mit Beteiligung aller zuständigen Fachbehörden Gelegenheit zur Prüfung.
Im Übrigen dienen weder der Bebauungsplan noch das Deckblatt hierzu der Lösung des PCB-Grundwasserproblems. Dieses Problem ist außerhalb der Bauleitplanung zu lösen. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wird geprüft inwieweit die Planung zu unzumutbaren Beeinträchtigungen führt.

l) Das laufende Aufstellungsverfahren für das Deckblatt 1 zum Bebauungsplan 02-34 folgt den diesbezüglichen Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB). Ein Einfluss auf das Abstimmungsverhalten der Mitglieder des Stadtrats ist nicht möglich.

Bezüglich der Thematik der Wertminderung wird darauf hingewiesen, dass ein eventueller Einfluss auf den Verkehrswert der betroffenen Grundstücke durch einen Bebauungsplan für sich genommen kein Kriterium für die Abwägungserheblichkeit ist. Es kommt auf die zu erwartenden tatsächlichen Beeinträchtigungen an, wie z.B. eine etwaige Reduzierung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung auf dem betroffenen Grundstück (BVerwG, Beschluss vom 09.02.1995, NVwZ 1995, 895).

8. Es werden Bedenken gegen Rechtmäßigkeit der Änderung des Bebauungsplanes im sogenannten beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geäußert.
   Die gesetzlichen Vorgaben für die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes 02-34 durch Deckblatt 1 durch ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauBG als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ sind gegeben. Die geplante Grundfläche aller geplanten Gebäude liegt zusammengenommen (mit GRZ 1 = ca. 4.199 m² und GRZ 2 = ca. 9.223 m²) deutlich unter der Höchstgrenze von 20.000 m². Die in den, in der Stellungnahme zitierten Paragraphen § 1 Abs. 6 Nr. 7a und § 2 Abs. 4 BauGB beziehen gerade nicht auf ein Verfahren der Innenentwicklung. Die Belange, die in einer formellen Umweltprüfung abzuarbeiten sind, bleiben auch in einem Verfahren der Innenentwicklung unverändert abwägungserheblich (hier: § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a), c), e), h) und i) BauGB). Es ergeben sich bei einem Verfahren der Innenentwicklung somit keine materiellen Änderungen gegenüber einem regulären Verfahren mit Umweltprüfung. Der § 13a BauGB schließt das Verfahren der Innenentwicklung nur bei Belangen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b) (Natura2000-Gebiete) aus.

9. Gegenüber der in der Zeit vom 16.07.2019 bis zum 23.08.2019 ausgelegten Planung wurde die Bebauungsdichte um rd. 13,3 % (um ca. 2.140 m² Geschoßfläche) reduziert. Im Nordosten des Geltungsbereiches (Baufelder 7 – 9) wurden die Gebäudehöhen zurückgenommen. Anstelle der hier geplanten Mehrfamilienhäuser mit 3 – 4 Vollgeschossen sollen nunmehr 11 Reihenhäuser mit 2 – 3 Vollgeschossen errichtet werden. Die Anzahl der wahrgenommenen Baukörper bleibt gleich: 9 Mehrfamilienhäuser (Baufelder 1 -6 und 10 – 12) sowie 3 Reihenhausanlagen (Baufelder 7 – 9). Zum Rand und damit nach außen wirksam gegenüber der Nachbarbebauung wirksam sind 3 Baukörper im Osten und ebenfalls 3 Baukörper im Westen des Baugebiets.
   Die Wertung als „Kasernenbauweise“ stellt eine subjektive Betrachtungsweise dar, auf die keiner weiteren Abwägung bedarf.
   Die Aufschüttung / Erhöhung des Baugeländes ergibt sich aus der Festsetzung der Unterkante der Sauberkeitsschicht auf 389,7 m ü.NN und den üblichen Anforderungen an die Bauwerkskonstruktion. Die Erhöhung wird zu den Rändern des Baugebiets zum Kreuzeckweg im Osten und zum Abzweig der Klötzlmüllerstraße im Westen als Übergang gestaltet. Ihre max. Höhe wird nach außen hin nur sehr untergeordnet in Erscheinung treten. Zumal auch innerhalb des Baugeländes alle Übergänge fließend ausgeführt werden.
   Ob durch die Planung eine „grobe Verletzung der allgemeinen Grundlagen des guten Städtebaus“ grob verletzt werden, entzieht sich der Abwägung, da im Einspruch die Grundsätze nicht definiert werden.
   Jede Bauleitplanung hat so zu erfolgen, dass negative Einflüsse auf die bestehende Nachbarschaft so weit wie möglich vermieden werden. Allgemein nachvollziehbar dürfte sein, dass jedwede Baumaßnahme zu einer Änderung des jeweiligen Umfeldes führt. Inwieweit diese Änderung negativ empfunden wird, stellt regelmäßig eine sehr subjektive Betrachtungsweise dar.
   Die Feststellung der Wertigkeit eines Grundstücks liegt regelmäßig im Zuständigkeitsbereich der jeweiligen Eigentümer. Unbenommen hiervon ist eine mögliche Schadensersatzforderung gegenüber dem Verursacher.
   Die Thematik der Wertminderung wurde bereits unter Punkt 7 abgehandelt.

10. Der durchgeführte Verfahrensschritt diente gerade der Ermittlung der Wünsche und Anregungen, und damit im weitesten Sinne der Interessen der Anwohner. Diese in die Planung einfließen zu lassen ohne ihre Kenntnis ist schlicht nicht möglich.

11. Die in der Zeit vom 16.07.2019 bis 23.08.2019 durchgeführte Beteiligung der Öffentlichkeit sollte gemäß § 3 Abs. 1 BauGB „möglichst frühzeitig“ erfolgen und „über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung“ unterrichten und informieren. Regelmäßig liegen zu diesem frühen Zeitpunkt noch nicht alle erforderlichen Gutachten vor. Im Nachgang zur angesprochenen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden, zum Teil bereits unter Berücksichtigung der aufgeworfenen Fragen und der geäußerten Bedenken und Anregungen, die folgenden Gutachten und gutachterlichen Berichte erstellt:
    - Geotechnischer Bericht Nr. B1907247 vom 18.09.2019, Büro GeoPlan, Osterhofen
    - BMI-Standort Klötzlmüllerstraße 140, Landshut PCB-Bodensanierung, Projekt Nr.: 0027473 vom 18.11.2019, ERM GmbH Neu-Isenburg
    - Klötzlmüllerstraße 140 – Humantoxikologische Beurteilung des Restbelastungen mit Polychlorierten Biphenylen (PCB) im Hinblick auf die relevanten Wirkungspfade, vom Dezember 2019, Dr. Gerd Rippen, Göttingen
    - Änderung des Bebauungsplanes 02/34 durch Deckblatt 1, Numerisches Grundwassermodell, vom 09.12.2019, Dr. Blasy – Dr. Øverland, Eching a. Ammersee
    - Verkehrsuntersuchung Klötzlmüllerviertel in Landshut, vom 18. 09.2020, Projekta Ingenieurgesellschaft, Auerbach
    - Immissionsschutztechnisches Gutachten, Schallimmissionsschutz, Projekt-Nr. LA-2321-03 / 2321-03_E01 vom 19.01.2022 Hoock & Partner Sachverständige PartG mbH, Landshut (dieses Gutachten bezieht sich bereits auf die vorliegende, geänderte, reduzierte Planung)

12. Aufgrund des mit anderen kreisangehörigen Städten generellen, geringen Flächenpotentials im Gebiet der kreisfreien Stadt Landshut müssen sich alle größeren Baumaßnahmen, hier: Wohnungsbau, auf die zur Verfügung stehenden Flächen konzentrieren. Im (geänderten) Deckblatt wurde die Anzahl der möglichen Wohnungen reduziert und das Angebotsspektrum um 11 Reihenhäuser erweitert. Die Nachfrage und das darauf reagierende Angebot - oder auch umgekehrt - stellen einen fließenden Prozess dar, der sich mit einzelnen, herausgegriffenen Zahlen nicht belegen lässt, sondern auf langfristiger Marktbeobachtung beruht.

13. Dem seit Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes 2013 / 2014 in Art und Umfang geänderten Bedarf und der daraus resultierenden Nachfrage wird mit der Deckblatt-Änderung Rechnung getragen. Im Zeitraum von 2013 bis 2022 stieg die Einwohnerzahl der Stadt um 9.278 Personen oder ca. 14 % von 66.179 (2013) auf 75.457 (2022). Die aktuellen Bevölkerungsprognosen (Quelle: Bayer. Landesamt für Statistik) gehen für die Stadt Landshut von einem weiteren Zuwachs bis 2030 um 11.821 Personen gegenüber dem Wert 2013 oder ca. 18 % auf ca. 78.000 Personen aus und weiter bis 2030 um 14.621 Personen oder ca. 22 % auf dann 80.800 Einwohner. Die Stadt Landshut ist wie alle anderen Kommunen auch kein in sich geschlossener Organismus. Jede Bevölkerungsveränderung beinhaltet ganz unterschiedliche Faktoren wie die Wirtschaftskraft und damit Anziehungskraft einer Kommune, ihr Freizeitangebot, Todes- und Geburtenraten usw. usw. Es ist nicht möglich Landshut von einer derartigen Entwicklung abzukoppeln. Inwieweit innerhalb eines solchen Prozesses individuelle Interessen berücksichtigt werden (können) ist eine politische Frage. Diese lässt sich nicht im Rahmen der Bauleitplanung beantworten. Bauleitplanung ist immer Vorsorge- und Reaktionsplanung.

14. Ein Bebauungsplan regelt immer nur die bauliche Entwicklung der Flächen innerhalb seines Geltungsbereichs. Über den Bebauungsplan hinaus gehende Planungen für ein ganzes Stadtviertel sind im Rahmen der Bauleitplanung nur im Flächennutzungsplan möglich. Die hier geforderte Gesamtplanung des Viertels stellt dem gegenüber jedoch eine gesonderte Strukturplanung dar. Diese wäre nur außerhalb der Bauleitplanung

möglich und separat durchzuführen. Die Entscheidung hierüber obliegt den politischen Gremien.

15. Zur Ermittlung des Bedarfs an zusätzlichen Plätzen in Kinderkrippen, Kindergärten und Schulen werden regelmäßig statische Kennwerte herangezogen. Zudem wurden für das gesamte Stadtgebiet in den letzten Jahren Schulbedarfs- und Kita-Bedarfspläne erstellt bzw. werden noch erstellt. Der diesbezügliche Bedarf wird in der Begründung wiedergegeben (siehe Ziffer 11.1). Er dient der planenden Kommune als Hinweis welche Einrichtungen u.U. zu erweitern sind und welche noch über ausreichende Kapazität verfügen. Pläne und eigene Gutachten hierzu werden generell nicht erstellt.

16. Aufgrund der notwendigen Anpassung des Geltungsbereichs an den des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 02-32 liegt die im Bebauungsplan Nr. 02-34 bisher nördlich des Kreuzeckweges festgesetzte Spielplatzfläche nicht mehr im Geltungsbereich des Deckblatts zum Bebauungsplan Nr. 02-34. Die Fläche ist in die Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan Nr. 02-32 integriert.
Die Ausweisung eines öffentlichen Spielplatzes ist eine freiwillige Aufgabe der Gemeinde. Bei öffentlichen Spielplätzen handelt es sich um öffentliche Einrichtungen der Gemeinden für die allgemeine Nutzung. Eine Verpflichtung zur Ausweisung eines öffentlichen Spielplatzes besteht nach Auskunft des Staatsministeriums des Innern, für Sport und Integration nicht. (sinngemäß aus Antwort des Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr im Einvernehmen mit dem Staatsministerium des Innern, für Sport und Integration auf die „Schriftliche Anfrage“ der Abgeordneten Kerstin Celina und Stephanie Schuhknecht, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, Drucksache Nr. 18/22476 des Bayer. Landtags vom 09.08.2022). Insoweit existiert gar kein gesetzlicher Rahmen an dem sich die Stadt Landshut bei der Ausweisung öffentlicher Spielplätze orientieren könnte. Die Notwendigkeit zur Errichtung und die erforderliche Größe privater Spielflächen richtet sich nach den Vorschriften der bayerischen Bauordnung (BayBO) in Verbindung mit den Maßgaben der Freiflächen- und Gestaltungssatzung der Stadt Landshut.

17. Das Baugelände war bis zur Aufgabe seiner industriellen Nutzung nahezu zu 100 % versiegelt. Dem gegenüber stellt die jetzige Planung eine erhebliche Verbesserung dar. Insgesamt wird durch mehrere Maßnahmen die Pufferfähigkeit für Niederschlagswasser gefördert wie durch die Festsetzung eines erhöhten Aufbaus bei der Dachbegrünung. Im Zuge der detaillierten Freiflächenplanung werden die Abflüsse für das Niederschlagswasser genau betrachtet und geprüft, wo ggfs. zusätzliche Maßnahme zur Rückhaltung, zum Abfluss oder zur Pufferung gegeben und/oder notwendig sind. Ziel wird sein, dem vorhandenen (Mischwasser-)Kanal kein Niederschlagswasser zuzuführen, was den Vorgaben der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) entspricht, die in § 15 Abs. 2 Ziffer 6 die Einleitung von Grund-, Quell- und Sickerwasser in die öffentliche Entwässerungsanlage verbietet. Das Deckblatt zum Bebauungsplan enthält ca. 3.742 m² private und ca. 1.260 m² öffentliche Grünflächen. Je 300 m² Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen. Auf den künftigen privaten Flächen sind folgerichtig 65 Bäume als „zu pflanzen“ festgesetzt. Zusätzlich sind im Bereich der öffentlichen Grünflächen, hier vor allem den Klötzlmühlbach begleitend, 19 Bäume zu pflanzen. Es darf davon ausgegangen werden, dass die im Bereich der privaten Freiflächen durch die übliche gärtnerische Gestaltung weitere Pflanzmaßnahmen, dann vorrangig durch Sträucher, erfolgen werden.

38. [redacted]
mit dem Schreiben vom 19.08.2019

https://cloudla.Landshut.de/nextcloud/index.php/s/9F4M7dW6RKqenJD

Beschluss:

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

1. Dem seit Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes 2013 / 2014 in Art und Umfang geänderten Bedarf und der daraus resultierenden Nachfrage wird mit der Deckblatt-Änderung Rechnung getragen. Im Zeitraum von 2013 bis 2022 stieg die Einwohnerzahl der Stadt um 9.278 Personen oder ca. 14 % von 66.179 (2013) auf 75.457 (2022). Die aktuellen Bevölkerungsprognosen (Quelle: Bayer. Landesamt für Statistik) gehen für die Stadt Landshut von einem weiteren Zuwachs bis 2030 um 11.821 Personen gegenüber dem Wert 2013 oder ca. 18 % auf ca. 78.000 Personen aus und weiter bis 2030 um 14.621 Personen oder ca. 22 % auf dann 80.800 Einwohner. In Kombination mit dem vergleichsweise geringen Flächenpotential der kreisfreien Stadt Landshut und der Verpflichtung zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden ist die angestrebte Verdichtung notwendig und vertretbar.
   Im Einspruch wird die Situierung der drei Tiefgaragenein- und -ausfahrten zum Kreuzeckweg und zum Seitenarm der Klötzlmüllerstraße moniert. Die beiden Zufahrtsrampen zum Kreuzeckweg werden in der geänderten Planung zum Deckblatt nicht weiterverfolgt und entfallen.
   Die bisher geplante Tiefgaragenzufahrt zum Seitenarm der Klötzlmüllerstraße wird um 90° gedreht und öffnet sich somit direkt zur Klötzlmüllerstraße.
   Die für die Baufelder 11 und 12 benötigte Tiefgarage erhält eine kombinierte Zu-und Abfahrt ebenfalls direkt zur Klötzlmüllerstraße hin.
   Die Klötzlmüllerstraße ist und bleibt die Hauptverbindung des gesamten Viertels zur Innenstadt und in das übergeordnete Straßennetz. Sie ist zur Aufnahme des Neuverkehrs geeignet und ausreichend dimensioniert. Es ist folgerichtig geboten die Tiefgaragen an sie anzubinden.
   Zum Schutz der Anlieger und entsprechend den technischen sowie rechtlichen Vorschriften werden die beiden nunmehr geplanten Tiefgaragenzu- und –ausfahrten eingehaust und gemäß den Angaben aus dem Immissionsschutztechnischen Gutachten der Hoock & Partner Sachverständige PartG mbH vom 19.01.2022 schallgedämmt ausgebildet.
   Die Auswirkungen des planungsbedingten steigenden künftigen Verkehrsaufkommens wurde in der „Verkehrsuntersuchung Klötzlmüllerviertel in Landshut“ vom 18.09.2020 der Projekta-Ingenieurgesellschaft, Auerbach und in einem „Immissionsschutztechnisches Gutachten, Schallimmissionsschutz, Projekt-Nr. LA-2321-03 / 2321-03_E01 vom 19.01.2022 durch das Büro Hoock & Partner Sachverständige PartG mbH, Landshut untersucht. Letzteres Gutachten bezieht sich bereits auf die vorliegende, geänderte, reduzierte Planung. Es kommt zu dem Ergebnis, dass lediglich an den Südseiten der geplanten Mehrfamilienhäuser (Baufelder 10 – 12), zur Klötzlmüllerstrasse hin, Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Diese sind durch eine entsprechende Grundrißorientierung in Kombination mit baulichen Maßnahmen durchführbar.

2. Die geplante Anzahl an Kfz-Stellplätzen richtet sich dabei i.d.R. nach der Stellplatzsatzung (StPlS) der Stadt Landshut vom 11.05.2015, zuletzt geändert durch Satzung vom 16.11.2020. Zusätzlich zu den Kfz-Stellplätzen werden den jeweiligen Mehrfamilienhäusern auch zugeordnete Fahrrad-Abstellflächen und -plätze geschaffen. Das Baugebiet ist gut an das Netz des ÖPNV angebunden. Die Innenstadt, alle Schulen, der Landshuter Hauptbahnhof und die weitaus meisten sonstigen Infrastruktureinrichtungen sind wegen des ebenen Geländes gut auch mit dem Fahrrad erreichbar.
   In der Sitzung vom 07.03.2024 hat der Bausenat daher einer Reduzierung der sich nach der Stellplatzsatzung nachzuweisenden, oben genannten KFZ-Stellplätze zugestimmt. Grundlage für die Reduzierung wird ein Mobilitätskonzept sein. Dem gegenüber wird die Anzahl der Fahrrad-Abstellplätze erweitert.
   Das Mobilitätskonzept beruht auf der vorliegenden Bauleitplanung, den örtlichen, infrastrukturellen Gegebenheiten im näheren und mittleren Umfeld sowie der topografischen Situation.
   Ziel des Konzeptes ist die Reduzierung des KFZ-Individualverkehrs, der von den künftigen Bewohnern des neuen Baugebietes ausgelöst werden wird und damit die Reduzierung der Anzahl sowohl der nach den geltenden Satzungen und Vorschriften nachzuweisenden KFZ-Stellplätze und auch der tatsächlich benötigten Stellplätze.

Damit einher geht eine Akzeptanz- und Attraktivitätssteigerung hinsichtlich des ÖPNVs und des Fahrradverkehrs.
Im Wirkungsbereich des Mobilitätskonzeptes kommt es nach baulicher und organisatorischer Umsetzung der formulierten Maßnahmen für die bereits vorhandenen und die neu hinzuziehenden Anwohner zu einer Reduzierung durch Lärm und Staub, einer Reduzierung der Versiegelung der Bodenoberfläche, zu einer Verbesserung hinsichtlich der Versickerung von Niederschlägen und zu einer Abnahme der Gefährdung durch den KFZ-Verkehr. Die Anzahl der oberirdischen Stellplätze und die Ausdehnung der Tiefgaragen wird verkleinert. Die dadurch freiwerdenden Flächen tragen zu einer Verbesserung des Wohnumfeldes bei.
Ein Fehlverhalten der Nutzer - gleich welcher Einrichtung - lässt sich planerisch nicht fassen. Ob die neuen Bewohner die entstehenden Tiefgaragen oder die angebotenen sonstigen Stellplätze für Kfz und Fahrräder nutzen oder nicht entzieht sich dem Regelungsinhalt der Bauleitplanung.
Die neuen Tiefgaragen werden nach unten gegen aufsteigendes Grundwasser so- weit erforderlich und möglich gesichert. Wenn im Katastrophenfall das Stadtviertel, das gesamte Baugebiet und damit auch die neuen Tiefgaragen überflutet werden, wird das Wasser von oben in die Tiefgaragen eindringen. Bis zu einer gewissen Hochwasserhöhe wird die geplante Höhenlage des neuen Baugeländes Schutz bieten. Im Falle weiter steigenden Wassers werden die Tiefgaragen im Baugebiet volllaufen, wie allen anderen Tiefgaragen im vom Hochwasser betroffenen Gebiet auch. Ein 100 %-iger Schutz vor Naturkatastrophen ist nie und nirgends gegeben.

3. Die Tiefgaragenzufahrten im Kreuzeckweg werden wie bereits mehrfach geschrieben nicht mehr weiterverfolgt. Weite Teile des Kreuzeckweges sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und seines Deckblatts. Dadurch ist hier auch keine Regelungsmöglichkeit gegeben. Eine Regelungsmöglichkeit besteht über den Schulwegplan der Stadt Landshut und entsprechende verkehrsregelnde Maßnahmen.

4. Gegenüber der in der Zeit vom16.07.2019 bis 23.08.2019 ausgelegten Planung wurde die Bebauungsdichte um rd. 13,3 % (= ca. 2.140 m² Geschoßfläche) reduziert. Im Nordosten des Geltungsbereiches (Baufelder 7 – 9) wurden die Gebäudehöhen zurückgenommen. Anstelle der hier bisher geplanten Mehrfamilienhäuser mit 3 -4 Vollgeschossen sollen nunmehr Reihenhäuser mit 2 – 3 Vollgeschossen errichtet werden. Die geplante Bebauungsdichte folgt der oben erwähnten Befriedigung der prognostizierten Nachfrage nach Wohnraum. Wie ebenfalls bereits mehrfach erwähnt liegt ein Immissionsschutztechnisches Gutachten inzwischen vor.

5. Die Auswirkungen der geplanten Tiefgaragen auf das Grundwasser und den Grundwasserstrom wurden im „Numerischen Grundwassermodell“ von Dr. Blasy – Dr. Øverland vom 09.12.2019 untersucht. Darin wurde der Einfluss der geplanten Tiefgaragen auf die Grundwasserströmung und einen möglichen Aufstau betrachtet und festgestellt, dass die beiden Tiefgaragenkomplexe „keine Abhilfemaßnahmen zur weiteren Verminderung der Auswirkungen“ erforderlich machen“. Die sich aus den Berechnungen im genannten Gutachten ergebenden Auswirkungen bewegen sich im Bereich weniger Zentimeter. Ein Bodengutachten wurde erstellt und liegt als „Geotechnischer Bericht Nr. B1907247“ vom 18.09.2019 (Verfasser: GeoPlan, Osterhofen) vor.
Die Notwendigkeit zur Durchführung eines Beweissicherungsverfahrens ergibt sich aus der jeweils gewählten Konstruktionsweise und damit zusammenhängend aus der Schwere des Eingriffs in den Baugrund. Sie liegt im Zuständigkeitsbereich des jeweiligen Bauherrn. Dem allgemein gültigen Verursacherprinzip folgend haftet der Bauherr oder die von ihm beauftragte ausführende Firma für durch seine Baumaßnahme verursachte Schäden an benachbarten Gebäuden.
Die geforderten Grundwasser- Messstellen wurden im Zusammenhang mit dem Grundwassermonitoring eingerichtet.

6. Das Baugelände war bis zur Aufgabe seiner industriellen Nutzung nahezu zu 100 % versiegelt. Dem gegenüber stellt die jetzige Planung eine erhebliche Verbesserung dar. Insgesamt wird durch mehrere Maßnahmen die Pufferfähigkeit für

Niederschlagswasser gefördert, wie durch die Festsetzung eines erhöhten Aufbaus bei der Dachbegrünung. Im Zuge der detaillierten Freiflächenplanung werden die Abflüsse für das Niederschlagswasser genau betrachtet und geprüft, wo ggfs. zusätzliche Maßnahme zur Rückhaltung, zum Abfluss oder zur Pufferung gegeben und/oder notwendig sind. Ziel wird sein, dem vorhandenen (Mischwasser-)Kanal kein Niederschlagswasser zuzuführen, was den Vorgaben der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) entspricht, die in § 15 Abs. 2 Ziffer 6 die Einleitung von Grund-Quell- und Sickerwasser in die öffentliche Entwässerungsanlage verbietet.

7. Wie vom Amt für Umwelt, Klima- und Naturschutz, SG Umweltschutz angegeben erfolgte die Sanierung der Altlasten innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans und damit auch des Deckblatts auf der Grundlage des Sanierungsplans vom 23.11.2012.

   Im Auftrag des Rechtsnachfolgers des die Altlasten verursachenden Unternehmens wurde – zeitlich gesehen nach der Unterrichtung der Öffentlichkeit und der von der Planung berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vom 16.07.2019 – einschl. 23.08.2019 – der Bericht 0027473 vom 18.11.2019, Verfasser ERM GmbH, Neu-Isenburg, bezüglich der PCB Bodensanierung vorgelegt. Darin sind unter Ziffer 5, Seite 12, eine „Zusammenfassende Bewertung und Empfehlungen“ enthalten.

   „Durch die Sanierungsmaßnahmen wurde etwa 99.8 % der im Boden vorhandenen PCB-Masse erfolgreich entfernt. Die verbliebenen 0,2 % an PCB-Masse (ca. 2,5 kg) liegen zu rund 90 % in Bodenhorizonten der gesättigten Bodenzone unterhalb des Referenzniveaus von 389,7 m Ü. NN vor. Der Sanierungszielwert für das Bodenmaterial von 10 mg/kg ist hier eingehalten.

   Oberhalb des Referenzniveaus von 389,7 m ü. NN verbleiben lediglich an der westlichen Grundstücksgrenze noch etwa 0,22 kg an PCB, was etwa 0,02 % der PCB-Ausgangsmasse darstellt. Diese Boden-Restbelastung in ca. 0,6 m unter Gelände ist gegenwärtig sowie bei der geplanten zukünftigen Nutzung durch die Tiefenlage sowie einen dort errichteten Zaun unzugänglich. Vor diesem Hintergrund ist eine Gefährdung für die Wirkungspfade Boden – Mensch (direkter Kontakt) und Boden – Nutzpflanze dauerhaft unterbunden. Der Wirkungspfad Boden – Grundwasser wird durch den geringen Querschnitt der Restbelastung, den nicht vorhandenen Grundwasseranschluss sowie die relativ geringe PCB-Restmasse von 0,22 kg als nicht signifikant bewertet.

   Ein Aushub der Restbelastung wäre mit erheblichen technischen Sicherungsmaßnahmen der Böschung bzw. der Gebäude auf dem Nachbargrundstück verbunden. Dieser Aufwand wäre … aus den o.g. Umständen nicht verhältnismäßig.

   Die Bodensanierung ist … erfolgreich abgeschlossen. Die primäre Quelle ist zu 99,8 % entfernt worden.“ Weitere Sanierungsmaßnahmen werden von den Gutachtern nicht für erforderlich gehalten.

   In der Sitzung des Bau- und des Umweltsenates am 24.10.2023 wurde bereits die Grundzüge einer einzurichtenden Grundwassersicherung dargestellt. Zwischenzeitlich liegt ein

   „Konzept zur Sicherung des Grundwasserabstroms nach abgeschlossener PCB-Bodensanierung“, erstellt durch das Ing.-Büro PGA Planung Gutachten Analytik GmbH, vor. Das Konzept kommt zusammenfassen auf folgendes Ergebnis:

   „Auf dem ehem. Betriebsgelände der […] in Landshut, Klötzlmüllerstraße 140, wurde bis Juli 2018 die quellenorientierte Bodensanierung einer PCB-Altlast durchgeführt. Die Verunreinigung geht auf den Vornutzer des Grundstücks, der […] und dort im Wesentlichen auf einen Brand im Jahr 1960 zurück, nach dem PCB-belastetes Material auf einem Teil des Grundstücks, Flurstück 2329, aufgefüllt wurde. Nach erfolgter Bodensanierung wurden abschließend weitere Untersuchungen des Bodens und des Grundwassers durchgeführt, die auch das westlich angrenzende Grundstück Klötzlmüllerstraße148 mit einbezogen hat. Ziel der Untersuchungen war die abschließende Gefährdungsabschätzung für alle relevanten Wirkungspfade und Schlussfolgerung, ob die Bodensanierung abgeschlossen ist, oder weitere Maßnahmen nach §2 Abs. 7 oder Abs. 8 BBodSchG und im Sinne § 4 Abs. 3 BBodSchG notwendig sind. Bei der Bodensanierung durch Aushub wurden 1.105 kg an PCB entfernt. Die verbliebene Restbelastung lässt sich mit rund 4 kg abschätzen.

Daraus ergibt sich eine rechnerische Effizienz der Bodensanierung von rund 99,6 %. Die Untersuchungen bestätigen insgesamt, dass die Sanierungsziele des genehmigten Sanierungsplanes für den Boden vom 23.11.2012 in hinreichenden Maß erfüllt sind. Die Bodensanierung wird damit als erfolgreich abgeschlossen bewertet.
Die auf dem Nachbargrundstück Klötzlmüllerstraße 148 detektierte punktuelle Restbelastung wurde im Mai und Juni 2022 durch Bodenaustausch entfernt.
Auf dem […]-Gelände überschreiten im quartären und im tertiären Grundwasserleiter die PCB-Konzentrationen den Stufe-1-Wert. Nach der Beprobung des quartären Grundwasserleiters vom 27.03.2023 übersteigt nur noch ein Messwert geringfügig (0,57µg/l) den Stufe-2-Wert. D.h., es liegt eine Grundwasserverunreinigung vor, die weitestgehend unter dem Stufe-2-Wert bzw. der Bestimmungsgrenze liegt. Insgesamt zeigt sich ein abnehmender Trend der Grundwasserkonzentrationen. Die PCB-Fahne mit Konzentrationen über dem Stufe-1-Wert (0,05 µg/l) erstreckt sich im quartären Grundwasserleiter ausgehend von der Quelle mit einer Breite von rund 65 m bis etwa 350 m in den Abstrom des BMI-Geländes. Belastbare Daten über die Länge der Schadstofffahne im tertiären Grundwasserleiter sind nicht vorhanden. Jedoch ist im Vergleich zum quartären Grundwasserleiter die Durchlässigkeit um den Faktor 60 niedriger und die Fracht um den Faktor 10 geringer. Es ist daher naheliegend, dass die Fahnenlänge im tertiären Grundwasserleiter erheblich kürzer sein muss als die Fahne im Quartär."
Das Wasserwirtschaftsamt hat dem Konzept im Prinzip zugestimmt. Folgende Punkte sind noch offen:

- Messungen im tertiären Grundwasserleiters:
  Diese müssen zwingend noch in das Konzept aufgenommen werden.
- Restbelastungen auf der Westseite des Grundstücks:
  Das Nachbargrundstück wurde im Jahr 2021 saniert. Die Belastungen dort waren konzentriert im Randbereich zwischen Hausnummer 140 und 148 zu finden. Bei der damaligen Sanierung wurde festgestellt, dass sich Reste der Belastungen noch in den Randbereich der Hausnummer 140 ziehen. Diese müssen noch entfernt werden. Da aber ohnehin Bau- und Aushubarbeiten stattfinden müssen, kann dies ohne größeren Aufwand erfolgen. Zu klären ist hier nur noch die Frage, ob die Aushubmaßnahme von den jetzigen Eigentümern oder den vergangenen Eigentümern durchgeführt wird.
- Monitoring:
  Auch wenn nach dem Sicherungszeitraum von 4 Jahren keine Maßnahmen zur Schadstoffreduzierung mehr erfolgen werden, ist dennoch weiterhin ein Monitoring durchzuführen. Bereits im vergangenen Gutachten des Büros ERM, indem die Verhältnismäßigkeit der Maßnahmen abgewogen wurde, ist ein Monitoring empfohlen worden. Zu klären ist hier nur noch die Frage, ob das Monitoring von den jetzigen Eigentümern oder den vergangenen Eigentümern durchgeführt wird.
  Bereits zur Sitzung vom 24.10.2023 wurden zur grundsätzlichen Bebaubarkeit des Grundstücks Stellungnahmen vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten sowie vom Gesundheitsamt eingeholt. Beiden Fachstellen sehen eine Wohnnutzung als unproblematisch an.
- Wirkpfad Boden-Nutzpflanze
  Zweck des BBodSchG ist die nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen. Bei stofflichen Belastungen landwirtschaftlich genutzter Böden geht es primär um eine mögliche Beeinträchtigung der Nutzungsfunktion als Standort für landwirtschaftliche Nutzung. Gleiches gilt entsprechend für gartenbauliche Nutzungen.
  Bei der Gefährdungsabschätzung des Pfades Boden-Nutzpflanze sind folgende Punkte zu klären:
  Welche Gefahren gehen im konkreten Fall von den im Boden vorhandenen Schadstoffen für Nahrungs- und Futterpflanzen aus? Wie sind diese Gefahren zu beurteilen? Welche Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen können auf kontaminierten Flächen im Vorfeld technischer Maßnahmen zum Schutz der darauf wachsenden Nutzpflanzen ergriffen werden?
  Die fachliche Bewertung obliegt dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten.
- Wirkpfad Boden-Mensch

Ein Kontakt mit dem Boden kann durch die alltägliche Nutzung wie Sport, Spielen, Wohnen und Arbeiten stattfinden. Dabei steht beim Wirkungspfad Boden-Mensch (direkter Kontakt) die orale Aufnahme insbesondere bei Kleinkindern auf Kinderspielflächen, Wohngebieten sowie Park- und Freizeitanlagen, und die inhalative Aufnahme von aufgewirbelten Bodenpartikeln vor allem bei Erwachsenen auf Industrie- und Gewerbegrundstücken im Vordergrund.
Die fachliche Bewertung obliegt dem Gesundheitsamt.

- Gefährdungsbeurteilung
  Ob tatsächliche eine Gefährdung vorliegt, hängt ganz wesentlich davon ab, wie große der Abstand zwischen Belastungen und Oberfläche ist. Der Gesetzgeber hat daher pauschalisierte Werte zur Gefährdungsbeurteilung in der Bundesbodenschutzverordnung festgelegt.
  Im vorliegenden Altlastenfall wurde bereits der Oberboden mit einer Mächtigkeit von bis zu 3 Metern flächig auf dem Grundstück abgetragen. Auffüllungen bis zum ursprünglichen Geländeniveau erfolgen im Rahmen der Baumaßnahmen. Damit ist eine „saubere“ Deckschicht von rund 3 Metern vorhanden.
  Die Mindestabstände werden daher im Fall des Wirkpfads Boden-Mensch um das 10-fache überschritten, die des Wirkpfads Boden Nutzpflanze um das 5-fache.

Entsprechende positive Stellungnahmen der beiden Fachbehörden liegen vor.

Es wird gefordert:
a) Die ursprünglichen Sanierungsmaßnahmen vor einer Bebauung abzuschließen und alle Sanierungsmöglichkeiten auszuschöpfen. Eine evt. vorliegende Unverhältnismäßigkeit sei durch unabhängige Gutachten zu belegen. Die erwähnten und vorliegenden Gutachten bestätigen bereits, dass im Rahmen der Verhältnismäßigkeit alles Mögliche getan und veranlasst wurde. Weitere Sanierungsmaßnahmen würden keine signifikante Verbesserung bringen. Es kann beim Grundwassermonitoring wegen der verbliebenen Restbelastung und dem dadurch veranlassten Erlass der Allgemeinverfügung nur noch darum gehen, zum einen die Entwicklung zu beobachten, rechtzeitig und umfassend zu dokumentieren und zum baldigst möglichen Zeitpunkt die Allgemeinverfügung aufzuheben.
b) Der Nachweis, ab welcher Höhenkote (389,7 m ü.NN) keine signifikanten grundwassergefährdenden Altlasten mehr vorliegen, ist im entsprechenden Gutachten vom 18.11.2019 enthalten. Dieser Kote folgt die Festsetzung der Höhenlage eben der -künftigen – Sauberkeitsschicht.
c) Grundsätzlich werden alle Gutachten, die im Zusammenhang mit der Altlastensanierung erstellt wurden und falls notwendig künftig noch erstellt werden vom Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz bewertet.
Inwieweit das Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz, SG Umweltschutz, dass angesprochene Gutachten durch Beauftragung eines weiteren Gutachtens verifizieren lässt, liegt in der Entscheidungsbefugnis der Behörde.
d) Das Wasserwirtschaftsamt Landshut ist als Fachbehörde eng in die gesamten Vorgänge eingebunden und verfügt amtsintern über den erforderlichen Sachverstand zur Beurteilung der Notwendigkeit ergänzender Gutachten.
e) Grundsätzlich richtet sich bei allen Bauvorhaben die Zulässigkeit zur Verwendung von Baustoffen nach den jeweils geltenden diesbezüglichen technischen Vorschriften und Regelungen, insbesondere der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) die Schutz bieten soll vor aus ortsfesten Anlagen (z.B. Keller, Fundamente, Tiefgaragen u.ä,) freigesetzten wassergefährdenden Stoffen.
Eine Mobilisierung des im Boden verbliebenen Rest-PCBs kann zunächst durch das Bewegen von Aushubmaterial erfolgen. Dies berücksichtigend bestimmt die Planung bereits die Unterkante der Sauberkeitsschicht. Bis zu diesem Tiefenhorizont wurde die Bodensanierung durchgeführt. Eine weitere Möglichkeit der Mobilisierung besteht durch den Grundwassereintrag und –transport. Wenn im Grundwasser gebaut wird, ist hierfür eine Genehmigung erforderlich. Dies geschieht durch stellen eines Wasserrechtsantrags. Die Fachbehörde prüft dann eigenständig, ob zum Nachweis der Unbedenklichkeit weiterführende Gutachten erforderlich und vorzulegen sind.
f) Die Höhenlage für die Unterkante der Sauberkeitsschicht wurde auf 389,7 m ü.NN bestimmt. Um diese Sauberkeitsschicht herzustellen werden die Aushubarbeiten diese Höhenkote nur minimal um wenige Zentimeter unterschreiten.

Der mittlere im Geotechnischen Bericht vom 18.09.2019) angegebene Grundwasserspiegel liegt bei 389,5 m ü. NN, der höchste GW-Stand bei 391,5 m ü.NN (inkl. 50 cm Sicherheitszuschlag). Normale Grundwasserverhältnisse voraussetzend, sollte es damit im Rahmen der Erdarbeiten zu keinen Eingriffen in das Grundwasser kommen.
Sollte das Grundwasser während der Bauarbeiten aufgrund heftiger Niederschläge vorübergehend ansteigen, werden die entsprechenden Arbeiten für diesen Zeitraum unterbrochen.
g) Das Bayerische Landesamt für Umwelt (LfU) führt nach Art. 3 Abs. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) das sogenannte Altlastenkataster. Über die Entlassung einer Fläche aus diesem Verzeichnis entscheidet die Kreisverwaltungsbehörde, im vorliegenden Fall das Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz der kreisfreien Stadt Landshut.
h) Die im Zusammenhang mit der Bauleitplanung erstellten Gutachten sind als Verfahrensunterlagen Bestandteil der Planungen und somit im Zeitraum der öffentlichen Auslegung für jedermann einsehbar. Die Gutachten enthalten an ihrem Ende eine kurze allgemeinverständliche Zusammenfassung.
i) Die in der Zeit vom 16.07.2019 bis 23.08.2019 durchgeführte Beteiligung der Öffentlichkeit stellt nur einen von mehreren Verfahrensschritten bei der Aufstellung von Bebauungsplänen dar. Vorrangig dient die gem. § 3 Abs.1 BauGB durchgeführte Beteiligung der Information der Bürger und im Rückfluss auch der Planungsbehörde.
Während aller Beteiligungszeiträume steht es jedermann frei sich durch Einsichtnahme in die Akten Kenntnis der Planung und der einschlägigen Gutachten zu verschaffen.
Das Baugesetzbuch (BauGB) schreibt in § 3 Abs.2 die formelle öffentliche Auslegung für die Dauer eines Monats vor. Dieser Zeitraum ist als Regelzeitraum anzusehen. Es steht im Ermessen des Amtes für Stadtentwicklung und Stadtplanung der Stadt Landshut diesen Zeitraum zu verlängern.
j) Die Untersuchung des Grundwassers der Anwohner wurde erstmals 2019 vorgenommen und wird alle 2 Jahre wiederholt. Die letzte Probenentnahme erfolgte im August 2023. Die Entnahmen werden von Mitarbeitern der Stadt Landshut vorgenommen. Die Untersuchung der Proben geschieht durch ein von der Stadt Landshut beauftragtes Labor.
Die Durchführung von Bodenuntersuchungen in Bereichen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans / Deckblatts vor Beginn und nach Abschluss der Bauarbeiten ist über den Inhalt des Bebauungsplans nicht regelbar. Sie kann allenfalls im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages vereinbart werden oder individuell im konkreten Verdachtsfall.
k) Der gutachterliche Vergleich, ob die Deckblatt-Änderung das PCB-Grundwasserproblem besser löst als der rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahre 2014 wird nicht zielführend sein. Der Bebauungsplan aus dem Jahr 2014 ist rechtskräftig und auf seiner Basis und auf Basis der darin enthaltenen Festsetzungen dürfte damit gebaut werden. Für die aktuelle Deckblatt-Änderung bietet das laufende Verfahren mit Beteiligung aller zuständigen Fachbehörden Gelegenheit zur Prüfung.
Im Übrigen dienen weder der Bebauungsplan noch das Deckblatt hierzu der Lösung des PCB-Grundwasserproblems. Dieses Problem ist außerhalb der Bauleitplanung zu lösen. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wird geprüft inwieweit die Planung zu unzumutbaren Beeinträchtigungen führt.
l) Das laufende Aufstellungsverfahren für das Deckblatt 1 zum Bebauungsplan 02-34 folgt den diesbezüglichen Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB). Ein Einfluss auf das Abstimmungsverhalten der Mitglieder des Stadtrats ist nicht möglich.

Bezüglich der Thematik der Wertminderung wird darauf hingewiesen, dass ein eventueller Einfluss auf den Verkehrswert der betroffenen Grundstücke durch einen Bebauungsplan für sich genommen kein Kriterium für die Abwägungserheblichkeit ist. Es kommt auf die zu erwartenden tatsächlichen Beeinträchtigungen an, wie z.B. eine etwaige Reduzierung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung auf dem betroffenen Grundstück (BVerwG, Beschluss vom 09.02.1995, NVwZ 1995, 895).

8. Es werden Bedenken gegen Rechtmäßigkeit der Änderung des Bebauungsplanes im sogenannten beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geäußert.

Die gesetzlichen Vorgaben für die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes 02-34 durch Deckblatt 1 durch ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauBG als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ sind gegeben. Die geplante Grundfläche aller geplanten Gebäude liegt zusammengenommen (mit GRZ 1 = ca. 4.199 m² und GRZ 2 = ca. 9.223 m²) deutlich unter der Höchstgrenze von 20.000 m². Die in den, in der Stellungnahme zitierten Paragraphen § 1 Abs. 6 Nr. 7a und § 2 Abs. 4 BauGB beziehen gerade nicht auf ein Verfahren der Innenentwicklung. Die Belange, die in einer formellen Umweltprüfung abzuarbeiten sind, bleiben auch in einem Verfahren der Innenentwicklung unverändert abwägungserheblich (hier: § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a), c), e), h) und i) BauGB). Es ergeben sich bei einem Verfahren der Innenentwicklung somit keine materiellen Änderungen gegenüber einem regulären Verfahren mit Umweltprüfung. Der § 13a BauGB schließt das Verfahren der Innenentwicklung nur bei Belangen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b) (Natura2000-Gebiete) aus.

9. Gegenüber der in der Zeit vom 16.07.2019 bis zum 23.08.2019 ausgelegten Planung wurde die Bebauungsdichte um rd. 13,3 % (um ca. 2.140 m² Geschoßfläche) reduziert. Im Nordosten des Geltungsbereiches (Baufelder 7 – 9) wurden die Gebäudehöhen zurückgenommen. Anstelle der hier geplanten Mehrfamilienhäuser mit 3 – 4 Vollgeschossen sollen nunmehr 11 Reihenhäuser mit 2 – 3 Vollgeschossen errichtet werden. Die Anzahl der wahrgenommenen Baukörper bleibt gleich: 9 Mehrfamilienhäuser (Baufelder 1 -6 und 10 – 12) sowie 3 Reihenhausanlagen (Baufelder 7 – 9). Zum Rand und damit nach außen wirksam gegenüber der Nachbarbebauung wirksam sind 3 Baukörper im Osten und ebenfalls 3 Baukörper im Westen des Baugebiets.
   Die Wertung als „Kasernenbauweise“ stellt eine subjektive Betrachtungsweise dar, auf die keiner weiteren Abwägung bedarf.
   Die Aufschüttung / Erhöhung des Baugeländes ergibt sich aus der Festsetzung der Unterkante der Sauberkeitsschicht auf 389,7 m ü.NN und den üblichen Anforderungen an die Bauwerkskonstruktion. Die Erhöhung wird zu den Rändern des Baugebiets zum Kreuzeckweg im Osten und zum Abzweig der Klötzlmüllerstraße im Westen als Übergang gestaltet. Ihre max. Höhe wird nach außen hin nur sehr untergeordnet in Erscheinung treten. Zumal auch innerhalb des Baugeländes alle Übergänge fließend ausgeführt werden.
   Ob durch die Planung eine „grobe Verletzung der allgemeinen Grundlagen des guten Städtebaus“ grob verletzt werden, entzieht sich der Abwägung, da im Einspruch die Grundsätze nicht definiert werden.
   Jede Bauleitplanung hat so zu erfolgen, dass negative Einflüsse auf die bestehende Nachbarschaft so weit wie möglich vermieden werden. Allgemein nachvollziehbar dürfte sein, dass jedwede Baumaßnahme zu einer Änderung des jeweiligen Umfeldes führt. Inwieweit diese Änderung negativ empfunden wird, stellt regelmäßig eine sehr subjektive Betrachtungsweise dar.
   Die Feststellung der Wertigkeit eines Grundstücks liegt regelmäßig im Zuständigkeitsbereich der jeweiligen Eigentümer. Unbenommen hiervon ist eine mögliche Schadensersatzforderung gegenüber dem Verursacher.
   Die Thematik der Wertminderung wurde bereits unter Punkt 7 abgehandelt.

10. Der durchgeführte Verfahrensschritt diente gerade der Ermittlung der Wünsche und Anregungen, und damit im weitesten Sinne der Interessen der Anwohner. Diese in die Planung einfließen zu lassen ohne ihre Kenntnis ist schlicht nicht möglich.

11. Die in der Zeit vom 16.07.2019 bis 23.08.2019 durchgeführte Beteiligung der Öffentlichkeit sollte gemäß § 3 Abs. 1 BauGB „möglichst frühzeitig“ erfolgen und „über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung“ unterrichten und informieren. Regelmäßig liegen zu diesem frühen Zeitpunkt noch nicht alle erforderlichen Gutachten vor. Im Nachgang zur angesprochenen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden, zum Teil bereits unter Berücksichtigung der aufgeworfenen Fragen und der geäußerten Bedenken und Anregungen, die folgenden Gutachten und gutachterlichen Berichte erstellt:
    - Geotechnischer Bericht Nr. B1907247 vom 18.09.2019, Büro GeoPlan, Osterhofen

- BMI-Standort Klötzlmüllerstraße 140, Landshut PCB-Bodensanierung, Projekt Nr.: 0027473 vom 18.11.2019, ERM GmbH Neu-Isenburg
- Klötzlmüllerstraße 140 – Humantoxikologische Beurteilung des Restbelastungen mit Polychlorierten Biphenylen (PCB) im Hinblick auf die relevanten Wirkungspfade, vom Dezember 2019, Dr. Gerd Rippen, Göttingen
- Änderung des Bebauungsplanes 02/34 durch Deckblatt 1, Numerisches Grundwassermodell, vom 09.12.2019, Dr. Blasy – Dr. Øverland, Eching a. Ammersee
- Verkehrsuntersuchung Klötzlmüllerviertel in Landshut, vom 18. 09.2020, Projekta Ingenieurgesellschaft, Auerbach
- Immissionsschutztechnisches Gutachten, Schallimmissionsschutz, Projekt-Nr. LA-2321-03 / 2321-03_E01 vom 19.01.2022 Hoock & Partner Sachverständige PartG mbH, Landshut (dieses Gutachten bezieht sich bereits auf die vorliegende, geänderte, reduzierte Planung)

12. Aufgrund des mit anderen kreisangehörigen Städten generellen, geringen Flächenpotentials im Gebiet der kreisfreien Stadt Landshut müssen sich alle größeren Baumaßnahmen, hier: Wohnungsbau, auf die zur Verfügung stehenden Flächen konzentrieren. Im (geänderten) Deckblatt wurde die Anzahl der möglichen Wohnungen reduziert und das Angebotsspektrum um 11 Reihenhäuser erweitert. Die Nachfrage und das darauf reagierende Angebot - oder auch umgekehrt - stellen einen fließenden Prozess dar, der sich mit einzelnen, herausgegriffenen Zahlen nicht belegen lässt, sondern auf langfristiger Marktbeobachtung beruht.

13. Dem seit Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes 2013 / 2014 in Art und Umfang geänderten Bedarf und der daraus resultierenden Nachfrage wird mit der Deckblatt-Änderung Rechnung getragen. Im Zeitraum von 2013 bis 2022 stieg die Einwohnerzahl der Stadt um 9.278 Personen oder ca. 14 % von 66.179 (2013) auf 75.457 (2022). Die aktuellen Bevölkerungsprognosen (Quelle: Bayer. Landesamt für Statistik) gehen für die Stadt Landshut von einem weiteren Zuwachs bis 2030 um 11.821 Personen gegenüber dem Wert 2013 oder ca. 18 % auf ca. 78.000 Personen aus und weiter bis 2030 um 14.621 Personen oder ca. 22 % auf dann 80.800 Einwohner. Die Stadt Landshut ist wie alle anderen Kommunen auch kein in sich geschlossener Organismus. Jede Bevölkerungsveränderung beinhaltet ganz unterschiedliche Faktoren wie die Wirtschaftskraft und damit Anziehungskraft einer Kommune, ihr Freizeitangebot, Todes- und Geburtenraten usw. usw. Es ist nicht möglich Landshut von einer derartigen Entwicklung abzukoppeln. Inwieweit innerhalb eines solchen Prozesses individuelle Interessen berücksichtigt werden (können) ist eine politische Frage. Diese lässt sich nicht im Rahmen der Bauleitplanung beantworten. Bauleitplanung ist immer Vorsorge- und Reaktionsplanung.

14. Ein Bebauungsplan regelt immer nur die bauliche Entwicklung der Flächen innerhalb seines Geltungsbereichs. Über den Bebauungsplan hinaus gehende Planungen für ein ganzes Stadtviertel sind im Rahmen der Bauleitplanung nur im Flächennutzungsplan möglich. Die hier geforderte Gesamtplanung des Viertels stellt dem gegenüber jedoch eine gesonderte Strukturplanung dar. Diese wäre nur außerhalb der Bauleitplanung möglich und separat durchzuführen. Die Entscheidung hierüber obliegt den politischen Gremien.

15. Zur Ermittlung des Bedarfs an zusätzlichen Plätzen in Kinderkrippen, Kindergärten und Schulen werden regelmäßig statische Kennwerte herangezogen. Der diesbezügliche Bedarf wird in der Begründung wiedergegeben (siehe Ziffer 11.1). Zudem wurden für das gesamte Stadtgebiet in den letzten Jahren Schulbedarfs- und Kita-Bedarfspläne erstellt bzw. werden noch erstellt. Er dient der planenden Kommune als Hinweis welche Einrichtungen u.U. zu erweitern sind und welche noch über ausreichende Kapazität verfügen. Pläne und eigene Gutachten hierzu werden generell nicht erstellt.

16. Aufgrund der notwendigen Anpassung des Geltungsbereichs an den des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 02-32 liegt die im Bebauungsplan Nr. 02-34 bisher nördlich des Kreuzeckweges festgesetzte Spielplatzfläche nicht mehr im Geltungsbereich des

Deckblatts zum Bebauungsplan Nr. 02-34. Die Fläche ist in die Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan Nr. 02-32 integriert.
Die Ausweisung eines öffentlichen Spielplatzes ist eine freiwillige Aufgabe der Gemeinde. Bei öffentlichen Spielplätzen handelt es sich um öffentliche Einrichtungen der Gemeinden für die allgemeine Nutzung. Eine Verpflichtung zur Ausweisung eines öffentlichen Spielplatzes besteht nach Auskunft des Staatsministeriums des Innern, für Sport und Integration nicht. (sinngemäß aus Antwort des Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr im Einvernehmen mit dem Staatsministerium des Innern, für Sport und Integration auf die „Schriftliche Anfrage“ der Abgeordneten Kerstin Celina und Stephanie Schuhknecht, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, Drucksache Nr. 18/22476 des Bayer. Landtags vom 09.08.2022). Insoweit existiert gar kein gesetzlicher Rahmen an dem sich die Stadt Landshut bei der Ausweisung öffentlicher Spielplätze orientieren könnte. Die Notwendigkeit zur Errichtung und die erforderliche Größe privater Spielflächen richtet sich nach den Vorschriften der bayerischen Bauordnung (BayBO) in Verbindung mit den Maßgaben der Freiflächen- und Gestaltungssatzung der Stadt Landshut.

17. Das Baugelände war bis zur Aufgabe seiner industriellen Nutzung nahezu zu 100 % versiegelt. Dem gegenüber stellt die jetzige Planung eine erhebliche Verbesserung dar. Insgesamt wird durch mehrere Maßnahmen die Pufferfähigkeit für Niederschlagswasser gefördert wie durch die Festsetzung eines erhöhten Aufbaus bei der Dachbegrünung. Im Zuge der detaillierten Freiflächenplanung werden die Abflüsse für das Niederschlagswasser genau betrachtet und geprüft, wo ggfs. zusätzliche Maßnahme zur Rückhaltung, zum Abfluss oder zur Pufferung gegeben und/oder notwendig sind. Ziel wird sein, dem vorhandenen (Mischwasser-)Kanal kein Niederschlagswasser zuzuführen, was den Vorgaben der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) entspricht, die in § 15 Abs. 2 Ziffer 6 die Einleitung von Grund-, Quell- und Sickerwasser in die öffentliche Entwässerungsanlage verbietet. Das Deckblatt zum Bebauungsplan enthält ca. 3.742 m² private und ca. 1.260 m² öffentliche Grünflächen. Je 300 m² Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen. Auf den künftigen privaten Flächen sind folgerichtig 65 Bäume als „zu pflanzen“ festgesetzt. Zusätzlich sind im Bereich der öffentlichen Grünflächen, hier vor allem den Klötzlmühlbach begleitend, 19 Bäume zu pflanzen. Es darf davon ausgegangen werden, dass die im Bereich der privaten Freiflächen durch die übliche gärtnerische Gestaltung weitere Pflanzmaßnahmen, dann vorrangig durch Sträucher, erfolgen werden.

39. [redacted]
mit dem Schreiben vom 19.08.2019

https://cloudla.Landshut.de/nextcloud/index.php/s/mtsyFb2roQTEm7k

Beschluss:

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

1. Dem seit Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes 2013 / 2014 in Art und Umfang geänderten Bedarf und der daraus resultierenden Nachfrage wird mit der Deckblatt-Änderung Rechnung getragen. Im Zeitraum von 2013 bis 2022 stieg die Einwohnerzahl der Stadt um 9.278 Personen oder ca. 14 % von 66.179 (2013) auf 75.457 (2022). Die aktuellen Bevölkerungsprognosen (Quelle: Bayer. Landesamt für Statistik) gehen für die Stadt Landshut von einem weiteren Zuwachs bis 2030 um 11.821 Personen gegenüber dem Wert 2013 oder ca. 18 % auf ca. 78.000 Personen aus und weiter bis 2030 um 14.621 Personen oder ca. 22 % auf dann 80.800 Einwohner. In Kombination mit dem vergleichsweise geringen Flächenpotential der kreisfreien Stadt Landshut und der Verpflichtung zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden ist die angestrebte Verdichtung notwendig und vertretbar.
Im Einspruch wird die Situierung der drei Tiefgaragenein- und -ausfahrten zum Kreuzeckweg und zum Seitenarm der Klötzlmüllerstraße moniert. Die beiden

Zufahrtsrampen zum Kreuzeckweg werden in der geänderten Planung zum Deckblatt nicht weiterverfolgt und entfallen.
Die bisher geplante Tiefgaragenzufahrt zum Seitenarm der Klötzlmüllerstraße wird um 90° gedreht und öffnet sich somit direkt zur Klötzlmüllerstraße.
Die für die Baufelder 11 und 12 benötigte Tiefgarage erhält eine kombinierte Zu-und Abfahrt ebenfalls direkt zur Klötzlmüllerstraße hin.
Die Klötzlmüllerstraße ist und bleibt die Hauptverbindung des gesamten Viertels zur Innenstadt und in das übergeordnete Straßennetz. Sie ist zur Aufnahme des Neuverkehrs geeignet und ausreichend dimensioniert. Es ist folgerichtig geboten die Tiefgaragen an sie anzubinden.
Zum Schutz der Anlieger und entsprechend den technischen sowie rechtlichen Vorschriften werden die beiden nunmehr geplanten Tiefgaragenzu- und –ausfahrten eingehaust und gemäß den Angaben aus dem Immissionsschutztechnischen Gutachten der Hoock & Partner Sachverständige PartG mbH vom 19.01.2022 schallgedämmt ausgebildet.
Die Auswirkungen des planungsbedingten steigenden künftigen Verkehrsaufkommens wurde in der „Verkehrsuntersuchung Klötzlmüllerviertel in Landshut“ vom 18.09.2020 der Projekta-Ingenieurgesellschaft, Auerbach und in einem „Immissionsschutztechnisches Gutachten, Schallimmissionsschutz, Projekt-Nr. LA-2321-03 / 2321-03_E01 vom 19.01.2022 durch das Büro Hoock & Partner Sachverständige PartG mbH, Landshut untersucht. Letzteres Gutachten bezieht sich bereits auf die vorliegende, geänderte, reduzierte Planung. Es kommt zu dem Ergebnis, dass lediglich an den Südseiten der geplanten Mehrfamilienhäuser (Baufelder 10 – 12), zur Klötzlmüllerstrasse hin, Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Diese sind durch eine entsprechende Grundrißorientierung in Kombination mit baulichen Maßnahmen durchführbar.

2. Die geplante Anzahl an Kfz-Stellplätzen richtet sich dabei i.d.R. nach der Stellplatzsatzung (StPlS) der Stadt Landshut vom 11.05.2015, zuletzt geändert durch Satzung vom 16.11.2020. Zusätzlich zu den Kfz-Stellplätzen werden den jeweiligen Mehrfamilienhäusern auch zugeordnete Fahrrad-Abstellflächen und -plätze geschaffen. Das Baugebiet ist gut an das Netz des ÖPNV angebunden. Die Innenstadt, alle Schulen, der Landshuter Hauptbahnhof und die weitaus meisten sonstigen Infrastruktureinrichtungen sind wegen des ebenen Geländes gut auch mit dem Fahrrad erreichbar.
   In der Sitzung vom 07.03.2024 hat der Bausenat daher einer Reduzierung der nach der Stellplatzsatzung nachzuweisenden KFZ-Stellplätze zugestimmt. Im Gegenzug wird die Anzahl der Fahrrad-Abstellplätze erhöht. Grundlage für die Reduzierung wird ein Mobilitätskonzept sein.
   Das Mobilitätskonzept beruht auf der vorliegenden Bauleitplanung, den örtlichen, infrastrukturellen Gegebenheiten im näheren und mittleren Umfeld sowie der topografischen Situation.
   Ziel des Konzeptes ist die Reduzierung des KFZ-Individualverkehrs, der von den künftigen Bewohnern des neuen Baugebietes ausgelöst werden wird und damit die Reduzierung der Anzahl sowohl der nach den geltenden Satzungen und Vorschriften nachzuweisenden KFZ-Stellplätze und auch der tatsächlich benötigten Stellplätze. Damit einher geht eine Akzeptanz- und Attraktivitätssteigerung hinsichtlich des ÖPNVs und des Fahrradverkehrs.
   Im Wirkungsbereich des Mobilitätskonzeptes kommt es nach baulicher und organisatorischer Umsetzung der formulierten Maßnahmen für die bereits vorhandenen und die neu hinzu-ziehenden Anwohner zu einer Reduzierung durch Lärm und Staub, einer Reduzierung der Versiegelung der Bodenoberfläche, zu einer Verbesserung hinsichtlich der Versickerung von Niederschlägen und zu einer Abnahme der Gefährdung durch den KFZ-Verkehr. Die Anzahl der oberirdischen Stellplätze und die Ausdehnung der Tiefgaragen wird verkleinert. Die dadurch freiwerdenden Flächen tragen zu einer Verbesserung des Wohnumfeldes bei.
   Ein Fehlverhalten der Nutzer - gleich welcher Einrichtung - lässt sich planerisch nicht fassen. Ob die neuen Bewohner die entstehenden Tiefgaragen oder die angebotenen sonstigen Stellplätze für Kfz und Fahrräder nutzen oder nicht entzieht sich dem Regelungsinhalt der Bauleitplanung.

Die neuen Tiefgaragen werden nach unten gegen aufsteigendes Grundwasser so- weit erforderlich und möglich gesichert. Wenn im Katastrophenfall das Stadtviertel, das gesamte Baugebiet und damit auch die neuen Tiefgaragen überflutet werden, wird das Wasser von oben in die Tiefgaragen eindringen. Bis zu einer gewissen Hochwasserhöhe wird die geplante Höhenlage des neuen Baugeländes Schutz bieten. Im Falle weiter steigenden Wassers werden die Tiefgaragen im Baugebiet volllaufen, wie allen anderen Tiefgaragen im vom Hochwasser betroffenen Gebiet auch. Ein 100 %-iger Schutz vor Naturkatastrophen ist nie und nirgends gegeben.

3. Die Tiefgaragenzufahrten im Kreuzeckweg werden wie bereits mehrfach geschrieben nicht mehr weiterverfolgt. Weite Teile des Kreuzeckweges sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und seines Deckblatts. Dadurch ist hier auch keine Regelungsmöglichkeit gegeben. Eine Regelungsmöglichkeit besteht über den Schulwegplan der Stadt Landshut und entsprechende verkehrsregelnde Maßnahmen.

4. Gegenüber der in der Zeit vom16.07.2019 bis 23.08.2019 ausgelegten Planung wurde die Bebauungsdichte um rd. 13,3 % (= ca. 2.140 m² Geschoßfläche) reduziert. Im Nordosten des Geltungsbereiches (Baufelder 7 – 9) wurden die Gebäudehöhen zurückgenommen. Anstelle der hier bisher geplanten Mehrfamilienhäuser mit 3 -4 Vollgeschossen sollen nunmehr Reihenhäuser mit 2 – 3 Vollgeschossen errichtet werden. Die geplante Bebauungsdichte folgt der oben erwähnten Befriedigung der prognostizierten Nachfrage nach Wohnraum. Wie ebenfalls bereits mehrfach erwähnt liegt ein Immissionsschutztechnisches Gutachten inzwischen vor.

5. Die Auswirkungen der geplanten Tiefgaragen auf das Grundwasser und den Grundwasserstrom wurden im „Numerischen Grundwassermodell“ von Dr. Blasy – Dr. Øverland vom 09.12.2019 untersucht. Darin wurde der Einfluss der geplanten Tiefgaragen auf die Grundwasserströmung und einen möglichen Aufstau betrachtet und festgestellt, dass die beiden Tiefgaragenkomplexe „keine Abhilfemaßnahmen zur weiteren Verminderung der Auswirkungen“ erforderlich machen“. Die sich aus den Berechnungen im genannten Gutachten ergebenden Auswirkungen bewegen sich im Bereich weniger Zentimeter. Ein Bodengutachten wurde erstellt und liegt als „Geotechnischer Bericht Nr. B1907247“ vom 18.09.2019 (Verfasser: GeoPlan, Osterhofen) vor.
   Die Notwendigkeit zur Durchführung eines Beweissicherungsverfahrens ergibt sich aus der jeweils gewählten Konstruktionsweise und damit zusammenhängend aus der Schwere des Eingriffs in den Baugrund. Sie liegt im Zuständigkeitsbereich des jeweiligen Bauherrn. Dem allgemein gültigen Verursacherprinzip folgend haftet der Bauherr oder die von ihm beauftragte ausführende Firma für durch seine Baumaßnahme verursachte Schäden an benachbarten Gebäuden.
   Die geforderten Grundwasser- Messstellen wurden im Zusammenhang mit dem Grundwassermonitoring eingerichtet.

6. Das Baugelände war bis zur Aufgabe seiner industriellen Nutzung nahezu zu 100 % versiegelt. Dem gegenüber stellt die jetzige Planung eine erhebliche Verbesserung dar. Insgesamt wird durch mehrere Maßnahmen die Pufferfähigkeit für Niederschlagswasser gefördert, wie durch die Festsetzung eines erhöhten Aufbaus bei der Dachbegrünung. Im Zuge der detaillierten Freiflächenplanung werden die Abflüsse für das Niederschlagswasser genau betrachtet und geprüft, wo ggfs. zusätzliche Maßnahme zur Rückhaltung, zum Abfluss oder zur Pufferung gegeben und/oder notwendig sind. Ziel wird sein, dem vorhandenen (Mischwasser-)Kanal kein Niederschlagswasser zuzuführen, was den Vorgaben der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) entspricht, die in § 15 Abs. 2 Ziffer 6 die Einleitung von Grund- Quell- und Sickerwasser in die öffentliche Entwässerungsanlage verbietet.

7. Wie vom Amt für Umwelt, Klima- und Naturschutz, SG Umweltschutz angegeben erfolgte die Sanierung der Altlasten innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans und damit auch des Deckblatts auf der Grundlage des Sanierungsplans vom 23.11.2012.

Im Auftrag des Rechtsnachfolgers des die Altlasten verursachenden Unternehmens wurde – zeitlich gesehen nach der Unterrichtung der Öffentlichkeit und der von der Planung berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vom 16.07.2019 – einschl. 23.08.2019 – der Bericht 0027473 vom 18.11.2019, Verfasser ERM GmbH, Neu-Isenburg, bezüglich der PCB Bodensanierung vorgelegt. Darin sind unter Ziffer 5, Seite 12, eine „Zusammenfassende Bewertung und Empfehlungen“ enthalten.

„Durch die Sanierungsmaßnahmen wurde etwa 99.8 % der im Boden vorhandenen PCB-Masse erfolgreich entfernt. Die verbliebenen 0,2 % an PCB-Masse (ca. 2,5 kg) liegen zu rund 90 % in Bodenhorizonten der gesättigten Bodenzone unterhalb des Referenzniveaus von 389,7 m Ü. NN vor. Der Sanierungszielwert für das Bodenmaterial von 10 mg/kg ist hier eingehalten.

Oberhalb des Referenzniveaus von 389,7 m ü. NN verbleiben lediglich an der westlichen Grundstücksgrenze noch etwa 0,22 kg an PCB, was etwa 0,02 % der PCB-Ausgangsmasse darstellt. Diese Boden-Restbelastung in ca. 0,6 m unter Gelände ist gegenwärtig sowie bei der geplanten zukünftigen Nutzung durch die Tiefenlage sowie einen dort errichteten Zaun unzugänglich. Vor diesem Hintergrund ist eine Gefährdung für die Wirkungspfade Boden – Mensch (direkter Kontakt) und Boden – Nutzpflanze dauerhaft unterbunden. Der Wirkungspfad Boden – Grundwasser wird durch den geringen Querschnitt der Restbelastung, den nicht vorhandenen Grundwasseranschluss sowie die relativ geringe PCB-Restmasse von 0,22 kg als nicht signifikant bewertet.

Ein Aushub der Restbelastung wäre mit erheblichen technischen Sicherungsmaßnahmen der Böschung bzw. der Gebäude auf dem Nachbargrundstück verbunden. Dieser Aufwand wäre … aus den o.g. Umständen nicht verhältnismäßig.

Die Bodensanierung ist … erfolgreich abgeschlossen. Die primäre Quelle ist zu 99,8 % entfernt worden.“ Weitere Sanierungsmaßnahmen werden von den Gutachtern nicht für erforderlich gehalten.

In der Sitzung des Bau- und des Umweltsenates am 24.10.2023 wurde bereits die Grundzüge einer einzurichtenden Grundwassersicherung dargestellt. Zwischenzeitlich liegt ein

„Konzept zur Sicherung des Grundwasserabstroms nach abgeschlossener PCB-Bodensanierung“, erstellt durch das Ing.-Büro PGA Planung Gutachten Analytik GmbH, vor. Das Konzept kommt zusammenfassen auf folgendes Ergebnis:

„Auf dem ehem. Betriebsgelände der […] in Landshut, Klötzlmüllerstraße 140, wurde bis Juli 2018 die quellenorientierte Bodensanierung einer PCB-Altlast durchgeführt. Die Verunreinigung geht auf den Vornutzer des Grundstücks, der […] und dort im Wesentlichen auf einen Brand im Jahr 1960 zurück, nach dem PCB-belastetes Material auf einem Teil des Grundstücks, Flurstück 2329, aufgefüllt wurde. Nach erfolgter Bodensanierung wurden abschließend weitere Untersuchungen des Bodens und des Grundwassers durchgeführt, die auch das westlich angrenzende Grundstück Klötzlmüllerstraße148 mit einbezogen hat. Ziel der Untersuchungen war die abschließende Gefährdungsabschätzung für alle relevanten Wirkungspfade und Schlussfolgerung, ob die Bodensanierung abgeschlossen ist, oder weitere Maßnahmen nach §2 Abs. 7 oder Abs. 8 BBodSchG und im Sinne § 4 Abs. 3 BBodSchG notwendig sind. Bei der Bodensanierung durch Aushub wurden 1.105 kg an PCB entfernt. Die verbliebene Restbelastung lässt sich mit rund 4 kg abschätzen. Daraus ergibt sich eine rechnerische Effizienz der Bodensanierung von rund 99,6 %. Die Untersuchungen bestätigen insgesamt, dass die Sanierungsziele des genehmigten Sanierungsplanes für den Boden vom 23.11.2012 in hinreichenden Maß erfüllt sind. Die Bodensanierung wird damit als erfolgreich abgeschlossen bewertet.

Die auf dem Nachbargrundstück Klötzlmüllerstraße 148 detektierte punktuelle Restbelastung wurde im Mai und Juni 2022 durch Bodenaustausch entfernt.

Auf dem […]-Gelände überschreiten im quartären und im tertiären Grundwasserleiter die PCB-Konzentrationen den Stufe-1-Wert. Nach der Beprobung des quartären Grundwasserleiters vom 27.03.2023 übersteigt nur noch ein Messwert geringfügig (0,57µg/l) den Stufe-2-Wert. D.h., es liegt eine Grundwasserverunreinigung vor, die weitestgehend unter dem Stufe-2-Wert bzw. der Bestimmungsgrenze liegt. Insgesamt zeigt sich ein abnehmender Trend der Grundwasserkonzentrationen. Die PCB-Fahne mit Konzentrationen über dem Stufe-1-Wert (0,05 µg/l) erstreckt sich im quartären

Grundwasserleiter ausgehend von der Quelle mit einer Breite von rund 65 m bis etwa 350 m in den Abstrom des BMI-Geländes. Belastbare Daten über die Länge der Schadstofffahne im tertiären Grundwasserleiter sind nicht vorhanden. Jedoch ist im Vergleich zum quartären Grundwasserleiter die Durchlässigkeit um den Faktor 60 niedriger und die Fracht um den Faktor 10 geringer. Es ist daher naheliegend, dass die Fahnenlänge im tertiären Grundwasserleiter erheblich kürzer sein muss als die Fahne im Quartär."

Das Wasserwirtschaftsamt hat dem Konzept im Prinzip zugestimmt. Folgende Punkte sind noch offen:

- Messungen im tertiären Grundwasserleiters:
  Diese müssen zwingend noch in das Konzept aufgenommen werden.
- Restbelastungen auf der Westseite des Grundstücks:
  Das Nachbargrundstück wurde im Jahr 2021 saniert. Die Belastungen dort waren konzentriert im Randbereich zwischen Hausnummer 140 und 148 zu finden. Bei der damaligen Sanierung wurde festgestellt, dass sich Reste der Belastungen noch in den Randbereich der Hausnummer 140 ziehen. Diese müssen noch entfernt werden. Da aber ohnehin Bau- und Aushubarbeiten stattfinden müssen, kann dies ohne größeren Aufwand erfolgen. Zu klären ist hier nur noch die Frage, ob die Aushubmaßnahme von den jetzigen Eigentümern oder den vergangenen Eigentümern durchgeführt wird.
- Monitoring:
  Auch wenn nach dem Sicherungszeitraum von 4 Jahren keine Maßnahmen zur Schadstoffreduzierung mehr erfolgen werden, ist dennoch weiterhin ein Monitoring durchzuführen. Bereits im vergangenen Gutachten des Büros ERM, indem die Verhältnismäßigkeit der Maßnahmen abgewogen wurde, ist ein Monitoring empfohlen worden. Zu klären ist hier nur noch die Frage, ob das Monitoring von den jetzigen Eigentümern oder den vergangenen Eigentümern durchgeführt wird.
  Bereits zur Sitzung vom 24.10.2023 wurden zur grundsätzlichen Bebaubarkeit des Grundstücks Stellungnahmen vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten sowie vom Gesundheitsamt eingeholt. Beiden Fachstellen sehen eine Wohnnutzung als unproblematisch an.
- Wirkpfad Boden-Nutzpflanze
  Zweck des BBodSchG ist die nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen. Bei stofflichen Belastungen landwirtschaftlich genutzter Böden geht es primär um eine mögliche Beeinträchtigung der Nutzungsfunktion als Standort für landwirtschaftliche Nutzung. Gleiches gilt entsprechend für gartenbauliche Nutzungen.
  Bei der Gefährdungsabschätzung des Pfades Boden-Nutzpflanze sind folgende Punkte zu klären:
  Welche Gefahren gehen im konkreten Fall von den im Boden vorhandenen Schadstoffen für Nahrungs- und Futterpflanzen aus? Wie sind diese Gefahren zu beurteilen? Welche Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen können auf kontaminierten Flächen im Vorfeld technischer Maßnahmen zum Schutz der darauf wachsenden Nutzpflanzen ergriffen werden?
  Die fachliche Bewertung obliegt dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten.
- Wirkpfad Boden-Mensch
  Ein Kontakt mit dem Boden kann durch die alltägliche Nutzung wie Sport, Spielen, Wohnen und Arbeiten stattfinden. Dabei steht beim Wirkungspfad Boden-Mensch (direkter Kontakt) die orale Aufnahme insbesondere bei Kleinkindern auf Kinderspielflächen, Wohngebieten sowie Park- und Freizeitanlagen, und die inhalative Aufnahme von aufgewirbelten Bodenpartikeln vor allem bei Erwachsenen auf Industrie- und Gewerbegrundstücken im Vordergrund.
  Die fachliche Bewertung obliegt dem Gesundheitsamt.
- Gefährdungsbeurteilung
  Ob tatsächliche eine Gefährdung vorliegt, hängt ganz wesentlich davon ab, wie große der Abstand zwischen Belastungen und Oberfläche ist. Der Gesetzgeber hat daher pauschalisierte Werte zur Gefährdungsbeurteilung in der Bundesbodenschutzverordnung festgelegt.

Im vorliegenden Altlastenfall wurde bereits der Oberboden mit einer Mächtigkeit von bis zu 3 Metern flächig auf dem Grundstück abgetragen. Auffüllungen bis zum ursprünglichen Geländeniveau erfolgen im Rahmen der Baumaßnahmen. Damit ist eine „saubere“ Deckschicht von rund 3 Metern vorhanden.
Die Mindestabstände werden daher im Fall des Wirkpfads Boden-Mensch um das 10-fache überschritten, die des Wirkpfads Boden Nutzpflanze um das 5-fache.
Entsprechende positive Stellungnahmen der beiden Fachbehörden liegen vor.

Es wird gefordert:
a) Die ursprünglichen Sanierungsmaßnahmen vor einer Bebauung abzuschließen und alle Sanierungsmöglichkeiten auszuschöpfen. Eine evt. vorliegende Unverhältnismäßigkeit sei durch unabhängige Gutachten zu belegen. Die erwähnten und vorliegenden Gutachten bestätigen bereits, dass im Rahmen der Verhältnismäßigkeit alles Mögliche getan und veranlasst wurde. Weitere Sanierungsmaßnahmen würden keine signifikante Verbesserung bringen. Es kann beim Grundwassermonitoring wegen der verbliebenen Restbelastung und dem dadurch veranlassten Erlass der Allgemeinverfügung nur noch darum gehen, zum einen die Entwicklung zu beobachten, rechtzeitig und umfassend zu dokumentieren und zum baldigst möglichen Zeitpunkt die Allgemeinverfügung aufzuheben.
b) Der Nachweis, ab welcher Höhenkote (389,7 m ü.NN) keine signifikanten grundwassergefährdenden Altlasten mehr vorliegen, ist im entsprechenden Gutachten vom 18.11.2019 enthalten. Dieser Kote folgt die Festsetzung der Höhenlage eben der - künftigen – Sauberkeitsschicht.
c) Grundsätzlich werden alle Gutachten, die im Zusammenhang mit der Altlastensanierung erstellt wurden und falls notwendig künftig noch erstellt werden vom Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz bewertet.
Inwieweit das Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz, SG Umweltschutz, dass angesprochene Gutachten durch Beauftragung eines weiteren Gutachtens verifizieren lässt, liegt in der Entscheidungsbefugnis der Behörde.
d) Das Wasserwirtschaftsamt Landshut ist als Fachbehörde eng in die gesamten Vorgänge eingebunden und verfügt amtsintern über den erforderlichen Sachverstand zur Beurteilung der Notwendigkeit ergänzender Gutachten.
e) Grundsätzlich richtet sich bei allen Bauvorhaben die Zulässigkeit zur Verwendung von Baustoffen nach den jeweils geltenden diesbezüglichen technischen Vorschriften und Regelungen, insbesondere der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) die Schutz bieten soll vor aus ortsfesten Anlagen (z.B. Keller, Fundamente, Tiefgaragen u.ä,) freigesetzten wassergefährdenden Stoffen.
Eine Mobilisierung des im Boden verbliebenen Rest-PCBs kann zunächst durch das Bewegen von Aushubmaterial erfolgen. Dies berücksichtigend bestimmt die Planung bereits die Unterkante der Sauberkeitsschicht. Bis zu diesem Tiefenhorizont wurde die Bodensanierung durchgeführt. Eine weitere Möglichkeit der Mobilisierung besteht durch den Grundwassereintrag und –transport. Wenn im Grundwasser gebaut wird, ist hierfür eine Genehmigung erforderlich. Dies geschieht durch stellen eines Wasserrechtsantrags. Die Fachbehörde prüft dann eigenständig, ob zum Nachweis der Unbedenklichkeit weiterführende Gutachten erforderlich und vorzulegen sind.
f) Die Höhenlage für die Unterkante der Sauberkeitsschicht wurde auf 389,7 m ü.NN bestimmt. Um diese Sauberkeitsschicht herzustellen werden die Aushubarbeiten diese Höhenkote nur minimal um wenige Zentimeter unterschreiten.
Der mittlere im Geotechnischen Bericht vom 18.09.2019) angegebene Grundwasserspiegel liegt bei 389,5 m ü. NN, der höchste GW-Stand bei 391,5 m ü.NN (inkl. 50 cm Sicherheitszuschlag). Normale Grundwasserverhältnisse voraussetzend, sollte es damit im Rahmen der Erdarbeiten zu keinen Eingriffen in das Grundwasser kommen.
Sollte das Grundwasser während der Bauarbeiten aufgrund heftiger Niederschläge vorübergehend ansteigen, werden die entsprechenden Arbeiten für diesen Zeitraum unterbrochen.
g) Das Bayerische Landesamt für Umwelt (LfU) führt nach Art. 3 Abs. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) das sogenannte Altlastenkataster. Über die Entlassung einer Fläche aus diesem Verzeichnis entscheidet die

Kreisverwaltungsbehörde, im vorliegenden Fall das Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz der kreisfreien Stadt Landshut.
h) Die im Zusammenhang mit der Bauleitplanung erstellten Gutachten sind als Verfahrensunterlagen Bestandteil der Planungen und somit im Zeitraum der öffentlichen Auslegung für jedermann einsehbar. Die Gutachten enthalten an ihrem Ende eine kurze allgemeinverständliche Zusammenfassung.
i) Die in der Zeit vom 16.07.2019 bis 23.08.2019 durchgeführte Beteiligung der Öffentlichkeit stellt nur einen von mehreren Verfahrensschritten bei der Aufstellung von Bebauungsplänen dar. Vorrangig dient die gem. § 3 Abs.1 BauGB durchgeführte Beteiligung der Information der Bürger und im Rückfluss auch der Planungsbehörde.
Während aller Beteiligungszeiträume steht es jedermann frei sich durch Einsichtnahme in die Akten Kenntnis der Planung und der einschlägigen Gutachten zu verschaffen.
Das Baugesetzbuch (BauGB) schreibt in § 3 Abs.2 die formelle öffentliche Auslegung für die Dauer eines Monats vor. Dieser Zeitraum ist als Regelzeitraum anzusehen. Es steht im Ermessen des Amtes für Stadtentwicklung und Stadtplanung der Stadt Landshut diesen Zeitraum zu verlängern.
j) Die Untersuchung des Grundwassers der Anwohner wurde erstmals 2019 vorgenommen und wird alle 2 Jahre wiederholt. Die letzte Probenentnahme erfolgte im August 2023. Die Entnahmen werden von Mitarbeitern der Stadt Landshut vorgenommen. Die Untersuchung der Proben geschieht durch ein von der Stadt Landshut beauftragtes Labor.
Die Durchführung von Bodenuntersuchungen in Bereichen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans / Deckblatts vor Beginn und nach Abschluss der Bauarbeiten ist über den Inhalt des Bebauungsplans nicht regelbar. Sie kann allenfalls im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages vereinbart werden oder individuell im konkreten Verdachtsfall.
k) Der gutachterliche Vergleich, ob die Deckblatt-Änderung das PCB-Grundwasserproblem besser löst als der rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahre 2014 wird nicht zielführend sein. Der Bebauungsplan aus dem Jahr 2014 ist rechtskräftig und auf seiner Basis und auf Basis der darin enthaltenen Festsetzungen dürfte damit gebaut werden. Für die aktuelle Deckblatt-Änderung bietet das laufende Verfahren mit Beteiligung aller zuständigen Fachbehörden Gelegenheit zur Prüfung.
Im Übrigen dienen weder der Bebauungsplan noch das Deckblatt hierzu der Lösung des PCB-Grundwasserproblems. Dieses Problem ist außerhalb der Bauleitplanung zu lösen. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wird geprüft inwieweit die Planung zu unzumutbaren Beeinträchtigungen führt.
l) Das laufende Aufstellungsverfahren für das Deckblatt 1 zum Bebauungsplan 02-34 folgt den diesbezüglichen Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB). Ein Einfluss auf das Abstimmungsverhalten der Mitglieder des Stadtrats ist nicht möglich.

Bezüglich der Thematik der Wertminderung wird darauf hingewiesen, dass ein eventueller Einfluss auf den Verkehrswert der betroffenen Grundstücke durch einen Bebauungsplan für sich genommen kein Kriterium für die Abwägungserheblichkeit ist. Es kommt auf die zu erwartenden tatsächlichen Beeinträchtigungen an, wie z.B. eine etwaige Reduzierung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung auf dem betroffenen Grundstück (BVerwG, Beschluss vom 09.02.1995, NVwZ 1995, 895).

8. Es werden Bedenken gegen Rechtmäßigkeit der Änderung des Bebauungsplanes im sogenannten beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geäußert.
Die gesetzlichen Vorgaben für die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes 02-34 durch Deckblatt 1 durch ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauBG als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ sind gegeben. Die geplante Grundfläche aller geplanten Gebäude liegt zusammengenommen (mit GRZ 1 = ca. 4.199 m² und GRZ 2 = ca. 9.223 m²) deutlich unter der Höchstgrenze von 20.000 m². Die in den, in der Stellungnahme zitierten Paragraphen § 1 Abs. 6 Nr. 7a und § 2 Abs. 4 BauGB beziehen gerade nicht auf ein Verfahren der Innenentwicklung. Die Belange, die in einer formellen Umweltprüfung abzuarbeiten sind, bleiben auch in einem Verfahren der Innenentwicklung unverändert abwägungserheblich (hier: § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a), c), e), h) und i) BauGB). Es ergeben sich bei einem Verfahren der Innenentwicklung somit keine materiellen Änderungen gegenüber einem regulären Verfahren mit

Umweltprüfung. Der § 13a BauGB schließt das Verfahren der Innenentwicklung nur bei Belangen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b) (Natura2000-Gebiete) aus.

9. Gegenüber der in der Zeit vom 16.07.2019 bis zum 23.08.2019 ausgelegten Planung wurde die Bebauungsdichte um rd. 13,3 % (um ca. 2.140 m² Geschoßfläche) reduziert. Im Nordosten des Geltungsbereiches (Baufelder 7 – 9) wurden die Gebäudehöhen zurückgenommen. Anstelle der hier geplanten Mehrfamilienhäuser mit 3 – 4 Vollgeschossen sollen nunmehr 11 Reihenhäuser mit 2 – 3 Vollgeschossen errichtet werden. Die Anzahl der wahrgenommenen Baukörper bleibt gleich: 9 Mehrfamilienhäuser (Baufelder 1 -6 und 10 – 12) sowie 3 Reihenhausanlagen (Baufelder 7 – 9). Zum Rand und damit nach außen wirksam gegenüber der Nachbarbebauung wirksam sind 3 Baukörper im Osten und ebenfalls 3 Baukörper im Westen des Baugebiets.
   Die Wertung als „Kasernenbauweise“ stellt eine subjektive Betrachtungsweise dar, auf die keiner weiteren Abwägung bedarf.
   Die Aufschüttung / Erhöhung des Baugeländes ergibt sich aus der Festsetzung der Unterkante der Sauberkeitsschicht auf 389,7 m ü.NN und den üblichen Anforderungen an die Bauwerkskonstruktion. Die Erhöhung wird zu den Rändern des Baugebiets zum Kreuzeckweg im Osten und zum Abzweig der Klötzlmüllerstraße im Westen als Übergang gestaltet. Ihre max. Höhe wird nach außen hin nur sehr untergeordnet in Erscheinung treten. Zumal auch innerhalb des Baugeländes alle Übergänge fließend ausgeführt werden.
   Ob durch die Planung eine „grobe Verletzung der allgemeinen Grundlagen des guten Städtebaus“ grob verletzt werden, entzieht sich der Abwägung, da im Einspruch die Grundsätze nicht definiert werden.
   Jede Bauleitplanung hat so zu erfolgen, dass negative Einflüsse auf die bestehende Nachbarschaft so weit wie möglich vermieden werden. Allgemein nachvollziehbar dürfte sein, dass jedwede Baumaßnahme zu einer Änderung des jeweiligen Umfeldes führt. Inwieweit diese Änderung negativ empfunden wird, stellt regelmäßig eine sehr subjektive Betrachtungsweise dar.
   Die Feststellung der Wertigkeit eines Grundstücks liegt regelmäßig im Zuständigkeitsbereich der jeweiligen Eigentümer. Unbenommen hiervon ist eine mögliche Schadensersatzforderung gegenüber dem Verursacher.
   Die Thematik der Wertminderung wurde bereits unter Punkt 7 abgehandelt.

10. Der durchgeführte Verfahrensschritt diente gerade der Ermittlung der Wünsche und Anregungen, und damit im weitesten Sinne der Interessen der Anwohner. Diese in die Planung einfließen zu lassen ohne ihre Kenntnis ist schlicht nicht möglich.

11. Die in der Zeit vom 16.07.2019 bis 23.08.2019 durchgeführte Beteiligung der Öffentlichkeit sollte gemäß § 3 Abs. 1 BauGB „möglichst frühzeitig“ erfolgen und „über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung“ unterrichten und informieren. Regelmäßig liegen zu diesem frühen Zeitpunkt noch nicht alle erforderlichen Gutachten vor. Im Nachgang zur angesprochenen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden, zum Teil bereits unter Berücksichtigung der aufgeworfenen Fragen und der geäußerten Bedenken und Anregungen, die folgenden Gutachten und gutachterlichen Berichte erstellt:
    - Geotechnischer Bericht Nr. B1907247 vom 18.09.2019, Büro GeoPlan, Osterhofen
    - BMI-Standort Klötzlmüllerstraße 140, Landshut PCB-Bodensanierung, Projekt Nr.: 0027473 vom 18.11.2019, ERM GmbH Neu-Isenburg
    - Klötzlmüllerstraße 140 – Humantoxikologische Beurteilung des Restbelastungen mit Polychlorierten Biphenylen (PCB) im Hinblick auf die relevanten Wirkungspfade, vom Dezember 2019, Dr. Gerd Rippen, Göttingen
    - Änderung des Bebauungsplanes 02/34 durch Deckblatt 1, Numerisches Grundwassermodell, vom 09.12.2019, Dr. Blasy – Dr. Øverland, Eching a. Ammersee
    - Verkehrsuntersuchung Klötzlmüllerviertel in Landshut, vom 18. 09.2020, Projekta Ingenieurgesellschaft, Auerbach

- Immissionsschutztechnisches Gutachten, Schallimmissionsschutz, Projekt-Nr. LA-2321-03 / 2321-03_E01 vom 19.01.2022 Hoock & Partner Sachverständige PartG mbH, Landshut (dieses Gutachten bezieht sich bereits auf die vorliegende, geänderte, reduzierte Planung)

12. Aufgrund des mit anderen kreisangehörigen Städten generellen, geringen Flächenpotentials im Gebiet der kreisfreien Stadt Landshut müssen sich alle größeren Baumaßnahmen, hier: Wohnungsbau, auf die zur Verfügung stehenden Flächen konzentrieren. Im (geänderten) Deckblatt wurde die Anzahl der möglichen Wohnungen reduziert und das Angebotsspektrum um 11 Reihenhäuser erweitert. Die Nachfrage und das darauf reagierende Angebot - oder auch umgekehrt - stellen einen fließenden Prozess dar, der sich mit einzelnen, herausgegriffenen Zahlen nicht belegen lässt, sondern auf langfristiger Marktbeobachtung beruht.

13. Dem seit Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes 2013 / 2014 in Art und Umfang geänderten Bedarf und der daraus resultierenden Nachfrage wird mit der Deckblatt-Änderung Rechnung getragen. Im Zeitraum von 2013 bis 2022 stieg die Einwohnerzahl der Stadt um 9.278 Personen oder ca. 14 % von 66.179 (2013) auf 75.457 (2022). Die aktuellen Bevölkerungsprognosen (Quelle: Bayer. Landesamt für Statistik) gehen für die Stadt Landshut von einem weiteren Zuwachs bis 2030 um 11.821 Personen gegenüber dem Wert 2013 oder ca. 18 % auf ca. 78.000 Personen aus und weiter bis 2030 um 14.621 Personen oder ca. 22 % auf dann 80.800 Einwohner. Die Stadt Landshut ist wie alle anderen Kommunen auch kein in sich geschlossener Organismus. Jede Bevölkerungsveränderung beinhaltet ganz unterschiedliche Faktoren wie die Wirtschaftskraft und damit Anziehungskraft einer Kommune, ihr Freizeitangebot, Todes- und Geburtenraten usw. usw. Es ist nicht möglich Landshut von einer derartigen Entwicklung abzukoppeln. Inwieweit innerhalb eines solchen Prozesses individuelle Interessen berücksichtigt werden (können) ist eine politische Frage. Diese lässt sich nicht im Rahmen der Bauleitplanung beantworten. Bauleitplanung ist immer Vorsorge- und Reaktionsplanung.

14. Ein Bebauungsplan regelt immer nur die bauliche Entwicklung der Flächen innerhalb seines Geltungsbereichs. Über den Bebauungsplan hinaus gehende Planungen für ein ganzes Stadtviertel sind im Rahmen der Bauleitplanung nur im Flächennutzungsplan möglich. Die hier geforderte Gesamtplanung des Viertels stellt dem gegenüber jedoch eine gesonderte Strukturplanung dar. Diese wäre nur außerhalb der Bauleitplanung möglich und separat durchzuführen. Die Entscheidung hierüber obliegt den politischen Gremien.

15. Zur Ermittlung des Bedarfs an zusätzlichen Plätzen in Kinderkrippen, Kindergärten und Schulen werden regelmäßig statische Kennwerte herangezogen. Zudem wurden für das gesamte Stadtgebiet in den letzten Jahren Schulbedarfs- und Kita-Bedarfspläne erstellt bzw. werden noch erstellt. Der diesbezügliche Bedarf wird in der Begründung wiedergegeben (siehe Ziffer 11.1). Er dient der planenden Kommune als Hinweis welche Einrichtungen u.U. zu erweitern sind und welche noch über ausreichende Kapazität verfügen. Pläne und eigene Gutachten hierzu werden generell nicht erstellt.

16. Aufgrund der notwendigen Anpassung des Geltungsbereichs an den des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 02-32 liegt die im Bebauungsplan Nr. 02-34 bisher nördlich des Kreuzeckweges festgesetzte Spielplatzfläche nicht mehr im Geltungsbereich des Deckblatts zum Bebauungsplan Nr. 02-34. Die Fläche ist in die Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan Nr. 02-32 integriert.
    Die Ausweisung eines öffentlichen Spielplatzes ist eine freiwillige Aufgabe der Gemeinde. Bei öffentlichen Spielplätzen handelt es sich um öffentliche Einrichtungen der Gemeinden für die allgemeine Nutzung. Eine Verpflichtung zur Ausweisung eines öffentlichen Spielplatzes besteht nach Auskunft des Staatsministeriums des Innern, für Sport und Integration nicht. (sinngemäß aus Antwort des Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr im Einvernehmen mit dem Staatsministerium des Innern, für Sport und Integration auf die „Schriftliche Anfrage“ der Abgeordneten Kerstin Celina und Stephanie Schuhknecht, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, Drucksache Nr. 18/22476

des Bayer. Landtags vom 09.08.2022). Insoweit existiert gar kein gesetzlicher Rahmen an dem sich die Stadt Landshut bei der Ausweisung öffentlicher Spielplätze orientieren könnte. Die Notwendigkeit zur Errichtung und die erforderliche Größe privater Spielflächen richtet sich nach den Vorschriften der bayerischen Bauordnung (BayBO) in Verbindung mit den Maßgaben der Freiflächen- und Gestaltungssatzung der Stadt Landshut.

17. Das Baugelände war bis zur Aufgabe seiner industriellen Nutzung nahezu zu 100 % versiegelt. Dem gegenüber stellt die jetzige Planung eine erhebliche Verbesserung dar. Insgesamt wird durch mehrere Maßnahmen die Pufferfähigkeit für Niederschlagswasser gefördert wie durch die Festsetzung eines erhöhten Aufbaus bei der Dachbegrünung. Im Zuge der detaillierten Freiflächenplanung werden die Abflüsse für das Niederschlagswasser genau betrachtet und geprüft, wo ggfs. zusätzliche Maßnahme zur Rückhaltung, zum Abfluss oder zur Pufferung gegeben und/oder notwendig sind. Ziel wird sein, dem vorhandenen (Mischwasser-)Kanal kein Niederschlagswasser zuzuführen, was den Vorgaben der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) entspricht, die in § 15 Abs. 2 Ziffer 6 die Einleitung von Grund-, Quell- und Sickerwasser in die öffentliche Entwässerungsanlage verbietet. Das Deckblatt zum Bebauungsplan enthält ca. 3.742 m² private und ca. 1.260 m² öffentliche Grünflächen. Je 300 m² Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen. Auf den künftigen privaten Flächen sind folgerichtig 65 Bäume als „zu pflanzen“ festgesetzt. Zusätzlich sind im Bereich der öffentlichen Grünflächen, hier vor allem den Klötzlmühlbach begleitend, 19 Bäume zu pflanzen. Es darf davon ausgegangen werden, dass die im Bereich der privaten Freiflächen durch die übliche gärtnerische Gestaltung weitere Pflanzmaßnahmen, dann vorrangig durch Sträucher, erfolgen werden.

40. [redacted]
mit dem Schreiben vom 19.08.2019

https://cloudla.Landshut.de/nextcloud/index.php/s/54WLHmtCrCQogxr

Beschluss:

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

1. Dem seit Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes 2013 / 2014 in Art und Umfang geänderten Bedarf und der daraus resultierenden Nachfrage wird mit der Deckblatt-Änderung Rechnung getragen. Im Zeitraum von 2013 bis 2022 stieg die Einwohnerzahl der Stadt um 9.278 Personen oder ca. 14 % von 66.179 (2013) auf 75.457 (2022). Die aktuellen Bevölkerungsprognosen (Quelle: Bayer. Landesamt für Statistik) gehen für die Stadt Landshut von einem weiteren Zuwachs bis 2030 um 11.821 Personen gegenüber dem Wert 2013 oder ca. 18 % auf ca. 78.000 Personen aus und weiter bis 2030 um 14.621 Personen oder ca. 22 % auf dann 80.800 Einwohner. In Kombination mit dem vergleichsweise geringen Flächenpotential der kreisfreien Stadt Landshut und der Verpflichtung zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden ist die angestrebte Verdichtung notwendig und vertretbar.
   Im Einspruch wird die Situierung der drei Tiefgaragenein- und -ausfahrten zum Kreuzeckweg und zum Seitenarm der Klötzlmüllerstraße moniert. Die beiden Zufahrtsrampen zum Kreuzeckweg werden in der geänderten Planung zum Deckblatt nicht weiterverfolgt und entfallen.
   Die bisher geplante Tiefgaragenzufahrt zum Seitenarm der Klötzlmüllerstraße wird um 90° gedreht und öffnet sich somit direkt zur Klötzlmüllerstraße.
   Die für die Baufelder 11 und 12 benötigte Tiefgarage erhält eine kombinierte Zu-und Abfahrt ebenfalls direkt zur Klötzlmüllerstraße hin.
   Die Klötzlmüllerstraße ist und bleibt die Hauptverbindung des gesamten Viertels zur Innenstadt und in das übergeordnete Straßennetz. Sie ist zur Aufnahme des Neuverkehrs geeignet und ausreichend dimensioniert. Es ist folgerichtig geboten die Tiefgaragen an sie anzubinden.

Zum Schutz der Anlieger und entsprechend den technischen sowie rechtlichen Vorschriften werden die beiden nunmehr geplanten Tiefgaragenzu- und –ausfahrten eingehaust und gemäß den Angaben aus dem Immissionsschutztechnischen Gutachten der Hoock & Partner Sachverständige PartG mbH vom 19.01.2022 schallgedämmt ausgebildet.
Die Auswirkungen des planungsbedingten steigenden künftigen Verkehrsaufkommens wurde in der „Verkehrsuntersuchung Klötzlmüllerviertel in Landshut“ vom 18.09.2020 der Projekta-Ingenieurgesellschaft, Auerbach und in einem „Immissionsschutztechnisches Gutachten, Schallimmissionsschutz, Projekt-Nr. LA-2321-03 / 2321-03_E01 vom 19.01.2022 durch das Büro Hoock & Partner Sachverständige PartG mbH, Landshut untersucht. Letzteres Gutachten bezieht sich bereits auf die vorliegende, geänderte, reduzierte Planung. Es kommt zu dem Ergebnis, dass lediglich an den Südseiten der geplanten Mehrfamilienhäuser (Baufelder 10 – 12), zur Klötzlmüllerstrasse hin, Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Diese sind durch eine entsprechende Grundrißorientierung in Kombination mit baulichen Maßnahmen durchführbar.

2. Die geplante Anzahl an Kfz-Stellplätzen richtet sich dabei i.d.R. nach der Stellplatzsatzung (StPlS) der Stadt Landshut vom 11.05.2015, zuletzt geändert durch Satzung vom 16.11.2020. Zusätzlich zu den Kfz-Stellplätzen werden den jeweiligen Mehrfamilienhäusern auch zugeordnete Fahrrad-Abstellflächen und -plätze geschaffen. Das Baugebiet ist gut an das Netz des ÖPNV angebunden. Die Innenstadt, alle Schulen, der Landshuter Hauptbahnhof und die weitaus meisten sonstigen Infrastruktureinrichtungen sind wegen des ebenen Geländes gut auch mit dem Fahrrad erreichbar.
In der Sitzung vom 07.03.2024 hat der Bausenat daher einer Reduzierung der sich nach der Stellplatzsatzung nachzuweisenden, oben genannten KFZ-Stellplätze zugestimmt. Grundlage für die Reduzierung wird ein Mobilitätskonzept sein. Dem gegenüber wird die Anzahl der Fahrrad-Abstellplätze erweitert.
Das Mobilitätskonzept beruht auf der vorliegenden Bauleitplanung, den örtlichen, infrastrukturellen Gegebenheiten im näheren und mittleren Umfeld sowie der topografischen Situation.
Ziel des Konzeptes ist die Reduzierung des KFZ-Individualverkehrs, der von den künftigen Bewohnern des neuen Baugebietes ausgelöst werden wird und damit die Reduzierung der Anzahl sowohl der nach den geltenden Satzungen und Vorschriften nachzuweisenden KFZ-Stellplätze und auch der tatsächlich benötigten Stellplätze. Damit einher geht eine Akzeptanz- und Attraktivitätssteigerung hinsichtlich des ÖPNVs und des Fahrradverkehrs.
Im Wirkungsbereich des Mobilitätskonzeptes kommt es nach baulicher und organisatorischer Umsetzung der formulierten Maßnahmen für die bereits vorhandenen und die neu hinzuziehenden Anwohner zu einer Reduzierung durch Lärm und Staub, einer Reduzierung der Versiegelung der Bodenoberfläche, zu einer Verbesserung hinsichtlich der Versickerung von Niederschlägen und zu einer Abnahme der Gefährdung durch den KFZ-Verkehr. Die Anzahl der oberirdischen Stellplätze und die Ausdehnung der Tiefgaragen wird verkleinert. Die dadurch freiwerdenden Flächen tragen zu einer Verbesserung des Wohnumfeldes bei.
Ein Fehlverhalten der Nutzer - gleich welcher Einrichtung - lässt sich planerisch nicht fassen. Ob die neuen Bewohner die entstehenden Tiefgaragen oder die angebotenen sonstigen Stellplätze für Kfz und Fahrräder nutzen oder nicht entzieht sich dem Regelungsinhalt der Bauleitplanung.
Die neuen Tiefgaragen werden nach unten gegen aufsteigendes Grundwasser so- weit erforderlich und möglich gesichert. Wenn im Katastrophenfall das Stadtviertel, das gesamte Baugebiet und damit auch die neuen Tiefgaragen überflutet werden, wird das Wasser von oben in die Tiefgaragen eindringen. Bis zu einer gewissen Hochwasserhöhe wird die geplante Höhenlage des neuen Baugeländes Schutz bieten. Im Falle weiter steigenden Wassers werden die Tiefgaragen im Baugebiet volllaufen, wie allen anderen Tiefgaragen im vom Hochwasser betroffenen Gebiet auch. Ein 100 %-iger Schutz vor Naturkatastrophen ist nie und nirgends gegeben.

3. Die Tiefgaragenzufahrten im Kreuzeckweg werden wie bereits mehrfach geschrieben nicht mehr weiterverfolgt. Weite Teile des Kreuzeckweges sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und seines Deckblatts. Dadurch ist hier auch keine Regelungsmöglichkeit gegeben. Eine Regelungsmöglichkeit besteht über den Schulwegplan der Stadt Landshut und entsprechende verkehrsregelnde Maßnahmen.

4. Gegenüber der in der Zeit vom16.07.2019 bis 23.08.2019 ausgelegten Planung wurde die Bebauungsdichte um rd. 13,3 % (= ca. 2.140 m² Geschoßfläche) reduziert. Im Nordosten des Geltungsbereiches (Baufelder 7 – 9) wurden die Gebäudehöhen zurückgenommen. Anstelle der hier bisher geplanten Mehrfamilienhäuser mit 3 -4 Vollgeschossen sollen nunmehr Reihenhäuser mit 2 – 3 Vollgeschossen errichtet werden. Die geplante Bebauungsdichte folgt der oben erwähnten Befriedigung der prognostizierten Nachfrage nach Wohnraum. Wie ebenfalls bereits mehrfach erwähnt liegt ein Immissionsschutztechnisches Gutachten inzwischen vor.

5. Die Auswirkungen der geplanten Tiefgaragen auf das Grundwasser und den Grundwasserstrom wurden im „Numerischen Grundwassermodell“ von Dr. Blasy – Dr. Øverland vom 09.12.2019 untersucht. Darin wurde der Einfluss der geplanten Tiefgaragen auf die Grundwasserströmung und einen möglichen Aufstau betrachtet und festgestellt, dass die beiden Tiefgaragenkomplexe „keine Abhilfemaßnahmen zur weiteren Verminderung der Auswirkungen“ erforderlich machen“. Die sich aus den Berechnungen im genannten Gutachten ergebenden Auswirkungen bewegen sich im Bereich weniger Zentimeter. Ein Bodengutachten wurde erstellt und liegt als „Geotechnischer Bericht Nr. B1907247“ vom 18.09.2019 (Verfasser: GeoPlan, Osterhofen) vor.
   Die Notwendigkeit zur Durchführung eines Beweissicherungsverfahrens ergibt sich aus der jeweils gewählten Konstruktionsweise und damit zusammenhängend aus der Schwere des Eingriffs in den Baugrund. Sie liegt im Zuständigkeitsbereich des jeweiligen Bauherrn. Dem allgemein gültigen Verursacherprinzip folgend haftet der Bauherr oder die von ihm beauftragte ausführende Firma für durch seine Baumaßnahme verursachte Schäden an benachbarten Gebäuden.
   Die geforderten Grundwasser- Messstellen wurden im Zusammenhang mit dem Grundwassermonitoring eingerichtet.

6. Das Baugelände war bis zur Aufgabe seiner industriellen Nutzung nahezu zu 100 % versiegelt. Dem gegenüber stellt die jetzige Planung eine erhebliche Verbesserung dar. Insgesamt wird durch mehrere Maßnahmen die Pufferfähigkeit für Niederschlagswasser gefördert, wie durch die Festsetzung eines erhöhten Aufbaus bei der Dachbegrünung. Im Zuge der detaillierten Freiflächenplanung werden die Abflüsse für das Niederschlagswasser genau betrachtet und geprüft, wo ggfs. zusätzliche Maßnahme zur Rückhaltung, zum Abfluss oder zur Pufferung gegeben und/oder notwendig sind. Ziel wird sein, dem vorhandenen (Mischwasser-)Kanal kein Niederschlagswasser zuzuführen, was den Vorgaben der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) entspricht, die in § 15 Abs. 2 Ziffer 6 die Einleitung von Grund- Quell- und Sickerwasser in die öffentliche Entwässerungsanlage verbietet.

7. Wie vom Amt für Umwelt, Klima- und Naturschutz, SG Umweltschutz angegeben erfolgte die Sanierung der Altlasten innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans und damit auch des Deckblatts auf der Grundlage des Sanierungsplans vom 23.11.2012.
   Im Auftrag des Rechtsnachfolgers des die Altlasten verursachenden Unternehmens wurde – zeitlich gesehen nach der Unterrichtung der Öffentlichkeit und der von der Planung berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vom 16.07.2019 – einschl. 23.08.2019 – der Bericht 0027473 vom 18.11.2019, Verfasser ERM GmbH, Neu-Isenburg, bezüglich der PCB Bodensanierung vorgelegt. Darin sind unter Ziffer 5, Seite 12, eine „Zusammenfassende Bewertung und Empfehlungen“ enthalten.
   „Durch die Sanierungsmaßnahmen wurde etwa 99.8 % der im Boden vorhandenen PCB-Masse erfolgreich entfernt. Die verbliebenen 0,2 % an PCB-Masse (ca. 2,5 kg) liegen zu rund 90 % in Bodenhorizonten der gesättigten Bodenzone unterhalb des

Referenzniveaus von 389,7 m Ü. NN vor. Der Sanierungszielwert für das Bodenmaterial von 10 mg/kg ist hier eingehalten.
Oberhalb des Referenzniveaus von 389,7 m ü. NN verbleiben lediglich an der westlichen Grundstücksgrenze noch etwa 0,22 kg an PCB, was etwa 0,02 % der PCB-Ausgangsmasse darstellt. Diese Boden-Restbelastung in ca. 0,6 m unter Gelände ist gegenwärtig sowie bei der geplanten zukünftigen Nutzung durch die Tiefenlage sowie einen dort errichteten Zaun unzugänglich. Vor diesem Hintergrund ist eine Gefährdung für die Wirkungspfade Boden – Mensch (direkter Kontakt) und Boden – Nutzpflanze dauerhaft unterbunden. Der Wirkungspfad Boden – Grundwasser wird durch den geringen Querschnitt der Restbelastung, den nicht vorhandenen Grundwasseranschluss sowie die relativ geringe PCB-Restmasse von 0,22 kg als nicht signifikant bewertet.
Ein Aushub der Restbelastung wäre mit erheblichen technischen Sicherungsmaßnahmen der Böschung bzw. der Gebäude auf dem Nachbargrundstück verbunden. Dieser Aufwand wäre … aus den o.g. Umständen nicht verhältnismäßig.
Die Bodensanierung ist … erfolgreich abgeschlossen. Die primäre Quelle ist zu 99,8 % entfernt worden.“ Weitere Sanierungsmaßnahmen werden von den Gutachtern nicht für erforderlich gehalten.
In der Sitzung des Bau- und des Umweltsenates am 24.10.2023 wurde bereits die Grundzüge einer einzurichtenden Grundwassersicherung dargestellt. Zwischenzeitlich liegt ein
„Konzept zur Sicherung des Grundwasserabstroms nach abgeschlossener PCB-Bodensanierung“, erstellt durch das Ing.-Büro PGA Planung Gutachten Analytik GmbH, vor. Das Konzept kommt zusammenfassen auf folgendes Ergebnis:
„Auf dem ehem. Betriebsgelände der […] in Landshut, Klötzlmüllerstraße 140, wurde bis Juli 2018 die quellenorientierte Bodensanierung einer PCB-Altlast durchgeführt. Die Verunreinigung geht auf den Vornutzer des Grundstücks, der […] und dort im Wesentlichen auf einen Brand im Jahr 1960 zurück, nach dem PCB-belastetes Material auf einem Teil des Grundstücks, Flurstück 2329, aufgefüllt wurde. Nach erfolgter Bodensanierung wurden abschließend weitere Untersuchungen des Bodens und des Grundwassers durchgeführt, die auch das westlich angrenzende Grundstück Klötzlmüllerstraße148 mit einbezogen hat. Ziel der Untersuchungen war die abschließende Gefährdungsabschätzung für alle relevanten Wirkungspfade und Schlussfolgerung, ob die Bodensanierung abgeschlossen ist, oder weitere Maßnahmen nach §2 Abs. 7 oder Abs. 8 BBodSchG und im Sinne § 4 Abs. 3 BBodSchG notwendig sind. Bei der Bodensanierung durch Aushub wurden 1.105 kg an PCB entfernt. Die verbliebene Restbelastung lässt sich mit rund 4 kg abschätzen. Daraus ergibt sich eine rechnerische Effizienz der Bodensanierung von rund 99,6 %. Die Untersuchungen bestätigen insgesamt, dass die Sanierungsziele des genehmigten Sanierungsplanes für den Boden vom 23.11.2012 in hinreichenden Maß erfüllt sind. Die Bodensanierung wird damit als erfolgreich abgeschlossen bewertet.
Die auf dem Nachbargrundstück Klötzlmüllerstraße 148 detektierte punktuelle Restbelastung wurde im Mai und Juni 2022 durch Bodenaustausch entfernt.
Auf dem […]-Gelände überschreiten im quartären und im tertiären Grundwasserleiter die PCB-Konzentrationen den Stufe-1-Wert. Nach der Beprobung des quartären Grundwasserleiters vom 27.03.2023 übersteigt nur noch ein Messwert geringfügig (0,57µg/l) den Stufe-2-Wert. D.h., es liegt eine Grundwasserverunreinigung vor, die weitestgehend unter dem Stufe-2-Wert bzw. der Bestimmungsgrenze liegt. Insgesamt zeigt sich ein abnehmender Trend der Grundwasserkonzentrationen. Die PCB-Fahne mit Konzentrationen über dem Stufe-1-Wert (0,05 µg/l) erstreckt sich im quartären Grundwasserleiter ausgehend von der Quelle mit einer Breite von rund 65 m bis etwa 350 m in den Abstrom des BMI-Geländes. Belastbare Daten über die Länge der Schadstofffahne im tertiären Grundwasserleiter sind nicht vorhanden. Jedoch ist im Vergleich zum quartären Grundwasserleiter die Durchlässigkeit um den Faktor 60 niedriger und die Fracht um den Faktor 10 geringer. Es ist daher naheliegend, dass die Fahnenlänge im tertiären Grundwasserleiter erheblich kürzer sein muss als die Fahne im Quartär.“
Das Wasserwirtschaftsamt hat dem Konzept im Prinzip zugestimmt. Folgende Punkte sind noch offen:
- <u>Messungen im tertiären Grundwasserleiters:</u>

Diese müssen zwingend noch in das Konzept aufgenommen werden.

- Restbelastungen auf der Westseite des Grundstücks:
  Das Nachbargrundstück wurde im Jahr 2021 saniert. Die Belastungen dort waren konzentriert im Randbereich zwischen Hausnummer 140 und 148 zu finden. Bei der damaligen Sanierung wurde festgestellt, dass sich Reste der Belastungen noch in den Randbereich der Hausnummer 140 ziehen. Diese müssen noch entfernt werden. Da aber ohnehin Bau- und Aushubarbeiten stattfinden müssen, kann dies ohne größeren Aufwand erfolgen. Zu klären ist hier nur noch die Frage, ob die Aushubmaßnahme von den jetzigen Eigentümern oder den vergangenen Eigentümern durchgeführt wird.
- Monitoring:
  Auch wenn nach dem Sicherungszeitraum von 4 Jahren keine Maßnahmen zur Schadstoffreduzierung mehr erfolgen werden, ist dennoch weiterhin ein Monitoring durchzuführen. Bereits im vergangenen Gutachten des Büros ERM, indem die Verhältnismäßigkeit der Maßnahmen abgewogen wurde, ist ein Monitoring empfohlen worden. Zu klären ist hier nur noch die Frage, ob das Monitoring von den jetzigen Eigentümern oder den vergangenen Eigentümern durchgeführt wird.
  Bereits zur Sitzung vom 24.10.2023 wurden zur grundsätzlichen Bebaubarkeit des Grundstücks Stellungnahmen vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten sowie vom Gesundheitsamt eingeholt. Beiden Fachstellen sehen eine Wohnnutzung als unproblematisch an.
- Wirkpfad Boden-Nutzpflanze
  Zweck des BBodSchG ist die nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen. Bei stofflichen Belastungen landwirtschaftlich genutzter Böden geht es primär um eine mögliche Beeinträchtigung der Nutzungsfunktion als Standort für landwirtschaftliche Nutzung. Gleiches gilt entsprechend für gartenbauliche Nutzungen.
  Bei der Gefährdungsabschätzung des Pfades Boden-Nutzpflanze sind folgende Punkte zu klären:
  Welche Gefahren gehen im konkreten Fall von den im Boden vorhandenen Schadstoffen für Nahrungs- und Futterpflanzen aus? Wie sind diese Gefahren zu beurteilen? Welche Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen können auf kontaminierten Flächen im Vorfeld technischer Maßnahmen zum Schutz der darauf wachsenden Nutzpflanzen ergriffen werden?
  Die fachliche Bewertung obliegt dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten.
- Wirkpfad Boden-Mensch
  Ein Kontakt mit dem Boden kann durch die alltägliche Nutzung wie Sport, Spielen, Wohnen und Arbeiten stattfinden. Dabei steht beim Wirkungspfad Boden-Mensch (direkter Kontakt) die orale Aufnahme insbesondere bei Kleinkindern auf Kinderspielflächen, Wohngebieten sowie Park- und Freizeitanlagen, und die inhalative Aufnahme von aufgewirbelten Bodenpartikeln vor allem bei Erwachsenen auf Industrie- und Gewerbegrundstücken im Vordergrund.
  Die fachliche Bewertung obliegt dem Gesundheitsamt.
- Gefährdungsbeurteilung
  Ob tatsächliche eine Gefährdung vorliegt, hängt ganz wesentlich davon ab, wie große der Abstand zwischen Belastungen und Oberfläche ist. Der Gesetzgeber hat daher pauschalisierte Werte zur Gefährdungsbeurteilung in der Bundesbodenschutzverordnung festgelegt.
  Im vorliegenden Altlastenfall wurde bereits der Oberboden mit einer Mächtigkeit von bis zu 3 Metern flächig auf dem Grundstück abgetragen. Auffüllungen bis zum ursprünglichen Geländeniveau erfolgen im Rahmen der Baumaßnahmen. Damit ist eine „saubere“ Deckschicht von rund 3 Metern vorhanden.
  Die Mindestabstände werden daher im Fall des Wirkpfads Boden-Mensch um das 10-fache überschritten, die des Wirkpfads Boden Nutzpflanze um das 5-fache.

Entsprechende positive Stellungnahmen der beiden Fachbehörden liegen vor.

Es wird gefordert:
a) Die ursprünglichen Sanierungsmaßnahmen vor einer Bebauung abzuschließen und alle Sanierungsmöglichkeiten auszuschöpfen. Eine evt. vorliegende

Unverhältnismäßigkeit sei durch unabhängige Gutachten zu belegen. Die erwähnten und vorliegenden Gutachten bestätigen bereits, dass im Rahmen der Verhältnismäßigkeit alles Mögliche getan und veranlasst wurde. Weitere Sanierungsmaßnahmen würden keine signifikante Verbesserung bringen. Es kann beim Grundwassermonitoring wegen der verbliebenen Restbelastung und dem dadurch veranlassten Erlass der Allgemeinverfügung nur noch darum gehen, zum einen die Entwicklung zu beobachten, rechtzeitig und umfassend zu dokumentieren und zum baldigst möglichen Zeitpunkt die Allgemeinverfügung aufzuheben.
b) Der Nachweis, ab welcher Höhenkote (389,7 m ü.NN) keine signifikanten grundwassergefährdenden Altlasten mehr vorliegen, ist im entsprechenden Gutachten vom 18.11.2019 enthalten. Dieser Kote folgt die Festsetzung der Höhenlage eben der -künftigen – Sauberkeitsschicht.
c) Grundsätzlich werden alle Gutachten, die im Zusammenhang mit der Altlastensanierung erstellt wurden und falls notwendig künftig noch erstellt werden vom Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz bewertet.
Inwieweit das Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz, SG Umweltschutz, dass angesprochene Gutachten durch Beauftragung eines weiteren Gutachtens verifizieren lässt, liegt in der Entscheidungsbefugnis der Behörde.
d) Das Wasserwirtschaftsamt Landshut ist als Fachbehörde eng in die gesamten Vorgänge eingebunden und verfügt amtsintern über den erforderlichen Sachverstand zur Beurteilung der Notwendigkeit ergänzender Gutachten.
e) Grundsätzlich richtet sich bei allen Bauvorhaben die Zulässigkeit zur Verwendung von Baustoffen nach den jeweils geltenden diesbezüglichen technischen Vorschriften und Regelungen, insbesondere der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) die Schutz bieten soll vor aus ortsfesten Anlagen (z.B. Keller, Fundamente, Tiefgaragen u.ä,) freigesetzten wassergefährdenden Stoffen.
Eine Mobilisierung des im Boden verbliebenen Rest-PCBs kann zunächst durch das Bewegen von Aushubmaterial erfolgen. Dies berücksichtigend bestimmt die Planung bereits die Unterkante der Sauberkeitsschicht. Bis zu diesem Tiefenhorizont wurde die Bodensanierung durchgeführt. Eine weitere Möglichkeit der Mobilisierung besteht durch den Grundwassereintrag und –transport. Wenn im Grundwasser gebaut wird, ist hierfür eine Genehmigung erforderlich. Dies geschieht durch stellen eines Wasserrechtsantrags. Die Fachbehörde prüft dann eigenständig, ob zum Nachweis der Unbedenklichkeit weiterführende Gutachten erforderlich und vorzulegen sind.
f) Die Höhenlage für die Unterkante der Sauberkeitsschicht wurde auf 389,7 m ü.NN bestimmt. Um diese Sauberkeitsschicht herzustellen werden die Aushubarbeiten diese Höhenkote nur minimal um wenige Zentimeter unterschreiten.
Der mittlere im Geotechnischen Bericht vom 18.09.2019) angegebene Grundwasserspiegel liegt bei 389,5 m ü. NN, der höchste GW-Stand bei 391,5 m ü.NN (inkl. 50 cm Sicherheitszuschlag). Normale Grundwasserverhältnisse voraussetzend, sollte es damit im Rahmen der Erdarbeiten zu keinen Eingriffen in das Grundwasser kommen.
Sollte das Grundwasser während der Bauarbeiten aufgrund heftiger Niederschläge vorübergehend ansteigen, werden die entsprechenden Arbeiten für diesen Zeitraum unterbrochen.
g) Das Bayerische Landesamt für Umwelt (LfU) führt nach Art. 3 Abs. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) das sogenannte Altlastenkataster. Über die Entlassung einer Fläche aus diesem Verzeichnis entscheidet die Kreisverwaltungsbehörde, im vorliegenden Fall das Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz der kreisfreien Stadt Landshut.
h) Die im Zusammenhang mit der Bauleitplanung erstellten Gutachten sind als Verfahrensunterlagen Bestandteil der Planungen und somit im Zeitraum der öffentlichen Auslegung für jedermann einsehbar. Die Gutachten enthalten an ihrem Ende eine kurze allgemeinverständliche Zusammenfassung.
i) Die in der Zeit vom 16.07.2019 bis 23.08.2019 durchgeführte Beteiligung der Öffentlichkeit stellt nur einen von mehreren Verfahrensschritten bei der Aufstellung von Bebauungsplänen dar. Vorrangig dient die gem. § 3 Abs.1 BauGB durchgeführte Beteiligung der Information der Bürger und im Rückfluss auch der Planungsbehörde.
Während aller Beteiligungszeiträume steht es jedermann frei sich durch Einsichtnahme in die Akten Kenntnis der Planung und der einschlägigen Gutachten zu verschaffen.

Das Baugesetzbuch (BauGB) schreibt in § 3 Abs.2 die formelle öffentliche Auslegung für die Dauer eines Monats vor. Dieser Zeitraum ist als Regelzeitraum anzusehen. Es steht im Ermessen des Amtes für Stadtentwicklung und Stadtplanung der Stadt Landshut diesen Zeitraum zu verlängern.
j) Die Untersuchung des Grundwassers der Anwohner wurde erstmals 2019 vorgenommen und wird alle 2 Jahre wiederholt. Die letzte Probenentnahme erfolgte im August 2023. Die Entnahmen werden von Mitarbeitern der Stadt Landshut vorgenommen. Die Untersuchung der Proben geschieht durch ein von der Stadt Landshut beauftragtes Labor.
Die Durchführung von Bodenuntersuchungen in Bereichen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans / Deckblatts vor Beginn und nach Abschluss der Bauarbeiten ist über den Inhalt des Bebauungsplans nicht regelbar. Sie kann allenfalls im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages vereinbart werden oder individuell im konkreten Verdachtsfall.
k) Der gutachterliche Vergleich, ob die Deckblatt-Änderung das PCB-Grundwasserproblem besser löst als der rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahre 2014 wird nicht zielführend sein. Der Bebauungsplan aus dem Jahr 2014 ist rechtskräftig und auf seiner Basis und auf Basis der darin enthaltenen Festsetzungen dürfte damit gebaut werden. Für die aktuelle Deckblatt-Änderung bietet das laufende Verfahren mit Beteiligung aller zuständigen Fachbehörden Gelegenheit zur Prüfung.
Im Übrigen dienen weder der Bebauungsplan noch das Deckblatt hierzu der Lösung des PCB-Grundwasserproblems. Dieses Problem ist außerhalb der Bauleitplanung zu lösen. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wird geprüft inwieweit die Planung zu unzumutbaren Beeinträchtigungen führt.
l) Das laufende Aufstellungsverfahren für das Deckblatt 1 zum Bebauungsplan 02-34 folgt den diesbezüglichen Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB). Ein Einfluss auf das Abstimmungsverhalten der Mitglieder des Stadtrats ist nicht möglich.

Bezüglich der Thematik der Wertminderung wird darauf hingewiesen, dass ein eventueller Einfluss auf den Verkehrswert der betroffenen Grundstücke durch einen Bebauungsplan für sich genommen kein Kriterium für die Abwägungserheblichkeit ist. Es kommt auf die zu erwartenden tatsächlichen Beeinträchtigungen an, wie z.B. eine etwaige Reduzierung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung auf dem betroffenen Grundstück (BVerwG, Beschluss vom 09.02.1995, NVwZ 1995, 895).

8. Es werden Bedenken gegen Rechtmäßigkeit der Änderung des Bebauungsplanes im sogenannten beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geäußert.
Die gesetzlichen Vorgaben für die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes 02-34 durch Deckblatt 1 durch ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauBG als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ sind gegeben. Die geplante Grundfläche aller geplanten Gebäude liegt zusammengenommen (mit GRZ 1 = ca. 4.199 m² und GRZ 2 = ca. 9.223 m²) deutlich unter der Höchstgrenze von 20.000 m². Die in den, in der Stellungnahme zitierten Paragraphen § 1 Abs. 6 Nr. 7a und § 2 Abs. 4 BauGB beziehen gerade nicht auf ein Verfahren der Innenentwicklung. Die Belange, die in einer formellen Umweltprüfung abzuarbeiten sind, bleiben auch in einem Verfahren der Innenentwicklung unverändert abwägungserheblich (hier: § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a), c), e), h) und i) BauGB). Es ergeben sich bei einem Verfahren der Innenentwicklung somit keine materiellen Änderungen gegenüber einem regulären Verfahren mit Umweltprüfung. Der § 13a BauGB schließt das Verfahren der Innenentwicklung nur bei Belangen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b) (Natura2000-Gebiete) aus.

9. Gegenüber der in der Zeit vom 16.07.2019 bis zum 23.08.2019 ausgelegten Planung wurde die Bebauungsdichte um rd. 13,3 % (um ca. 2.140 m² Geschoßfläche) reduziert. Im Nordosten des Geltungsbereiches (Baufelder 7 – 9) wurden die Gebäudehöhen zurückgenommen. Anstelle der hier geplanten Mehrfamilienhäuser mit 3 – 4 Vollgeschossen sollen nunmehr 11 Reihenhäuser mit 2 – 3 Vollgeschossen errichtet werden. Die Anzahl der wahrgenommenen Baukörper bleibt gleich: 9 Mehrfamilienhäuser (Baufelder 1 -6 und 10 – 12) sowie 3 Reihenhausanlagen (Baufelder 7 – 9). Zum Rand und damit nach außen wirksam gegenüber der

Nachbarbebauung wirksam sind 3 Baukörper im Osten und ebenfalls 3 Baukörper im Westen des Baugebiets.
Die Wertung als „Kasernenbauweise“ stellt eine subjektive Betrachtungsweise dar, auf die keiner weiteren Abwägung bedarf.
Die Aufschüttung / Erhöhung des Baugeländes ergibt sich aus der Festsetzung der Unterkante der Sauberkeitsschicht auf 389,7 m ü.NN und den üblichen Anforderungen an die Bauwerkskonstruktion. Die Erhöhung wird zu den Rändern des Baugebiets zum Kreuzeckweg im Osten und zum Abzweig der Klötzlmüllerstraße im Westen als Übergang gestaltet. Ihre max. Höhe wird nach außen hin nur sehr untergeordnet in Erscheinung treten. Zumal auch innerhalb des Baugeländes alle Übergänge fließend ausgeführt werden.
Ob durch die Planung eine „grobe Verletzung der allgemeinen Grundlagen des guten Städtebaus“ grob verletzt werden, entzieht sich der Abwägung, da im Einspruch die Grundsätze nicht definiert werden.
Jede Bauleitplanung hat so zu erfolgen, dass negative Einflüsse auf die bestehende Nachbarschaft so weit wie möglich vermieden werden. Allgemein nachvollziehbar dürfte sein, dass jedwede Baumaßnahme zu einer Änderung des jeweiligen Umfeldes führt. Inwieweit diese Änderung negativ empfunden wird, stellt regelmäßig eine sehr subjektive Betrachtungsweise dar.
Die Feststellung der Wertigkeit eines Grundstücks liegt regelmäßig im Zuständigkeitsbereich der jeweiligen Eigentümer. Unbenommen hiervon ist eine mögliche Schadensersatzforderung gegenüber dem Verursacher.
Die Thematik der Wertminderung wurde bereits unter Punkt 7 abgehandelt.

10. Der durchgeführte Verfahrensschritt diente gerade der Ermittlung der Wünsche und Anregungen, und damit im weitesten Sinne der Interessen der Anwohner. Diese in die Planung einfließen zu lassen ohne ihre Kenntnis ist schlicht nicht möglich.

11. Die in der Zeit vom 16.07.2019 bis 23.08.2019 durchgeführte Beteiligung der Öffentlichkeit sollte gemäß § 3 Abs. 1 BauGB „möglichst frühzeitig“ erfolgen und „über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung“ unterrichten und informieren. Regelmäßig liegen zu diesem frühen Zeitpunkt noch nicht alle erforderlichen Gutachten vor. Im Nachgang zur angesprochenen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden, zum Teil bereits unter Berücksichtigung der aufgeworfenen Fragen und der geäußerten Bedenken und Anregungen, die folgenden Gutachten und gutachterlichen Berichte erstellt:
    - Geotechnischer Bericht Nr. B1907247 vom 18.09.2019, Büro GeoPlan, Osterhofen
    - BMI-Standort Klötzlmüllerstraße 140, Landshut PCB-Bodensanierung, Projekt Nr.: 0027473 vom 18.11.2019, ERM GmbH Neu-Isenburg
    - Klötzlmüllerstraße 140 – Humantoxikologische Beurteilung des Restbelastungen mit Polychlorierten Biphenylen (PCB) im Hinblick auf die relevanten Wirkungspfade, vom Dezember 2019, Dr. Gerd Rippen, Göttingen
    - Änderung des Bebauungsplanes 02/34 durch Deckblatt 1, Numerisches Grundwassermodell, vom 09.12.2019, Dr. Blasy – Dr. Øverland, Eching a. Ammersee
    - Verkehrsuntersuchung Klötzlmüllerviertel in Landshut, vom 18. 09.2020, Projekta Ingenieurgesellschaft, Auerbach
    - Immissionsschutztechnisches Gutachten, Schallimmissionsschutz, Projekt-Nr. LA-2321-03 / 2321-03_E01 vom 19.01.2022 Hoock & Partner Sachverständige PartG mbH, Landshut (dieses Gutachten bezieht sich bereits auf die vorliegende, geänderte, reduzierte Planung)

12. Aufgrund des mit anderen kreisangehörigen Städten generellen, geringen Flächenpotentials im Gebiet der kreisfreien Stadt Landshut müssen sich alle größeren Baumaßnahmen, hier: Wohnungsbau, auf die zur Verfügung stehenden Flächen konzentrieren. Im (geänderten) Deckblatt wurde die Anzahl der möglichen Wohnungen reduziert und das Angebotsspektrum um 11 Reihenhäuser erweitert. Die Nachfrage und das darauf reagierende Angebot - oder auch umgekehrt - stellen einen fließenden

Prozess dar, der sich mit einzelnen, herausgegriffenen Zahlen nicht belegen lässt, sondern auf langfristiger Marktbeobachtung beruht.

13. Dem seit Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes 2013 / 2014 in Art und Umfang geänderten Bedarf und der daraus resultierenden Nachfrage wird mit der Deckblatt-Änderung Rechnung getragen. Im Zeitraum von 2013 bis 2022 stieg die Einwohnerzahl der Stadt um 9.278 Personen oder ca. 14 % von 66.179 (2013) auf 75.457 (2022). Die aktuellen Bevölkerungsprognosen (Quelle: Bayer. Landesamt für Statistik) gehen für die Stadt Landshut von einem weiteren Zuwachs bis 2030 um 11.821 Personen gegenüber dem Wert 2013 oder ca. 18 % auf ca. 78.000 Personen aus und weiter bis 2030 um 14.621 Personen oder ca. 22 % auf dann 80.800 Einwohner. Die Stadt Landshut ist wie alle anderen Kommunen auch kein in sich geschlossener Organismus. Jede Bevölkerungsveränderung beinhaltet ganz unterschiedliche Faktoren wie die Wirtschaftskraft und damit Anziehungskraft einer Kommune, ihr Freizeitangebot, Todes- und Geburtenraten usw. usw. Es ist nicht möglich Landshut von einer derartigen Entwicklung abzukoppeln. Inwieweit innerhalb eines solchen Prozesses individuelle Interessen berücksichtigt werden (können) ist eine politische Frage. Diese lässt sich nicht im Rahmen der Bauleitplanung beantworten. Bauleitplanung ist immer Vorsorge- und Reaktionsplanung.

14. Ein Bebauungsplan regelt immer nur die bauliche Entwicklung der Flächen innerhalb seines Geltungsbereichs. Über den Bebauungsplan hinaus gehende Planungen für ein ganzes Stadtviertel sind im Rahmen der Bauleitplanung nur im Flächennutzungsplan möglich. Die hier geforderte Gesamtplanung des Viertels stellt dem gegenüber jedoch eine gesonderte Strukturplanung dar. Diese wäre nur außerhalb der Bauleitplanung möglich und separat durchzuführen. Die Entscheidung hierüber obliegt den politischen Gremien.

15. Zur Ermittlung des Bedarfs an zusätzlichen Plätzen in Kinderkrippen, Kindergärten und Schulen werden regelmäßig statische Kennwerte herangezogen. Zudem wurden für das gesamte Stadtgebiet in den letzten Jahren Schulbedarfs- und Kita-Bedarfspläne erstellt bzw. werden noch erstellt. Der diesbezügliche Bedarf wird in der Begründung wiedergegeben (siehe Ziffer 11.1). Er dient der planenden Kommune als Hinweis welche Einrichtungen u.U. zu erweitern sind und welche noch über ausreichende Kapazität verfügen. Pläne und eigene Gutachten hierzu werden generell nicht erstellt.

16. Aufgrund der notwendigen Anpassung des Geltungsbereichs an den des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 02-32 liegt die im Bebauungsplan Nr. 02-34 bisher nördlich des Kreuzeckweges festgesetzte Spielplatzfläche nicht mehr im Geltungsbereich des Deckblatts zum Bebauungsplan Nr. 02-34. Die Fläche ist in die Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan Nr. 02-32 integriert.
    Die Ausweisung eines öffentlichen Spielplatzes ist eine freiwillige Aufgabe der Gemeinde. Bei öffentlichen Spielplätzen handelt es sich um öffentliche Einrichtungen der Gemeinden für die allgemeine Nutzung. Eine Verpflichtung zur Ausweisung eines öffentlichen Spielplatzes besteht nach Auskunft des Staatsministeriums des Innern, für Sport und Integration nicht. (sinngemäß aus Antwort des Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr im Einvernehmen mit dem Staatsministerium des Innern, für Sport und Integration auf die „Schriftliche Anfrage“ der Abgeordneten Kerstin Celina und Stephanie Schuhknecht, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, Drucksache Nr. 18/22476 des Bayer. Landtags vom 09.08.2022). Insoweit existiert gar kein gesetzlicher Rahmen an dem sich die Stadt Landshut bei der Ausweisung öffentlicher Spielplätze orientieren könnte. Die Notwendigkeit zur Errichtung und die erforderliche Größe privater Spielflächen richtet sich nach den Vorschriften der bayerischen Bauordnung (BayBO) in Verbindung mit den Maßgaben der Freiflächen- und Gestaltungssatzung der Stadt Landshut.

17. Das Baugelände war bis zur Aufgabe seiner industriellen Nutzung nahezu zu 100 % versiegelt. Dem gegenüber stellt die jetzige Planung eine erhebliche Verbesserung dar. Insgesamt wird durch mehrere Maßnahmen die Pufferfähigkeit für Niederschlagswasser gefördert wie durch die Festsetzung eines erhöhten Aufbaus bei

der Dachbegrünung. Im Zuge der detaillierten Freiflächenplanung werden die Abflüsse für das Niederschlagswasser genau betrachtet und geprüft, wo ggfs. zusätzliche Maßnahme zur Rückhaltung, zum Abfluss oder zur Pufferung gegeben und/oder notwendig sind. Ziel wird sein, dem vorhandenen (Mischwasser-)Kanal kein Niederschlagswasser zuzuführen, was den Vorgaben der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) entspricht, die in § 15 Abs. 2 Ziffer 6 die Einleitung von Grund-, Quell- und Sickerwasser in die öffentliche Entwässerungsanlage verbietet. Das Deckblatt zum Bebauungsplan enthält ca. 3.742 m² private und ca. 1.260 m² öffentliche Grünflächen. Je 300 m² Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen. Auf den künftigen privaten Flächen sind folgerichtig 65 Bäume als „zu pflanzen“ festgesetzt. Zusätzlich sind im Bereich der öffentlichen Grünflächen, hier vor allem den Klötzlmühlbach begleitend, 19 Bäume zu pflanzen. Es darf davon ausgegangen werden, dass die im Bereich der privaten Freiflächen durch die übliche gärtnerische Gestaltung weitere Pflanzmaßnahmen, dann vorrangig durch Sträucher, erfolgen werden.

41. [redacted]
mit dem Schreiben vom 19.08.2019

https://cloudla.Landshut.de/nextcloud/index.php/s/Ecsjy5dYSXMrzWL

Beschluss:

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

1. Dem seit Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes 2013 / 2014 in Art und Umfang geänderten Bedarf und der daraus resultierenden Nachfrage wird mit der Deckblatt-Änderung Rechnung getragen. Im Zeitraum von 2013 bis 2022 stieg die Einwohnerzahl der Stadt um 9.278 Personen oder ca. 14 % von 66.179 (2013) auf 75.457 (2022). Die aktuellen Bevölkerungsprognosen (Quelle: Bayer. Landesamt für Statistik) gehen für die Stadt Landshut von einem weiteren Zuwachs bis 2030 um 11.821 Personen gegenüber dem Wert 2013 oder ca. 18 % auf ca. 78.000 Personen aus und weiter bis 2030 um 14.621 Personen oder ca. 22 % auf dann 80.800 Einwohner. In Kombination mit dem vergleichsweise geringen Flächenpotential der kreisfreien Stadt Landshut und der Verpflichtung zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden ist die angestrebte Verdichtung notwendig und vertretbar.
   Im Einspruch wird die Tiefgaragenein- und -ausfahrt zum Seitenarm der Klötzlmüllerstraße moniert. Gegenüber der bisherigen Planung wird die Tiefgaragenzufahrt um 90° gedreht und öffnet sich direkt zur Klötzlmüllerstraße hin.
   Die Klötzlmüllerstraße ist und bleibt die Hauptverbindung des gesamten Viertels zur Innenstadt und in das übergeordnete Straßennetz. Sie ist zur Aufnahme des Neuverkehrs geeignet und ausreichend dimensioniert. Es ist folgerichtig geboten die Tiefgaragen an sie anzubinden.
   Zum Schutz der Anlieger und entsprechend den technischen sowie rechtlichen Vorschriften werden die geplanten Tiefgaragenzu- und –ausfahrten eingehaust und gemäß den Angaben aus dem Immissionsschutztechnischen Gutachten der Hoock & Partner Sachverständige PartG mbH vom 19.01.2022 schallgedämmt ausgebildet.
   Die Auswirkungen des planungsbedingten steigenden künftigen Verkehrsaufkommens wurde in der „Verkehrsuntersuchung Klötzlmüllerviertel in Landshut“ vom 18.09.2020 der Projekta-Ingenieurgesellschaft, Auerbach und in einem „Immissionsschutztechnisches Gutachten, Schallimmissionsschutz, Projekt-Nr. LA-2321-03 / 2321-03_E01 vom 19.01.2022 durch das Büro Hoock & Partner Sachverständige PartG mbH, Landshut untersucht. Letzteres Gutachten bezieht sich bereits auf die vorliegende, geänderte, reduzierte Planung. Es kommt zu dem Ergebnis, dass lediglich an den Südseiten der geplanten Mehrfamilienhäuser (Baufelder 10 – 12), zur Klötzlmüllerstrasse hin, Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Diese sind durch eine entsprechende Grundrißorientierung in Kombination mit baulichen Maßnahmen durchführbar.

2. Die geplante Anzahl an Kfz-Stellplätzen richtet sich dabei i.d.R. nach der Stellplatzsatzung (StPlS) der Stadt Landshut vom 11.05.2015, zuletzt geändert durch Satzung vom 16.11.2020. Zusätzlich zu den Kfz-Stellplätzen werden den jeweiligen Mehrfamilienhäusern auch zugeordnete Fahrrad-Abstellflächen und -plätze geschaffen. Das Baugebiet ist gut an das Netz des ÖPNV angebunden. Die Innenstadt, alle Schulen, der Landshuter Hauptbahnhof und die weitaus meisten sonstigen Infrastruktureinrichtungen sind wegen des ebenen Geländes gut auch mit dem Fahrrad erreichbar.
   In der Sitzung vom 07.03.2024 hat der Bausenat daher einer Reduzierung der sich nach der Stellplatzsatzung nachzuweisenden, oben genannten KFZ-Stellplätze zugestimmt. Grundlage für die Reduzierung wird ein Mobilitätskonzept sein. Dem gegenüber wird die Anzahl der Fahrrad-Abstellplätze erweitert.
   Das Mobilitätskonzept beruht auf der vorliegenden Bauleitplanung, den örtlichen, infrastrukturellen Gegebenheiten im näheren und mittleren Umfeld sowie der topografischen Situation.
   Ziel des Konzeptes ist die Reduzierung des KFZ-Individualverkehrs, der von den künftigen Bewohnern des neuen Baugebietes ausgelöst werden wird und damit die Reduzierung der Anzahl sowohl der nach den geltenden Satzungen und Vorschriften nachzuweisenden KFZ-Stellplätze und auch der tatsächlich benötigten Stellplätze. Damit einher geht eine Akzeptanz- und Attraktivitätssteigerung hinsichtlich des ÖPNVs und des Fahrradverkehrs.
   Im Wirkungsbereich des Mobilitätskonzeptes kommt es nach baulicher und organisatorischer Umsetzung der formulierten Maßnahmen für die bereits vorhandenen und die neu hinzuziehenden Anwohner zu einer Reduzierung durch Lärm und Staub, einer Reduzierung der Versiegelung der Bodenoberfläche, zu einer Verbesserung hinsichtlich der Versickerung von Niederschlägen und zu einer Abnahme der Gefährdung durch den KFZ-Verkehr. Die Anzahl der oberirdischen Stellplätze und die Ausdehnung der Tiefgaragen wird verkleinert. Die dadurch freiwerdenden Flächen tragen zu einer Verbesserung des Wohnumfeldes bei.
   Ein Fehlverhalten der Nutzer - gleich welcher Einrichtung - lässt sich planerisch nicht fassen. Ob die neuen Bewohner die entstehenden Tiefgaragen oder die angebotenen sonstigen Stellplätze für Kfz und Fahrräder nutzen oder nicht entzieht sich dem Regelungsinhalt der Bauleitplanung.
   Die neuen Tiefgaragen werden nach unten gegen aufsteigendes Grundwasser so- weit erforderlich und möglich gesichert. Wenn im Katastrophenfall das Stadtviertel, das gesamte Baugebiet und damit auch die neuen Tiefgaragen überflutet werden, wird das Wasser von oben in die Tiefgaragen eindringen. Bis zu einer gewissen Hochwasserhöhe wird die geplante Höhenlage des neuen Baugeländes Schutz bieten. Im Falle weiter steigenden Wassers werden die Tiefgaragen im Baugebiet volllaufen, wie allen anderen Tiefgaragen im vom Hochwasser betroffenen Gebiet auch. Ein 100 %-iger Schutz vor Naturkatastrophen ist nie und nirgends gegeben.

3. Die Tiefgaragenzufahrten im Kreuzeckweg werden wie bereits mehrfach geschrieben nicht mehr weiterverfolgt. Weite Teile des Kreuzeckweges sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und seines Deckblatts. Dadurch ist hier auch keine Regelungsmöglichkeit gegeben. Eine Regelungsmöglichkeit besteht über den Schulwegplan der Stadt Landshut und entsprechende verkehrsregelnde Maßnahmen.

4. Gegenüber der in der Zeit vom16.07.2019 bis 23.08.2019 ausgelegten Planung wurde die Bebauungsdichte um rd. 13,3 % (= ca. 2.140 m² Geschoßfläche) reduziert. Im Nordosten des Geltungsbereiches (Baufelder 7 – 9) wurden die Gebäudehöhen zurückgenommen. Anstelle der hier bisher geplanten Mehrfamilienhäuser mit 3 -4 Vollgeschossen sollen nunmehr Reihenhäuser mit 2 – 3 Vollgeschossen errichtet werden. Die geplante Bebauungsdichte folgt der oben erwähnten Befriedigung der prognostizierten Nachfrage nach Wohnraum. Wie ebenfalls bereits mehrfach erwähnt liegt ein Immissionsschutztechnisches Gutachten inzwischen vor.

5. Die Auswirkungen der geplanten Tiefgaragen auf das Grundwasser und den Grundwasserstrom wurden im „Numerischen Grundwassermodell“ von Dr. Blasy – Dr. Øverland vom 09.12.2019 untersucht. Darin wurde der Einfluss der geplanten

Tiefgaragen auf die Grundwasserströmung und einen möglichen Aufstau betrachtet und festgestellt, dass die beiden Tiefgaragenkomplexe „keine Abhilfemaßnahmen zur weiteren Verminderung der Auswirkungen“ erforderlich machen“. Die sich aus den Berechnungen im genannten Gutachten ergebenden Auswirkungen bewegen sich im Bereich weniger Zentimeter. Ein Bodengutachten wurde erstellt und liegt als „Geotechnischer Bericht Nr. B1907247“ vom 18.09.2019 (Verfasser: GeoPlan, Osterhofen) vor.
Die Notwendigkeit zur Durchführung eines Beweissicherungsverfahrens ergibt sich aus der jeweils gewählten Konstruktionsweise und damit zusammenhängend aus der Schwere des Eingriffs in den Baugrund. Sie liegt im Zuständigkeitsbereich des jeweiligen Bauherrn. Dem allgemein gültigen Verursacherprinzip folgend haftet der Bauherr oder die von ihm beauftragte ausführende Firma für durch seine Baumaßnahme verursachte Schäden an benachbarten Gebäuden.
Die geforderten Grundwasser- Messstellen wurden im Zusammenhang mit dem Grundwassermonitoring eingerichtet.

6. Das Baugelände war bis zur Aufgabe seiner industriellen Nutzung nahezu zu 100 % versiegelt. Dem gegenüber stellt die jetzige Planung eine erhebliche Verbesserung dar. Insgesamt wird durch mehrere Maßnahmen die Pufferfähigkeit für Niederschlagswasser gefördert, wie durch die Festsetzung eines erhöhten Aufbaus bei der Dachbegrünung. Im Zuge der detaillierten Freiflächenplanung werden die Abflüsse für das Niederschlagswasser genau betrachtet und geprüft, wo ggfs. zusätzliche Maßnahme zur Rückhaltung, zum Abfluss oder zur Pufferung gegeben und/oder notwendig sind. Ziel wird sein, dem vorhandenen (Mischwasser-)Kanal kein Niederschlagswasser zuzuführen, was den Vorgaben der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) entspricht, die in § 15 Abs. 2 Ziffer 6 die Einleitung von Grund-Quell- und Sickerwasser in die öffentliche Entwässerungsanlage verbietet.

7. Wie vom Amt für Umwelt, Klima- und Naturschutz, SG Umweltschutz angegeben erfolgte die Sanierung der Altlasten innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans und damit auch des Deckblatts auf der Grundlage des Sanierungsplans vom 23.11.2012.
Im Auftrag des Rechtsnachfolgers des die Altlasten verursachenden Unternehmens wurde – zeitlich gesehen nach der Unterrichtung der Öffentlichkeit und der von der Planung berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vom 16.07.2019 – einschl. 23.08.2019 – der Bericht 0027473 vom 18.11.2019, Verfasser ERM GmbH, Neu-Isenburg, bezüglich der PCB Bodensanierung vorgelegt. Darin sind unter Ziffer 5, Seite 12, eine „Zusammenfassende Bewertung und Empfehlungen“ enthalten.
„Durch die Sanierungsmaßnahmen wurde etwa 99.8 % der im Boden vorhandenen PCB-Masse erfolgreich entfernt. Die verbliebenen 0,2 % an PCB-Masse (ca. 2,5 kg) liegen zu rund 90 % in Bodenhorizonten der gesättigten Bodenzone unterhalb des Referenzniveaus von 389,7 m Ü. NN vor. Der Sanierungszielwert für das Bodenmaterial von 10 mg/kg ist hier eingehalten.
Oberhalb des Referenzniveaus von 389,7 m ü. NN verbleiben lediglich an der westlichen Grundstücksgrenze noch etwa 0,22 kg an PCB, was etwa 0,02 % der PCB-Ausgangsmasse darstellt. Diese Boden-Restbelastung in ca. 0,6 m unter Gelände ist gegenwärtig sowie bei der geplanten zukünftigen Nutzung durch die Tiefenlage sowie einen dort errichteten Zaun unzugänglich. Vor diesem Hintergrund ist eine Gefährdung für die Wirkungspfade Boden – Mensch (direkter Kontakt) und Boden – Nutzpflanze dauerhaft unterbunden. Der Wirkungspfad Boden – Grundwasser wird durch den geringen Querschnitt der Restbelastung, den nicht vorhandenen Grundwasseranschluss sowie die relativ geringe PCB-Restmasse von 0,22 kg als nicht signifikant bewertet.
Ein Aushub der Restbelastung wäre mit erheblichen technischen Sicherungsmaßnahmen der Böschung bzw. der Gebäude auf dem Nachbargrundstück verbunden. Dieser Aufwand wäre … aus den o.g. Umständen nicht verhältnismäßig.
Die Bodensanierung ist … erfolgreich abgeschlossen. Die primäre Quelle ist zu 99,8 % entfernt worden.“ Weitere Sanierungsmaßnahmen werden von den Gutachtern nicht für erforderlich gehalten.

In der Sitzung des Bau- und des Umweltsenates am 24.10.2023 wurde bereits die Grundzüge einer einzurichtenden Grundwassersicherung dargestellt. Zwischenzeitlich liegt ein

„Konzept zur Sicherung des Grundwasserabstroms nach abgeschlossener PCB-Bodensanierung“, erstellt durch das Ing.-Büro PGA Planung Gutachten Analytik GmbH, vor. Das Konzept kommt zusammenfassen auf folgendes Ergebnis:

„Auf dem ehem. Betriebsgelände der […] in Landshut, Klötzlmüllerstraße 140, wurde bis Juli 2018 die quellenorientierte Bodensanierung einer PCB-Altlast durchgeführt. Die Verunreinigung geht auf den Vornutzer des Grundstücks, der […] und dort im Wesentlichen auf einen Brand im Jahr 1960 zurück, nach dem PCB-belastetes Material auf einem Teil des Grundstücks, Flurstück 2329, aufgefüllt wurde. Nach erfolgter Bodensanierung wurden abschließend weitere Untersuchungen des Bodens und des Grundwassers durchgeführt, die auch das westlich angrenzende Grundstück Klötzlmüllerstraße148 mit einbezogen hat. Ziel der Untersuchungen war die abschließende Gefährdungsabschätzung für alle relevanten Wirkungspfade und Schlussfolgerung, ob die Bodensanierung abgeschlossen ist, oder weitere Maßnahmen nach §2 Abs. 7 oder Abs. 8 BBodSchG und im Sinne § 4 Abs. 3 BBodSchG notwendig sind. Bei der Bodensanierung durch Aushub wurden 1.105 kg an PCB entfernt. Die verbliebene Restbelastung lässt sich mit rund 4 kg abschätzen. Daraus ergibt sich eine rechnerische Effizienz der Bodensanierung von rund 99,6 %. Die Untersuchungen bestätigen insgesamt, dass die Sanierungsziele des genehmigten Sanierungsplanes für den Boden vom 23.11.2012 in hinreichenden Maß erfüllt sind. Die Bodensanierung wird damit als erfolgreich abgeschlossen bewertet.

Die auf dem Nachbargrundstück Klötzlmüllerstraße 148 detektierte punktuelle Restbelastung wurde im Mai und Juni 2022 durch Bodenaustausch entfernt.

Auf dem […]-Gelände überschreiten im quartären und im tertiären Grundwasserleiter die PCB-Konzentrationen den Stufe-1-Wert. Nach der Beprobung des quartären Grundwasserleiters vom 27.03.2023 übersteigt nur noch ein Messwert geringfügig (0,57µg/l) den Stufe-2-Wert. D.h., es liegt eine Grundwasserverunreinigung vor, die weitestgehend unter dem Stufe-2-Wert bzw. der Bestimmungsgrenze liegt. Insgesamt zeigt sich ein abnehmender Trend der Grundwasserkonzentrationen. Die PCB-Fahne mit Konzentrationen über dem Stufe-1-Wert (0,05 µg/l) erstreckt sich im quartären Grundwasserleiter ausgehend von der Quelle mit einer Breite von rund 65 m bis etwa 350 m in den Abstrom des BMI-Geländes. Belastbare Daten über die Länge der Schadstofffahne im tertiären Grundwasserleiter sind nicht vorhanden. Jedoch ist im Vergleich zum quartären Grundwasserleiter die Durchlässigkeit um den Faktor 60 niedriger und die Fracht um den Faktor 10 geringer. Es ist daher naheliegend, dass die Fahnenlänge im tertiären Grundwasserleiter erheblich kürzer sein muss als die Fahne im Quartär.“

Das Wasserwirtschaftsamt hat dem Konzept im Prinzip zugestimmt. Folgende Punkte sind noch offen:

- <u>Messungen im tertiären Grundwasserleiters:</u>
  Diese müssen zwingend noch in das Konzept aufgenommen werden.
- <u>Restbelastungen auf der Westseite des Grundstücks:</u>
  Das Nachbargrundstück wurde im Jahr 2021 saniert. Die Belastungen dort waren konzentriert im Randbereich zwischen Hausnummer 140 und 148 zu finden. Bei der damaligen Sanierung wurde festgestellt, dass sich Reste der Belastungen noch in den Randbereich der Hausnummer 140 ziehen. Diese müssen noch entfernt werden. Da aber ohnehin Bau- und Aushubarbeiten stattfinden müssen, kann dies ohne größeren Aufwand erfolgen. Zu klären ist hier nur noch die Frage, ob die Aushubmaßnahme von den jetzigen Eigentümern oder den vergangenen Eigentümern durchgeführt wird.
- <u>Monitoring:</u>
  Auch wenn nach dem Sicherungszeitraum von 4 Jahren keine Maßnahmen zur Schadstoffreduzierung mehr erfolgen werden, ist dennoch weiterhin ein Monitoring durchzuführen. Bereits im vergangenen Gutachten des Büros ERM, indem die Verhältnismäßigkeit der Maßnahmen abgewogen wurde, ist ein Monitoring empfohlen worden. Zu klären ist hier nur noch die Frage, ob das Monitoring von den jetzigen Eigentümern oder den vergangenen Eigentümern durchgeführt wird.

Bereits zur Sitzung vom 24.10.2023 wurden zur grundsätzlichen Bebaubarkeit des Grundstücks Stellungnahmen vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten sowie vom Gesundheitsamt eingeholt. Beiden Fachstellen sehen eine Wohnnutzung als unproblematisch an.

- Wirkpfad Boden-Nutzpflanze
  Zweck des BBodSchG ist die nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen. Bei stofflichen Belastungen landwirtschaftlich genutzter Böden geht es primär um eine mögliche Beeinträchtigung der Nutzungsfunktion als Standort für landwirtschaftliche Nutzung. Gleiches gilt entsprechend für gartenbauliche Nutzungen.
  Bei der Gefährdungsabschätzung des Pfades Boden-Nutzpflanze sind folgende Punkte zu klären:
  Welche Gefahren gehen im konkreten Fall von den im Boden vorhandenen Schadstoffen für Nahrungs- und Futterpflanzen aus? Wie sind diese Gefahren zu beurteilen? Welche Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen können auf kontaminierten Flächen im Vorfeld technischer Maßnahmen zum Schutz der darauf wachsenden Nutzpflanzen ergriffen werden?
  Die fachliche Bewertung obliegt dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten.
- Wirkpfad Boden-Mensch
  Ein Kontakt mit dem Boden kann durch die alltägliche Nutzung wie Sport, Spielen, Wohnen und Arbeiten stattfinden. Dabei steht beim Wirkungspfad Boden-Mensch (direkter Kontakt) die orale Aufnahme insbesondere bei Kleinkindern auf Kinderspielflächen, Wohngebieten sowie Park- und Freizeitanlagen, und die inhalative Aufnahme von aufgewirbelten Bodenpartikeln vor allem bei Erwachsenen auf Industrie- und Gewerbegrundstücken im Vordergrund.
  Die fachliche Bewertung obliegt dem Gesundheitsamt.
- Gefährdungsbeurteilung
  Ob tatsächliche eine Gefährdung vorliegt, hängt ganz wesentlich davon ab, wie große der Abstand zwischen Belastungen und Oberfläche ist. Der Gesetzgeber hat daher pauschalisierte Werte zur Gefährdungsbeurteilung in der Bundesbodenschutzverordnung festgelegt.
  Im vorliegenden Altlastenfall wurde bereits der Oberboden mit einer Mächtigkeit von bis zu 3 Metern flächig auf dem Grundstück abgetragen. Auffüllungen bis zum ursprünglichen Geländeniveau erfolgen im Rahmen der Baumaßnahmen. Damit ist eine „saubere“ Deckschicht von rund 3 Metern vorhanden.
  Die Mindestabstände werden daher im Fall des Wirkpfads Boden-Mensch um das 10-fache überschritten, die des Wirkpfads Boden Nutzpflanze um das 5-fache.

Entsprechende positive Stellungnahmen der beiden Fachbehörden liegen vor.

Es wird gefordert:
a) Die ursprünglichen Sanierungsmaßnahmen vor einer Bebauung abzuschließen und alle Sanierungsmöglichkeiten auszuschöpfen. Eine evt. vorliegende Unverhältnismäßigkeit sei durch unabhängige Gutachten zu belegen. Die erwähnten und vorliegenden Gutachten bestätigen bereits, dass im Rahmen der Verhältnismäßigkeit alles Mögliche getan und veranlasst wurde. Weitere Sanierungsmaßnahmen würden keine signifikante Verbesserung bringen. Es kann beim Grundwassermonitoring wegen der verbliebenen Restbelastung und dem dadurch veranlassten Erlass der Allgemeinverfügung nur noch darum gehen, zum einen die Entwicklung zu beobachten, rechtzeitig und umfassend zu dokumentieren und zum baldigst möglichen Zeitpunkt die Allgemeinverfügung aufzuheben.
b) Der Nachweis, ab welcher Höhenkote (389,7 m ü.NN) keine signifikanten grundwassergefährdenden Altlasten mehr vorliegen, ist im entsprechenden Gutachten vom 18.11.2019 enthalten. Dieser Kote folgt die Festsetzung der Höhenlage eben der -künftigen – Sauberkeitsschicht.
c) Grundsätzlich werden alle Gutachten, die im Zusammenhang mit der Altlastensanierung erstellt wurden und falls notwendig künftig noch erstellt werden vom Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz bewertet.

Inwieweit das Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz, SG Umweltschutz, dass angesprochene Gutachten durch Beauftragung eines weiteren Gutachtens verifizieren lässt, liegt in der Entscheidungsbefugnis der Behörde.
d) Das Wasserwirtschaftsamt Landshut ist als Fachbehörde eng in die gesamten Vorgänge eingebunden und verfügt amtsintern über den erforderlichen Sachverstand zur Beurteilung der Notwendigkeit ergänzender Gutachten.
e) Grundsätzlich richtet sich bei allen Bauvorhaben die Zulässigkeit zur Verwendung von Baustoffen nach den jeweils geltenden diesbezüglichen technischen Vorschriften und Regelungen, insbesondere der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) die Schutz bieten soll vor aus ortsfesten Anlagen (z.B. Keller, Fundamente, Tiefgaragen u.ä,) freigesetzten wassergefährdenden Stoffen.
Eine Mobilisierung des im Boden verbliebenen Rest-PCBs kann zunächst durch das Bewegen von Aushubmaterial erfolgen. Dies berücksichtigend bestimmt die Planung bereits die Unterkante der Sauberkeitsschicht. Bis zu diesem Tiefenhorizont wurde die Bodensanierung durchgeführt. Eine weitere Möglichkeit der Mobilisierung besteht durch den Grundwassereintrag und –transport. Wenn im Grundwasser gebaut wird, ist hierfür eine Genehmigung erforderlich. Dies geschieht durch stellen eines Wasserrechtsantrags. Die Fachbehörde prüft dann eigenständig, ob zum Nachweis der Unbedenklichkeit weiterführende Gutachten erforderlich und vorzulegen sind.
f) Die Höhenlage für die Unterkante der Sauberkeitsschicht wurde auf 389,7 m ü.NN bestimmt. Um diese Sauberkeitsschicht herzustellen werden die Aushubarbeiten diese Höhenkote nur minimal um wenige Zentimeter unterschreiten.
Der mittlere im Geotechnischen Bericht vom 18.09.2019) angegebene Grundwasserspiegel liegt bei 389,5 m ü. NN, der höchste GW-Stand bei 391,5 m ü.NN (inkl. 50 cm Sicherheitszuschlag). Normale Grundwasserverhältnisse voraussetzend, sollte es damit im Rahmen der Erdarbeiten zu keinen Eingriffen in das Grundwasser kommen.
Sollte das Grundwasser während der Bauarbeiten aufgrund heftiger Niederschläge vorübergehend ansteigen, werden die entsprechenden Arbeiten für diesen Zeitraum unterbrochen.
g) Das Bayerische Landesamt für Umwelt (LfU) führt nach Art. 3 Abs. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) das sogenannte Altlastenkataster. Über die Entlassung einer Fläche aus diesem Verzeichnis entscheidet die Kreisverwaltungsbehörde, im vorliegenden Fall das Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz der kreisfreien Stadt Landshut.
h) Die im Zusammenhang mit der Bauleitplanung erstellten Gutachten sind als Verfahrensunterlagen Bestandteil der Planungen und somit im Zeitraum der öffentlichen Auslegung für jedermann einsehbar. Die Gutachten enthalten an ihrem Ende eine kurze allgemeinverständliche Zusammenfassung.
i) Die in der Zeit vom 16.07.2019 bis 23.08.2019 durchgeführte Beteiligung der Öffentlichkeit stellt nur einen von mehreren Verfahrensschritten bei der Aufstellung von Bebauungsplänen dar. Vorrangig dient die gem. § 3 Abs.1 BauGB durchgeführte Beteiligung der Information der Bürger und im Rückfluss auch der Planungsbehörde.
Während aller Beteiligungszeiträume steht es jedermann frei sich durch Einsichtnahme in die Akten Kenntnis der Planung und der einschlägigen Gutachten zu verschaffen.
Das Baugesetzbuch (BauGB) schreibt in § 3 Abs.2 die formelle öffentliche Auslegung für die Dauer eines Monats vor. Dieser Zeitraum ist als Regelzeitraum anzusehen. Es steht im Ermessen des Amtes für Stadtentwicklung und Stadtplanung der Stadt Landshut diesen Zeitraum zu verlängern.
j) Die Untersuchung des Grundwassers der Anwohner wurde erstmals 2019 vorgenommen und wird alle 2 Jahre wiederholt. Die letzte Probenentnahme erfolgte im August 2023. Die Entnahmen werden von Mitarbeitern der Stadt Landshut vorgenommen. Die Untersuchung der Proben geschieht durch ein von der Stadt Landshut beauftragtes Labor.
Die Durchführung von Bodenuntersuchungen in Bereichen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans / Deckblatts vor Beginn und nach Abschluss der Bauarbeiten ist über den Inhalt des Bebauungsplans nicht regelbar. Sie kann allenfalls im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages vereinbart werden oder individuell im konkreten Verdachtsfall.

k) Der gutachterliche Vergleich, ob die Deckblatt-Änderung das PCB-Grundwasserproblem besser löst als der rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahre 2014 wird nicht zielführend sein. Der Bebauungsplan aus dem Jahr 2014 ist rechtskräftig und auf seiner Basis und auf Basis der darin enthaltenen Festsetzungen dürfte damit gebaut werden. Für die aktuelle Deckblatt-Änderung bietet das laufende Verfahren mit Beteiligung aller zuständigen Fachbehörden Gelegenheit zur Prüfung.
Im Übrigen dienen weder der Bebauungsplan noch das Deckblatt hierzu der Lösung des PCB-Grundwasserproblems. Dieses Problem ist außerhalb der Bauleitplanung zu lösen. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wird geprüft inwieweit die Planung zu unzumutbaren Beeinträchtigungen führt.
l) Das laufende Aufstellungsverfahren für das Deckblatt 1 zum Bebauungsplan 02-34 folgt den diesbezüglichen Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB). Ein Einfluss auf das Abstimmungsverhalten der Mitglieder des Stadtrats ist nicht möglich.

Bezüglich der Thematik der Wertminderung wird darauf hingewiesen, dass ein eventueller Einfluss auf den Verkehrswert der betroffenen Grundstücke durch einen Bebauungsplan für sich genommen kein Kriterium für die Abwägungserheblichkeit ist. Es kommt auf die zu erwartenden tatsächlichen Beeinträchtigungen an, wie z.B. eine etwaige Reduzierung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung auf dem betroffenen Grundstück (BVerwG, Beschluss vom 09.02.1995, NVwZ 1995, 895).

8. Es werden Bedenken gegen Rechtmäßigkeit der Änderung des Bebauungsplanes im sogenannten beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geäußert.
Die gesetzlichen Vorgaben für die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes 02-34 durch Deckblatt 1 durch ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauBG als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ sind gegeben. Die geplante Grundfläche aller geplanten Gebäude liegt zusammengenommen (mit GRZ 1 = ca. 4.199 m² und GRZ 2 = ca. 9.223 m²) deutlich unter der Höchstgrenze von 20.000 m². Die in den, in der Stellungnahme zitierten Paragraphen § 1 Abs. 6 Nr. 7a und § 2 Abs. 4 BauGB beziehen gerade nicht auf ein Verfahren der Innenentwicklung. Die Belange, die in einer formellen Umweltprüfung abzuarbeiten sind, bleiben auch in einem Verfahren der Innenentwicklung unverändert abwägungserheblich (hier: § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a), c), e), h) und i) BauGB). Es ergeben sich bei einem Verfahren der Innenentwicklung somit keine materiellen Änderungen gegenüber einem regulären Verfahren mit Umweltprüfung. Der § 13a BauGB schließt das Verfahren der Innenentwicklung nur bei Belangen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b) (Natura2000-Gebiete) aus.

9. Gegenüber der in der Zeit vom 16.07.2019 bis zum 23.08.2019 ausgelegten Planung wurde die Bebauungsdichte um rd. 13,3 % (um ca. 2.140 m² Geschoßfläche) reduziert. Im Nordosten des Geltungsbereiches (Baufelder 7 – 9) wurden die Gebäudehöhen zurückgenommen. Anstelle der hier geplanten Mehrfamilienhäuser mit 3 – 4 Vollgeschossen sollen nunmehr 11 Reihenhäuser mit 2 – 3 Vollgeschossen errichtet werden. Die Anzahl der wahrgenommenen Baukörper bleibt gleich: 9 Mehrfamilienhäuser (Baufelder 1 -6 und 10 – 12) sowie 3 Reihenhausanlagen (Baufelder 7 – 9). Zum Rand und damit nach außen wirksam gegenüber der Nachbarbebauung wirksam sind 3 Baukörper im Osten und ebenfalls 3 Baukörper im Westen des Baugebiets.
Die Wertung als „Kasernenbauweise“ stellt eine subjektive Betrachtungsweise dar, auf die keiner weiteren Abwägung bedarf.
Die Aufschüttung / Erhöhung des Baugeländes ergibt sich aus der Festsetzung der Unterkante der Sauberkeitsschicht auf 389,7 m ü.NN und den üblichen Anforderungen an die Bauwerkskonstruktion. Die Erhöhung wird zu den Rändern des Baugebiets zum Kreuzeckweg im Osten und zum Abzweig der Klötzlmüllerstraße im Westen als Übergang gestaltet. Ihre max. Höhe wird nach außen hin nur sehr untergeordnet in Erscheinung treten. Zumal auch innerhalb des Baugeländes alle Übergänge fließend ausgeführt werden.
Ob durch die Planung eine „grobe Verletzung der allgemeinen Grundlagen des guten Städtebaus“ grob verletzt werden, entzieht sich der Abwägung, da im Einspruch die Grundsätze nicht definiert werden.

Jede Bauleitplanung hat so zu erfolgen, dass negative Einflüsse auf die bestehende Nachbarschaft so weit wie möglich vermieden werden. Allgemein nachvollziehbar dürfte sein, dass jedwede Baumaßnahme zu einer Änderung des jeweiligen Umfeldes führt. Inwieweit diese Änderung negativ empfunden wird, stellt regelmäßig eine sehr subjektive Betrachtungsweise dar.
Die Feststellung der Wertigkeit eines Grundstücks liegt regelmäßig im Zuständigkeitsbereich der jeweiligen Eigentümer. Unbenommen hiervon ist eine mögliche Schadensersatzforderung gegenüber dem Verursacher.
Die Thematik der Wertminderung wurde bereits unter Punkt 7 abgehandelt.

10. Der durchgeführte Verfahrensschritt diente gerade der Ermittlung der Wünsche und Anregungen, und damit im weitesten Sinne der Interessen der Anwohner. Diese in die Planung einfließen zu lassen ohne ihre Kenntnis ist schlicht nicht möglich.

11. Die in der Zeit vom 16.07.2019 bis 23.08.2019 durchgeführte Beteiligung der Öffentlichkeit sollte gemäß § 3 Abs. 1 BauGB „möglichst frühzeitig“ erfolgen und „über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung“ unterrichten und informieren. Regelmäßig liegen zu diesem frühen Zeitpunkt noch nicht alle erforderlichen Gutachten vor. Im Nachgang zur angesprochenen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden, zum Teil bereits unter Berücksichtigung der aufgeworfenen Fragen und der geäußerten Bedenken und Anregungen, die folgenden Gutachten und gutachterlichen Berichte erstellt:
    - Geotechnischer Bericht Nr. B1907247 vom 18.09.2019, Büro GeoPlan, Osterhofen
    - BMI-Standort Klötzlmüllerstraße 140, Landshut PCB-Bodensanierung, Projekt Nr.: 0027473 vom 18.11.2019, ERM GmbH Neu-Isenburg
    - Klötzlmüllerstraße 140 – Humantoxikologische Beurteilung des Restbelastungen mit Polychlorierten Biphenylen (PCB) im Hinblick auf die relevanten Wirkungspfade, vom Dezember 2019, Dr. Gerd Rippen, Göttingen
    - Änderung des Bebauungsplanes 02/34 durch Deckblatt 1, Numerisches Grundwassermodell, vom 09.12.2019, Dr. Blasy – Dr. Øverland, Eching a. Ammersee
    - Verkehrsuntersuchung Klötzlmüllerviertel in Landshut, vom 18. 09.2020, Projekta Ingenieurgesellschaft, Auerbach
    - Immissionsschutztechnisches Gutachten, Schallimmissionsschutz, Projekt-Nr. LA-2321-03 / 2321-03_E01 vom 19.01.2022 Hoock & Partner Sachverständige PartG mbH, Landshut (dieses Gutachten bezieht sich bereits auf die vorliegende, geänderte, reduzierte Planung)

12. Aufgrund des mit anderen kreisangehörigen Städten generellen, geringen Flächenpotentials im Gebiet der kreisfreien Stadt Landshut müssen sich alle größeren Baumaßnahmen, hier: Wohnungsbau, auf die zur Verfügung stehenden Flächen konzentrieren. Im (geänderten) Deckblatt wurde die Anzahl der möglichen Wohnungen reduziert und das Angebotsspektrum um 11 Reihenhäuser erweitert. Die Nachfrage und das darauf reagierende Angebot - oder auch umgekehrt - stellen einen fließenden Prozess dar, der sich mit einzelnen, herausgegriffenen Zahlen nicht belegen lässt, sondern auf langfristiger Marktbeobachtung beruht.

13. Dem seit Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes 2013 / 2014 in Art und Umfang geänderten Bedarf und der daraus resultierenden Nachfrage wird mit der Deckblatt-Änderung Rechnung getragen. Im Zeitraum von 2013 bis 2022 stieg die Einwohnerzahl der Stadt um 9.278 Personen oder ca. 14 % von 66.179 (2013) auf 75.457 (2022). Die aktuellen Bevölkerungsprognosen (Quelle: Bayer. Landesamt für Statistik) gehen für die Stadt Landshut von einem weiteren Zuwachs bis 2030 um 11.821 Personen gegenüber dem Wert 2013 oder ca. 18 % auf ca. 78.000 Personen aus und weiter bis 2030 um 14.621 Personen oder ca. 22 % auf dann 80.800 Einwohner. Die Stadt Landshut ist wie alle anderen Kommunen auch kein in sich geschlossener Organismus. Jede Bevölkerungsveränderung beinhaltet ganz unterschiedliche Faktoren wie die Wirtschaftskraft und damit Anziehungskraft einer Kommune, ihr Freizeitangebot, Todes- und Geburtenraten usw. usw. Es ist nicht

möglich Landshut von einer derartigen Entwicklung abzukoppeln. Inwieweit innerhalb eines solchen Prozesses individuelle Interessen berücksichtigt werden (können) ist eine politische Frage. Diese lässt sich nicht im Rahmen der Bauleitplanung beantworten. Bauleitplanung ist immer Vorsorge- und Reaktionsplanung.

14. Ein Bebauungsplan regelt immer nur die bauliche Entwicklung der Flächen innerhalb seines Geltungsbereichs. Über den Bebauungsplan hinaus gehende Planungen für ein ganzes Stadtviertel sind im Rahmen der Bauleitplanung nur im Flächennutzungsplan möglich. Die hier geforderte Gesamtplanung des Viertels stellt dem gegenüber jedoch eine gesonderte Strukturplanung dar. Diese wäre nur außerhalb der Bauleitplanung möglich und separat durchzuführen. Die Entscheidung hierüber obliegt den politischen Gremien.

15. Zur Ermittlung des Bedarfs an zusätzlichen Plätzen in Kinderkrippen, Kindergärten und Schulen werden regelmäßig statische Kennwerte herangezogen. Zudem wurden für das gesamte Stadtgebiet in den letzten Jahren Schulbedarfs- und Kita-Bedarfspläne erstellt bzw. werden noch erstellt. Der diesbezügliche Bedarf wird in der Begründung wiedergegeben (siehe Ziffer 11.1). Er dient der planenden Kommune als Hinweis welche Einrichtungen u.U. zu erweitern sind und welche noch über ausreichende Kapazität verfügen. Pläne und eigene Gutachten hierzu werden generell nicht erstellt.

16. Aufgrund der notwendigen Anpassung des Geltungsbereichs an den des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 02-32 liegt die im Bebauungsplan Nr. 02-34 bisher nördlich des Kreuzeckweges festgesetzte Spielplatzfläche nicht mehr im Geltungsbereich des Deckblatts zum Bebauungsplan Nr. 02-34. Die Fläche ist in die Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan Nr. 02-32 integriert.
    Die Ausweisung eines öffentlichen Spielplatzes ist eine freiwillige Aufgabe der Gemeinde. Bei öffentlichen Spielplätzen handelt es sich um öffentliche Einrichtungen der Gemeinden für die allgemeine Nutzung. Eine Verpflichtung zur Ausweisung eines öffentlichen Spielplatzes besteht nach Auskunft des Staatsministeriums des Innern, für Sport und Integration nicht. (sinngemäß aus Antwort des Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr im Einvernehmen mit dem Staatsministerium des Innern, für Sport und Integration auf die „Schriftliche Anfrage“ der Abgeordneten Kerstin Celina und Stephanie Schuhknecht, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, Drucksache Nr. 18/22476 des Bayer. Landtags vom 09.08.2022). Insoweit existiert gar kein gesetzlicher Rahmen an dem sich die Stadt Landshut bei der Ausweisung öffentlicher Spielplätze orientieren könnte. Die Notwendigkeit zur Errichtung und die erforderliche Größe privater Spielflächen richtet sich nach den Vorschriften der bayerischen Bauordnung (BayBO) in Verbindung mit den Maßgaben der Freiflächen- und Gestaltungssatzung der Stadt Landshut.

17. Das Baugelände war bis zur Aufgabe seiner industriellen Nutzung nahezu zu 100 % versiegelt. Dem gegenüber stellt die jetzige Planung eine erhebliche Verbesserung dar. Insgesamt wird durch mehrere Maßnahmen die Pufferfähigkeit für Niederschlagswasser gefördert wie durch die Festsetzung eines erhöhten Aufbaus bei der Dachbegrünung. Im Zuge der detaillierten Freiflächenplanung werden die Abflüsse für das Niederschlagswasser genau betrachtet und geprüft, wo ggfs. zusätzliche Maßnahme zur Rückhaltung, zum Abfluss oder zur Pufferung gegeben und/oder notwendig sind. Ziel wird sein, dem vorhandenen (Mischwasser-)Kanal kein Niederschlagswasser zuzuführen, was den Vorgaben der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) entspricht, die in § 15 Abs. 2 Ziffer 6 die Einleitung von Grund-, Quell- und Sickerwasser in die öffentliche Entwässerungsanlage verbietet. Das Deckblatt zum Bebauungsplan enthält ca. 3.742 m² private und ca. 1.260 m² öffentliche Grünflächen. Je 300 m² Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen. Auf den künftigen privaten Flächen sind folgerichtig 65 Bäume als „zu pflanzen“ festgesetzt. Zusätzlich sind im Bereich der öffentlichen Grünflächen, hier vor allem den Klötzlmühlbach begleitend, 19 Bäume zu pflanzen. Es darf davon ausgegangen werden, dass die im Bereich der privaten Freiflächen durch die übliche gärtnerische Gestaltung weitere Pflanzmaßnahmen, dann vorrangig durch Sträucher, erfolgen werden.

42. [redacted]
mit dem Schreiben vom 19.08.2019

https://cloudla.Landshut.de/nextcloud/index.php/s/fdpKi8nwWxM845y

Beschluss:

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

1. Dem seit Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes 2013 / 2014 in Art und Umfang geänderten Bedarf und der daraus resultierenden Nachfrage wird mit der Deckblatt-Änderung Rechnung getragen. Im Zeitraum von 2013 bis 2022 stieg die Einwohnerzahl der Stadt um 9.278 Personen oder ca. 14 % von 66.179 (2013) auf 75.457 (2022). Die aktuellen Bevölkerungsprognosen (Quelle: Bayer. Landesamt für Statistik) gehen für die Stadt Landshut von einem weiteren Zuwachs bis 2030 um 11.821 Personen gegenüber dem Wert 2013 oder ca. 18 % auf ca. 78.000 Personen aus und weiter bis 2030 um 14.621 Personen oder ca. 22 % auf dann 80.800 Einwohner. In Kombination mit dem vergleichsweise geringen Flächenpotential der kreisfreien Stadt Landshut und der Verpflichtung zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden ist die angestrebte Verdichtung notwendig und vertretbar.
   Im Einspruch wird die Tiefgaragenein- und -ausfahrt zum Seitenarm der Klötzlmüllerstraße moniert. Gegenüber der bisherigen Planung wird die Tiefgaragenzufahrt um 90° gedreht und öffnet sich direkt zur Klötzlmüllerstraße hin.
   Die Klötzlmüllerstraße ist und bleibt die Hauptverbindung des gesamten Viertels zur Innenstadt und in das übergeordnete Straßennetz. Sie ist zur Aufnahme des Neuverkehrs geeignet und ausreichend dimensioniert. Es ist folgerichtig geboten die Tiefgaragen an sie anzubinden.
   Zum Schutz der Anlieger und entsprechend den technischen sowie rechtlichen Vorschriften werden die geplanten Tiefgaragenzu- und –ausfahrten eingehaust und gemäß den Angaben aus dem Immissionsschutztechnischen Gutachten der Hoock & Partner Sachverständige PartG mbH vom 19.01.2022 schallgedämmt ausgebildet.
   Die Auswirkungen des planungsbedingten steigenden künftigen Verkehrsaufkommens wurde in der „Verkehrsuntersuchung Klötzlmüllerviertel in Landshut“ vom 18.09.2020 der Projekta-Ingenieurgesellschaft, Auerbach und in einem „Immissionsschutztechnisches Gutachten, Schallimmissionsschutz, Projekt-Nr. LA-2321-03 / 2321-03_E01 vom 19.01.2022 durch das Büro Hoock & Partner Sachverständige PartG mbH, Landshut untersucht. Letzteres Gutachten bezieht sich bereits auf die vorliegende, geänderte, reduzierte Planung. Es kommt zu dem Ergebnis, dass lediglich an den Südseiten der geplanten Mehrfamilienhäuser (Baufelder 10 – 12), zur Klötzlmüllerstrasse hin, Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Diese sind durch eine entsprechende Grundrißorientierung in Kombination mit baulichen Maßnahmen durchführbar.

2. Die geplante Anzahl an Kfz-Stellplätzen richtet sich dabei i.d.R. nach der Stellplatzsatzung (StPlS) der Stadt Landshut vom 11.05.2015, zuletzt geändert durch Satzung vom 16.11.2020. Zusätzlich zu den Kfz-Stellplätzen werden den jeweiligen Mehrfamilienhäusern auch zugeordnete Fahrrad-Abstellflächen und -plätze geschaffen. Das Baugebiet ist gut an das Netz des ÖPNV angebunden. Die Innenstadt, alle Schulen, der Landshuter Hauptbahnhof und die weitaus meisten sonstigen Infrastruktureinrichtungen sind wegen des ebenen Geländes gut auch mit dem Fahrrad erreichbar.
   In der Sitzung vom 07.03.2024 hat der Bausenat daher einer Reduzierung der sich nach der Stellplatzsatzung nachzuweisenden, oben genannten KFZ-Stellplätze zugestimmt. Grundlage für die Reduzierung wird ein Mobilitätskonzept sein. Dem gegenüber wird die Anzahl der Fahrrad-Abstellplätze erweitert.
   Das Mobilitätskonzept beruht auf der vorliegenden Bauleitplanung, den örtlichen, infrastrukturellen Gegebenheiten im näheren und mittleren Umfeld sowie der topografischen Situation.

Ziel des Konzeptes ist die Reduzierung des KFZ-Individualverkehrs, der von den künftigen Bewohnern des neuen Baugebietes ausgelöst werden wird und damit die Reduzierung der Anzahl sowohl der nach den geltenden Satzungen und Vorschriften nachzuweisenden KFZ-Stellplätze und auch der tatsächlich benötigten Stellplätze. Damit einher geht eine Akzeptanz- und Attraktivitätssteigerung hinsichtlich des ÖPNVs und des Fahrradverkehrs.
Im Wirkungsbereich des Mobilitätskonzeptes kommt es nach baulicher und organisatorischer Umsetzung der formulierten Maßnahmen für die bereits vorhandenen und die neu hinzuziehenden Anwohner zu einer Reduzierung durch Lärm und Staub, einer Reduzierung der Versiegelung der Bodenoberfläche, zu einer Verbesserung hinsichtlich der Versickerung von Niederschlägen und zu einer Abnahme der Gefährdung durch den KFZ-Verkehr. Die Anzahl der oberirdischen Stellplätze und die Ausdehnung der Tiefgaragen wird verkleinert. Die dadurch freiwerdenden Flächen tragen zu einer Verbesserung des Wohnumfeldes bei.
Ein Fehlverhalten der Nutzer - gleich welcher Einrichtung - lässt sich planerisch nicht fassen. Ob die neuen Bewohner die entstehenden Tiefgaragen oder die angebotenen sonstigen Stellplätze für Kfz und Fahrräder nutzen oder nicht entzieht sich dem Regelungsinhalt der Bauleitplanung.
Die neuen Tiefgaragen werden nach unten gegen aufsteigendes Grundwasser so- weit erforderlich und möglich gesichert. Wenn im Katastrophenfall das Stadtviertel, das gesamte Baugebiet und damit auch die neuen Tiefgaragen überflutet werden, wird das Wasser von oben in die Tiefgaragen eindringen. Bis zu einer gewissen Hochwasserhöhe wird die geplante Höhenlage des neuen Baugeländes Schutz bieten. Im Falle weiter steigenden Wassers werden die Tiefgaragen im Baugebiet volllaufen, wie allen anderen Tiefgaragen im vom Hochwasser betroffenen Gebiet auch. Ein 100 %-iger Schutz vor Naturkatastrophen ist nie und nirgends gegeben.

3. Die Tiefgaragenzufahrten im Kreuzeckweg werden wie bereits mehrfach geschrieben nicht mehr weiterverfolgt. Weite Teile des Kreuzeckweges sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und seines Deckblatts. Dadurch ist hier auch keine Regelungsmöglichkeit gegeben. Eine Regelungsmöglichkeit besteht über den Schulwegplan der Stadt Landshut und entsprechende verkehrsregelnde Maßnahmen.

4. Gegenüber der in der Zeit vom16.07.2019 bis 23.08.2019 ausgelegten Planung wurde die Bebauungsdichte um rd. 13,3 % (= ca. 2.140 m² Geschoßfläche) reduziert. Im Nordosten des Geltungsbereiches (Baufelder 7 – 9) wurden die Gebäudehöhen zurückgenommen. Anstelle der hier bisher geplanten Mehrfamilienhäuser mit 3 -4 Vollgeschossen sollen nunmehr Reihenhäuser mit 2 – 3 Vollgeschossen errichtet werden. Die geplante Bebauungsdichte folgt der oben erwähnten Befriedigung der prognostizierten Nachfrage nach Wohnraum. Wie ebenfalls bereits mehrfach erwähnt liegt ein Immissionsschutztechnisches Gutachten inzwischen vor.

5. Die Auswirkungen der geplanten Tiefgaragen auf das Grundwasser und den Grundwasserstrom wurden im „Numerischen Grundwassermodell“ von Dr. Blasy – Dr. Øverland vom 09.12.2019 untersucht. Darin wurde der Einfluss der geplanten Tiefgaragen auf die Grundwasserströmung und einen möglichen Aufstau betrachtet und festgestellt, dass die beiden Tiefgaragenkomplexe „keine Abhilfemaßnahmen zur weiteren Verminderung der Auswirkungen“ erforderlich machen“. Die sich aus den Berechnungen im genannten Gutachten ergebenden Auswirkungen bewegen sich im Bereich weniger Zentimeter. Ein Bodengutachten wurde erstellt und liegt als „Geotechnischer Bericht Nr. B1907247“ vom 18.09.2019 (Verfasser: GeoPlan, Osterhofen) vor.
Die Notwendigkeit zur Durchführung eines Beweissicherungsverfahrens ergibt sich aus der jeweils gewählten Konstruktionsweise und damit zusammenhängend aus der Schwere des Eingriffs in den Baugrund. Sie liegt im Zuständigkeitsbereich des jeweiligen Bauherrn. Dem allgemein gültigen Verursacherprinzip folgend haftet der Bauherr oder die von ihm beauftragte ausführende Firma für durch seine Baumaßnahme verursachte Schäden an benachbarten Gebäuden.
Die geforderten Grundwasser- Messstellen wurden im Zusammenhang mit dem Grundwassermonitoring eingerichtet.

6. Das Baugelände war bis zur Aufgabe seiner industriellen Nutzung nahezu zu 100 % versiegelt. Dem gegenüber stellt die jetzige Planung eine erhebliche Verbesserung dar. Insgesamt wird durch mehrere Maßnahmen die Pufferfähigkeit für Niederschlagswasser gefördert, wie durch die Festsetzung eines erhöhten Aufbaus bei der Dachbegrünung. Im Zuge der detaillierten Freiflächenplanung werden die Abflüsse für das Niederschlagswasser genau betrachtet und geprüft, wo ggfs. zusätzliche Maßnahme zur Rückhaltung, zum Abfluss oder zur Pufferung gegeben und/oder notwendig sind. Ziel wird sein, dem vorhandenen (Mischwasser-)Kanal kein Niederschlagswasser zuzuführen, was den Vorgaben der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) entspricht, die in § 15 Abs. 2 Ziffer 6 die Einleitung von Grund-Quell- und Sickerwasser in die öffentliche Entwässerungsanlage verbietet.

7. Wie vom Amt für Umwelt, Klima- und Naturschutz, SG Umweltschutz angegeben erfolgte die Sanierung der Altlasten innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans und damit auch des Deckblatts auf der Grundlage des Sanierungsplans vom 23.11.2012.

   Im Auftrag des Rechtsnachfolgers des die Altlasten verursachenden Unternehmens wurde – zeitlich gesehen nach der Unterrichtung der Öffentlichkeit und der von der Planung berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vom 16.07.2019 – einschl. 23.08.2019 – der Bericht 0027473 vom 18.11.2019, Verfasser ERM GmbH, Neu-Isenburg, bezüglich der PCB Bodensanierung vorgelegt. Darin sind unter Ziffer 5, Seite 12, eine „Zusammenfassende Bewertung und Empfehlungen“ enthalten.

   „Durch die Sanierungsmaßnahmen wurde etwa 99.8 % der im Boden vorhandenen PCB-Masse erfolgreich entfernt. Die verbliebenen 0,2 % an PCB-Masse (ca. 2,5 kg) liegen zu rund 90 % in Bodenhorizonten der gesättigten Bodenzone unterhalb des Referenzniveaus von 389,7 m Ü. NN vor. Der Sanierungszielwert für das Bodenmaterial von 10 mg/kg ist hier eingehalten.

   Oberhalb des Referenzniveaus von 389,7 m ü. NN verbleiben lediglich an der westlichen Grundstücksgrenze noch etwa 0,22 kg an PCB, was etwa 0,02 % der PCB-Ausgangsmasse darstellt. Diese Boden-Restbelastung in ca. 0,6 m unter Gelände ist gegenwärtig sowie bei der geplanten zukünftigen Nutzung durch die Tiefenlage sowie einen dort errichteten Zaun unzugänglich. Vor diesem Hintergrund ist eine Gefährdung für die Wirkungspfade Boden – Mensch (direkter Kontakt) und Boden – Nutzpflanze dauerhaft unterbunden. Der Wirkungspfad Boden – Grundwasser wird durch den geringen Querschnitt der Restbelastung, den nicht vorhandenen Grundwasseranschluss sowie die relativ geringe PCB-Restmasse von 0,22 kg als nicht signifikant bewertet.

   Ein Aushub der Restbelastung wäre mit erheblichen technischen Sicherungsmaßnahmen der Böschung bzw. der Gebäude auf dem Nachbargrundstück verbunden. Dieser Aufwand wäre … aus den o.g. Umständen nicht verhältnismäßig.

   Die Bodensanierung ist … erfolgreich abgeschlossen. Die primäre Quelle ist zu 99,8 % entfernt worden.“ Weitere Sanierungsmaßnahmen werden von den Gutachtern nicht für erforderlich gehalten.

   In der Sitzung des Bau- und des Umweltsenates am 24.10.2023 wurde bereits die Grundzüge einer einzurichtenden Grundwassersicherung dargestellt. Zwischenzeitlich liegt ein

   „Konzept zur Sicherung des Grundwasserabstroms nach abgeschlossener PCB-Bodensanierung“, erstellt durch das Ing.-Büro PGA Planung Gutachten Analytik GmbH, vor. Das Konzept kommt zusammenfassen auf folgendes Ergebnis:

   „Auf dem ehem. Betriebsgelände der […] in Landshut, Klötzlmüllerstraße 140, wurde bis Juli 2018 die quellenorientierte Bodensanierung einer PCB-Altlast durchgeführt. Die Verunreinigung geht auf den Vornutzer des Grundstücks, der […] und dort im Wesentlichen auf einen Brand im Jahr 1960 zurück, nach dem PCB-belastetes Material auf einem Teil des Grundstücks, Flurstück 2329, aufgefüllt wurde. Nach erfolgter Bodensanierung wurden abschließend weitere Untersuchungen des Bodens und des Grundwassers durchgeführt, die auch das westlich angrenzende Grundstück Klötzlmüllerstraße148 mit einbezogen hat. Ziel der Untersuchungen war die abschließende Gefährdungsabschätzung für alle relevanten Wirkungspfade und

Schlussfolgerung, ob die Bodensanierung abgeschlossen ist, oder weitere Maßnahmen nach §2 Abs. 7 oder Abs. 8 BBodSchG und im Sinne § 4 Abs. 3 BBodSchG notwendig sind. Bei der Bodensanierung durch Aushub wurden 1.105 kg an PCB entfernt. Die verbliebene Restbelastung lässt sich mit rund 4 kg abschätzen. Daraus ergibt sich eine rechnerische Effizienz der Bodensanierung von rund 99,6 %. Die Untersuchungen bestätigen insgesamt, dass die Sanierungsziele des genehmigten Sanierungsplanes für den Boden vom 23.11.2012 in hinreichenden Maß erfüllt sind. Die Bodensanierung wird damit als erfolgreich abgeschlossen bewertet.
Die auf dem Nachbargrundstück Klötzlmüllerstraße 148 detektierte punktuelle Restbelastung wurde im Mai und Juni 2022 durch Bodenaustausch entfernt.
Auf dem […]-Gelände überschreiten im quartären und im tertiären Grundwasserleiter die PCB-Konzentrationen den Stufe-1-Wert. Nach der Beprobung des quartären Grundwasserleiters vom 27.03.2023 übersteigt nur noch ein Messwert geringfügig (0,57µg/l) den Stufe-2-Wert. D.h., es liegt eine Grundwasserverunreinigung vor, die weitestgehend unter dem Stufe-2-Wert bzw. der Bestimmungsgrenze liegt. Insgesamt zeigt sich ein abnehmender Trend der Grundwasserkonzentrationen. Die PCB-Fahne mit Konzentrationen über dem Stufe-1-Wert (0,05 µg/l) erstreckt sich im quartären Grundwasserleiter ausgehend von der Quelle mit einer Breite von rund 65 m bis etwa 350 m in den Abstrom des BMI-Geländes. Belastbare Daten über die Länge der Schadstofffahne im tertiären Grundwasserleiter sind nicht vorhanden. Jedoch ist im Vergleich zum quartären Grundwasserleiter die Durchlässigkeit um den Faktor 60 niedriger und die Fracht um den Faktor 10 geringer. Es ist daher naheliegend, dass die Fahnenlänge im tertiären Grundwasserleiter erheblich kürzer sein muss als die Fahne im Quartär.“
Das Wasserwirtschaftsamt hat dem Konzept im Prinzip zugestimmt. Folgende Punkte sind noch offen:

- Messungen im tertiären Grundwasserleiters:
  Diese müssen zwingend noch in das Konzept aufgenommen werden.
- Restbelastungen auf der Westseite des Grundstücks:
  Das Nachbargrundstück wurde im Jahr 2021 saniert. Die Belastungen dort waren konzentriert im Randbereich zwischen Hausnummer 140 und 148 zu finden. Bei der damaligen Sanierung wurde festgestellt, dass sich Reste der Belastungen noch in den Randbereich der Hausnummer 140 ziehen. Diese müssen noch entfernt werden. Da aber ohnehin Bau- und Aushubarbeiten stattfinden müssen, kann dies ohne größeren Aufwand erfolgen. Zu klären ist hier nur noch die Frage, ob die Aushubmaßnahme von den jetzigen Eigentümern oder den vergangenen Eigentümern durchgeführt wird.
- Monitoring:
  Auch wenn nach dem Sicherungszeitraum von 4 Jahren keine Maßnahmen zur Schadstoffreduzierung mehr erfolgen werden, ist dennoch weiterhin ein Monitoring durchzuführen. Bereits im vergangenen Gutachten des Büros ERM, indem die Verhältnismäßigkeit der Maßnahmen abgewogen wurde, ist ein Monitoring empfohlen worden. Zu klären ist hier nur noch die Frage, ob das Monitoring von den jetzigen Eigentümern oder den vergangenen Eigentümern durchgeführt wird.
  Bereits zur Sitzung vom 24.10.2023 wurden zur grundsätzlichen Bebaubarkeit des Grundstücks Stellungnahmen vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten sowie vom Gesundheitsamt eingeholt. Beiden Fachstellen sehen eine Wohnnutzung als unproblematisch an.
- Wirkpfad Boden-Nutzpflanze
  Zweck des BBodSchG ist die nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen. Bei stofflichen Belastungen landwirtschaftlich genutzter Böden geht es primär um eine mögliche Beeinträchtigung der Nutzungsfunktion als Standort für landwirtschaftliche Nutzung. Gleiches gilt entsprechend für gartenbauliche Nutzungen.
  Bei der Gefährdungsabschätzung des Pfades Boden-Nutzpflanze sind folgende Punkte zu klären:
  Welche Gefahren gehen im konkreten Fall von den im Boden vorhandenen Schadstoffen für Nahrungs- und Futterpflanzen aus? Wie sind diese Gefahren zu beurteilen? Welche Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen können auf

kontaminierten Flächen im Vorfeld technischer Maßnahmen zum Schutz der darauf wachsenden Nutzpflanzen ergriffen werden?
Die fachliche Bewertung obliegt dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten.

- Wirkpfad Boden-Mensch
  Ein Kontakt mit dem Boden kann durch die alltägliche Nutzung wie Sport, Spielen, Wohnen und Arbeiten stattfinden. Dabei steht beim Wirkungspfad Boden-Mensch (direkter Kontakt) die orale Aufnahme insbesondere bei Kleinkindern auf Kinderspielflächen, Wohngebieten sowie Park- und Freizeitanlagen, und die inhalative Aufnahme von aufgewirbelten Bodenpartikeln vor allem bei Erwachsenen auf Industrie- und Gewerbegrundstücken im Vordergrund.
  Die fachliche Bewertung obliegt dem Gesundheitsamt.
- Gefährdungsbeurteilung
  Ob tatsächliche eine Gefährdung vorliegt, hängt ganz wesentlich davon ab, wie große der Abstand zwischen Belastungen und Oberfläche ist. Der Gesetzgeber hat daher pauschalisierte Werte zur Gefährdungsbeurteilung in der Bundesbodenschutzverordnung festgelegt.
  Im vorliegenden Altlastenfall wurde bereits der Oberboden mit einer Mächtigkeit von bis zu 3 Metern flächig auf dem Grundstück abgetragen. Auffüllungen bis zum ursprünglichen Geländeniveau erfolgen im Rahmen der Baumaßnahmen. Damit ist eine „saubere“ Deckschicht von rund 3 Metern vorhanden.
  Die Mindestabstände werden daher im Fall des Wirkpfads Boden-Mensch um das 10-fache überschritten, die des Wirkpfads Boden Nutzpflanze um das 5-fache.

Entsprechende positive Stellungnahmen der beiden Fachbehörden liegen vor.

Es wird gefordert:
a) Die ursprünglichen Sanierungsmaßnahmen vor einer Bebauung abzuschließen und alle Sanierungsmöglichkeiten auszuschöpfen. Eine evt. vorliegende Unverhältnismäßigkeit sei durch unabhängige Gutachten zu belegen. Die erwähnten und vorliegenden Gutachten bestätigen bereits, dass im Rahmen der Verhältnismäßigkeit alles Mögliche getan und veranlasst wurde. Weitere Sanierungsmaßnahmen würden keine signifikante Verbesserung bringen. Es kann beim Grundwassermonitoring wegen der verbliebenen Restbelastung und dem dadurch veranlassten Erlass der Allgemeinverfügung nur noch darum gehen, zum einen die Entwicklung zu beobachten, rechtzeitig und umfassend zu dokumentieren und zum baldigst möglichen Zeitpunkt die Allgemeinverfügung aufzuheben.
b) Der Nachweis, ab welcher Höhenkote (389,7 m ü.NN) keine signifikanten grundwassergefährdenden Altlasten mehr vorliegen, ist im entsprechenden Gutachten vom 18.11.2019 enthalten. Dieser Kote folgt die Festsetzung der Höhenlage eben der -künftigen – Sauberkeitsschicht.
c) Grundsätzlich werden alle Gutachten, die im Zusammenhang mit der Altlastensanierung erstellt wurden und falls notwendig künftig noch erstellt werden vom Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz bewertet.
Inwieweit das Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz, SG Umweltschutz, dass angesprochene Gutachten durch Beauftragung eines weiteren Gutachtens verifizieren lässt, liegt in der Entscheidungsbefugnis der Behörde.
d) Das Wasserwirtschaftsamt Landshut ist als Fachbehörde eng in die gesamten Vorgänge eingebunden und verfügt amtsintern über den erforderlichen Sachverstand zur Beurteilung der Notwendigkeit ergänzender Gutachten.
e) Grundsätzlich richtet sich bei allen Bauvorhaben die Zulässigkeit zur Verwendung von Baustoffen nach den jeweils geltenden diesbezüglichen technischen Vorschriften und Regelungen, insbesondere der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) die Schutz bieten soll vor aus ortsfesten Anlagen (z.B. Keller, Fundamente, Tiefgaragen u.ä,) freigesetzten wassergefährdenden Stoffen.
Eine Mobilisierung des im Boden verbliebenen Rest-PCBs kann zunächst durch das Bewegen von Aushubmaterial erfolgen. Dies berücksichtigend bestimmt die Planung bereits die Unterkante der Sauberkeitsschicht. Bis zu diesem Tiefenhorizont wurde die Bodensanierung durchgeführt. Eine weitere Möglichkeit der Mobilisierung besteht durch den Grundwassereintrag und –transport. Wenn im Grundwasser gebaut wird, ist hierfür eine Genehmigung erforderlich. Dies geschieht durch stellen eines

Wasserrechtsantrags. Die Fachbehörde prüft dann eigenständig, ob zum Nachweis der Unbedenklichkeit weiterführende Gutachten erforderlich und vorzulegen sind.
f) Die Höhenlage für die Unterkante der Sauberkeitsschicht wurde auf 389,7 m ü.NN bestimmt. Um diese Sauberkeitsschicht herzustellen werden die Aushubarbeiten diese Höhenkote nur minimal um wenige Zentimeter unterschreiten.
Der mittlere im Geotechnischen Bericht vom 18.09.2019) angegebene Grundwasserspiegel liegt bei 389,5 m ü. NN, der höchste GW-Stand bei 391,5 m ü.NN (inkl. 50 cm Sicherheitszuschlag). Normale Grundwasserverhältnisse voraussetzend, sollte es damit im Rahmen der Erdarbeiten zu keinen Eingriffen in das Grundwasser kommen.
Sollte das Grundwasser während der Bauarbeiten aufgrund heftiger Niederschläge vorübergehend ansteigen, werden die entsprechenden Arbeiten für diesen Zeitraum unterbrochen.
g) Das Bayerische Landesamt für Umwelt (LfU) führt nach Art. 3 Abs. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) das sogenannte Altlastenkataster. Über die Entlassung einer Fläche aus diesem Verzeichnis entscheidet die Kreisverwaltungsbehörde, im vorliegenden Fall das Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz der kreisfreien Stadt Landshut.
h) Die im Zusammenhang mit der Bauleitplanung erstellten Gutachten sind als Verfahrensunterlagen Bestandteil der Planungen und somit im Zeitraum der öffentlichen Auslegung für jedermann einsehbar. Die Gutachten enthalten an ihrem Ende eine kurze allgemeinverständliche Zusammenfassung.
i) Die in der Zeit vom 16.07.2019 bis 23.08.2019 durchgeführte Beteiligung der Öffentlichkeit stellt nur einen von mehreren Verfahrensschritten bei der Aufstellung von Bebauungsplänen dar. Vorrangig dient die gem. § 3 Abs.1 BauGB durchgeführte Beteiligung der Information der Bürger und im Rückfluss auch der Planungsbehörde.
Während aller Beteiligungszeiträume steht es jedermann frei sich durch Einsichtnahme in die Akten Kenntnis der Planung und der einschlägigen Gutachten zu verschaffen.
Das Baugesetzbuch (BauGB) schreibt in § 3 Abs.2 die formelle öffentliche Auslegung für die Dauer eines Monats vor. Dieser Zeitraum ist als Regelzeitraum anzusehen. Es steht im Ermessen des Amtes für Stadtentwicklung und Stadtplanung der Stadt Landshut diesen Zeitraum zu verlängern.
j) Die Untersuchung des Grundwassers der Anwohner wurde erstmals 2019 vorgenommen und wird alle 2 Jahre wiederholt. Die letzte Probenentnahme erfolgte im August 2023. Die Entnahmen werden von Mitarbeitern der Stadt Landshut vorgenommen. Die Untersuchung der Proben geschieht durch ein von der Stadt Landshut beauftragtes Labor.
Die Durchführung von Bodenuntersuchungen in Bereichen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans / Deckblatts vor Beginn und nach Abschluss der Bauarbeiten ist über den Inhalt des Bebauungsplans nicht regelbar. Sie kann allenfalls im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages vereinbart werden oder individuell im konkreten Verdachtsfall.
k) Der gutachterliche Vergleich, ob die Deckblatt-Änderung das PCB-Grundwasserproblem besser löst als der rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahre 2014 wird nicht zielführend sein. Der Bebauungsplan aus dem Jahr 2014 ist rechtskräftig und auf seiner Basis und auf Basis der darin enthaltenen Festsetzungen dürfte damit gebaut werden. Für die aktuelle Deckblatt-Änderung bietet das laufende Verfahren mit Beteiligung aller zuständigen Fachbehörden Gelegenheit zur Prüfung.
Im Übrigen dienen weder der Bebauungsplan noch das Deckblatt hierzu der Lösung des PCB-Grundwasserproblems. Dieses Problem ist außerhalb der Bauleitplanung zu lösen. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wird geprüft inwieweit die Planung zu unzumutbaren Beeinträchtigungen führt.
l) Das laufende Aufstellungsverfahren für das Deckblatt 1 zum Bebauungsplan 02-34 folgt den diesbezüglichen Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB). Ein Einfluss auf das Abstimmungsverhalten der Mitglieder des Stadtrats ist nicht möglich.

Bezüglich der Thematik der Wertminderung wird darauf hingewiesen, dass ein eventueller Einfluss auf den Verkehrswert der betroffenen Grundstücke durch einen Bebauungsplan für sich genommen kein Kriterium für die Abwägungserheblichkeit ist. Es kommt auf die zu erwartenden tatsächlichen Beeinträchtigungen an, wie z.B. eine

etwaige Reduzierung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung auf dem betroffenen Grundstück (BVerwG, Beschluss vom 09.02.1995, NVwZ 1995, 895).

8. Es werden Bedenken gegen Rechtmäßigkeit der Änderung des Bebauungsplanes im sogenannten beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geäußert.
   Die gesetzlichen Vorgaben für die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes 02-34 durch Deckblatt 1 durch ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauBG als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ sind gegeben. Die geplante Grundfläche aller geplanten Gebäude liegt zusammengenommen (mit GRZ 1 = ca. 4.199 m² und GRZ 2 = ca. 9.223 m²) deutlich unter der Höchstgrenze von 20.000 m². Die in den, in der Stellungnahme zitierten Paragraphen § 1 Abs. 6 Nr. 7a und § 2 Abs. 4 BauGB beziehen gerade nicht auf ein Verfahren der Innenentwicklung. Die Belange, die in einer formellen Umweltprüfung abzuarbeiten sind, bleiben auch in einem Verfahren der Innenentwicklung unverändert abwägungserheblich (hier: § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a), c), e), h) und i) BauGB). Es ergeben sich bei einem Verfahren der Innenentwicklung somit keine materiellen Änderungen gegenüber einem regulären Verfahren mit Umweltprüfung. Der § 13a BauGB schließt das Verfahren der Innenentwicklung nur bei Belangen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b) (Natura2000-Gebiete) aus.

9. Gegenüber der in der Zeit vom 16.07.2019 bis zum 23.08.2019 ausgelegten Planung wurde die Bebauungsdichte um rd. 13,3 % (um ca. 2.140 m² Geschoßfläche) reduziert. Im Nordosten des Geltungsbereiches (Baufelder 7 – 9) wurden die Gebäudehöhen zurückgenommen. Anstelle der hier geplanten Mehrfamilienhäuser mit 3 – 4 Vollgeschossen sollen nunmehr 11 Reihenhäuser mit 2 – 3 Vollgeschossen errichtet werden. Die Anzahl der wahrgenommenen Baukörper bleibt gleich: 9 Mehrfamilienhäuser (Baufelder 1 -6 und 10 – 12) sowie 3 Reihenhausanlagen (Baufelder 7 – 9). Zum Rand und damit nach außen wirksam gegenüber der Nachbarbebauung wirksam sind 3 Baukörper im Osten und ebenfalls 3 Baukörper im Westen des Baugebiets.
   Die Wertung als „Kasernenbauweise“ stellt eine subjektive Betrachtungsweise dar, auf die keiner weiteren Abwägung bedarf.
   Die Aufschüttung / Erhöhung des Baugeländes ergibt sich aus der Festsetzung der Unterkante der Sauberkeitsschicht auf 389,7 m ü.NN und den üblichen Anforderungen an die Bauwerkskonstruktion. Die Erhöhung wird zu den Rändern des Baugebiets zum Kreuzeckweg im Osten und zum Abzweig der Klötzlmüllerstraße im Westen als Übergang gestaltet. Ihre max. Höhe wird nach außen hin nur sehr untergeordnet in Erscheinung treten. Zumal auch innerhalb des Baugeländes alle Übergänge fließend ausgeführt werden.
   Ob durch die Planung eine „grobe Verletzung der allgemeinen Grundlagen des guten Städtebaus“ grob verletzt werden, entzieht sich der Abwägung, da im Einspruch die Grundsätze nicht definiert werden.
   Jede Bauleitplanung hat so zu erfolgen, dass negative Einflüsse auf die bestehende Nachbarschaft so weit wie möglich vermieden werden. Allgemein nachvollziehbar dürfte sein, dass jedwede Baumaßnahme zu einer Änderung des jeweiligen Umfeldes führt. Inwieweit diese Änderung negativ empfunden wird, stellt regelmäßig eine sehr subjektive Betrachtungsweise dar.
   Die Feststellung der Wertigkeit eines Grundstücks liegt regelmäßig im Zuständigkeitsbereich der jeweiligen Eigentümer. Unbenommen hiervon ist eine mögliche Schadensersatzforderung gegenüber dem Verursacher.
   Die Thematik der Wertminderung wurde bereits unter Punkt 7 abgehandelt.

10. Der durchgeführte Verfahrensschritt diente gerade der Ermittlung der Wünsche und Anregungen, und damit im weitesten Sinne der Interessen der Anwohner. Diese in die Planung einfließen zu lassen ohne ihre Kenntnis ist schlicht nicht möglich.

11. Die in der Zeit vom 16.07.2019 bis 23.08.2019 durchgeführte Beteiligung der Öffentlichkeit sollte gemäß § 3 Abs. 1 BauGB „möglichst frühzeitig“ erfolgen und „über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung“ unterrichten und informieren. Regelmäßig liegen zu diesem frühen Zeitpunkt noch nicht alle erforderlichen Gutachten vor. Im Nachgang zur angesprochenen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden, zum Teil

bereits unter Berücksichtigung der aufgeworfenen Fragen und der geäußerten Bedenken und Anregungen, die folgenden Gutachten und gutachterlichen Berichte erstellt:

- Geotechnischer Bericht Nr. B1907247 vom 18.09.2019, Büro GeoPlan, Osterhofen
- BMI-Standort Klötzlmüllerstraße 140, Landshut PCB-Bodensanierung, Projekt Nr.: 0027473 vom 18.11.2019, ERM GmbH Neu-Isenburg
- Klötzlmüllerstraße 140 – Humantoxikologische Beurteilung des Restbelastungen mit Polychlorierten Biphenylen (PCB) im Hinblick auf die relevanten Wirkungspfade, vom Dezember 2019, Dr. Gerd Rippen, Göttingen
- Änderung des Bebauungsplanes 02/34 durch Deckblatt 1, Numerisches Grundwassermodell, vom 09.12.2019, Dr. Blasy – Dr. Øverland, Eching a. Ammersee
- Verkehrsuntersuchung Klötzlmüllerviertel in Landshut, vom 18. 09.2020, Projekta Ingenieurgesellschaft, Auerbach
- Immissionsschutztechnisches Gutachten, Schallimmissionsschutz, Projekt-Nr. LA-2321-03 / 2321-03_E01 vom 19.01.2022 Hoock & Partner Sachverständige PartG mbH, Landshut (dieses Gutachten bezieht sich bereits auf die vorliegende, geänderte, reduzierte Planung)

12. Aufgrund des mit anderen kreisangehörigen Städten generellen, geringen Flächenpotentials im Gebiet der kreisfreien Stadt Landshut müssen sich alle größeren Baumaßnahmen, hier: Wohnungsbau, auf die zur Verfügung stehenden Flächen konzentrieren. Im (geänderten) Deckblatt wurde die Anzahl der möglichen Wohnungen reduziert und das Angebotsspektrum um 11 Reihenhäuser erweitert. Die Nachfrage und das darauf reagierende Angebot - oder auch umgekehrt - stellen einen fließenden Prozess dar, der sich mit einzelnen, herausgegriffenen Zahlen nicht belegen lässt, sondern auf langfristiger Marktbeobachtung beruht.

13. Dem seit Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes 2013 / 2014 in Art und Umfang geänderten Bedarf und der daraus resultierenden Nachfrage wird mit der Deckblatt-Änderung Rechnung getragen. Im Zeitraum von 2013 bis 2022 stieg die Einwohnerzahl der Stadt um 9.278 Personen oder ca. 14 % von 66.179 (2013) auf 75.457 (2022). Die aktuellen Bevölkerungsprognosen (Quelle: Bayer. Landesamt für Statistik) gehen für die Stadt Landshut von einem weiteren Zuwachs bis 2030 um 11.821 Personen gegenüber dem Wert 2013 oder ca. 18 % auf ca. 78.000 Personen aus und weiter bis 2030 um 14.621 Personen oder ca. 22 % auf dann 80.800 Einwohner. Die Stadt Landshut ist wie alle anderen Kommunen auch kein in sich geschlossener Organismus. Jede Bevölkerungsveränderung beinhaltet ganz unterschiedliche Faktoren wie die Wirtschaftskraft und damit Anziehungskraft einer Kommune, ihr Freizeitangebot, Todes- und Geburtenraten usw. usw. Es ist nicht möglich Landshut von einer derartigen Entwicklung abzukoppeln. Inwieweit innerhalb eines solchen Prozesses individuelle Interessen berücksichtigt werden (können) ist eine politische Frage. Diese lässt sich nicht im Rahmen der Bauleitplanung beantworten. Bauleitplanung ist immer Vorsorge- und Reaktionsplanung.

14. Ein Bebauungsplan regelt immer nur die bauliche Entwicklung der Flächen innerhalb seines Geltungsbereichs. Über den Bebauungsplan hinaus gehende Planungen für ein ganzes Stadtviertel sind im Rahmen der Bauleitplanung nur im Flächennutzungsplan möglich. Die hier geforderte Gesamtplanung des Viertels stellt dem gegenüber jedoch eine gesonderte Strukturplanung dar. Diese wäre nur außerhalb der Bauleitplanung möglich und separat durchzuführen. Die Entscheidung hierüber obliegt den politischen Gremien.

15. Zur Ermittlung des Bedarfs an zusätzlichen Plätzen in Kinderkrippen, Kindergärten und Schulen werden regelmäßig statische Kennwerte herangezogen. Zudem wurden für das gesamte Stadtgebiet in den letzten Jahren Schulbedarfs- und Kita-Bedarfspläne erstellt bzw. werden noch erstellt. Der diesbezügliche Bedarf wird in der Begründung wiedergegeben (siehe Ziffer 11.1). Er dient der planenden Kommune als Hinweis

welche Einrichtungen u.U. zu erweitern sind und welche noch über ausreichende Kapazität verfügen. Pläne und eigene Gutachten hierzu werden generell nicht erstellt.

16. Aufgrund der notwendigen Anpassung des Geltungsbereichs an den des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 02-32 liegt die im Bebauungsplan Nr. 02-34 bisher nördlich des Kreuzeckweges festgesetzte Spielplatzfläche nicht mehr im Geltungsbereich des Deckblatts zum Bebauungsplan Nr. 02-34. Die Fläche ist in die Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan Nr. 02-32 integriert.
Die Ausweisung eines öffentlichen Spielplatzes ist eine freiwillige Aufgabe der Gemeinde. Bei öffentlichen Spielplätzen handelt es sich um öffentliche Einrichtungen der Gemeinden für die allgemeine Nutzung. Eine Verpflichtung zur Ausweisung eines öffentlichen Spielplatzes besteht nach Auskunft des Staatsministeriums des Innern, für Sport und Integration nicht. (sinngemäß aus Antwort des Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr im Einvernehmen mit dem Staatsministerium des Innern, für Sport und Integration auf die „Schriftliche Anfrage“ der Abgeordneten Kerstin Celina und Stephanie Schuhknecht, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, Drucksache Nr. 18/22476 des Bayer. Landtags vom 09.08.2022). Insoweit existiert gar kein gesetzlicher Rahmen an dem sich die Stadt Landshut bei der Ausweisung öffentlicher Spielplätze orientieren könnte. Die Notwendigkeit zur Errichtung und die erforderliche Größe privater Spielflächen richtet sich nach den Vorschriften der bayerischen Bauordnung (BayBO) in Verbindung mit den Maßgaben der Freiflächen- und Gestaltungssatzung der Stadt Landshut.

17. Das Baugelände war bis zur Aufgabe seiner industriellen Nutzung nahezu zu 100 % versiegelt. Dem gegenüber stellt die jetzige Planung eine erhebliche Verbesserung dar. Insgesamt wird durch mehrere Maßnahmen die Pufferfähigkeit für Niederschlagswasser gefördert wie durch die Festsetzung eines erhöhten Aufbaus bei der Dachbegrünung. Im Zuge der detaillierten Freiflächenplanung werden die Abflüsse für das Niederschlagswasser genau betrachtet und geprüft, wo ggfs. zusätzliche Maßnahme zur Rückhaltung, zum Abfluss oder zur Pufferung gegeben und/oder notwendig sind. Ziel wird sein, dem vorhandenen (Mischwasser-)Kanal kein Niederschlagswasser zuzuführen, was den Vorgaben der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) entspricht, die in § 15 Abs. 2 Ziffer 6 die Einleitung von Grund-, Quell- und Sickerwasser in die öffentliche Entwässerungsanlage verbietet. Das Deckblatt zum Bebauungsplan enthält ca. 3.742 m² private und ca. 1.260 m² öffentliche Grünflächen. Je 300 m² Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen. Auf den künftigen privaten Flächen sind folgerichtig 65 Bäume als „zu pflanzen“ festgesetzt. Zusätzlich sind im Bereich der öffentlichen Grünflächen, hier vor allem den Klötzlmühlbach begleitend, 19 Bäume zu pflanzen. Es darf davon ausgegangen werden, dass die im Bereich der privaten Freiflächen durch die übliche gärtnerische Gestaltung weitere Pflanzmaßnahmen, dann vorrangig durch Sträucher, erfolgen werden.

43. [redacted]
mit dem Schreiben vom 19.08.2019

https://cloudla.Landshut.de/nextcloud/index.php/s/4yWXmc6DYKHx97g

Beschluss:

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

1. Dem seit Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes 2013 / 2014 in Art und Umfang geänderten Bedarf und der daraus resultierenden Nachfrage wird mit der Deckblatt-Änderung Rechnung getragen. Im Zeitraum von 2013 bis 2022 stieg die Einwohnerzahl der Stadt um 9.278 Personen oder ca. 14 % von 66.179 (2013) auf 75.457 (2022). Die aktuellen Bevölkerungsprognosen (Quelle: Bayer. Landesamt für Statistik) gehen für die Stadt Landshut von einem weiteren Zuwachs bis 2030 um 11.821 Personen gegenüber dem Wert 2013 oder ca. 18 % auf ca. 78.000 Personen aus und weiter bis 2030 um 14.621 Personen oder ca. 22 % auf dann 80.800

Einwohner. In Kombination mit dem vergleichsweise geringen Flächenpotential der kreisfreien Stadt Landshut und der Verpflichtung zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden ist die angestrebte Verdichtung notwendig und vertretbar.
Im Einspruch wird die Tiefgaragenein- und -ausfahrt zum Seitenarm der Klötzlmüllerstraße moniert. Gegenüber der bisherigen Planung wird die Tiefgaragenzufahrt um 90° gedreht und öffnet sich direkt zur Klötzlmüllerstraße hin.
Die Klötzlmüllerstraße ist und bleibt die Hauptverbindung des gesamten Viertels zur Innenstadt und in das übergeordnete Straßennetz. Sie ist zur Aufnahme des Neuverkehrs geeignet und ausreichend dimensioniert. Es ist folgerichtig geboten die Tiefgaragen an sie anzubinden.
Zum Schutz der Anlieger und entsprechend den technischen sowie rechtlichen Vorschriften werden die geplanten Tiefgaragenzu- und –ausfahrten eingehaust und gemäß den Angaben aus dem immissionschutztechnischen Gutachten der Hoock & Partner Sachverständige PartG mbH vom 19.01.2022 schallgedämmt ausgebildet.
Die Auswirkungen des planungsbedingten steigenden künftigen Verkehrsaufkommens wurde in der „Verkehrsuntersuchung Klötzlmüllerviertel in Landshut“ vom 18.09.2020 der Projekta-Ingenieurgesellschaft, Auerbach und in einem „Immissionsschutztechnisches Gutachten, Schallimmissionsschutz, Projekt-Nr. LA-2321-03 / 2321-03_E01 vom 19.01.2022 durch das Büro Hoock & Partner Sachverständige PartG mbH, Landshut untersucht. Letzteres Gutachten bezieht sich bereits auf die vorliegende, geänderte, reduzierte Planung. Es kommt zu dem Ergebnis, dass lediglich an den Südseiten der geplanten Mehrfamilienhäuser (Baufelder 10 – 12), zur Klötzlmüllerstrasse hin, Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Diese sind durch eine entsprechende Grundrißorientierung in Kombination mit baulichen Maßnahmen durchführbar.

2. Die geplante Anzahl an Kfz-Stellplätzen richtet sich dabei i.d.R. nach der Stellplatzsatzung (StPlS) der Stadt Landshut vom 11.05.2015, zuletzt geändert durch Satzung vom 16.11.2020. Zusätzlich zu den Kfz-Stellplätzen werden den jeweiligen Mehrfamilienhäusern auch zugeordnete Fahrrad-Abstellflächen und -plätze geschaffen. Das Baugebiet ist gut an das Netz des ÖPNV angebunden. Die Innenstadt, alle Schulen, der Landshuter Hauptbahnhof und die weitaus meisten sonstigen Infrastruktureinrichtungen sind wegen des ebenen Geländes gut auch mit dem Fahrrad erreichbar.
In der Sitzung vom 07.03.2024 hat der Bausenat daher einer Reduzierung der sich nach der Stellplatzsatzung nachzuweisenden, oben genannten KFZ-Stellplätze zugestimmt. Grundlage für die Reduzierung wird ein Mobilitätskonzept sein. Dem gegenüber wird die Anzahl der Fahrrad-Abstellplätze erweitert.
Das Mobilitätskonzept beruht auf der vorliegenden Bauleitplanung, den örtlichen, infrastrukturellen Gegebenheiten im näheren und mittleren Umfeld sowie der topografischen Situation.
Ziel des Konzeptes ist die Reduzierung des KFZ-Individualverkehrs, der von den künftigen Bewohnern des neuen Baugebietes ausgelöst werden wird und damit die Reduzierung der Anzahl sowohl der nach den geltenden Satzungen und Vorschriften nachzuweisenden KFZ-Stellplätze und auch der tatsächlich benötigten Stellplätze. Damit einher geht eine Akzeptanz- und Attraktivitätssteigerung hinsichtlich des ÖPNVs und des Fahrradverkehrs.
Im Wirkungsbereich des Mobilitätskonzeptes kommt es nach baulicher und organisatorischer Umsetzung der formulierten Maßnahmen für die bereits vorhandenen und die neu hinzuziehenden Anwohner zu einer Reduzierung durch Lärm und Staub, einer Reduzierung der Versiegelung der Bodenoberfläche, zu einer Verbesserung hinsichtlich der Versickerung von Niederschlägen und zu einer Abnahme der Gefährdung durch den KFZ-Verkehr. Die Anzahl der oberirdischen Stellplätze und die Ausdehnung der Tiefgaragen wird verkleinert. Die dadurch freiwerdenden Flächen tragen zu einer Verbesserung des Wohnumfeldes bei.
Ein Fehlverhalten der Nutzer - gleich welcher Einrichtung - lässt sich planerisch nicht fassen. Ob die neuen Bewohner die entstehenden Tiefgaragen oder die angebotenen sonstigen Stellplätze für Kfz und Fahrräder nutzen oder nicht entzieht sich dem Regelungsinhalt der Bauleitplanung.

Die neuen Tiefgaragen werden nach unten gegen aufsteigendes Grundwasser so- weit erforderlich und möglich gesichert. Wenn im Katastrophenfall das Stadtviertel, das gesamte Baugebiet und damit auch die neuen Tiefgaragen überflutet werden, wird das Wasser von oben in die Tiefgaragen eindringen. Bis zu einer gewissen Hochwasserhöhe wird die geplante Höhenlage des neuen Baugeländes Schutz bieten. Im Falle weiter steigenden Wassers werden die Tiefgaragen im Baugebiet volllaufen, wie allen anderen Tiefgaragen im vom Hochwasser betroffenen Gebiet auch. Ein 100 %-iger Schutz vor Naturkatastrophen ist nie und nirgends gegeben.

3. Die Tiefgaragenzufahrten im Kreuzeckweg werden wie bereits mehrfach geschrieben nicht mehr weiterverfolgt. Weite Teile des Kreuzeckweges sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und seines Deckblatts. Dadurch ist hier auch keine Regelungsmöglichkeit gegeben. Eine Regelungsmöglichkeit besteht über den Schulwegplan der Stadt Landshut und entsprechende verkehrsregelnde Maßnahmen.

4. Gegenüber der in der Zeit vom16.07.2019 bis 23.08.2019 ausgelegten Planung wurde die Bebauungsdichte um rd. 13,3 % (= ca. 2.140 m² Geschoßfläche) reduziert. Im Nordosten des Geltungsbereiches (Baufelder 7 – 9) wurden die Gebäudehöhen zurückgenommen. Anstelle der hier bisher geplanten Mehrfamilienhäuser mit 3 -4 Vollgeschossen sollen nunmehr Reihenhäuser mit 2 – 3 Vollgeschossen errichtet werden. Die geplante Bebauungsdichte folgt der oben erwähnten Befriedigung der prognostizierten Nachfrage nach Wohnraum. Wie ebenfalls bereits mehrfach erwähnt liegt ein Immissionsschutztechnisches Gutachten inzwischen vor.

5. Die Auswirkungen der geplanten Tiefgaragen auf das Grundwasser und den Grundwasserstrom wurden im „Numerischen Grundwassermodell“ von Dr. Blasy – Dr. Øverland vom 09.12.2019 untersucht. Darin wurde der Einfluss der geplanten Tiefgaragen auf die Grundwasserströmung und einen möglichen Aufstau betrachtet und festgestellt, dass die beiden Tiefgaragenkomplexe „keine Abhilfemaßnahmen zur weiteren Verminderung der Auswirkungen“ erforderlich machen“. Die sich aus den Berechnungen im genannten Gutachten ergebenden Auswirkungen bewegen sich im Bereich weniger Zentimeter. Ein Bodengutachten wurde erstellt und liegt als „Geotechnischer Bericht Nr. B1907247“ vom 18.09.2019 (Verfasser: GeoPlan, Osterhofen) vor.
   Die Notwendigkeit zur Durchführung eines Beweissicherungsverfahrens ergibt sich aus der jeweils gewählten Konstruktionsweise und damit zusammenhängend aus der Schwere des Eingriffs in den Baugrund. Sie liegt im Zuständigkeitsbereich des jeweiligen Bauherrn. Dem allgemein gültigen Verursacherprinzip folgend haftet der Bauherr oder die von ihm beauftragte ausführende Firma für durch seine Baumaßnahme verursachte Schäden an benachbarten Gebäuden.
   Die geforderten Grundwasser- Messstellen wurden im Zusammenhang mit dem Grundwassermonitoring eingerichtet.

6. Das Baugelände war bis zur Aufgabe seiner industriellen Nutzung nahezu zu 100 % versiegelt. Dem gegenüber stellt die jetzige Planung eine erhebliche Verbesserung dar. Insgesamt wird durch mehrere Maßnahmen die Pufferfähigkeit für Niederschlagswasser gefördert, wie durch die Festsetzung eines erhöhten Aufbaus bei der Dachbegrünung. Im Zuge der detaillierten Freiflächenplanung werden die Abflüsse für das Niederschlagswasser genau betrachtet und geprüft, wo ggfs. zusätzliche Maßnahme zur Rückhaltung, zum Abfluss oder zur Pufferung gegeben und/oder notwendig sind. Ziel wird sein, dem vorhandenen (Mischwasser-)Kanal kein Niederschlagswasser zuzuführen, was den Vorgaben der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) entspricht, die in § 15 Abs. 2 Ziffer 6 die Einleitung von Grund- Quell- und Sickerwasser in die öffentliche Entwässerungsanlage verbietet.

7. Wie vom Amt für Umwelt, Klima- und Naturschutz, SG Umweltschutz angegeben erfolgte die Sanierung der Altlasten innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans und damit auch des Deckblatts auf der Grundlage des Sanierungsplans vom 23.11.2012.

Im Auftrag des Rechtsnachfolgers des die Altlasten verursachenden Unternehmens wurde – zeitlich gesehen nach der Unterrichtung der Öffentlichkeit und der von der Planung berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vom 16.07.2019 – einschl. 23.08.2019 – der Bericht 0027473 vom 18.11.2019, Verfasser ERM GmbH, Neu-Isenburg, bezüglich der PCB Bodensanierung vorgelegt. Darin sind unter Ziffer 5, Seite 12, eine „Zusammenfassende Bewertung und Empfehlungen“ enthalten.

„Durch die Sanierungsmaßnahmen wurde etwa 99.8 % der im Boden vorhandenen PCB-Masse erfolgreich entfernt. Die verbliebenen 0,2 % an PCB-Masse (ca. 2,5 kg) liegen zu rund 90 % in Bodenhorizonten der gesättigten Bodenzone unterhalb des Referenzniveaus von 389,7 m Ü. NN vor. Der Sanierungszielwert für das Bodenmaterial von 10 mg/kg ist hier eingehalten.

Oberhalb des Referenzniveaus von 389,7 m ü. NN verbleiben lediglich an der westlichen Grundstücksgrenze noch etwa 0,22 kg an PCB, was etwa 0,02 % der PCB-Ausgangsmasse darstellt. Diese Boden-Restbelastung in ca. 0,6 m unter Gelände ist gegenwärtig sowie bei der geplanten zukünftigen Nutzung durch die Tiefenlage sowie einen dort errichteten Zaun unzugänglich. Vor diesem Hintergrund ist eine Gefährdung für die Wirkungspfade Boden – Mensch (direkter Kontakt) und Boden – Nutzpflanze dauerhaft unterbunden. Der Wirkungspfad Boden – Grundwasser wird durch den geringen Querschnitt der Restbelastung, den nicht vorhandenen Grundwasseranschluss sowie die relativ geringe PCB-Restmasse von 0,22 kg als nicht signifikant bewertet.

Ein Aushub der Restbelastung wäre mit erheblichen technischen Sicherungsmaßnahmen der Böschung bzw. der Gebäude auf dem Nachbargrundstück verbunden. Dieser Aufwand wäre … aus den o.g. Umständen nicht verhältnismäßig.

Die Bodensanierung ist … erfolgreich abgeschlossen. Die primäre Quelle ist zu 99,8 % entfernt worden.“ Weitere Sanierungsmaßnahmen werden von den Gutachtern nicht für erforderlich gehalten.

In der Sitzung des Bau- und des Umweltsenates am 24.10.2023 wurde bereits die Grundzüge einer einzurichtenden Grundwassersicherung dargestellt. Zwischenzeitlich liegt ein

„Konzept zur Sicherung des Grundwasserabstroms nach abgeschlossener PCB-Bodensanierung“, erstellt durch das Ing.-Büro PGA Planung Gutachten Analytik GmbH, vor. Das Konzept kommt zusammenfassen auf folgendes Ergebnis:

„Auf dem ehem. Betriebsgelände der […] in Landshut, Klötzlmüllerstraße 140, wurde bis Juli 2018 die quellenorientierte Bodensanierung einer PCB-Altlast durchgeführt. Die Verunreinigung geht auf den Vornutzer des Grundstücks, der […] und dort im Wesentlichen auf einen Brand im Jahr 1960 zurück, nach dem PCB-belastetes Material auf einem Teil des Grundstücks, Flurstück 2329, aufgefüllt wurde. Nach erfolgter Bodensanierung wurden abschließend weitere Untersuchungen des Bodens und des Grundwassers durchgeführt, die auch das westlich angrenzende Grundstück Klötzlmüllerstraße148 mit einbezogen hat. Ziel der Untersuchungen war die abschließende Gefährdungsabschätzung für alle relevanten Wirkungspfade und Schlussfolgerung, ob die Bodensanierung abgeschlossen ist, oder weitere Maßnahmen nach §2 Abs. 7 oder Abs. 8 BBodSchG und im Sinne § 4 Abs. 3 BBodSchG notwendig sind. Bei der Bodensanierung durch Aushub wurden 1.105 kg an PCB entfernt. Die verbliebene Restbelastung lässt sich mit rund 4 kg abschätzen. Daraus ergibt sich eine rechnerische Effizienz der Bodensanierung von rund 99,6 %. Die Untersuchungen bestätigen insgesamt, dass die Sanierungsziele des genehmigten Sanierungsplanes für den Boden vom 23.11.2012 in hinreichenden Maß erfüllt sind. Die Bodensanierung wird damit als erfolgreich abgeschlossen bewertet.

Die auf dem Nachbargrundstück Klötzlmüllerstraße 148 detektierte punktuelle Restbelastung wurde im Mai und Juni 2022 durch Bodenaustausch entfernt.

Auf dem […]-Gelände überschreiten im quartären und im tertiären Grundwasserleiter die PCB-Konzentrationen den Stufe-1-Wert. Nach der Beprobung des quartären Grundwasserleiters vom 27.03.2023 übersteigt nur noch ein Messwert geringfügig (0,57µg/l) den Stufe-2-Wert. D.h., es liegt eine Grundwasserverunreinigung vor, die weitestgehend unter dem Stufe-2-Wert bzw. der Bestimmungsgrenze liegt. Insgesamt zeigt sich ein abnehmender Trend der Grundwasserkonzentrationen. Die PCB-Fahne mit Konzentrationen über dem Stufe-1-Wert (0,05 µg/l) erstreckt sich im quartären

Grundwasserleiter ausgehend von der Quelle mit einer Breite von rund 65 m bis etwa 350 m in den Abstrom des BMI-Geländes. Belastbare Daten über die Länge der Schadstofffahne im tertiären Grundwasserleiter sind nicht vorhanden. Jedoch ist im Vergleich zum quartären Grundwasserleiter die Durchlässigkeit um den Faktor 60 niedriger und die Fracht um den Faktor 10 geringer. Es ist daher naheliegend, dass die Fahnenlänge im tertiären Grundwasserleiter erheblich kürzer sein muss als die Fahne im Quartär."

Das Wasserwirtschaftsamt hat dem Konzept im Prinzip zugestimmt. Folgende Punkte sind noch offen:

- Messungen im tertiären Grundwasserleiters:
  Diese müssen zwingend noch in das Konzept aufgenommen werden.
- Restbelastungen auf der Westseite des Grundstücks:
  Das Nachbargrundstück wurde im Jahr 2021 saniert. Die Belastungen dort waren konzentriert im Randbereich zwischen Hausnummer 140 und 148 zu finden. Bei der damaligen Sanierung wurde festgestellt, dass sich Reste der Belastungen noch in den Randbereich der Hausnummer 140 ziehen. Diese müssen noch entfernt werden. Da aber ohnehin Bau- und Aushubarbeiten stattfinden müssen, kann dies ohne größeren Aufwand erfolgen. Zu klären ist hier nur noch die Frage, ob die Aushubmaßnahme von den jetzigen Eigentümern oder den vergangenen Eigentümern durchgeführt wird.
- Monitoring:
  Auch wenn nach dem Sicherungszeitraum von 4 Jahren keine Maßnahmen zur Schadstoffreduzierung mehr erfolgen werden, ist dennoch weiterhin ein Monitoring durchzuführen. Bereits im vergangenen Gutachten des Büros ERM, indem die Verhältnismäßigkeit der Maßnahmen abgewogen wurde, ist ein Monitoring empfohlen worden. Zu klären ist hier nur noch die Frage, ob das Monitoring von den jetzigen Eigentümern oder den vergangenen Eigentümern durchgeführt wird.
  Bereits zur Sitzung vom 24.10.2023 wurden zur grundsätzlichen Bebaubarkeit des Grundstücks Stellungnahmen vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten sowie vom Gesundheitsamt eingeholt. Beiden Fachstellen sehen eine Wohnnutzung als unproblematisch an.
- Wirkpfad Boden-Nutzpflanze
  Zweck des BBodSchG ist die nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen. Bei stofflichen Belastungen landwirtschaftlich genutzter Böden geht es primär um eine mögliche Beeinträchtigung der Nutzungsfunktion als Standort für landwirtschaftliche Nutzung. Gleiches gilt entsprechend für gartenbauliche Nutzungen.
  Bei der Gefährdungsabschätzung des Pfades Boden-Nutzpflanze sind folgende Punkte zu klären:
  Welche Gefahren gehen im konkreten Fall von den im Boden vorhandenen Schadstoffen für Nahrungs- und Futterpflanzen aus? Wie sind diese Gefahren zu beurteilen? Welche Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen können auf kontaminierten Flächen im Vorfeld technischer Maßnahmen zum Schutz der darauf wachsenden Nutzpflanzen ergriffen werden?
  Die fachliche Bewertung obliegt dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten.
- Wirkpfad Boden-Mensch
  Ein Kontakt mit dem Boden kann durch die alltägliche Nutzung wie Sport, Spielen, Wohnen und Arbeiten stattfinden. Dabei steht beim Wirkungspfad Boden-Mensch (direkter Kontakt) die orale Aufnahme insbesondere bei Kleinkindern auf Kinderspielflächen, Wohngebieten sowie Park- und Freizeitanlagen, und die inhalative Aufnahme von aufgewirbelten Bodenpartikeln vor allem bei Erwachsenen auf Industrie- und Gewerbegrundstücken im Vordergrund.
  Die fachliche Bewertung obliegt dem Gesundheitsamt.
- Gefährdungsbeurteilung
  Ob tatsächliche eine Gefährdung vorliegt, hängt ganz wesentlich davon ab, wie große der Abstand zwischen Belastungen und Oberfläche ist. Der Gesetzgeber hat daher pauschalisierte Werte zur Gefährdungsbeurteilung in der Bundesbodenschutzverordnung festgelegt.

Im vorliegenden Altlastenfall wurde bereits der Oberboden mit einer Mächtigkeit von bis zu 3 Metern flächig auf dem Grundstück abgetragen. Auffüllungen bis zum ursprünglichen Geländeniveau erfolgen im Rahmen der Baumaßnahmen. Damit ist eine „saubere“ Deckschicht von rund 3 Metern vorhanden.

Die Mindestabstände werden daher im Fall des Wirkpfads Boden-Mensch um das 10-fache überschritten, die des Wirkpfads Boden Nutzpflanze um das 5-fache.

Entsprechende positive Stellungnahmen der beiden Fachbehörden liegen vor.

Es wird gefordert:

a) Die ursprünglichen Sanierungsmaßnahmen vor einer Bebauung abzuschließen und alle Sanierungsmöglichkeiten auszuschöpfen. Eine evt. vorliegende Unverhältnismäßigkeit sei durch unabhängige Gutachten zu belegen. Die erwähnten und vorliegenden Gutachten bestätigen bereits, dass im Rahmen der Verhältnismäßigkeit alles Mögliche getan und veranlasst wurde. Weitere Sanierungsmaßnahmen würden keine signifikante Verbesserung bringen. Es kann beim Grundwassermonitoring wegen der verbliebenen Restbelastung und dem dadurch veranlassten Erlass der Allgemeinverfügung nur noch darum gehen, zum einen die Entwicklung zu beobachten, rechtzeitig und umfassend zu dokumentieren und zum baldigst möglichen Zeitpunkt die Allgemeinverfügung aufzuheben.

b) Der Nachweis, ab welcher Höhenkote (389,7 m ü.NN) keine signifikanten grundwassergefährdenden Altlasten mehr vorliegen, ist im entsprechenden Gutachten vom 18.11.2019 enthalten. Dieser Kote folgt die Festsetzung der Höhenlage eben der - künftigen – Sauberkeitsschicht.

c) Grundsätzlich werden alle Gutachten, die im Zusammenhang mit der Altlastensanierung erstellt wurden und falls notwendig künftig noch erstellt werden vom Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz bewertet.

Inwieweit das Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz, SG Umweltschutz, dass angesprochene Gutachten durch Beauftragung eines weiteren Gutachtens verifizieren lässt, liegt in der Entscheidungsbefugnis der Behörde.

d) Das Wasserwirtschaftsamt Landshut ist als Fachbehörde eng in die gesamten Vorgänge eingebunden und verfügt amtsintern über den erforderlichen Sachverstand zur Beurteilung der Notwendigkeit ergänzender Gutachten.

e) Grundsätzlich richtet sich bei allen Bauvorhaben die Zulässigkeit zur Verwendung von Baustoffen nach den jeweils geltenden diesbezüglichen technischen Vorschriften und Regelungen, insbesondere der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) die Schutz bieten soll vor aus ortsfesten Anlagen (z.B. Keller, Fundamente, Tiefgaragen u.ä,) freigesetzten wassergefährdenden Stoffen.

Eine Mobilisierung des im Boden verbliebenen Rest-PCBs kann zunächst durch das Bewegen von Aushubmaterial erfolgen. Dies berücksichtigend bestimmt die Planung bereits die Unterkante der Sauberkeitsschicht. Bis zu diesem Tiefenhorizont wurde die Bodensanierung durchgeführt. Eine weitere Möglichkeit der Mobilisierung besteht durch den Grundwassereintrag und –transport. Wenn im Grundwasser gebaut wird, ist hierfür eine Genehmigung erforderlich. Dies geschieht durch stellen eines Wasserrechtsantrags. Die Fachbehörde prüft dann eigenständig, ob zum Nachweis der Unbedenklichkeit weiterführende Gutachten erforderlich und vorzulegen sind.

f) Die Höhenlage für die Unterkante der Sauberkeitsschicht wurde auf 389,7 m ü.NN bestimmt. Um diese Sauberkeitsschicht herzustellen werden die Aushubarbeiten diese Höhenkote nur minimal um wenige Zentimeter unterschreiten.

Der mittlere im Geotechnischen Bericht vom 18.09.2019) angegebene Grundwasserspiegel liegt bei 389,5 m ü. NN, der höchste GW-Stand bei 391,5 m ü.NN (inkl. 50 cm Sicherheitszuschlag). Normale Grundwasserverhältnisse voraussetzend, sollte es damit im Rahmen der Erdarbeiten zu keinen Eingriffen in das Grundwasser kommen.

Sollte das Grundwasser während der Bauarbeiten aufgrund heftiger Niederschläge vorübergehend ansteigen, werden die entsprechenden Arbeiten für diesen Zeitraum unterbrochen.

g) Das Bayerische Landesamt für Umwelt (LfU) führt nach Art. 3 Abs. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) das sogenannte Altlastenkataster. Über die Entlassung einer Fläche aus diesem Verzeichnis entscheidet die

Kreisverwaltungsbehörde, im vorliegenden Fall das Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz der kreisfreien Stadt Landshut.
h) Die im Zusammenhang mit der Bauleitplanung erstellten Gutachten sind als Verfahrensunterlagen Bestandteil der Planungen und somit im Zeitraum der öffentlichen Auslegung für jedermann einsehbar. Die Gutachten enthalten an ihrem Ende eine kurze allgemeinverständliche Zusammenfassung.
i) Die in der Zeit vom 16.07.2019 bis 23.08.2019 durchgeführte Beteiligung der Öffentlichkeit stellt nur einen von mehreren Verfahrensschritten bei der Aufstellung von Bebauungsplänen dar. Vorrangig dient die gem. § 3 Abs.1 BauGB durchgeführte Beteiligung der Information der Bürger und im Rückfluss auch der Planungsbehörde.
Während aller Beteiligungszeiträume steht es jedermann frei sich durch Einsichtnahme in die Akten Kenntnis der Planung und der einschlägigen Gutachten zu verschaffen.
Das Baugesetzbuch (BauGB) schreibt in § 3 Abs.2 die formelle öffentliche Auslegung für die Dauer eines Monats vor. Dieser Zeitraum ist als Regelzeitraum anzusehen. Es steht im Ermessen des Amtes für Stadtentwicklung und Stadtplanung der Stadt Landshut diesen Zeitraum zu verlängern.
j) Die Untersuchung des Grundwassers der Anwohner wurde erstmals 2019 vorgenommen und wird alle 2 Jahre wiederholt. Die letzte Probenentnahme erfolgte im August 2023. Die Entnahmen werden von Mitarbeitern der Stadt Landshut vorgenommen. Die Untersuchung der Proben geschieht durch ein von der Stadt Landshut beauftragtes Labor.
Die Durchführung von Bodenuntersuchungen in Bereichen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans / Deckblatts vor Beginn und nach Abschluss der Bauarbeiten ist über den Inhalt des Bebauungsplans nicht regelbar. Sie kann allenfalls im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages vereinbart werden oder individuell im konkreten Verdachtsfall.
k) Der gutachterliche Vergleich, ob die Deckblatt-Änderung das PCB-Grundwasserproblem besser löst als der rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahre 2014 wird nicht zielführend sein. Der Bebauungsplan aus dem Jahr 2014 ist rechtskräftig und auf seiner Basis und auf Basis der darin enthaltenen Festsetzungen dürfte damit gebaut werden. Für die aktuelle Deckblatt-Änderung bietet das laufende Verfahren mit Beteiligung aller zuständigen Fachbehörden Gelegenheit zur Prüfung.
Im Übrigen dienen weder der Bebauungsplan noch das Deckblatt hierzu der Lösung des PCB-Grundwasserproblems. Dieses Problem ist außerhalb der Bauleitplanung zu lösen. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wird geprüft inwieweit die Planung zu unzumutbaren Beeinträchtigungen führt.
l) Das laufende Aufstellungsverfahren für das Deckblatt 1 zum Bebauungsplan 02-34 folgt den diesbezüglichen Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB). Ein Einfluss auf das Abstimmungsverhalten der Mitglieder des Stadtrats ist nicht möglich.

Bezüglich der Thematik der Wertminderung wird darauf hingewiesen, dass ein eventueller Einfluss auf den Verkehrswert der betroffenen Grundstücke durch einen Bebauungsplan für sich genommen kein Kriterium für die Abwägungserheblichkeit ist. Es kommt auf die zu erwartenden tatsächlichen Beeinträchtigungen an, wie z.B. eine etwaige Reduzierung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung auf dem betroffenen Grundstück (BVerwG, Beschluss vom 09.02.1995, NVwZ 1995, 895).

8. Es werden Bedenken gegen Rechtmäßigkeit der Änderung des Bebauungsplanes im sogenannten beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geäußert.
Die gesetzlichen Vorgaben für die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes 02-34 durch Deckblatt 1 durch ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauBG als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ sind gegeben. Die geplante Grundfläche aller geplanten Gebäude liegt zusammengenommen (mit GRZ 1 = ca. 4.199 m² und GRZ 2 = ca. 9.223 m²) deutlich unter der Höchstgrenze von 20.000 m². Die in den, in der Stellungnahme zitierten Paragraphen § 1 Abs. 6 Nr. 7a und § 2 Abs. 4 BauGB beziehen gerade nicht auf ein Verfahren der Innenentwicklung. Die Belange, die in einer formellen Umweltprüfung abzuarbeiten sind, bleiben auch in einem Verfahren der Innenentwicklung unverändert abwägungserheblich (hier: § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a), c), e), h) und i) BauGB). Es ergeben sich bei einem Verfahren der Innenentwicklung somit keine materiellen Änderungen gegenüber einem regulären Verfahren mit

Umweltprüfung. Der § 13a BauGB schließt das Verfahren der Innenentwicklung nur bei Belangen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b) (Natura2000-Gebiete) aus.

9. Gegenüber der in der Zeit vom 16.07.2019 bis zum 23.08.2019 ausgelegten Planung wurde die Bebauungsdichte um rd. 13,3 % (um ca. 2.140 m² Geschoßfläche) reduziert. Im Nordosten des Geltungsbereiches (Baufelder 7 – 9) wurden die Gebäudehöhen zurückgenommen. Anstelle der hier geplanten Mehrfamilienhäuser mit 3 – 4 Vollgeschossen sollen nunmehr 11 Reihenhäuser mit 2 – 3 Vollgeschossen errichtet werden. Die Anzahl der wahrgenommenen Baukörper bleibt gleich: 9 Mehrfamilienhäuser (Baufelder 1 -6 und 10 – 12) sowie 3 Reihenhausanlagen (Baufelder 7 – 9). Zum Rand und damit nach außen wirksam gegenüber der Nachbarbebauung wirksam sind 3 Baukörper im Osten und ebenfalls 3 Baukörper im Westen des Baugebiets.
   Die Wertung als „Kasernenbauweise“ stellt eine subjektive Betrachtungsweise dar, auf die keiner weiteren Abwägung bedarf.
   Die Aufschüttung / Erhöhung des Baugeländes ergibt sich aus der Festsetzung der Unterkante der Sauberkeitsschicht auf 389,7 m ü.NN und den üblichen Anforderungen an die Bauwerkskonstruktion. Die Erhöhung wird zu den Rändern des Baugebiets zum Kreuzeckweg im Osten und zum Abzweig der Klötzlmüllerstraße im Westen als Übergang gestaltet. Ihre max. Höhe wird nach außen hin nur sehr untergeordnet in Erscheinung treten. Zumal auch innerhalb des Baugeländes alle Übergänge fließend ausgeführt werden.
   Ob durch die Planung eine „grobe Verletzung der allgemeinen Grundlagen des guten Städtebaus“ grob verletzt werden, entzieht sich der Abwägung, da im Einspruch die Grundsätze nicht definiert werden.
   Jede Bauleitplanung hat so zu erfolgen, dass negative Einflüsse auf die bestehende Nachbarschaft so weit wie möglich vermieden werden. Allgemein nachvollziehbar dürfte sein, dass jedwede Baumaßnahme zu einer Änderung des jeweiligen Umfeldes führt. Inwieweit diese Änderung negativ empfunden wird, stellt regelmäßig eine sehr subjektive Betrachtungsweise dar.
   Die Feststellung der Wertigkeit eines Grundstücks liegt regelmäßig im Zuständigkeitsbereich der jeweiligen Eigentümer. Unbenommen hiervon ist eine mögliche Schadensersatzforderung gegenüber dem Verursacher.
   Die Thematik der Wertminderung wurde bereits unter Punkt 7 abgehandelt.

10. Der durchgeführte Verfahrensschritt diente gerade der Ermittlung der Wünsche und Anregungen, und damit im weitesten Sinne der Interessen der Anwohner. Diese in die Planung einfließen zu lassen ohne ihre Kenntnis ist schlicht nicht möglich.

11. Die in der Zeit vom 16.07.2019 bis 23.08.2019 durchgeführte Beteiligung der Öffentlichkeit sollte gemäß § 3 Abs. 1 BauGB „möglichst frühzeitig“ erfolgen und „über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung“ unterrichten und informieren. Regelmäßig liegen zu diesem frühen Zeitpunkt noch nicht alle erforderlichen Gutachten vor. Im Nachgang zur angesprochenen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden, zum Teil bereits unter Berücksichtigung der aufgeworfenen Fragen und der geäußerten Bedenken und Anregungen, die folgenden Gutachten und gutachterlichen Berichte erstellt:
    - Geotechnischer Bericht Nr. B1907247 vom 18.09.2019, Büro GeoPlan, Osterhofen
    - BMI-Standort Klötzlmüllerstraße 140, Landshut PCB-Bodensanierung, Projekt Nr.: 0027473 vom 18.11.2019, ERM GmbH Neu-Isenburg
    - Klötzlmüllerstraße 140 – Humantoxikologische Beurteilung des Restbelastungen mit Polychlorierten Biphenylen (PCB) im Hinblick auf die relevanten Wirkungspfade, vom Dezember 2019, Dr. Gerd Rippen, Göttingen
    - Änderung des Bebauungsplanes 02/34 durch Deckblatt 1, Numerisches Grundwassermodell, vom 09.12.2019, Dr. Blasy – Dr. Øverland, Eching a. Ammersee
    - Verkehrsuntersuchung Klötzlmüllerviertel in Landshut, vom 18. 09.2020, Projekta Ingenieurgesellschaft, Auerbach

- Immissionsschutztechnisches Gutachten, Schallimmissionsschutz, Projekt-Nr. LA-2321-03 / 2321-03_E01 vom 19.01.2022 Hoock & Partner Sachverständige PartG mbH, Landshut (dieses Gutachten bezieht sich bereits auf die vorliegende, geänderte, reduzierte Planung)

12. Aufgrund des mit anderen kreisangehörigen Städten generellen, geringen Flächenpotentials im Gebiet der kreisfreien Stadt Landshut müssen sich alle größeren Baumaßnahmen, hier: Wohnungsbau, auf die zur Verfügung stehenden Flächen konzentrieren. Im (geänderten) Deckblatt wurde die Anzahl der möglichen Wohnungen reduziert und das Angebotsspektrum um 11 Reihenhäuser erweitert. Die Nachfrage und das darauf reagierende Angebot - oder auch umgekehrt - stellen einen fließenden Prozess dar, der sich mit einzelnen, herausgegriffenen Zahlen nicht belegen lässt, sondern auf langfristiger Marktbeobachtung beruht.

13. Dem seit Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes 2013 / 2014 in Art und Umfang geänderten Bedarf und der daraus resultierenden Nachfrage wird mit der Deckblatt-Änderung Rechnung getragen. Im Zeitraum von 2013 bis 2022 stieg die Einwohnerzahl der Stadt um 9.278 Personen oder ca. 14 % von 66.179 (2013) auf 75.457 (2022). Die aktuellen Bevölkerungsprognosen (Quelle: Bayer. Landesamt für Statistik) gehen für die Stadt Landshut von einem weiteren Zuwachs bis 2030 um 11.821 Personen gegenüber dem Wert 2013 oder ca. 18 % auf ca. 78.000 Personen aus und weiter bis 2030 um 14.621 Personen oder ca. 22 % auf dann 80.800 Einwohner. Die Stadt Landshut ist wie alle anderen Kommunen auch kein in sich geschlossener Organismus. Jede Bevölkerungsveränderung beinhaltet ganz unterschiedliche Faktoren wie die Wirtschaftskraft und damit Anziehungskraft einer Kommune, ihr Freizeitangebot, Todes- und Geburtenraten usw. usw. Es ist nicht möglich Landshut von einer derartigen Entwicklung abzukoppeln. Inwieweit innerhalb eines solchen Prozesses individuelle Interessen berücksichtigt werden (können) ist eine politische Frage. Diese lässt sich nicht im Rahmen der Bauleitplanung beantworten. Bauleitplanung ist immer Vorsorge- und Reaktionsplanung.

14. Ein Bebauungsplan regelt immer nur die bauliche Entwicklung der Flächen innerhalb seines Geltungsbereichs. Über den Bebauungsplan hinaus gehende Planungen für ein ganzes Stadtviertel sind im Rahmen der Bauleitplanung nur im Flächennutzungsplan möglich. Die hier geforderte Gesamtplanung des Viertels stellt dem gegenüber jedoch eine gesonderte Strukturplanung dar. Diese wäre nur außerhalb der Bauleitplanung möglich und separat durchzuführen. Die Entscheidung hierüber obliegt den politischen Gremien.

15. Zur Ermittlung des Bedarfs an zusätzlichen Plätzen in Kinderkrippen, Kindergärten und Schulen werden regelmäßig statische Kennwerte herangezogen. Zudem wurden für das gesamte Stadtgebiet in den letzten Jahren Schulbedarfs- und Kita-Bedarfspläne erstellt bzw. werden noch erstellt. Der diesbezügliche Bedarf wird in der Begründung wiedergegeben (siehe Ziffer 11.1). Er dient der planenden Kommune als Hinweis welche Einrichtungen u.U. zu erweitern sind und welche noch über ausreichende Kapazität verfügen. Pläne und eigene Gutachten hierzu werden generell nicht erstellt.

16. Aufgrund der notwendigen Anpassung des Geltungsbereichs an den des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 02-32 liegt die im Bebauungsplan Nr. 02-34 bisher nördlich des Kreuzeckweges festgesetzte Spielplatzfläche nicht mehr im Geltungsbereich des Deckblatts zum Bebauungsplan Nr. 02-34. Die Fläche ist in die Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan Nr. 02-32 integriert.
    Die Ausweisung eines öffentlichen Spielplatzes ist eine freiwillige Aufgabe der Gemeinde. Bei öffentlichen Spielplätzen handelt es sich um öffentliche Einrichtungen der Gemeinden für die allgemeine Nutzung. Eine Verpflichtung zur Ausweisung eines öffentlichen Spielplatzes besteht nach Auskunft des Staatsministeriums des Innern, für Sport und Integration nicht. (sinngemäß aus Antwort des Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr im Einvernehmen mit dem Staatsministerium des Innern, für Sport und Integration auf die „Schriftliche Anfrage“ der Abgeordneten Kerstin Celina und Stephanie Schuhknecht, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, Drucksache Nr. 18/22476

des Bayer. Landtags vom 09.08.2022). Insoweit existiert gar kein gesetzlicher Rahmen an dem sich die Stadt Landshut bei der Ausweisung öffentlicher Spielplätze orientieren könnte. Die Notwendigkeit zur Errichtung und die erforderliche Größe privater Spielflächen richtet sich nach den Vorschriften der bayerischen Bauordnung (BayBO) in Verbindung mit den Maßgaben der Freiflächen- und Gestaltungssatzung der Stadt Landshut.

17. Das Baugelände war bis zur Aufgabe seiner industriellen Nutzung nahezu zu 100 % versiegelt. Dem gegenüber stellt die jetzige Planung eine erhebliche Verbesserung dar. Insgesamt wird durch mehrere Maßnahmen die Pufferfähigkeit für Niederschlagswasser gefördert wie durch die Festsetzung eines erhöhten Aufbaus bei der Dachbegrünung. Im Zuge der detaillierten Freiflächenplanung werden die Abflüsse für das Niederschlagswasser genau betrachtet und geprüft, wo ggfs. zusätzliche Maßnahme zur Rückhaltung, zum Abfluss oder zur Pufferung gegeben und/oder notwendig sind. Ziel wird sein, dem vorhandenen (Mischwasser-)Kanal kein Niederschlagswasser zuzuführen, was den Vorgaben der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) entspricht, die in § 15 Abs. 2 Ziffer 6 die Einleitung von Grund-, Quell- und Sickerwasser in die öffentliche Entwässerungsanlage verbietet. Das Deckblatt zum Bebauungsplan enthält ca. 3.742 m² private und ca. 1.260 m² öffentliche Grünflächen. Je 300 m² Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen. Auf den künftigen privaten Flächen sind folgerichtig 65 Bäume als „zu pflanzen“ festgesetzt. Zusätzlich sind im Bereich der öffentlichen Grünflächen, hier vor allem den Klötzlmühlbach begleitend, 19 Bäume zu pflanzen. Es darf davon ausgegangen werden, dass die im Bereich der privaten Freiflächen durch die übliche gärtnerische Gestaltung weitere Pflanzmaßnahmen, dann vorrangig durch Sträucher, erfolgen werden.

44. [redacted]
mit dem Schreiben vom 19.08.2019

https://cloudla.Landshut.de/nextcloud/index.php/s/b25ya8mFCQb6Won

Beschluss:

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

1. Dem seit Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes 2013 / 2014 in Art und Umfang geänderten Bedarf und der daraus resultierenden Nachfrage wird mit der Deckblatt-Änderung Rechnung getragen. Im Zeitraum von 2013 bis 2022 stieg die Einwohnerzahl der Stadt um 9.278 Personen oder ca. 14 % von 66.179 (2013) auf 75.457 (2022). Die aktuellen Bevölkerungsprognosen (Quelle: Bayer. Landesamt für Statistik) gehen für die Stadt Landshut von einem weiteren Zuwachs bis 2030 um 11.821 Personen gegenüber dem Wert 2013 oder ca. 18 % auf ca. 78.000 Personen aus und weiter bis 2030 um 14.621 Personen oder ca. 22 % auf dann 80.800 Einwohner. In Kombination mit dem vergleichsweise geringen Flächenpotential der kreisfreien Stadt Landshut und der Verpflichtung zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden ist die angestrebte Verdichtung notwendig und vertretbar.
   Im Einspruch wird die Tiefgaragenein- und -ausfahrt zum Seitenarm der Klötzlmüllerstraße moniert. Gegenüber der bisherigen Planung wird die Tiefgaragen-zufahrt um 90° gedreht und öffnet sich direkt zur Klötzlmüllerstraße hin.
   Die Klötzlmüllerstraße ist und bleibt die Hauptverbindung des gesamten Viertels zur Innenstadt und in das übergeordnete Straßennetz. Sie ist zur Aufnahme des Neuverkehrs geeignet und ausreichend dimensioniert. Es ist folgerichtig geboten die Tiefgaragen an sie anzubinden.
   Zum Schutz der Anlieger und entsprechend den technischen sowie rechtlichen Vorschriften werden die geplanten Tiefgaragenzu- und –ausfahrten eingehaust und gemäß den Angaben aus dem Immissionsschutztechnischen Gutachten der Hoock & Partner Sachverständige PartG mbH vom 19.01.2022 schallgedämmt ausgebildet.
   Die Auswirkungen des planungsbedingten steigenden künftigen Verkehrsaufkommens wurde in der „Verkehrsuntersuchung Klötzlmüllerviertel in Landshut“ vom 18.09.2020

der Projekta-Ingenieurgesellschaft, Auerbach und in einem „Immissionsschutztechnisches Gutachten, Schallimmissionsschutz, Projekt-Nr. LA-2321-03 / 2321-03_E01 vom 19.01.2022 durch das Büro Hoock & Partner Sachverständige PartG mbH, Landshut untersucht. Letzteres Gutachten bezieht sich bereits auf die vorliegende, geänderte, reduzierte Planung. Es kommt zu dem Ergebnis, dass lediglich an den Südseiten der geplanten Mehrfamilienhäuser (Baufelder 10 – 12), zur Klötzlmüllerstrasse hin, Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Diese sind durch eine entsprechende Grundrißorientierung in Kombination mit baulichen Maßnahmen durchführbar.

2. Die geplante Anzahl an Kfz-Stellplätzen richtet sich dabei i.d.R nach der Stellplatzsatzung (StPlS) der Stadt Landshut vom 11.05.2015, zuletzt geändert durch Satzung vom 16.11.2020. Zusätzlich zu den Kfz-Stellplätzen werden den jeweiligen Mehrfamilienhäusern auch zugeordnete Fahrrad-Abstellflächen und -plätze geschaffen. Das Baugebiet ist gut an das Netz des ÖPNV angebunden. Die Innenstadt, alle Schulen, der Landshuter Hauptbahnhof und die weitaus meisten sonstigen Infrastruktureinrichtungen sind wegen des ebenen Geländes gut auch mit dem Fahrrad erreichbar.
   In der Sitzung vom 07.03.2024 hat der Bausenat daher einer Reduzierung der sich nach der Stellplatzsatzung nachzuweisenden, oben genannten KFZ-Stellplätze zugestimmt. Grundlage für die Reduzierung wird ein Mobilitätskonzept sein. Dem gegenüber wird die Anzahl der Fahrrad-Abstellplätze erweitert.
   Das Mobilitätskonzept beruht auf der vorliegenden Bauleitplanung, den örtlichen, infrastrukturellen Gegebenheiten im näheren und mittleren Umfeld sowie der topografischen Situation.
   Ziel des Konzeptes ist die Reduzierung des KFZ-Individualverkehrs, der von den künftigen Bewohnern des neuen Baugebietes ausgelöst werden wird und damit die Reduzierung der Anzahl sowohl der nach den geltenden Satzungen und Vorschriften nachzuweisenden KFZ-Stellplätze und auch der tatsächlich benötigten Stellplätze. Damit einher geht eine Akzeptanz- und Attraktivitätssteigerung hinsichtlich des ÖPNVs und des Fahrradverkehrs.
   Im Wirkungsbereich des Mobilitätskonzeptes kommt es nach baulicher und organisatorischer Umsetzung der formulierten Maßnahmen für die bereits vorhandenen und die neu hinzuziehenden Anwohner zu einer Reduzierung durch Lärm und Staub, einer Reduzierung der Versiegelung der Bodenoberfläche, zu einer Verbesserung hinsichtlich der Versickerung von Niederschlägen und zu einer Abnahme der Gefährdung durch den KFZ-Verkehr. Die Anzahl der oberirdischen Stellplätze und die Ausdehnung der Tiefgaragen wird verkleinert. Die dadurch freiwerdenden Flächen tragen zu einer Verbesserung des Wohnumfeldes bei.
   Ein Fehlverhalten der Nutzer - gleich welcher Einrichtung - lässt sich planerisch nicht fassen. Ob die neuen Bewohner die entstehenden Tiefgaragen oder die angebotenen sonstigen Stellplätze für Kfz und Fahrräder nutzen oder nicht entzieht sich dem Regelungsinhalt der Bauleitplanung.
   Die neuen Tiefgaragen werden nach unten gegen aufsteigendes Grundwasser so- weit erforderlich und möglich gesichert. Wenn im Katastrophenfall das Stadtviertel, das gesamte Baugebiet und damit auch die neuen Tiefgaragen überflutet werden, wird das Wasser von oben in die Tiefgaragen eindringen. Bis zu einer gewissen Hochwasserhöhe wird die geplante Höhenlage des neuen Baugeländes Schutz bieten. Im Falle weiter steigenden Wassers werden die Tiefgaragen im Baugebiet volllaufen, wie allen anderen Tiefgaragen im vom Hochwasser betroffenen Gebiet auch. Ein 100 %-iger Schutz vor Naturkatastrophen ist nie und nirgends gegeben.

3. Die Tiefgaragenzufahrten im Kreuzeckweg werden wie bereits mehrfach geschrieben nicht mehr weiterverfolgt. Weite Teile des Kreuzeckweges sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und seines Deckblatts. Dadurch ist hier auch keine Regelungsmöglichkeit gegeben. Eine Regelungsmöglichkeit besteht über den Schulwegplan der Stadt Landshut und entsprechende verkehrsregelnde Maßnahmen.

4. Gegenüber der in der Zeit vom16.07.2019 bis 23.08.2019 ausgelegten Planung wurde die Bebauungsdichte um rd. 13,3 % (= ca. 2.140 m² Geschoßfläche) reduziert. Im

Nordosten des Geltungsbereiches (Baufelder 7 – 9) wurden die Gebäudehöhen zurückgenommen. Anstelle der hier bisher geplanten Mehrfamilienhäuser mit 3 -4 Vollgeschossen sollen nunmehr Reihenhäuser mit 2 – 3 Vollgeschossen errichtet werden. Die geplante Bebauungsdichte folgt der oben erwähnten Befriedigung der prognostizierten Nachfrage nach Wohnraum. Wie ebenfalls bereits mehrfach erwähnt liegt ein Immissionsschutztechnisches Gutachten inzwischen vor.

5. Die Auswirkungen der geplanten Tiefgaragen auf das Grundwasser und den Grundwasserstrom wurden im „Numerischen Grundwassermodell“ von Dr. Blasy – Dr. Øverland vom 09.12.2019 untersucht. Darin wurde der Einfluss der geplanten Tiefgaragen auf die Grundwasserströmung und einen möglichen Aufstau betrachtet und festgestellt, dass die beiden Tiefgaragenkomplexe „keine Abhilfemaßnahmen zur weiteren Verminderung der Auswirkungen“ erforderlich machen“. Die sich aus den Berechnungen im genannten Gutachten ergebenden Auswirkungen bewegen sich im Bereich weniger Zentimeter. Ein Bodengutachten wurde erstellt und liegt als „Geotechnischer Bericht Nr. B1907247“ vom 18.09.2019 (Verfasser: GeoPlan, Osterhofen) vor.
   Die Notwendigkeit zur Durchführung eines Beweissicherungsverfahrens ergibt sich aus der jeweils gewählten Konstruktionsweise und damit zusammenhängend aus der Schwere des Eingriffs in den Baugrund. Sie liegt im Zuständigkeitsbereich des jeweiligen Bauherrn. Dem allgemein gültigen Verursacherprinzip folgend haftet der Bauherr oder die von ihm beauftragte ausführende Firma für durch seine Baumaßnahme verursachte Schäden an benachbarten Gebäuden.
   Die geforderten Grundwasser- Messstellen wurden im Zusammenhang mit dem Grundwassermonitoring eingerichtet.

6. Das Baugelände war bis zur Aufgabe seiner industriellen Nutzung nahezu zu 100 % versiegelt. Dem gegenüber stellt die jetzige Planung eine erhebliche Verbesserung dar. Insgesamt wird durch mehrere Maßnahmen die Pufferfähigkeit für Niederschlagswasser gefördert, wie durch die Festsetzung eines erhöhten Aufbaus bei der Dachbegrünung. Im Zuge der detaillierten Freiflächenplanung werden die Abflüsse für das Niederschlagswasser genau betrachtet und geprüft, wo ggfs. zusätzliche Maßnahme zur Rückhaltung, zum Abfluss oder zur Pufferung gegeben und/oder notwendig sind. Ziel wird sein, dem vorhandenen (Mischwasser-)Kanal kein Niederschlagswasser zuzuführen, was den Vorgaben der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) entspricht, die in § 15 Abs. 2 Ziffer 6 die Einleitung von Grund-Quell- und Sickerwasser in die öffentliche Entwässerungsanlage verbietet.

7. Wie vom Amt für Umwelt, Klima- und Naturschutz, SG Umweltschutz angegeben erfolgte die Sanierung der Altlasten innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans und damit auch des Deckblatts auf der Grundlage des Sanierungsplans vom 23.11.2012.
   Im Auftrag des Rechtsnachfolgers des die Altlasten verursachenden Unternehmens wurde – zeitlich gesehen nach der Unterrichtung der Öffentlichkeit und der von der Planung berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vom 16.07.2019 – einschl. 23.08.2019 – der Bericht 0027473 vom 18.11.2019, Verfasser ERM GmbH, Neu-Isenburg, bezüglich der PCB Bodensanierung vorgelegt. Darin sind unter Ziffer 5, Seite 12, eine „Zusammenfassende Bewertung und Empfehlungen“ enthalten.
   „Durch die Sanierungsmaßnahmen wurde etwa 99.8 % der im Boden vorhandenen PCB-Masse erfolgreich entfernt. Die verbliebenen 0,2 % an PCB-Masse (ca. 2,5 kg) liegen zu rund 90 % in Bodenhorizonten der gesättigten Bodenzone unterhalb des Referenzniveaus von 389,7 m Ü. NN vor. Der Sanierungszielwert für das Bodenmaterial von 10 mg/kg ist hier eingehalten.
   Oberhalb des Referenzniveaus von 389,7 m ü. NN verbleiben lediglich an der westlichen Grundstücksgrenze noch etwa 0,22 kg an PCB, was etwa 0,02 % der PCB-Ausgangsmasse darstellt. Diese Boden-Restbelastung in ca. 0,6 m unter Gelände ist gegenwärtig sowie bei der geplanten zukünftigen Nutzung durch die Tiefenlage sowie einen dort errichteten Zaun unzugänglich. Vor diesem Hintergrund ist eine Gefährdung für die Wirkungspfade Boden – Mensch (direkter Kontakt) und Boden – Nutzpflanze

dauerhaft unterbunden. Der Wirkungspfad Boden – Grundwasser wird durch den geringen Querschnitt der Restbelastung, den nicht vorhandenen Grundwasseranschluss sowie die relativ geringe PCB-Restmasse von 0,22 kg als nicht signifikant bewertet.
Ein Aushub der Restbelastung wäre mit erheblichen technischen Sicherungsmaßnahmen der Böschung bzw. der Gebäude auf dem Nachbargrundstück verbunden. Dieser Aufwand wäre … aus den o.g. Umständen nicht verhältnismäßig.
Die Bodensanierung ist … erfolgreich abgeschlossen. Die primäre Quelle ist zu 99,8 % entfernt worden.“ Weitere Sanierungsmaßnahmen werden von den Gutachtern nicht für erforderlich gehalten.
In der Sitzung des Bau- und des Umweltsenates am 24.10.2023 wurde bereits die Grundzüge einer einzurichtenden Grundwassersicherung dargestellt. Zwischenzeitlich liegt ein
„Konzept zur Sicherung des Grundwasserabstroms nach abgeschlossener PCB-Bodensanierung“, erstellt durch das Ing.-Büro PGA Planung Gutachten Analytik GmbH, vor. Das Konzept kommt zusammenfassen auf folgendes Ergebnis:
„Auf dem ehem. Betriebsgelände der […] in Landshut, Klötzlmüllerstraße 140, wurde bis Juli 2018 die quellenorientierte Bodensanierung einer PCB-Altlast durchgeführt. Die Verunreinigung geht auf den Vornutzer des Grundstücks, der […] und dort im Wesentlichen auf einen Brand im Jahr 1960 zurück, nach dem PCB-belastetes Material auf einem Teil des Grundstücks, Flurstück 2329, aufgefüllt wurde. Nach erfolgter Bodensanierung wurden abschließend weitere Untersuchungen des Bodens und des Grundwassers durchgeführt, die auch das westlich angrenzende Grundstück Klötzlmüllerstraße148 mit einbezogen hat. Ziel der Untersuchungen war die abschließende Gefährdungsabschätzung für alle relevanten Wirkungspfade und Schlussfolgerung, ob die Bodensanierung abgeschlossen ist, oder weitere Maßnahmen nach §2 Abs. 7 oder Abs. 8 BBodSchG und im Sinne § 4 Abs. 3 BBodSchG notwendig sind. Bei der Bodensanierung durch Aushub wurden 1.105 kg an PCB entfernt. Die verbliebene Restbelastung lässt sich mit rund 4 kg abschätzen. Daraus ergibt sich eine rechnerische Effizienz der Bodensanierung von rund 99,6 %. Die Untersuchungen bestätigen insgesamt, dass die Sanierungsziele des genehmigten Sanierungsplanes für den Boden vom 23.11.2012 in hinreichenden Maß erfüllt sind. Die Bodensanierung wird damit als erfolgreich abgeschlossen bewertet.
Die auf dem Nachbargrundstück Klötzlmüllerstraße 148 detektierte punktuelle Restbelastung wurde im Mai und Juni 2022 durch Bodenaustausch entfernt.
Auf dem […]-Gelände überschreiten im quartären und im tertiären Grundwasserleiter die PCB-Konzentrationen den Stufe-1-Wert. Nach der Beprobung des quartären Grundwasserleiters vom 27.03.2023 übersteigt nur noch ein Messwert geringfügig (0,57µg/l) den Stufe-2-Wert. D.h., es liegt eine Grundwasserverunreinigung vor, die weitestgehend unter dem Stufe-2-Wert bzw. der Bestimmungsgrenze liegt. Insgesamt zeigt sich ein abnehmender Trend der Grundwasserkonzentrationen. Die PCB-Fahne mit Konzentrationen über dem Stufe-1-Wert (0,05 µg/l) erstreckt sich im quartären Grundwasserleiter ausgehend von der Quelle mit einer Breite von rund 65 m bis etwa 350 m in den Abstrom des BMI-Geländes. Belastbare Daten über die Länge der Schadstofffahne im tertiären Grundwasserleiter sind nicht vorhanden. Jedoch ist im Vergleich zum quartären Grundwasserleiter die Durchlässigkeit um den Faktor 60 niedriger und die Fracht um den Faktor 10 geringer. Es ist daher naheliegend, dass die Fahnenlänge im tertiären Grundwasserleiter erheblich kürzer sein muss als die Fahne im Quartär.“
Das Wasserwirtschaftsamt hat dem Konzept im Prinzip zugestimmt. Folgende Punkte sind noch offen:

- <u>Messungen im tertiären Grundwasserleiters:</u>
  Diese müssen zwingend noch in das Konzept aufgenommen werden.
- <u>Restbelastungen auf der Westseite des Grundstücks:</u>
  Das Nachbargrundstück wurde im Jahr 2021 saniert. Die Belastungen dort waren konzentriert im Randbereich zwischen Hausnummer 140 und 148 zu finden. Bei der damaligen Sanierung wurde festgestellt, dass sich Reste der Belastungen noch in den Randbereich der Hausnummer 140 ziehen. Diese müssen noch entfernt werden. Da aber ohnehin Bau- und Aushubarbeiten stattfinden müssen, kann dies ohne größeren Aufwand erfolgen. Zu klären ist hier nur noch die Frage, ob die

Aushubmaßnahme von den jetzigen Eigentümern oder den vergangenen Eigentümern durchgeführt wird.

- Monitoring:
  Auch wenn nach dem Sicherungszeitraum von 4 Jahren keine Maßnahmen zur Schadstoffreduzierung mehr erfolgen werden, ist dennoch weiterhin ein Monitoring durchzuführen. Bereits im vergangenen Gutachten des Büros ERM, indem die Verhältnismäßigkeit der Maßnahmen abgewogen wurde, ist ein Monitoring empfohlen worden. Zu klären ist hier nur noch die Frage, ob das Monitoring von den jetzigen Eigentümern oder den vergangenen Eigentümern durchgeführt wird.
  Bereits zur Sitzung vom 24.10.2023 wurden zur grundsätzlichen Bebaubarkeit des Grundstücks Stellungnahmen vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten sowie vom Gesundheitsamt eingeholt. Beiden Fachstellen sehen eine Wohnnutzung als unproblematisch an.
- Wirkpfad Boden-Nutzpflanze
  Zweck des BBodSchG ist die nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen. Bei stofflichen Belastungen landwirtschaftlich genutzter Böden geht es primär um eine mögliche Beeinträchtigung der Nutzungsfunktion als Standort für landwirtschaftliche Nutzung. Gleiches gilt entsprechend für gartenbauliche Nutzungen.
  Bei der Gefährdungsabschätzung des Pfades Boden-Nutzpflanze sind folgende Punkte zu klären:
  Welche Gefahren gehen im konkreten Fall von den im Boden vorhandenen Schadstoffen für Nahrungs- und Futterpflanzen aus? Wie sind diese Gefahren zu beurteilen? Welche Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen können auf kontaminierten Flächen im Vorfeld technischer Maßnahmen zum Schutz der darauf wachsenden Nutzpflanzen ergriffen werden?
  Die fachliche Bewertung obliegt dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten.
- Wirkpfad Boden-Mensch
  Ein Kontakt mit dem Boden kann durch die alltägliche Nutzung wie Sport, Spielen, Wohnen und Arbeiten stattfinden. Dabei steht beim Wirkungspfad Boden-Mensch (direkter Kontakt) die orale Aufnahme insbesondere bei Kleinkindern auf Kinderspielflächen, Wohngebieten sowie Park- und Freizeitanlagen, und die inhalative Aufnahme von aufgewirbelten Bodenpartikeln vor allem bei Erwachsenen auf Industrie- und Gewerbegrundstücken im Vordergrund.
  Die fachliche Bewertung obliegt dem Gesundheitsamt.
- Gefährdungsbeurteilung
  Ob tatsächliche eine Gefährdung vorliegt, hängt ganz wesentlich davon ab, wie große der Abstand zwischen Belastungen und Oberfläche ist. Der Gesetzgeber hat daher pauschalisierte Werte zur Gefährdungsbeurteilung in der Bundesbodenschutzverordnung festgelegt.
  Im vorliegenden Altlastenfall wurde bereits der Oberboden mit einer Mächtigkeit von bis zu 3 Metern flächig auf dem Grundstück abgetragen. Auffüllungen bis zum ursprünglichen Geländeniveau erfolgen im Rahmen der Baumaßnahmen. Damit ist eine „saubere“ Deckschicht von rund 3 Metern vorhanden.
  Die Mindestabstände werden daher im Fall des Wirkpfads Boden-Mensch um das 10-fache überschritten, die des Wirkpfads Boden Nutzpflanze um das 5-fache.

Entsprechende positive Stellungnahmen der beiden Fachbehörden liegen vor.

Es wird gefordert:
a) Die ursprünglichen Sanierungsmaßnahmen vor einer Bebauung abzuschließen und alle Sanierungsmöglichkeiten auszuschöpfen. Eine evt. vorliegende Unverhältnismäßigkeit sei durch unabhängige Gutachten zu belegen. Die erwähnten und vorliegenden Gutachten bestätigen bereits, dass im Rahmen der Verhältnismäßigkeit alles Mögliche getan und veranlasst wurde. Weitere Sanierungsmaßnahmen würden keine signifikante Verbesserung bringen. Es kann beim Grundwassermonitoring wegen der verbliebenen Restbelastung und dem dadurch veranlassten Erlass der Allgemeinverfügung nur noch darum gehen, zum einen die Entwicklung zu beobachten, rechtzeitig und umfassend zu dokumentieren und zum baldigst möglichen Zeitpunkt die Allgemeinverfügung aufzuheben.

b) Der Nachweis, ab welcher Höhenkote (389,7 m ü.NN) keine signifikanten grundwassergefährdenden Altlasten mehr vorliegen, ist im entsprechenden Gutachten vom 18.11.2019 enthalten. Dieser Kote folgt die Festsetzung der Höhenlage eben der - künftigen – Sauberkeitsschicht.
c) Grundsätzlich werden alle Gutachten, die im Zusammenhang mit der Altlastensanierung erstellt wurden und falls notwendig künftig noch erstellt werden vom Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz bewertet.
Inwieweit das Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz, SG Umweltschutz, dass angesprochene Gutachten durch Beauftragung eines weiteren Gutachtens verifizieren lässt, liegt in der Entscheidungsbefugnis der Behörde.
d) Das Wasserwirtschaftsamt Landshut ist als Fachbehörde eng in die gesamten Vorgänge eingebunden und verfügt amtsintern über den erforderlichen Sachverstand zur Beurteilung der Notwendigkeit ergänzender Gutachten.
e) Grundsätzlich richtet sich bei allen Bauvorhaben die Zulässigkeit zur Verwendung von Baustoffen nach den jeweils geltenden diesbezüglichen technischen Vorschriften und Regelungen, insbesondere der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) die Schutz bieten soll vor aus ortsfesten Anlagen (z.B. Keller, Fundamente, Tiefgaragen u.ä,) freigesetzten wassergefährdenden Stoffen.
Eine Mobilisierung des im Boden verbliebenen Rest-PCBs kann zunächst durch das Bewegen von Aushubmaterial erfolgen. Dies berücksichtigend bestimmt die Planung bereits die Unterkante der Sauberkeitsschicht. Bis zu diesem Tiefenhorizont wurde die Bodensanierung durchgeführt. Eine weitere Möglichkeit der Mobilisierung besteht durch den Grundwassereintrag und –transport. Wenn im Grundwasser gebaut wird, ist hierfür eine Genehmigung erforderlich. Dies geschieht durch stellen eines Wasserrechtsantrags. Die Fachbehörde prüft dann eigenständig, ob zum Nachweis der Unbedenklichkeit weiterführende Gutachten erforderlich und vorzulegen sind.
f) Die Höhenlage für die Unterkante der Sauberkeitsschicht wurde auf 389,7 m ü.NN bestimmt. Um diese Sauberkeitsschicht herzustellen werden die Aushubarbeiten diese Höhenkote nur minimal um wenige Zentimeter unterschreiten.
Der mittlere im Geotechnischen Bericht vom 18.09.2019) angegebene Grundwasserspiegel liegt bei 389,5 m ü. NN, der höchste GW-Stand bei 391,5 m ü.NN (inkl. 50 cm Sicherheitszuschlag). Normale Grundwasserverhältnisse voraussetzend, sollte es damit im Rahmen der Erdarbeiten zu keinen Eingriffen in das Grundwasser kommen.
Sollte das Grundwasser während der Bauarbeiten aufgrund heftiger Niederschläge vorübergehend ansteigen, werden die entsprechenden Arbeiten für diesen Zeitraum unterbrochen.
g) Das Bayerische Landesamt für Umwelt (LfU) führt nach Art. 3 Abs. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) das sogenannte Altlastenkataster. Über die Entlassung einer Fläche aus diesem Verzeichnis entscheidet die Kreisverwaltungsbehörde, im vorliegenden Fall das Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz der kreisfreien Stadt Landshut.
h) Die im Zusammenhang mit der Bauleitplanung erstellten Gutachten sind als Verfahrensunterlagen Bestandteil der Planungen und somit im Zeitraum der öffentlichen Auslegung für jedermann einsehbar. Die Gutachten enthalten an ihrem Ende eine kurze allgemeinverständliche Zusammenfassung.
i) Die in der Zeit vom 16.07.2019 bis 23.08.2019 durchgeführte Beteiligung der Öffentlichkeit stellt nur einen von mehreren Verfahrensschritten bei der Aufstellung von Bebauungsplänen dar. Vorrangig dient die gem. § 3 Abs.1 BauGB durchgeführte Beteiligung der Information der Bürger und im Rückfluss auch der Planungsbehörde.
Während aller Beteiligungszeiträume steht es jedermann frei sich durch Einsichtnahme in die Akten Kenntnis der Planung und der einschlägigen Gutachten zu verschaffen.
Das Baugesetzbuch (BauGB) schreibt in § 3 Abs.2 die formelle öffentliche Auslegung für die Dauer eines Monats vor. Dieser Zeitraum ist als Regelzeitraum anzusehen. Es steht im Ermessen des Amtes für Stadtentwicklung und Stadtplanung der Stadt Landshut diesen Zeitraum zu verlängern.
j) Die Untersuchung des Grundwassers der Anwohner wurde erstmals 2019 vorgenommen und wird alle 2 Jahre wiederholt. Die letzte Probenentnahme erfolgte im August 2023. Die Entnahmen werden von Mitarbeitern der Stadt Landshut

vorgenommen. Die Untersuchung der Proben geschieht durch ein von der Stadt Landshut beauftragtes Labor.
Die Durchführung von Bodenuntersuchungen in Bereichen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans / Deckblatts vor Beginn und nach Abschluss der Bauarbeiten ist über den Inhalt des Bebauungsplans nicht regelbar. Sie kann allenfalls im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages vereinbart werden oder individuell im konkreten Verdachtsfall.
k) Der gutachterliche Vergleich, ob die Deckblatt-Änderung das PCB-Grundwasserproblem besser löst als der rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahre 2014 wird nicht zielführend sein. Der Bebauungsplan aus dem Jahr 2014 ist rechtskräftig und auf seiner Basis und auf Basis der darin enthaltenen Festsetzungen dürfte damit gebaut werden. Für die aktuelle Deckblatt-Änderung bietet das laufende Verfahren mit Beteiligung aller zuständigen Fachbehörden Gelegenheit zur Prüfung.
Im Übrigen dienen weder der Bebauungsplan noch das Deckblatt hierzu der Lösung des PCB-Grundwasserproblems. Dieses Problem ist außerhalb der Bauleitplanung zu lösen. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wird geprüft inwieweit die Planung zu unzumutbaren Beeinträchtigungen führt.
l) Das laufende Aufstellungsverfahren für das Deckblatt 1 zum Bebauungsplan 02-34 folgt den diesbezüglichen Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB). Ein Einfluss auf das Abstimmungsverhalten der Mitglieder des Stadtrats ist nicht möglich.

Bezüglich der Thematik der Wertminderung wird darauf hingewiesen, dass ein eventueller Einfluss auf den Verkehrswert der betroffenen Grundstücke durch einen Bebauungsplan für sich genommen kein Kriterium für die Abwägungserheblichkeit ist. Es kommt auf die zu erwartenden tatsächlichen Beeinträchtigungen an, wie z.B. eine etwaige Reduzierung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung auf dem betroffenen Grundstück (BVerwG, Beschluss vom 09.02.1995, NVwZ 1995, 895).

8. Es werden Bedenken gegen Rechtmäßigkeit der Änderung des Bebauungsplanes im sogenannten beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geäußert.
Die gesetzlichen Vorgaben für die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes 02-34 durch Deckblatt 1 durch ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauBG als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ sind gegeben. Die geplante Grundfläche aller geplanten Gebäude liegt zusammengenommen (mit GRZ 1 = ca. 4.199 m² und GRZ 2 = ca. 9.223 m²) deutlich unter der Höchstgrenze von 20.000 m². Die in den, in der Stellungnahme zitierten Paragraphen § 1 Abs. 6 Nr. 7a und § 2 Abs. 4 BauGB beziehen gerade nicht auf ein Verfahren der Innenentwicklung. Die Belange, die in einer formellen Umweltprüfung abzuarbeiten sind, bleiben auch in einem Verfahren der Innenentwicklung unverändert abwägungserheblich (hier: § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a), c), e), h) und i) BauGB). Es ergeben sich bei einem Verfahren der Innenentwicklung somit keine materiellen Änderungen gegenüber einem regulären Verfahren mit Umweltprüfung. Der § 13a BauGB schließt das Verfahren der Innenentwicklung nur bei Belangen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b) (Natura2000-Gebiete) aus.

9. Gegenüber der in der Zeit vom 16.07.2019 bis zum 23.08.2019 ausgelegten Planung wurde die Bebauungsdichte um rd. 13,3 % (um ca. 2.140 m² Geschoßfläche) reduziert. Im Nordosten des Geltungsbereiches (Baufelder 7 – 9) wurden die Gebäudehöhen zurückgenommen. Anstelle der hier geplanten Mehrfamilienhäuser mit 3 – 4 Vollgeschossen sollen nunmehr 11 Reihenhäuser mit 2 – 3 Vollgeschossen errichtet werden. Die Anzahl der wahrgenommenen Baukörper bleibt gleich: 9 Mehrfamilienhäuser (Baufelder 1 -6 und 10 – 12) sowie 3 Reihenhausanlagen (Baufelder 7 – 9). Zum Rand und damit nach außen wirksam gegenüber der Nachbarbebauung wirksam sind 3 Baukörper im Osten und ebenfalls 3 Baukörper im Westen des Baugebiets.
Die Wertung als „Kasernenbauweise“ stellt eine subjektive Betrachtungsweise dar, auf die keiner weiteren Abwägung bedarf.
Die Aufschüttung / Erhöhung des Baugeländes ergibt sich aus der Festsetzung der Unterkante der Sauberkeitsschicht auf 389,7 m ü.NN und den üblichen Anforderungen an die Bauwerkskonstruktion. Die Erhöhung wird zu den Rändern des Baugebiets zum Kreuzeckweg im Osten und zum Abzweig der Klötzlmüllerstraße im Westen als

Übergang gestaltet. Ihre max. Höhe wird nach außen hin nur sehr untergeordnet in Erscheinung treten. Zumal auch innerhalb des Baugeländes alle Übergänge fließend ausgeführt werden.
Ob durch die Planung eine „grobe Verletzung der allgemeinen Grundlagen des guten Städtebaus“ grob verletzt werden, entzieht sich der Abwägung, da im Einspruch die Grundsätze nicht definiert werden.
Jede Bauleitplanung hat so zu erfolgen, dass negative Einflüsse auf die bestehende Nachbarschaft so weit wie möglich vermieden werden. Allgemein nachvollziehbar dürfte sein, dass jedwede Baumaßnahme zu einer Änderung des jeweiligen Umfeldes führt. Inwieweit diese Änderung negativ empfunden wird, stellt regelmäßig eine sehr subjektive Betrachtungsweise dar.
Die Feststellung der Wertigkeit eines Grundstücks liegt regelmäßig im Zuständigkeitsbereich der jeweiligen Eigentümer. Unbenommen hiervon ist eine mögliche Schadensersatzforderung gegenüber dem Verursacher.
Die Thematik der Wertminderung wurde bereits unter Punkt 7 abgehandelt.

10. Der durchgeführte Verfahrensschritt diente gerade der Ermittlung der Wünsche und Anregungen, und damit im weitesten Sinne der Interessen der Anwohner. Diese in die Planung einfließen zu lassen ohne ihre Kenntnis ist schlicht nicht möglich.

11. Die in der Zeit vom 16.07.2019 bis 23.08.2019 durchgeführte Beteiligung der Öffentlichkeit sollte gemäß § 3 Abs. 1 BauGB „möglichst frühzeitig“ erfolgen und „über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung“ unterrichten und informieren. Regelmäßig liegen zu diesem frühen Zeitpunkt noch nicht alle erforderlichen Gutachten vor. Im Nachgang zur angesprochenen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden, zum Teil bereits unter Berücksichtigung der aufgeworfenen Fragen und der geäußerten Bedenken und Anregungen, die folgenden Gutachten und gutachterlichen Berichte erstellt:
    - Geotechnischer Bericht Nr. B1907247 vom 18.09.2019, Büro GeoPlan, Osterhofen
    - BMI-Standort Klötzlmüllerstraße 140, Landshut PCB-Bodensanierung, Projekt Nr.: 0027473 vom 18.11.2019, ERM GmbH Neu-Isenburg
    - Klötzlmüllerstraße 140 – Humantoxikologische Beurteilung des Restbelastungen mit Polychlorierten Biphenylen (PCB) im Hinblick auf die relevanten Wirkungspfade, vom Dezember 2019, Dr. Gerd Rippen, Göttingen
    - Änderung des Bebauungsplanes 02/34 durch Deckblatt 1, Numerisches Grundwassermodell, vom 09.12.2019, Dr. Blasy – Dr. Øverland, Eching a. Ammersee
    - Verkehrsuntersuchung Klötzlmüllerviertel in Landshut, vom 18. 09.2020, Projekta Ingenieurgesellschaft, Auerbach
    - Immissionsschutztechnisches Gutachten, Schallimmissionsschutz, Projekt-Nr. LA-2321-03 / 2321-03_E01 vom 19.01.2022 Hoock & Partner Sachverständige PartG mbH, Landshut (dieses Gutachten bezieht sich bereits auf die vorliegende, geänderte, reduzierte Planung)

12. Aufgrund des mit anderen kreisangehörigen Städten generellen, geringen Flächenpotentials im Gebiet der kreisfreien Stadt Landshut müssen sich alle größeren Baumaßnahmen, hier: Wohnungsbau, auf die zur Verfügung stehenden Flächen konzentrieren. Im (geänderten) Deckblatt wurde die Anzahl der möglichen Wohnungen reduziert und das Angebotsspektrum um 11 Reihenhäuser erweitert. Die Nachfrage und das darauf reagierende Angebot - oder auch umgekehrt - stellen einen fließenden Prozess dar, der sich mit einzelnen, herausgegriffenen Zahlen nicht belegen lässt, sondern auf langfristiger Marktbeobachtung beruht.

13. Dem seit Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes 2013 / 2014 in Art und Umfang geänderten Bedarf und der daraus resultierenden Nachfrage wird mit der Deckblatt-Änderung Rechnung getragen. Im Zeitraum von 2013 bis 2022 stieg die Einwohnerzahl der Stadt um 9.278 Personen oder ca. 14 % von 66.179 (2013) auf 75.457 (2022). Die aktuellen Bevölkerungsprognosen (Quelle: Bayer. Landesamt für Statistik) gehen für die Stadt Landshut von einem weiteren Zuwachs bis 2030 um

11.821 Personen gegenüber dem Wert 2013 oder ca. 18 % auf ca. 78.000 Personen aus und weiter bis 2030 um 14.621 Personen oder ca. 22 % auf dann 80.800 Einwohner. Die Stadt Landshut ist wie alle anderen Kommunen auch kein in sich geschlossener Organismus. Jede Bevölkerungsveränderung beinhaltet ganz unterschiedliche Faktoren wie die Wirtschaftskraft und damit Anziehungskraft einer Kommune, ihr Freizeitangebot, Todes- und Geburtenraten usw. usw. Es ist nicht möglich Landshut von einer derartigen Entwicklung abzukoppeln. Inwieweit innerhalb eines solchen Prozesses individuelle Interessen berücksichtigt werden (können) ist eine politische Frage. Diese lässt sich nicht im Rahmen der Bauleitplanung beantworten. Bauleitplanung ist immer Vorsorge- und Reaktionsplanung.

14. Ein Bebauungsplan regelt immer nur die bauliche Entwicklung der Flächen innerhalb seines Geltungsbereichs. Über den Bebauungsplan hinaus gehende Planungen für ein ganzes Stadtviertel sind im Rahmen der Bauleitplanung nur im Flächennutzungsplan möglich. Die hier geforderte Gesamtplanung des Viertels stellt dem gegenüber jedoch eine gesonderte Strukturplanung dar. Diese wäre nur außerhalb der Bauleitplanung möglich und separat durchzuführen. Die Entscheidung hierüber obliegt den politischen Gremien.

15. Zur Ermittlung des Bedarfs an zusätzlichen Plätzen in Kinderkrippen, Kindergärten und Schulen werden regelmäßig statische Kennwerte herangezogen. Zudem wurden für das gesamte Stadtgebiet in den letzten Jahren Schulbedarfs- und Kita-Bedarfspläne erstellt bzw. werden noch erstellt. Der diesbezügliche Bedarf wird in der Begründung wiedergegeben (siehe Ziffer 11.1). Er dient der planenden Kommune als Hinweis welche Einrichtungen u.U. zu erweitern sind und welche noch über ausreichende Kapazität verfügen. Pläne und eigene Gutachten hierzu werden generell nicht erstellt.

16. Aufgrund der notwendigen Anpassung des Geltungsbereichs an den des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 02-32 liegt die im Bebauungsplan Nr. 02-34 bisher nördlich des Kreuzeckweges festgesetzte Spielplatzfläche nicht mehr im Geltungsbereich des Deckblatts zum Bebauungsplan Nr. 02-34. Die Fläche ist in die Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan Nr. 02-32 integriert.
    Die Ausweisung eines öffentlichen Spielplatzes ist eine freiwillige Aufgabe der Gemeinde. Bei öffentlichen Spielplätzen handelt es sich um öffentliche Einrichtungen der Gemeinden für die allgemeine Nutzung. Eine Verpflichtung zur Ausweisung eines öffentlichen Spielplatzes besteht nach Auskunft des Staatsministeriums des Innern, für Sport und Integration nicht. (sinngemäß aus Antwort des Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr im Einvernehmen mit dem Staatsministerium des Innern, für Sport und Integration auf die „Schriftliche Anfrage“ der Abgeordneten Kerstin Celina und Stephanie Schuhknecht, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, Drucksache Nr. 18/22476 des Bayer. Landtags vom 09.08.2022). Insoweit existiert gar kein gesetzlicher Rahmen an dem sich die Stadt Landshut bei der Ausweisung öffentlicher Spielplätze orientieren könnte. Die Notwendigkeit zur Errichtung und die erforderliche Größe privater Spielflächen richtet sich nach den Vorschriften der bayerischen Bauordnung (BayBO) in Verbindung mit den Maßgaben der Freiflächen- und Gestaltungssatzung der Stadt Landshut.

17. Das Baugelände war bis zur Aufgabe seiner industriellen Nutzung nahezu zu 100 % versiegelt. Dem gegenüber stellt die jetzige Planung eine erhebliche Verbesserung dar. Insgesamt wird durch mehrere Maßnahmen die Pufferfähigkeit für Niederschlagswasser gefördert wie durch die Festsetzung eines erhöhten Aufbaus bei der Dachbegrünung. Im Zuge der detaillierten Freiflächenplanung werden die Abflüsse für das Niederschlagswasser genau betrachtet und geprüft, wo ggfs. zusätzliche Maßnahme zur Rückhaltung, zum Abfluss oder zur Pufferung gegeben und/oder notwendig sind. Ziel wird sein, dem vorhandenen (Mischwasser-)Kanal kein Niederschlagswasser zuzuführen, was den Vorgaben der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) entspricht, die in § 15 Abs. 2 Ziffer 6 die Einleitung von Grund-, Quell- und Sickerwasser in die öffentliche Entwässerungsanlage verbietet. Das Deckblatt zum Bebauungsplan enthält ca. 3.742 m² private und ca. 1.260 m² öffentliche Grünflächen. Je 300 m² Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen. Auf den künftigen

privaten Flächen sind folgerichtig 65 Bäume als „zu pflanzen“ festgesetzt. Zusätzlich sind im Bereich der öffentlichen Grünflächen, hier vor allem den Klötzlmühlbach begleitend, 19 Bäume zu pflanzen. Es darf davon ausgegangen werden, dass die im Bereich der privaten Freiflächen durch die übliche gärtnerische Gestaltung weitere Pflanzmaßnahmen, dann vorrangig durch Sträucher, erfolgen werden.

45. [redacted]
mit dem Schreiben vom 20.08.2019

https://cloudla.Landshut.de/nextcloud/index.php/s/6FRRYPNnTrHjmM9

Beschluss:

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

1. Dem seit Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes 2013 / 2014 in Art und Umfang geänderten Bedarf und der daraus resultierenden Nachfrage wird mit der Deckblatt-Änderung Rechnung getragen. Im Zeitraum von 2013 bis 2022 stieg die Einwohnerzahl der Stadt um 9.278 Personen oder ca. 14 % von 66.179 (2013) auf 75.457 (2022). Die aktuellen Bevölkerungsprognosen (Quelle: Bayer. Landesamt für Statistik) gehen für die Stadt Landshut von einem weiteren Zuwachs bis 2030 um 11.821 Personen gegenüber dem Wert 2013 oder ca. 18 % auf ca. 78.000 Personen aus und weiter bis 2030 um 14.621 Personen oder ca. 22 % auf dann 80.800 Einwohner. In Kombination mit dem vergleichsweise geringen Flächenpotential der kreisfreien Stadt Landshut und der Verpflichtung zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden ist die angestrebte Verdichtung notwendig und vertretbar.
   Im Einspruch wird die Tiefgaragenein- und -ausfahrt zum Seitenarm der Klötzlmüllerstraße moniert. Gegenüber der bisherigen Planung wird die Tiefgaragenzufahrt um 90° gedreht und öffnet sich direkt zur Klötzlmüllerstraße hin.
   Die Klötzlmüllerstraße ist und bleibt die Hauptverbindung des gesamten Viertels zur Innenstadt und in das übergeordnete Straßennetz. Sie ist zur Aufnahme des Neuverkehrs geeignet und ausreichend dimensioniert. Es ist folgerichtig geboten die Tiefgaragen an sie anzubinden.
   Zum Schutz der Anlieger und entsprechend den technischen sowie rechtlichen Vorschriften werden die geplanten Tiefgaragenzu- und –ausfahrten eingehaust und gemäß den Angaben aus dem Immissionsschutztechnischen Gutachten der Hoock & Partner Sachverständige PartG mbH vom 19.01.2022 schallgedämmt ausgebildet.
   Die Auswirkungen des planungsbedingten steigenden künftigen Verkehrsaufkommens wurde in der „Verkehrsuntersuchung Klötzlmüllerviertel in Landshut“ vom 18.09.2020 der Projekta-Ingenieurgesellschaft, Auerbach und in einem „Immissionsschutztechnisches Gutachten, Schallimmissionsschutz, Projekt-Nr. LA-2321-03 / 2321-03_E01 vom 19.01.2022 durch das Büro Hoock & Partner Sachverständige PartG mbH, Landshut untersucht. Letzteres Gutachten bezieht sich bereits auf die vorliegende, geänderte, reduzierte Planung. Es kommt zu dem Ergebnis, dass lediglich an den Südseiten der geplanten Mehrfamilienhäuser (Baufelder 10 – 12), zur Klötzlmüllerstrasse hin, Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Diese sind durch eine entsprechende Grundrißorientierung in Kombination mit baulichen Maßnahmen durchführbar.

2. Die geplante Anzahl an Kfz-Stellplätzen richtet sich dabei i.d.R. nach der Stellplatzsatzung (StPlS) der Stadt Landshut vom 11.05.2015, zuletzt geändert durch Satzung vom 16.11.2020. Zusätzlich zu den Kfz-Stellplätzen werden den jeweiligen Mehrfamilienhäusern auch zugeordnete Fahrrad-Abstellflächen und -plätze geschaffen. Das Baugebiet ist gut an das Netz des ÖPNV angebunden. Die Innenstadt, alle Schulen, der Landshuter Hauptbahnhof und die weitaus meisten sonstigen Infrastruktureinrichtungen sind wegen des ebenen Geländes gut auch mit dem Fahrrad erreichbar.
   In der Sitzung vom 07.03.2024 hat der Bausenat daher einer Reduzierung der sich nach der Stellplatzsatzung nachzuweisenden, oben genannten KFZ-Stellplätze

zugestimmt. Grundlage für die Reduzierung wird ein Mobilitätskonzept sein. Dem gegenüber wird die Anzahl der Fahrrad-Abstellplätze erweitert.
Das Mobilitätskonzept beruht auf der vorliegenden Bauleitplanung, den örtlichen, infrastrukturellen Gegebenheiten im näheren und mittleren Umfeld sowie der topografischen Situation.
Ziel des Konzeptes ist die Reduzierung des KFZ-Individualverkehrs, der von den künftigen Bewohnern des neuen Baugebietes ausgelöst werden wird und damit die Reduzierung der Anzahl sowohl der nach den geltenden Satzungen und Vorschriften nachzuweisenden KFZ-Stellplätze und auch der tatsächlich benötigten Stellplätze. Damit einher geht eine Akzeptanz- und Attraktivitätssteigerung hinsichtlich des ÖPNVs und des Fahrradverkehrs.
Im Wirkungsbereich des Mobilitätskonzeptes kommt es nach baulicher und organisatorischer Umsetzung der formulierten Maßnahmen für die bereits vorhandenen und die neu hinzuziehenden Anwohner zu einer Reduzierung durch Lärm und Staub, einer Reduzierung der Versiegelung der Bodenoberfläche, zu einer Verbesserung hinsichtlich der Versickerung von Niederschlägen und zu einer Abnahme der Gefährdung durch den KFZ-Verkehr. Die Anzahl der oberirdischen Stellplätze und die Ausdehnung der Tiefgaragen wird verkleinert. Die dadurch freiwerdenden Flächen tragen zu einer Verbesserung des Wohnumfeldes bei.
Ein Fehlverhalten der Nutzer - gleich welcher Einrichtung - lässt sich planerisch nicht fassen. Ob die neuen Bewohner die entstehenden Tiefgaragen oder die angebotenen sonstigen Stellplätze für Kfz und Fahrräder nutzen oder nicht entzieht sich dem Regelungsinhalt der Bauleitplanung.
Die neuen Tiefgaragen werden nach unten gegen aufsteigendes Grundwasser so- weit erforderlich und möglich gesichert. Wenn im Katastrophenfall das Stadtviertel, das gesamte Baugebiet und damit auch die neuen Tiefgaragen überflutet werden, wird das Wasser von oben in die Tiefgaragen eindringen. Bis zu einer gewissen Hochwasserhöhe wird die geplante Höhenlage des neuen Baugeländes Schutz bieten. Im Falle weiter steigenden Wassers werden die Tiefgaragen im Baugebiet volllaufen, wie allen anderen Tiefgaragen im vom Hochwasser betroffenen Gebiet auch. Ein 100 %-iger Schutz vor Naturkatastrophen ist nie und nirgends gegeben.

3. Gegenüber der in der Zeit vom16.07.2019 bis 23.08.2019 ausgelegten Planung wurde die Bebauungsdichte um rd. 13,3 % (= ca. 2.140 m² Geschoßfläche) reduziert. Im Nordosten des Geltungsbereiches (Baufelder 7 – 9) wurden die Gebäudehöhen zurückgenommen. Anstelle der hier bisher geplanten Mehrfamilienhäuser mit 3 -4 Vollgeschossen sollen nunmehr Reihenhäuser mit 2 – 3 Vollgeschossen errichtet werden. Die geplante Bebauungsdichte folgt der oben erwähnten Befriedigung der prognostizierten Nachfrage nach Wohnraum. Wie ebenfalls bereits mehrfach erwähnt liegt ein Immissionsschutztechnisches Gutachten inzwischen vor.

4. Die Auswirkungen der geplanten Tiefgaragen auf das Grundwasser und den Grundwasserstrom wurden im „Numerischen Grundwassermodell“ von Dr. Blasy – Dr. Øverland vom 09.12.2019 untersucht. Darin wurde der Einfluss der geplanten Tiefgaragen auf die Grundwasserströmung und einen möglichen Aufstau betrachtet und festgestellt, dass die beiden Tiefgaragenkomplexe „keine Abhilfemaßnahmen zur weiteren Verminderung der Auswirkungen“ erforderlich machen“. Die sich aus den Berechnungen im genannten Gutachten ergebenden Auswirkungen bewegen sich im Bereich weniger Zentimeter. Ein Bodengutachten wurde erstellt und liegt als „Geotechnischer Bericht Nr. B1907247“ vom 18.09.2019 (Verfasser: GeoPlan, Osterhofen) vor.
Die Notwendigkeit zur Durchführung eines Beweissicherungsverfahrens ergibt sich aus der jeweils gewählten Konstruktionsweise und damit zusammenhängend aus der Schwere des Eingriffs in den Baugrund. Sie liegt im Zuständigkeitsbereich des jeweiligen Bauherrn. Dem allgemein gültigen Verursacherprinzip folgend haftet der Bauherr oder die von ihm beauftragte ausführende Firma für durch seine Baumaßnahme verursachte Schäden an benachbarten Gebäuden.
Die geforderten Grundwasser- Messstellen wurden im Zusammenhang mit dem Grundwassermonitoring eingerichtet.

5. Das Baugelände war bis zur Aufgabe seiner industriellen Nutzung nahezu zu 100 % versiegelt. Dem gegenüber stellt die jetzige Planung eine erhebliche Verbesserung dar. Insgesamt wird durch mehrere Maßnahmen die Pufferfähigkeit für Niederschlagswasser gefördert, wie durch die Festsetzung eines erhöhten Aufbaus bei der Dachbegrünung. Im Zuge der detaillierten Freiflächenplanung werden die Abflüsse für das Niederschlagswasser genau betrachtet und geprüft, wo ggfs. zusätzliche Maßnahme zur Rückhaltung, zum Abfluss oder zur Pufferung gegeben und/oder notwendig sind. Ziel wird sein, dem vorhandenen (Mischwasser-)Kanal kein Niederschlagswasser zuzuführen, was den Vorgaben der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) entspricht, die in § 15 Abs. 2 Ziffer 6 die Einleitung von Grund-Quell- und Sickerwasser in die öffentliche Entwässerungsanlage verbietet.

6. Wie vom Amt für Umwelt, Klima- und Naturschutz, SG Umweltschutz angegeben erfolgte die Sanierung der Altlasten innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans und damit auch des Deckblatts auf der Grundlage des Sanierungsplans vom 23.11.2012.

   Im Auftrag des Rechtsnachfolgers des die Altlasten verursachenden Unternehmens wurde – zeitlich gesehen nach der Unterrichtung der Öffentlichkeit und der von der Planung berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vom 16.07.2019 – einschl. 23.08.2019 – der Bericht 0027473 vom 18.11.2019, Verfasser ERM GmbH, Neu-Isenburg, bezüglich der PCB Bodensanierung vorgelegt. Darin sind unter Ziffer 5, Seite 12, eine „Zusammenfassende Bewertung und Empfehlungen“ enthalten.

   „Durch die Sanierungsmaßnahmen wurde etwa 99.8 % der im Boden vorhandenen PCB-Masse erfolgreich entfernt. Die verbliebenen 0,2 % an PCB-Masse (ca. 2,5 kg) liegen zu rund 90 % in Bodenhorizonten der gesättigten Bodenzone unterhalb des Referenzniveaus von 389,7 m Ü. NN vor. Der Sanierungszielwert für das Bodenmaterial von 10 mg/kg ist hier eingehalten.

   Oberhalb des Referenzniveaus von 389,7 m ü. NN verbleiben lediglich an der westlichen Grundstücksgrenze noch etwa 0,22 kg an PCB, was etwa 0,02 % der PCB-Ausgangsmasse darstellt. Diese Boden-Restbelastung in ca. 0,6 m unter Gelände ist gegenwärtig sowie bei der geplanten zukünftigen Nutzung durch die Tiefenlage sowie einen dort errichteten Zaun unzugänglich. Vor diesem Hintergrund ist eine Gefährdung für die Wirkungspfade Boden – Mensch (direkter Kontakt) und Boden – Nutzpflanze dauerhaft unterbunden. Der Wirkungspfad Boden – Grundwasser wird durch den geringen Querschnitt der Restbelastung, den nicht vorhandenen Grundwasseranschluss sowie die relativ geringe PCB-Restmasse von 0,22 kg als nicht signifikant bewertet.

   Ein Aushub der Restbelastung wäre mit erheblichen technischen Sicherungsmaßnahmen der Böschung bzw. der Gebäude auf dem Nachbargrundstück verbunden. Dieser Aufwand wäre … aus den o.g. Umständen nicht verhältnismäßig.

   Die Bodensanierung ist … erfolgreich abgeschlossen. Die primäre Quelle ist zu 99,8 % entfernt worden.“ Weitere Sanierungsmaßnahmen werden von den Gutachtern nicht für erforderlich gehalten.

   In der Sitzung des Bau- und des Umweltsenates am 24.10.2023 wurde bereits die Grundzüge einer einzurichtenden Grundwassersicherung dargestellt. Zwischenzeitlich liegt ein

   „Konzept zur Sicherung des Grundwasserabstroms nach abgeschlossener PCB-Bodensanierung“, erstellt durch das Ing.-Büro PGA Planung Gutachten Analytik GmbH, vor. Das Konzept kommt zusammenfassen auf folgendes Ergebnis:

   „Auf dem ehem. Betriebsgelände der […] in Landshut, Klötzlmüllerstraße 140, wurde bis Juli 2018 die quellenorientierte Bodensanierung einer PCB-Altlast durchgeführt. Die Verunreinigung geht auf den Vornutzer des Grundstücks, der […] und dort im Wesentlichen auf einen Brand im Jahr 1960 zurück, nach dem PCB-belastetes Material auf einem Teil des Grundstücks, Flurstück 2329, aufgefüllt wurde. Nach erfolgter Bodensanierung wurden abschließend weitere Untersuchungen des Bodens und des Grundwassers durchgeführt, die auch das westlich angrenzende Grundstück Klötzlmüllerstraße148 mit einbezogen hat. Ziel der Untersuchungen war die abschließende Gefährdungsabschätzung für alle relevanten Wirkungspfade und Schlussfolgerung, ob die Bodensanierung abgeschlossen ist, oder weitere

Maßnahmen nach §2 Abs. 7 oder Abs. 8 BBodSchG und im Sinne § 4 Abs. 3 BBodSchG notwendig sind. Bei der Bodensanierung durch Aushub wurden 1.105 kg an PCB entfernt. Die verbliebene Restbelastung lässt sich mit rund 4 kg abschätzen. Daraus ergibt sich eine rechnerische Effizienz der Bodensanierung von rund 99,6 %. Die Untersuchungen bestätigen insgesamt, dass die Sanierungsziele des genehmigten Sanierungsplanes für den Boden vom 23.11.2012 in hinreichenden Maß erfüllt sind. Die Bodensanierung wird damit als erfolgreich abgeschlossen bewertet.
Die auf dem Nachbargrundstück Klötzlmüllerstraße 148 detektierte punktuelle Restbelastung wurde im Mai und Juni 2022 durch Bodenaustausch entfernt.
Auf dem […]-Gelände überschreiten im quartären und im tertiären Grundwasserleiter die PCB-Konzentrationen den Stufe-1-Wert. Nach der Beprobung des quartären Grundwasserleiters vom 27.03.2023 übersteigt nur noch ein Messwert geringfügig (0,57µg/l) den Stufe-2-Wert. D.h., es liegt eine Grundwasserverunreinigung vor, die weitestgehend unter dem Stufe-2-Wert bzw. der Bestimmungsgrenze liegt. Insgesamt zeigt sich ein abnehmender Trend der Grundwasserkonzentrationen. Die PCB-Fahne mit Konzentrationen über dem Stufe-1-Wert (0,05 µg/l) erstreckt sich im quartären Grundwasserleiter ausgehend von der Quelle mit einer Breite von rund 65 m bis etwa 350 m in den Abstrom des BMI-Geländes. Belastbare Daten über die Länge der Schadstofffahne im tertiären Grundwasserleiter sind nicht vorhanden. Jedoch ist im Vergleich zum quartären Grundwasserleiter die Durchlässigkeit um den Faktor 60 niedriger und die Fracht um den Faktor 10 geringer. Es ist daher naheliegend, dass die Fahnenlänge im tertiären Grundwasserleiter erheblich kürzer sein muss als die Fahne im Quartär.“
Das Wasserwirtschaftsamt hat dem Konzept im Prinzip zugestimmt. Folgende Punkte sind noch offen:

- Messungen im tertiären Grundwasserleiters:
  Diese müssen zwingend noch in das Konzept aufgenommen werden.
- Restbelastungen auf der Westseite des Grundstücks:
  Das Nachbargrundstück wurde im Jahr 2021 saniert. Die Belastungen dort waren konzentriert im Randbereich zwischen Hausnummer 140 und 148 zu finden. Bei der damaligen Sanierung wurde festgestellt, dass sich Reste der Belastungen noch in den Randbereich der Hausnummer 140 ziehen. Diese müssen noch entfernt werden. Da aber ohnehin Bau- und Aushubarbeiten stattfinden müssen, kann dies ohne größeren Aufwand erfolgen. Zu klären ist hier nur noch die Frage, ob die Aushubmaßnahme von den jetzigen Eigentümern oder den vergangenen Eigentümern durchgeführt wird.
- Monitoring:
  Auch wenn nach dem Sicherungszeitraum von 4 Jahren keine Maßnahmen zur Schadstoffreduzierung mehr erfolgen werden, ist dennoch weiterhin ein Monitoring durchzuführen. Bereits im vergangenen Gutachten des Büros ERM, indem die Verhältnismäßigkeit der Maßnahmen abgewogen wurde, ist ein Monitoring empfohlen worden. Zu klären ist hier nur noch die Frage, ob das Monitoring von den jetzigen Eigentümern oder den vergangenen Eigentümern durchgeführt wird.
  Bereits zur Sitzung vom 24.10.2023 wurden zur grundsätzlichen Bebaubarkeit des Grundstücks Stellungnahmen vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten sowie vom Gesundheitsamt eingeholt. Beiden Fachstellen sehen eine Wohnnutzung als unproblematisch an.
- Wirkpfad Boden-Nutzpflanze
  Zweck des BBodSchG ist die nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen. Bei stofflichen Belastungen landwirtschaftlich genutzter Böden geht es primär um eine mögliche Beeinträchtigung der Nutzungsfunktion als Standort für landwirtschaftliche Nutzung. Gleiches gilt entsprechend für gartenbauliche Nutzungen.
  Bei der Gefährdungsabschätzung des Pfades Boden-Nutzpflanze sind folgende Punkte zu klären:
  Welche Gefahren gehen im konkreten Fall von den im Boden vorhandenen Schadstoffen für Nahrungs- und Futterpflanzen aus? Wie sind diese Gefahren zu beurteilen? Welche Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen können auf kontaminierten Flächen im Vorfeld technischer Maßnahmen zum Schutz der darauf wachsenden Nutzpflanzen ergriffen werden?

Die fachliche Bewertung obliegt dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten.

- Wirkpfad Boden-Mensch
  Ein Kontakt mit dem Boden kann durch die alltägliche Nutzung wie Sport, Spielen, Wohnen und Arbeiten stattfinden. Dabei steht beim Wirkungspfad Boden-Mensch (direkter Kontakt) die orale Aufnahme insbesondere bei Kleinkindern auf Kinderspielflächen, Wohngebieten sowie Park- und Freizeitanlagen, und die inhalative Aufnahme von aufgewirbelten Bodenpartikeln vor allem bei Erwachsenen auf Industrie- und Gewerbegrundstücken im Vordergrund.
  Die fachliche Bewertung obliegt dem Gesundheitsamt.
- Gefährdungsbeurteilung
  Ob tatsächliche eine Gefährdung vorliegt, hängt ganz wesentlich davon ab, wie große der Abstand zwischen Belastungen und Oberfläche ist. Der Gesetzgeber hat daher pauschalisierte Werte zur Gefährdungsbeurteilung in der Bundesbodenschutzverordnung festgelegt.
  Im vorliegenden Altlastenfall wurde bereits der Oberboden mit einer Mächtigkeit von bis zu 3 Metern flächig auf dem Grundstück abgetragen. Auffüllungen bis zum ursprünglichen Geländeniveau erfolgen im Rahmen der Baumaßnahmen. Damit ist eine „saubere“ Deckschicht von rund 3 Metern vorhanden.
  Die Mindestabstände werden daher im Fall des Wirkpfads Boden-Mensch um das 10-fache überschritten, die des Wirkpfads Boden Nutzpflanze um das 5-fache.

Entsprechende positive Stellungnahmen der beiden Fachbehörden liegen vor.

Es wird gefordert:
a) Die ursprünglichen Sanierungsmaßnahmen vor einer Bebauung abzuschließen und alle Sanierungsmöglichkeiten auszuschöpfen. Eine evt. vorliegende Unverhältnismäßigkeit sei durch unabhängige Gutachten zu belegen. Die erwähnten und vorliegenden Gutachten bestätigen bereits, dass im Rahmen der Verhältnismäßigkeit alles Mögliche getan und veranlasst wurde. Weitere Sanierungsmaßnahmen würden keine signifikante Verbesserung bringen. Es kann beim Grundwassermonitoring wegen der verbliebenen Restbelastung und dem dadurch veranlassten Erlass der Allgemeinverfügung nur noch darum gehen, zum einen die Entwicklung zu beobachten, rechtzeitig und umfassend zu dokumentieren und zum baldigst möglichen Zeitpunkt die Allgemeinverfügung aufzuheben.
b) Der Nachweis, ab welcher Höhenkote (389,7 m ü.NN) keine signifikanten grundwassergefährdenden Altlasten mehr vorliegen, ist im entsprechenden Gutachten vom 18.11.2019 enthalten. Dieser Kote folgt die Festsetzung der Höhenlage eben der -künftigen – Sauberkeitsschicht.
c) Grundsätzlich werden alle Gutachten, die im Zusammenhang mit der Altlastensanierung erstellt wurden und falls notwendig künftig noch erstellt werden vom Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz bewertet.
Inwieweit das Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz, SG Umweltschutz, dass angesprochene Gutachten durch Beauftragung eines weiteren Gutachtens verifizieren lässt, liegt in der Entscheidungsbefugnis der Behörde.
d) Das Wasserwirtschaftsamt Landshut ist als Fachbehörde eng in die gesamten Vorgänge eingebunden und verfügt amtsintern über den erforderlichen Sachverstand zur Beurteilung der Notwendigkeit ergänzender Gutachten.
e) Grundsätzlich richtet sich bei allen Bauvorhaben die Zulässigkeit zur Verwendung von Baustoffen nach den jeweils geltenden diesbezüglichen technischen Vorschriften und Regelungen, insbesondere der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) die Schutz bieten soll vor aus ortsfesten Anlagen (z.B. Keller, Fundamente, Tiefgaragen u.ä,) freigesetzten wassergefährdenden Stoffen.
Eine Mobilisierung des im Boden verbliebenen Rest-PCBs kann zunächst durch das Bewegen von Aushubmaterial erfolgen. Dies berücksichtigend bestimmt die Planung bereits die Unterkante der Sauberkeitsschicht. Bis zu diesem Tiefenhorizont wurde die Bodensanierung durchgeführt. Eine weitere Möglichkeit der Mobilisierung besteht durch den Grundwassereintrag und –transport. Wenn im Grundwasser gebaut wird, ist hierfür eine Genehmigung erforderlich. Dies geschieht durch stellen eines Wasserrechtsantrags. Die Fachbehörde prüft dann eigenständig, ob zum Nachweis der Unbedenklichkeit weiterführende Gutachten erforderlich und vorzulegen sind.

f) Die Höhenlage für die Unterkante der Sauberkeitsschicht wurde auf 389,7 m ü.NN bestimmt. Um diese Sauberkeitsschicht herzustellen werden die Aushubarbeiten diese Höhenkote nur minimal um wenige Zentimeter unterschreiten.
Der mittlere im Geotechnischen Bericht vom 18.09.2019) angegebene Grundwasserspiegel liegt bei 389,5 m ü. NN, der höchste GW-Stand bei 391,5 m ü.NN (inkl. 50 cm Sicherheitszuschlag). Normale Grundwasserverhältnisse voraussetzend, sollte es damit im Rahmen der Erdarbeiten zu keinen Eingriffen in das Grundwasser kommen.
Sollte das Grundwasser während der Bauarbeiten aufgrund heftiger Niederschläge vorübergehend ansteigen, werden die entsprechenden Arbeiten für diesen Zeitraum unterbrochen.
g) Das Bayerische Landesamt für Umwelt (LfU) führt nach Art. 3 Abs. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) das sogenannte Altlastenkataster. Über die Entlassung einer Fläche aus diesem Verzeichnis entscheidet die Kreisverwaltungsbehörde, im vorliegenden Fall das Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz der kreisfreien Stadt Landshut.
h) Die im Zusammenhang mit der Bauleitplanung erstellten Gutachten sind als Verfahrensunterlagen Bestandteil der Planungen und somit im Zeitraum der öffentlichen Auslegung für jedermann einsehbar. Die Gutachten enthalten an ihrem Ende eine kurze allgemeinverständliche Zusammenfassung.
i) Die in der Zeit vom 16.07.2019 bis 23.08.2019 durchgeführte Beteiligung der Öffentlichkeit stellt nur einen von mehreren Verfahrensschritten bei der Aufstellung von Bebauungsplänen dar. Vorrangig dient die gem. § 3 Abs.1 BauGB durchgeführte Beteiligung der Information der Bürger und im Rückfluss auch der Planungsbehörde.
Während aller Beteiligungszeiträume steht es jedermann frei sich durch Einsichtnahme in die Akten Kenntnis der Planung und der einschlägigen Gutachten zu verschaffen.
Das Baugesetzbuch (BauGB) schreibt in § 3 Abs.2 die formelle öffentliche Auslegung für die Dauer eines Monats vor. Dieser Zeitraum ist als Regelzeitraum anzusehen. Es steht im Ermessen des Amtes für Stadtentwicklung und Stadtplanung der Stadt Landshut diesen Zeitraum zu verlängern.
j) Die Untersuchung des Grundwassers der Anwohner wurde erstmals 2019 vorgenommen und wird alle 2 Jahre wiederholt. Die letzte Probenentnahme erfolgte im August 2023. Die Entnahmen werden von Mitarbeitern der Stadt Landshut vorgenommen. Die Untersuchung der Proben geschieht durch ein von der Stadt Landshut beauftragtes Labor.
Die Durchführung von Bodenuntersuchungen in Bereichen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans / Deckblatts vor Beginn und nach Abschluss der Bauarbeiten ist über den Inhalt des Bebauungsplans nicht regelbar. Sie kann allenfalls im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages vereinbart werden oder individuell im konkreten Verdachtsfall.
k) Der gutachterliche Vergleich, ob die Deckblatt-Änderung das PCB-Grundwasserproblem besser löst als der rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahre 2014 wird nicht zielführend sein. Der Bebauungsplan aus dem Jahr 2014 ist rechtskräftig und auf seiner Basis und auf Basis der darin enthaltenen Festsetzungen dürfte damit gebaut werden. Für die aktuelle Deckblatt-Änderung bietet das laufende Verfahren mit Beteiligung aller zuständigen Fachbehörden Gelegenheit zur Prüfung.
Im Übrigen dienen weder der Bebauungsplan noch das Deckblatt hierzu der Lösung des PCB-Grundwasserproblems. Dieses Problem ist außerhalb der Bauleitplanung zu lösen. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wird geprüft inwieweit die Planung zu unzumutbaren Beeinträchtigungen führt.
l) Das laufende Aufstellungsverfahren für das Deckblatt 1 zum Bebauungsplan 02-34 folgt den diesbezüglichen Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB). Ein Einfluss auf das Abstimmungsverhalten der Mitglieder des Stadtrats ist nicht möglich.

Bezüglich der Thematik der Wertminderung wird darauf hingewiesen, dass ein eventueller Einfluss auf den Verkehrswert der betroffenen Grundstücke durch einen Bebauungsplan für sich genommen kein Kriterium für die Abwägungserheblichkeit ist. Es kommt auf die zu erwartenden tatsächlichen Beeinträchtigungen an, wie z.B. eine etwaige Reduzierung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung auf dem betroffenen Grundstück (BVerwG, Beschluss vom 09.02.1995, NVwZ 1995, 895).

7. Es werden Bedenken gegen Rechtmäßigkeit der Änderung des Bebauungsplanes im sogenannten beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geäußert.
   Die gesetzlichen Vorgaben für die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes 02-34 durch Deckblatt 1 durch ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauBG als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ sind gegeben. Die geplante Grundfläche aller geplanten Gebäude liegt zusammengenommen (mit GRZ 1 = ca. 4.199 m² und GRZ 2 = ca. 9.223 m²) deutlich unter der Höchstgrenze von 20.000 m². Die in den, in der Stellungnahme zitierten Paragraphen § 1 Abs. 6 Nr. 7a und § 2 Abs. 4 BauGB beziehen gerade nicht auf ein Verfahren der Innenentwicklung. Die Belange, die in einer formellen Umweltprüfung abzuarbeiten sind, bleiben auch in einem Verfahren der Innenentwicklung unverändert abwägungserheblich (hier: § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a), c), e), h) und i) BauGB). Es ergeben sich bei einem Verfahren der Innenentwicklung somit keine materiellen Änderungen gegenüber einem regulären Verfahren mit Umweltprüfung. Der § 13a BauGB schließt das Verfahren der Innenentwicklung nur bei Belangen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b) (Natura2000-Gebiete) aus.

8. Gegenüber der in der Zeit vom 16.07.2019 bis zum 23.08.2019 ausgelegten Planung wurde die Bebauungsdichte um rd. 13,3 % (um ca. 2.140 m² Geschoßfläche) reduziert. Im Nordosten des Geltungsbereiches (Baufelder 7 – 9) wurden die Gebäudehöhen zurückgenommen. Anstelle der hier geplanten Mehrfamilienhäuser mit 3 – 4 Vollgeschossen sollen nunmehr 11 Reihenhäuser mit 2 – 3 Vollgeschossen errichtet werden. Die Anzahl der wahrgenommenen Baukörper bleibt gleich: 9 Mehrfamilienhäuser (Baufelder 1 -6 und 10 – 12) sowie 3 Reihenhausanlagen (Baufelder 7 – 9). Zum Rand und damit nach außen wirksam gegenüber der Nachbarbebauung wirksam sind 3 Baukörper im Osten und ebenfalls 3 Baukörper im Westen des Baugebiets.
   Die Wertung als „Kasernenbauweise“ stellt eine subjektive Betrachtungsweise dar, auf die keiner weiteren Abwägung bedarf.
   Die Aufschüttung / Erhöhung des Baugeländes ergibt sich aus der Festsetzung der Unterkante der Sauberkeitsschicht auf 389,7 m ü.NN und den üblichen Anforderungen an die Bauwerkskonstruktion. Die Erhöhung wird zu den Rändern des Baugebiets zum Kreuzeckweg im Osten und zum Abzweig der Klötzlmüllerstraße im Westen als Übergang gestaltet. Ihre max. Höhe wird nach außen hin nur sehr untergeordnet in Erscheinung treten. Zumal auch innerhalb des Baugeländes alle Übergänge fließend ausgeführt werden.
   Ob durch die Planung eine „grobe Verletzung der allgemeinen Grundlagen des guten Städtebaus“ grob verletzt werden, entzieht sich der Abwägung, da im Einspruch die Grundsätze nicht definiert werden.
   Jede Bauleitplanung hat so zu erfolgen, dass negative Einflüsse auf die bestehende Nachbarschaft so weit wie möglich vermieden werden. Allgemein nachvollziehbar dürfte sein, dass jedwede Baumaßnahme zu einer Änderung des jeweiligen Umfeldes führt. Inwieweit diese Änderung negativ empfunden wird, stellt regelmäßig eine sehr subjektive Betrachtungsweise dar.
   Die Feststellung der Wertigkeit eines Grundstücks liegt regelmäßig im Zuständigkeitsbereich der jeweiligen Eigentümer. Unbenommen hiervon ist eine mögliche Schadensersatzforderung gegenüber dem Verursacher.
   Die Thematik der Wertminderung wurde bereits unter Punkt 6 abgehandelt.

9. Der durchgeführte Verfahrensschritt diente gerade der Ermittlung der Wünsche und Anregungen, und damit im weitesten Sinne der Interessen der Anwohner. Diese in die Planung einfließen zu lassen ohne ihre Kenntnis ist schlicht nicht möglich.

10. Die in der Zeit vom 16.07.2019 bis 23.08.2019 durchgeführte Beteiligung der Öffentlichkeit sollte gemäß § 3 Abs. 1 BauGB „möglichst frühzeitig“ erfolgen und „über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung“ unterrichten und informieren. Regelmäßig liegen zu diesem frühen Zeitpunkt noch nicht alle erforderlichen Gutachten vor. Im Nachgang zur angesprochenen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden, zum Teil bereits unter Berücksichtigung der aufgeworfenen Fragen und der geäußerten

Bedenken und Anregungen, die folgenden Gutachten und gutachterlichen Berichte erstellt:

- Geotechnischer Bericht Nr. B1907247 vom 18.09.2019, Büro GeoPlan, Osterhofen
- BMI-Standort Klötzlmüllerstraße 140, Landshut PCB-Bodensanierung, Projekt Nr.: 0027473 vom 18.11.2019, ERM GmbH Neu-Isenburg
- Klötzlmüllerstraße 140 – Humantoxikologische Beurteilung des Restbelastungen mit Polychlorierten Biphenylen (PCB) im Hinblick auf die relevanten Wirkungspfade, vom Dezember 2019, Dr. Gerd Rippen, Göttingen
- Änderung des Bebauungsplanes 02/34 durch Deckblatt 1, Numerisches Grundwassermodell, vom 09.12.2019, Dr. Blasy – Dr. Øverland, Eching a. Ammersee
- Verkehrsuntersuchung Klötzlmüllerviertel in Landshut, vom 18. 09.2020, Projekta Ingenieurgesellschaft, Auerbach
- Immissionsschutztechnisches Gutachten, Schallimmissionsschutz, Projekt-Nr. LA-2321-03 / 2321-03_E01 vom 19.01.2022 Hoock & Partner Sachverständige PartG mbH, Landshut (dieses Gutachten bezieht sich bereits auf die vorliegende, geänderte, reduzierte Planung)

11. Aufgrund des mit anderen kreisangehörigen Städten generellen, geringen Flächenpotentials im Gebiet der kreisfreien Stadt Landshut müssen sich alle größeren Baumaßnahmen, hier: Wohnungsbau, auf die zur Verfügung stehenden Flächen konzentrieren. Im (geänderten) Deckblatt wurde die Anzahl der möglichen Wohnungen reduziert und das Angebotsspektrum um 11 Reihenhäuser erweitert. Die Nachfrage und das darauf reagierende Angebot - oder auch umgekehrt - stellen einen fließenden Prozess dar, der sich mit einzelnen, herausgegriffenen Zahlen nicht belegen lässt, sondern auf langfristiger Marktbeobachtung beruht.

12. Dem seit Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes 2013 / 2014 in Art und Umfang geänderten Bedarf und der daraus resultierenden Nachfrage wird mit der Deckblatt-Änderung Rechnung getragen. Im Zeitraum von 2013 bis 2022 stieg die Einwohnerzahl der Stadt um 9.278 Personen oder ca. 14 % von 66.179 (2013) auf 75.457 (2022). Die aktuellen Bevölkerungsprognosen (Quelle: Bayer. Landesamt für Statistik) gehen für die Stadt Landshut von einem weiteren Zuwachs bis 2030 um 11.821 Personen gegenüber dem Wert 2013 oder ca. 18 % auf ca. 78.000 Personen aus und weiter bis 2030 um 14.621 Personen oder ca. 22 % auf dann 80.800 Einwohner. Die Stadt Landshut ist wie alle anderen Kommunen auch kein in sich geschlossener Organismus. Jede Bevölkerungsveränderung beinhaltet ganz unterschiedliche Faktoren wie die Wirtschaftskraft und damit Anziehungskraft einer Kommune, ihr Freizeitangebot, Todes- und Geburtenraten usw. usw. Es ist nicht möglich Landshut von einer derartigen Entwicklung abzukoppeln. Inwieweit innerhalb eines solchen Prozesses individuelle Interessen berücksichtigt werden (können) ist eine politische Frage. Diese lässt sich nicht im Rahmen der Bauleitplanung beantworten. Bauleitplanung ist immer Vorsorge- und Reaktionsplanung.

13. Ein Bebauungsplan regelt immer nur die bauliche Entwicklung der Flächen innerhalb seines Geltungsbereichs. Über den Bebauungsplan hinaus gehende Planungen für ein ganzes Stadtviertel sind im Rahmen der Bauleitplanung nur im Flächennutzungsplan möglich. Die hier geforderte Gesamtplanung des Viertels stellt dem gegenüber jedoch eine gesonderte Strukturplanung dar. Diese wäre nur außerhalb der Bauleitplanung möglich und separat durchzuführen. Die Entscheidung hierüber obliegt den politischen Gremien.

14. Zur Ermittlung des Bedarfs an zusätzlichen Plätzen in Kinderkrippen, Kindergärten und Schulen werden regelmäßig statische Kennwerte herangezogen. Zudem wurden für das gesamte Stadtgebiet in den letzten Jahren Schulbedarfs- und Kita-Bedarfspläne erstellt bzw. werden noch erstellt. Der diesbezügliche Bedarf wird in der Begründung wiedergegeben (siehe Ziffer 11.1). Er dient der planenden Kommune als Hinweis welche Einrichtungen u.U. zu erweitern sind und welche noch über ausreichende Kapazität verfügen. Pläne und eigene Gutachten hierzu werden generell nicht erstellt.

15. Aufgrund der notwendigen Anpassung des Geltungsbereichs an den des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 02-32 liegt die im Bebauungsplan Nr. 02-34 bisher nördlich des Kreuzeckweges festgesetzte Spielplatzfläche nicht mehr im Geltungsbereich des Deckblatts zum Bebauungsplan Nr. 02-34. Die Fläche ist in die Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan Nr. 02-32 integriert.
    Die Ausweisung eines öffentlichen Spielplatzes ist eine freiwillige Aufgabe der Gemeinde. Bei öffentlichen Spielplätzen handelt es sich um öffentliche Einrichtungen der Gemeinden für die allgemeine Nutzung. Eine Verpflichtung zur Ausweisung eines öffentlichen Spielplatzes besteht nach Auskunft des Staatsministeriums des Innern, für Sport und Integration nicht. (sinngemäß aus Antwort des Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr im Einvernehmen mit dem Staatsministerium des Innern, für Sport und Integration auf die „Schriftliche Anfrage“ der Abgeordneten Kerstin Celina und Stephanie Schuhknecht, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, Drucksache Nr. 18/22476 des Bayer. Landtags vom 09.08.2022). Insoweit existiert gar kein gesetzlicher Rahmen an dem sich die Stadt Landshut bei der Ausweisung öffentlicher Spielplätze orientieren könnte. Die Notwendigkeit zur Errichtung und die erforderliche Größe privater Spielflächen richtet sich nach den Vorschriften der bayerischen Bauordnung (BayBO) in Verbindung mit den Maßgaben der Freiflächen- und Gestaltungssatzung der Stadt Landshut.

16. Das Baugelände war bis zur Aufgabe seiner industriellen Nutzung nahezu zu 100 % versiegelt. Dem gegenüber stellt die jetzige Planung eine erhebliche Verbesserung dar. Insgesamt wird durch mehrere Maßnahmen die Pufferfähigkeit für Niederschlagswasser gefördert wie durch die Festsetzung eines erhöhten Aufbaus bei der Dachbegrünung. Im Zuge der detaillierten Freiflächenplanung werden die Abflüsse für das Niederschlagswasser genau betrachtet und geprüft, wo ggfs. zusätzliche Maßnahme zur Rückhaltung, zum Abfluss oder zur Pufferung gegeben und/oder notwendig sind. Ziel wird sein, dem vorhandenen (Mischwasser-)Kanal kein Niederschlagswasser zuzuführen, was den Vorgaben der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) entspricht, die in § 15 Abs. 2 Ziffer 6 die Einleitung von Grund-, Quell- und Sickerwasser in die öffentliche Entwässerungsanlage verbietet. Das Deckblatt zum Bebauungsplan enthält ca. 3.742 m² private und ca. 1.260 m² öffentliche Grünflächen. Je 300 m² Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen. Auf den künftigen privaten Flächen sind folgerichtig 65 Bäume als „zu pflanzen“ festgesetzt. Zusätzlich sind im Bereich der öffentlichen Grünflächen, hier vor allem den Klötzlmühlbach begleitend, 19 Bäume zu pflanzen. Es darf davon ausgegangen werden, dass die im Bereich der privaten Freiflächen durch die übliche gärtnerische Gestaltung weitere Pflanzmaßnahmen, dann vorrangig durch Sträucher, erfolgen werden.

46. [redacted]
    mit dem Schreiben vom 20.08.2019

    https://cloudla.Landshut.de/nextcloud/index.php/s/8d9GmrCApx5rws2

    Beschluss:

    Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

    1. Dem seit Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes 2013 / 2014 in Art und Umfang geänderten Bedarf und der daraus resultierenden Nachfrage wird mit der Deckblatt-Änderung Rechnung getragen. Im Zeitraum von 2013 bis 2022 stieg die Einwohnerzahl der Stadt um 9.278 Personen oder ca. 14 % von 66.179 (2013) auf 75.457 (2022). Die aktuellen Bevölkerungsprognosen (Quelle: Bayer. Landesamt für Statistik) gehen für die Stadt Landshut von einem weiteren Zuwachs bis 2030 um 11.821 Personen gegenüber dem Wert 2013 oder ca. 18 % auf ca. 78.000 Personen aus und weiter bis 2030 um 14.621 Personen oder ca. 22 % auf dann 80.800 Einwohner. In Kombination mit dem vergleichsweise geringen Flächenpotential der

kreisfreien Stadt Landshut und der Verpflichtung zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden ist die angestrebte Verdichtung notwendig und vertretbar.
Im Einspruch wird die Situierung der drei Tiefgaragenein- und -ausfahrten zum Kreuzeckweg und zum Seitenarm der Klötzlmüllerstraße moniert. Die beiden Zufahrtsrampen zum Kreuzeckweg werden in der geänderten Planung zum Deckblatt nicht weiterverfolgt und entfallen.
Die bisher geplante Tiefgaragenzufahrt zum Seitenarm der Klötzlmüllerstraße wird um 90° gedreht und öffnet sich somit direkt zur Klötzlmüllerstraße.
Die für die Baufelder 11 und 12 benötigte Tiefgarage erhält eine kombinierte Zu-und Abfahrt ebenfalls direkt zur Klötzlmüllerstraße hin.
Die Klötzlmüllerstraße ist und bleibt die Hauptverbindung des gesamten Viertels zur Innenstadt und in das übergeordnete Straßennetz. Sie ist zur Aufnahme des Neuverkehrs geeignet und ausreichend dimensioniert. Es ist folgerichtig geboten die Tiefgaragen an sie anzubinden.
Zum Schutz der Anlieger und entsprechend den technischen sowie rechtlichen Vorschriften werden die beiden nunmehr geplanten Tiefgaragenzu- und –ausfahrten eingehaust und gemäß den Angaben aus dem Immissionsschutztechnischen Gutachten der Hoock & Partner Sachverständige PartG mbH vom 19.01.2022 schallgedämmt ausgebildet.
Die Auswirkungen des planungsbedingten steigenden künftigen Verkehrsaufkommens wurde in der „Verkehrsuntersuchung Klötzlmüllerviertel in Landshut“ vom 18.09.2020 der Projekta-Ingenieurgesellschaft, Auerbach und in einem „Immissionsschutztechnisches Gutachten, Schallimmissionsschutz, Projekt-Nr. LA-2321-03 / 2321-03_E01 vom 19.01.2022 durch das Büro Hoock & Partner Sachverständige PartG mbH, Landshut untersucht. Letzteres Gutachten bezieht sich bereits auf die vorliegende, geänderte, reduzierte Planung. Es kommt zu dem Ergebnis, dass lediglich an den Südseiten der geplanten Mehrfamilienhäuser (Baufelder 10 – 12), zur Klötzlmüllerstrasse hin, Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Diese sind durch eine entsprechende Grundrißorientierung in Kombination mit baulichen Maßnahmen durchführbar.

2. Die geplante Anzahl an Kfz-Stellplätzen richtet sich dabei nach der Stellplatzsatzung (StPlS) der Stadt Landshut vom 11.05.2015, zuletzt geändert durch Satzung vom 16.11.2020. Zusätzlich zu den Kfz-Stellplätzen den jeweiligen Mehrfamilienhäusern auch zugeordnete Fahrrad-Abstellflächen und -plätze geschaffen. Das Baugebiet ist gut an das Netz des ÖPNV angebunden. Die Innenstadt, alle Schulen, der Landshuter Hauptbahnhof und die weitaus meisten sonstigen Infrastruktureinrichtungen sind wegen des ebenen Geländes gut auch mit dem Fahrrad erreichbar
   In der Sitzung vom 07.03.2024 hat der Bausenat daher einer Reduzierung der nach der Stellplatzsatzung nachzuweisenden KFZ-Stellplätze zugestimmt. Im Gegenzug wird die Anzahl der Fahrrad-Abstellplätze erhöht. Grundlage für die Reduzierung wird ein Mobilitätskonzept sein.

   Das Mobilitätskonzept beruht auf der vorliegenden Bauleitplanung, den örtlichen, infrastrukturellen Gegebenheiten im näheren und mittleren Umfeld sowie der topografischen Situation.
   Ziel des Konzeptes ist die Reduzierung des KFZ-Individualverkehrs, der von den künftigen Bewohnern des neuen Baugebietes ausgelöst werden wird und damit die Reduzierung der Anzahl sowohl der nach den geltenden Satzungen und Vorschriften nachzuweisenden KFZ-Stellplätze und auch der tatsächlich benötigten Stellplätze. Damit einher geht eine Akzeptanz- und Attraktivitätssteigerung hinsichtlich des ÖPNVs und des Fahrradverkehrs.
   Im Wirkungsbereich des Mobilitätskonzeptes kommt es nach baulicher und organisatorischer Umsetzung der formulierten Maßnahmen für die bereits vorhandenen und die neu hinzu-ziehenden Anwohner zu einer Reduzierung durch Lärm und Staub, einer Reduzierung der Versiegelung der Bodenoberfläche, zu einer Verbesserung hinsichtlich der Versickerung von Niederschlägen und zu einer Abnahme der Gefährdung durch den KFZ-Verkehr. Die Anzahl der oberirdischen Stellplätze und die Ausdehnung der Tiefgaragen wird verkleinert. Die dadurch freiwerdenden Flächen tragen zu einer Verbesserung des Wohnumfeldes bei.

Mit den hierzu notwendigen Leistungen wurde die Schlothauer & Wauer Ingenieurgesellschaft für Straßenverkehr mbH, Niederlassung München beauftragt.
Ein Fehlverhalten der Nutzer - gleich welcher Einrichtung - lässt sich planerisch nicht fassen. Ob die neuen Bewohner die entstehenden Tiefgaragen oder die angebotenen sonstigen Stellplätze für Kfz und Fahrräder nutzen oder nicht entzieht sich dem Regelungsinhalt der Bauleitplanung.
Die neuen Tiefgaragen werden nach unten gegen aufsteigendes Grundwasser so- weit erforderlich und möglich gesichert. Wenn im Katastrophenfall das Stadtviertel, das gesamte Baugebiet und damit auch die neuen Tiefgaragen überflutet werden, wird das Wasser von oben in die Tiefgaragen eindringen. Bis zu einer gewissen Hochwasserhöhe wird die geplante Höhenlage des neuen Baugeländes Schutz bieten. Im Falle weiter steigenden Wassers werden die Tiefgaragen im Baugebiet volllaufen, wie allen anderen Tiefgaragen im vom Hochwasser betroffenen Gebiet auch. Ein 100 %-iger Schutz vor Naturkatastrophen ist nie und nirgends gegeben.

3. Die Tiefgaragenzufahrten im Kreuzeckweg werden wie bereits mehrfach geschrieben nicht mehr weiterverfolgt. Weite Teile des Kreuzeckweges sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und seines Deckblatts. Dadurch ist hier auch keine Regelungsmöglichkeit gegeben. Eine Regelungsmöglichkeit besteht über den Schulwegplan der Stadt Landshut und entsprechende verkehrsregelnde Maßnahmen.

4. Gegenüber der in der Zeit vom16.07.2019 bis 23.08.2019 ausgelegten Planung wurde die Bebauungsdichte um rd. 13,3 % (= ca. 2.140 m² Geschoßfläche) reduziert. Im Nordosten des Geltungsbereiches (Baufelder 7 – 9) wurden die Gebäudehöhen zurückgenommen. Anstelle der hier bisher geplanten Mehrfamilienhäuser mit 3 -4 Vollgeschossen sollen nunmehr Reihenhäuser mit 2 – 3 Vollgeschossen errichtet werden. Die geplante Bebauungsdichte folgt der oben erwähnten Befriedigung der prognostizierten Nachfrage nach Wohnraum. Wie ebenfalls bereits mehrfach erwähnt liegt ein Immissionsschutztechnisches Gutachten inzwischen vor.

5. Die Auswirkungen der geplanten Tiefgaragen auf das Grundwasser und den Grundwasserstrom wurden im „Numerischen Grundwassermodell“ von Dr. Blasy – Dr. Øverland vom 09.12.2019 untersucht. Darin wurde der Einfluss der geplanten Tiefgaragen auf die Grundwasserströmung und einen möglichen Aufstau betrachtet und festgestellt, dass die beiden Tiefgaragenkomplexe „keine Abhilfemaßnahmen zur weiteren Verminderung der Auswirkungen“ erforderlich machen“. Die sich aus den Berechnungen im genannten Gutachten ergebenden Auswirkungen bewegen sich im Bereich weniger Zentimeter. Ein Bodengutachten wurde erstellt und liegt als „Geotechnischer Bericht Nr. B1907247“ vom 18.09.2019 (Verfasser: GeoPlan, Osterhofen) vor.
   Die Notwendigkeit zur Durchführung eines Beweissicherungsverfahrens ergibt sich aus der jeweils gewählten Konstruktionsweise und damit zusammenhängend aus der Schwere des Eingriffs in den Baugrund. Sie liegt im Zuständigkeitsbereich des jeweiligen Bauherrn. Dem allgemein gültigen Verursacherprinzip folgend haftet der Bauherr oder die von ihm beauftragte ausführende Firma für durch seine Baumaßnahme verursachte Schäden an benachbarten Gebäuden.
   Die geforderten Grundwasser- Messstellen wurden im Zusammenhang mit dem Grundwassermonitoring eingerichtet.

6. Das Baugelände war bis zur Aufgabe seiner industriellen Nutzung nahezu zu 100 % versiegelt. Dem gegenüber stellt die jetzige Planung eine erhebliche Verbesserung dar. Insgesamt wird durch mehrere Maßnahmen die Pufferfähigkeit für Niederschlagswasser gefördert, wie durch die Festsetzung eines erhöhten Aufbaus bei der Dachbegrünung. Im Zuge der detaillierten Freiflächenplanung werden die Abflüsse für das Niederschlagswasser genau betrachtet und geprüft, wo ggfs. zusätzliche Maßnahme zur Rückhaltung, zum Abfluss oder zur Pufferung gegeben und/oder notwendig sind. Ziel wird sein, dem vorhandenen (Mischwasser-)Kanal kein Niederschlagswasser zuzuführen, was den Vorgaben der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) entspricht, die in § 15 Abs. 2 Ziffer 6 die Einleitung von Grund-Quell- und Sickerwasser in die öffentliche Entwässerungsanlage verbietet.

7. Wie vom Amt für Umwelt, Klima- und Naturschutz, SG Umweltschutz angegeben erfolgte die Sanierung der Altlasten innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans und damit auch des Deckblatts auf der Grundlage des Sanierungsplans vom 23.11.2012.

   Im Auftrag des Rechtsnachfolgers des die Altlasten verursachenden Unternehmens wurde – zeitlich gesehen nach der Unterrichtung der Öffentlichkeit und der von der Planung berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vom 16.07.2019 – einschl. 23.08.2019 – der Bericht 0027473 vom 18.11.2019, Verfasser ERM GmbH, Neu-Isenburg, bezüglich der PCB Bodensanierung vorgelegt. Darin sind unter Ziffer 5, Seite 12, eine „Zusammenfassende Bewertung und Empfehlungen“ enthalten.

   „Durch die Sanierungsmaßnahmen wurde etwa 99.8 % der im Boden vorhandenen PCB-Masse erfolgreich entfernt. Die verbliebenen 0,2 % an PCB-Masse (ca. 2,5 kg) liegen zu rund 90 % in Bodenhorizonten der gesättigten Bodenzone unterhalb des Referenzniveaus von 389,7 m Ü. NN vor. Der Sanierungszielwert für das Bodenmaterial von 10 mg/kg ist hier eingehalten.

   Oberhalb des Referenzniveaus von 389,7 m ü. NN verbleiben lediglich an der westlichen Grundstücksgrenze noch etwa 0,22 kg an PCB, was etwa 0,02 % der PCB-Ausgangsmasse darstellt. Diese Boden-Restbelastung in ca. 0,6 m unter Gelände ist gegenwärtig sowie bei der geplanten zukünftigen Nutzung durch die Tiefenlage sowie einen dort errichteten Zaun unzugänglich. Vor diesem Hintergrund ist eine Gefährdung für die Wirkungspfade Boden – Mensch (direkter Kontakt) und Boden – Nutzpflanze dauerhaft unterbunden. Der Wirkungspfad Boden – Grundwasser wird durch den geringen Querschnitt der Restbelastung, den nicht vorhandenen Grundwasseranschluss sowie die relativ geringe PCB-Restmasse von 0,22 kg als nicht signifikant bewertet.

   Ein Aushub der Restbelastung wäre mit erheblichen technischen Sicherungsmaßnahmen der Böschung bzw. der Gebäude auf dem Nachbargrundstück verbunden. Dieser Aufwand wäre … aus den o.g. Umständen nicht verhältnismäßig.

   Die Bodensanierung ist … erfolgreich abgeschlossen. Die primäre Quelle ist zu 99,8 % entfernt worden.“ Weitere Sanierungsmaßnahmen werden von den Gutachtern nicht für erforderlich gehalten.

   In der Sitzung des Bau- und des Umweltsenates am 24.10.2023 wurde bereits die Grundzüge einer einzurichtenden Grundwassersicherung dargestellt. Zwischenzeitlich liegt ein

   „Konzept zur Sicherung des Grundwasserabstroms nach abgeschlossener PCB-Bodensanierung“, erstellt durch das Ing.-Büro PGA Planung Gutachten Analytik GmbH, vor. Das Konzept kommt zusammenfassen auf folgendes Ergebnis:

   „Auf dem ehem. Betriebsgelände der […] in Landshut, Klötzlmüllerstraße 140, wurde bis Juli 2018 die quellenorientierte Bodensanierung einer PCB-Altlast durchgeführt. Die Verunreinigung geht auf den Vornutzer des Grundstücks, der […] und dort im Wesentlichen auf einen Brand im Jahr 1960 zurück, nach dem PCB-belastetes Material auf einem Teil des Grundstücks, Flurstück 2329, aufgefüllt wurde. Nach erfolgter Bodensanierung wurden abschließend weitere Untersuchungen des Bodens und des Grundwassers durchgeführt, die auch das westlich angrenzende Grundstück Klötzlmüllerstraße148 mit einbezogen hat. Ziel der Untersuchungen war die abschließende Gefährdungsabschätzung für alle relevanten Wirkungspfade und Schlussfolgerung, ob die Bodensanierung abgeschlossen ist, oder weitere Maßnahmen nach §2 Abs. 7 oder Abs. 8 BBodSchG und im Sinne § 4 Abs. 3 BBodSchG notwendig sind. Bei der Bodensanierung durch Aushub wurden 1.105 kg an PCB entfernt. Die verbliebene Restbelastung lässt sich mit rund 4 kg abschätzen. Daraus ergibt sich eine rechnerische Effizienz der Bodensanierung von rund 99,6 %. Die Untersuchungen bestätigen insgesamt, dass die Sanierungsziele des genehmigten Sanierungsplanes für den Boden vom 23.11.2012 in hinreichenden Maß erfüllt sind. Die Bodensanierung wird damit als erfolgreich abgeschlossen bewertet.

   Die auf dem Nachbargrundstück Klötzlmüllerstraße 148 detektierte punktuelle Restbelastung wurde im Mai und Juni 2022 durch Bodenaustausch entfernt.

   Auf dem […]-Gelände überschreiten im quartären und im tertiären Grundwasserleiter die PCB-Konzentrationen den Stufe-1-Wert. Nach der Beprobung des quartären

Grundwasserleiters vom 27.03.2023 übersteigt nur noch ein Messwert geringfügig (0,57µg/l) den Stufe-2-Wert. D.h., es liegt eine Grundwasserverunreinigung vor, die weitestgehend unter dem Stufe-2-Wert bzw. der Bestimmungsgrenze liegt. Insgesamt zeigt sich ein abnehmender Trend der Grundwasserkonzentrationen. Die PCB-Fahne mit Konzentrationen über dem Stufe-1-Wert (0,05 µg/l) erstreckt sich im quartären Grundwasserleiter ausgehend von der Quelle mit einer Breite von rund 65 m bis etwa 350 m in den Abstrom des BMI-Geländes. Belastbare Daten über die Länge der Schadstofffahne im tertiären Grundwasserleiter sind nicht vorhanden. Jedoch ist im Vergleich zum quartären Grundwasserleiter die Durchlässigkeit um den Faktor 60 niedriger und die Fracht um den Faktor 10 geringer. Es ist daher naheliegend, dass die Fahnenlänge im tertiären Grundwasserleiter erheblich kürzer sein muss als die Fahne im Quartär."

Das Wasserwirtschaftsamt hat dem Konzept im Prinzip zugestimmt. Folgende Punkte sind noch offen:

- Messungen im tertiären Grundwasserleiters:
  Diese müssen zwingend noch in das Konzept aufgenommen werden.
- Restbelastungen auf der Westseite des Grundstücks:
  Das Nachbargrundstück wurde im Jahr 2021 saniert. Die Belastungen dort waren konzentriert im Randbereich zwischen Hausnummer 140 und 148 zu finden. Bei der damaligen Sanierung wurde festgestellt, dass sich Reste der Belastungen noch in den Randbereich der Hausnummer 140 ziehen. Diese müssen noch entfernt werden. Da aber ohnehin Bau- und Aushubarbeiten stattfinden müssen, kann dies ohne größeren Aufwand erfolgen. Zu klären ist hier nur noch die Frage, ob die Aushubmaßnahme von den jetzigen Eigentümern oder den vergangenen Eigentümern durchgeführt wird.
- Monitoring:
  Auch wenn nach dem Sicherungszeitraum von 4 Jahren keine Maßnahmen zur Schadstoffreduzierung mehr erfolgen werden, ist dennoch weiterhin ein Monitoring durchzuführen. Bereits im vergangenen Gutachten des Büros ERM, indem die Verhältnismäßigkeit der Maßnahmen abgewogen wurde, ist ein Monitoring empfohlen worden. Zu klären ist hier nur noch die Frage, ob das Monitoring von den jetzigen Eigentümern oder den vergangenen Eigentümern durchgeführt wird.
  Bereits zur Sitzung vom 24.10.2023 wurden zur grundsätzlichen Bebaubarkeit des Grundstücks Stellungnahmen vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten sowie vom Gesundheitsamt eingeholt. Beiden Fachstellen sehen eine Wohnnutzung als unproblematisch an.
- Wirkpfad Boden-Nutzpflanze
  Zweck des BBodSchG ist die nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen. Bei stofflichen Belastungen landwirtschaftlich genutzter Böden geht es primär um eine mögliche Beeinträchtigung der Nutzungsfunktion als Standort für landwirtschaftliche Nutzung. Gleiches gilt entsprechend für gartenbauliche Nutzungen.
  Bei der Gefährdungsabschätzung des Pfades Boden-Nutzpflanze sind folgende Punkte zu klären:
  Welche Gefahren gehen im konkreten Fall von den im Boden vorhandenen Schadstoffen für Nahrungs- und Futterpflanzen aus? Wie sind diese Gefahren zu beurteilen? Welche Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen können auf kontaminierten Flächen im Vorfeld technischer Maßnahmen zum Schutz der darauf wachsenden Nutzpflanzen ergriffen werden?
  Die fachliche Bewertung obliegt dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten.
- Wirkpfad Boden-Mensch
  Ein Kontakt mit dem Boden kann durch die alltägliche Nutzung wie Sport, Spielen, Wohnen und Arbeiten stattfinden. Dabei steht beim Wirkungspfad Boden-Mensch (direkter Kontakt) die orale Aufnahme insbesondere bei Kleinkindern auf Kinderspielflächen, Wohngebieten sowie Park- und Freizeitanlagen, und die inhalative Aufnahme von aufgewirbelten Bodenpartikeln vor allem bei Erwachsenen auf Industrie- und Gewerbegrundstücken im Vordergrund.
  Die fachliche Bewertung obliegt dem Gesundheitsamt.
- Gefährdungsbeurteilung

Ob tatsächliche eine Gefährdung vorliegt, hängt ganz wesentlich davon ab, wie große der Abstand zwischen Belastungen und Oberfläche ist. Der Gesetzgeber hat daher pauschalisierte Werte zur Gefährdungsbeurteilung in der Bundesbodenschutzverordnung festgelegt.
Im vorliegenden Altlastenfall wurde bereits der Oberboden mit einer Mächtigkeit von bis zu 3 Metern flächig auf dem Grundstück abgetragen. Auffüllungen bis zum ursprünglichen Geländeniveau erfolgen im Rahmen der Baumaßnahmen. Damit ist eine „saubere“ Deckschicht von rund 3 Metern vorhanden.
Die Mindestabstände werden daher im Fall des Wirkpfads Boden-Mensch um das 10-fache überschritten, die des Wirkpfads Boden Nutzpflanze um das 5-fache.

Entsprechende positive Stellungnahmen der beiden Fachbehörden liegen vor.

Es wird gefordert:
a) Die ursprünglichen Sanierungsmaßnahmen vor einer Bebauung abzuschließen und alle Sanierungsmöglichkeiten auszuschöpfen. Eine evt. vorliegende Unverhältnismäßigkeit sei durch unabhängige Gutachten zu belegen. Die erwähnten und vorliegenden Gutachten bestätigen bereits, dass im Rahmen der Verhältnismäßigkeit alles Mögliche getan und veranlasst wurde. Weitere Sanierungsmaßnahmen würden keine signifikante Verbesserung bringen. Es kann beim Grundwassermonitoring wegen der verbliebenen Restbelastung und dem dadurch veranlassten Erlass der Allgemeinverfügung nur noch darum gehen, zum einen die Entwicklung zu beobachten, rechtzeitig und umfassend zu dokumentieren und zum baldigst möglichen Zeitpunkt die Allgemeinverfügung aufzuheben.
b) Der Nachweis, ab welcher Höhenkote (389,7 m ü.NN) keine signifikanten grundwassergefährdenden Altlasten mehr vorliegen, ist im entsprechenden Gutachten vom 18.11.2019 enthalten. Dieser Kote folgt die Festsetzung der Höhenlage eben der -künftigen – Sauberkeitsschicht.
c) Grundsätzlich werden alle Gutachten, die im Zusammenhang mit der Altlastensanierung erstellt wurden und falls notwendig künftig noch erstellt werden vom Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz bewertet.
Inwieweit das Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz, SG Umweltschutz, dass angesprochene Gutachten durch Beauftragung eines weiteren Gutachtens verifizieren lässt, liegt in der Entscheidungsbefugnis der Behörde.
d) Das Wasserwirtschaftsamt Landshut ist als Fachbehörde eng in die gesamten Vorgänge eingebunden und verfügt amtsintern über den erforderlichen Sachverstand zur Beurteilung der Notwendigkeit ergänzender Gutachten.
e) Grundsätzlich richtet sich bei allen Bauvorhaben die Zulässigkeit zur Verwendung von Baustoffen nach den jeweils geltenden diesbezüglichen technischen Vorschriften und Regelungen, insbesondere der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) die Schutz bieten soll vor aus ortsfesten Anlagen (z.B. Keller, Fundamente, Tiefgaragen u.ä,) freigesetzten wassergefährdenden Stoffen.
Eine Mobilisierung des im Boden verbliebenen Rest-PCBs kann zunächst durch das Bewegen von Aushubmaterial erfolgen. Dies berücksichtigend bestimmt die Planung bereits die Unterkante der Sauberkeitsschicht. Bis zu diesem Tiefenhorizont wurde die Bodensanierung durchgeführt. Eine weitere Möglichkeit der Mobilisierung besteht durch den Grundwassereintrag und –transport. Wenn im Grundwasser gebaut wird, ist hierfür eine Genehmigung erforderlich. Dies geschieht durch stellen eines Wasserrechtsantrags. Die Fachbehörde prüft dann eigenständig, ob zum Nachweis der Unbedenklichkeit weiterführende Gutachten erforderlich und vorzulegen sind.
f) Die Höhenlage für die Unterkante der Sauberkeitsschicht wurde auf 389,7 m ü.NN bestimmt. Um diese Sauberkeitsschicht herzustellen werden die Aushubarbeiten diese Höhenkote nur minimal um wenige Zentimeter unterschreiten.
Der mittlere im Geotechnischen Bericht vom 18.09.2019) angegebene Grundwasserspiegel liegt bei 389,5 m ü. NN, der höchste GW-Stand bei 391,5 m ü.NN (inkl. 50 cm Sicherheitszuschlag). Normale Grundwasserverhältnisse voraussetzend, sollte es damit im Rahmen der Erdarbeiten zu keinen Eingriffen in das Grundwasser kommen.
Sollte das Grundwasser während der Bauarbeiten aufgrund heftiger Niederschläge vorübergehend ansteigen, werden die entsprechenden Arbeiten für diesen Zeitraum unterbrochen.

g) Das Bayerische Landesamt für Umwelt (LfU) führt nach Art. 3 Abs. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) das sogenannte Altlastenkataster. Über die Entlassung einer Fläche aus diesem Verzeichnis entscheidet die Kreisverwaltungsbehörde, im vorliegenden Fall das Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz der kreisfreien Stadt Landshut.
h) Die im Zusammenhang mit der Bauleitplanung erstellten Gutachten sind als Verfahrensunterlagen Bestandteil der Planungen und somit im Zeitraum der öffentlichen Auslegung für jedermann einsehbar. Die Gutachten enthalten an ihrem Ende eine kurze allgemeinverständliche Zusammenfassung.
i) Die in der Zeit vom 16.07.2019 bis 23.08.2019 durchgeführte Beteiligung der Öffentlichkeit stellt nur einen von mehreren Verfahrensschritten bei der Aufstellung von Bebauungsplänen dar. Vorrangig dient die gem. § 3 Abs.1 BauGB durchgeführte Beteiligung der Information der Bürger und im Rückfluss auch der Planungsbehörde.
Während aller Beteiligungszeiträume steht es jedermann frei sich durch Einsichtnahme in die Akten Kenntnis der Planung und der einschlägigen Gutachten zu verschaffen.
Das Baugesetzbuch (BauGB) schreibt in § 3 Abs.2 die formelle öffentliche Auslegung für die Dauer eines Monats vor. Dieser Zeitraum ist als Regelzeitraum anzusehen. Es steht im Ermessen des Amtes für Stadtentwicklung und Stadtplanung der Stadt Landshut diesen Zeitraum zu verlängern.
j) Die Untersuchung des Grundwassers der Anwohner wurde erstmals 2019 vorgenommen und wird alle 2 Jahre wiederholt. Die letzte Probenentnahme erfolgte im August 2023. Die Entnahmen werden von Mitarbeitern der Stadt Landshut vorgenommen. Die Untersuchung der Proben geschieht durch ein von der Stadt Landshut beauftragtes Labor.
Die Durchführung von Bodenuntersuchungen in Bereichen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans / Deckblatts vor Beginn und nach Abschluss der Bauarbeiten ist über den Inhalt des Bebauungsplans nicht regelbar. Sie kann allenfalls im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages vereinbart werden oder individuell im konkreten Verdachtsfall.
k) Der gutachterliche Vergleich, ob die Deckblatt-Änderung das PCB-Grundwasserproblem besser löst als der rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahre 2014 wird nicht zielführend sein. Der Bebauungsplan aus dem Jahr 2014 ist rechtskräftig und auf seiner Basis und auf Basis der darin enthaltenen Festsetzungen dürfte damit gebaut werden. Für die aktuelle Deckblatt-Änderung bietet das laufende Verfahren mit Beteiligung aller zuständigen Fachbehörden Gelegenheit zur Prüfung.
Im Übrigen dienen weder der Bebauungsplan noch das Deckblatt hierzu der Lösung des PCB-Grundwasserproblems. Dieses Problem ist außerhalb der Bauleitplanung zu lösen. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wird geprüft inwieweit die Planung zu unzumutbaren Beeinträchtigungen führt.
l) Das laufende Aufstellungsverfahren für das Deckblatt 1 zum Bebauungsplan 02-34 folgt den diesbezüglichen Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB). Ein Einfluss auf das Abstimmungsverhalten der Mitglieder des Stadtrats ist nicht möglich.

Bezüglich der Thematik der Wertminderung wird darauf hingewiesen, dass ein eventueller Einfluss auf den Verkehrswert der betroffenen Grundstücke durch einen Bebauungsplan für sich genommen kein Kriterium für die Abwägungserheblichkeit ist. Es kommt auf die zu erwartenden tatsächlichen Beeinträchtigungen an, wie z.B. eine etwaige Reduzierung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung auf dem betroffenen Grundstück (BVerwG, Beschluss vom 09.02.1995, NVwZ 1995, 895).

8. Es werden Bedenken gegen Rechtmäßigkeit der Änderung des Bebauungsplanes im sogenannten beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geäußert.
Die gesetzlichen Vorgaben für die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes 02-34 durch Deckblatt 1 durch ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauBG als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ sind gegeben. Die geplante Grundfläche aller geplanten Gebäude liegt zusammengenommen (mit GRZ 1 = ca. 4.199 m² und GRZ 2 = ca. 9.223 m²) deutlich unter der Höchstgrenze von 20.000 m². Die in den, in der Stellungnahme zitierten Paragraphen § 1 Abs. 6 Nr. 7a und § 2 Abs. 4 BauGB beziehen gerade nicht auf ein Verfahren der Innenentwicklung. Die Belange, die in einer formellen Umweltprüfung abzuarbeiten sind, bleiben auch in einem Verfahren der

Innenentwicklung unverändert abwägungserheblich (hier: § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a), c), e), h) und i) BauGB). Es ergeben sich bei einem Verfahren der Innenentwicklung somit keine materiellen Änderungen gegenüber einem regulären Verfahren mit Umweltprüfung. Der § 13a BauGB schließt das Verfahren der Innenentwicklung nur bei Belangen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b) (Natura2000-Gebiete) aus.

9. Gegenüber der in der Zeit vom 16.07.2019 bis zum 23.08.2019 ausgelegten Planung wurde die Bebauungsdichte um rd. 13,3 % (um ca. 2.140 m² Geschoßfläche) reduziert. Im Nordosten des Geltungsbereiches (Baufelder 7 – 9) wurden die Gebäudehöhen zurückgenommen. Anstelle der hier geplanten Mehrfamilienhäuser mit 3 – 4 Vollgeschossen sollen nunmehr 11 Reihenhäuser mit 2 – 3 Vollgeschossen errichtet werden. Die Anzahl der wahrgenommenen Baukörper bleibt gleich: 9 Mehrfamilienhäuser (Baufelder 1 -6 und 10 – 12) sowie 3 Reihenhausanlagen (Baufelder 7 – 9). Zum Rand und damit nach außen wirksam gegenüber der Nachbarbebauung wirksam sind 3 Baukörper im Osten und ebenfalls 3 Baukörper im Westen des Baugebiets.
   Die Wertung als „Kasernenbauweise“ stellt eine subjektive Betrachtungsweise dar, auf die keiner weiteren Abwägung bedarf.
   Die Aufschüttung / Erhöhung des Baugeländes ergibt sich aus der Festsetzung der Unterkante der Sauberkeitsschicht auf 389,7 m ü.NN und den üblichen Anforderungen an die Bauwerkskonstruktion. Die Erhöhung wird zu den Rändern des Baugebiets zum Kreuzeckweg im Osten und zum Abzweig der Klötzlmüllerstraße im Westen als Übergang gestaltet. Ihre max. Höhe wird nach außen hin nur sehr untergeordnet in Erscheinung treten. Zumal auch innerhalb des Baugeländes alle Übergänge fließend ausgeführt werden.
   Ob durch die Planung eine „grobe Verletzung der allgemeinen Grundlagen des guten Städtebaus“ grob verletzt werden, entzieht sich der Abwägung, da im Einspruch die Grundsätze nicht definiert werden.
   Jede Bauleitplanung hat so zu erfolgen, dass negative Einflüsse auf die bestehende Nachbarschaft so weit wie möglich vermieden werden. Allgemein nachvollziehbar dürfte sein, dass jedwede Baumaßnahme zu einer Änderung des jeweiligen Umfeldes führt. Inwieweit diese Änderung negativ empfunden wird, stellt regelmäßig eine sehr subjektive Betrachtungsweise dar.
   Die Feststellung der Wertigkeit eines Grundstücks liegt regelmäßig im Zuständigkeitsbereich der jeweiligen Eigentümer. Unbenommen hiervon ist eine mögliche Schadensersatzforderung gegenüber dem Verursacher.
   Die Thematik der Wertminderung wurde bereits unter Punkt 7 abgehandelt.

10. Der durchgeführte Verfahrensschritt diente gerade der Ermittlung der Wünsche und Anregungen, und damit im weitesten Sinne der Interessen der Anwohner. Diese in die Planung einfließen zu lassen ohne ihre Kenntnis ist schlicht nicht möglich. Die in der Zeit vom 16.07.2019 bis 23.08.2019 durchgeführte Beteiligung der Öffentlichkeit sollte gemäß § 3 Abs. 1 BauGB „möglichst frühzeitig“ erfolgen und „über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung“ unterrichten und informieren. Regelmäßig liegen zu diesem frühen Zeitpunkt noch nicht alle erforderlichen Gutachten vor. Im Nachgang zur angesprochenen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden, zum Teil bereits unter Berücksichtigung der aufgeworfenen Fragen und der geäußerten Bedenken und Anregungen, die folgenden Gutachten und gutachterlichen Berichte erstellt:
    - Geotechnischer Bericht Nr. B1907247 vom 18.09.2019, Büro GeoPlan, Osterhofen
    - BMI-Standort Klötzlmüllerstraße 140, Landshut PCB-Bodensanierung, Projekt Nr.: 0027473 vom 18.11.2019, ERM GmbH Neu-Isenburg
    - Klötzlmüllerstraße 140 – Humantoxikologische Beurteilung des Restbelastungen mit Polychlorierten Biphenylen (PCB) im Hinblick auf die relevanten Wirkungspfade, vom Dezember 2019, Dr. Gerd Rippen, Göttingen
    - Änderung des Bebauungsplanes 02/34 durch Deckblatt 1, Numerisches Grundwassermodell, vom 09.12.2019, Dr. Blasy – Dr. Øverland, Eching a. Ammersee
    - Verkehrsuntersuchung Klötzlmüllerviertel in Landshut, vom 18. 09.2020, Projekta Ingenieurgesellschaft, Auerbach

- Immissionsschutztechnisches Gutachten, Schallimmissionsschutz, Projekt-Nr. LA-2321-03 / 2321-03_E01 vom 19.01.2022 Hoock & Partner Sachverständige PartG mbH, Landshut (dieses Gutachten bezieht sich bereits auf die vorliegende, geänderte, reduzierte Planung)

11. Aufgrund des mit anderen kreisangehörigen Städten generellen, geringen Flächenpotentials im Gebiet der kreisfreien Stadt Landshut müssen sich alle größeren Baumaßnahmen, hier: Wohnungsbau, auf die zur Verfügung stehenden Flächen konzentrieren. Im (geänderten) Deckblatt wurde die Anzahl der möglichen Wohnungen reduziert und das Angebotsspektrum um 11 Reihenhäuser erweitert. Die Nachfrage und das darauf reagierende Angebot - oder auch umgekehrt - stellen einen fließenden Prozess dar, der sich mit einzelnen, herausgegriffenen Zahlen nicht belegen lässt, sondern auf langfristiger Marktbeobachtung beruht.

12. Dem seit Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes 2013 / 2014 in Art und Umfang geänderten Bedarf und der daraus resultierenden Nachfrage wird mit der Deckblatt-Änderung Rechnung getragen. Im Zeitraum von 2013 bis 2022 stieg die Einwohnerzahl der Stadt um 9.278 Personen oder ca. 14 % von 66.179 (2013) auf 75.457 (2022). Die aktuellen Bevölkerungsprognosen (Quelle: Bayer. Landesamt für Statistik) gehen für die Stadt Landshut von einem weiteren Zuwachs bis 2030 um 11.821 Personen gegenüber dem Wert 2013 oder ca. 18 % auf ca. 78.000 Personen aus und weiter bis 2030 um 14.621 Personen oder ca. 22 % auf dann 80.800 Einwohner. Die Stadt Landshut ist wie alle anderen Kommunen auch kein in sich geschlossener Organismus. Jede Bevölkerungsveränderung beinhaltet ganz unterschiedliche Faktoren wie die Wirtschaftskraft und damit Anziehungskraft einer Kommune, ihr Freizeitangebot, Todes- und Geburtenraten usw. usw. Es ist nicht möglich Landshut von einer derartigen Entwicklung abzukoppeln. Inwieweit innerhalb eines solchen Prozesses individuelle Interessen berücksichtigt werden (können) ist eine politische Frage. Diese lässt sich nicht im Rahmen der Bauleitplanung beantworten. Bauleitplanung ist immer Vorsorge- und Reaktionsplanung.

13. Ein Bebauungsplan regelt immer nur die bauliche Entwicklung der Flächen innerhalb seines Geltungsbereichs. Über den Bebauungsplan hinaus gehende Planungen für ein ganzes Stadtviertel sind im Rahmen der Bauleitplanung nur im Flächennutzungsplan möglich. Die hier geforderte Gesamtplanung des Viertels stellt dem gegenüber jedoch eine gesonderte Strukturplanung dar. Diese wäre nur außerhalb der Bauleitplanung möglich und separat durchzuführen. Die Entscheidung hierüber obliegt den politischen Gremien.

14. Zur Ermittlung des Bedarfs an zusätzlichen Plätzen in Kinderkrippen, Kindergärten und Schulen werden regelmäßig statische Kennwerte herangezogen. Zudem wurden für das gesamte Stadtgebiet in den letzten Jahren Schulbedarfs- und Kita-Bedarfspläne erstellt bzw. werden noch erstellt. Der diesbezügliche Bedarf wird in der Begründung wiedergegeben (siehe Ziffer 11.1). Er dient der planenden Kommune als Hinweis welche Einrichtungen u.U. zu erweitern sind und welche noch über ausreichende Kapazität verfügen. Pläne und eigene Gutachten hierzu werden generell nicht erstellt.

15. Aufgrund der notwendigen Anpassung des Geltungsbereichs an den des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 02-32 liegt die im Bebauungsplan Nr. 02-34 bisher nördlich des Kreuzeckweges festgesetzte Spielplatzfläche nicht mehr im Geltungsbereich des Deckblatts zum Bebauungsplan Nr. 02-34. Die Fläche ist in die Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan Nr. 02-32 integriert.
    Die Ausweisung eines öffentlichen Spielplatzes ist eine freiwillige Aufgabe der Gemeinde. Bei öffentlichen Spielplätzen handelt es sich um öffentliche Einrichtungen der Gemeinden für die allgemeine Nutzung. Eine Verpflichtung zur Ausweisung eines öffentlichen Spielplatzes besteht nach Auskunft des Staatsministeriums des Innern, für Sport und Integration nicht. (sinngemäß aus Antwort des Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr im Einvernehmen mit dem Staatsministerium des Innern, für Sport und Integration auf die „Schriftliche Anfrage“ der Abgeordneten Kerstin Celina und Stephanie Schuhknecht, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, Drucksache Nr. 18/22476

des Bayer. Landtags vom 09.08.2022). Insoweit existiert gar kein gesetzlicher Rahmen an dem sich die Stadt Landshut bei der Ausweisung öffentlicher Spielplätze orientieren könnte. Die Notwendigkeit zur Errichtung und die erforderliche Größe privater Spielflächen richtet sich nach den Vorschriften der bayerischen Bauordnung (BayBO) in Verbindung mit den Maßgaben der Freiflächen- und Gestaltungssatzung der Stadt Landshut.

16. Das Baugelände war bis zur Aufgabe seiner industriellen Nutzung nahezu zu 100 % versiegelt. Dem gegenüber stellt die jetzige Planung eine erhebliche Verbesserung dar. Insgesamt wird durch mehrere Maßnahmen die Pufferfähigkeit für Niederschlagswasser gefördert wie durch die Festsetzung eines erhöhten Aufbaus bei der Dachbegrünung. Im Zuge der detaillierten Freiflächenplanung werden die Abflüsse für das Niederschlagswasser genau betrachtet und geprüft, wo ggfs. zusätzliche Maßnahme zur Rückhaltung, zum Abfluss oder zur Pufferung gegeben und/oder notwendig sind. Ziel wird sein, dem vorhandenen (Mischwasser-)Kanal kein Niederschlagswasser zuzuführen, was den Vorgaben der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) entspricht, die in § 15 Abs. 2 Ziffer 6 die Einleitung von Grund-, Quell- und Sickerwasser in die öffentliche Entwässerungsanlage verbietet. Das Deckblatt zum Bebauungsplan enthält ca. 3.742 m² private und ca. 1.260 m² öffentliche Grünflächen. Je 300 m² Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen. Auf den künftigen privaten Flächen sind folgerichtig 65 Bäume als „zu pflanzen“ festgesetzt. Zusätzlich sind im Bereich der öffentlichen Grünflächen, hier vor allem den Klötzlmühlbach begleitend, 19 Bäume zu pflanzen. Es darf davon ausgegangen werden, dass die im Bereich der privaten Freiflächen durch die übliche gärtnerische Gestaltung weitere Pflanzmaßnahmen, dann vorrangig durch Sträucher, erfolgen werden.

17. Das Baugelände war bis zur Aufgabe seiner industriellen Nutzung nahezu zu 100 % versiegelt. Dem gegenüber stellt die jetzige Planung eine erhebliche Verbesserung dar. Insgesamt wird durch mehrere Maßnahmen die Pufferfähigkeit für Niederschlagswasser gefördert. Im Zuge der detaillierten Freiflächenplanung werden die Abflüsse für das Niederschlagswasser genau betrachtet und geprüft, wo ggfs. zusätzliche Maßnahme zur Rückhaltung, zum Abfluss oder zur Pufferung gegeben und/oder notwendig sind. Ziel wird sein, dem vorhandenen (Mischwasser-)Kanal kein Niederschlagswasser zuzuführen, was den Vorgaben der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) entspricht, die in § 15 Abs. 2 Ziffer 6 die Einleitung von Grund-, Quell- und Sickerwasser in die öffentliche Entwässerungsanlage verbietet. Das Deckblatt zum Bebauungsplan enthält ca. 3.742 m² private und ca. 1.260 m² öffentliche Grünflächen. Je 300 m² Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen. Auf den künftigen privaten Flächen sind folgerichtig 65 Bäume als „zu pflanzen“ festgesetzt. Zusätzlich sind im Bereich der öffentlichen Grünflächen, hier vor allem den Klötzlmühlbach begleitend, 19 Bäume zu pflanzen. Es darf davon ausgegangen werden, dass die im Bereich der privaten Freiflächen durch die übliche gärtnerische Gestaltung weitere Pflanzmaßnahmen, dann vorrangig durch Sträucher, erfolgen werden. Die Niederschlagswasserthematik wird, da weder eine Versickerung (Altlastenthematik) noch eine Einleitung in die Kanalisation möglich ist, im weiteren Verfahren noch detailliert zu untersuchen sein. Der nun vorliegende Vorentwurf setzt bereits eine Dachbegrünung mit erhöhtem Aufbau (30cm) fest, der die Regenwasserrückhaltung im Gebiet stark verbessert.

47. [redacted]
mit dem Schreiben vom 20.08.2019

https://cloudla.Landshut.de/nextcloud/index.php/s/2JgoDoWnLq3yjiH

Beschluss:

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

1. Dem seit Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes 2013 / 2014 in Art und Umfang geänderten Bedarf und der daraus resultierenden Nachfrage wird mit der Deckblatt-Änderung Rechnung getragen. Im Zeitraum von 2013 bis 2022 stieg die Einwohnerzahl der Stadt um 9.278 Personen oder ca. 14 % von 66.179 (2013) auf 75.457 (2022). Die aktuellen Bevölkerungsprognosen (Quelle: Bayer. Landesamt für Statistik) gehen für die Stadt Landshut von einem weiteren Zuwachs bis 2030 um 11.821 Personen gegenüber dem Wert 2013 oder ca. 18 % auf ca. 78.000 Personen aus und weiter bis 2030 um 14.621 Personen oder ca. 22 % auf dann 80.800 Einwohner. In Kombination mit dem vergleichsweise geringen Flächenpotential der kreisfreien Stadt Landshut und der Verpflichtung zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden ist die angestrebte Verdichtung notwendig und vertretbar.

2. Es wird im Rahmen der Bauleitplanung nicht argumentiert, dass kein Bedarf an Einfamilien- und Reihenhäusern bestünde. Es wird festgestellt, dass der Bedarf gegenüber der Planung aus dem Jahr 2013/2014 stark gesunken ist.
   Jede Planung reagiert auf die Anforderungen ihrer Zeit. Gegenüber der vom 16.07.2019 bis 23.08.2019 ausgelegten Planung wurde die Bebauungsdichte um rd. 13,3 % (= ca. 2.140 m² Geschoßfläche) reduziert. Im Nordosten des Geltungsbereiches (Baufelder 7 – 9) wurden die Gebäudehöhen zurückgenommen. Anstelle der hier bisher geplanten Mehrfamilienhäuser mit 3 -4 Vollgeschossen sollen nunmehr wieder Reihenhäuser mit 2 – 3 Vollgeschossen errichtet werden. Die geplante Bebauungsdichte folgt der oben erwähnten Befriedigung der prognostizierten Nachfrage nach Wohnraum.

3. Gegen die Errichtung von Reihenhäusern spricht nichts. Wenn ein Bauherr kleiner baut als dies der Bebauungsplan zulässt, ist dies seine Entscheidung. Der Bebauungsplan setzt i.d.R. die Obergrenzen der Bebaubarkeit fest.

4. Im Bebauungsplan wird regelmäßig eine Gesamtentwicklung für ein Areal festgeschrieben. Zum Zeitpunkt der ursprünglichen Bebauungsplanaufstellung war noch von einer dauerhaften Büronutzung des bestehenden Verwaltungsgebäudes auszugehen. Dies hat sich allerdings geändert, da das ansässige Unternehmen zwischenzeitlich umgezogen ist. Das Gebäude ist als Bürogebäude konzipiert, daher ist es nicht angedacht, das Verwaltungsgebäude dauerhaft als Wohngebäude zu nutzen. Ausgenommen hiervon ist die Reaktion in Ausnahmesituationen, wie derzeit durch die Flüchtlingskrise gegeben.

5. Die Höhenlage für die Unterkante der Sauberkeitsschicht wurde auf 389,7 m ü.NN bestimmt. Um diese Sauberkeitsschicht herzustellen werden die Aushubarbeiten diese Höhenkote nur minimal um wenige Zentimeter unterschreiten.
   Der mittlere im Geotechnischen Bericht vom 18.09.2019) angegebene Grundwasserspiegel liegt bei 389,5 m ü. NN, der höchste GW-Stand bei 391,5 m ü.NN (inkl. 50 cm Sicherheitszuschlag). Normale Grundwasserverhältnisse voraussetzend, sollte es damit im Rahmen der Erdarbeiten zu keinen Eingriffen in das Grundwasser kommen.
   Der Nachweis, ab welcher Höhenkote (389,7 m ü.NN) keine signifikanten grundwassergefährdenden Altlasten mehr vorliegen, ist im entsprechenden Gutachten vom 18.11.2019 enthalten. Dieser Kote folgt die o.g. Festsetzung der Höhenlage eben der - künftigen – Sauberkeitsschicht, woraus wiederum sich wiederum die Geländeanhebung ergibt.
   Diese Anhebung wird zu den Rändern des Baugebiets zum Kreuzeckweg im Osten und zum Abzweig der Klötzlmüllerstraße im Westen als Übergang gestaltet. Ihre max. Höhe wird nach außen hin nur sehr untergeordnet in Erscheinung treten. Zumal auch innerhalb des Baugeländes alle Übergänge fließend ausgeführt werden.

6. Die Planung wurde mit den Zuständigen bei der Feuerwehr im Vorfeld besprochen. Die Flächen für die Feuerwehr sind Teil der Planung. Sie wurden bei der Festlegung der Breite, der Neigungen und der Ein- und Ausfahrtsradien der Verkehrswege berücksichtigt. Aufstellflächen für die Feuerwehr sind innerhalb der „Flächen für

Nebenanlagen“ gegeben. Ihre Einhaltung ist regelmäßig nachzuweisen. Die einschlägigen gesetzlichen Regelungen sind den beteiligten bekannt.

7. siehe Ziffer 6
   Die künftigen Gebäude in den Baufeldern 10 bis 12 können entweder von der Klötzlmüllerstraße aus direkt erreicht oder über die Planstraße A angefahren werden.

8. Der Geltungsbereich des Deckblatts zum Bebauungsplan wird nicht erweitert. Der Kreuzeckweg war bereits im bestehenden Bebauungsplan innerhalb des Geltungsbereiches als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen, womit die verkehrsrechtliche Ausweisung einer sog. „Spielstraße“ ermöglicht wird; hierdurch ist eine Entspannung im Bereich des motorisierten Verkehrs im Kreuzeckweg zu erwarten. Außerdem bezieht sich die Obergrenze für ein Aufstellungsverfahren der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB auf die zulässige Grundfläche, d.h. die Fläche, die überbaut/versiegelt werden darf. Dies ist per definitionem etwas anderes als die Grundstücksfläche. Näheres enthalten §§ 16 ff der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

9. Zur Ermittlung des Bedarfs an zusätzlichen Plätzen in Kinderkrippen, Kindergärten und Schulen werden regelmäßig statische Kennwerte herangezogen. Zudem wurden für das gesamte Stadtgebiet in den letzten Jahren Schulbedarfs- und Kita-Bedarfspläne erstellt bzw. werden noch erstellt. Der diesbezügliche Bedarf wird in der Begründung wiedergegeben (siehe Ziffer 11.1). Er dient der planenden Kommune als Hinweis welche Einrichtungen u.U. zu erweitern sind und welche noch über ausreichende Kapazität verfügen. Pläne und eigene Gutachten hierzu werden generell nicht erstellt.

10. Die Unterschreitung der Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO ist in einem Bebauungsplan innerhalb des Plangebietes möglich und zulässig. Die Anforderungen an den Brandschutz sind (immer) zu gewährleisten. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind zu beachten. Gegenüber den Grundstücken außerhalb des Geltungsbereichs und deren Bebauung sind die Abstandsflächen einzuhalten. Beides ist im vorliegenden Deckblatt gegeben.

11. Die Aufschüttung / Erhöhung des Baugeländes ergibt sich aus der Festsetzung der Unterkante der Sauberkeitsschicht auf 389,7 m ü.NN (siehe Punkt 5) und den üblichen Anforderungen an die Bauwerkskonstruktion. Die Erhöhung wird zu den Rändern des Baugebiets zum Kreuzeckweg im Osten und zum Abzweig der Klötzlmüllerstraße im Westen als Übergang gestaltet. Ihre max. Höhe wird nach außen hin nur sehr untergeordnet in Erscheinung treten, zumal auch innerhalb des Baugeländes alle Übergänge fließend ausgeführt werden.

12. Durch die Festlegung der Unterkante der Sauberkeitsschicht auf 389,7 m ü.NN in Verbindung mit der oben mehrfach angesprochenen Anhebung sollen Spundwände gerade vermieden werden, da sie einen Eingriff in das Grundwasser bedeuten würden.

13. siehe auch Ziffer 12.
    Eine Mobilisierung des im Boden verbliebenen Rest-PCBs kann zunächst durch das Bewegen von Aushubmaterial erfolgen. Dies berücksichtigend bestimmt die Planung bereits wie oben erwähnt die Unterkante der Sauberkeitsschicht. Bis zu diesem Tiefenhorizont wurde die Bodensanierung durchgeführt. Eine weitere Möglichkeit der Mobilisierung besteht durch den Grundwassereintrag und –transport. Wenn im Grundwasser gebaut wird, ist hierfür eine Genehmigung erforderlich. Dies geschieht durch das Stellen eines Wasserrechtsantrags. Die Fachbehörde prüft dann eigenständig, ob zum Nachweis der Unbedenklichkeit weiterführende Gutachten erforderlich und vorzulegen sind.
    Die Höhenlage für die Unterkante der Sauberkeitsschicht wurde auf 389,7 m ü.NN bestimmt. Um diese Sauberkeitsschicht herzustellen werden die Aushubarbeiten diese Höhenkote nur minimal um wenige Zentimeter unterschreiten.
    Der mittlere im Geotechnischen Bericht vom 18.09.2019) angegebene Grundwasserspiegel liegt bei 389,5 m ü. NN, der höchste GW-Stand bei 391,5 m ü.NN

(inkl. 50 cm Sicherheitszuschlag). Normale Grundwasserverhältnisse voraussetzend, sollte es damit im Rahmen der Erdarbeiten zu keinen Eingriffen in das Grundwasser kommen.
Sollte das Grundwasser während der Bauarbeiten aufgrund heftiger Niederschläge vorübergehend ansteigen, werden die entsprechenden Arbeiten für diesen Zeitraum unterbrochen.

14. Der ehemalige Betrieb wurde vor mehr 10 Jahren abgebrochen und alle Leitungen zurückgebaut. Was in dem Rohr transportiert wurde, steht nicht im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung.

15. siehe Ziffer 14.

16. Die vorgenannten und vom Einspruchsführer / der Einspruchsführerin zitierten Punkte 14 und 15. schließen ein Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung mit dem Verzicht einer formellen Umweltprüfung nach den Vorschriften des BauGB nicht aus. Die Belange, die in einer formellen Umweltprüfung abzuarbeiten sind, bleiben auch in einem Verfahren der Innenentwicklung unverändert abwägungserheblich (hier: § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a), c), e), h) und i) BauGB). Es ergeben sich bei einem Verfahren der Innenentwicklung somit keine materiellen Änderungen gegenüber einem regulären Verfahren mit Umweltprüfung. Der § 13a BauGB schließt das Verfahren der Innenentwicklung nur bei Belangen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b) (Natura2000-Gebiete) aus.

17. Die beiden Baugebiete nördlich und südlich des Klötzlmühlbaches werden durch zwei Fußgänger- und Radfahrbrücken miteinander verbunden. Die hinführenden Fuß-und Radwege sind in das Wegenetz der Stadt eingebunden. Die beiden neuen Brücken können einen großen Teil der Schulwegfrequentierung aufnehmen.Für die Errichtung des Steges wurden die zuständigen Fachbehörden eingebunden; diese hatten bezüglich der geplanten Ausführung keine Einwände.

18. Dehnungsfugen lassen sich abdichten und müssen auch abgedichtet werden. Die neuen Tiefgaragen werden nach unten gegen aufsteigendes Grundwasser soweit erforderlich und möglich gesichert. Wenn im Katastrophenfall das Stadtviertel, das gesamte Baugebiet und damit auch die neuen Tiefgaragen überflutet werden, wird das Wasser von oben in die Tiefgaragen eindringen. Bis zu einer gewissen Hochwasserhöhe wird die geplante Höhenlage des neuen Baugeländes Schutz bieten. Im Falle weiter steigenden Wassers werden die Tiefgaragen im Baugebiet volllaufen, wie alle anderen Tiefgaragen im vom Hochwasser betroffenen Gebiet auch. Ein 100 %-iger Schutz vor Naturkatastrophen ist nie und nirgends gegeben.

19. Die Auswirkungen der geplanten Tiefgaragen auf das Grundwasser und den Grundwasserstrom wurden im „Numerischen Grundwassermodell“ von Dr. Blasy – Dr. Øverland vom 09.12.2019 untersucht. Darin wurde der Einfluss der geplanten Tiefgaragen auf die Grundwasserströmung und einen möglichen Aufstau betrachtet und festgestellt, dass die beiden Tiefgaragenkomplexe „keine Abhilfemaßnahmen zur weiteren Verminderung der Auswirkungen“ erforderlich machen“. Die sich aus den Berechnungen im genannten Gutachten ergebenden Auswirkungen bewegen sich im Bereich weniger Zentimeter. Ein Bodengutachten wurde erstellt und liegt als „Geotechnischer Bericht Nr. B1907247“ vom 18.09.2019 (Verfasser: GeoPlan, Osterhofen) vor.
Die Notwendigkeit zur Durchführung eines Beweissicherungsverfahrens ergibt sich aus der jeweils gewählten Konstruktionsweise und damit zusammenhängend aus der Schwere des Eingriffs in den Baugrund. Sie liegt im Zuständigkeitsbereich des jeweiligen Bauherrn. Dem allgemein gültigen Verursacherprinzip folgend haftet der Bauherr oder die von ihm beauftragte ausführende Firma für durch seine Baumaßnahme verursachte Schäden an benachbarten Gebäuden.
Die geforderten Grundwasser-Messstellen wurden im Zusammenhang mit dem Grundwassermonitoring eingerichtet.

20. Die im Zusammenhang mit dem Grundwassermonitoring angelegten Messstellen werden von Mitarbeitern des Amtes für Umwelt-, Klima und Naturschutz der Stadt Landshut betrieben und unterhalten. Dieses Amt verfügt auch über die gewünschten Angaben bzw. stehen diese dort zur Einsicht bereit.

21. Im Einspruch wird die Tiefgaragenein- und -ausfahrt zum Seitenarm der Klötzlmüllerstraße moniert. Gegenüber der bisherigen Planung wird die Tiefgaragenzufahrt um 90° gedreht und öffnet sich direkt zur Klötzlmüllerstraße hin.
    Die Klötzlmüllerstraße ist und bleibt die Hauptverbindung des gesamten Viertels zur Innenstadt und in das übergeordnete Straßennetz. Sie ist zur Aufnahme des Neuverkehrs geeignet und ausreichend dimensioniert. Es ist folgerichtig geboten die Tiefgaragen an sie anzubinden.
    Zum Schutz der Anlieger und entsprechend den technischen sowie rechtlichen Vorschriften werden die geplanten Tiefgaragenzu- und –ausfahrten eingehaust und gemäß den Angaben aus dem Immissionsschutztechnischen Gutachten der Hoock & Partner Sachverständige PartG mbH vom 19.01.2022 schallgedämmt ausgebildet.
    Die Auswirkungen des planungsbedingten steigenden künftigen Verkehrsaufkommens wurde in der „Verkehrsuntersuchung Klötzlmüllerviertel in Landshut“ vom 18.09.2020 der Projekta-Ingenieurgesellschaft, Auerbach und in einem „Immissionsschutztechnisches Gutachten, Schallimmissionsschutz, Projekt-Nr. LA-2321-03 / 2321-03_E01 vom 19.01.2022 durch das Büro Hoock & Partner Sachverständige PartG mbH, Landshut untersucht. Letzteres Gutachten bezieht sich bereits auf die vorliegende, geänderte, reduzierte Planung. Es kommt zu dem Ergebnis, dass lediglich an den Südseiten der geplanten Mehrfamilienhäuser (Baufelder 10 – 12), zur Klötzlmüllerstrasse hin, Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Diese sind durch eine entsprechende Grundrißorientierung in Kombination mit baulichen Maßnahmen durchführbar. Die Auswirkungen des planungsbedingten steigenden künftigen Verkehrsaufkommens wurde in der „Verkehrsuntersuchung Klötzlmüllerviertel in Landshut“ vom 18.09.2020 der Projekta-Ingenieurgesellschaft, Auerbach und in einem „Immissionsschutztechnisches Gutachten, Schallimmissionsschutz, Projekt-Nr. LA-2321-03 / 2321-03_E01 vom 19.01.2022 durch das Büro Hoock & Partner Sachverständige PartG mbH, Landshut untersucht. Letzteres Gutachten bezieht sich bereits auf die vorliegende, geänderte, reduzierte Planung. Es kommt zu dem Ergebnis, dass lediglich an den Südseiten der geplanten Mehrfamilienhäuser (Baufelder 10 – 12), zur Klötzlmüllerstrasse hin, Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Diese sind durch eine entsprechende Grundrißorientierung in Kombination mit baulichen Maßnahmen durchführbar.

22. Die geplante Anzahl an Kfz-Stellplätzen richtet sich dabei i.d.R. nach der Stellplatzsatzung (StPlS) der Stadt Landshut vom 11.05.2015, zuletzt geändert durch Satzung vom 16.11.2020. Zusätzlich zu den Kfz-Stellplätzen den jeweiligen Mehrfamilienhäusern auch zugeordnete Fahrrad-Abstellflächen und -plätze geschaffen. Das Baugebiet ist gut an das Netz des ÖPNV angebunden. Die Innenstadt, alle Schulen, der Landshuter Hauptbahnhof und die weitaus meisten sonstigen Infrastruktureinrichtungen sind wegen des ebenen Geländes gut auch mit dem Fahrrad erreichbar.
    In der Sitzung vom 07.03.2024 hat der Bausenat daher einer Reduzierung der sich nach der Stellplatzsatzung nachzuweisenden, oben genannten KFZ-Stellplätze zugestimmt. Grundlage für die Reduzierung wird ein Mobilitätskonzept sein. Dem gegenüber wird die Anzahl der Fahrrad-Abstellplätze erweitert.
    Das Mobilitätskonzept beruht auf der vorliegenden Bauleitplanung, den örtlichen, infrastrukturellen Gegebenheiten im näheren und mittleren Umfeld sowie der topografischen Situation.
    Ziel des Konzeptes ist die Reduzierung des KFZ-Individualverkehrs, der von den künftigen Bewohnern des neuen Baugebietes ausgelöst werden wird und damit die Reduzierung der Anzahl sowohl der nach den geltenden Satzungen und Vorschriften nachzuweisenden KFZ-Stellplätze und auch der tatsächlich benötigten Stellplätze. Damit einher geht eine Akzeptanz- und Attraktivitätssteigerung hinsichtlich des ÖPNVs und des Fahrradverkehrs.

Im Wirkungsbereich des Mobilitätskonzeptes kommt es nach baulicher und organisatorischer Umsetzung der formulierten Maßnahmen für die bereits vorhandenen und die neu hinzuziehenden Anwohner zu einer Reduzierung durch Lärm und Staub, einer Reduzierung der Versiegelung der Bodenoberfläche, zu einer Verbesserung hinsichtlich der Versickerung von Niederschlägen und zu einer Abnahme der Gefährdung durch den KFZ-Verkehr. Die Anzahl der oberirdischen Stellplätze und die Ausdehnung der Tiefgaragen wird verkleinert. Die dadurch freiwerdenden Flächen tragen zu einer Verbesserung des Wohnumfeldes bei.
Ein Fehlverhalten der Nutzer - gleich welcher Einrichtung - lässt sich planerisch nicht fassen. Ob die neuen Bewohner die entstehenden Tiefgaragen oder die angebotenen sonstigen Stellplätze für Kfz und Fahrräder nutzen oder nicht entzieht sich dem Regelungsinhalt der Bauleitplanung.
Die neuen Tiefgaragen werden nach unten gegen aufsteigendes Grundwasser so- weit erforderlich und möglich gesichert. Wenn im Katastrophenfall das Stadtviertel, das gesamte Baugebiet und damit auch die neuen Tiefgaragen überflutet werden, wird das Wasser von oben in die Tiefgaragen eindringen. Bis zu einer gewissen Hochwasserhöhe wird die geplante Höhenlage des neuen Baugeländes Schutz bieten. Im Falle weiter steigenden Wassers werden die Tiefgaragen im Baugebiet volllaufen, wie allen anderen Tiefgaragen im vom Hochwasser betroffenen Gebiet auch. Ein 100 %-iger Schutz vor Naturkatastrophen ist nie und nirgends gegeben.

23. Die Tiefgaragenzufahrten im Kreuzeckweg werden wie bereits mehrfach geschrieben nicht mehr weiterverfolgt. Weite Teile des Kreuzeckweges sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und seines Deckblatts. Dadurch ist hier auch keine Regelungsmöglichkeit gegeben. Eine Regelungsmöglichkeit besteht über den Schulwegplan der Stadt Landshut und entsprechende verkehrsregelnde Maßnahmen.
In der „Verkehrsuntersuchung Klötzlmüllerviertel in Landshut“ der Projekta – Ingenieurgesellschaft, Auerbach vom 18.09.2020 werden auch die Auswirkungen des Neuverkehrs in Verbindung mit dem bereits bestehenden Verkehrsaufkommen untersucht und bewertet. Die Gutachter kommen zu folgendem Ergebnis: „Ableitend aus den *(im Gutachten)* beschriebenen Maßnahmen würde sich unter verkehrsplanerischen Aspekten der verkehrsberuhigte Bereich als die zu favorisierende Variante herauskristallisieren. Insbesondere die Kombination aus
    - Geschwindigkeitsbeschränkung (Schrittgeschwindigkeit)
    - Parkverbot (eventuell nur an ausgewiesenen Stellplätzen könnte Parken erlaubt sein)
    - Gegenseitige Rücksichtnahme zwischen Fußgängern, Radfahrern und dem Kfz-Verkehr

    führt zu einer dem Wohnquartier bzw. des Wohnweges angemessenen Planung. Einhergehend ist dadurch eine Steigerung der Aufenthaltsqualität für Fußgänger im Straßenraum aber auch der Wohnqualität im Umfeld (Lärmreduzierung) Rechnung getragen.
    Zu berücksichtigen ist dabei die Schaffung von Kfz-Stellplätzen für Besucherverkehr der geplanten Wohnanlagen als auch Verkehr aus den bestehenden Wohnparzellen am Kreuzeckweg“.

24. Gegenüber der in der Zeit vom16.07.2019 bis 23.08.2019 ausgelegten Planung wurde die Bebauungsdichte um rd. 13,3 % (= ca. 2.140 m² Geschoßfläche) reduziert. Im Nordosten des Geltungsbereiches (Baufelder 7 – 9) wurden die Gebäudehöhen zurückgenommen. Anstelle der hier bisher geplanten Mehrfamilienhäuser mit 3 -4 Vollgeschossen sollen nunmehr Reihenhäuser mit 2 – 3 Vollgeschossen errichtet werden. Die geplante Bebauungsdichte folgt der oben erwähnten Befriedigung der prognostizierten Nachfrage nach Wohnraum. Wie ebenfalls bereits mehrfach erwähnt liegt ein Immissionsschutztechnisches Gutachten inzwischen vor.

25. Die Auswirkungen der geplanten Tiefgaragen auf das Grundwasser und den Grundwasserstrom wurden im „Numerischen Grundwassermodell“ von Dr. Blasy – Dr. Øverland vom 09.12.2019 untersucht. Darin wurde der Einfluss der geplanten Tiefgaragen auf die Grundwasserströmung und einen möglichen Aufstau betrachtet und festgestellt, dass die beiden Tiefgaragenkomplexe „keine Abhilfemaßnahmen zur

weiteren Verminderung der Auswirkungen“ erforderlich machen“. Die sich aus den Berechnungen im genannten Gutachten ergebenden Auswirkungen bewegen sich im Bereich weniger Zentimeter. Ein Bodengutachten wurde erstellt und liegt als „Geotechnischer Bericht Nr. B1907247“ vom 18.09.2019 (Verfasser: GeoPlan, Osterhofen) vor.
Die Notwendigkeit zur Durchführung eines Beweissicherungsverfahrens ergibt sich aus der jeweils gewählten Konstruktionsweise und damit zusammenhängend aus der Schwere des Eingriffs in den Baugrund. Sie liegt im Zuständigkeitsbereich des jeweiligen Bauherrn. Dem allgemein gültigen Verursacherprinzip folgend haftet der Bauherr oder die von ihm beauftragte ausführende Firma für durch seine Baumaßnahme verursachte Schäden an benachbarten Gebäuden.
Die geforderten Grundwasser- Messstellen wurden im Zusammenhang mit dem Grundwassermonitoring eingerichtet.

26. Das Baugelände war bis zur Aufgabe seiner industriellen Nutzung nahezu zu 100 % versiegelt. Dem gegenüber stellt die jetzige Planung eine erhebliche Verbesserung dar. Insgesamt wird durch mehrere Maßnahmen die Pufferfähigkeit für Niederschlagswasser gefördert, wie durch die Festsetzung eines erhöhten Aufbaus bei der Dachbegrünung. Im Zuge der detaillierten Freiflächenplanung werden die Abflüsse für das Niederschlagswasser genau betrachtet und geprüft, wo ggfs. zusätzliche Maßnahme zur Rückhaltung, zum Abfluss oder zur Pufferung gegeben und/oder notwendig sind. Ziel wird sein, dem vorhandenen (Mischwasser-)Kanal kein Niederschlagswasser zuzuführen, was den Vorgaben der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) entspricht, die in § 15 Abs. 2 Ziffer 6 die Einleitung von Grund-Quell- und Sickerwasser in die öffentliche Entwässerungsanlage verbietet.

27. Wie vom Amt für Umwelt, Klima- und Naturschutz, SG Umweltschutz angegeben erfolgte die Sanierung der Altlasten innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans und damit auch des Deckblatts auf der Grundlage des Sanierungsplans vom 23.11.2012.
Im Auftrag des Rechtsnachfolgers des die Altlasten verursachenden Unternehmens wurde – zeitlich gesehen nach der Unterrichtung der Öffentlichkeit und der von der Planung berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vom 16.07.2019 – einschl. 23.08.2019 – der Bericht 0027473 vom 18.11.2019, Verfasser ERM GmbH, Neu-Isenburg, bezüglich der PCB Bodensanierung vorgelegt. Darin sind unter Ziffer 5, Seite 12, eine „Zusammenfassende Bewertung und Empfehlungen“ enthalten.
„Durch die Sanierungsmaßnahmen wurde etwa 99.8 % der im Boden vorhandenen PCB-Masse erfolgreich entfernt. Die verbliebenen 0,2 % an PCB-Masse (ca. 2,5 kg) liegen zu rund 90 % in Bodenhorizonten der gesättigten Bodenzone unterhalb des Referenzniveaus von 389,7 m Ü. NN vor. Der Sanierungszielwert für das Bodenmaterial von 10 mg/kg ist hier eingehalten.
Oberhalb des Referenzniveaus von 389,7 m ü. NN verbleiben lediglich an der westlichen Grundstücksgrenze noch etwa 0,22 kg an PCB, was etwa 0,02 % der PCB-Ausgangsmasse darstellt. Diese Boden-Restbelastung in ca. 0,6 m unter Gelände ist gegenwärtig sowie bei der geplanten zukünftigen Nutzung durch die Tiefenlage sowie einen dort errichteten Zaun unzugänglich. Vor diesem Hintergrund ist eine Gefährdung für die Wirkungspfade Boden – Mensch (direkter Kontakt) und Boden – Nutzpflanze dauerhaft unterbunden. Der Wirkungspfad Boden – Grundwasser wird durch den geringen Querschnitt der Restbelastung, den nicht vorhandenen Grundwasseranschluss sowie die relativ geringe PCB-Restmasse von 0,22 kg als nicht signifikant bewertet.
Ein Aushub der Restbelastung wäre mit erheblichen technischen Sicherungsmaßnahmen der Böschung bzw. der Gebäude auf dem Nachbargrundstück verbunden. Dieser Aufwand wäre … aus den o.g. Umständen nicht verhältnismäßig.
Die Bodensanierung ist … erfolgreich abgeschlossen. Die primäre Quelle ist zu 99,8 % entfernt worden.“ Weitere Sanierungsmaßnahmen werden von den Gutachtern nicht für erforderlich gehalten.

In der Sitzung des Bau- und des Umweltsenates am 24.10.2023 wurde bereits die Grundzüge einer einzurichtenden Grundwassersicherung dargestellt. Zwischenzeitlich liegt ein

„Konzept zur Sicherung des Grundwasserabstroms nach abgeschlossener PCB-Bodensanierung“, erstellt durch das Ing.-Büro PGA Planung Gutachten Analytik GmbH, vor. Das Konzept kommt zusammenfassen auf folgendes Ergebnis:

„Auf dem ehem. Betriebsgelände der […] in Landshut, Klötzlmüllerstraße 140, wurde bis Juli 2018 die quellenorientierte Bodensanierung einer PCB-Altlast durchgeführt. Die Verunreinigung geht auf den Vornutzer des Grundstücks, der […] und dort im Wesentlichen auf einen Brand im Jahr 1960 zurück, nach dem PCB-belastetes Material auf einem Teil des Grundstücks, Flurstück 2329, aufgefüllt wurde. Nach erfolgter Bodensanierung wurden abschließend weitere Untersuchungen des Bodens und des Grundwassers durchgeführt, die auch das westlich angrenzende Grundstück Klötzlmüllerstraße148 mit einbezogen hat. Ziel der Untersuchungen war die abschließende Gefährdungsabschätzung für alle relevanten Wirkungspfade und Schlussfolgerung, ob die Bodensanierung abgeschlossen ist, oder weitere Maßnahmen nach §2 Abs. 7 oder Abs. 8 BBodSchG und im Sinne § 4 Abs. 3 BBodSchG notwendig sind. Bei der Bodensanierung durch Aushub wurden 1.105 kg an PCB entfernt. Die verbliebene Restbelastung lässt sich mit rund 4 kg abschätzen. Daraus ergibt sich eine rechnerische Effizienz der Bodensanierung von rund 99,6 %. Die Untersuchungen bestätigen insgesamt, dass die Sanierungsziele des genehmigten Sanierungsplanes für den Boden vom 23.11.2012 in hinreichenden Maß erfüllt sind. Die Bodensanierung wird damit als erfolgreich abgeschlossen bewertet.

Die auf dem Nachbargrundstück Klötzlmüllerstraße 148 detektierte punktuelle Restbelastung wurde im Mai und Juni 2022 durch Bodenaustausch entfernt.

Auf dem […]-Gelände überschreiten im quartären und im tertiären Grundwasserleiter die PCB-Konzentrationen den Stufe-1-Wert. Nach der Beprobung des quartären Grundwasserleiters vom 27.03.2023 übersteigt nur noch ein Messwert geringfügig (0,57µg/l) den Stufe-2-Wert. D.h., es liegt eine Grundwasserverunreinigung vor, die weitestgehend unter dem Stufe-2-Wert bzw. der Bestimmungsgrenze liegt. Insgesamt zeigt sich ein abnehmender Trend der Grundwasserkonzentrationen. Die PCB-Fahne mit Konzentrationen über dem Stufe-1-Wert (0,05 µg/l) erstreckt sich im quartären Grundwasserleiter ausgehend von der Quelle mit einer Breite von rund 65 m bis etwa 350 m in den Abstrom des BMI-Geländes. Belastbare Daten über die Länge der Schadstofffahne im tertiären Grundwasserleiter sind nicht vorhanden. Jedoch ist im Vergleich zum quartären Grundwasserleiter die Durchlässigkeit um den Faktor 60 niedriger und die Fracht um den Faktor 10 geringer. Es ist daher naheliegend, dass die Fahnenlänge im tertiären Grundwasserleiter erheblich kürzer sein muss als die Fahne im Quartär.“

Das Wasserwirtschaftsamt hat dem Konzept im Prinzip zugestimmt. Folgende Punkte sind noch offen:

- <u>Messungen im tertiären Grundwasserleiters:</u>
  Diese müssen zwingend noch in das Konzept aufgenommen werden.
- <u>Restbelastungen auf der Westseite des Grundstücks:</u>
  Das Nachbargrundstück wurde im Jahr 2021 saniert. Die Belastungen dort waren konzentriert im Randbereich zwischen Hausnummer 140 und 148 zu finden. Bei der damaligen Sanierung wurde festgestellt, dass sich Reste der Belastungen noch in den Randbereich der Hausnummer 140 ziehen. Diese müssen noch entfernt werden. Da aber ohnehin Bau- und Aushubarbeiten stattfinden müssen, kann dies ohne größeren Aufwand erfolgen. Zu klären ist hier nur noch die Frage, ob die Aushubmaßnahme von den jetzigen Eigentümern oder den vergangenen Eigentümern durchgeführt wird.
- <u>Monitoring:</u>
  Auch wenn nach dem Sicherungszeitraum von 4 Jahren keine Maßnahmen zur Schadstoffreduzierung mehr erfolgen werden, ist dennoch weiterhin ein Monitoring durchzuführen. Bereits im vergangenen Gutachten des Büros ERM, indem die Verhältnismäßigkeit der Maßnahmen abgewogen wurde, ist ein Monitoring empfohlen worden. Zu klären ist hier nur noch die Frage, ob das Monitoring von den jetzigen Eigentümern oder den vergangenen Eigentümern durchgeführt wird.

Bereits zur Sitzung vom 24.10.2023 wurden zur grundsätzlichen Bebaubarkeit des Grundstücks Stellungnahmen vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten sowie vom Gesundheitsamt eingeholt. Beiden Fachstellen sehen eine Wohnnutzung als unproblematisch an.

- Wirkpfad Boden-Nutzpflanze
  Zweck des BBodSchG ist die nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen. Bei stofflichen Belastungen landwirtschaftlich genutzter Böden geht es primär um eine mögliche Beeinträchtigung der Nutzungsfunktion als Standort für landwirtschaftliche Nutzung. Gleiches gilt entsprechend für gartenbauliche Nutzungen.
  Bei der Gefährdungsabschätzung des Pfades Boden-Nutzpflanze sind folgende Punkte zu klären:
  Welche Gefahren gehen im konkreten Fall von den im Boden vorhandenen Schadstoffen für Nahrungs- und Futterpflanzen aus? Wie sind diese Gefahren zu beurteilen? Welche Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen können auf kontaminierten Flächen im Vorfeld technischer Maßnahmen zum Schutz der darauf wachsenden Nutzpflanzen ergriffen werden?
  Die fachliche Bewertung obliegt dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten.
- Wirkpfad Boden-Mensch
  Ein Kontakt mit dem Boden kann durch die alltägliche Nutzung wie Sport, Spielen, Wohnen und Arbeiten stattfinden. Dabei steht beim Wirkungspfad Boden-Mensch (direkter Kontakt) die orale Aufnahme insbesondere bei Kleinkindern auf Kinderspielflächen, Wohngebieten sowie Park- und Freizeitanlagen, und die inhalative Aufnahme von aufgewirbelten Bodenpartikeln vor allem bei Erwachsenen auf Industrie- und Gewerbegrundstücken im Vordergrund.
  Die fachliche Bewertung obliegt dem Gesundheitsamt.
- Gefährdungsbeurteilung
  Ob tatsächliche eine Gefährdung vorliegt, hängt ganz wesentlich davon ab, wie große der Abstand zwischen Belastungen und Oberfläche ist. Der Gesetzgeber hat daher pauschalisierte Werte zur Gefährdungsbeurteilung in der Bundesbodenschutzverordnung festgelegt.
  Im vorliegenden Altlastenfall wurde bereits der Oberboden mit einer Mächtigkeit von bis zu 3 Metern flächig auf dem Grundstück abgetragen. Auffüllungen bis zum ursprünglichen Geländeniveau erfolgen im Rahmen der Baumaßnahmen. Damit ist eine „saubere“ Deckschicht von rund 3 Metern vorhanden.
  Die Mindestabstände werden daher im Fall des Wirkpfads Boden-Mensch um das 10-fache überschritten, die des Wirkpfads Boden Nutzpflanze um das 5-fache.

Entsprechende positive Stellungnahmen der beiden Fachbehörden liegen vor.

Es wird gefordert:
a) Die ursprünglichen Sanierungsmaßnahmen vor einer Bebauung abzuschließen und alle Sanierungsmöglichkeiten auszuschöpfen. Eine evt. vorliegende Unverhältnismäßigkeit sei durch unabhängige Gutachten zu belegen. Die erwähnten und vorliegenden Gutachten bestätigen bereits, dass im Rahmen der Verhältnismäßigkeit alles Mögliche getan und veranlasst wurde. Weitere Sanierungsmaßnahmen würden keine signifikante Verbesserung bringen. Es kann beim Grundwassermonitoring wegen der verbliebenen Restbelastung und dem dadurch veranlassten Erlass der Allgemeinverfügung nur noch darum gehen, zum einen die Entwicklung zu beobachten, rechtzeitig und umfassend zu dokumentieren und zum baldigst möglichen Zeitpunkt die Allgemeinverfügung aufzuheben.
b) Der Nachweis, ab welcher Höhenkote (389,7 m ü.NN) keine signifikanten grundwassergefährdenden Altlasten mehr vorliegen, ist im entsprechenden Gutachten vom 18.11.2019 enthalten. Dieser Kote folgt die Festsetzung der Höhenlage eben der -künftigen – Sauberkeitsschicht.
c) Grundsätzlich werden alle Gutachten, die im Zusammenhang mit der Altlastensanierung erstellt wurden und falls notwendig künftig noch erstellt werden vom Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz bewertet.

Inwieweit das Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz, SG Umweltschutz, dass angesprochene Gutachten durch Beauftragung eines weiteren Gutachtens verifizieren lässt, liegt in der Entscheidungsbefugnis der Behörde.
d) Das Wasserwirtschaftsamt Landshut ist als Fachbehörde eng in die gesamten Vorgänge eingebunden und verfügt amtsintern über den erforderlichen Sachverstand zur Beurteilung der Notwendigkeit ergänzender Gutachten.
e) Grundsätzlich richtet sich bei allen Bauvorhaben die Zulässigkeit zur Verwendung von Baustoffen nach den jeweils geltenden diesbezüglichen technischen Vorschriften und Regelungen, insbesondere der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) die Schutz bieten soll vor aus ortsfesten Anlagen (z.B. Keller, Fundamente, Tiefgaragen u.ä,) freigesetzten wassergefährdenden Stoffen.
Eine Mobilisierung des im Boden verbliebenen Rest-PCBs kann zunächst durch das Bewegen von Aushubmaterial erfolgen. Dies berücksichtigend bestimmt die Planung bereits die Unterkante der Sauberkeitsschicht. Bis zu diesem Tiefenhorizont wurde die Bodensanierung durchgeführt. Eine weitere Möglichkeit der Mobilisierung besteht durch den Grundwassereintrag und –transport. Wenn im Grundwasser gebaut wird, ist hierfür eine Genehmigung erforderlich. Dies geschieht durch stellen eines Wasserrechtsantrags. Die Fachbehörde prüft dann eigenständig, ob zum Nachweis der Unbedenklichkeit weiterführende Gutachten erforderlich und vorzulegen sind.
f) Die Höhenlage für die Unterkante der Sauberkeitsschicht wurde auf 389,7 m ü.NN bestimmt. Um diese Sauberkeitsschicht herzustellen werden die Aushubarbeiten diese Höhenkote nur minimal um wenige Zentimeter unterschreiten.
Der mittlere im Geotechnischen Bericht vom 18.09.2019) angegebene Grundwasserspiegel liegt bei 389,5 m ü. NN, der höchste GW-Stand bei 391,5 m ü.NN (inkl. 50 cm Sicherheitszuschlag). Normale Grundwasserverhältnisse voraussetzend, sollte es damit im Rahmen der Erdarbeiten zu keinen Eingriffen in das Grundwasser kommen.
Sollte das Grundwasser während der Bauarbeiten aufgrund heftiger Niederschläge vorübergehend ansteigen, werden die entsprechenden Arbeiten für diesen Zeitraum unterbrochen.
g) Das Bayerische Landesamt für Umwelt (LfU) führt nach Art. 3 Abs. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) das sogenannte Altlastenkataster. Über die Entlassung einer Fläche aus diesem Verzeichnis entscheidet die Kreisverwaltungsbehörde, im vorliegenden Fall das Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz der kreisfreien Stadt Landshut.
h) Die im Zusammenhang mit der Bauleitplanung erstellten Gutachten sind als Verfahrensunterlagen Bestandteil der Planungen und somit im Zeitraum der öffentlichen Auslegung für jedermann einsehbar. Die Gutachten enthalten an ihrem Ende eine kurze allgemeinverständliche Zusammenfassung.
i) Die in der Zeit vom 16.07.2019 bis 23.08.2019 durchgeführte Beteiligung der Öffentlichkeit stellt nur einen von mehreren Verfahrensschritten bei der Aufstellung von Bebauungsplänen dar. Vorrangig dient die gem. § 3 Abs.1 BauGB durchgeführte Beteiligung der Information der Bürger und im Rückfluss auch der Planungsbehörde.
Während aller Beteiligungszeiträume steht es jedermann frei sich durch Einsichtnahme in die Akten Kenntnis der Planung und der einschlägigen Gutachten zu verschaffen.
Das Baugesetzbuch (BauGB) schreibt in § 3 Abs.2 die formelle öffentliche Auslegung für die Dauer eines Monats vor. Dieser Zeitraum ist als Regelzeitraum anzusehen. Es steht im Ermessen des Amtes für Stadtentwicklung und Stadtplanung der Stadt Landshut diesen Zeitraum zu verlängern.
j) Die Untersuchung des Grundwassers der Anwohner wurde erstmals 2019 vorgenommen und wird alle 2 Jahre wiederholt. Die letzte Probenentnahme erfolgte im August 2023. Die Entnahmen werden von Mitarbeitern der Stadt Landshut vorgenommen. Die Untersuchung der Proben geschieht durch ein von der Stadt Landshut beauftragtes Labor.
Die Durchführung von Bodenuntersuchungen in Bereichen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans / Deckblatts vor Beginn und nach Abschluss der Bauarbeiten ist über den Inhalt des Bebauungsplans nicht regelbar. Sie kann allenfalls im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages vereinbart werden oder individuell im konkreten Verdachtsfall.

k) Der gutachterliche Vergleich, ob die Deckblatt-Änderung das PCB-Grundwasserproblem besser löst als der rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahre 2014 wird nicht zielführend sein. Der Bebauungsplan aus dem Jahr 2014 ist rechtskräftig und auf seiner Basis und auf Basis der darin enthaltenen Festsetzungen dürfte damit gebaut werden. Für die aktuelle Deckblatt-Änderung bietet das laufende Verfahren mit Beteiligung aller zuständigen Fachbehörden Gelegenheit zur Prüfung.
Im Übrigen dienen weder der Bebauungsplan noch das Deckblatt hierzu der Lösung des PCB-Grundwasserproblems. Dieses Problem ist außerhalb der Bauleitplanung zu lösen. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wird geprüft inwieweit die Planung zu unzumutbaren Beeinträchtigungen führt.
l) Das laufende Aufstellungsverfahren für das Deckblatt 1 zum Bebauungsplan 02-34 folgt den diesbezüglichen Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB). Ein Einfluss auf das Abstimmungsverhalten der Mitglieder des Stadtrats ist nicht möglich.

Bezüglich der Thematik der Wertminderung wird darauf hingewiesen, dass ein eventueller Einfluss auf den Verkehrswert der betroffenen Grundstücke durch einen Bebauungsplan für sich genommen kein Kriterium für die Abwägungserheblichkeit ist. Es kommt auf die zu erwartenden tatsächlichen Beeinträchtigungen an, wie z.B. eine etwaige Reduzierung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung auf dem betroffenen Grundstück (BVerwG, Beschluss vom 09.02.1995, NVwZ 1995, 895).

28. Es werden Bedenken gegen Rechtmäßigkeit der Änderung des Bebauungsplanes im sogenannten beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geäußert.
Die gesetzlichen Vorgaben für die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes 02-34 durch Deckblatt 1 durch ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauBG als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ sind gegeben. Die geplante Grundfläche aller geplanten Gebäude liegt zusammengenommen (mit GRZ 1 = ca. 4.199 m² und GRZ 2 = ca. 9.223 m²) deutlich unter der Höchstgrenze von 20.000 m². Die in den, in der Stellungnahme zitierten Paragraphen § 1 Abs. 6 Nr. 7a und § 2 Abs. 4 BauGB beziehen gerade nicht auf ein Verfahren der Innenentwicklung. Die Belange, die in einer formellen Umweltprüfung abzuarbeiten sind, bleiben auch in einem Verfahren der Innenentwicklung unverändert abwägungserheblich (hier: § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a), c), e), h) und i) BauGB). Es ergeben sich bei einem Verfahren der Innenentwicklung somit keine materiellen Änderungen gegenüber einem regulären Verfahren mit Umweltprüfung. Der § 13a BauGB schließt das Verfahren der Innenentwicklung nur bei Belangen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b) (Natura2000-Gebiete) aus.

29. Der durchgeführte Verfahrensschritt diente gerade der Ermittlung der Wünsche und Anregungen, und damit im weitesten Sinne der Interessen der Anwohner. Diese in die Planung einfließen zu lassen ohne ihre Kenntnis ist schlicht nicht möglich

30. Die in der Zeit vom 16.07.2019 bis 23.08.2019 durchgeführte Beteiligung der Öffentlichkeit sollte gemäß § 3 Abs. 1 BauGB „möglichst frühzeitig“ erfolgen und „über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung“ unterrichten und informieren. Regelmäßig liegen zu diesem frühen Zeitpunkt noch nicht alle erforderlichen Gutachten vor. Im Nachgang zur angesprochenen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden, zum Teil bereits unter Berücksichtigung der aufgeworfenen Fragen und der geäußerten Bedenken und Anregungen, die folgenden Gutachten und gutachterlichen Berichte erstellt:
    - Geotechnischer Bericht Nr. B1907247 vom 18.09.2019, Büro GeoPlan, Osterhofen
    - BMI-Standort Klötzlmüllerstraße 140, Landshut PCB-Bodensanierung, Projekt Nr.: 0027473 vom 18.11.2019, ERM GmbH Neu-Isenburg
    - Klötzlmüllerstraße 140 – Humantoxikologische Beurteilung des Restbelastungen mit Polychlorierten Biphenylen (PCB) im Hinblick auf die relevanten Wirkungspfade, vom Dezember 2019, Dr. Gerd Rippen, Göttingen
    - Änderung des Bebauungsplanes 02/34 durch Deckblatt 1, Numerisches Grundwassermodell, vom 09.12.2019, Dr. Blasy – Dr. Øverland, Eching a. Ammersee

- Verkehrsuntersuchung Klötzlmüllerviertel in Landshut, vom 18. 09.2020, Projekta Ingenieurgesellschaft, Auerbach
- Immissionsschutztechnisches Gutachten, Schallimmissionsschutz, Projekt-Nr. LA-2321-03 / 2321-03_E01 vom 19.01.2022 Hoock & Partner Sachverständige PartG mbH, Landshut (dieses Gutachten bezieht sich bereits auf die vorliegende, geänderte, reduzierte Planung)

31. Aufgrund des mit anderen kreisangehörigen Städten generellen, geringen Flächenpotentials im Gebiet der kreisfreien Stadt Landshut müssen sich alle größeren Baumaßnahmen, hier: Wohnungsbau, auf die zur Verfügung stehenden Flächen konzentrieren. Im (geänderten) Deckblatt wurde die Anzahl der möglichen Wohnungen reduziert und das Angebotsspektrum um 11 Reihenhäuser erweitert. Die Nachfrage und das darauf reagierende Angebot - oder auch umgekehrt - stellen einen fließenden Prozess dar, der sich mit einzelnen, herausgegriffenen Zahlen nicht belegen lässt, sondern auf langfristiger Marktbeobachtung beruht.

32. Dem seit Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes 2013 / 2014 in Art und Umfang geänderten Bedarf und der daraus resultierenden Nachfrage wird mit der Deckblatt-Änderung Rechnung getragen. Im Zeitraum von 2013 bis 2022 stieg die Einwohnerzahl der Stadt um 9.278 Personen oder ca. 14 % von 66.179 (2013) auf 75.457 (2022). Die aktuellen Bevölkerungsprognosen (Quelle: Bayer. Landesamt für Statistik) gehen für die Stadt Landshut von einem weiteren Zuwachs bis 2030 um 11.821 Personen gegenüber dem Wert 2013 oder ca. 18 % auf ca. 78.000 Personen aus und weiter bis 2030 um 14.621 Personen oder ca. 22 % auf dann 80.800 Einwohner. Die Stadt Landshut ist wie alle anderen Kommunen auch kein in sich geschlossener Organismus. Jede Bevölkerungsveränderung beinhaltet ganz unterschiedliche Faktoren wie die Wirtschaftskraft und damit Anziehungskraft einer Kommune, ihr Freizeitangebot, Todes- und Geburtenraten usw. usw. Es ist nicht möglich Landshut von einer derartigen Entwicklung abzukoppeln. Inwieweit innerhalb eines solchen Prozesses individuelle Interessen berücksichtigt werden (können) ist eine politische Frage. Diese lässt sich nicht im Rahmen der Bauleitplanung beantworten. Bauleitplanung ist immer Vorsorge- und Reaktionsplanung.

33. Ein Bebauungsplan regelt immer nur die bauliche Entwicklung der Flächen innerhalb seines Geltungsbereichs. Über den Bebauungsplan hinaus gehende Planungen für ein ganzes Stadtviertel sind im Rahmen der Bauleitplanung nur im Flächennutzungsplan möglich. Die hier geforderte Gesamtplanung des Viertels stellt dem gegenüber jedoch eine gesonderte Strukturplanung dar. Diese wäre nur außerhalb der Bauleitplanung möglich und separat durchzuführen. Die Entscheidung hierüber obliegt den politischen Gremien.

34. Zur Ermittlung des Bedarfs an zusätzlichen Plätzen in Kinderkrippen, Kindergärten und Schulen werden regelmäßig statische Kennwerte herangezogen. Zudem wurden für das gesamte Stadtgebiet in den letzten Jahren Schulbedarfs- und Kita-Bedarfspläne erstellt bzw. werden noch erstellt. Der diesbezügliche Bedarf wird in der Begründung wiedergegeben (siehe Ziffer 11.1). Er dient der planenden Kommune als Hinweis welche Einrichtungen u.U. zu erweitern sind und welche noch über ausreichende Kapazität verfügen. Pläne und eigene Gutachten hierzu werden generell nicht erstellt.

35. Aufgrund der notwendigen Anpassung des Geltungsbereichs an den des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 02-32 liegt die im Bebauungsplan Nr. 02-34 bisher nördlich des Kreuzeckweges festgesetzte Spielplatzfläche nicht mehr im Geltungsbereich des Deckblatts zum Bebauungsplan Nr. 02-34. Die Fläche ist in die Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan Nr. 02-32 integriert.
    Die Ausweisung eines öffentlichen Spielplatzes ist eine freiwillige Aufgabe der Gemeinde. Bei öffentlichen Spielplätzen handelt es sich um öffentliche Einrichtungen der Gemeinden für die allgemeine Nutzung. Eine Verpflichtung zur Ausweisung eines öffentlichen Spielplatzes besteht nach Auskunft des Staatsministeriums des Innern, für Sport und Integration nicht. (sinngemäß aus Antwort des Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr im Einvernehmen mit dem Staatsministerium des Innern, für

Sport und Integration auf die „Schriftliche Anfrage“ der Abgeordneten Kerstin Celina und Stephanie Schuhknecht, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, Drucksache Nr. 18/22476 des Bayer. Landtags vom 09.08.2022). Insoweit existiert gar kein gesetzlicher Rahmen an dem sich die Stadt Landshut bei der Ausweisung öffentlicher Spielplätze orientieren könnte. Die Notwendigkeit zur Errichtung und die erforderliche Größe privater Spielflächen richtet sich nach den Vorschriften der bayerischen Bauordnung (BayBO) in Verbindung mit den Maßgaben der Freiflächen- und Gestaltungssatzung der Stadt Landshut.

36. Das Baugelände war bis zur Aufgabe seiner industriellen Nutzung nahezu zu 100 % versiegelt. Dem gegenüber stellt die jetzige Planung eine erhebliche Verbesserung dar. Insgesamt wird durch mehrere Maßnahmen die Pufferfähigkeit für Niederschlagswasser gefördert wie durch die Festsetzung eines erhöhten Aufbaus bei der Dachbegrünung. Im Zuge der detaillierten Freiflächenplanung werden die Abflüsse für das Niederschlagswasser genau betrachtet und geprüft, wo ggfs. zusätzliche Maßnahme zur Rückhaltung, zum Abfluss oder zur Pufferung gegeben und/oder notwendig sind. Ziel wird sein, dem vorhandenen (Mischwasser-)Kanal kein Niederschlagswasser zuzuführen, was den Vorgaben der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) entspricht, die in § 15 Abs. 2 Ziffer 6 die Einleitung von Grund-, Quell- und Sickerwasser in die öffentliche Entwässerungsanlage verbietet. Das Deckblatt zum Bebauungsplan enthält ca. 3.742 m² private und ca. 1.260 m² öffentliche Grünflächen. Je 300 m² Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen. Auf den künftigen privaten Flächen sind folgerichtig 65 Bäume als „zu pflanzen“ festgesetzt. Zusätzlich sind im Bereich der öffentlichen Grünflächen, hier vor allem den Klötzlmühlbach begleitend, 19 Bäume zu pflanzen. Es darf davon ausgegangen werden, dass die im Bereich der privaten Freiflächen durch die übliche gärtnerische Gestaltung weitere Pflanzmaßnahmen, dann vorrangig durch Sträucher, erfolgen werden.

37. Der Bedarf an Wohnraum ergibt sich nicht allein aus dem Baugebiet selbst, sondern ist im Zusammenhang mit der gesamten Stadt Landshut und auch dem Umland zu sehen. Hier sind sowohl der Vorrang der Innenentwicklung als auch die Maßgaben zu flächensparendem Bauen zu berücksichtigen. Eine Gewerbebrache wie die vorliegende ist geradezu prädestiniert, den Wohnraumbedarf unter Einhaltung der oben stehenden Maßgaben zu sichern. Aus diesen Gründen ist auch die überproportionale Steigerung der zulässigen Wohneinheiten im Planungsgebiet zu rechtfertigen.

38. Kein Bauherr errichtet eine Tiefgarage, wenn diese nicht benötigt oder ihre Größe durch Gesetze, Verordnungen oder Satzungen vorgeschrieben wird. Gegenüber der ursprünglichen Planung wurden die Tiefgaragen bereits reduziert.
Unstrittig ist, dass es einen Ausgleich geben muss, der auf das unter den gegebenen Umständen bestmögliche Maß abzielt. Hierzu sollen verschiedene Maßnahmen dienen. Dazu gehören freigehaltene unversiegelte Fläche ebenso wie Dachbegrünungen, Uferzonen, Baum- und Strauchpflanzungen usw.

39. Hier wird auf die Ausführungen unter den Punkten 1 bis 3, 31 bis 33 und 37 verwiesen. Es ist in diesem Zusammenhang zweitrangig, ob die für Wohnbauentwicklung notwendigen Flächen in öffentlicher oder privater Hand sind. Die natürlich vorhandenen Interessen des Grundstückseigentümers nach einer möglichst dichten Bebauung sind in diesem Zusammenhang genauso abwägungserheblich wie die Interessen der Anwohner nach einer unveränderten planungsrechtlichen Situation; demgegenüber stehen die ebenso abwägungserheblichen öffentlichen Interessen wie z.B. die Schaffung von ausreichend Wohnraum für weite Bevölkerungsschichten.

48. [redacted]
mit dem Schreiben vom 20.08.2019

https://cloudla.Landshut.de/nextcloud/index.php/s/df78no7SGzAdmna

Beschluss:

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

1. Dem seit Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes 2013 / 2014 in Art und Umfang geänderten Bedarf und der daraus resultierenden Nachfrage wird mit der Deckblatt-Änderung Rechnung getragen. Im Zeitraum von 2013 bis 2022 stieg die Einwohnerzahl der Stadt um 9.278 Personen oder ca. 14 % von 66.179 (2013) auf 75.457 (2022). Die aktuellen Bevölkerungsprognosen (Quelle: Bayer. Landesamt für Statistik) gehen für die Stadt Landshut von einem weiteren Zuwachs bis 2030 um 11.821 Personen gegenüber dem Wert 2013 oder ca. 18 % auf ca. 78.000 Personen aus und weiter bis 2030 um 14.621 Personen oder ca. 22 % auf dann 80.800 Einwohner. In Kombination mit dem vergleichsweise geringen Flächenpotential der kreisfreien Stadt Landshut und der Verpflichtung zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden ist die angestrebte Verdichtung notwendig und vertretbar.
   Die im Einspruch monierten Tiefgaragenein- und -ausfahrten zum Kreuzeckweg hin wurden ganz aufgegeben und werden nicht mehr weiterverfolgt.
   Der Kreuzeckweg kann und soll nicht als „Hauptzufahrtsstraße“ für das neue Baugebiet dienen. Die Hauptanbindung an das städtische Verkehrsnetz erfolgt über die ausreichend dimensionierte Klötzlmüllerstraße.
   Die Auswirkungen des planungsbedingten steigenden künftigen Verkehrsaufkommens wurde in der „Verkehrsuntersuchung Klötzlmüllerviertel in Landshut“ vom 18.09.2020 der Projekta-Ingenieurgesellschaft, Auerbach und in einem „Immissionsschutztechnisches Gutachten, Schallimmissionsschutz, Projekt-Nr. LA-2321-03 / 2321-03_E01 vom 19.01.2022 durch das Büro Hoock & Partner Sachverständige PartG mbH, Landshut untersucht. Letzteres Gutachten bezieht sich bereits auf die vorliegende, geänderte, reduzierte Planung. Es kommt zu dem Ergebnis, dass lediglich an den Südseiten der geplanten Mehrfamilienhäuser (Baufelder 10 – 12), zur Klötzlmüllerstrasse hin, Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Diese sind durch eine entsprechende Grundrißorientierung in Kombination mit baulichen Maßnahmen durchführbar.

2. Die geplante Anzahl an Kfz-Stellplätzen richtet sich dabei i.d.R. nach der Stellplatzsatzung (StPlS) der Stadt Landshut vom 11.05.2015, zuletzt geändert durch Satzung vom 16.11.2020. Zusätzlich zu den Kfz-Stellplätzen werden den jeweiligen Mehrfamilienhäusern auch zugeordnete Fahrrad-Abstellflächen und -plätze geschaffen. Das Baugebiet ist gut an das Netz des ÖPNV angebunden. Die Innenstadt, alle Schulen, der Landshuter Hauptbahnhof und die weitaus meisten sonstigen Infrastruktureinrichtungen sind wegen des ebenen Geländes gut auch mit dem Fahrrad erreichbar.
   In der Sitzung vom 07.03.2024 hat der Bausenat daher einer Reduzierung der sich nach der Stellplatzsatzung nachzuweisenden, oben genannten KFZ-Stellplätze zugestimmt. Grundlage für die Reduzierung wird ein Mobilitätskonzept sein. Dem gegenüber wird die Anzahl der Fahrrad-Abstellplätze erweitert.
   Das Mobilitätskonzept beruht auf der vorliegenden Bauleitplanung, den örtlichen, infrastrukturellen Gegebenheiten im näheren und mittleren Umfeld sowie der topografischen Situation.
   Ziel des Konzeptes ist die Reduzierung des KFZ-Individualverkehrs, der von den künftigen Bewohnern des neuen Baugebietes ausgelöst werden wird und damit die Reduzierung der Anzahl sowohl der nach den geltenden Satzungen und Vorschriften nachzuweisenden KFZ-Stellplätze und auch der tatsächlich benötigten Stellplätze. Damit einher geht eine Akzeptanz- und Attraktivitätssteigerung hinsichtlich des ÖPNVs und des Fahrradverkehrs.
   Im Wirkungsbereich des Mobilitätskonzeptes kommt es nach baulicher und organisatorischer Umsetzung der formulierten Maßnahmen für die bereits vorhandenen und die neu hinzuziehenden Anwohner zu einer Reduzierung durch Lärm und Staub, einer Reduzierung der Versiegelung der Bodenoberfläche, zu einer Verbesserung hinsichtlich der Versickerung von Niederschlägen und zu einer Abnahme der Gefährdung durch den KFZ-Verkehr. Die Anzahl der oberirdischen Stellplätze und die

Ausdehnung der Tiefgaragen wird verkleinert. Die dadurch freiwerdenden Flächen tragen zu einer Verbesserung des Wohnumfeldes bei.
Ein Fehlverhalten der Nutzer - gleich welcher Einrichtung - lässt sich planerisch nicht fassen. Ob die neuen Bewohner die entstehenden Tiefgaragen oder die angebotenen sonstigen Stellplätze für Kfz und Fahrräder nutzen oder nicht entzieht sich dem Regelungsinhalt der Bauleitplanung.
Die neuen Tiefgaragen werden nach unten gegen aufsteigendes Grundwasser so- weit erforderlich und möglich gesichert. Wenn im Katastrophenfall das Stadtviertel, das gesamte Baugebiet und damit auch die neuen Tiefgaragen überflutet werden, wird das Wasser von oben in die Tiefgaragen eindringen. Bis zu einer gewissen Hochwasserhöhe wird die geplante Höhenlage des neuen Baugeländes Schutz bieten. Im Falle weiter steigenden Wassers werden die Tiefgaragen im Baugebiet volllaufen, wie allen anderen Tiefgaragen im vom Hochwasser betroffenen Gebiet auch. Ein 100 %-iger Schutz vor Naturkatastrophen ist nie und nirgends gegeben.

3. Die Tiefgaragenzufahrten im Kreuzeckweg werden wie bereits mehrfach geschrieben nicht mehr weiterverfolgt. Weite Teile des Kreuzeckweges sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und seines Deckblatts. Dadurch ist hier auch keine Regelungsmöglichkeit gegeben. Eine Regelungsmöglichkeit besteht über den Schulwegplan der Stadt Landshut und entsprechende verkehrsregelnde Maßnahmen.

4. Gegenüber der in der Zeit vom16.07.2019 bis 23.08.2019 ausgelegten Planung wurde die Bebauungsdichte um rd. 13,3 % (= ca. 2.140 m² Geschoßfläche) reduziert. Im Nordosten des Geltungsbereiches (Baufelder 7 – 9) wurden die Gebäudehöhen zurückgenommen. Anstelle der hier bisher geplanten Mehrfamilienhäuser mit 3 -4 Vollgeschossen sollen nunmehr Reihenhäuser mit 2 – 3 Vollgeschossen errichtet werden. Die geplante Bebauungsdichte folgt der oben erwähnten Befriedigung der prognostizierten Nachfrage nach Wohnraum. Wie ebenfalls bereits mehrfach erwähnt liegt ein Immissionsschutztechnisches Gutachten inzwischen vor.

5. Die Auswirkungen der geplanten Tiefgaragen auf das Grundwasser und den Grundwasserstrom wurden im „Numerischen Grundwassermodell“ von Dr. Blasy – Dr. Øverland vom 09.12.2019 untersucht. Darin wurde der Einfluss der geplanten Tiefgaragen auf die Grundwasserströmung und einen möglichen Aufstau betrachtet und festgestellt, dass die beiden Tiefgaragenkomplexe „keine Abhilfemaßnahmen zur weiteren Verminderung der Auswirkungen“ erforderlich machen“. Die sich aus den Berechnungen im genannten Gutachten ergebenden Auswirkungen bewegen sich im Bereich weniger Zentimeter. Ein Bodengutachten wurde erstellt und liegt als „Geotechnischer Bericht Nr. B1907247“ vom 18.09.2019 (Verfasser: GeoPlan, Osterhofen) vor.
Die Notwendigkeit zur Durchführung eines Beweissicherungsverfahrens ergibt sich aus der jeweils gewählten Konstruktionsweise und damit zusammenhängend aus der Schwere des Eingriffs in den Baugrund. Sie liegt im Zuständigkeitsbereich des jeweiligen Bauherrn. Dem allgemein gültigen Verursacherprinzip folgend haftet der Bauherr oder die von ihm beauftragte ausführende Firma für durch seine Baumaßnahme verursachte Schäden an benachbarten Gebäuden.
Die geforderten Grundwasser- Messstellen wurden im Zusammenhang mit dem Grundwassermonitoring eingerichtet.

6. Das Baugelände war bis zur Aufgabe seiner industriellen Nutzung nahezu zu 100 % versiegelt. Dem gegenüber stellt die jetzige Planung eine erhebliche Verbesserung dar. Insgesamt wird durch mehrere Maßnahmen die Pufferfähigkeit für Niederschlagswasser gefördert, wie durch die Festsetzung eines erhöhten Aufbaus bei der Dachbegrünung. Im Zuge der detaillierten Freiflächenplanung werden die Abflüsse für das Niederschlagswasser genau betrachtet und geprüft, wo ggfs. zusätzliche Maßnahme zur Rückhaltung, zum Abfluss oder zur Pufferung gegeben und/oder notwendig sind. Ziel wird sein, dem vorhandenen (Mischwasser-)Kanal kein Niederschlagswasser zuzuführen, was den Vorgaben der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) entspricht, die in § 15 Abs. 2 Ziffer 6 die Einleitung von Grund-Quell- und Sickerwasser in die öffentliche Entwässerungsanlage verbietet.

7. Wie vom Amt für Umwelt, Klima- und Naturschutz, SG Umweltschutz angegeben erfolgte die Sanierung der Altlasten innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans und damit auch des Deckblatts auf der Grundlage des Sanierungsplans vom 23.11.2012.

   Im Auftrag des Rechtsnachfolgers des die Altlasten verursachenden Unternehmens wurde – zeitlich gesehen nach der Unterrichtung der Öffentlichkeit und der von der Planung berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vom 16.07.2019 – einschl. 23.08.2019 – der Bericht 0027473 vom 18.11.2019, Verfasser ERM GmbH, Neu-Isenburg, bezüglich der PCB Bodensanierung vorgelegt. Darin sind unter Ziffer 5, Seite 12, eine „Zusammenfassende Bewertung und Empfehlungen“ enthalten.

   „Durch die Sanierungsmaßnahmen wurde etwa 99.8 % der im Boden vorhandenen PCB-Masse erfolgreich entfernt. Die verbliebenen 0,2 % an PCB-Masse (ca. 2,5 kg) liegen zu rund 90 % in Bodenhorizonten der gesättigten Bodenzone unterhalb des Referenzniveaus von 389,7 m Ü. NN vor. Der Sanierungszielwert für das Bodenmaterial von 10 mg/kg ist hier eingehalten.

   Oberhalb des Referenzniveaus von 389,7 m ü. NN verbleiben lediglich an der westlichen Grundstücksgrenze noch etwa 0,22 kg an PCB, was etwa 0,02 % der PCB-Ausgangsmasse darstellt. Diese Boden-Restbelastung in ca. 0,6 m unter Gelände ist gegenwärtig sowie bei der geplanten zukünftigen Nutzung durch die Tiefenlage sowie einen dort errichteten Zaun unzugänglich. Vor diesem Hintergrund ist eine Gefährdung für die Wirkungspfade Boden – Mensch (direkter Kontakt) und Boden – Nutzpflanze dauerhaft unterbunden. Der Wirkungspfad Boden – Grundwasser wird durch den geringen Querschnitt der Restbelastung, den nicht vorhandenen Grundwasseranschluss sowie die relativ geringe PCB-Restmasse von 0,22 kg als nicht signifikant bewertet.

   Ein Aushub der Restbelastung wäre mit erheblichen technischen Sicherungsmaßnahmen der Böschung bzw. der Gebäude auf dem Nachbargrundstück verbunden. Dieser Aufwand wäre … aus den o.g. Umständen nicht verhältnismäßig.

   Die Bodensanierung ist … erfolgreich abgeschlossen. Die primäre Quelle ist zu 99,8 % entfernt worden.“ Weitere Sanierungsmaßnahmen werden von den Gutachtern nicht für erforderlich gehalten.

   In der Sitzung des Bau- und des Umweltsenates am 24.10.2023 wurde bereits die Grundzüge einer einzurichtenden Grundwassersicherung dargestellt. Zwischenzeitlich liegt ein

   „Konzept zur Sicherung des Grundwasserabstroms nach abgeschlossener PCB-Bodensanierung“, erstellt durch das Ing.-Büro PGA Planung Gutachten Analytik GmbH, vor. Das Konzept kommt zusammenfassen auf folgendes Ergebnis:

   „Auf dem ehem. Betriebsgelände der […] in Landshut, Klötzlmüllerstraße 140, wurde bis Juli 2018 die quellenorientierte Bodensanierung einer PCB-Altlast durchgeführt. Die Verunreinigung geht auf den Vornutzer des Grundstücks, der […] und dort im Wesentlichen auf einen Brand im Jahr 1960 zurück, nach dem PCB-belastetes Material auf einem Teil des Grundstücks, Flurstück 2329, aufgefüllt wurde. Nach erfolgter Bodensanierung wurden abschließend weitere Untersuchungen des Bodens und des Grundwassers durchgeführt, die auch das westlich angrenzende Grundstück Klötzlmüllerstraße148 mit einbezogen hat. Ziel der Untersuchungen war die abschließende Gefährdungsabschätzung für alle relevanten Wirkungspfade und Schlussfolgerung, ob die Bodensanierung abgeschlossen ist, oder weitere Maßnahmen nach §2 Abs. 7 oder Abs. 8 BBodSchG und im Sinne § 4 Abs. 3 BBodSchG notwendig sind. Bei der Bodensanierung durch Aushub wurden 1.105 kg an PCB entfernt. Die verbliebene Restbelastung lässt sich mit rund 4 kg abschätzen. Daraus ergibt sich eine rechnerische Effizienz der Bodensanierung von rund 99,6 %. Die Untersuchungen bestätigen insgesamt, dass die Sanierungsziele des genehmigten Sanierungsplanes für den Boden vom 23.11.2012 in hinreichenden Maß erfüllt sind. Die Bodensanierung wird damit als erfolgreich abgeschlossen bewertet.

   Die auf dem Nachbargrundstück Klötzlmüllerstraße 148 detektierte punktuelle Restbelastung wurde im Mai und Juni 2022 durch Bodenaustausch entfernt.

   Auf dem […]-Gelände überschreiten im quartären und im tertiären Grundwasserleiter die PCB-Konzentrationen den Stufe-1-Wert. Nach der Beprobung des quartären

Grundwasserleiters vom 27.03.2023 übersteigt nur noch ein Messwert geringfügig (0,57µg/l) den Stufe-2-Wert. D.h., es liegt eine Grundwasserverunreinigung vor, die weitestgehend unter dem Stufe-2-Wert bzw. der Bestimmungsgrenze liegt. Insgesamt zeigt sich ein abnehmender Trend der Grundwasserkonzentrationen. Die PCB-Fahne mit Konzentrationen über dem Stufe-1-Wert (0,05 µg/l) erstreckt sich im quartären Grundwasserleiter ausgehend von der Quelle mit einer Breite von rund 65 m bis etwa 350 m in den Abstrom des BMI-Geländes. Belastbare Daten über die Länge der Schadstofffahne im tertiären Grundwasserleiter sind nicht vorhanden. Jedoch ist im Vergleich zum quartären Grundwasserleiter die Durchlässigkeit um den Faktor 60 niedriger und die Fracht um den Faktor 10 geringer. Es ist daher naheliegend, dass die Fahnenlänge im tertiären Grundwasserleiter erheblich kürzer sein muss als die Fahne im Quartär."

Das Wasserwirtschaftsamt hat dem Konzept im Prinzip zugestimmt. Folgende Punkte sind noch offen:

- Messungen im tertiären Grundwasserleiters:
  Diese müssen zwingend noch in das Konzept aufgenommen werden.
- Restbelastungen auf der Westseite des Grundstücks:
  Das Nachbargrundstück wurde im Jahr 2021 saniert. Die Belastungen dort waren konzentriert im Randbereich zwischen Hausnummer 140 und 148 zu finden. Bei der damaligen Sanierung wurde festgestellt, dass sich Reste der Belastungen noch in den Randbereich der Hausnummer 140 ziehen. Diese müssen noch entfernt werden. Da aber ohnehin Bau- und Aushubarbeiten stattfinden müssen, kann dies ohne größeren Aufwand erfolgen. Zu klären ist hier nur noch die Frage, ob die Aushubmaßnahme von den jetzigen Eigentümern oder den vergangenen Eigentümern durchgeführt wird.
- Monitoring:
  Auch wenn nach dem Sicherungszeitraum von 4 Jahren keine Maßnahmen zur Schadstoffreduzierung mehr erfolgen werden, ist dennoch weiterhin ein Monitoring durchzuführen. Bereits im vergangenen Gutachten des Büros ERM, indem die Verhältnismäßigkeit der Maßnahmen abgewogen wurde, ist ein Monitoring empfohlen worden. Zu klären ist hier nur noch die Frage, ob das Monitoring von den jetzigen Eigentümern oder den vergangenen Eigentümern durchgeführt wird.
  Bereits zur Sitzung vom 24.10.2023 wurden zur grundsätzlichen Bebaubarkeit des Grundstücks Stellungnahmen vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten sowie vom Gesundheitsamt eingeholt. Beiden Fachstellen sehen eine Wohnnutzung als unproblematisch an.
- Wirkpfad Boden-Nutzpflanze
  Zweck des BBodSchG ist die nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen. Bei stofflichen Belastungen landwirtschaftlich genutzter Böden geht es primär um eine mögliche Beeinträchtigung der Nutzungsfunktion als Standort für landwirtschaftliche Nutzung. Gleiches gilt entsprechend für gartenbauliche Nutzungen.
  Bei der Gefährdungsabschätzung des Pfades Boden-Nutzpflanze sind folgende Punkte zu klären:
  Welche Gefahren gehen im konkreten Fall von den im Boden vorhandenen Schadstoffen für Nahrungs- und Futterpflanzen aus? Wie sind diese Gefahren zu beurteilen? Welche Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen können auf kontaminierten Flächen im Vorfeld technischer Maßnahmen zum Schutz der darauf wachsenden Nutzpflanzen ergriffen werden?
  Die fachliche Bewertung obliegt dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten.
- Wirkpfad Boden-Mensch
  Ein Kontakt mit dem Boden kann durch die alltägliche Nutzung wie Sport, Spielen, Wohnen und Arbeiten stattfinden. Dabei steht beim Wirkungspfad Boden-Mensch (direkter Kontakt) die orale Aufnahme insbesondere bei Kleinkindern auf Kinderspielflächen, Wohngebieten sowie Park- und Freizeitanlagen, und die inhalative Aufnahme von aufgewirbelten Bodenpartikeln vor allem bei Erwachsenen auf Industrie- und Gewerbegrundstücken im Vordergrund.
  Die fachliche Bewertung obliegt dem Gesundheitsamt.
- Gefährdungsbeurteilung

Ob tatsächliche eine Gefährdung vorliegt, hängt ganz wesentlich davon ab, wie große der Abstand zwischen Belastungen und Oberfläche ist. Der Gesetzgeber hat daher pauschalisierte Werte zur Gefährdungsbeurteilung in der Bundesbodenschutzverordnung festgelegt.
Im vorliegenden Altlastenfall wurde bereits der Oberboden mit einer Mächtigkeit von bis zu 3 Metern flächig auf dem Grundstück abgetragen. Auffüllungen bis zum ursprünglichen Geländeniveau erfolgen im Rahmen der Baumaßnahmen. Damit ist eine „saubere“ Deckschicht von rund 3 Metern vorhanden.
Die Mindestabstände werden daher im Fall des Wirkpfads Boden-Mensch um das 10-fache überschritten, die des Wirkpfads Boden Nutzpflanze um das 5-fache.
Entsprechende positive Stellungnahmen der beiden Fachbehörden liegen vor.

Bezüglich der Thematik der Wertminderung wird darauf hingewiesen, dass ein eventueller Einfluss auf den Verkehrswert der betroffenen Grundstücke durch einen Bebauungsplan für sich genommen kein Kriterium für die Abwägungserheblichkeit ist. Es kommt auf die zu erwartenden tatsächlichen Beeinträchtigungen an, wie z.B. eine etwaige Reduzierung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung auf dem betroffenen Grundstück (BVerwG, Beschluss vom 09.02.1995, NVwZ 1995, 895).

8. Zur Ermittlung des Bedarfs an zusätzlichen Plätzen in Kinderkrippen, Kindergärten und Schulen werden regelmäßig statische Kennwerte herangezogen. Zudem wurden für das gesamte Stadtgebiet in den letzten Jahren Schulbedarfs- und Kita-Bedarfspläne erstellt bzw. werden noch erstellt. Der diesbezügliche Bedarf wird in der Begründung wiedergegeben (siehe Ziffer 11.1). Er dient der planenden Kommune als Hinweis welche Einrichtungen u.U. zu erweitern sind und welche noch über ausreichende Kapazität verfügen. Pläne und eigene Gutachten hierzu werden generell nicht erstellt.

Die nachfolgenden Punkte sind thematisch dem Punkt 7 zuzuordnen, finden sich in der Stellungnahme allerdings nach Punkt 8:
Es wird gefordert:
a) Die ursprünglichen Sanierungsmaßnahmen vor einer Bebauung abzuschließen und alle Sanierungsmöglichkeiten auszuschöpfen. Eine evt. vorliegende Unverhältnismäßigkeit sei durch unabhängige Gutachten zu belegen. Die erwähnten und vorliegenden Gutachten bestätigen bereits, dass im Rahmen der Verhältnismäßigkeit alles Mögliche getan und veranlasst wurde. Weitere Sanierungsmaßnahmen würden keine signifikante Verbesserung bringen. Es kann beim Grundwassermonitoring wegen der verbliebenen Restbelastung und dem dadurch veranlassten Erlass der Allgemeinverfügung nur noch darum gehen, zum einen die Entwicklung zu beobachten, rechtzeitig und umfassend zu dokumentieren und zum baldigst möglichen Zeitpunkt die Allgemeinverfügung aufzuheben.
b) Der Nachweis, ab welcher Höhenkote (389,7 m ü.NN) keine signifikanten grundwassergefährdenden Altlasten mehr vorliegen, ist im entsprechenden Gutachten vom 18.11.2019 enthalten. Dieser Kote folgt die Festsetzung der Höhenlage eben der -künftigen – Sauberkeitsschicht.
c) Grundsätzlich werden alle Gutachten, die im Zusammenhang mit der Altlastensanierung erstellt wurden und falls notwendig künftig noch erstellt werden vom Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz bewertet.
Inwieweit das Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz, SG Umweltschutz, dass angesprochene Gutachten durch Beauftragung eines weiteren Gutachtens verifizieren lässt, liegt in der Entscheidungsbefugnis der Behörde.
d) Das Wasserwirtschaftsamt Landshut ist als Fachbehörde eng in die gesamten Vorgänge eingebunden und verfügt amtsintern über den erforderlichen Sachverstand zur Beurteilung der Notwendigkeit ergänzender Gutachten.
e) Grundsätzlich richtet sich bei allen Bauvorhaben die Zulässigkeit zur Verwendung von Baustoffen nach den jeweils geltenden diesbezüglichen technischen Vorschriften und Regelungen, insbesondere der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) die Schutz bieten soll vor aus ortsfesten Anlagen (z.B. Keller, Fundamente, Tiefgaragen u.ä,) freigesetzten wassergefährdenden Stoffen.
Eine Mobilisierung des im Boden verbliebenen Rest-PCBs kann zunächst durch das Bewegen von Aushubmaterial erfolgen. Dies berücksichtigend bestimmt die Planung

bereits die Unterkante der Sauberkeitsschicht. Bis zu diesem Tiefenhorizont wurde die Bodensanierung durchgeführt. Eine weitere Möglichkeit der Mobilisierung besteht durch den Grundwassereintrag und –transport. Wenn im Grundwasser gebaut wird, ist hierfür eine Genehmigung erforderlich. Dies geschieht durch stellen eines Wasserrechtsantrags. Die Fachbehörde prüft dann eigenständig, ob zum Nachweis der Unbedenklichkeit weiterführende Gutachten erforderlich und vorzulegen sind.
f) Die Höhenlage für die Unterkante der Sauberkeitsschicht wurde auf 389,7 m ü.NN bestimmt. Um diese Sauberkeitsschicht herzustellen werden die Aushubarbeiten diese Höhenkote nur minimal um wenige Zentimeter unterschreiten.
Der mittlere im Geotechnischen Bericht vom 18.09.2019) angegebene Grundwasserspiegel liegt bei 389,5 m ü. NN, der höchste GW-Stand bei 391,5 m ü.NN (inkl. 50 cm Sicherheitszuschlag). Normale Grundwasserverhältnisse voraussetzend, sollte es damit im Rahmen der Erdarbeiten zu keinen Eingriffen in das Grundwasser kommen.
Sollte das Grundwasser während der Bauarbeiten aufgrund heftiger Niederschläge vorübergehend ansteigen, werden die entsprechenden Arbeiten für diesen Zeitraum unterbrochen.
g) Das Bayerische Landesamt für Umwelt (LfU) führt nach Art. 3 Abs. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) das sogenannte Altlastenkataster. Über die Entlassung einer Fläche aus diesem Verzeichnis entscheidet die Kreisverwaltungsbehörde, im vorliegenden Fall das Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz der kreisfreien Stadt Landshut.
h) Die im Zusammenhang mit der Bauleitplanung erstellten Gutachten sind als Verfahrensunterlagen Bestandteil der Planungen und somit im Zeitraum der öffentlichen Auslegung für jedermann einsehbar. Die Gutachten enthalten an ihrem Ende eine kurze allgemeinverständliche Zusammenfassung.
i) Die in der Zeit vom 16.07.2019 bis 23.08.2019 durchgeführte Beteiligung der Öffentlichkeit stellt nur einen von mehreren Verfahrensschritten bei der Aufstellung von Bebauungsplänen dar. Vorrangig dient die gem. § 3 Abs.1 BauGB durchgeführte Beteiligung der Information der Bürger und im Rückfluss auch der Planungsbehörde.
Während aller Beteiligungszeiträume steht es jedermann frei sich durch Einsichtnahme in die Akten Kenntnis der Planung und der einschlägigen Gutachten zu verschaffen.
Das Baugesetzbuch (BauGB) schreibt in § 3 Abs.2 die formelle öffentliche Auslegung für die Dauer eines Monats vor. Dieser Zeitraum ist als Regelzeitraum anzusehen. Es steht im Ermessen des Amtes für Stadtentwicklung und Stadtplanung der Stadt Landshut diesen Zeitraum zu verlängern.
j) Die Untersuchung des Grundwassers der Anwohner wurde erstmals 2019 vorgenommen und wird alle 2 Jahre wiederholt. Die letzte Probenentnahme erfolgte im August 2023. Die Entnahmen werden von Mitarbeitern der Stadt Landshut vorgenommen. Die Untersuchung der Proben geschieht durch ein von der Stadt Landshut beauftragtes Labor.
Die Durchführung von Bodenuntersuchungen in Bereichen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans / Deckblatts vor Beginn und nach Abschluss der Bauarbeiten ist über den Inhalt des Bebauungsplans nicht regelbar. Sie kann allenfalls im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages vereinbart werden oder individuell im konkreten Verdachtsfall.
k) Der gutachterliche Vergleich, ob die Deckblatt-Änderung das PCB-Grundwasserproblem besser löst als der rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahre 2014 wird nicht zielführend sein. Der Bebauungsplan aus dem Jahr 2014 ist rechtskräftig und auf seiner Basis und auf Basis der darin enthaltenen Festsetzungen dürfte damit gebaut werden. Für die aktuelle Deckblatt-Änderung bietet das laufende Verfahren mit Beteiligung aller zuständigen Fachbehörden Gelegenheit zur Prüfung.
Im Übrigen dienen weder der Bebauungsplan noch das Deckblatt hierzu der Lösung des PCB-Grundwasserproblems. Dieses Problem ist außerhalb der Bauleitplanung zu lösen. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wird geprüft inwieweit die Planung zu unzumutbaren Beeinträchtigungen führt.
l) Das laufende Aufstellungsverfahren für das Deckblatt 1 zum Bebauungsplan 02-34 folgt den diesbezüglichen Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB). Ein Einfluss auf das Abstimmungsverhalten der Mitglieder des Stadtrats ist nicht möglich.

9. Es werden Bedenken gegen Rechtmäßigkeit der Änderung des Bebauungsplanes im sogenannten beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geäußert.
   Die gesetzlichen Vorgaben für die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes 02-34 durch Deckblatt 1 durch ein Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauBG als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ sind gegeben. Die geplante Grundfläche aller geplanten Gebäude liegt zusammengenommen (mit GRZ 1 = ca. 4.199 m² und GRZ 2 = ca. 9.223 m²) deutlich unter der Höchstgrenze von 20.000 m². Die in den, in der Stellungnahme zitierten Paragraphen § 1 Abs. 6 Nr. 7a und § 2 Abs. 4 BauGB beziehen gerade nicht auf ein Verfahren der Innenentwicklung. Die in den, in der Stellungnahme zitierten Paragraphen § 1 Abs. 6 Nr. 7a und § 2 Abs. 4 BauGB beziehen gerade nicht auf ein Verfahren der Innenentwicklung. Die Belange, die in einer formellen Umweltprüfung abzuarbeiten sind, bleiben auch in einem Verfahren der Innenentwicklung unverändert abwägungserheblich (hier: § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a), c), e), h) und i) BauGB). Es ergeben sich bei einem Verfahren der Innenentwicklung somit keine materiellen Änderungen gegenüber einem regulären Verfahren mit Umweltprüfung. Der § 13a BauGB schließt das Verfahren der Innenentwicklung nur bei Belangen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b) (Natura2000-Gebiete) aus.

10. Gegenüber der in der Zeit vom 16.07.2019 bis zum 23.08.2019 ausgelegten Planung wurde die Bebauungsdichte um rd. 13,3 % (um ca. 2.140 m² Geschoßfläche) reduziert. Im Nordosten des Geltungsbereiches (Baufelder 7 – 9) wurden die Gebäudehöhen zurückgenommen. Anstelle der hier geplanten Mehrfamilienhäuser mit 3 – 4 Vollgeschossen sollen nunmehr 11 Reihenhäuser mit 2 – 3 Vollgeschossen errichtet werden. Die Anzahl der wahrgenommenen Baukörper bleibt gleich: 9 Mehrfamilienhäuser (Baufelder 1 -6 und 10 – 12) sowie 3 Reihenhausanlagen (Baufelder 7 – 9). Zum Rand und damit nach außen wirksam gegenüber der Nachbarbebauung wirksam sind 3 Baukörper im Osten und ebenfalls 3 Baukörper im Westen des Baugebiets.
    Die Wertung als „Kasernenbauweise“ stellt eine subjektive Betrachtungsweise dar, auf die keiner weiteren Abwägung bedarf.
    Die Aufschüttung / Erhöhung des Baugeländes ergibt sich aus der Festsetzung der Unterkante der Sauberkeitsschicht auf 389,7 m ü.NN und den üblichen Anforderungen an die Bauwerkskonstruktion. Die Erhöhung wird zu den Rändern des Baugebiets zum Kreuzeckweg im Osten und zum Abzweig der Klötzlmüllerstraße im Westen als Übergang gestaltet. Ihre max. Höhe wird nach außen hin nur sehr untergeordnet in Erscheinung treten. Zumal auch innerhalb des Baugeländes alle Übergänge fließend ausgeführt werden.
    Ob durch die Planung eine „grobe Verletzung der allgemeinen Grundlagen des guten Städtebaus“ grob verletzt werden, entzieht sich der Abwägung, da im Einspruch die Grundsätze nicht definiert werden.
    Jede Bauleitplanung hat so zu erfolgen, dass negative Einflüsse auf die bestehende Nachbarschaft so weit wie möglich vermieden werden. Allgemein nachvollziehbar dürfte sein, dass jedwede Baumaßnahme zu einer Änderung des jeweiligen Umfeldes führt. Inwieweit diese Änderung negativ empfunden wird, stellt regelmäßig eine sehr subjektive Betrachtungsweise dar.
    Die Feststellung der Wertigkeit eines Grundstücks liegt regelmäßig im Zuständigkeitsbereich der jeweiligen Eigentümer. Unbenommen hiervon ist eine mögliche Schadensersatzforderung gegenüber dem Verursacher.
    Die Thematik der Wertminderung wurde bereits unter Punkt 7 abgehandelt.

11. Der durchgeführte Verfahrensschritt diente gerade der Ermittlung der Wünsche und Anregungen, und damit im weitesten Sinne der Interessen der Anwohner. Diese in die Planung einfließen zu lassen ohne ihre Kenntnis ist schlicht nicht möglich.

12. Die in der Zeit vom 16.07.2019 bis 23.08.2019 durchgeführte Beteiligung der Öffentlichkeit sollte gemäß § 3 Abs. 1 BauGB „möglichst frühzeitig“ erfolgen und „über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung“ unterrichten und informieren. Regelmäßig liegen zu diesem frühen Zeitpunkt noch nicht alle erforderlichen Gutachten vor. Im Nachgang zur angesprochenen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden, zum Teil bereits unter Berücksichtigung der aufgeworfenen Fragen und der geäußerten

Bedenken und Anregungen, die folgenden Gutachten und gutachterlichen Berichte erstellt:

- Geotechnischer Bericht Nr. B1907247 vom 18.09.2019, Büro GeoPlan, Osterhofen
- BMI-Standort Klötzlmüllerstraße 140, Landshut PCB-Bodensanierung, Projekt Nr.: 0027473 vom 18.11.2019, ERM GmbH Neu-Isenburg
- Klötzlmüllerstraße 140 – Humantoxikologische Beurteilung des Restbelastungen mit Polychlorierten Biphenylen (PCB) im Hinblick auf die relevanten Wirkungspfade, vom Dezember 2019, Dr. Gerd Rippen, Göttingen
- Änderung des Bebauungsplanes 02/34 durch Deckblatt 1, Numerisches Grundwassermodell, vom 09.12.2019, Dr. Blasy – Dr. Øverland, Eching a. Ammersee
- Verkehrsuntersuchung Klötzlmüllerviertel in Landshut, vom 18. 09.2020, Projekta Ingenieurgesellschaft, Auerbach
- Immissionsschutztechnisches Gutachten, Schallimmissionsschutz, Projekt-Nr. LA-2321-03 / 2321-03_E01 vom 19.01.2022 Hoock & Partner Sachverständige PartG mbH, Landshut (dieses Gutachten bezieht sich bereits auf die vorliegende, geänderte, reduzierte Planung)

13. Aufgrund des mit anderen kreisangehörigen Städten generellen, geringen Flächenpotentials im Gebiet der kreisfreien Stadt Landshut müssen sich alle größeren Baumaßnahmen, hier: Wohnungsbau, auf die zur Verfügung stehenden Flächen konzentrieren. Im (geänderten) Deckblatt wurde die Anzahl der möglichen Wohnungen reduziert und das Angebotsspektrum um 11 Reihenhäuser erweitert. Die Nachfrage und das darauf reagierende Angebot - oder auch umgekehrt - stellen einen fließenden Prozess dar, der sich mit einzelnen, herausgegriffenen Zahlen nicht belegen lässt, sondern auf langfristiger Marktbeobachtung beruht.

14. Dem seit Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes 2013 / 2014 in Art und Umfang geänderten Bedarf und der daraus resultierenden Nachfrage wird mit der Deckblatt-Änderung Rechnung getragen. Im Zeitraum von 2013 bis 2022 stieg die Einwohnerzahl der Stadt um 9.278 Personen oder ca. 14 % von 66.179 (2013) auf 75.457 (2022). Die aktuellen Bevölkerungsprognosen (Quelle: Bayer. Landesamt für Statistik) gehen für die Stadt Landshut von einem weiteren Zuwachs bis 2030 um 11.821 Personen gegenüber dem Wert 2013 oder ca. 18 % auf ca. 78.000 Personen aus und weiter bis 2030 um 14.621 Personen oder ca. 22 % auf dann 80.800 Einwohner. Die Stadt Landshut ist wie alle anderen Kommunen auch kein in sich geschlossener Organismus. Jede Bevölkerungsveränderung beinhaltet ganz unterschiedliche Faktoren wie die Wirtschaftskraft und damit Anziehungskraft einer Kommune, ihr Freizeitangebot, Todes- und Geburtenraten usw. usw. Es ist nicht möglich Landshut von einer derartigen Entwicklung abzukoppeln. Inwieweit innerhalb eines solchen Prozesses individuelle Interessen berücksichtigt werden (können) ist eine politische Frage. Diese lässt sich nicht im Rahmen der Bauleitplanung beantworten. Bauleitplanung ist immer Vorsorge- und Reaktionsplanung.

15. Ein Bebauungsplan regelt immer nur die bauliche Entwicklung der Flächen innerhalb seines Geltungsbereichs. Über den Bebauungsplan hinaus gehende Planungen für ein ganzes Stadtviertel sind im Rahmen der Bauleitplanung nur im Flächennutzungsplan möglich. Die hier geforderte Gesamtplanung des Viertels stellt dem gegenüber jedoch eine gesonderte Strukturplanung dar. Diese wäre nur außerhalb der Bauleitplanung möglich und separat durchzuführen. Die Entscheidung hierüber obliegt den politischen Gremien.

16. Siehe Ziffer 8

17. Aufgrund der notwendigen Anpassung des Geltungsbereichs an den des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 02-32 liegt die im Bebauungsplan Nr. 02-34 bisher nördlich des Kreuzeckweges festgesetzte Spielplatzfläche nicht mehr im Geltungsbereich des Deckblatts zum Bebauungsplan Nr. 02-34. Die Fläche ist in die Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan Nr. 02-32 integriert.

Die Ausweisung eines öffentlichen Spielplatzes ist eine freiwillige Aufgabe der Gemeinde. Bei öffentlichen Spielplätzen handelt es sich um öffentliche Einrichtungen der Gemeinden für die allgemeine Nutzung. Eine Verpflichtung zur Ausweisung eines öffentlichen Spielplatzes besteht nach Auskunft des Staatsministeriums des Innern, für Sport und Integration nicht. (sinngemäß aus Antwort des Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr im Einvernehmen mit dem Staatsministerium des Innern, für Sport und Integration auf die „Schriftliche Anfrage“ der Abgeordneten Kerstin Celina und Stephanie Schuhknecht, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, Drucksache Nr. 18/22476 des Bayer. Landtags vom 09.08.2022). Insoweit existiert gar kein gesetzlicher Rahmen an dem sich die Stadt Landshut bei der Ausweisung öffentlicher Spielplätze orientieren könnte. Die Notwendigkeit zur Errichtung und die erforderliche Größe privater Spielflächen richtet sich nach den Vorschriften der bayerischen Bauordnung (BayBO) in Verbindung mit den Maßgaben der Freiflächen- und Gestaltungssatzung der Stadt Landshut.

18. Das Baugelände war bis zur Aufgabe seiner industriellen Nutzung nahezu zu 100 % versiegelt. Dem gegenüber stellt die jetzige Planung eine erhebliche Verbesserung dar. Insgesamt wird durch mehrere Maßnahmen die Pufferfähigkeit für Niederschlagswasser gefördert wie durch die Festsetzung eines erhöhten Aufbaus bei der Dachbegrünung. Im Zuge der detaillierten Freiflächenplanung werden die Abflüsse für das Niederschlagswasser genau betrachtet und geprüft, wo ggfs. zusätzliche Maßnahme zur Rückhaltung, zum Abfluss oder zur Pufferung gegeben und/oder notwendig sind. Ziel wird sein, dem vorhandenen (Mischwasser-)Kanal kein Niederschlagswasser zuzuführen, was den Vorgaben der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) entspricht, die in § 15 Abs. 2 Ziffer 6 die Einleitung von Grund-, Quell- und Sickerwasser in die öffentliche Entwässerungsanlage verbietet. Das Deckblatt zum Bebauungsplan enthält ca. 3.742 m² private und ca. 1.260 m² öffentliche Grünflächen. Je 300 m² Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen. Auf den künftigen privaten Flächen sind folgerichtig 65 Bäume als „zu pflanzen“ festgesetzt. Zusätzlich sind im Bereich der öffentlichen Grünflächen, hier vor allem den Klötzlmühlbach begleitend, 19 Bäume zu pflanzen. Es darf davon ausgegangen werden, dass die im Bereich der privaten Freiflächen durch die übliche gärtnerische Gestaltung weitere Pflanzmaßnahmen, dann vorrangig durch Sträucher, erfolgen werden.

49. [redacted]
mit dem Schreiben vom 21.08.2019

https://cloudla.Landshut.de/nextcloud/index.php/s/dmGYtmtgGriE2ja

Beschluss:

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

1. Im Einspruch wird die Tiefgaragenein- und -ausfahrt zum Seitenarm der Klötzlmüllerstraße moniert. Gegenüber der bisherigen Planung wird die Tiefgaragenzufahrt um 90° gedreht und öffnet sich direkt zur Klötzlmüllerstraße hin.
Die Klötzlmüllerstraße ist und bleibt die Hauptverbindung des gesamten Viertels zur Innenstadt und in das übergeordnete Straßennetz. Sie ist zur Aufnahme des Neuverkehrs geeignet und ausreichend dimensioniert. Es ist folgerichtig geboten die Tiefgaragen an sie anzubinden.
Zum Schutz der Anlieger und entsprechend den technischen sowie rechtlichen Vorschriften werden die geplanten Tiefgaragenzu- und –ausfahrten eingehaust und gemäß den Angaben aus dem Immissionschutztechnischen Gutachten der Hoock & Partner Sachverständige PartG mbH vom 19.01.2022 schallgedämmt ausgebildet.
Die Auswirkungen des planungsbedingten steigenden künftigen Verkehrsaufkommens wurde in der „Verkehrsuntersuchung Klötzlmüllerviertel in Landshut“ vom 18.09.2020 der Projekta-Ingenieurgesellschaft, Auerbach und in einem „Immissionsschutztechnisches Gutachten, Schallimmissionsschutz, Projekt-Nr. LA-2321-03 / 2321-03_E01 vom 19.01.2022 durch das Büro Hoock & Partner

Sachverständige PartG mbH, Landshut untersucht. Letzteres Gutachten bezieht sich bereits auf die vorliegende, geänderte, reduzierte Planung. Es kommt zu dem Ergebnis, dass lediglich an den Südseiten der geplanten Mehrfamilienhäuser (Baufelder 10 – 12), zur Klötzlmüllerstrasse hin, Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Diese sind durch eine entsprechende Grundrißorientierung in Kombination mit baulichen Maßnahmen durchführbar.

2. Die geplante Anzahl an Kfz-Stellplätzen richtet sich dabei i.d.R. nach der Stellplatzsatzung (StPlS) der Stadt Landshut vom 11.05.2015, zuletzt geändert durch Satzung vom 16.11.2020. Zusätzlich zu den Kfz-Stellplätzen werden den jeweiligen Mehrfamilienhäusern auch zugeordnete Fahrrad-Abstellflächen und -plätze geschaffen. Das Baugebiet ist gut an das Netz des ÖPNV angebunden. Die Innenstadt, alle Schulen, der Landshuter Hauptbahnhof und die weitaus meisten sonstigen Infrastruktureinrichtungen sind wegen des ebenen Geländes gut auch mit dem Fahrrad erreichbar.
   In der Sitzung vom 07.03.2024 hat der Bausenat daher einer Reduzierung der sich nach der Stellplatzsatzung nachzuweisenden, oben genannten KFZ-Stellplätze zugestimmt. Grundlage für die Reduzierung wird ein Mobilitätskonzept sein. Dem gegenüber wird die Anzahl der Fahrrad-Abstellplätze erweitert.
   Das Mobilitätskonzept beruht auf der vorliegenden Bauleitplanung, den örtlichen, infrastrukturellen Gegebenheiten im näheren und mittleren Umfeld sowie der topografischen Situation.
   Ziel des Konzeptes ist die Reduzierung des KFZ-Individualverkehrs, der von den künftigen Bewohnern des neuen Baugebietes ausgelöst werden wird und damit die Reduzierung der Anzahl sowohl der nach den geltenden Satzungen und Vorschriften nachzuweisenden KFZ-Stellplätze und auch der tatsächlich benötigten Stellplätze. Damit einher geht eine Akzeptanz- und Attraktivitätssteigerung hinsichtlich des ÖPNVs und des Fahrradverkehrs.
   Im Wirkungsbereich des Mobilitätskonzeptes kommt es nach baulicher und organisatorischer Umsetzung der formulierten Maßnahmen für die bereits vorhandenen und die neu hinzuziehenden Anwohner zu einer Reduzierung durch Lärm und Staub, einer Reduzierung der Versiegelung der Bodenoberfläche, zu einer Verbesserung hinsichtlich der Versickerung von Niederschlägen und zu einer Abnahme der Gefährdung durch den KFZ-Verkehr. Die Anzahl der oberirdischen Stellplätze und die Ausdehnung der Tiefgaragen wird verkleinert. Die dadurch freiwerdenden Flächen tragen zu einer Verbesserung des Wohnumfeldes bei.
   Ein Fehlverhalten der Nutzer - gleich welcher Einrichtung - lässt sich planerisch nicht fassen. Ob die neuen Bewohner die entstehenden Tiefgaragen oder die angebotenen sonstigen Stellplätze für Kfz und Fahrräder nutzen oder nicht entzieht sich dem Regelungsinhalt der Bauleitplanung.
   Die neuen Tiefgaragen werden nach unten gegen aufsteigendes Grundwasser so- weit erforderlich und möglich gesichert. Wenn im Katastrophenfall das Stadtviertel, das gesamte Baugebiet und damit auch die neuen Tiefgaragen überflutet werden, wird das Wasser von oben in die Tiefgaragen eindringen. Bis zu einer gewissen Hochwasserhöhe wird die geplante Höhenlage des neuen Baugeländes Schutz bieten. Im Falle weiter steigenden Wassers werden die Tiefgaragen im Baugebiet volllaufen, wie allen anderen Tiefgaragen im vom Hochwasser betroffenen Gebiet auch. Ein 100 %-iger Schutz vor Naturkatastrophen ist nie und nirgends gegeben.

3. Die Tiefgaragenzufahrten im Kreuzeckweg werden wie bereits mehrfach geschrieben nicht mehr weiterverfolgt. Weite Teile des Kreuzeckweges sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und seines Deckblatts. Dadurch ist hier auch keine Regelungsmöglichkeit gegeben. Eine Regelungsmöglichkeit besteht über den Schulwegplan der Stadt Landshut und entsprechende verkehrsregelnde Maßnahmen.

4. Gegenüber der in der Zeit vom16.07.2019 bis 23.08.2019 ausgelegten Planung wurde die Bebauungsdichte um rd. 13,3 % (= ca. 2.140 m² Geschoßfläche) reduziert. Im Nordosten des Geltungsbereiches (Baufelder 7 – 9) wurden die Gebäudehöhen zurückgenommen. Anstelle der hier bisher geplanten Mehrfamilienhäuser mit 3 -4 Vollgeschossen sollen nunmehr Reihenhäuser mit 2 – 3 Vollgeschossen errichtet

werden. Die geplante Bebauungsdichte folgt der oben erwähnten Befriedigung der prognostizierten Nachfrage nach Wohnraum. Wie ebenfalls bereits mehrfach erwähnt liegt ein Immissionsschutztechnisches Gutachten inzwischen vor.

5. Die Auswirkungen der geplanten Tiefgaragen auf das Grundwasser und den Grundwasserstrom wurden im „Numerischen Grundwassermodell“ von Dr. Blasy – Dr. Øverland vom 09.12.2019 untersucht. Darin wurde der Einfluss der geplanten Tiefgaragen auf die Grundwasserströmung und einen möglichen Aufstau betrachtet und festgestellt, dass die beiden Tiefgaragenkomplexe „keine Abhilfemaßnahmen zur weiteren Verminderung der Auswirkungen“ erforderlich machen“. Die sich aus den Berechnungen im genannten Gutachten ergebenden Auswirkungen bewegen sich im Bereich weniger Zentimeter. Ein Bodengutachten wurde erstellt und liegt als „Geotechnischer Bericht Nr. B1907247“ vom 18.09.2019 (Verfasser: GeoPlan, Osterhofen) vor.
   Die Notwendigkeit zur Durchführung eines Beweissicherungsverfahrens ergibt sich aus der jeweils gewählten Konstruktionsweise und damit zusammenhängend aus der Schwere des Eingriffs in den Baugrund. Sie liegt im Zuständigkeitsbereich des jeweiligen Bauherrn. Dem allgemein gültigen Verursacherprinzip folgend haftet der Bauherr oder die von ihm beauftragte ausführende Firma für durch seine Baumaßnahme verursachte Schäden an benachbarten Gebäuden.
   Die geforderten Grundwasser- Messstellen wurden im Zusammenhang mit dem Grundwassermonitoring eingerichtet.

6. Das Baugelände war bis zur Aufgabe seiner industriellen Nutzung nahezu zu 100 % versiegelt. Dem gegenüber stellt die jetzige Planung eine erhebliche Verbesserung dar. Insgesamt wird durch mehrere Maßnahmen die Pufferfähigkeit für Niederschlagswasser gefördert, wie durch die Festsetzung eines erhöhten Aufbaus bei der Dachbegrünung. Im Zuge der detaillierten Freiflächenplanung werden die Abflüsse für das Niederschlagswasser genau betrachtet und geprüft, wo ggfs. zusätzliche Maßnahme zur Rückhaltung, zum Abfluss oder zur Pufferung gegeben und/oder notwendig sind. Ziel wird sein, dem vorhandenen (Mischwasser-)Kanal kein Niederschlagswasser zuzuführen, was den Vorgaben der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) entspricht, die in § 15 Abs. 2 Ziffer 6 die Einleitung von Grund- Quell- und Sickerwasser in die öffentliche Entwässerungsanlage verbietet.

7. Wie vom Amt für Umwelt, Klima- und Naturschutz, SG Umweltschutz angegeben erfolgte die Sanierung der Altlasten innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans und damit auch des Deckblatts auf der Grundlage des Sanierungsplans vom 23.11.2012.
   Im Auftrag des Rechtsnachfolgers des die Altlasten verursachenden Unternehmens wurde – zeitlich gesehen nach der Unterrichtung der Öffentlichkeit und der von der Planung berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vom 16.07.2019 – einschl. 23.08.2019 – der Bericht 0027473 vom 18.11.2019, Verfasser ERM GmbH, Neu-Isenburg, bezüglich der PCB Bodensanierung vorgelegt. Darin sind unter Ziffer 5, Seite 12, eine „Zusammenfassende Bewertung und Empfehlungen“ enthalten.
   „Durch die Sanierungsmaßnahmen wurde etwa 99.8 % der im Boden vorhandenen PCB-Masse erfolgreich entfernt. Die verbliebenen 0,2 % an PCB-Masse (ca. 2,5 kg) liegen zu rund 90 % in Bodenhorizonten der gesättigten Bodenzone unterhalb des Referenzniveaus von 389,7 m Ü. NN vor. Der Sanierungszielwert für das Bodenmaterial von 10 mg/kg ist hier eingehalten.
   Oberhalb des Referenzniveaus von 389,7 m ü. NN verbleiben lediglich an der westlichen Grundstücksgrenze noch etwa 0,22 kg an PCB, was etwa 0,02 % der PCB-Ausgangsmasse darstellt. Diese Boden-Restbelastung in ca. 0,6 m unter Gelände ist gegenwärtig sowie bei der geplanten zukünftigen Nutzung durch die Tiefenlage sowie einen dort errichteten Zaun unzugänglich. Vor diesem Hintergrund ist eine Gefährdung für die Wirkungspfade Boden – Mensch (direkter Kontakt) und Boden – Nutzpflanze dauerhaft unterbunden. Der Wirkungspfad Boden – Grundwasser wird durch den geringen Querschnitt der Restbelastung, den nicht vorhandenen

Grundwasseranschluss sowie die relativ geringe PCB-Restmasse von 0,22 kg als nicht signifikant bewertet.
Ein Aushub der Restbelastung wäre mit erheblichen technischen Sicherungsmaßnahmen der Böschung bzw. der Gebäude auf dem Nachbargrundstück verbunden. Dieser Aufwand wäre … aus den o.g. Umständen nicht verhältnismäßig.
Die Bodensanierung ist … erfolgreich abgeschlossen. Die primäre Quelle ist zu 99,8 % entfernt worden.“ Weitere Sanierungsmaßnahmen werden von den Gutachtern nicht für erforderlich gehalten.
In der Sitzung des Bau- und des Umweltsenates am 24.10.2023 wurde bereits die Grundzüge einer einzurichtenden Grundwassersicherung dargestellt. Zwischenzeitlich liegt ein
„Konzept zur Sicherung des Grundwasserabstroms nach abgeschlossener PCB-Bodensanierung“, erstellt durch das Ing.-Büro PGA Planung Gutachten Analytik GmbH, vor. Das Konzept kommt zusammenfassen auf folgendes Ergebnis:
„Auf dem ehem. Betriebsgelände der […] in Landshut, Klötzlmüllerstraße 140, wurde bis Juli 2018 die quellenorientierte Bodensanierung einer PCB-Altlast durchgeführt. Die Verunreinigung geht auf den Vornutzer des Grundstücks, der […] und dort im Wesentlichen auf einen Brand im Jahr 1960 zurück, nach dem PCB-belastetes Material auf einem Teil des Grundstücks, Flurstück 2329, aufgefüllt wurde. Nach erfolgter Bodensanierung wurden abschließend weitere Untersuchungen des Bodens und des Grundwassers durchgeführt, die auch das westlich angrenzende Grundstück Klötzlmüllerstraße148 mit einbezogen hat. Ziel der Untersuchungen war die abschließende Gefährdungsabschätzung für alle relevanten Wirkungspfade und Schlussfolgerung, ob die Bodensanierung abgeschlossen ist, oder weitere Maßnahmen nach §2 Abs. 7 oder Abs. 8 BBodSchG und im Sinne § 4 Abs. 3 BBodSchG notwendig sind. Bei der Bodensanierung durch Aushub wurden 1.105 kg an PCB entfernt. Die verbliebene Restbelastung lässt sich mit rund 4 kg abschätzen. Daraus ergibt sich eine rechnerische Effizienz der Bodensanierung von rund 99,6 %. Die Untersuchungen bestätigen insgesamt, dass die Sanierungsziele des genehmigten Sanierungsplanes für den Boden vom 23.11.2012 in hinreichenden Maß erfüllt sind. Die Bodensanierung wird damit als erfolgreich abgeschlossen bewertet.
Die auf dem Nachbargrundstück Klötzlmüllerstraße 148 detektierte punktuelle Restbelastung wurde im Mai und Juni 2022 durch Bodenaustausch entfernt.
Auf dem […]-Gelände überschreiten im quartären und im tertiären Grundwasserleiter die PCB-Konzentrationen den Stufe-1-Wert. Nach der Beprobung des quartären Grundwasserleiters vom 27.03.2023 übersteigt nur noch ein Messwert geringfügig (0,57µg/l) den Stufe-2-Wert. D.h., es liegt eine Grundwasserverunreinigung vor, die weitestgehend unter dem Stufe-2-Wert bzw. der Bestimmungsgrenze liegt. Insgesamt zeigt sich ein abnehmender Trend der Grundwasserkonzentrationen. Die PCB-Fahne mit Konzentrationen über dem Stufe-1-Wert (0,05 µg/l) erstreckt sich im quartären Grundwasserleiter ausgehend von der Quelle mit einer Breite von rund 65 m bis etwa 350 m in den Abstrom des BMI-Geländes. Belastbare Daten über die Länge der Schadstofffahne im tertiären Grundwasserleiter sind nicht vorhanden. Jedoch ist im Vergleich zum quartären Grundwasserleiter die Durchlässigkeit um den Faktor 60 niedriger und die Fracht um den Faktor 10 geringer. Es ist daher naheliegend, dass die Fahnenlänge im tertiären Grundwasserleiter erheblich kürzer sein muss als die Fahne im Quartär.“
Das Wasserwirtschaftsamt hat dem Konzept im Prinzip zugestimmt. Folgende Punkte sind noch offen:

- <u>Messungen im tertiären Grundwasserleiters:</u>
  Diese müssen zwingend noch in das Konzept aufgenommen werden.
- <u>Restbelastungen auf der Westseite des Grundstücks:</u>
  Das Nachbargrundstück wurde im Jahr 2021 saniert. Die Belastungen dort waren konzentriert im Randbereich zwischen Hausnummer 140 und 148 zu finden. Bei der damaligen Sanierung wurde festgestellt, dass sich Reste der Belastungen noch in den Randbereich der Hausnummer 140 ziehen. Diese müssen noch entfernt werden. Da aber ohnehin Bau- und Aushubarbeiten stattfinden müssen, kann dies ohne größeren Aufwand erfolgen. Zu klären ist hier nur noch die Frage, ob die Aushubmaßnahme von den jetzigen Eigentümern oder den vergangenen Eigentümern durchgeführt wird.

- Monitoring:
  Auch wenn nach dem Sicherungszeitraum von 4 Jahren keine Maßnahmen zur Schadstoffreduzierung mehr erfolgen werden, ist dennoch weiterhin ein Monitoring durchzuführen. Bereits im vergangenen Gutachten des Büros ERM, indem die Verhältnismäßigkeit der Maßnahmen abgewogen wurde, ist ein Monitoring empfohlen worden. Zu klären ist hier nur noch die Frage, ob das Monitoring von den jetzigen Eigentümern oder den vergangenen Eigentümern durchgeführt wird.
  Bereits zur Sitzung vom 24.10.2023 wurden zur grundsätzlichen Bebaubarkeit des Grundstücks Stellungnahmen vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten sowie vom Gesundheitsamt eingeholt. Beiden Fachstellen sehen eine Wohnnutzung als unproblematisch an.
- Wirkpfad Boden-Nutzpflanze
  Zweck des BBodSchG ist die nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen. Bei stofflichen Belastungen landwirtschaftlich genutzter Böden geht es primär um eine mögliche Beeinträchtigung der Nutzungsfunktion als Standort für landwirtschaftliche Nutzung. Gleiches gilt entsprechend für gartenbauliche Nutzungen.
  Bei der Gefährdungsabschätzung des Pfades Boden-Nutzpflanze sind folgende Punkte zu klären:
  Welche Gefahren gehen im konkreten Fall von den im Boden vorhandenen Schadstoffen für Nahrungs- und Futterpflanzen aus? Wie sind diese Gefahren zu beurteilen? Welche Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen können auf kontaminierten Flächen im Vorfeld technischer Maßnahmen zum Schutz der darauf wachsenden Nutzpflanzen ergriffen werden?
  Die fachliche Bewertung obliegt dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten.
- Wirkpfad Boden-Mensch
  Ein Kontakt mit dem Boden kann durch die alltägliche Nutzung wie Sport, Spielen, Wohnen und Arbeiten stattfinden. Dabei steht beim Wirkungspfad Boden-Mensch (direkter Kontakt) die orale Aufnahme insbesondere bei Kleinkindern auf Kinderspielflächen, Wohngebieten sowie Park- und Freizeitanlagen, und die inhalative Aufnahme von aufgewirbelten Bodenpartikeln vor allem bei Erwachsenen auf Industrie- und Gewerbegrundstücken im Vordergrund.
  Die fachliche Bewertung obliegt dem Gesundheitsamt.
- Gefährdungsbeurteilung
  Ob tatsächliche eine Gefährdung vorliegt, hängt ganz wesentlich davon ab, wie große der Abstand zwischen Belastungen und Oberfläche ist. Der Gesetzgeber hat daher pauschalisierte Werte zur Gefährdungsbeurteilung in der Bundesbodenschutzverordnung festgelegt.
  Im vorliegenden Altlastenfall wurde bereits der Oberboden mit einer Mächtigkeit von bis zu 3 Metern flächig auf dem Grundstück abgetragen. Auffüllungen bis zum ursprünglichen Geländeniveau erfolgen im Rahmen der Baumaßnahmen. Damit ist eine „saubere“ Deckschicht von rund 3 Metern vorhanden.
  Die Mindestabstände werden daher im Fall des Wirkpfads Boden-Mensch um das 10-fache überschritten, die des Wirkpfads Boden Nutzpflanze um das 5-fache.

Entsprechende positive Stellungnahmen der beiden Fachbehörden liegen vor.

Es wird gefordert:
a) Die ursprünglichen Sanierungsmaßnahmen vor einer Bebauung abzuschließen und alle Sanierungsmöglichkeiten auszuschöpfen. Eine evt. vorliegende Unverhältnismäßigkeit sei durch unabhängige Gutachten zu belegen. Die erwähnten und vorliegenden Gutachten bestätigen bereits, dass im Rahmen der Verhältnismäßigkeit alles Mögliche getan und veranlasst wurde. Weitere Sanierungsmaßnahmen würden keine signifikante Verbesserung bringen. Es kann beim Grundwassermonitoring wegen der verbliebenen Restbelastung und dem dadurch veranlassten Erlass der Allgemeinverfügung nur noch darum gehen, zum einen die Entwicklung zu beobachten, rechtzeitig und umfassend zu dokumentieren und zum baldigst möglichen Zeitpunkt die Allgemeinverfügung aufzuheben.
b) Der Nachweis, ab welcher Höhenkote (389,7 m ü.NN) keine signifikanten grundwassergefährdenden Altlasten mehr vorliegen, ist im entsprechenden Gutachten

vom 18.11.2019 enthalten. Dieser Kote folgt die Festsetzung der Höhenlage eben der - künftigen – Sauberkeitsschicht.
c) Grundsätzlich werden alle Gutachten, die im Zusammenhang mit der Altlastensanierung erstellt wurden und falls notwendig künftig noch erstellt werden vom Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz bewertet.
Inwieweit das Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz, SG Umweltschutz, dass angesprochene Gutachten durch Beauftragung eines weiteren Gutachtens verifizieren lässt, liegt in der Entscheidungsbefugnis der Behörde.
d) Das Wasserwirtschaftsamt Landshut ist als Fachbehörde eng in die gesamten Vorgänge eingebunden und verfügt amtsintern über den erforderlichen Sachverstand zur Beurteilung der Notwendigkeit ergänzender Gutachten.
e) Grundsätzlich richtet sich bei allen Bauvorhaben die Zulässigkeit zur Verwendung von Baustoffen nach den jeweils geltenden diesbezüglichen technischen Vorschriften und Regelungen, insbesondere der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) die Schutz bieten soll vor aus ortsfesten Anlagen (z.B. Keller, Fundamente, Tiefgaragen u.ä,) freigesetzten wassergefährdenden Stoffen.
Eine Mobilisierung des im Boden verbliebenen Rest-PCBs kann zunächst durch das Bewegen von Aushubmaterial erfolgen. Dies berücksichtigend bestimmt die Planung bereits die Unterkante der Sauberkeitsschicht. Bis zu diesem Tiefenhorizont wurde die Bodensanierung durchgeführt. Eine weitere Möglichkeit der Mobilisierung besteht durch den Grundwassereintrag und –transport. Wenn im Grundwasser gebaut wird, ist hierfür eine Genehmigung erforderlich. Dies geschieht durch stellen eines Wasserrechtsantrags. Die Fachbehörde prüft dann eigenständig, ob zum Nachweis der Unbedenklichkeit weiterführende Gutachten erforderlich und vorzulegen sind.
f) Die Höhenlage für die Unterkante der Sauberkeitsschicht wurde auf 389,7 m ü.NN bestimmt. Um diese Sauberkeitsschicht herzustellen werden die Aushubarbeiten diese Höhenkote nur minimal um wenige Zentimeter unterschreiten.
Der mittlere im Geotechnischen Bericht vom 18.09.2019) angegebene Grundwasserspiegel liegt bei 389,5 m ü. NN, der höchste GW-Stand bei 391,5 m ü.NN (inkl. 50 cm Sicherheitszuschlag). Normale Grundwasserverhältnisse voraussetzend, sollte es damit im Rahmen der Erdarbeiten zu keinen Eingriffen in das Grundwasser kommen.
Sollte das Grundwasser während der Bauarbeiten aufgrund heftiger Niederschläge vorübergehend ansteigen, werden die entsprechenden Arbeiten für diesen Zeitraum unterbrochen.
g) Das Bayerische Landesamt für Umwelt (LfU) führt nach Art. 3 Abs. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) das sogenannte Altlastenkataster. Über die Entlassung einer Fläche aus diesem Verzeichnis entscheidet die Kreisverwaltungsbehörde, im vorliegenden Fall das Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz der kreisfreien Stadt Landshut.
h) Die im Zusammenhang mit der Bauleitplanung erstellten Gutachten sind als Verfahrensunterlagen Bestandteil der Planungen und somit im Zeitraum der öffentlichen Auslegung für jedermann einsehbar. Die Gutachten enthalten an ihrem Ende eine kurze allgemeinverständliche Zusammenfassung.
i) Die in der Zeit vom 16.07.2019 bis 23.08.2019 durchgeführte Beteiligung der Öffentlichkeit stellt nur einen von mehreren Verfahrensschritten bei der Aufstellung von Bebauungsplänen dar. Vorrangig dient die gem. § 3 Abs.1 BauGB durchgeführte Beteiligung der Information der Bürger und im Rückfluss auch der Planungsbehörde.
Während aller Beteiligungszeiträume steht es jedermann frei sich durch Einsichtnahme in die Akten Kenntnis der Planung und der einschlägigen Gutachten zu verschaffen.
Das Baugesetzbuch (BauGB) schreibt in § 3 Abs.2 die formelle öffentliche Auslegung für die Dauer eines Monats vor. Dieser Zeitraum ist als Regelzeitraum anzusehen. Es steht im Ermessen des Amtes für Stadtentwicklung und Stadtplanung der Stadt Landshut diesen Zeitraum zu verlängern.
j) Die Untersuchung des Grundwassers der Anwohner wurde erstmals 2019 vorgenommen und wird alle 2 Jahre wiederholt. Die letzte Probenentnahme erfolgte im August 2023. Die Entnahmen werden von Mitarbeitern der Stadt Landshut vorgenommen. Die Untersuchung der Proben geschieht durch ein von der Stadt Landshut beauftragtes Labor.

Die Durchführung von Bodenuntersuchungen in Bereichen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans / Deckblatts vor Beginn und nach Abschluss der Bauarbeiten ist über den Inhalt des Bebauungsplans nicht regelbar. Sie kann allenfalls im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages vereinbart werden oder individuell im konkreten Verdachtsfall.
k) Der gutachterliche Vergleich, ob die Deckblatt-Änderung das PCB-Grundwasserproblem besser löst als der rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahre 2014 wird nicht zielführend sein. Der Bebauungsplan aus dem Jahr 2014 ist rechtskräftig und auf seiner Basis und auf Basis der darin enthaltenen Festsetzungen dürfte damit gebaut werden. Für die aktuelle Deckblatt-Änderung bietet das laufende Verfahren mit Beteiligung aller zuständigen Fachbehörden Gelegenheit zur Prüfung.
Im Übrigen dienen weder der Bebauungsplan noch das Deckblatt hierzu der Lösung des PCB-Grundwasserproblems. Dieses Problem ist außerhalb der Bauleitplanung zu lösen. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wird geprüft inwieweit die Planung zu unzumutbaren Beeinträchtigungen führt.
l) Das laufende Aufstellungsverfahren für das Deckblatt 1 zum Bebauungsplan 02-34 folgt den diesbezüglichen Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB). Ein Einfluss auf das Abstimmungsverhalten der Mitglieder des Stadtrats ist nicht möglich.

Bezüglich der Thematik der Wertminderung wird darauf hingewiesen, dass ein eventueller Einfluss auf den Verkehrswert der betroffenen Grundstücke durch einen Bebauungsplan für sich genommen kein Kriterium für die Abwägungserheblichkeit ist. Es kommt auf die zu erwartenden tatsächlichen Beeinträchtigungen an, wie z.B. eine etwaige Reduzierung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung auf dem betroffenen Grundstück (BVerwG, Beschluss vom 09.02.1995, NVwZ 1995, 895).

50. [redacted]
mit dem Schreiben vom 21.08.2019

https://cloudla.Landshut.de/nextcloud/index.php/s/WMHmpo3Fr54zL8X

Beschluss:

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

1. Die Auswirkungen des planungsbedingten steigenden künftigen Verkehrsaufkommens wurde in der „Verkehrsuntersuchung Klötzlmüllerviertel in Landshut“ vom 18.09.2020 der Projekta-Ingenieurgesellschaft, Auerbach und in einem „Immissionsschutztechnisches Gutachten, Schallimmissionsschutz, Projekt-Nr. LA-2321-03 / 2321-03_E01 vom 19.01.2022 durch das Büro Hoock & Partner Sachverständige PartG mbH, Landshut untersucht. Letzteres Gutachten bezieht sich bereits auf die vorliegende, geänderte, reduzierte Planung. Es kommt zu dem Ergebnis, dass lediglich an den Südseiten der geplanten Mehrfamilienhäuser (Baufelder 10 – 12), zur Klötzlmüllerstrasse hin, Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Diese sind durch eine entsprechende Grundrißorientierung in Kombination mit baulichen Maßnahmen durchführbar.
In der Verkehrsuntersuchung der Projekta – Ingenieurgesellschaft, Auerbach vom 18.09.2020 werden auch die Auswirkungen des Neuverkehrs in Verbindung mit dem bereits bestehenden Verkehrsaufkommen untersucht und bewertet. Für den Kreuzeckweg kommen die Gutachter zu folgendem Ergebnis: „Ableitend aus den *(im Gutachten)* beschriebenen Maßnahmen würde sich unter verkehrsplanerischen Aspekten der verkehrsberuhigte Bereich als die zu favorisierende Variante herauskristallisieren. Insbesondere die Kombination aus
   - Geschwindigkeitsbeschränkung (Schrittgeschwindigkeit)
   - Parkverbot (eventuell nur an ausgewiesenen Stellplätzen könnte Parken erlaubt sein)
   - Gegenseitige Rücksichtnahme zwischen Fußgängern, Radfahrern und dem Kfz-Verkehr

Führt zu einer dem Wohnquartier bzw. des Wohnweges angemessenen Planung. Einhergehend ist dadurch eine Steigerung der Aufenthaltsqualität für Fußgänger im Straßenraum aber auch der Wohnqualität im Umfeld (Lärmreduzierung) Rechnung getragen.
Zu berücksichtigen ist dabei die Schaffung von Kfz-Stellplätzen für Besucherverkehr der geplanten Wohnanlagen als auch Verkehr aus den bestehenden Wohnparzellen am Kreuzeckweg“.

2. Die im Einspruch monierten Tiefgaragenein- und -ausfahrten zum Kreuzeckweg hin wurden ganz aufgegeben und werden nicht mehr weiterverfolgt.
Der Kreuzeckweg kann und soll nicht als „Hauptzufahrtsstraße“ für das neue Baugebiet dienen. Die Hauptanbindung an das städtische Verkehrsnetz erfolgt über die ausreichend dimensionierte Klötzlmüllerstraße.

3. Die geplante Anzahl an Kfz-Stellplätzen richtet sich dabei i.d.R. nach der Stellplatzsatzung (StPlS) der Stadt Landshut vom 11.05.2015, zuletzt geändert durch Satzung vom 16.11.2020. Zusätzlich zu den Kfz-Stellplätzen werden folgend den jeweiligen Mehrfamilienhäusern auch zugeordnete Fahrrad-Abstellflächen und -plätze geschaffen. Das Baugebiet ist gut an das Netz des ÖPNV angebunden. Die Innenstadt, alle Schulen, der Landshuter Hauptbahnhof und die weitaus meisten sonstigen Infrastruktureinrichtungen sind wegen des ebenen Geländes gut auch mit dem Fahrrad erreichbar.
In der Sitzung vom 07.03.2024 hat der Bausenat daher einer Reduzierung der sich nach der Stellplatzsatzung nachzuweisenden, oben genannten KFZ-Stellplätze zugestimmt. Grundlage für die Reduzierung wird ein Mobilitätskonzept sein. Dem gegenüber wird die Anzahl der Fahrrad-Abstellplätze erweitert.
Das Mobilitätskonzept beruht auf der vorliegenden Bauleitplanung, den örtlichen, infrastrukturellen Gegebenheiten im näheren und mittleren Umfeld sowie der topografischen Situation.
Ziel des Konzeptes ist die Reduzierung des KFZ-Individualverkehrs, der von den künftigen Bewohnern des neuen Baugebietes ausgelöst werden wird und damit die Reduzierung der Anzahl sowohl der nach den geltenden Satzungen und Vorschriften nachzuweisenden KFZ-Stellplätze und auch der tatsächlich benötigten Stellplätze. Damit einher geht eine Akzeptanz- und Attraktivitätssteigerung hinsichtlich des ÖPNVs und des Fahrradverkehrs.
Im Wirkungsbereich des Mobilitätskonzeptes kommt es nach baulicher und organisatorischer Umsetzung der formulierten Maßnahmen für die bereits vorhandenen und die neu hinzuziehenden Anwohner zu einer Reduzierung durch Lärm und Staub, einer Reduzierung der Versiegelung der Bodenoberfläche, zu einer Verbesserung hinsichtlich der Versickerung von Niederschlägen und zu einer Abnahme der Gefährdung durch den KFZ-Verkehr. Die Anzahl der oberirdischen Stellplätze und die Ausdehnung der Tiefgaragen wird verkleinert. Die dadurch freiwerdenden Flächen tragen zu einer Verbesserung des Wohnumfeldes bei.
Ein Fehlverhalten der Nutzer - gleich welcher Einrichtung - lässt sich planerisch nicht fassen. Ob die neuen Bewohner die entstehenden Tiefgaragen oder die angebotenen sonstigen Stellplätze für Kfz und Fahrräder nutzen oder nicht entzieht sich dem Regelungsinhalt der Bauleitplanung.
Die neuen Tiefgaragen werden nach unten gegen aufsteigendes Grundwasser so- weit erforderlich und möglich gesichert. Wenn im Katastrophenfall das Stadtviertel, das gesamte Baugebiet und damit auch die neuen Tiefgaragen überflutet werden, wird das Wasser von oben in die Tiefgaragen eindringen. Bis zu einer gewissen Hochwasserhöhe wird die geplante Höhenlage des neuen Baugeländes Schutz bieten. Im Falle weiter steigenden Wassers werden die Tiefgaragen im Baugebiet volllaufen, wie allen anderen Tiefgaragen im vom Hochwasser betroffenen Gebiet auch. Ein 100 %-iger Schutz vor Naturkatastrophen ist nie und nirgends gegeben.

4. Dem seit Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes 2013 / 2014 in Art und Umfang geänderten Bedarf und der daraus resultierenden Nachfrage wird mit der Deckblatt-Änderung Rechnung getragen. Im Zeitraum von 2013 bis 2022 stieg die Einwohnerzahl der Stadt um 9.278 Personen oder ca. 14 % von 66.179 (2013) auf

75.457 (2022). Die aktuellen Bevölkerungsprognosen (Quelle: Bayer. Landesamt für Statistik) gehen für die Stadt Landshut von einem weiteren Zuwachs bis 2030 um 11.821 Personen gegenüber dem Wert 2013 oder ca. 18 % auf ca. 78.000 Personen aus und weiter bis 2030 um 14.621 Personen oder ca. 22 % auf dann 80.800 Einwohner aus.
Gegenüber der in der Zeit vom16.07.2019 bis 23.08.2019 ausgelegten Planung wurde nichts desto trotz die Bebauungsdichte um rd. 13,3 % (= ca. 2.140 m² Geschoßfläche) reduziert. Im Nordosten des Geltungsbereiches (Baufelder 7 – 9) wurden die Gebäudehöhen zurückgenommen. Anstelle der hier bisher geplanten Mehrfamilienhäuser mit 3 -4 Vollgeschossen sollen nunmehr Reihenhäuser mit 2 – 3 Vollgeschossen errichtet werden. Die geplante Bebauungsdichte folgt der oben erläuterten Bevölkerungsentwicklung und der prognostizierten Nachfrage nach Wohnraum.
Innerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans ist es zulässig von den Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO abzuweichen. Aspekte des Brandschutzes sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben. Gegenüber von außen an den Geltungsbereich angrenzenden Bestandsgebäuden sind die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO einzuhalten.
Wie mehrfach erwähnt liegt ein Immissionsschutztechnisches Gutachten inzwischen vor.

5. Der ursprünglich mit der Nummer 6 bezeichnete Baukörper war als Ersatzbau für das an dieser Stelle noch bestehende und Bestandsschutz genießende Verwaltungsgebäude vorgesehen. In der nach der o.g. Unterrichtung der Öffentlichkeit vorgenommenen Überarbeitung wurde dieser Ersatzbau (nun Baufeld 10) leichtgedreht, so daß er seine Ostfassade nunmehr an gleicher Stelle wie das Verwaltungsgebäude zu liegen kommt. In der Mitte der geplanten Fassade wird dadurch der Abstand zum Straßenrand des Kreuzeckweges um ca. 3,5 m vergrößert.
Bedingt durch das Abrücken des letzten Obergeschosses um ca. 3 m von den Gebäudekanten wird sich die optisch erkennbare Höhe gegenüber der östlichen Bestandsbebauung um ca. 2,65 m verringern. Das neue Gebäude soll/wird gegenüber dem Bestand wie ein dreigeschossiges Mehrfamilienhaus erscheinen.
Im Baufeld 10 wird keine Tiefgarage mehr vorgesehen.
Gegenüber der in der Zeit vom 16.07.2019 bis zum 23.08.2019 ausgelegten Planung wurde die Bebauungsdichte um rd. 13,3 % (um ca. 2.140 m² Geschoßfläche) reduziert. Im Nordosten des Geltungsbereiches (Baufelder 7 – 9) wurden die Gebäudehöhen zurückgenommen. Anstelle der hier geplanten Mehrfamilienhäuser mit 3 – 4 Vollgeschossen sollen nunmehr 11 Reihenhäuser mit 2 – 3 Vollgeschossen errichtet werden. Die Anzahl der wahrgenommenen Baukörper bleibt gleich: 9 Mehrfamilienhäuser (Baufelder 1 -6 und 10 – 12) sowie 3 Reihenhausanlagen (Baufelder 7 – 9). Zum Rand und damit nach außen wirksam gegenüber der Nachbarbebauung wirksam sind 3 Baukörper im Osten und ebenfalls 3 Baukörper im Westen des Baugebiets.
Die Wertung als „Kasernenbauweise“ stellt eine subjektive Betrachtungsweise dar, die keiner weiteren Abwägung bedarf. Ob durch die Planung eine „grobe Verletzung der allgemeinen Grundlagen des guten Städtebaus“ grob verletzt werden, entzieht sich der Abwägung, da im Einspruch die Grundsätze nicht definiert werden.
Jede Bauleitplanung hat so zu erfolgen, dass negative Einflüsse auf die bestehende Nachbarschaft so weit wie möglich vermieden werden. Allgemein nachvollziehbar dürfte sein, dass jedwede Baumaßnahme zu einer Änderung des jeweiligen Umfeldes führt. Inwieweit diese Änderung negativ empfunden wird, stellt regelmäßig eine sehr subjektive Betrachtungsweise dar.
Die Feststellung der Wertigkeit eines Grundstücks liegt regelmäßig im Zuständigkeitsbereich der jeweiligen Eigentümer. Unbenommen hiervon ist eine mögliche Schadensersatzforderung gegenüber dem Verursacher.
Bezüglich der Thematik der Wertminderung wird darauf hingewiesen, dass ein eventueller Einfluss auf den Verkehrswert der betroffenen Grundstücke durch einen Bebauungsplan für sich genommen kein Kriterium für die Abwägungserheblichkeit ist. Es kommt auf die zu erwartenden tatsächlichen Beeinträchtigungen an, wie z.B. eine

etwaige Reduzierung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung auf dem betroffenen Grundstück (BVerwG, Beschluss vom 09.02.1995, NVwZ 1995, 895).

6. Die Auswirkungen der geplanten Tiefgaragen auf das Grundwasser und den Grundwasserstrom wurden im „Numerischen Grundwassermodell“ von Dr. Blasy – Dr. Øverland vom 09.12.2019 untersucht. Darin wurde der Einfluss der geplanten Tiefgaragen auf die Grundwasserströmung und einen möglichen Aufstau betrachtet und festgestellt, dass die beiden Tiefgaragenkomplexe „keine Abhilfemaßnahmen zur weiteren Verminderung der Auswirkungen“ erforderlich machen“. Die sich aus den Berechnungen im genannten Gutachten ergebenden Auswirkungen bewegen sich im Bereich weniger Zentimeter. Ein Bodengutachten wurde erstellt und liegt als „Geotechnischer Bericht Nr. B1907247“ vom 18.09.2019 (Verfasser: GeoPlan, Osterhofen) vor.
   Die Notwendigkeit zur Durchführung eines Beweissicherungsverfahrens ergibt sich aus der jeweils gewählten Konstruktionsweise und damit zusammenhängend aus der Schwere des Eingriffs in den Baugrund. Sie liegt im Zuständigkeitsbereich des jeweiligen Bauherrn. Dem allgemein gültigen Verursacherprinzip folgend haftet der Bauherr oder die von ihm beauftragte ausführende Firma für durch seine Baumaßnahme verursachte Schäden an benachbarten Gebäuden.
   Die geforderten Grundwasser- Messstellen wurden im Zusammenhang mit dem Grundwassermonitoring eingerichtet.

   Jede bauordnungsrechtliche Entscheidung folgt der zum Zeitpunkt ihres Treffens vorhandenen Kenntnis. Natürlich sollen/dürfen Fehler aus der Vergangenheit nicht wiederholt werden, es jedoch nicht möglich im Jahr 2023 Fehler zu korrigieren, die 1. außerhalb des hier zu beurteilenden Geltungsbereichs und 2. Bereits Jahrzehnte zurückliegenden. Die vorliegende Planung beruht auf den derzeit vorliegenden Gutachten und Erkenntnissen. Gerade daraus resultiert z.B. die Festlegung der Höhe für die Unterkante der Sauberkeitsschicht!

7. Das Baugelände war bis zur Aufgabe seiner industriellen Nutzung nahezu zu 100 % versiegelt. Dem gegenüber stellt die jetzige Planung eine erhebliche Verbesserung dar. Insgesamt wird durch mehrere Maßnahmen die Pufferfähigkeit für Niederschlagswasser gefördert, wie durch die Festsetzung eines erhöhten Aufbaus bei der Dachbegrünung. Im Zuge der detaillierten Freiflächenplanung werden die Abflüsse für das Niederschlagswasser genau betrachtet und geprüft, wo ggfs. zusätzliche Maßnahme zur Rückhaltung, zum Abfluss oder zur Pufferung gegeben und/oder notwendig sind. Ziel wird sein, dem vorhandenen (Mischwasser-)Kanal kein Niederschlagswasser zuzuführen, was den Vorgaben der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) entspricht, die in § 15 Abs. 2 Ziffer 6 die Einleitung von Grund- Quell- und Sickerwasser in die öffentliche Entwässerungsanlage verbietet.
   Gegenüber dem in der Zeit vom 16.07.2019 bis 23.08.2019 ausgelegten Planentwurf wurde die Baudichte um ca. 13,3 % (= ca. 2.140 m² Geschoßfläche) reduziert. In der Folge ergab sich eine Absenkung der GRZ1 um ca. 480 m². Die Berechnung der GRZ2 liefert, wegen des zwischenzeitlich geänderten Berechnungsmodus und einer etwas aufwendigeren Erschließung im Bereich der jetzt geplanten Reihenhäuser einen um ca. 770 m² höheren Wert als beim „Deckblatt 2019“.
   Das Kanalnetz zur Abwasserentsorgung der Stadt Landshut wird von den Stadtwerken betrieben und unterhalten. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen werden die Stadtwerke regel- und standmäßig als sog. Träger öffentlicher Belange beteiligt. Im Rahmen dieser Beteiligung prüfen sie die ausreichend Kapazität im Hinblick auf die beabsichtigte Bebauung.
   Es wird ein Gutachten gefordert, das im Ergebnis die Kombination der geplanten Rückhalte- und Puffermaßnahmen überprüft und ggfs. Verbesserungsvorschläge macht. Die Entscheidung, ob ein derartiges Gutachten in Auftrag gegeben wird, obliegt der Stadt Landshut als Trägerin der Planungshoheit.

8. Wie vom Amt für Umwelt, Klima- und Naturschutz, SG Umweltschutz angegeben erfolgte die Sanierung der Altlasten innerhalb des Geltungsbereiches des

Bebauungsplans und damit auch des Deckblatts auf der Grundlage des Sanierungsplans vom 23.11.2012.

Im Auftrag des Rechtsnachfolgers des die Altlasten verursachenden Unternehmens wurde – zeitlich gesehen nach der Unterrichtung der Öffentlichkeit und der von der Planung berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vom 16.07.2019 – einschl. 23.08.2019 – der Bericht 0027473 vom 18.11.2019, Verfasser ERM GmbH, Neu-Isenburg, bezüglich der PCB Bodensanierung vorgelegt. Darin sind unter Ziffer 5, Seite 12, eine „Zusammenfassende Bewertung und Empfehlungen“ enthalten.

„Durch die Sanierungsmaßnahmen wurde etwa 99.8 % der im Boden vorhandenen PCB-Masse erfolgreich entfernt. Die verbliebenen 0,2 % an PCB-Masse (ca. 2,5 kg) liegen zu rund 90 % in Bodenhorizonten der gesättigten Bodenzone unterhalb des Referenzniveaus von 389,7 m Ü. NN vor. Der Sanierungszielwert für das Bodenmaterial von 10 mg/kg ist hier eingehalten.

Oberhalb des Referenzniveaus von 389,7 m ü. NN verbleiben lediglich an der westlichen Grundstücksgrenze noch etwa 0,22 kg an PCB, was etwa 0,02 % der PCB-Ausgangsmasse darstellt. Diese Boden-Restbelastung in ca. 0,6 m unter Gelände ist gegenwärtig sowie bei der geplanten zukünftigen Nutzung durch die Tiefenlage sowie einen dort errichteten Zaun unzugänglich. Vor diesem Hintergrund ist eine Gefährdung für die Wirkungspfade Boden – Mensch (direkter Kontakt) und Boden – Nutzpflanze dauerhaft unterbunden. Der Wirkungspfad Boden – Grundwasser wird durch den geringen Querschnitt der Restbelastung, den nicht vorhandenen Grundwasseranschluss sowie die relativ geringe PCB-Restmasse von 0,22 kg als nicht signifikant bewertet.

Ein Aushub der Restbelastung wäre mit erheblichen technischen Sicherungsmaßnahmen der Böschung bzw. der Gebäude auf dem Nachbargrundstück verbunden. Dieser Aufwand wäre … aus den o.g. Umständen nicht verhältnismäßig.

Die Bodensanierung ist … erfolgreich abgeschlossen. Die primäre Quelle ist zu 99,8 % entfernt worden.“ Weitere Sanierungsmaßnahmen werden von den Gutachtern nicht für erforderlich gehalten.

In der Sitzung des Bau- und des Umweltsenates am 24.10.2023 wurde bereits die Grundzüge einer einzurichtenden Grundwassersicherung dargestellt. Zwischenzeitlich liegt ein

„Konzept zur Sicherung des Grundwasserabstroms nach abgeschlossener PCB-Bodensanierung“, erstellt durch das Ing.-Büro PGA Planung Gutachten Analytik GmbH, vor. Das Konzept kommt zusammenfassen auf folgendes Ergebnis:

„Auf dem ehem. Betriebsgelände der […] in Landshut, Klötzlmüllerstraße 140, wurde bis Juli 2018 die quellenorientierte Bodensanierung einer PCB-Altlast durchgeführt. Die Verunreinigung geht auf den Vornutzer des Grundstücks, der […] und dort im Wesentlichen auf einen Brand im Jahr 1960 zurück, nach dem PCB-belastetes Material auf einem Teil des Grundstücks, Flurstück 2329, aufgefüllt wurde. Nach erfolgter Bodensanierung wurden abschließend weitere Untersuchungen des Bodens und des Grundwassers durchgeführt, die auch das westlich angrenzende Grundstück Klötzlmüllerstraße148 mit einbezogen hat. Ziel der Untersuchungen war die abschließende Gefährdungsabschätzung für alle relevanten Wirkungspfade und Schlussfolgerung, ob die Bodensanierung abgeschlossen ist, oder weitere Maßnahmen nach §2 Abs. 7 oder Abs. 8 BBodSchG und im Sinne § 4 Abs. 3 BBodSchG notwendig sind. Bei der Bodensanierung durch Aushub wurden 1.105 kg an PCB entfernt. Die verbliebene Restbelastung lässt sich mit rund 4 kg abschätzen. Daraus ergibt sich eine rechnerische Effizienz der Bodensanierung von rund 99,6 %. Die Untersuchungen bestätigen insgesamt, dass die Sanierungsziele des genehmigten Sanierungsplanes für den Boden vom 23.11.2012 in hinreichenden Maß erfüllt sind. Die Bodensanierung wird damit als erfolgreich abgeschlossen bewertet.

Die auf dem Nachbargrundstück Klötzlmüllerstraße 148 detektierte punktuelle Restbelastung wurde im Mai und Juni 2022 durch Bodenaustausch entfernt.

Auf dem […]-Gelände überschreiten im quartären und im tertiären Grundwasserleiter die PCB-Konzentrationen den Stufe-1-Wert. Nach der Beprobung des quartären Grundwasserleiters vom 27.03.2023 übersteigt nur noch ein Messwert geringfügig (0,57µg/l) den Stufe-2-Wert. D.h., es liegt eine Grundwasserverunreinigung vor, die weitestgehend unter dem Stufe-2-Wert bzw. der Bestimmungsgrenze liegt. Insgesamt

zeigt sich ein abnehmender Trend der Grundwasserkonzentrationen. Die PCB-Fahne mit Konzentrationen über dem Stufe-1-Wert (0,05 µg/l) erstreckt sich im quartären Grundwasserleiter ausgehend von der Quelle mit einer Breite von rund 65 m bis etwa 350 m in den Abstrom des BMI-Geländes. Belastbare Daten über die Länge der Schadstofffahne im tertiären Grundwasserleiter sind nicht vorhanden. Jedoch ist im Vergleich zum quartären Grundwasserleiter die Durchlässigkeit um den Faktor 60 niedriger und die Fracht um den Faktor 10 geringer. Es ist daher naheliegend, dass die Fahnenlänge im tertiären Grundwasserleiter erheblich kürzer sein muss als die Fahne im Quartär."

Das Wasserwirtschaftsamt hat dem Konzept im Prinzip zugestimmt. Folgende Punkte sind noch offen:

- Messungen im tertiären Grundwasserleiters:
  Diese müssen zwingend noch in das Konzept aufgenommen werden.
- Restbelastungen auf der Westseite des Grundstücks:
  Das Nachbargrundstück wurde im Jahr 2021 saniert. Die Belastungen dort waren konzentriert im Randbereich zwischen Hausnummer 140 und 148 zu finden. Bei der damaligen Sanierung wurde festgestellt, dass sich Reste der Belastungen noch in den Randbereich der Hausnummer 140 ziehen. Diese müssen noch entfernt werden. Da aber ohnehin Bau- und Aushubarbeiten stattfinden müssen, kann dies ohne größeren Aufwand erfolgen. Zu klären ist hier nur noch die Frage, ob die Aushubmaßnahme von den jetzigen Eigentümern oder den vergangenen Eigentümern durchgeführt wird.
- Monitoring:
  Auch wenn nach dem Sicherungszeitraum von 4 Jahren keine Maßnahmen zur Schadstoffreduzierung mehr erfolgen werden, ist dennoch weiterhin ein Monitoring durchzuführen. Bereits im vergangenen Gutachten des Büros ERM, indem die Verhältnismäßigkeit der Maßnahmen abgewogen wurde, ist ein Monitoring empfohlen worden. Zu klären ist hier nur noch die Frage, ob das Monitoring von den jetzigen Eigentümern oder den vergangenen Eigentümern durchgeführt wird.
  Bereits zur Sitzung vom 24.10.2023 wurden zur grundsätzlichen Bebaubarkeit des Grundstücks Stellungnahmen vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten sowie vom Gesundheitsamt eingeholt. Beiden Fachstellen sehen eine Wohnnutzung als unproblematisch an.
- Wirkpfad Boden-Nutzpflanze
  Zweck des BBodSchG ist die nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen. Bei stofflichen Belastungen landwirtschaftlich genutzter Böden geht es primär um eine mögliche Beeinträchtigung der Nutzungsfunktion als Standort für landwirtschaftliche Nutzung. Gleiches gilt entsprechend für gartenbauliche Nutzungen.
  Bei der Gefährdungsabschätzung des Pfades Boden-Nutzpflanze sind folgende Punkte zu klären:
  Welche Gefahren gehen im konkreten Fall von den im Boden vorhandenen Schadstoffen für Nahrungs- und Futterpflanzen aus? Wie sind diese Gefahren zu beurteilen? Welche Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen können auf kontaminierten Flächen im Vorfeld technischer Maßnahmen zum Schutz der darauf wachsenden Nutzpflanzen ergriffen werden?
  Die fachliche Bewertung obliegt dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten.
- Wirkpfad Boden-Mensch
  Ein Kontakt mit dem Boden kann durch die alltägliche Nutzung wie Sport, Spielen, Wohnen und Arbeiten stattfinden. Dabei steht beim Wirkungspfad Boden-Mensch (direkter Kontakt) die orale Aufnahme insbesondere bei Kleinkindern auf Kinderspielflächen, Wohngebieten sowie Park- und Freizeitanlagen, und die inhalative Aufnahme von aufgewirbelten Bodenpartikeln vor allem bei Erwachsenen auf Industrie- und Gewerbegrundstücken im Vordergrund.
  Die fachliche Bewertung obliegt dem Gesundheitsamt.
- Gefährdungsbeurteilung
  Ob tatsächliche eine Gefährdung vorliegt, hängt ganz wesentlich davon ab, wie große der Abstand zwischen Belastungen und Oberfläche ist. Der Gesetzgeber hat

daher pauschalisierte Werte zur Gefährdungsbeurteilung in der Bundesbodenschutzverordnung festgelegt.
Im vorliegenden Altlastenfall wurde bereits der Oberboden mit einer Mächtigkeit von bis zu 3 Metern flächig auf dem Grundstück abgetragen. Auffüllungen bis zum ursprünglichen Geländeniveau erfolgen im Rahmen der Baumaßnahmen. Damit ist eine „saubere“ Deckschicht von rund 3 Metern vorhanden.
Die Mindestabstände werden daher im Fall des Wirkpfads Boden-Mensch um das 10-fache überschritten, die des Wirkpfads Boden Nutzpflanze um das 5-fache.

Entsprechende positive Stellungnahmen der beiden Fachbehörden liegen vor.

Es wird gefordert:
a) Die ursprünglichen Sanierungsmaßnahmen vor einer Bebauung abzuschließen und alle Sanierungsmöglichkeiten auszuschöpfen. Eine evt. vorliegende Unverhältnismäßigkeit sei durch unabhängige Gutachten zu belegen. Die erwähnten und vorliegenden Gutachten bestätigen bereits, dass im Rahmen der Verhältnismäßigkeit alles Mögliche getan und veranlasst wurde. Weitere Sanierungsmaßnahmen würden keine signifikante Verbesserung bringen. Es kann beim Grundwassermonitoring wegen der verbliebenen Restbelastung und dem dadurch veranlassten Erlass der Allgemeinverfügung nur noch darum gehen, zum einen die Entwicklung zu beobachten, rechtzeitig und umfassend zu dokumentieren und zum baldigst möglichen Zeitpunkt die Allgemeinverfügung aufzuheben.
b) Der Nachweis, ab welcher Höhenkote (389,7 m ü.NN) keine signifikanten grundwassergefährdenden Altlasten mehr vorliegen, ist im entsprechenden Gutachten vom 18.11.2019 enthalten. Dieser Kote folgt die Festsetzung der Höhenlage eben der -künftigen – Sauberkeitsschicht.
c) Grundsätzlich werden alle Gutachten, die im Zusammenhang mit der Altlastensanierung erstellt wurden und falls notwendig künftig noch erstellt werden vom Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz bewertet.
Inwieweit das Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz, SG Umweltschutz, dass angesprochene Gutachten durch Beauftragung eines weiteren Gutachtens verifizieren lässt, liegt in der Entscheidungsbefugnis der Behörde.
d) Das Wasserwirtschaftsamt Landshut ist als Fachbehörde eng in die gesamten Vorgänge eingebunden und verfügt amtsintern über den erforderlichen Sachverstand zur Beurteilung der Notwendigkeit ergänzender Gutachten.
e) Grundsätzlich richtet sich bei allen Bauvorhaben die Zulässigkeit zur Verwendung von Baustoffen nach den jeweils geltenden diesbezüglichen technischen Vorschriften und Regelungen, insbesondere der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) die Schutz bieten soll vor aus ortsfesten Anlagen (z.B. Keller, Fundamente, Tiefgaragen u.ä,) freigesetzten wassergefährdenden Stoffen.
Eine Mobilisierung des im Boden verbliebenen Rest-PCBs kann zunächst durch das Bewegen von Aushubmaterial erfolgen. Dies berücksichtigend bestimmt die Planung bereits die Unterkante der Sauberkeitsschicht. Bis zu diesem Tiefenhorizont wurde die Bodensanierung durchgeführt. Eine weitere Möglichkeit der Mobilisierung besteht durch den Grundwassereintrag und –transport. Wenn im Grundwasser gebaut wird, ist hierfür eine Genehmigung erforderlich. Dies geschieht durch stellen eines Wasserrechtsantrags. Die Fachbehörde prüft dann eigenständig, ob zum Nachweis der Unbedenklichkeit weiterführende Gutachten erforderlich und vorzulegen sind.
f) Die Höhenlage für die Unterkante der Sauberkeitsschicht wurde auf 389,7 m ü.NN bestimmt. Um diese Sauberkeitsschicht herzustellen werden die Aushubarbeiten diese Höhenkote nur minimal um wenige Zentimeter unterschreiten.
Der mittlere im Geotechnischen Bericht vom 18.09.2019) angegebene Grundwasserspiegel liegt bei 389,5 m ü. NN, der höchste GW-Stand bei 391,5 m ü.NN (inkl. 50 cm Sicherheitszuschlag). Normale Grundwasserverhältnisse voraussetzend, sollte es damit im Rahmen der Erdarbeiten zu keinen Eingriffen in das Grundwasser kommen.
Sollte das Grundwasser während der Bauarbeiten aufgrund heftiger Niederschläge vorübergehend ansteigen, werden die entsprechenden Arbeiten für diesen Zeitraum unterbrochen.
g) Das Bayerische Landesamt für Umwelt (LfU) führt nach Art. 3 Abs. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) das sogenannte Altlastenkataster. Über die

Entlassung einer Fläche aus diesem Verzeichnis entscheidet die Kreisverwaltungsbehörde, im vorliegenden Fall das Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz der kreisfreien Stadt Landshut.
h) Die im Zusammenhang mit der Bauleitplanung erstellten Gutachten sind als Verfahrensunterlagen Bestandteil der Planungen und somit im Zeitraum der öffentlichen Auslegung für jedermann einsehbar. Die Gutachten enthalten an ihrem Ende eine kurze allgemeinverständliche Zusammenfassung.
i) Die in der Zeit vom 16.07.2019 bis 23.08.2019 durchgeführte Beteiligung der Öffentlichkeit stellt nur einen von mehreren Verfahrensschritten bei der Aufstellung von Bebauungsplänen dar. Vorrangig dient die gem. § 3 Abs.1 BauGB durchgeführte Beteiligung der Information der Bürger und im Rückfluss auch der Planungsbehörde.
Während aller Beteiligungszeiträume steht es jedermann frei sich durch Einsichtnahme in die Akten Kenntnis der Planung und der einschlägigen Gutachten zu verschaffen.
Das Baugesetzbuch (BauGB) schreibt in § 3 Abs.2 die formelle öffentliche Auslegung für die Dauer eines Monats vor. Dieser Zeitraum ist als Regelzeitraum anzusehen. Es steht im Ermessen des Amtes für Stadtentwicklung und Stadtplanung der Stadt Landshut diesen Zeitraum zu verlängern.
j) Die Untersuchung des Grundwassers der Anwohner wurde erstmals 2019 vorgenommen und wird alle 2 Jahre wiederholt. Die letzte Probenentnahme erfolgte im August 2023. Die Entnahmen werden von Mitarbeitern der Stadt Landshut vorgenommen. Die Untersuchung der Proben geschieht durch ein von der Stadt Landshut beauftragtes Labor.
Die Durchführung von Bodenuntersuchungen in Bereichen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans / Deckblatts vor Beginn und nach Abschluss der Bauarbeiten ist über den Inhalt des Bebauungsplans nicht regelbar. Sie kann allenfalls im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages vereinbart werden oder individuell im konkreten Verdachtsfall.
k) Der gutachterliche Vergleich, ob die Deckblatt-Änderung das PCB-Grundwasserproblem besser löst als der rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahre 2014 wird nicht zielführend sein. Der Bebauungsplan aus dem Jahr 2014 ist rechtskräftig und auf seiner Basis und auf Basis der darin enthaltenen Festsetzungen dürfte damit gebaut werden. Für die aktuelle Deckblatt-Änderung bietet das laufende Verfahren mit Beteiligung aller zuständigen Fachbehörden Gelegenheit zur Prüfung.
Im Übrigen dienen weder der Bebauungsplan noch das Deckblatt hierzu der Lösung des PCB-Grundwasserproblems. Dieses Problem ist außerhalb der Bauleitplanung zu lösen. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wird geprüft inwieweit die Planung zu unzumutbaren Beeinträchtigungen führt.
l) Das laufende Aufstellungsverfahren für das Deckblatt 1 zum Bebauungsplan 02-34 folgt den diesbezüglichen Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB). Ein Einfluss auf das Abstimmungsverhalten der Mitglieder des Stadtrats ist nicht möglich.

9. Es werden Bedenken gegen Rechtmäßigkeit der Änderung des Bebauungsplanes im sogenannten beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geäußert.
Die gesetzlichen Vorgaben für die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes 02-34 durch Deckblatt 1 durch ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauBG als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ sind gegeben. Die geplante Grundfläche aller geplanten Gebäude liegt zusammengenommen (mit GRZ 1 = ca. 4.199 m² und GRZ 2 = ca. 9.223 m²) deutlich unter der Höchstgrenze von 20.000 m². Die in den, in der Stellungnahme zitierten Paragraphen § 1 Abs. 6 Nr. 7a und § 2 Abs. 4 BauGB beziehen gerade nicht auf ein Verfahren der Innenentwicklung. Die Belange, die in einer formellen Umweltprüfung abzuarbeiten sind, bleiben auch in einem Verfahren der Innenentwicklung unverändert abwägungserheblich (hier: § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a), c), e), h) und i) BauGB). Es ergeben sich bei einem Verfahren der Innenentwicklung somit keine materiellen Änderungen gegenüber einem regulären Verfahren mit Umweltprüfung. Der § 13a BauGB schließt das Verfahren der Innenentwicklung nur bei Belangen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b) (Natura2000-Gebiete) aus.

10. Grundsätzlich gilt, dass die Abstandsflächen gemäß Art. 6 der BayBO (0,4H, mind. 3m) nach außen, d.h. über den Geltungsbereich hinausragend, eingehalten werden, dies wurde überprüft.

11. Die Frage, wer im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens als Nachbar zu beteiligen ist, ist in Art. 66 Bayer. Bauordnung (BayBO) geregelt. Die Aufstellung eines Bebauungsplans verhindert jedenfalls nicht grundsätzlich den Rechtsweg im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens.

12. Der durchgeführte Verfahrensschritt diente gerade der Ermittlung der Wünsche und Anregungen, und damit im weitesten Sinne der Interessen der Anwohner. Diese in die Planung einfließen zu lassen ohne ihre Kenntnis ist schlicht nicht möglich.

13. Die Begründung dient zur Darstellung des Abwägungsprozesses, in den die relevanten vorliegenden Unterlagen (das heißt auch die vorhandenen Gutachten) einfließen. Der Abwägungsprozess ist jedoch in einem Bauleitplanverfahren eine eigenständige Aufgabe der planenden Kommune; inwieweit darin aus Gutachten zitiert wird, hängt davon ab, ob dies für den Abwägungsprozess notwendig ist. Es ist also durchaus möglich und nicht rechtswidrig, dass in der Begründung nicht aus den vorliegenden Unterlagen direkt zitiert wird, sondern die Ergebnisse in eigenen Worten wiedergegeben werden. Die nun vorhandenen Gutachten (siehe auch Punkt 17) liegen bei der kommenden Öffentlichkeitsbeteiligung mit aus.

14. Aufgrund des mit anderen kreisangehörigen Städten generellen, geringen Flächenpotentials im Gebiet der kreisfreien Stadt Landshut müssen sich alle größeren Baumaßnahmen, hier: Wohnungsbau, auf die zur Verfügung stehenden Flächen konzentrieren. Im (geänderten) Deckblatt wurde die Anzahl der möglichen Wohnungen von 186 auf 137 reduziert und das Angebotsspektrum um 11 Reihenhäuser erweitert. Die Nachfrage und das darauf reagierende Angebot - oder auch umgekehrt - stellen einen fließenden Prozess dar, der sich mit einzelnen, herausgegriffenen Zahlen nicht belegen lässt, sondern auf langfristiger Marktbeobachtung beruht.
    Dem seit Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes 2013 / 2014 in Art und Umfang geänderten Bedarf und der daraus resultierenden Nachfrage wird mit der Deckblatt-Änderung Rechnung getragen. Im Zeitraum von 2013 bis 2022 stieg die Einwohnerzahl der Stadt um 9.278 Personen oder ca. 14 % von 66.179 (2013) auf 75.457 (2022). Die aktuellen Bevölkerungsprognosen (Quelle: Bayer. Landesamt für Statistik) gehen für die Stadt Landshut von einem weiteren Zuwachs bis 2030 um 11.821 Personen gegenüber dem Wert 2013 oder ca. 18 % auf ca. 78.000 Personen aus und weiter bis 2030 um 14.621 Personen oder ca. 22 % auf dann 80.800 Einwohner aus. Die Stadt Landshut ist wie alle anderen Kommunen auch kein in sich geschlossener Organismus. Jede Bevölkerungsveränderung beinhaltet ganz unterschiedliche Faktoren wie die Wirtschaftskraft und damit Anziehungskraft einer Kommune, ihr Freizeitangebot, Todes- und Geburtenraten usw. usw. Es ist nicht möglich Landshut von einer derartigen Entwicklung abzukoppeln. Inwieweit innerhalb eines solchen Prozesses individuelle Interessen berücksichtigt werden (können) ist eine politische Frage. Diese lässt sich nicht im Rahmen der Bauleitplanung beantworten. Bauleitplanung ist immer Vorsorge- und Reaktionsplanung.

15. Die geäußerten Vorbehalte wurden bereits in den vorstehenden Ziffer 8 abgearbeitet.

16. Bauleitpläne werden nach den Regelungen des Baugesetzbuches aufgestellt, wenn die jeweilige Gemeinde es, als Trägerin der Planungshoheit für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung für erforderlich hält. Dabei ist es völlig unerheblich von welchem Mitarbeiter der Gemeinde dies festgestellt wird. Die Entscheidung über die Aufstellung liegt auf jeden Fall bei den zuständigen Gremien.

17. Die in der Zeit vom 16.07.2019 bis 23.08.2019 durchgeführte Beteiligung der Öffentlichkeit sollte gemäß § 3 Abs. 1 BauGB „möglichst frühzeitig“ erfolgen und „über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung“ unterrichten und informieren. Regelmäßig liegen zu diesem frühen Zeitpunkt noch nicht alle erforderlichen Gutachten vor. Im Nachgang zur angesprochenen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden, zum Teil bereits unter Berücksichtigung der aufgeworfenen Fragen und der geäußerten

Bedenken und Anregungen, die folgenden Gutachten und gutachterlichen Berichte erstellt:

- Geotechnischer Bericht Nr. B1907247 vom 18.09.2019, Büro GeoPlan, Osterhofen
- BMI-Standort Klötzlmüllerstraße 140, Landshut PCB-Bodensanierung, Projekt Nr.: 0027473 vom 18.11.2019, ERM GmbH Neu-Isenburg
- Klötzlmüllerstraße 140 – Humantoxikologische Beurteilung des Restbelastungen mit Polychlorierten Biphenylen (PCB) im Hinblick auf die relevanten Wirkungspfade vom Dezember 2019, Dr. Gerd Rippen, Göttingen
- Änderung des Bebauungsplanes 02/34 durch Deckblatt 1, Numerisches Grundwassermodell, vom 09.12.2019, Dr. Blasy – Dr. Øverland, Eching a. Ammersee
- Verkehrsuntersuchung Klötzlmüllerviertel in Landshut, vom 18. 09.2020, Projekta Ingenieurgesellschaft, Auerbach
- Immissionsschutztechnisches Gutachten, Schallimmissionsschutz, Projekt-Nr. LA-2321-03 / 2321-03_E01 vom 19.01.2022 Hoock & Partner Sachverständige PartG mbH, Landshut (dieses Gutachten bezieht sich bereits auf die vorliegende, geänderte, reduzierte Planung)

18. Die Aufstellung von Bauleitplänen, hier eines Bebauungsplans, dient der, in der Regel künftigen, städtebaulichen Entwicklung und Ordnung. Die Partikularinteressen der vorhandenen Anwohner fließen in jedes Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes in dem Sinne ein, dass zu prüfen ist, dass durch die geplanten Maßnahmen die Anwohner nicht über das hinnehmbare Maß hinaus beeinträchtigt werden dürfen. Trägerin der Planungshoheit gem. § 2 BauGB ist die Gemeinde, also hier die Stadt Landshut. Für die Stadt Landshut wird diese Aufgabe vom Referat für Bauen und Umwelt, Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung wahrgenommen. Die notwendigen Beschlüsse werden im Bausenat getroffen. Künftige Investoren können, falls bekannt, im Aufstellungsprozess gehört werden, sind jedoch keine Verfahrensbeteiligten im Sinne des BauGB. Es erfolgt eine gerechte Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange; private Belange sind die Interessen der Anwohner genauso wie die Interessen der Eigentümer im Planungsgebiet. Die Planungshoheit liegt bei der Stadt Landshut. Sämtliche von einem Planungsbüro erstellten Unterlagen werden von der Stadt geprüft und korrigiert; letztendlich entscheidet der Stadtrat über die Planung. Das Abstimmungsverhalten einzelner Mitglieder des Bausenats spielt dabei für die Abwägung im Planungsprozess keine Rolle. Die Sitzungen des Bausenats sind hinsichtlich der Aufstellung von Bauleitplänen öffentlich. Die Tagesordnung wird rechtzeitig bekannt gemacht. Jeder Interessierte kann sich von den Diskussionsbeiträgen und dem Abstimmungsverhalten der Senatsmitglieder durch Besuch der Sitzung(en) Kenntnis verschaffen.

19. Innerhalb des Geltungsbereichs des Deckblatts sind mehrere Fußgänger- und Fahrradwege geplant. Die Erarbeitung eines Gesamtkonzeptes für das gesamte Klötzlmüllerviertel ist und kann nicht Aufgabe einer Bebauungsplanung sein. Die Entscheidung, ob eine solche Strukturplanung erarbeitet werden soll, treffen die Mitglieder des Stadtrats / Bausenats.

20. Im Rahmen der Grünordnung wurden an drei Stellen öffentliche Spielflächen in Verbindung mit dem bachbegleitenden Grünzug vorgesehen. An zwei Stellen wird der Bach geringfügig aufgeweitet und Sitzstufen angeordnet.
    Die räumliche Ausweisung der nach Bayer. Bauordnung erforderlichen privaten Spielplatzen wird Bestandteil der Freiflächenplanung der künftigen Bauherren sein und sich nach der dann feststehenden konkreten Nutzung und Struktur der Mehrfamilienhäuser richten.
    Entlang des Klötzlmühlbaches. Der als Biotop LA-001 ausgewiesen und geschützt ist, werden erstmals nach Aufgabe der industriellen Nutzung Grünzüge angeordnet. Nördlich des Baches ist dies bereits erfolgt. Südlich des Baches ist der entsprechende Grünzug Bestandteil der Planung. Dadurch soll die Biotopfunktion und seine Freizeitwirkung gestärkt werden. Durch die Verbreiterung.

21. Dem seit Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes 2013 / 2014 in Art und Umfang geänderten Bedarf und der daraus resultierenden Nachfrage wird mit der Deckblatt-Änderung Rechnung getragen. Im Zeitraum von 2013 bis 2022 stieg die Einwohnerzahl der Stadt um 9.278 Personen oder ca. 14 % von 66.179 (2013) auf 75.457 (2022). Die aktuellen Bevölkerungsprognosen (Quelle: Bayer. Landesamt für Statistik) gehen für die Stadt Landshut von einem weiteren Zuwachs bis 2030 um 11.821 Personen gegenüber dem Wert 2013 oder ca. 18 % auf ca. 78.000 Personen aus und weiter bis 2030 um 14.621 Personen oder ca. 22 % auf dann 80.800 Einwohner aus. Die Stadt Landshut ist wie alle anderen Kommunen auch kein in sich geschlossener Organismus. Jede Bevölkerungsveränderung beinhaltet ganz unterschiedliche Faktoren wie die Wirtschaftskraft und damit Anziehungskraft einer Kommune, ihr Freizeitangebot, Todes- und Geburtenraten usw. usw. Es ist nicht möglich Landshut von einer derartigen Entwicklung abzukoppeln. Inwieweit innerhalb eines solchen Prozesses individuelle Interessen berücksichtigt werden (können) ist eine politische Frage. Diese lässt sich nicht im Rahmen der Bauleitplanung beantworten. Bauleitplanung ist immer Vorsorge- und Reaktionsplanung.

22. Zur Ermittlung des Bedarfs an zusätzlichen Plätzen in Kinderkrippen, Kindergärten und Schulen werden regelmäßig statische Kennwerte herangezogen. Zudem wurden für das gesamte Stadtgebiet in den letzten Jahren Schulbedarfs- und Kita-Bedarfspläne erstellt bzw. werden noch erstellt. Der diesbezügliche Bedarf wird in der Begründung wiedergegeben (siehe Ziffer 11.1). Er dient der planenden Kommune als Hinweis welche Einrichtungen u.U. zu erweitern sind und welche noch über ausreichende Kapazität verfügen. Pläne und eigene Gutachten hierzu werden generell nicht erstellt.

23. Aufgrund der notwendigen Anpassung des Geltungsbereichs an den des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 02-32 liegt die im Bebauungsplan Nr. 02-34 bisher nördlich des Kreuzeckweges festgesetzte Spielplatzfläche nicht mehr im Geltungsbereich des Deckblatts zum Bebauungsplan Nr. 02-34. Die Fläche ist in die Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan Nr. 02-32 integriert.
    Die Ausweisung eines öffentlichen Spielplatzes ist eine freiwillige Aufgabe der Gemeinde. Bei öffentlichen Spielplätzen handelt es sich um öffentliche Einrichtungen der Gemeinden für die allgemeine Nutzung. Eine Verpflichtung zur Ausweisung eines öffentlichen Spielplatzes besteht nach Auskunft des Staatsministeriums des Innern, für Sport und Integration nicht. (sinngemäß aus Antwort des Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr im Einvernehmen mit dem Staatsministerium des Innern, für Sport und Integration auf die „Schriftliche Anfrage“ der Abgeordneten Kerstin Celina und Stephanie Schuhknecht, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, Drucksache Nr. 18/22476 des Bayer. Landtags vom 09.08.2022). Insoweit existiert gar kein gesetzlicher Rahmen an dem sich die Stadt Landshut bei der Ausweisung öffentlicher Spielplätze orientieren könnte. Die Notwendigkeit zur Errichtung und die erforderliche Größe privater Spielflächen richtet sich nach den Vorschriften der bayerischen Bauordnung (BayBO) in Verbindung mit den Maßgaben der Freiflächen- und Gestaltungssatzung der Stadt Landshut.

24. Das Baugelände war bis zur Aufgabe seiner industriellen Nutzung nahezu zu 100 % versiegelt. Dem gegenüber stellt die jetzige Planung eine erhebliche Verbesserung dar. Insgesamt wird durch mehrere Maßnahmen die Pufferfähigkeit für Niederschlagswasser gefördert wie durch die Festsetzung eines erhöhten Aufbaus bei der Dachbegrünung. Im Zuge der detaillierten Freiflächenplanung werden die Abflüsse für das Niederschlagswasser genau betrachtet und geprüft, wo ggfs. zusätzliche Maßnahme zur Rückhaltung, zum Abfluss oder zur Pufferung gegeben und/oder notwendig sind. Ziel wird sein, dem vorhandenen (Mischwasser-)Kanal kein Niederschlagswasser zuzuführen, was den Vorgaben der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) entspricht, die in § 15 Abs. 2 Ziffer 6 die Einleitung von Grund-, Quell- und Sickerwasser in die öffentliche Entwässerungsanlage verbietet. Das Deckblatt zum Bebauungsplan enthält ca. 3.742 m² private und ca. 1.260 m² öffentliche Grünflächen. Je 300 m² Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen. Auf den künftigen privaten Flächen sind folgerichtig 65 Bäume als „zu pflanzen“ festgesetzt. Zusätzlich sind im Bereich der öffentlichen Grünflächen, hier vor allem den Klötzlmühlbach

begleitend, 19 Bäume zu pflanzen. Es darf davon ausgegangen werden, dass die im Bereich der privaten Freiflächen durch die übliche gärtnerische Gestaltung weitere Pflanzmaßnahmen, dann vorrangig durch Sträucher, erfolgen werden.

25. Ein Bebauungsplan regelt immer nur die bauliche Entwicklung der Flächen innerhalb seines Geltungsbereichs. Über den Bebauungsplan hinaus gehende Planungen für ein ganzes Stadtviertel sind im Rahmen der Bauleitplanung nur im Flächennutzungsplan oder einer „freien“, dann aber auch unverbindlichen, Strukturplanung möglich.

26. Der geforderte Nachweis ist in den bestehenden Gutachten zur PCB-Sanierung (siehe auch Punkt 17) bereits in den Tabellen der Messwerte für die einzelnen Untersuchungspunkte enthalten. Ihre Wiederholung im Bebauungsplan ist nicht erforderlich und zielführend. Für Bebauungsplan von Belang ist die insgesamt vorliegende Verunreinigung bzw. die daraus resultierende Reaktion wie städtebaulich damit umgegangen werden muss oder soll.

27. siehe Ziffer 26

28. Die gewünschten Angaben sind in den erstellten Gutachten (siehe auch Punkt 17) vorhanden. Grundsätzlich werden Böden und das Grundwasser auf Verunreinigungen untersucht. Diese Analysen werden von zugelassenen Fachlaboren durchgeführt und folgen einem anerkannten Untersuchungskatalog. Wenn ein bestimmter Schadstoff nicht nachgewiesen werden kann, kann er auch nicht untersucht werden.

29. Die Festlegung / Ableitung der Stufe-Werte beruht auf den Vorgaben des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), des Bayer. Bodenschutzgesetzes (BayBodSchG) und der Verwaltungsvorschrift zum Vollzug des Bodenschutz- und Altlastenrechts (BayBodSchVwV) für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser.
    Es gibt 2 dieser Werte. Das Merkblatt 3.8/1 (Stand 05/2023) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt enthält die Definition dieser Stufe-Werte zur „Bewertung des Wirkungspfades Boden – Grundwasser bei Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen“. „Die Stufe-Werte (Stufe-1- und Stufe-2-Werte) gelten im Grundwasser (…). Sie bilden die Bewertungsgrundlage für alle im Grundwasser ermittelten oder prognostizierten Schadstoffkonzentrationen. Die Stufe-1-Werte entsprechen dabei numerisch den Prüfwerten am Ort der Beurteilung, die Stufe-2-Werte dem vier- bis zehnfachen des Stufe-1-Wertes. … (Merkblatt 3.8/1, Seite 5). „Grundlage für die Bewertung der analytisch-chemischen Untersuchungsbefunde sind die Prüfwerte der BBodSchV) am Ort der Probenentnahme und am Ort der Beurteilung.
    In der BBodSchV wurden für die Ableitung der Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser die Geringfügigkeitsschwellenwerte (GFS) sowie für anorganische Stoffe (As, Cd, Co, Cr, Cu, Hg, Mo, Ni, Pb, Sb, Se, Tl, V, Zn) zusätzlich Hintergrundwerte (…) als geeignete fachliche Grundlage herangezogen…“
    Die Festlegung der Prüfwerte und daraus abgeleitet der Stufe-1- und Stufe-2-Werte erfolgte auf der Basis wissenschaftlicher Untersuchungen und Erkenntnisse.

30. Sofern LHKWs nachgewiesen werden konnten, wird auf das einschlägige Gutachten (siehe auch Punkt 17) verwiesen.

31. Sofern BTEX nachgewiesen werden konnte, wird auf das einschlägige Gutachten (siehe auch Punkt 17) verwiesen.

32. Sofern KW nachgewiesen werden konnte, wird auf das einschlägige Gutachten (siehe auch Punkt 17) verwiesen.

33. Sämtliche im Zusammenhang mit der Bauleitplanung für das betreffende Gelände erstellten Gutachten werden im Rahmen der kommenden Öffentlichkeitsbeteiligung jedem Interessierten zugänglich gemacht und stehen diesem zur Einsichtnahme

während der Dienstzeiten beim Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung sowie im Internet zur Verfügung.

34. Der Sanierungsplan wird in der nächsten Öffentlichkeitsbeteiligung mit ausgelegt. Die Umsetzung des Sanierungsplanes durch einen Sanierungsvertrag zwischen der Grundstückseigentümerin und der Stadt Landshut gesichert.
Die abschließenden Äußerungen des Einspruchsführers zur Gestaltung des Baugebietes werden zur Kenntnis genommen, geprüft und soweit für die weitere Planung sinnvoll in diese eingearbeitet. Zum jetzigen Zeitpunkt ist dies erfolgt
    - durch den Wegfall von drei Mehrfamilienhäusern im Gegenzug zur Aufnahme von drei Reihenhausgruppen im Nordosten des Geltungsbereichs
    - durch die Verlegung der Tiefgaragenzu- und abfahrten vom Kreuzeckweg
    - durch die leichte Drehung und ein Abrücken des Ersatzbaus für das bestehende Verwaltungsgebäude am Kreuzeckweg
    - durch die Reduzierung der Baudichte um ca. 13,3 %
    - durch die Reduzierung der geplanten Wohneinheiten von ehemals 186 auf nunmehr 148 (137 Geschoßwohnungen und 11 Reihenhäuser)
    - eine Verbreiterung des Grünzuges entlang des Klötzlmühlbaches

51. [redacted]
mit dem Schreiben vom 21.08.2019

https://cloudla.Landshut.de/nextcloud/index.php/s/9BNBDAQfG7EwfrE

Beschluss:

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

1. Bebauungsdichte
Bei den Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs handelt es sich gerade nicht um eine sogenannte „Innerstädtische Brachfläche“. Mehrere Jahrzehnte waren auf dem Gelände Industriebetriebe angesiedelt und seit 2014 besteht ein über den rechtskräftigen Bebauungsplan dokumentiertes Baurecht für eine Wohnbebauung. Der optische Eindruck einer Brachfläche ist der jahrelangen Sanierung der Altlasten geschuldet, die einer zügigen Neubebauung im Wege stand.

Im Nachgang zur Unterrichtung der Öffentlichkeit in der Zeit vom 16.07.2019 – 23.08.2019 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurden 3 in den ehemaligen Baufeldern 4 und 5 enthaltenen Mehrfamilienhäuser in Reihenhäuser umgewandelt. Gegenüber der ausgelegten Planung wurde die Bebauungsdichte um rd. 13,3 % (= ca. 2.140 m² Geschoßfläche) reduziert. Die reduzierte Planung enthält nunmehr im Nordosten des Geltungsbereichs drei Hausgruppen (neubezeichnete Baufelder 7 - 9) mit zweimal 4 Reihenhäusern und einmal 3 Reihenhäusern.

Der ursprünglich mit der Nummer 6 bezeichnete Baukörper war als Ersatzbau für das an dieser Stelle noch bestehende Verwaltungsgebäude vorgesehen. In der nach der o.g. Unterrichtung der Öffentlichkeit vorgenommenen Überarbeitung wurde dieser Ersatzbau gedreht, so daß er seine Ostfassade nunmehr an gleicher Stelle wie das Verwaltungsgebäude zu liegen kommt. In der Mitte der geplanten Fassade wird dadurch der Abstand zum Straßenrand des Kreuzeckweges um ca. 3,5 m vergrößert.
Bedingt durch das Abrücken des letzten Obergeschosses um ca. 3 m von den Gebäudekanten wird sich die optisch erkennbare Höhe gegenüber der östlichen Bestandsbebauung um ca. 2,65 m verringern. Das neue Gebäude soll/wird gegenüber dem Bestand wie ein dreigeschossiges Mehrfamilienhaus erscheinen.

2. Höhenentwicklung
Die geplanten und sich aus der Festsetzung max. Wandhöhe ergebenden Gebäudehöhen betragen ca. 11,75 m bei den viergeschossigen Gebäudeteilen und ca. 9,50 m bei den dreigeschossigen Gebäudeteilen der Mehrfamilienhäuser. Diese Höhen verstehen sich

zuzüglich von eventuellen Brüstungen der Dachterrassen und den Attiken. Je nach gewählter Konstruktionsart können die Gebäudehöhen auch etwas niedriger ausfallen. Die Obergrenze ist (bezogen auf Normalnull) wie oben erwähnt festgesetzt.
Die im bisherigen Deckblattentwurf enthaltenen Mehrfamilienhäuser mit III / IV Vollgeschossen im Osten des Geltungsbereichs am Kreuzeckweg (bisherige Baufelder 4 und 5) wurden wie oben beschrieben in Reihenhäuser mit II / III Vollgeschossen umgeplant. Daraus resultiert eine Höhenreduzierung um ca. 2,65 m.
Die Anhebung des Baugeländes im Inneren, wegen der Festsetzung der Unterkante der Sauberkeitsschicht auf 389,7 m ü.NN, wird zu den Rändern hin zurückgenommen und der Übergang fließend gestaltet.

3. Einwohnerentwicklung
Die Anzahl der geplanten Wohneinheiten wurde im Nachgang zur Unterrichtung der Öffentlichkeit um 38 Einheiten von 186 WE auf 148 WE reduziert. Die nunmehr festgesetzte, maximale Anzahl der Wohneinheiten gliedert sich in 137 Wohnungen und 11 Reihenhäuser.

4. Verkehrsentwicklung
Die Auswirkungen des planungsbedingten steigenden künftigen Verkehrsaufkommens wurde in der „Verkehrsuntersuchung Klötzlmüllerviertel in Landshut“ vom 18.09.2020 der Projekta-Ingenieurgesellschaft, Auerbach und in einem „Immissionsschutztechnisches Gutachten, Schallimmissionsschutz, Projekt-Nr. LA-2321-03 / 2321-03_E01 vom 19.01.2022 durch das Büro Hoock & Partner Sachverständige PartG mbH, Landshut untersucht. Letzteres Gutachten bezieht sich bereits auf die vorliegende, geänderte, reduzierte Planung.
Die Klötzlmüllerstraße ist und bleibt die Hauptverbindung des gesamten Viertels zur Innenstadt und in das übergeordnete Straßennetz. Sie ist zur Aufnahme des Neuverkehrs geeignet und ausreichend dimensioniert.

5. Tiefgaragenzufahrten
Im Einspruch wird die Situierung der Tiefgaragenein- und -ausfahrten zum Kreuzeckweg und zum Seitenarm der Klötzlmüllerstraße moniert.
Die beiden Zufahrtsrampen zum Kreuzeckweg werden in der geänderten Planung zum Deckblatt nicht weiterverfolgt und entfallen.
Die bisher geplante Tiefgaragenzufahrt zum Seitenarm der Klötzlmüllerstraße wird um 90° gedreht und öffnet sich somit direkt zur Klötzlmüllerstraße.
Die für die Baufelder 11 und 12 benötigte Tiefgarage erhält eine kombinierte Zu-und Abfahrt ebenfalls direkt zur Klötzlmüllerstraße hin.
Die Klötzlmüllerstraße ist und bleibt die Hauptverbindung des gesamten Viertels zur Innenstadt und in das übergeordnete Straßennetz. Sie ist zur Aufnahme des Neuverkehrs geeignet und ausreichend dimensioniert. Es ist folgerichtig geboten die Tiefgaragen an sie anzubinden.
Zum Schutz der Anlieger und entsprechend den technischen sowie rechtlichen Vorschriften werden die beiden nunmehr geplanten Tiefgaragenzu- und –ausfahrten eingehaust und gemäß den Angaben aus dem Immissionsschutztechnischen Gutachten der Hoock & Partner Sachverständige PartG mbH vom 19.01.2022 schallgedämmt ausgebildet.

6. Stellplatzsituation:
Die geplante Anzahl an Kfz-Stellplätzen richtet sich dabei i.d.R. nach der Stellplatzsatzung (StPlS) der Stadt Landshut vom 11.05.2015, zuletzt geändert durch Satzung vom 16.11.2020. Zusätzlich zu den Kfz-Stellplätzen werden den jeweiligen Mehrfamilienhäusern auch zugeordnete Fahrrad-Abstellflächen und -plätze geschaffen. Das Baugebiet ist gut an das Netz des ÖPNV angebunden. Die Innenstadt, alle Schulen, der Landshuter Hauptbahnhof und die weitaus meisten sonstigen Infrastruktureinrichtungen sind wegen des ebenen Geländes gut auch mit dem Fahrrad erreichbar.
In der Sitzung vom 07.03.2024 hat der Bausenat daher einer Reduzierung der sich nach der Stellplatzsatzung nachzuweisenden, oben genannten KFZ-Stellplätze zugestimmt.

Grundlage für die Reduzierung wird ein Mobilitätskonzept sein. Dem gegenüber wird die Anzahl der Fahrrad-Abstellplätze erweitert.
Das Mobilitätskonzept beruht auf der vorliegenden Bauleitplanung, den örtlichen, infrastrukturellen Gegebenheiten im näheren und mittleren Umfeld sowie der topografischen Situation.
Ziel des Konzeptes ist die Reduzierung des KFZ-Individualverkehrs, der von den künftigen Bewohnern des neuen Baugebietes ausgelöst werden wird und damit die Reduzierung der Anzahl sowohl der nach den geltenden Satzungen und Vorschriften nachzuweisenden KFZ-Stellplätze und auch der tatsächlich benötigten Stellplätze. Damit einher geht eine Akzeptanz- und Attraktivitätssteigerung hinsichtlich des ÖPNVs und des Fahrradverkehrs.
Im Wirkungsbereich des Mobilitätskonzeptes kommt es nach baulicher und organisatorischer Umsetzung der formulierten Maßnahmen für die bereits vorhandenen und die neu hinzuziehenden Anwohner zu einer Reduzierung durch Lärm und Staub, einer Reduzierung der Versiegelung der Bodenoberfläche, zu einer Verbesserung hinsichtlich der Versickerung von Niederschlägen und zu einer Abnahme der Gefährdung durch den KFZ-Verkehr. Die Anzahl der oberirdischen Stellplätze und die Ausdehnung der Tiefgaragen wird verkleinert. Die dadurch freiwerdenden Flächen tragen zu einer Verbesserung des Wohnumfeldes bei.
Ein Fehlverhalten der Nutzer - gleich welcher Einrichtung - lässt sich planerisch nicht fassen. Ob die neuen Bewohner die entstehenden Tiefgaragen oder die angebotenen sonstigen Stellplätze für Kfz und Fahrräder nutzen oder nicht entzieht sich dem Regelungsinhalt der Bauleitplanung.

52. [redacted]
mit dem Schreiben vom 21.08.2019

https://cloudla.Landshut.de/nextcloud/index.php/s/2ZcPjoWHEYZ8cPF

Beschluss:

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

1. Im Einspruch wird die Situierung der drei Tiefgaragenein- und -ausfahrten zum Kreuzeckweg und zum Seitenarm der Klötzlmüllerstraße moniert. Die beiden Zufahrtsrampen zum Kreuzeckweg werden in der geänderten Planung zum Deckblatt nicht weiterverfolgt und entfallen.
   Die bisher geplante Tiefgaragenzufahrt zum Seitenarm der Klötzlmüllerstraße wird um 90° gedreht und öffnet sich somit direkt zur Klötzlmüllerstraße.
   Die für die Baufelder 11 und 12 benötigte Tiefgarage erhält eine kombinierte Zu-und Abfahrt ebenfalls direkt zur Klötzlmüllerstraße hin.
   Die Klötzlmüllerstraße ist und bleibt die Hauptverbindung des gesamten Viertels zur Innenstadt und in das übergeordnete Straßennetz. Sie ist zur Aufnahme des Neuverkehrs geeignet und ausreichend dimensioniert. Es ist folgerichtig geboten die Tiefgaragen an sie anzubinden.
   Zum Schutz der Anlieger und entsprechend den technischen sowie rechtlichen Vorschriften werden die geplanten Tiefgaragenzu- und –ausfahrten eingehaust und gemäß den Angaben aus dem Immissionsschutztechnischen Gutachten der Hoock & Partner Sachverständige PartG mbH vom 19.01.2022 schallgedämmt ausgebildet.
   Die Auswirkungen des planungsbedingten steigenden künftigen Verkehrsaufkommens wurde in der „Verkehrsuntersuchung Klötzlmüllerviertel in Landshut“ vom 18.09.2020 der Projekta-Ingenieurgesellschaft, Auerbach und in einem „Immissionsschutztechnisches Gutachten, Schallimmissionsschutz, Projekt-Nr. LA-2321-03 / 2321-03_E01 vom 19.01.2022 durch das Büro Hoock & Partner Sachverständige PartG mbH, Landshut untersucht. Letzteres Gutachten bezieht sich bereits auf die vorliegende, geänderte, reduzierte Planung. Es kommt zu dem Ergebnis, dass lediglich an den Südseiten der geplanten Mehrfamilienhäuser (Baufelder 10 – 12), zur Klötzlmüllerstrasse hin, Schallschutzmaßnahmen erforderlich

sind. Diese sind durch eine entsprechende Grundrißorientierung in Kombination mit baulichen Maßnahmen durchführbar.

2. Die geplante Anzahl an Kfz-Stellplätzen richtet sich dabei i.d.R. nach der Stellplatzsatzung (StPlS) der Stadt Landshut vom 11.05.2015, zuletzt geändert durch Satzung vom 16.11.2020. Zusätzlich zu den Kfz-Stellplätzen den jeweiligen Mehrfamilienhäusern auch zugeordnete Fahrrad-Abstellflächen und -plätze geschaffen. Das Baugebiet ist gut an das Netz des ÖPNV angebunden. Die Innenstadt, alle Schulen, der Landshuter Hauptbahnhof und die weitaus meisten sonstigen Infrastruktureinrichtungen sind wegen des ebenen Geländes gut auch mit dem Fahrrad erreichbar.
   In der Sitzung vom 07.03.2024 hat der Bausenat daher einer Reduzierung der sich nach der Stellplatzsatzung nachzuweisenden, oben genannten KFZ-Stellplätze zugestimmt. Grundlage für die Reduzierung wird ein Mobilitätskonzept sein. Dem gegenüber wird die Anzahl der Fahrrad-Abstellplätze erweitert.
   Das Mobilitätskonzept beruht auf der vorliegenden Bauleitplanung, den örtlichen, infrastrukturellen Gegebenheiten im näheren und mittleren Umfeld sowie der topografischen Situation.
   Ziel des Konzeptes ist die Reduzierung des KFZ-Individualverkehrs, der von den künftigen Bewohnern des neuen Baugebietes ausgelöst werden wird und damit die Reduzierung der Anzahl sowohl der nach den geltenden Satzungen und Vorschriften nachzuweisenden KFZ-Stellplätze und auch der tatsächlich benötigten Stellplätze. Damit einher geht eine Akzeptanz- und Attraktivitätssteigerung hinsichtlich des ÖPNVs und des Fahrradverkehrs.
   Im Wirkungsbereich des Mobilitätskonzeptes kommt es nach baulicher und organisatorischer Umsetzung der formulierten Maßnahmen für die bereits vorhandenen und die neu hinzuziehenden Anwohner zu einer Reduzierung durch Lärm und Staub, einer Reduzierung der Versiegelung der Bodenoberfläche, zu einer Verbesserung hinsichtlich der Versickerung von Niederschlägen und zu einer Abnahme der Gefährdung durch den KFZ-Verkehr. Die Anzahl der oberirdischen Stellplätze und die Ausdehnung der Tiefgaragen wird verkleinert. Die dadurch freiwerdenden Flächen tragen zu einer Verbesserung des Wohnumfeldes bei.
   Ein Fehlverhalten der Nutzer - gleich welcher Einrichtung - lässt sich planerisch nicht fassen. Ob die neuen Bewohner die entstehenden Tiefgaragen oder die angebotenen sonstigen Stellplätze für Kfz und Fahrräder nutzen oder nicht entzieht sich dem Regelungsinhalt der Bauleitplanung.
   Für die nunmehr geplanten insgesamt 148 Wohneinheiten (137 Wohnungen und 11 Reihenhäuser) stehen insgesamt 164 Tiefgaragen- und 35 oberirdische Stellplätze, sowie 11 Carports zur Verfügung.

3. Die Auswirkungen der geplanten Tiefgaragen auf das Grundwasser und den Grundwasserstrom wurden im „Numerischen Grundwassermodell“ von Dr. Blasy – Dr. Øverland vom 09.12.2019 untersucht. Darin wurde der Einfluss der geplanten Tiefgaragen auf die Grundwasserströmung und einen möglichen Aufstau betrachtet und festgestellt, dass die beiden Tiefgaragenkomplexe „keine Abhilfemaßnahmen zur weiteren Verminderung der Auswirkungen“ erforderlich machen“. Die sich aus den Berechnungen im genannten Gutachten ergebenden Auswirkungen bewegen sich im Bereich weniger Zentimeter. Ein Bodengutachten wurde erstellt und liegt als „Geotechnischer Bericht Nr. B1907247“ vom 18.09.2019 (Verfasser: GeoPlan, Osterhofen) vor.
   Die Notwendigkeit zur Durchführung eines Beweissicherungsverfahrens ergibt sich aus der jeweils gewählten Konstruktionsweise und damit zusammenhängend aus der Schwere des Eingriffs in den Baugrund. Sie liegt im Zuständigkeitsbereich des jeweiligen Bauherrn. Dem allgemein gültigen Verursacherprinzip folgend haftet der Bauherr oder die von ihm beauftragte ausführende Firma für durch seine Baumaßnahme verursachte Schäden an benachbarten Gebäuden.
   Die geforderten Grundwasser- Messstellen wurden im Zusammenhang mit dem Grundwassermonitoring eingerichtet.

4. Das Baugelände war bis zur Aufgabe seiner industriellen Nutzung nahezu zu 100 % versiegelt. Dem gegenüber stellt die jetzige Planung eine erhebliche Verbesserung dar. Insgesamt wird durch mehrere Maßnahmen die Pufferfähigkeit für Niederschlagswasser gefördert, wie durch die Festsetzung eines erhöhten Aufbaus bei der Dachbegrünung. Im Zuge der detaillierten Freiflächenplanung werden die Abflüsse für das Niederschlagswasser genau betrachtet und geprüft, wo ggfs. zusätzliche Maßnahme zur Rückhaltung, zum Abfluss oder zur Pufferung gegeben und/oder notwendig sind. Ziel wird sein, dem vorhandenen (Mischwasser-)Kanal kein Niederschlagswasser zuzuführen, was den Vorgaben der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) entspricht, die in § 15 Abs. 2 Ziffer 6 die Einleitung von Grund-Quell- und Sickerwasser in die öffentliche Entwässerungsanlage verbietet.

5. Wie vom Amt für Umwelt, Klima- und Naturschutz, SG Umweltschutz angegeben erfolgte die Sanierung der Altlasten innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans und damit auch des Deckblatts auf der Grundlage des Sanierungsplans vom 23.11.2012.

   Im Auftrag des Rechtsnachfolgers des die Altlasten verursachenden Unternehmens wurde – zeitlich gesehen nach der Unterrichtung der Öffentlichkeit und der von der Planung berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vom 16.07.2019 – einschl. 23.08.2019 – der Bericht 0027473 vom 18.11.2019, Verfasser ERM GmbH, Neu-Isenburg, bezüglich der PCB Bodensanierung vorgelegt. Darin sind unter Ziffer 5, Seite 12, eine „Zusammenfassende Bewertung und Empfehlungen“ enthalten.

   „Durch die Sanierungsmaßnahmen wurde etwa 99.8 % der im Boden vorhandenen PCB-Masse erfolgreich entfernt. Die verbliebenen 0,2 % an PCB-Masse (ca. 2,5 kg) liegen zu rund 90 % in Bodenhorizonten der gesättigten Bodenzone unterhalb des Referenzniveaus von 389,7 m Ü. NN vor. Der Sanierungszielwert für das Bodenmaterial von 10 mg/kg ist hier eingehalten.

   Oberhalb des Referenzniveaus von 389,7 m ü. NN verbleiben lediglich an der westlichen Grundstücksgrenze noch etwa 0,22 kg an PCB, was etwa 0,02 % der PCB-Ausgangsmasse darstellt. Diese Boden-Restbelastung in ca. 0,6 m unter Gelände ist gegenwärtig sowie bei der geplanten zukünftigen Nutzung durch die Tiefenlage sowie einen dort errichteten Zaun unzugänglich. Vor diesem Hintergrund ist eine Gefährdung für die Wirkungspfade Boden – Mensch (direkter Kontakt) und Boden – Nutzpflanze dauerhaft unterbunden. Der Wirkungspfad Boden – Grundwasser wird durch den geringen Querschnitt der Restbelastung, den nicht vorhandenen Grundwasseranschluss sowie die relativ geringe PCB-Restmasse von 0,22 kg als nicht signifikant bewertet.

   Ein Aushub der Restbelastung wäre mit erheblichen technischen Sicherungsmaßnahmen der Böschung bzw. der Gebäude auf dem Nachbargrundstück verbunden. Dieser Aufwand wäre … aus den o.g. Umständen nicht verhältnismäßig.

   Die Bodensanierung ist … erfolgreich abgeschlossen. Die primäre Quelle ist zu 99,8 % entfernt worden.“ Weitere Sanierungsmaßnahmen werden von den Gutachtern nicht für erforderlich gehalten.

   In der Sitzung des Bau- und des Umweltsenates am 24.10.2023 wurde bereits die Grundzüge einer einzurichtenden Grundwassersicherung dargestellt. Zwischenzeitlich liegt ein

   „Konzept zur Sicherung des Grundwasserabstroms nach abgeschlossener PCB-Bodensanierung“, erstellt durch das Ing.-Büro PGA Planung Gutachten Analytik GmbH, vor. Das Konzept kommt zusammenfassen auf folgendes Ergebnis:

   „Auf dem ehem. Betriebsgelände der […] in Landshut, Klötzlmüllerstraße 140, wurde bis Juli 2018 die quellenorientierte Bodensanierung einer PCB-Altlast durchgeführt. Die Verunreinigung geht auf den Vornutzer des Grundstücks, der […] und dort im Wesentlichen auf einen Brand im Jahr 1960 zurück, nach dem PCB-belastetes Material auf einem Teil des Grundstücks, Flurstück 2329, aufgefüllt wurde. Nach erfolgter Bodensanierung wurden abschließend weitere Untersuchungen des Bodens und des Grundwassers durchgeführt, die auch das westlich angrenzende Grundstück Klötzlmüllerstraße148 mit einbezogen hat. Ziel der Untersuchungen war die abschließende Gefährdungsabschätzung für alle relevanten Wirkungspfade und Schlussfolgerung, ob die Bodensanierung abgeschlossen ist, oder weitere

Maßnahmen nach §2 Abs. 7 oder Abs. 8 BBodSchG und im Sinne § 4 Abs. 3 BBodSchG notwendig sind. Bei der Bodensanierung durch Aushub wurden 1.105 kg an PCB entfernt. Die verbliebene Restbelastung lässt sich mit rund 4 kg abschätzen. Daraus ergibt sich eine rechnerische Effizienz der Bodensanierung von rund 99,6 %. Die Untersuchungen bestätigen insgesamt, dass die Sanierungsziele des genehmigten Sanierungsplanes für den Boden vom 23.11.2012 in hinreichenden Maß erfüllt sind. Die Bodensanierung wird damit als erfolgreich abgeschlossen bewertet.
Die auf dem Nachbargrundstück Klötzlmüllerstraße 148 detektierte punktuelle Restbelastung wurde im Mai und Juni 2022 durch Bodenaustausch entfernt.
Auf dem […]-Gelände überschreiten im quartären und im tertiären Grundwasserleiter die PCB-Konzentrationen den Stufe-1-Wert. Nach der Beprobung des quartären Grundwasserleiters vom 27.03.2023 übersteigt nur noch ein Messwert geringfügig (0,57µg/l) den Stufe-2-Wert. D.h., es liegt eine Grundwasserverunreinigung vor, die weitestgehend unter dem Stufe-2-Wert bzw. der Bestimmungsgrenze liegt. Insgesamt zeigt sich ein abnehmender Trend der Grundwasserkonzentrationen. Die PCB-Fahne mit Konzentrationen über dem Stufe-1-Wert (0,05 µg/l) erstreckt sich im quartären Grundwasserleiter ausgehend von der Quelle mit einer Breite von rund 65 m bis etwa 350 m in den Abstrom des BMI-Geländes. Belastbare Daten über die Länge der Schadstofffahne im tertiären Grundwasserleiter sind nicht vorhanden. Jedoch ist im Vergleich zum quartären Grundwasserleiter die Durchlässigkeit um den Faktor 60 niedriger und die Fracht um den Faktor 10 geringer. Es ist daher naheliegend, dass die Fahnenlänge im tertiären Grundwasserleiter erheblich kürzer sein muss als die Fahne im Quartär.“
Das Wasserwirtschaftsamt hat dem Konzept im Prinzip zugestimmt. Folgende Punkte sind noch offen:

- <u>Messungen im tertiären Grundwasserleiters:</u>
  Diese müssen zwingend noch in das Konzept aufgenommen werden.
- <u>Restbelastungen auf der Westseite des Grundstücks:</u>
  Das Nachbargrundstück wurde im Jahr 2021 saniert. Die Belastungen dort waren konzentriert im Randbereich zwischen Hausnummer 140 und 148 zu finden. Bei der damaligen Sanierung wurde festgestellt, dass sich Reste der Belastungen noch in den Randbereich der Hausnummer 140 ziehen. Diese müssen noch entfernt werden. Da aber ohnehin Bau- und Aushubarbeiten stattfinden müssen, kann dies ohne größeren Aufwand erfolgen. Zu klären ist hier nur noch die Frage, ob die Aushubmaßnahme von den jetzigen Eigentümern oder den vergangenen Eigentümern durchgeführt wird.
- <u>Monitoring:</u>
  Auch wenn nach dem Sicherungszeitraum von 4 Jahren keine Maßnahmen zur Schadstoffreduzierung mehr erfolgen werden, ist dennoch weiterhin ein Monitoring durchzuführen. Bereits im vergangenen Gutachten des Büros ERM, indem die Verhältnismäßigkeit der Maßnahmen abgewogen wurde, ist ein Monitoring empfohlen worden. Zu klären ist hier nur noch die Frage, ob das Monitoring von den jetzigen Eigentümern oder den vergangenen Eigentümern durchgeführt wird.
  Bereits zur Sitzung vom 24.10.2023 wurden zur grundsätzlichen Bebaubarkeit des Grundstücks Stellungnahmen vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten sowie vom Gesundheitsamt eingeholt. Beiden Fachstellen sehen eine Wohnnutzung als unproblematisch an.
- <u>Wirkpfad Boden-Nutzpflanze</u>
  Zweck des BBodSchG ist die nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen. Bei stofflichen Belastungen landwirtschaftlich genutzter Böden geht es primär um eine mögliche Beeinträchtigung der Nutzungsfunktion als Standort für landwirtschaftliche Nutzung. Gleiches gilt entsprechend für gartenbauliche Nutzungen.
  Bei der Gefährdungsabschätzung des Pfades Boden-Nutzpflanze sind folgende Punkte zu klären:
  Welche Gefahren gehen im konkreten Fall von den im Boden vorhandenen Schadstoffen für Nahrungs- und Futterpflanzen aus? Wie sind diese Gefahren zu beurteilen? Welche Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen können auf kontaminierten Flächen im Vorfeld technischer Maßnahmen zum Schutz der darauf wachsenden Nutzpflanzen ergriffen werden?

Die fachliche Bewertung obliegt dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten.

- Wirkpfad Boden-Mensch
  Ein Kontakt mit dem Boden kann durch die alltägliche Nutzung wie Sport, Spielen, Wohnen und Arbeiten stattfinden. Dabei steht beim Wirkungspfad Boden-Mensch (direkter Kontakt) die orale Aufnahme insbesondere bei Kleinkindern auf Kinderspielflächen, Wohngebieten sowie Park- und Freizeitanlagen, und die inhalative Aufnahme von aufgewirbelten Bodenpartikeln vor allem bei Erwachsenen auf Industrie- und Gewerbegrundstücken im Vordergrund.
  Die fachliche Bewertung obliegt dem Gesundheitsamt.
- Gefährdungsbeurteilung
  Ob tatsächliche eine Gefährdung vorliegt, hängt ganz wesentlich davon ab, wie große der Abstand zwischen Belastungen und Oberfläche ist. Der Gesetzgeber hat daher pauschalisierte Werte zur Gefährdungsbeurteilung in der Bundesbodenschutzverordnung festgelegt.
  Im vorliegenden Altlastenfall wurde bereits der Oberboden mit einer Mächtigkeit von bis zu 3 Metern flächig auf dem Grundstück abgetragen. Auffüllungen bis zum ursprünglichen Geländeniveau erfolgen im Rahmen der Baumaßnahmen. Damit ist eine „saubere“ Deckschicht von rund 3 Metern vorhanden.
  Die Mindestabstände werden daher im Fall des Wirkpfads Boden-Mensch um das 10-fache überschritten, die des Wirkpfads Boden Nutzpflanze um das 5-fache.

Entsprechende positive Stellungnahmen der beiden Fachbehörden liegen vor.

Es wird gefordert:
a) Die ursprünglichen Sanierungsmaßnahmen vor einer Bebauung abzuschließen und alle Sanierungsmöglichkeiten auszuschöpfen. Eine evt. vorliegende Unverhältnismäßigkeit sei durch unabhängige Gutachten zu belegen. Die erwähnten und vorliegenden Gutachten bestätigen bereits, dass im Rahmen der Verhältnismäßigkeit alles Mögliche getan und veranlasst wurde. Weitere Sanierungsmaßnahmen würden keine signifikante Verbesserung bringen. Es kann beim Grundwassermonitoring wegen der verbliebenen Restbelastung und dem dadurch veranlassten Erlass der Allgemeinverfügung nur noch darum gehen, zum einen die Entwicklung zu beobachten, rechtzeitig und umfassend zu dokumentieren und zum baldigst möglichen Zeitpunkt die Allgemeinverfügung aufzuheben.
b) Der Nachweis, ab welcher Höhenkote (389,7 m ü.NN) keine signifikanten grundwassergefährdenden Altlasten mehr vorliegen, ist im entsprechenden Gutachten vom 18.11.2019 enthalten. Dieser Kote folgt die Festsetzung der Höhenlage eben der -künftigen – Sauberkeitsschicht.
c) Grundsätzlich werden alle Gutachten, die im Zusammenhang mit der Altlastensanierung erstellt wurden und falls notwendig künftig noch erstellt werden vom Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz bewertet.
Inwieweit das Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz, SG Umweltschutz, dass angesprochene Gutachten durch Beauftragung eines weiteren Gutachtens verifizieren lässt, liegt in der Entscheidungsbefugnis der Behörde.
d) Das Wasserwirtschaftsamt Landshut ist als Fachbehörde eng in die gesamten Vorgänge eingebunden und verfügt amtsintern über den erforderlichen Sachverstand zur Beurteilung der Notwendigkeit ergänzender Gutachten.
e) Grundsätzlich richtet sich bei allen Bauvorhaben die Zulässigkeit zur Verwendung von Baustoffen nach den jeweils geltenden diesbezüglichen technischen Vorschriften und Regelungen, insbesondere der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) die Schutz bieten soll vor aus ortsfesten Anlagen (z.B. Keller, Fundamente, Tiefgaragen u.ä,) freigesetzten wassergefährdenden Stoffen.
Eine Mobilisierung des im Boden verbliebenen Rest-PCBs kann zunächst durch das Bewegen von Aushubmaterial erfolgen. Dies berücksichtigend bestimmt die Planung bereits die Unterkante der Sauberkeitsschicht. Bis zu diesem Tiefenhorizont wurde die Bodensanierung durchgeführt. Eine weitere Möglichkeit der Mobilisierung besteht durch den Grundwassereintrag und –transport. Wenn im Grundwasser gebaut wird, ist hierfür eine Genehmigung erforderlich. Dies geschieht durch stellen eines Wasserrechtsantrags. Die Fachbehörde prüft dann eigenständig, ob zum Nachweis der Unbedenklichkeit weiterführende Gutachten erforderlich und vorzulegen sind.

f) Die Höhenlage für die Unterkante der Sauberkeitsschicht wurde auf 389,7 m ü.NN bestimmt. Um diese Sauberkeitsschicht herzustellen werden die Aushubarbeiten diese Höhenkote nur minimal um wenige Zentimeter unterschreiten.
Der mittlere im Geotechnischen Bericht vom 18.09.2019) angegebene Grundwasserspiegel liegt bei 389,5 m ü. NN, der höchste GW-Stand bei 391,5 m ü.NN (inkl. 50 cm Sicherheitszuschlag). Normale Grundwasserverhältnisse voraussetzend, sollte es damit im Rahmen der Erdarbeiten zu keinen Eingriffen in das Grundwasser kommen.
Sollte das Grundwasser während der Bauarbeiten aufgrund heftiger Niederschläge vorübergehend ansteigen, werden die entsprechenden Arbeiten für diesen Zeitraum unterbrochen.
g) Das Bayerische Landesamt für Umwelt (LfU) führt nach Art. 3 Abs. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) das sogenannte Altlastenkataster. Über die Entlassung einer Fläche aus diesem Verzeichnis entscheidet die Kreisverwaltungsbehörde, im vorliegenden Fall das Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz der kreisfreien Stadt Landshut.
h) Die im Zusammenhang mit der Bauleitplanung erstellten Gutachten sind als Verfahrensunterlagen Bestandteil der Planungen und somit im Zeitraum der öffentlichen Auslegung für jedermann einsehbar. Die Gutachten enthalten an ihrem Ende eine kurze allgemeinverständliche Zusammenfassung.
i) Die in der Zeit vom 16.07.2019 bis 23.08.2019 durchgeführte Beteiligung der Öffentlichkeit stellt nur einen von mehreren Verfahrensschritten bei der Aufstellung von Bebauungsplänen dar. Vorrangig dient die gem. § 3 Abs.1 BauGB durchgeführte Beteiligung der Information der Bürger und im Rückfluss auch der Planungsbehörde.
Während aller Beteiligungszeiträume steht es jedermann frei sich durch Einsichtnahme in die Akten Kenntnis der Planung und der einschlägigen Gutachten zu verschaffen.
Das Baugesetzbuch (BauGB) schreibt in § 3 Abs.2 die formelle öffentliche Auslegung für die Dauer eines Monats vor. Dieser Zeitraum ist als Regelzeitraum anzusehen. Es steht im Ermessen des Amtes für Stadtentwicklung und Stadtplanung der Stadt Landshut diesen Zeitraum zu verlängern.
j) Die Untersuchung des Grundwassers der Anwohner wurde erstmals 2019 vorgenommen und wird alle 2 Jahre wiederholt. Die letzte Probenentnahme erfolgte im August 2023. Die Entnahmen werden von Mitarbeitern der Stadt Landshut vorgenommen. Die Untersuchung der Proben geschieht durch ein von der Stadt Landshut beauftragtes Labor.
Die Durchführung von Bodenuntersuchungen in Bereichen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans / Deckblatts vor Beginn und nach Abschluss der Bauarbeiten ist über den Inhalt des Bebauungsplans nicht regelbar. Sie kann allenfalls im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages vereinbart werden oder individuell im konkreten Verdachtsfall.
k) Der gutachterliche Vergleich, ob die Deckblatt-Änderung das PCB-Grundwasserproblem besser löst als der rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahre 2014 wird nicht zielführend sein. Der Bebauungsplan aus dem Jahr 2014 ist rechtskräftig und auf seiner Basis und auf Basis der darin enthaltenen Festsetzungen dürfte damit gebaut werden. Für die aktuelle Deckblatt-Änderung bietet das laufende Verfahren mit Beteiligung aller zuständigen Fachbehörden Gelegenheit zur Prüfung.
Im Übrigen dienen weder der Bebauungsplan noch das Deckblatt hierzu der Lösung des PCB-Grundwasserproblems. Dieses Problem ist außerhalb der Bauleitplanung zu lösen. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wird geprüft inwieweit die Planung zu unzumutbaren Beeinträchtigungen führt.
l) Das laufende Aufstellungsverfahren für das Deckblatt 1 zum Bebauungsplan 02-34 folgt den diesbezüglichen Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB). Ein Einfluss auf das Abstimmungsverhalten der Mitglieder des Stadtrats ist nicht möglich.

Bezüglich der Thematik der Wertminderung wird darauf hingewiesen, dass ein eventueller Einfluss auf den Verkehrswert der betroffenen Grundstücke durch einen Bebauungsplan für sich genommen kein Kriterium für die Abwägungserheblichkeit ist. Es kommt auf die zu erwartenden tatsächlichen Beeinträchtigungen an, wie z.B. eine etwaige Reduzierung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung auf dem betroffenen Grundstück (BVerwG, Beschluss vom 09.02.1995, NVwZ 1995, 895).

6. Es werden Bedenken gegen Rechtmäßigkeit der Änderung des Bebauungsplanes im sogenannten beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geäußert.
   Die gesetzlichen Vorgaben für die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes 02-34 durch Deckblatt 1 durch ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauBG als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ sind gegeben. Die geplante Grundfläche aller geplanten Gebäude liegt zusammengenommen (mit GRZ 1 = ca. 4.199 m² und GRZ 2 = ca. 9.223 m²) deutlich unter der Höchstgrenze von 20.000 m². Die in den, in der Stellungnahme zitierten Paragraphen § 1 Abs. 6 Nr. 7a und § 2 Abs. 4 BauGB beziehen gerade nicht auf ein Verfahren der Innenentwicklung. Die Belange, die in einer formellen Umweltprüfung abzuarbeiten sind, bleiben auch in einem Verfahren der Innenentwicklung unverändert abwägungserheblich (hier: § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a), c), e), h) und i) BauGB). Es ergeben sich bei einem Verfahren der Innenentwicklung somit keine materiellen Änderungen gegenüber einem regulären Verfahren mit Umweltprüfung. Der § 13a BauGB schließt das Verfahren der Innenentwicklung nur bei Belangen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b) (Natura2000-Gebiete) aus.

53. [redacted]
mit dem Schreiben vom 21.08.2019

https://cloudla.Landshut.de/nextcloud/index.php/s/NMNfiPjLoMHCsZo

Beschluss:

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

1. Im Einspruch wird die Situierung der drei Tiefgaragenein- und -ausfahrten zum Kreuzeckweg und zum Seitenarm der Klötzlmüllerstraße moniert. Die beiden Zufahrtsrampen zum Kreuzeckweg werden in der geänderten Planung zum Deckblatt nicht weiterverfolgt und entfallen.
   Die bisher geplante Tiefgaragenzufahrt zum Seitenarm der Klötzlmüllerstraße wird um 90° gedreht und öffnet sich somit direkt zur Klötzlmüllerstraße.
   Die für die Baufelder 11 und 12 benötigte Tiefgarage erhält eine kombinierte Zu-und Abfahrt ebenfalls direkt zur Klötzlmüllerstraße hin.
   Die Klötzlmüllerstraße ist und bleibt die Hauptverbindung des gesamten Viertels zur Innenstadt und in das übergeordnete Straßennetz. Sie ist zur Aufnahme des Neuverkehrs geeignet und ausreichend dimensioniert. Es ist folgerichtig geboten die Tiefgaragen an sie anzubinden.
   Zum Schutz der Anlieger und entsprechend den technischen sowie rechtlichen Vorschriften werden die geplanten Tiefgaragenzu- und –ausfahrten eingehaust und gemäß den Angaben aus dem Immissionsschutztechnischen Gutachten der Hoock & Partner Sachverständige PartG mbH vom 19.01.2022 schallgedämmt ausgebildet.
   Die Auswirkungen des planungsbedingten steigenden künftigen Verkehrsaufkommens wurde in der „Verkehrsuntersuchung Klötzlmüllerviertel in Landshut“ vom 18.09.2020 der Projekta-Ingenieurgesellschaft, Auerbach und in einem „Immissionsschutztechnisches Gutachten, Schallimmissionsschutz, Projekt-Nr. LA-2321-03 / 2321-03_E01 vom 19.01.2022 durch das Büro Hoock & Partner Sachverständige PartG mbH, Landshut untersucht. Letzteres Gutachten bezieht sich bereits auf die vorliegende, geänderte, reduzierte Planung. Es kommt zu dem Ergebnis, dass lediglich an den Südseiten der geplanten Mehrfamilienhäuser (Baufelder 10 – 12), zur Klötzlmüllerstrasse hin, Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Diese sind durch eine entsprechende Grundrißorientierung in Kombination mit baulichen Maßnahmen durchführbar.

2. Die geplante Anzahl an Kfz-Stellplätzen richtet sich dabei i.d.R. nach der Stellplatzsatzung (StPlS) der Stadt Landshut vom 11.05.2015, zuletzt geändert durch Satzung vom 16.11.2020. Zusätzlich zu den Kfz-Stellplätzen werden den jeweiligen Mehrfamilienhäusern auch zugeordnete Fahrrad-Abstellflächen und -plätze geschaffen. Das Baugebiet ist gut an das Netz des ÖPNV angebunden. Die Innenstadt, alle

Schulen, der Landshuter Hauptbahnhof und die weitaus meisten sonstigen Infrastruktureinrichtungen sind wegen des ebenen Geländes gut auch mit dem Fahrrad erreichbar.
In der Sitzung vom 07.03.2024 hat der Bausenat daher einer Reduzierung der sich nach der Stellplatzsatzung nachzuweisenden, oben genannten KFZ-Stellplätze zugestimmt. Grundlage für die Reduzierung wird ein Mobilitätskonzept sein. Dem gegenüber wird die Anzahl der Fahrrad-Abstellplätze erweitert.
Das Mobilitätskonzept beruht auf der vorliegenden Bauleitplanung, den örtlichen, infrastrukturellen Gegebenheiten im näheren und mittleren Umfeld sowie der topografischen Situation.
Ziel des Konzeptes ist die Reduzierung des KFZ-Individualverkehrs, der von den künftigen Bewohnern des neuen Baugebietes ausgelöst werden wird und damit die Reduzierung der Anzahl sowohl der nach den geltenden Satzungen und Vorschriften nachzuweisenden KFZ-Stellplätze und auch der tatsächlich benötigten Stellplätze. Damit einher geht eine Akzeptanz- und Attraktivitätssteigerung hinsichtlich des ÖPNVs und des Fahrradverkehrs.
Im Wirkungsbereich des Mobilitätskonzeptes kommt es nach baulicher und organisatorischer Umsetzung der formulierten Maßnahmen für die bereits vorhandenen und die neu hinzuziehenden Anwohner zu einer Reduzierung durch Lärm und Staub, einer Reduzierung der Versiegelung der Bodenoberfläche, zu einer Verbesserung hinsichtlich der Versickerung von Niederschlägen und zu einer Abnahme der Gefährdung durch den KFZ-Verkehr. Die Anzahl der oberirdischen Stellplätze und die Ausdehnung der Tiefgaragen wird verkleinert. Die dadurch freiwerdenden Flächen tragen zu einer Verbesserung des Wohnumfeldes bei.
Ein Fehlverhalten der Nutzer - gleich welcher Einrichtung - lässt sich planerisch nicht fassen. Ob die neuen Bewohner die entstehenden Tiefgaragen oder die angebotenen sonstigen Stellplätze für Kfz und Fahrräder nutzen oder nicht entzieht sich dem Regelungsinhalt der Bauleitplanung.
Für die nunmehr geplanten insgesamt 148 Wohneinheiten (137 Wohnungen und 11 Reihenhäuser) stehen insgesamt 164 Tiefgaragen- und 35 oberirdische Stellplätze, sowie 11 Carports zur Verfügung.

3. Die Tiefgaragenzufahrten im Kreuzeckweg werden wie bereits mehrfach geschrieben nicht mehr weiterverfolgt. Weite Teile des Kreuzeckweges sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und seines Deckblatts. Dadurch ist hier auch keine Regelungsmöglichkeit gegeben. Eine Regelungsmöglichkeit besteht über den Schulwegplan der Stadt Landshut und entsprechende verkehrsregelnde Maßnahmen.

4. Gegenüber der in der Zeit vom16.07.2019 bis 23.08.2019 ausgelegten Planung wurde die Bebauungsdichte um rd. 13,3 % (= ca. 2.140 m² Geschoßfläche) reduziert. Im Nordosten des Geltungsbereiches (Baufelder 7 – 9) wurden die Gebäudehöhen zurückgenommen. Anstelle der hier bisher geplanten Mehrfamilienhäuser mit 3 -4 Vollgeschossen sollen nunmehr Reihenhäuser mit 2 – 3 Vollgeschossen errichtet werden. Die geplante Bebauungsdichte folgt der oben erwähnten Befriedigung der prognostizierten Nachfrage nach Wohnraum. Wie ebenfalls bereits mehrfach erwähnt liegt ein Immissionsschutztechnisches Gutachten inzwischen vor.

5. Die Auswirkungen der geplanten Tiefgaragen auf das Grundwasser und den Grundwasserstrom wurden im „Numerischen Grundwassermodell“ von Dr. Blasy – Dr. Øverland vom 09.12.2019 untersucht. Darin wurde der Einfluss der geplanten Tiefgaragen auf die Grundwasserströmung und einen möglichen Aufstau betrachtet und festgestellt, dass die beiden Tiefgaragenkomplexe „keine Abhilfemaßnahmen zur weiteren Verminderung der Auswirkungen“ erforderlich machen“. Die sich aus den Berechnungen im genannten Gutachten ergebenden Auswirkungen bewegen sich im Bereich weniger Zentimeter. Ein Bodengutachten wurde erstellt und liegt als „Geotechnischer Bericht Nr. B1907247“ vom 18.09.2019 (Verfasser: GeoPlan, Osterhofen) vor.
Die Notwendigkeit zur Durchführung eines Beweissicherungsverfahrens ergibt sich aus der jeweils gewählten Konstruktionsweise und damit zusammenhängend aus der Schwere des Eingriffs in den Baugrund. Sie liegt im Zuständigkeitsbereich des

jeweiligen Bauherrn. Dem allgemein gültigen Verursacherprinzip folgend haftet der Bauherr oder die von ihm beauftragte ausführende Firma für durch seine Baumaßnahme verursachte Schäden an benachbarten Gebäuden.
Die geforderten Grundwasser- Messstellen wurden im Zusammenhang mit dem Grundwassermonitoring eingerichtet.

6. Das Baugelände war bis zur Aufgabe seiner industriellen Nutzung nahezu zu 100 % versiegelt. Dem gegenüber stellt die jetzige Planung eine erhebliche Verbesserung dar. Insgesamt wird durch mehrere Maßnahmen die Pufferfähigkeit für Niederschlagswasser gefördert, wie durch die Festsetzung eines erhöhten Aufbaus bei der Dachbegrünung. Im Zuge der detaillierten Freiflächenplanung werden die Abflüsse für das Niederschlagswasser genau betrachtet und geprüft, wo ggfs. zusätzliche Maßnahme zur Rückhaltung, zum Abfluss oder zur Pufferung gegeben und/oder notwendig sind. Ziel wird sein, dem vorhandenen (Mischwasser-)Kanal kein Niederschlagswasser zuzuführen, was den Vorgaben der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) entspricht, die in § 15 Abs. 2 Ziffer 6 die Einleitung von Grund-Quell- und Sickerwasser in die öffentliche Entwässerungsanlage verbietet.

7. Wie vom Amt für Umwelt, Klima- und Naturschutz, SG Umweltschutz angegeben erfolgte die Sanierung der Altlasten innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans und damit auch des Deckblatts auf der Grundlage des Sanierungsplans vom 23.11.2012.
Im Auftrag des Rechtsnachfolgers des die Altlasten verursachenden Unternehmens wurde – zeitlich gesehen nach der Unterrichtung der Öffentlichkeit und der von der Planung berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vom 16.07.2019 – einschl. 23.08.2019 – der Bericht 0027473 vom 18.11.2019, Verfasser ERM GmbH, Neu-Isenburg, bezüglich der PCB Bodensanierung vorgelegt. Darin sind unter Ziffer 5, Seite 12, eine „Zusammenfassende Bewertung und Empfehlungen“ enthalten.
„Durch die Sanierungsmaßnahmen wurde etwa 99.8 % der im Boden vorhandenen PCB-Masse erfolgreich entfernt. Die verbliebenen 0,2 % an PCB-Masse (ca. 2,5 kg) liegen zu rund 90 % in Bodenhorizonten der gesättigten Bodenzone unterhalb des Referenzniveaus von 389,7 m Ü. NN vor. Der Sanierungszielwert für das Bodenmaterial von 10 mg/kg ist hier eingehalten.
Oberhalb des Referenzniveaus von 389,7 m ü. NN verbleiben lediglich an der westlichen Grundstücksgrenze noch etwa 0,22 kg an PCB, was etwa 0,02 % der PCB-Ausgangsmasse darstellt. Diese Boden-Restbelastung in ca. 0,6 m unter Gelände ist gegenwärtig sowie bei der geplanten zukünftigen Nutzung durch die Tiefenlage sowie einen dort errichteten Zaun unzugänglich. Vor diesem Hintergrund ist eine Gefährdung für die Wirkungspfade Boden – Mensch (direkter Kontakt) und Boden – Nutzpflanze dauerhaft unterbunden. Der Wirkungspfad Boden – Grundwasser wird durch den geringen Querschnitt der Restbelastung, den nicht vorhandenen Grundwasseranschluss sowie die relativ geringe PCB-Restmasse von 0,22 kg als nicht signifikant bewertet.
Ein Aushub der Restbelastung wäre mit erheblichen technischen Sicherungsmaßnahmen der Böschung bzw. der Gebäude auf dem Nachbargrundstück verbunden. Dieser Aufwand wäre … aus den o.g. Umständen nicht verhältnismäßig.
Die Bodensanierung ist … erfolgreich abgeschlossen. Die primäre Quelle ist zu 99,8 % entfernt worden.“ Weitere Sanierungsmaßnahmen werden von den Gutachtern nicht für erforderlich gehalten.
In der Sitzung des Bau- und des Umweltsenates am 24.10.2023 wurde bereits die Grundzüge einer einzurichtenden Grundwassersicherung dargestellt. Zwischenzeitlich liegt ein
„Konzept zur Sicherung des Grundwasserabstroms nach abgeschlossener PCB-Bodensanierung“, erstellt durch das Ing.-Büro PGA Planung Gutachten Analytik GmbH, vor. Das Konzept kommt zusammenfassen auf folgendes Ergebnis:
„Auf dem ehem. Betriebsgelände der […] in Landshut, Klötzlmüllerstraße 140, wurde bis Juli 2018 die quellenorientierte Bodensanierung einer PCB-Altlast durchgeführt. Die Verunreinigung geht auf den Vornutzer des Grundstücks, der […] und dort im Wesentlichen auf einen Brand im Jahr 1960 zurück, nach dem PCB-belastetes Material

auf einem Teil des Grundstücks, Flurstück 2329, aufgefüllt wurde. Nach erfolgter Bodensanierung wurden abschließend weitere Untersuchungen des Bodens und des Grundwassers durchgeführt, die auch das westlich angrenzende Grundstück Klötzlmüllerstraße148 mit einbezogen hat. Ziel der Untersuchungen war die abschließende Gefährdungsabschätzung für alle relevanten Wirkungspfade und Schlussfolgerung, ob die Bodensanierung abgeschlossen ist, oder weitere Maßnahmen nach §2 Abs. 7 oder Abs. 8 BBodSchG und im Sinne § 4 Abs. 3 BBodSchG notwendig sind. Bei der Bodensanierung durch Aushub wurden 1.105 kg an PCB entfernt. Die verbliebene Restbelastung lässt sich mit rund 4 kg abschätzen. Daraus ergibt sich eine rechnerische Effizienz der Bodensanierung von rund 99,6 %. Die Untersuchungen bestätigen insgesamt, dass die Sanierungsziele des genehmigten Sanierungsplanes für den Boden vom 23.11.2012 in hinreichenden Maß erfüllt sind. Die Bodensanierung wird damit als erfolgreich abgeschlossen bewertet.
Die auf dem Nachbargrundstück Klötzlmüllerstraße 148 detektierte punktuelle Restbelastung wurde im Mai und Juni 2022 durch Bodenaustausch entfernt.
Auf dem […]-Gelände überschreiten im quartären und im tertiären Grundwasserleiter die PCB-Konzentrationen den Stufe-1-Wert. Nach der Beprobung des quartären Grundwasserleiters vom 27.03.2023 übersteigt nur noch ein Messwert geringfügig (0,57µg/l) den Stufe-2-Wert. D.h., es liegt eine Grundwasserverunreinigung vor, die weitestgehend unter dem Stufe-2-Wert bzw. der Bestimmungsgrenze liegt. Insgesamt zeigt sich ein abnehmender Trend der Grundwasserkonzentrationen. Die PCB-Fahne mit Konzentrationen über dem Stufe-1-Wert (0,05 µg/l) erstreckt sich im quartären Grundwasserleiter ausgehend von der Quelle mit einer Breite von rund 65 m bis etwa 350 m in den Abstrom des BMI-Geländes. Belastbare Daten über die Länge der Schadstofffahne im tertiären Grundwasserleiter sind nicht vorhanden. Jedoch ist im Vergleich zum quartären Grundwasserleiter die Durchlässigkeit um den Faktor 60 niedriger und die Fracht um den Faktor 10 geringer. Es ist daher naheliegend, dass die Fahnenlänge im tertiären Grundwasserleiter erheblich kürzer sein muss als die Fahne im Quartär.“
Das Wasserwirtschaftsamt hat dem Konzept im Prinzip zugestimmt. Folgende Punkte sind noch offen:

- Messungen im tertiären Grundwasserleiters:
  Diese müssen zwingend noch in das Konzept aufgenommen werden.
- Restbelastungen auf der Westseite des Grundstücks:
  Das Nachbargrundstück wurde im Jahr 2021 saniert. Die Belastungen dort waren konzentriert im Randbereich zwischen Hausnummer 140 und 148 zu finden. Bei der damaligen Sanierung wurde festgestellt, dass sich Reste der Belastungen noch in den Randbereich der Hausnummer 140 ziehen. Diese müssen noch entfernt werden. Da aber ohnehin Bau- und Aushubarbeiten stattfinden müssen, kann dies ohne größeren Aufwand erfolgen. Zu klären ist hier nur noch die Frage, ob die Aushubmaßnahme von den jetzigen Eigentümern oder den vergangenen Eigentümern durchgeführt wird.
- Monitoring:
  Auch wenn nach dem Sicherungszeitraum von 4 Jahren keine Maßnahmen zur Schadstoffreduzierung mehr erfolgen werden, ist dennoch weiterhin ein Monitoring durchzuführen. Bereits im vergangenen Gutachten des Büros ERM, indem die Verhältnismäßigkeit der Maßnahmen abgewogen wurde, ist ein Monitoring empfohlen worden. Zu klären ist hier nur noch die Frage, ob das Monitoring von den jetzigen Eigentümern oder den vergangenen Eigentümern durchgeführt wird.
  Bereits zur Sitzung vom 24.10.2023 wurden zur grundsätzlichen Bebaubarkeit des Grundstücks Stellungnahmen vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten sowie vom Gesundheitsamt eingeholt. Beiden Fachstellen sehen eine Wohnnutzung als unproblematisch an.
- Wirkpfad Boden-Nutzpflanze
  Zweck des BBodSchG ist die nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen. Bei stofflichen Belastungen landwirtschaftlich genutzter Böden geht es primär um eine mögliche Beeinträchtigung der Nutzungsfunktion als Standort für landwirtschaftliche Nutzung. Gleiches gilt entsprechend für gartenbauliche Nutzungen.

Bei der Gefährdungsabschätzung des Pfades Boden-Nutzpflanze sind folgende Punkte zu klären:
Welche Gefahren gehen im konkreten Fall von den im Boden vorhandenen Schadstoffen für Nahrungs- und Futterpflanzen aus? Wie sind diese Gefahren zu beurteilen? Welche Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen können auf kontaminierten Flächen im Vorfeld technischer Maßnahmen zum Schutz der darauf wachsenden Nutzpflanzen ergriffen werden?
Die fachliche Bewertung obliegt dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten.

- Wirkpfad Boden-Mensch
  Ein Kontakt mit dem Boden kann durch die alltägliche Nutzung wie Sport, Spielen, Wohnen und Arbeiten stattfinden. Dabei steht beim Wirkungspfad Boden-Mensch (direkter Kontakt) die orale Aufnahme insbesondere bei Kleinkindern auf Kinderspielflächen, Wohngebieten sowie Park- und Freizeitanlagen, und die inhalative Aufnahme von aufgewirbelten Bodenpartikeln vor allem bei Erwachsenen auf Industrie- und Gewerbegrundstücken im Vordergrund.
  Die fachliche Bewertung obliegt dem Gesundheitsamt.
- Gefährdungsbeurteilung
  Ob tatsächliche eine Gefährdung vorliegt, hängt ganz wesentlich davon ab, wie große der Abstand zwischen Belastungen und Oberfläche ist. Der Gesetzgeber hat daher pauschalisierte Werte zur Gefährdungsbeurteilung in der Bundesbodenschutzverordnung festgelegt.
  Im vorliegenden Altlastenfall wurde bereits der Oberboden mit einer Mächtigkeit von bis zu 3 Metern flächig auf dem Grundstück abgetragen. Auffüllungen bis zum ursprünglichen Geländeniveau erfolgen im Rahmen der Baumaßnahmen. Damit ist eine „saubere“ Deckschicht von rund 3 Metern vorhanden.
  Die Mindestabstände werden daher im Fall des Wirkpfads Boden-Mensch um das 10-fache überschritten, die des Wirkpfads Boden Nutzpflanze um das 5-fache.

Entsprechende positive Stellungnahmen der beiden Fachbehörden liegen vor.

Es wird gefordert:
a) Die ursprünglichen Sanierungsmaßnahmen vor einer Bebauung abzuschließen und alle Sanierungsmöglichkeiten auszuschöpfen. Eine evt. vorliegende Unverhältnismäßigkeit sei durch unabhängige Gutachten zu belegen. Die erwähnten und vorliegenden Gutachten bestätigen bereits, dass im Rahmen der Verhältnismäßigkeit alles Mögliche getan und veranlasst wurde. Weitere Sanierungsmaßnahmen würden keine signifikante Verbesserung bringen. Es kann beim Grundwassermonitoring wegen der verbliebenen Restbelastung und dem dadurch veranlassten Erlass der Allgemeinverfügung nur noch darum gehen, zum einen die Entwicklung zu beobachten, rechtzeitig und umfassend zu dokumentieren und zum baldigst möglichen Zeitpunkt die Allgemeinverfügung aufzuheben.
b) Der Nachweis, ab welcher Höhenkote (389,7 m ü.NN) keine signifikanten grundwassergefährdenden Altlasten mehr vorliegen, ist im entsprechenden Gutachten vom 18.11.2019 enthalten. Dieser Kote folgt die Festsetzung der Höhenlage eben der -künftigen – Sauberkeitsschicht.
c) Grundsätzlich werden alle Gutachten, die im Zusammenhang mit der Altlastensanierung erstellt wurden und falls notwendig künftig noch erstellt werden vom Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz bewertet.
Inwieweit das Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz, SG Umweltschutz, dass angesprochene Gutachten durch Beauftragung eines weiteren Gutachtens verifizieren lässt, liegt in der Entscheidungsbefugnis der Behörde.
d) Das Wasserwirtschaftsamt Landshut ist als Fachbehörde eng in die gesamten Vorgänge eingebunden und verfügt amtsintern über den erforderlichen Sachverstand zur Beurteilung der Notwendigkeit ergänzender Gutachten.
e) Grundsätzlich richtet sich bei allen Bauvorhaben die Zulässigkeit zur Verwendung von Baustoffen nach den jeweils geltenden diesbezüglichen technischen Vorschriften und Regelungen, insbesondere der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) die Schutz bieten soll vor aus ortsfesten Anlagen (z.B. Keller, Fundamente, Tiefgaragen u.ä,) freigesetzten wassergefährdenden Stoffen.

Eine Mobilisierung des im Boden verbliebenen Rest-PCBs kann zunächst durch das Bewegen von Aushubmaterial erfolgen. Dies berücksichtigend bestimmt die Planung bereits die Unterkante der Sauberkeitsschicht. Bis zu diesem Tiefenhorizont wurde die Bodensanierung durchgeführt. Eine weitere Möglichkeit der Mobilisierung besteht durch den Grundwassereintrag und –transport. Wenn im Grundwasser gebaut wird, ist hierfür eine Genehmigung erforderlich. Dies geschieht durch stellen eines Wasserrechtsantrags. Die Fachbehörde prüft dann eigenständig, ob zum Nachweis der Unbedenklichkeit weiterführende Gutachten erforderlich und vorzulegen sind.
f) Die Höhenlage für die Unterkante der Sauberkeitsschicht wurde auf 389,7 m ü.NN bestimmt. Um diese Sauberkeitsschicht herzustellen werden die Aushubarbeiten diese Höhenkote nur minimal um wenige Zentimeter unterschreiten.
Der mittlere im Geotechnischen Bericht vom 18.09.2019) angegebene Grundwasserspiegel liegt bei 389,5 m ü. NN, der höchste GW-Stand bei 391,5 m ü.NN (inkl. 50 cm Sicherheitszuschlag). Normale Grundwasserverhältnisse voraussetzend, sollte es damit im Rahmen der Erdarbeiten zu keinen Eingriffen in das Grundwasser kommen.
Sollte das Grundwasser während der Bauarbeiten aufgrund heftiger Niederschläge vorübergehend ansteigen, werden die entsprechenden Arbeiten für diesen Zeitraum unterbrochen.
g) Das Bayerische Landesamt für Umwelt (LfU) führt nach Art. 3 Abs. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) das sogenannte Altlastenkataster. Über die Entlassung einer Fläche aus diesem Verzeichnis entscheidet die Kreisverwaltungsbehörde, im vorliegenden Fall das Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz der kreisfreien Stadt Landshut.
h) Die im Zusammenhang mit der Bauleitplanung erstellten Gutachten sind als Verfahrensunterlagen Bestandteil der Planungen und somit im Zeitraum der öffentlichen Auslegung für jedermann einsehbar. Die Gutachten enthalten an ihrem Ende eine kurze allgemeinverständliche Zusammenfassung.
i) Die in der Zeit vom 16.07.2019 bis 23.08.2019 durchgeführte Beteiligung der Öffentlichkeit stellt nur einen von mehreren Verfahrensschritten bei der Aufstellung von Bebauungsplänen dar. Vorrangig dient die gem. § 3 Abs.1 BauGB durchgeführte Beteiligung der Information der Bürger und im Rückfluss auch der Planungsbehörde.
Während aller Beteiligungszeiträume steht es jedermann frei sich durch Einsichtnahme in die Akten Kenntnis der Planung und der einschlägigen Gutachten zu verschaffen.
Das Baugesetzbuch (BauGB) schreibt in § 3 Abs.2 die formelle öffentliche Auslegung für die Dauer eines Monats vor. Dieser Zeitraum ist als Regelzeitraum anzusehen. Es steht im Ermessen des Amtes für Stadtentwicklung und Stadtplanung der Stadt Landshut diesen Zeitraum zu verlängern.
j) Die Untersuchung des Grundwassers der Anwohner wurde erstmals 2019 vorgenommen und wird alle 2 Jahre wiederholt. Die letzte Probenentnahme erfolgte im August 2023. Die Entnahmen werden von Mitarbeitern der Stadt Landshut vorgenommen. Die Untersuchung der Proben geschieht durch ein von der Stadt Landshut beauftragtes Labor.
Die Durchführung von Bodenuntersuchungen in Bereichen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans / Deckblatts vor Beginn und nach Abschluss der Bauarbeiten ist über den Inhalt des Bebauungsplans nicht regelbar. Sie kann allenfalls im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages vereinbart werden oder individuell im konkreten Verdachtsfall.
k) Der gutachterliche Vergleich, ob die Deckblatt-Änderung das PCB-Grundwasserproblem besser löst als der rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahre 2014 wird nicht zielführend sein. Der Bebauungsplan aus dem Jahr 2014 ist rechtskräftig und auf seiner Basis und auf Basis der darin enthaltenen Festsetzungen dürfte damit gebaut werden. Für die aktuelle Deckblatt-Änderung bietet das laufende Verfahren mit Beteiligung aller zuständigen Fachbehörden Gelegenheit zur Prüfung.
Im Übrigen dienen weder der Bebauungsplan noch das Deckblatt hierzu der Lösung des PCB-Grundwasserproblems. Dieses Problem ist außerhalb der Bauleitplanung zu lösen. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wird geprüft inwieweit die Planung zu unzumutbaren Beeinträchtigungen führt.

l) Das laufende Aufstellungsverfahren für das Deckblatt 1 zum Bebauungsplan 02-34 folgt den diesbezüglichen Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB). Ein Einfluss auf das Abstimmungsverhalten der Mitglieder des Stadtrats ist nicht möglich.

Bezüglich der Thematik der Wertminderung wird darauf hingewiesen, dass ein eventueller Einfluss auf den Verkehrswert der betroffenen Grundstücke durch einen Bebauungsplan für sich genommen kein Kriterium für die Abwägungserheblichkeit ist. Es kommt auf die zu erwartenden tatsächlichen Beeinträchtigungen an, wie z.B. eine etwaige Reduzierung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung auf dem betroffenen Grundstück (BVerwG, Beschluss vom 09.02.1995, NVwZ 1995, 895).

8. Es werden Bedenken gegen Rechtmäßigkeit der Änderung des Bebauungsplanes im sogenannten beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geäußert.
Die gesetzlichen Vorgaben für die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes 02-34 durch Deckblatt 1 durch ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauBG als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ sind gegeben. Die geplante Grundfläche aller geplanten Gebäude liegt zusammengenommen (mit GRZ 1 = ca. 4.199 m² und GRZ 2 = ca. 9.223 m²) deutlich unter der Höchstgrenze von 20.000 m². Die in den, in der Stellungnahme zitierten Paragraphen § 1 Abs. 6 Nr. 7a und § 2 Abs. 4 BauGB beziehen gerade nicht auf ein Verfahren der Innenentwicklung. Die Belange, die in einer formellen Umweltprüfung abzuarbeiten sind, bleiben auch in einem Verfahren der Innenentwicklung unverändert abwägungserheblich (hier: § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a), c), e), h) und i) BauGB). Es ergeben sich bei einem Verfahren der Innenentwicklung somit keine materiellen Änderungen gegenüber einem regulären Verfahren mit Umweltprüfung. Der § 13a BauGB schließt das Verfahren der Innenentwicklung nur bei Belangen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b) (Natura2000-Gebiete) aus.

9. Gegenüber der in der Zeit vom 16.07.2019 bis zum 23.08.2019 ausgelegten Planung wurde die Bebauungsdichte um rd. 13,3 % (um ca. 2.140 m² Geschoßfläche) reduziert. Im Nordosten des Geltungsbereiches (Baufelder 7 – 9) wurden die Gebäudehöhen zurückgenommen. Anstelle der hier geplanten Mehrfamilienhäuser mit 3 – 4 Vollgeschossen sollen nunmehr 11 Reihenhäuser mit 2 – 3 Vollgeschossen errichtet werden. Die Anzahl der wahrgenommenen Baukörper bleibt gleich: 9 Mehrfamilienhäuser (Baufelder 1 -6 und 10 – 12) sowie 3 Reihenhausanlagen (Baufelder 7 – 9). Zum Rand und damit nach außen wirksam gegenüber der Nachbarbebauung wirksam sind 3 Baukörper im Osten und ebenfalls 3 Baukörper im Westen des Baugebiets.
Die Wertung als „Kasernenbauweise“ stellt eine subjektive Betrachtungsweise dar, auf die keiner weiteren Abwägung bedarf.
Die Aufschüttung / Erhöhung des Baugeländes ergibt sich aus der Festsetzung der Unterkante der Sauberkeitsschicht auf 389,7 m ü.NN und den üblichen Anforderungen an die Bauwerkskonstruktion. Die Erhöhung wird zu den Rändern des Baugebiets zum Kreuzeckweg im Osten und zum Abzweig der Klötzlmüllerstraße im Westen als Übergang gestaltet. Ihre max. Höhe wird nach außen hin nur sehr untergeordnet in Erscheinung treten. Zumal auch innerhalb des Baugeländes alle Übergänge fließend ausgeführt werden.
Ob durch die Planung eine „grobe Verletzung der allgemeinen Grundlagen des guten Städtebaus“ grob verletzt werden, entzieht sich der Abwägung, da im Einspruch die Grundsätze nicht definiert werden.
Jede Bauleitplanung hat so zu erfolgen, dass negative Einflüsse auf die bestehende Nachbarschaft so weit wie möglich vermieden werden. Allgemein nachvollziehbar dürfte sein, dass jedwede Baumaßnahme zu einer Änderung des jeweiligen Umfeldes führt. Inwieweit diese Änderung negativ empfunden wird, stellt regelmäßig eine sehr subjektive Betrachtungsweise dar.
Die Feststellung der Wertigkeit eines Grundstücks liegt regelmäßig im Zuständigkeitsbereich der jeweiligen Eigentümer. Unbenommen hiervon ist eine mögliche Schadensersatzforderung gegenüber dem Verursacher.
Die Thematik der Wertminderung wurde bereits unter Punkt 7 abgehandelt.

10. Der durchgeführte Verfahrensschritt diente gerade der Ermittlung der Wünsche und Anregungen, und damit im weitesten Sinne der Interessen der Anwohner. Diese in die Planung einfließen zu lassen ohne ihre Kenntnis ist schlicht nicht möglich.

11. Die in der Zeit vom 16.07.2019 bis 23.08.2019 durchgeführte Beteiligung der Öffentlichkeit sollte gemäß § 3 Abs. 1 BauGB „möglichst frühzeitig“ erfolgen und „über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung“ unterrichten und informieren. Regelmäßig liegen zu diesem frühen Zeitpunkt noch nicht alle erforderlichen Gutachten vor. Im Nachgang zur angesprochenen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden, zum Teil bereits unter Berücksichtigung der aufgeworfenen Fragen und der geäußerten Bedenken und Anregungen, die folgenden Gutachten und gutachterlichen Berichte erstellt:
    - Geotechnischer Bericht Nr. B1907247 vom 18.09.2019, Büro GeoPlan, Osterhofen
    - BMI-Standort Klötzlmüllerstraße 140, Landshut PCB-Bodensanierung, Projekt Nr.: 0027473 vom 18.11.2019, ERM GmbH Neu-Isenburg
    - Klötzlmüllerstraße 140 – Humantoxikologische Beurteilung des Restbelastungen mit Polychlorierten Biphenylen (PCB) im Hinblick auf die relevanten Wirkungspfade, vom Dezember 2019, Dr. Gerd Rippen, Göttingen
    - Änderung des Bebauungsplanes 02/34 durch Deckblatt 1, Numerisches Grundwassermodell, vom 09.12.2019, Dr. Blasy – Dr. Øverland, Eching a. Ammersee
    - Verkehrsuntersuchung Klötzlmüllerviertel in Landshut, vom 18. 09.2020, Projekta Ingenieurgesellschaft, Auerbach
    - Immissionsschutztechnisches Gutachten, Schalimmissionsschutz, Projekt-Nr. LA-2321-03 / 2321-03_E01 vom 19.01.2022 Hoock & Partner Sachverständige PartG mbH, Landshut (dieses Gutachten bezieht sich bereits auf die vorliegende, geänderte, reduzierte Planung)

12. Aufgrund des mit anderen kreisangehörigen Städten generellen, geringen Flächenpotentials im Gebiet der kreisfreien Stadt Landshut müssen sich alle größeren Baumaßnahmen, hier: Wohnungsbau, auf die zur Verfügung stehenden Flächen konzentrieren. Im (geänderten) Deckblatt wurde die Anzahl der möglichen Wohnungen reduziert und das Angebotsspektrum um 11 Reihenhäuser erweitert. Die Nachfrage und das darauf reagierende Angebot - oder auch umgekehrt - stellen einen fließenden Prozess dar, der sich mit einzelnen, herausgegriffenen Zahlen nicht belegen lässt, sondern auf langfristiger Marktbeobachtung beruht.

13. Dem seit Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes 2013 / 2014 in Art und Umfang geänderten Bedarf und der daraus resultierenden Nachfrage wird mit der Deckblatt-Änderung Rechnung getragen. Im Zeitraum von 2013 bis 2022 stieg die Einwohnerzahl der Stadt um 9.278 Personen oder ca. 14 % von 66.179 (2013) auf 75.457 (2022). Die aktuellen Bevölkerungsprognosen (Quelle: Bayer. Landesamt für Statistik) gehen für die Stadt Landshut von einem weiteren Zuwachs bis 2030 um 11.821 Personen gegenüber dem Wert 2013 oder ca. 18 % auf ca. 78.000 Personen aus und weiter bis 2030 um 14.621 Personen oder ca. 22 % auf dann 80.800 Einwohner. Die Stadt Landshut ist wie alle anderen Kommunen auch kein in sich geschlossener Organismus. Jede Bevölkerungsveränderung beinhaltet ganz unterschiedliche Faktoren wie die Wirtschaftskraft und damit Anziehungskraft einer Kommune, ihr Freizeitangebot, Todes- und Geburtenraten usw. usw. Es ist nicht möglich Landshut von einer derartigen Entwicklung abzukoppeln. Inwieweit innerhalb eines solchen Prozesses individuelle Interessen berücksichtigt werden (können) ist eine politische Frage. Diese lässt sich nicht im Rahmen der Bauleitplanung beantworten. Bauleitplanung ist immer Vorsorge- und Reaktionsplanung.

14. Ein Bebauungsplan regelt immer nur die bauliche Entwicklung der Flächen innerhalb seines Geltungsbereichs. Über den Bebauungsplan hinaus gehende Planungen für ein ganzes Stadtviertel sind im Rahmen der Bauleitplanung nur im Flächennutzungsplan möglich. Die hier geforderte Gesamtplanung des Viertels stellt

dem gegenüber jedoch eine gesonderte Strukturplanung dar. Diese wäre nur außerhalb der Bauleitplanung möglich und separat durchzuführen. Die Entscheidung hierüber obliegt den politischen Gremien.

15. Zur Ermittlung des Bedarfs an zusätzlichen Plätzen in Kinderkrippen, Kindergärten und Schulen werden regelmäßig statische Kennwerte herangezogen. Zudem wurden für das gesamte Stadtgebiet in den letzten Jahren Schulbedarfs- und Kita-Bedarfspläne erstellt bzw. werden noch erstellt. Zudem wurden für das gesamte Stadtgebiet in den letzten Jahren Schulbedarfs- und Kita-Bedarfspläne erstellt bzw. werden noch erstellt. Der diesbezügliche Bedarf wird in der Begründung wiedergegeben (siehe Ziffer 11.1). Er dient der planenden Kommune als Hinweis welche Einrichtungen u.U. zu erweitern sind und welche noch über ausreichende Kapazität verfügen.

16. Aufgrund der notwendigen Anpassung des Geltungsbereichs an den des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 02-32 liegt die im Bebauungsplan Nr. 02-34 bisher nördlich des Kreuzeckweges festgesetzte Spielplatzfläche nicht mehr im Geltungsbereich des Deckblatts zum Bebauungsplan Nr. 02-34. Die Fläche ist in die Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan Nr. 02-32 integriert.
Die Ausweisung eines öffentlichen Spielplatzes ist eine freiwillige Aufgabe der Gemeinde. Bei öffentlichen Spielplätzen handelt es sich um öffentliche Einrichtungen der Gemeinden für die allgemeine Nutzung. Eine Verpflichtung zur Ausweisung eines öffentlichen Spielplatzes besteht nach Auskunft des Staatsministeriums des Innern, für Sport und Integration nicht. (sinngemäß aus Antwort des Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr im Einvernehmen mit dem Staatsministerium des Innern, für Sport und Integration auf die „Schriftliche Anfrage“ der Abgeordneten Kerstin Celina und Stephanie Schuhknecht, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, Drucksache Nr. 18/22476 des Bayer. Landtags vom 09.08.2022). Insoweit existiert gar kein gesetzlicher Rahmen an dem sich die Stadt Landshut bei der Ausweisung öffentlicher Spielplätze orientieren könnte. Die Notwendigkeit zur Errichtung und die erforderliche Größe privater Spielflächen richtet sich nach den Vorschriften der bayerischen Bauordnung (BayBO) in Verbindung mit den Maßgaben der Freiflächen- und Gestaltungssatzung der Stadt Landshut.

17. Das Baugelände war bis zur Aufgabe seiner industriellen Nutzung nahezu zu 100 % versiegelt. Dem gegenüber stellt die jetzige Planung eine erhebliche Verbesserung dar. Insgesamt wird durch mehrere Maßnahmen die Pufferfähigkeit für Niederschlagswasser gefördert wie durch die Festsetzung eines erhöhten Aufbaus bei der Dachbegrünung. Im Zuge der detaillierten Freiflächenplanung werden die Abflüsse für das Niederschlagswasser genau betrachtet und geprüft, wo ggfs. zusätzliche Maßnahme zur Rückhaltung, zum Abfluss oder zur Pufferung gegeben und/oder notwendig sind. Ziel wird sein, dem vorhandenen (Mischwasser-)Kanal kein Niederschlagswasser zuzuführen, was den Vorgaben der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) entspricht, die in § 15 Abs. 2 Ziffer 6 die Einleitung von Grund-, Quell- und Sickerwasser in die öffentliche Entwässerungsanlage verbietet. Das Deckblatt zum Bebauungsplan enthält ca. 3.742 m² private und ca. 1.260 m² öffentliche Grünflächen. Je 300 m² Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen. Auf den künftigen privaten Flächen sind folgerichtig 65 Bäume als „zu pflanzen“ festgesetzt. Zusätzlich sind im Bereich der öffentlichen Grünflächen, hier vor allem den Klötzlmühlbach begleitend, 19 Bäume zu pflanzen. Es darf davon ausgegangen werden, dass die im Bereich der privaten Freiflächen durch die übliche gärtnerische Gestaltung weitere Pflanzmaßnahmen, dann vorrangig durch Sträucher, erfolgen werden.

54. [redacted]
mit dem Schreiben vom 22.08.2019

https://cloudla.Landshut.de/nextcloud/index.php/s/Xg3HXoaBWjCynqM

Beschluss:

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Bezüglich einer möglichen Löschung der Fläche im Altlastenkataster liegt offensichtlich ein Missverständnis oder eine Fehlinterpretation vor. Ein Flurstück (Eintragungseinheit im Altlastenkataster) wird aus dem Verzeichnis gelöscht, wenn seine Sanierung bestätigt wurde. Dies bedeutet weiter, dass es wegen dem dann nachgewiesenen Nicht-Vorhandensein einer Altlast auch nicht mehr zur Verschleppung derselben kommen kann.
„Bestimmte Sicherheitsmaßnahmen“ oder ein bestimmter Umgang mit den Altlasten sind mit der Eintragung einer Fläche ins Kataster nicht verbunden. Diese regelt der genehmigte Sanierungsplan, dessen Umsetzung durch einen Sanierungsvertrag zwischen der Grundstückseigentümerin und der Stadt Landshut gesichert ist.

Die Auswirkungen der geplanten Tiefgaragen auf das Grundwasser und den Grundwasserstrom wurden im „Numerischen Grundwassermodell“ von Dr. Blasy – Dr. Øverland vom 09.12.2019 untersucht. Darin wurde der Einfluss der geplanten Tiefgaragen auf die Grundwasserströmung und einen möglichen Aufstau betrachtet und festgestellt, dass die beiden Tiefgaragenkomplexe „keine Abhilfemaßnahmen zur weiteren Verminderung der Auswirkungen“ erforderlich machen“. Die sich aus den Berechnungen im genannten Gutachten ergebenden Auswirkungen bewegen sich im Bereich weniger Zentimeter. Ein Bodengutachten wurde erstellt und liegt als „Geotechnischer Bericht Nr. B1907247„ vom 18.09.2019 (Verfasser: GeoPlan, Osterhofen) vor. Ein Bodengutachten wurde erstellt und liegt als „Geotechnischer Bericht Nr. B1907247“ vom 18.09.2019 (Verfasser: GeoPlan, Osterhofen) vor.
Die Notwendigkeit zur Durchführung eines Beweissicherungsverfahrens ergibt sich aus der jeweils gewählten Konstruktionsweise und damit zusammenhängend aus der Schwere des Eingriffs in den Baugrund. Sie liegt im Zuständigkeitsbereich des jeweiligen Bauherrn. Dem allgemein gültigen Verursacherprinzip folgend haftet der Bauherr oder die von ihm beauftragte ausführende Firma für durch seine Baumaßnahme verursachte Schäden an benachbarten Gebäuden.
Die geforderten Grundwasser-Messstellen wurden im Zusammenhang mit dem Grundwassermonitoring eingerichtet.

Eine Mobilisierung oder Verschleppung des im Boden verbliebenen Rest-PCBs kann zunächst durch das Bewegen von Aushubmaterial erfolgen. Dies berücksichtigend bestimmt die Planung bereits Tiefenlage für die Unterkante der Sauberkeitsschicht. Bis zu diesem Tiefenhorizont wurde die Bodensanierung erfolgreich durchgeführt.
Eine weitere Möglichkeit der Mobilisierung besteht durch den Grundwassereintrag und –transport, z.B. durch Pumparbeiten im Rahmen der Bauwasserhaltung. Wenn im Grundwasser gebaut wird, ist hierfür generell eine Genehmigung erforderlich. Dies geschieht durch das Stellen eines Wasserrechtsantrags. Die Fachbehörde prüft dann eigenständig, ob zum Nachweis der Unbedenklichkeit weiterführende Gutachten erforderlich und vorzulegen sind.
Die Höhenlage für die Unterkante der Sauberkeitsschicht wurde auf 389,7 m ü.NN bestimmt. Um diese Sauberkeitsschicht herzustellen werden die Aushubarbeiten diese Höhenkote nur minimal um wenige Zentimeter unterschreiten.
Der mittlere im Geotechnischen Bericht vom 18.09.2019) angegebene Grundwasserspiegel liegt bei 389,5 m ü. NN, der höchste GW-Stand bei 391,5 m ü.NN (inkl. 50 cm Sicherheitszuschlag). Normale Grundwasserverhältnisse voraussetzend, sollte es damit im Rahmen der Erdarbeiten zu keinen Eingriffen in das Grundwasser kommen.
Sollte das Grundwasser während der Bauarbeiten aufgrund heftiger Niederschläge vorübergehend ansteigen, werden die entsprechenden Arbeiten für diesen Zeitraum unterbrochen.

55. [redacted]
mit dem Schreiben vom 22.08.2019

https://cloudla.Landshut.de/nextcloud/index.php/s/PMfrJsfotKH94HQ

Beschluss:

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

„- die Bebauung ist zu dicht:“
In der Einwendung wird die Umplanung der im rechtskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahre 2014 von überwiegend Reihenhäusern in nunmehr überwiegend Geschoßwohnungen begrüßt, gleichwohl sei die geplante Baudichte zu hoch.
Dem seit Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes 2013 / 2014 in Art und Umfang geänderten Bedarf und der daraus resultierenden Nachfrage wird mit der Deckblatt-Änderung Rechnung getragen. Im Zeitraum von 2013 bis 2022 stieg die Einwohnerzahl der Stadt um 9.278 Personen oder ca. 14 % von 66.179 (2013) auf 75.457 (2022). Die aktuellen Bevölkerungsprognosen (Quelle: Bayer. Landesamt für Statistik) gehen für die Stadt Landshut von einem weiteren Zuwachs bis 2030 um 11.821 Personen gegenüber dem Wert 2013 oder ca. 18 % auf ca. 78.000 Personen aus und weiter bis 2030 um 14.621 Personen oder ca. 22 % auf dann 80.800 Einwohner aus.
Gegenüber der in der Zeit vom16.07.2019 bis 23.08.2019 ausgelegten Planung wurde die Bebauungsdichte um rd. 13,3 % (um ca. 2.140 m² Geschoßfläche) reduziert. Im Nordosten des Geltungsbereiches (Baufelder 7 – 9) wurden die Gebäudehöhen zurückgenommen. Anstelle der hier vorher geplanten Mehrfamilienhäuser mit 3 - 4 Vollgeschossen sollen nunmehr Reihenhäuser mit 2 – 3 Vollgeschossen errichtet werden.
Weite Teile der südlich angrenzenden Bebauung sind geprägt durch freistehende Einfamilienhäuser, Doppel- und Reihenhäuser. Diese sind überwiegend in den letzten 60er Jahren entstanden.
Im näheren Umfeld sind in den zurückliegenden Jahren auch größere Mehrfamilienhäuser entstanden. Das ehemalige Verwaltungsgebäude Klötzlmüllerstraße 140 und das Wohngebäude Klötzlmüllerstraße 146 weisen 3 Vollgeschosse auf, je zuzüglich eines ausgebauten Dachgeschosses (Satteldach mit Gauben). In der Oberen Liebenau wurden von der Baukörpergeometrie den geplanten Neubaumaßnahmen sehr ähnliche Wohngebäude gleicher Höhe wie im Baugebiet errichtet (3 Vollgeschosse mit Penthouse-Geschoß, Flachdach).
In jüngster Zeit ist nördlich des Klötzlmühlbachs eine moderne Wohnbebauung entstanden. Die dortigen Mehrfamilienhäuser weisen ebenfalls 3 Vollgeschosse und ein Penthousegeschoss auf. Der diesbezügliche Bebauungsplan 02-32 wurde hier auf der Grundlage eines überregionalen Wettbewerbs aufgestellt.

„- die Erschließung ist nicht aus dem bestehenden Quartier heraus gedacht:“
Die Auswirkungen des planungsbedingten steigenden künftigen Verkehrsaufkommens wurde in der „Verkehrsuntersuchung Klötzlmüllerviertel in Landshut“ vom 18.09.2020 der Projekta-Ingenieurgesellschaft, Auerbach und in einem „Immissionsschutztechnisches Gutachten, Schallimmissionsschutz, Projekt-Nr. LA-2321-03 / 2321-03_E01 vom 19.01.2022 durch das Büro Hoock & Partner Sachverständige PartG mbH, Landshut untersucht. Letzteres Gutachten bezieht sich bereits auf die vorliegende, geänderte, reduzierte Planung. Es kommt zu dem Ergebnis, dass lediglich an den Südseiten der geplanten Mehrfamilienhäuser (Baufelder 10 – 12), zur Klötzlmüllerstrasse hin, Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind.
Gegenüber dem in der Zeit vom 16.07.2019 bis 23.08.2019 ausgelegten Planentwurf wurden in der nunmehr vorliegenden Fassung des Deckblatts auf die Tiefgaragenein- und -ausfahrten zum Kreuzeckweg hin verzichtet. Die beiden Tiefgaragen werden ausschließlich über die Klötzlmüllerstraße erschlossen.
In der „Verkehrsuntersuchung Klötzlmüllerviertel in Landshut“ der Projekta – Ingenieurgesellschaft, Auerbach vom 18.09.2020 werden auch die Auswirkungen des Neuverkehrs in Verbindung mit dem bereits bestehenden Verkehrsaufkommen untersucht und bewertet. Die Gutachter kommen zu folgendem Ergebnis: „Ableitend aus den *(im Gutachten)* beschriebenen Maßnahmen würde sich unter verkehrsplanerischen Aspekten der verkehrsberuhigte Bereich als die zu favorisierende Variante herauskristallisieren. Insbesondere die Kombination aus

- Geschwindigkeitsbeschränkung (Schrittgeschwindigkeit)

- Parkverbot (eventuell nur an ausgewiesenen Stellplätzen könnte Parken erlaubt sein)
- Gegenseitige Rücksichtnahme zwischen Fußgängern, Radfahrern und dem Kfz-Verkehr

führt zu einer dem Wohnquartier bzw. des Wohnweges angemessenen Planung. Einhergehend ist dadurch eine Steigerung der Aufenthaltsqualität für Fußgänger im Straßenraum aber auch der Wohnqualität im Umfeld (Lärmreduzierung) Rechnung getragen.
Zu berücksichtigen ist dabei die Schaffung von Kfz-Stellplätzen für Besucherverkehr der geplanten Wohnanlagen als auch Verkehr aus den bestehenden Wohnparzellen am Kreuzeckweg".
Die Klötzlmüllerstraße ist und bleibt die Hauptverbindung des gesamten Viertels zur Innenstadt und in das übergeordnete Straßennetz. Sie ist zur Aufnahme des Neuverkehrs geeignet und ausreichend dimensioniert.
Für die Baufelder 10 – 12 werden im Deckblatt insgesamt 12 Besucherparkplätze senkrecht zur Klötzlmüllerstraße hin angeordnet, sowie zu Seitenarm der Straße hin eine TG-zu-und abfahrt. Für die Benutzung der Stellplätze ist der Gehweg zu überfahren. Die Stellplätze sind erforderlich. Ihre Befahrbarkeit bedarf wie alle Verkehrsbewegungen der erforderlichen Sorgfalt und Vorsicht.
Die Tiefgaragenzufahrt wurde so weit ins Grundstück eingerückt, dass sowohl der Abbiegeverkehr in und aus dem Seitenarm der Klötzlmüllerstraße als auch die Querung für Fußgänger gefahrlos möglich ist.
Für die Führung des Schulwegs bietet sich – von Westenkommend betrachtet – ein Abbiegen in den kurzen Seitenarm der Klötzlmüllerstraße und weiter über die Planstraße A zum Kreuzeckweg hin an, Die Planstraße A wurde als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt und es sind beidseits keine Senkrecht- sondern Längsparker angeordnet.
Die Kreuzung Rotwandweg – Kreuzeckweg wird vom (geänderten) Deckblatt nicht mehr berührt. Die örtliche Situation bleibt unverändert.
Für die Kreuzung Kreuzeckweg – Klötzlmüllerstraße sieht weder der rechtskräftige Bebauungsplan 02-34 aus dem Jahr 2014 noch das Deckblatt1 eine Änderung der Verkehrsführung vor. Der Deckblattentwurf wurde geändert und sieht nun eine private Grünfläche vor.

„- die angegebenen Höhenkosten sind nicht nachvollziehbar:"
Die Aufschüttung / Erhöhung des Baugeländes ergibt sich aus der Festsetzung der Unterkante der Sauberkeitsschicht auf 389,7 m ü.NN und den üblichen Anforderungen an die Bauwerkskonstruktion. Die Erhöhung wird zu den Rändern des Baugebiets zum Kreuzeckweg im Osten und zum Abzweig der Klötzlmüllerstraße im Westen als Übergang gestaltet. Ihre max. Höhe wird nach außen hin nur sehr untergeordnet in Erscheinung treten. Zumal auch innerhalb des Baugeländes alle Übergänge fließend ausgeführt werden.

„ - ist eine ausreichende Infrastruktur für diese Bebauung vorhanden?"
Die öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen werden von den Stadtwerken Landshut betreut und betrieben. Die Stadtwerke werden bei allen Bauleitplänen der Stadt in den Planungsprozess eingebunden und prüfen in diesem Zusammenhang deren Kapazität. Zur Ermittlung des Bedarfs an zusätzlichen Plätzen in Kinderkrippen, Kindergärten und Schulen werden regelmäßig statische Kennwerte herangezogen. Zudem wurden für das gesamte Stadtgebiet in den letzten Jahren Schulbedarfs- und Kita-Bedarfspläne erstellt bzw. werden noch erstellt. Der diesbezügliche Bedarf wird in der Begründung wiedergegeben (siehe Ziffer 11.1). Er dient der planenden Kommune als Hinweis welche Einrichtungen u.U. zu erweitern sind und welche noch über ausreichende Kapazität verfügen. Pläne und eigene Gutachten hierzu werden generell nicht erstellt.

„- Geförderter Wohnungsbau"
Der Anteil an geförderten Wohnungen wurde nach der „Richtlinie zur Bereitstellung von Flächen für den sozialen Wohnungsbau (Landshuter Modell), Neufassung 2017" der Stadt Landshut ermittelt. Einem künftigen Investor / Bauherrn ist es freigestellt diesen Anteil zu erhöhen. Die Festsetzung von 2-, 3- oder 4-Zimmerwohnungen etc. in einem

Bebauungsplan ist aufgrund der Maßgaben des BauGB (abschließender Festsetzungskatalog gem. § 9) nicht zulässig.

„- Spielplatzsituation“
Aufgrund der notwendigen Anpassung des Geltungsbereichs an den des benachbarten Bebauungsplanes 02-32 liegt die Spielplatzfläche am Kreuzeckweg nicht mehr im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 02-34. Die Fläche ist in die Ausgleichsfläche für den BBP 02-32 integriert.
Nördlich der (neuen) Baufelder 1 und 3 wurden zwei zusätzliche öffentliche Spielplätze ebenfalls in Verbindung mit der durchgehenden öffentlichen Grünfläche am Klötzlmühlbach ausgewiesen.
Die Ausweisung eines öffentlichen Spielplatzes ist eine freiwillige Aufgabe der Gemeinde. Bei öffentlichen Spielplätzen handelt es sich um öffentliche Einrichtungen der Gemeinden für die allgemeine Nutzung. Eine Verpflichtung zur Ausweisung eines öffentlichen Spielplatzes besteht nach Auskunft des Staatsministeriums des Innern, für Sport und Integration nicht. (sinngemäß aus Antwort des Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr im Einvernehmen mit dem Staatsministerium des Innern, für Sport und Integration auf die „Schriftliche Anfrage“ der Abgeordneten Kerstin Celina und Stephanie Schuhknecht, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, Drucksache Nr. 18/22476 des Bayer. Landtags vom 09.08.2022). Insoweit existiert gar kein gesetzlicher Rahmen an dem sich die Stadt Landshut bei der Ausweisung öffentlicher Spielplätze orientieren könnte. Die Notwendigkeit zur Errichtung und die erforderliche Größe privater Spielflächen richtet sich nach den Vorschriften der bayer. Bauordnung in Verbindung mit den Maßgaben der Freiflächen- und Gestaltungssatzung der Stadt Landshut. Auf die örtliche Festsetzung und Darstellung in der Planzeichnung der nach Art. 7 Abs. 3 der Bayer. Bauordnung erforderlichen privaten Spielflächen wurde verzichtet. Die Erforderlichkeit ergibt sich aus der gesetzlichen Vorschrift. Die genaue Situierung sollte der individuellen, den jeweiligen Mehrfamilienhäusern angepassten Detailplanung der Freiflächen vorbehalten werden.

„-Lage des Wertstoffsammelplatzes“
Der geplante Wertstoffsammelplatz am Kreuzeckweg ist für die Neubebauung und seine nähere Umgebung erforderlich. Aufgrund der notwendigen Anpassung des Geltungsbereichs an den des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 02-32 liegt die Fläche für die Wertstoff-Sammelstelle aber nicht mehr im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 02-34, etwaige Änderungen sind somit nicht Gegenstand des vorliegenden Bauleitplanverfahrens.

„-Festsetzungen zum Klimaschutz“
Das Baugelände war bis zur Aufgabe seiner industriellen Nutzung nahezu zu 100 % versiegelt. Dem gegenüber stellt die jetzige Planung eine erhebliche Verbesserung dar. Insgesamt wird durch mehrere Maßnahmen die Pufferfähigkeit für Niederschlagswasser gefördert, wie durch die Festsetzung eines erhöhten Aufbaus bei der Dachbegrünung. Im Zuge der detaillierten Freiflächenplanung werden die Abflüsse für das Niederschlagswasser genau betrachtet und geprüft, wo ggfs. zusätzliche Maßnahme zur Rückhaltung, zum Abfluss oder zur Pufferung gegeben und/oder notwendig sind. Ziel wird sein, dem vorhandenen (Mischwasser-)Kanal kein Niederschlagswasser zuzuführen, was den Vorgaben der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) entspricht, die in § 15 Abs. 2 Ziffer 6 die Einleitung von Grund-, Quell- und Sickerwasser in die öffentliche Entwässerungsanlage verbietet. Das Deckblatt zum Bebauungsplan enthält ca. 3.742 m² private und ca. 1.260 m² öffentliche Grünflächen. Je 300 m² Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen. Auf den künftigen privaten Flächen sind folgerichtig 65 Bäume als „zu pflanzen“ festgesetzt. Zusätzlich sind im Bereich der öffentlichen Grünflächen, hier vor allem den Klötzlmühlbach begleitend, 19 Bäume zu pflanzen. Es darf davon ausgegangen werden, dass die im Bereich der privaten Freiflächen durch die übliche gärtnerische Gestaltung weitere Pflanzmaßnahmen, dann vorrangig durch Sträucher, erfolgen werden.

„-Grundwassersituation“
Die Bauwasserhaltung aus dem nördlich des Klötzlmühlbaches gelegenen Baugebiet ist, wegen Abschluss der dortigen Baumaßnahmen, ebenfalls abgeschlossen. Eine Einflussnahme im laufenden Aufstellungsverfahren südlich des Baches auf die

Wasserhaltung nördlich des Baches wäre ohnehin jedoch nicht gegeben. Die Fachaufsicht über derartige Maßnahmen liegt, außerhalb des Aufstellungsverfahrens für einen Bebauungsplan regelmäßig bei den zuständigen Fachbehörden und -stellen.
Für den Bereich des ehemaligen Betriebsgeländes ist gerade keine „vollflächige Versieglung“ vorgesehen. Diese wäre auch nach den gesetzlichen Vorgaben der Baunutzungsverordnung in den §§ 16 ff nicht zulässig. Der Versiegelungsgrad findet seinen Ausgedrückt durch die sogenannte GRZ 2. (siehe Begründung, Ziffer 12 „Flächenbilanz“). Für das vorliegende Deckblatt beträgt er für die privaten Flächen max. 76 %. Dies entspricht einer Fläche von ca. 3404 m². Hinzu kommen ca. 1.260 m² öffentliche Grün- und Spielplatzflächen und 40 m² Wasserfläche vor den geplanten Sitzstufen. Im Zusammenspiel mit wasserdurchlässigen Belägen für nicht-unterbaute Stellplätze, Fuß- und Radwege wird sich dieser Flächenanteil sicherlich noch etwas erhöhen.
Die Auswirkungen der nunmehr geplanten Tiefgaragen auf das Grundwasser und den Grundwasserstrom wurden im „Numerischen Grundwassermodell“ von Dr. Blasy – Dr. Øverland vom 09.12.2019 untersucht. Darin wurde der Einfluss der geplanten Tiefgaragen auf die Grundwasserströmung und einen möglichen Aufstau betrachtet und festgestellt, dass die beiden Tiefgaragenkomplexe „keine Abhilfemaßnahmen zur weiteren Verminderung der Auswirkungen“ erforderlich machen“. Die sich aus den Berechnungen im genannten Gutachten ergebenden Auswirkungen bewegen sich im Bereich weniger Zentimeter. Ein Bodengutachten wurde erstellt und liegt als „Geotechnischer Bericht Nr. B1907247“ vom 18.09.2019 (Verfasser: GeoPlan, Osterhofen) vor.
Von der Anmerkung, dass in Haus des Einspruchsführers / der Einspruchsführerin in den Jahren 2009, 2013 und 2015 Grundwasser in den Keller eindrang, wird Kenntnis genommen.

56. [redacted]
mit dem Schreiben vom 22.08.2019

https://cloudla.Landshut.de/nextcloud/index.php/s/3TtHFgjnCbzDzTP

Beschluss:

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

1. Dem seit Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes 2013 / 2014 in Art und Umfang geänderten Bedarf und der daraus resultierenden Nachfrage wird mit der Deckblatt-Änderung Rechnung getragen. Im Zeitraum von 2013 bis 2022 stieg die Einwohnerzahl der Stadt um 9.278 Personen oder ca. 14 % von 66.179 (2013) auf 75.457 (2022). Die aktuellen Bevölkerungsprognosen (Quelle: Bayer. Landesamt für Statistik) gehen für die Stadt Landshut von einem weiteren Zuwachs bis 2030 um 11.821 Personen gegenüber dem Wert 2013 oder ca. 18 % auf ca. 78.000 Personen aus und weiter bis 2030 um 14.621 Personen oder ca. 22 % auf dann 80.800 Einwohner. In Kombination mit dem vergleichsweise geringen Flächenpotential der kreisfreien Stadt Landshut und der Verpflichtung zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden ist die angestrebte Verdichtung notwendig und vertretbar.
   Im Einspruch wird die Tiefgaragenein- und -ausfahrt zum Seitenarm der Klötzlmüllerstraße moniert. Gegenüber der bisherigen Planung wird die Tiefgaragen-zufahrt um 90° gedreht und öffnet sich direkt zur Klötzlmüllerstraße hin.
   Die Klötzlmüllerstraße ist und bleibt die Hauptverbindung des gesamten Viertels zur Innenstadt und in das übergeordnete Straßennetz. Sie ist zur Aufnahme des Neuverkehrs geeignet und ausreichend dimensioniert. Es ist folgerichtig geboten die Tiefgaragen an sie anzubinden.
   Zum Schutz der Anlieger und entsprechend den technischen sowie rechtlichen Vorschriften werden die geplanten Tiefgaragenzu- und –ausfahrten eingehaust und gemäß den Angaben aus dem Immissionschutztechnischen Gutachten der Hoock & Partner Sachverständige PartG mbH vom 19.01.2022 schallgedämmt ausgebildet.
   Die Auswirkungen des planungsbedingten steigenden künftigen Verkehrsaufkommens wurde in der „Verkehrsuntersuchung Klötzlmüllerviertel in Landshut“ vom 18.09.2020

der Projekta-Ingenieurgesellschaft, Auerbach und in einem „Immissionsschutztechnisches Gutachten, Schallimmissionsschutz, Projekt-Nr. LA-2321-03 / 2321-03_E01 vom 19.01.2022 durch das Büro Hoock & Partner Sachverständige PartG mbH, Landshut untersucht. Letzteres Gutachten bezieht sich bereits auf die vorliegende, geänderte, reduzierte Planung. Es kommt zu dem Ergebnis, dass lediglich an den Südseiten der geplanten Mehrfamilienhäuser (Baufelder 10 – 12), zur Klötzlmüllerstrasse hin, Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Diese sind durch eine entsprechende Grundrißorientierung in Kombination mit baulichen Maßnahmen durchführbar.

2. Die geplante Anzahl an Kfz-Stellplätzen richtet sich dabei i.d.R. nach der Stellplatzsatzung (StPlS) der Stadt Landshut vom 11.05.2015, zuletzt geändert durch Satzung vom 16.11.2020. Zusätzlich zu den Kfz-Stellplätzen werden den jeweiligen Mehrfamilienhäusern auch zugeordnete Fahrrad-Abstellflächen und -plätze geschaffen. Das Baugebiet ist gut an das Netz des ÖPNV angebunden. Die Innenstadt, alle Schulen, der Landshuter Hauptbahnhof und die weitaus meisten sonstigen Infrastruktureinrichtungen sind wegen des ebenen Geländes gut auch mit dem Fahrrad erreichbar.
   In der Sitzung vom 07.03.2024 hat der Bausenat daher einer Reduzierung der sich nach der Stellplatzsatzung nachzuweisenden, oben genannten KFZ-Stellplätze zugestimmt. Grundlage für die Reduzierung wird ein Mobilitätskonzept sein. Dem gegenüber wird die Anzahl der Fahrrad-Abstellplätze erweitert.
   Das Mobilitätskonzept beruht auf der vorliegenden Bauleitplanung, den örtlichen, infrastrukturellen Gegebenheiten im näheren und mittleren Umfeld sowie der topografischen Situation.
   Ziel des Konzeptes ist die Reduzierung des KFZ-Individualverkehrs, der von den künftigen Bewohnern des neuen Baugebietes ausgelöst werden wird und damit die Reduzierung der Anzahl sowohl der nach den geltenden Satzungen und Vorschriften nachzuweisenden KFZ-Stellplätze und auch der tatsächlich benötigten Stellplätze. Damit einher geht eine Akzeptanz- und Attraktivitätssteigerung hinsichtlich des ÖPNVs und des Fahrradverkehrs.
   Im Wirkungsbereich des Mobilitätskonzeptes kommt es nach baulicher und organisatorischer Umsetzung der formulierten Maßnahmen für die bereits vorhandenen und die neu hinzuziehenden Anwohner zu einer Reduzierung durch Lärm und Staub, einer Reduzierung der Versiegelung der Bodenoberfläche, zu einer Verbesserung hinsichtlich der Versickerung von Niederschlägen und zu einer Abnahme der Gefährdung durch den KFZ-Verkehr. Die Anzahl der oberirdischen Stellplätze und die Ausdehnung der Tiefgaragen wird verkleinert. Die dadurch freiwerdenden Flächen tragen zu einer Verbesserung des Wohnumfeldes bei.
   Ein Fehlverhalten der Nutzer - gleich welcher Einrichtung - lässt sich planerisch nicht fassen. Ob die neuen Bewohner die entstehenden Tiefgaragen oder die angebotenen sonstigen Stellplätze für Kfz und Fahrräder nutzen oder nicht entzieht sich dem Regelungsinhalt der Bauleitplanung.
   Die neuen Tiefgaragen werden nach unten gegen aufsteigendes Grundwasser so- weit erforderlich und möglich gesichert. Wenn im Katastrophenfall das Stadtviertel, das gesamte Baugebiet und damit auch die neuen Tiefgaragen überflutet werden, wird das Wasser von oben in die Tiefgaragen eindringen. Bis zu einer gewissen Hochwasserhöhe wird die geplante Höhenlage des neuen Baugeländes Schutz bieten. Im Falle weiter steigenden Wassers werden die Tiefgaragen im Baugebiet volllaufen, wie allen anderen Tiefgaragen im vom Hochwasser betroffenen Gebiet auch. Ein 100 %-iger Schutz vor Naturkatastrophen ist nie und nirgends gegeben.

3. Die Tiefgaragenzufahrten im Kreuzeckweg werden wie bereits mehrfach geschrieben nicht mehr weiterverfolgt. Weite Teile des Kreuzeckweges sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und seines Deckblatts. Dadurch ist hier auch keine Regelungsmöglichkeit gegeben. Eine Regelungsmöglichkeit besteht über den Schulwegplan der Stadt Landshut und entsprechende verkehrsregelnde Maßnahmen.

4. Gegenüber der in der Zeit vom16.07.2019 bis 23.08.2019 ausgelegten Planung wurde die Bebauungsdichte um rd. 13,3 % (= ca. 2.140 m² Geschoßfläche) reduziert. Im

Nordosten des Geltungsbereiches (Baufelder 7 – 9) wurden die Gebäudehöhen zurückgenommen. Anstelle der hier bisher geplanten Mehrfamilienhäuser mit 3 -4 Vollgeschossen sollen nunmehr Reihenhäuser mit 2 – 3 Vollgeschossen errichtet werden. Die geplante Bebauungsdichte folgt der oben erwähnten Befriedigung der prognostizierten Nachfrage nach Wohnraum. Wie ebenfalls bereits mehrfach erwähnt liegt ein Immissionsschutztechnisches Gutachten inzwischen vor.

5. Die Auswirkungen der geplanten Tiefgaragen auf das Grundwasser und den Grundwasserstrom wurden im „Numerischen Grundwassermodell“ von Dr. Blasy – Dr. Øverland vom 09.12.2019 untersucht. Darin wurde der Einfluss der geplanten Tiefgaragen auf die Grundwasserströmung und einen möglichen Aufstau betrachtet und festgestellt, dass die beiden Tiefgaragenkomplexe „keine Abhilfemaßnahmen zur weiteren Verminderung der Auswirkungen“ erforderlich machen“. Die sich aus den Berechnungen im genannten Gutachten ergebenden Auswirkungen bewegen sich im Bereich weniger Zentimeter. Ein Bodengutachten wurde erstellt und liegt als „Geotechnischer Bericht Nr. B1907247“ vom 18.09.2019 (Verfasser: GeoPlan, Osterhofen) vor.
   Die Notwendigkeit zur Durchführung eines Beweissicherungsverfahrens ergibt sich aus der jeweils gewählten Konstruktionsweise und damit zusammenhängend aus der Schwere des Eingriffs in den Baugrund. Sie liegt im Zuständigkeitsbereich des jeweiligen Bauherrn. Dem allgemein gültigen Verursacherprinzip folgend haftet der Bauherr oder die von ihm beauftragte ausführende Firma für durch seine Baumaßnahme verursachte Schäden an benachbarten Gebäuden.
   Die geforderten Grundwasser- Messstellen wurden im Zusammenhang mit dem Grundwassermonitoring eingerichtet.

6. Das Baugelände war bis zur Aufgabe seiner industriellen Nutzung nahezu zu 100 % versiegelt. Dem gegenüber stellt die jetzige Planung eine erhebliche Verbesserung dar. Insgesamt wird durch mehrere Maßnahmen die Pufferfähigkeit für Niederschlagswasser gefördert, wie durch die Festsetzung eines erhöhten Aufbaus bei der Dachbegrünung. Im Zuge der detaillierten Freiflächenplanung werden die Abflüsse für das Niederschlagswasser genau betrachtet und geprüft, wo ggfs. zusätzliche Maßnahme zur Rückhaltung, zum Abfluss oder zur Pufferung gegeben und/oder notwendig sind. Ziel wird sein, dem vorhandenen (Mischwasser-)Kanal kein Niederschlagswasser zuzuführen, was den Vorgaben der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) entspricht, die in § 15 Abs. 2 Ziffer 6 die Einleitung von Grund-Quell- und Sickerwasser in die öffentliche Entwässerungsanlage verbietet.

7. Wie vom Amt für Umwelt, Klima- und Naturschutz, SG Umweltschutz angegeben erfolgte die Sanierung der Altlasten innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans und damit auch des Deckblatts auf der Grundlage des Sanierungsplans vom 23.11.2012.
   Im Auftrag des Rechtsnachfolgers des die Altlasten verursachenden Unternehmens wurde – zeitlich gesehen nach der Unterrichtung der Öffentlichkeit und der von der Planung berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vom 16.07.2019 – einschl. 23.08.2019 – der Bericht 0027473 vom 18.11.2019, Verfasser ERM GmbH, Neu-Isenburg, bezüglich der PCB Bodensanierung vorgelegt. Darin sind unter Ziffer 5, Seite 12, eine „Zusammenfassende Bewertung und Empfehlungen“ enthalten.
   „Durch die Sanierungsmaßnahmen wurde etwa 99.8 % der im Boden vorhandenen PCB-Masse erfolgreich entfernt. Die verbliebenen 0,2 % an PCB-Masse (ca. 2,5 kg) liegen zu rund 90 % in Bodenhorizonten der gesättigten Bodenzone unterhalb des Referenzniveaus von 389,7 m Ü. NN vor. Der Sanierungszielwert für das Bodenmaterial von 10 mg/kg ist hier eingehalten.
   Oberhalb des Referenzniveaus von 389,7 m ü. NN verbleiben lediglich an der westlichen Grundstücksgrenze noch etwa 0,22 kg an PCB, was etwa 0,02 % der PCB-Ausgangsmasse darstellt. Diese Boden-Restbelastung in ca. 0,6 m unter Gelände ist gegenwärtig sowie bei der geplanten zukünftigen Nutzung durch die Tiefenlage sowie einen dort errichteten Zaun unzugänglich. Vor diesem Hintergrund ist eine Gefährdung für die Wirkungspfade Boden – Mensch (direkter Kontakt) und Boden – Nutzpflanze

dauerhaft unterbunden. Der Wirkungspfad Boden – Grundwasser wird durch den geringen Querschnitt der Restbelastung, den nicht vorhandenen Grundwasseranschluss sowie die relativ geringe PCB-Restmasse von 0,22 kg als nicht signifikant bewertet.
Ein Aushub der Restbelastung wäre mit erheblichen technischen Sicherungsmaßnahmen der Böschung bzw. der Gebäude auf dem Nachbargrundstück verbunden. Dieser Aufwand wäre … aus den o.g. Umständen nicht verhältnismäßig.
Die Bodensanierung ist … erfolgreich abgeschlossen. Die primäre Quelle ist zu 99,8 % entfernt worden.“ Weitere Sanierungsmaßnahmen werden von den Gutachtern nicht für erforderlich gehalten.
In der Sitzung des Bau- und des Umweltsenates am 24.10.2023 wurde bereits die Grundzüge einer einzurichtenden Grundwassersicherung dargestellt. Zwischenzeitlich liegt ein
„Konzept zur Sicherung des Grundwasserabstroms nach abgeschlossener PCB-Bodensanierung“, erstellt durch das Ing.-Büro PGA Planung Gutachten Analytik GmbH, vor. Das Konzept kommt zusammenfassen auf folgendes Ergebnis:
„Auf dem ehem. Betriebsgelände der […] in Landshut, Klötzlmüllerstraße 140, wurde bis Juli 2018 die quellenorientierte Bodensanierung einer PCB-Altlast durchgeführt. Die Verunreinigung geht auf den Vornutzer des Grundstücks, der […] und dort im Wesentlichen auf einen Brand im Jahr 1960 zurück, nach dem PCB-belastetes Material auf einem Teil des Grundstücks, Flurstück 2329, aufgefüllt wurde. Nach erfolgter Bodensanierung wurden abschließend weitere Untersuchungen des Bodens und des Grundwassers durchgeführt, die auch das westlich angrenzende Grundstück Klötzlmüllerstraße148 mit einbezogen hat. Ziel der Untersuchungen war die abschließende Gefährdungsabschätzung für alle relevanten Wirkungspfade und Schlussfolgerung, ob die Bodensanierung abgeschlossen ist, oder weitere Maßnahmen nach §2 Abs. 7 oder Abs. 8 BBodSchG und im Sinne § 4 Abs. 3 BBodSchG notwendig sind. Bei der Bodensanierung durch Aushub wurden 1.105 kg an PCB entfernt. Die verbliebene Restbelastung lässt sich mit rund 4 kg abschätzen. Daraus ergibt sich eine rechnerische Effizienz der Bodensanierung von rund 99,6 %. Die Untersuchungen bestätigen insgesamt, dass die Sanierungsziele des genehmigten Sanierungsplanes für den Boden vom 23.11.2012 in hinreichenden Maß erfüllt sind. Die Bodensanierung wird damit als erfolgreich abgeschlossen bewertet.
Die auf dem Nachbargrundstück Klötzlmüllerstraße 148 detektierte punktuelle Restbelastung wurde im Mai und Juni 2022 durch Bodenaustausch entfernt.
Auf dem […]-Gelände überschreiten im quartären und im tertiären Grundwasserleiter die PCB-Konzentrationen den Stufe-1-Wert. Nach der Beprobung des quartären Grundwasserleiters vom 27.03.2023 übersteigt nur noch ein Messwert geringfügig (0,57µg/l) den Stufe-2-Wert. D.h., es liegt eine Grundwasserverunreinigung vor, die weitestgehend unter dem Stufe-2-Wert bzw. der Bestimmungsgrenze liegt. Insgesamt zeigt sich ein abnehmender Trend der Grundwasserkonzentrationen. Die PCB-Fahne mit Konzentrationen über dem Stufe-1-Wert (0,05 µg/l) erstreckt sich im quartären Grundwasserleiter ausgehend von der Quelle mit einer Breite von rund 65 m bis etwa 350 m in den Abstrom des BMI-Geländes. Belastbare Daten über die Länge der Schadstofffahne im tertiären Grundwasserleiter sind nicht vorhanden. Jedoch ist im Vergleich zum quartären Grundwasserleiter die Durchlässigkeit um den Faktor 60 niedriger und die Fracht um den Faktor 10 geringer. Es ist daher naheliegend, dass die Fahnenlänge im tertiären Grundwasserleiter erheblich kürzer sein muss als die Fahne im Quartär.“
Das Wasserwirtschaftsamt hat dem Konzept im Prinzip zugestimmt. Folgende Punkte sind noch offen:

- <u>Messungen im tertiären Grundwasserleiters:</u>
  Diese müssen zwingend noch in das Konzept aufgenommen werden.
- <u>Restbelastungen auf der Westseite des Grundstücks:</u>
  Das Nachbargrundstück wurde im Jahr 2021 saniert. Die Belastungen dort waren konzentriert im Randbereich zwischen Hausnummer 140 und 148 zu finden. Bei der damaligen Sanierung wurde festgestellt, dass sich Reste der Belastungen noch in den Randbereich der Hausnummer 140 ziehen. Diese müssen noch entfernt werden. Da aber ohnehin Bau- und Aushubarbeiten stattfinden müssen, kann dies ohne größeren Aufwand erfolgen. Zu klären ist hier nur noch die Frage, ob die

Aushubmaßnahme von den jetzigen Eigentümern oder den vergangenen Eigentümern durchgeführt wird.

- Monitoring:
  Auch wenn nach dem Sicherungszeitraum von 4 Jahren keine Maßnahmen zur Schadstoffreduzierung mehr erfolgen werden, ist dennoch weiterhin ein Monitoring durchzuführen. Bereits im vergangenen Gutachten des Büros ERM, indem die Verhältnismäßigkeit der Maßnahmen abgewogen wurde, ist ein Monitoring empfohlen worden. Zu klären ist hier nur noch die Frage, ob das Monitoring von den jetzigen Eigentümern oder den vergangenen Eigentümern durchgeführt wird.
  Bereits zur Sitzung vom 24.10.2023 wurden zur grundsätzlichen Bebaubarkeit des Grundstücks Stellungnahmen vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten sowie vom Gesundheitsamt eingeholt. Beiden Fachstellen sehen eine Wohnnutzung als unproblematisch an.
- Wirkpfad Boden-Nutzpflanze
  Zweck des BBodSchG ist die nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen. Bei stofflichen Belastungen landwirtschaftlich genutzter Böden geht es primär um eine mögliche Beeinträchtigung der Nutzungsfunktion als Standort für landwirtschaftliche Nutzung. Gleiches gilt entsprechend für gartenbauliche Nutzungen.
  Bei der Gefährdungsabschätzung des Pfades Boden-Nutzpflanze sind folgende Punkte zu klären:
  Welche Gefahren gehen im konkreten Fall von den im Boden vorhandenen Schadstoffen für Nahrungs- und Futterpflanzen aus? Wie sind diese Gefahren zu beurteilen? Welche Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen können auf kontaminierten Flächen im Vorfeld technischer Maßnahmen zum Schutz der darauf wachsenden Nutzpflanzen ergriffen werden?
  Die fachliche Bewertung obliegt dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten.
- Wirkpfad Boden-Mensch
  Ein Kontakt mit dem Boden kann durch die alltägliche Nutzung wie Sport, Spielen, Wohnen und Arbeiten stattfinden. Dabei steht beim Wirkungspfad Boden-Mensch (direkter Kontakt) die orale Aufnahme insbesondere bei Kleinkindern auf Kinderspielflächen, Wohngebieten sowie Park- und Freizeitanlagen, und die inhalative Aufnahme von aufgewirbelten Bodenpartikeln vor allem bei Erwachsenen auf Industrie- und Gewerbegrundstücken im Vordergrund.
  Die fachliche Bewertung obliegt dem Gesundheitsamt.
- Gefährdungsbeurteilung
  Ob tatsächliche eine Gefährdung vorliegt, hängt ganz wesentlich davon ab, wie große der Abstand zwischen Belastungen und Oberfläche ist. Der Gesetzgeber hat daher pauschalisierte Werte zur Gefährdungsbeurteilung in der Bundesbodenschutzverordnung festgelegt.
  Im vorliegenden Altlastenfall wurde bereits der Oberboden mit einer Mächtigkeit von bis zu 3 Metern flächig auf dem Grundstück abgetragen. Auffüllungen bis zum ursprünglichen Geländeniveau erfolgen im Rahmen der Baumaßnahmen. Damit ist eine „saubere“ Deckschicht von rund 3 Metern vorhanden.
  Die Mindestabstände werden daher im Fall des Wirkpfads Boden-Mensch um das 10-fache überschritten, die des Wirkpfads Boden Nutzpflanze um das 5-fache.

Entsprechende positive Stellungnahmen der beiden Fachbehörden liegen vor.

Es wird gefordert:
a) Die ursprünglichen Sanierungsmaßnahmen vor einer Bebauung abzuschließen und alle Sanierungsmöglichkeiten auszuschöpfen. Eine evt. vorliegende Unverhältnismäßigkeit sei durch unabhängige Gutachten zu belegen. Die erwähnten und vorliegenden Gutachten bestätigen bereits, dass im Rahmen der Verhältnismäßigkeit alles Mögliche getan und veranlasst wurde. Weitere Sanierungsmaßnahmen würden keine signifikante Verbesserung bringen. Es kann beim Grundwassermonitoring wegen der verbliebenen Restbelastung und dem dadurch veranlassten Erlass der Allgemeinverfügung nur noch darum gehen, zum einen die Entwicklung zu beobachten, rechtzeitig und umfassend zu dokumentieren und zum baldigst möglichen Zeitpunkt die Allgemeinverfügung aufzuheben.

b) Der Nachweis, ab welcher Höhenkote (389,7 m ü.NN) keine signifikanten grundwassergefährdenden Altlasten mehr vorliegen, ist im entsprechenden Gutachten vom 18.11.2019 enthalten. Dieser Kote folgt die Festsetzung der Höhenlage eben der - künftigen – Sauberkeitsschicht.
c) Grundsätzlich werden alle Gutachten, die im Zusammenhang mit der Altlastensanierung erstellt wurden und falls notwendig künftig noch erstellt werden vom Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz bewertet.
Inwieweit das Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz, SG Umweltschutz, dass angesprochene Gutachten durch Beauftragung eines weiteren Gutachtens verifizieren lässt, liegt in der Entscheidungsbefugnis der Behörde.
d) Das Wasserwirtschaftsamt Landshut ist als Fachbehörde eng in die gesamten Vorgänge eingebunden und verfügt amtsintern über den erforderlichen Sachverstand zur Beurteilung der Notwendigkeit ergänzender Gutachten.
e) Grundsätzlich richtet sich bei allen Bauvorhaben die Zulässigkeit zur Verwendung von Baustoffen nach den jeweils geltenden diesbezüglichen technischen Vorschriften und Regelungen, insbesondere der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) die Schutz bieten soll vor aus ortsfesten Anlagen (z.B. Keller, Fundamente, Tiefgaragen u.ä,) freigesetzten wassergefährdenden Stoffen.
Eine Mobilisierung des im Boden verbliebenen Rest-PCBs kann zunächst durch das Bewegen von Aushubmaterial erfolgen. Dies berücksichtigend bestimmt die Planung bereits die Unterkante der Sauberkeitsschicht. Bis zu diesem Tiefenhorizont wurde die Bodensanierung durchgeführt. Eine weitere Möglichkeit der Mobilisierung besteht durch den Grundwassereintrag und –transport. Wenn im Grundwasser gebaut wird, ist hierfür eine Genehmigung erforderlich. Dies geschieht durch stellen eines Wasserrechtsantrags. Die Fachbehörde prüft dann eigenständig, ob zum Nachweis der Unbedenklichkeit weiterführende Gutachten erforderlich und vorzulegen sind.
f) Die Höhenlage für die Unterkante der Sauberkeitsschicht wurde auf 389,7 m ü.NN bestimmt. Um diese Sauberkeitsschicht herzustellen werden die Aushubarbeiten diese Höhenkote nur minimal um wenige Zentimeter unterschreiten.
Der mittlere im Geotechnischen Bericht vom 18.09.2019) angegebene Grundwasserspiegel liegt bei 389,5 m ü. NN, der höchste GW-Stand bei 391,5 m ü.NN (inkl. 50 cm Sicherheitszuschlag). Normale Grundwasserverhältnisse voraussetzend, sollte es damit im Rahmen der Erdarbeiten zu keinen Eingriffen in das Grundwasser kommen.
Sollte das Grundwasser während der Bauarbeiten aufgrund heftiger Niederschläge vorübergehend ansteigen, werden die entsprechenden Arbeiten für diesen Zeitraum unterbrochen.
g) Das Bayerische Landesamt für Umwelt (LfU) führt nach Art. 3 Abs. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) das sogenannte Altlastenkataster. Über die Entlassung einer Fläche aus diesem Verzeichnis entscheidet die Kreisverwaltungsbehörde, im vorliegenden Fall das Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz der kreisfreien Stadt Landshut.
h) Die im Zusammenhang mit der Bauleitplanung erstellten Gutachten sind als Verfahrensunterlagen Bestandteil der Planungen und somit im Zeitraum der öffentlichen Auslegung für jedermann einsehbar. Die Gutachten enthalten an ihrem Ende eine kurze allgemeinverständliche Zusammenfassung.
i) Die in der Zeit vom 16.07.2019 bis 23.08.2019 durchgeführte Beteiligung der Öffentlichkeit stellt nur einen von mehreren Verfahrensschritten bei der Aufstellung von Bebauungsplänen dar. Vorrangig dient die gem. § 3 Abs.1 BauGB durchgeführte Beteiligung der Information der Bürger und im Rückfluss auch der Planungsbehörde.
Während aller Beteiligungszeiträume steht es jedermann frei sich durch Einsichtnahme in die Akten Kenntnis der Planung und der einschlägigen Gutachten zu verschaffen.
Das Baugesetzbuch (BauGB) schreibt in § 3 Abs.2 die formelle öffentliche Auslegung für die Dauer eines Monats vor. Dieser Zeitraum ist als Regelzeitraum anzusehen. Es steht im Ermessen des Amtes für Stadtentwicklung und Stadtplanung der Stadt Landshut diesen Zeitraum zu verlängern.
j) Die Untersuchung des Grundwassers der Anwohner wurde erstmals 2019 vorgenommen und wird alle 2 Jahre wiederholt. Die letzte Probenentnahme erfolgte im August 2023. Die Entnahmen werden von Mitarbeitern der Stadt Landshut

vorgenommen. Die Untersuchung der Proben geschieht durch ein von der Stadt Landshut beauftragtes Labor.
Die Durchführung von Bodenuntersuchungen in Bereichen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans / Deckblatts vor Beginn und nach Abschluss der Bauarbeiten ist über den Inhalt des Bebauungsplans nicht regelbar. Sie kann allenfalls im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages vereinbart werden oder individuell im konkreten Verdachtsfall.
k) Der gutachterliche Vergleich, ob die Deckblatt-Änderung das PCB-Grundwasserproblem besser löst als der rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahre 2014 wird nicht zielführend sein. Der Bebauungsplan aus dem Jahr 2014 ist rechtskräftig und auf seiner Basis und auf Basis der darin enthaltenen Festsetzungen dürfte damit gebaut werden. Für die aktuelle Deckblatt-Änderung bietet das laufende Verfahren mit Beteiligung aller zuständigen Fachbehörden Gelegenheit zur Prüfung.
Im Übrigen dienen weder der Bebauungsplan noch das Deckblatt hierzu der Lösung des PCB-Grundwasserproblems. Dieses Problem ist außerhalb der Bauleitplanung zu lösen. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wird geprüft inwieweit die Planung zu unzumutbaren Beeinträchtigungen führt.
l) Das laufende Aufstellungsverfahren für das Deckblatt 1 zum Bebauungsplan 02-34 folgt den diesbezüglichen Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB). Ein Einfluss auf das Abstimmungsverhalten der Mitglieder des Stadtrats ist nicht möglich.

Bezüglich der Thematik der Wertminderung wird darauf hingewiesen, dass ein eventueller Einfluss auf den Verkehrswert der betroffenen Grundstücke durch einen Bebauungsplan für sich genommen kein Kriterium für die Abwägungserheblichkeit ist. Es kommt auf die zu erwartenden tatsächlichen Beeinträchtigungen an, wie z.B. eine etwaige Reduzierung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung auf dem betroffenen Grundstück (BVerwG, Beschluss vom 09.02.1995, NVwZ 1995, 895).

8. Es werden Bedenken gegen Rechtmäßigkeit der Änderung des Bebauungsplanes im sogenannten beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geäußert.
   Die gesetzlichen Vorgaben für die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes 02-34 durch Deckblatt 1 durch ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauBG als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ sind gegeben. Die geplante Grundfläche aller geplanten Gebäude liegt zusammengenommen (mit GRZ 1 = ca. 4.199 m² und GRZ 2 = ca. 9.223 m²) deutlich unter der Höchstgrenze von 20.000 m². Die in den, in der Stellungnahme zitierten Paragraphen § 1 Abs. 6 Nr. 7a und § 2 Abs. 4 BauGB beziehen gerade nicht auf ein Verfahren der Innenentwicklung. Die Belange, die in einer formellen Umweltprüfung abzuarbeiten sind, bleiben auch in einem Verfahren der Innenentwicklung unverändert abwägungserheblich (hier: § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a), c), e), h) und i) BauGB). Es ergeben sich bei einem Verfahren der Innenentwicklung somit keine materiellen Änderungen gegenüber einem regulären Verfahren mit Umweltprüfung. Der § 13a BauGB schließt das Verfahren der Innenentwicklung nur bei Belangen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b) (Natura2000-Gebiete) aus.

9. Gegenüber der in der Zeit vom 16.07.2019 bis zum 23.08.2019 ausgelegten Planung wurde die Bebauungsdichte um rd. 13,3 % (um ca. 2.140 m² Geschoßfläche) reduziert. Im Nordosten des Geltungsbereiches (Baufelder 7 – 9) wurden die Gebäudehöhen zurückgenommen. Anstelle der hier geplanten Mehrfamilienhäuser mit 3 – 4 Vollgeschossen sollen nunmehr 11 Reihenhäuser mit 2 – 3 Vollgeschossen errichtet werden. Die Anzahl der wahrgenommenen Baukörper bleibt gleich: 9 Mehrfamilienhäuser (Baufelder 1 -6 und 10 – 12) sowie 3 Reihenhausanlagen (Baufelder 7 – 9). Zum Rand und damit nach außen wirksam gegenüber der Nachbarbebauung wirksam sind 3 Baukörper im Osten und ebenfalls 3 Baukörper im Westen des Baugebiets.
   Die Wertung als „Kasernenbauweise“ stellt eine subjektive Betrachtungsweise dar, auf die keiner weiteren Abwägung bedarf.
   Die Aufschüttung / Erhöhung des Baugeländes ergibt sich aus der Festsetzung der Unterkante der Sauberkeitsschicht auf 389,7 m ü.NN und den üblichen Anforderungen an die Bauwerkskonstruktion. Die Erhöhung wird zu den Rändern des Baugebiets zum Kreuzeckweg im Osten und zum Abzweig der Klötzlmüllerstraße im Westen als

Übergang gestaltet. Ihre max. Höhe wird nach außen hin nur sehr untergeordnet in Erscheinung treten. Zumal auch innerhalb des Baugeländes alle Übergänge fließend ausgeführt werden.
Ob durch die Planung eine „grobe Verletzung der allgemeinen Grundlagen des guten Städtebaus“ grob verletzt werden, entzieht sich der Abwägung, da im Einspruch die Grundsätze nicht definiert werden.
Jede Bauleitplanung hat so zu erfolgen, dass negative Einflüsse auf die bestehende Nachbarschaft so weit wie möglich vermieden werden. Allgemein nachvollziehbar dürfte sein, dass jedwede Baumaßnahme zu einer Änderung des jeweiligen Umfeldes führt. Inwieweit diese Änderung negativ empfunden wird, stellt regelmäßig eine sehr subjektive Betrachtungsweise dar.
Die Feststellung der Wertigkeit eines Grundstücks liegt regelmäßig im Zuständigkeitsbereich der jeweiligen Eigentümer. Unbenommen hiervon ist eine mögliche Schadensersatzforderung gegenüber dem Verursacher.
Die Thematik der Wertminderung wurde bereits unter Punkt 7 abgehandelt.

10. Der durchgeführte Verfahrensschritt diente gerade der Ermittlung der Wünsche und Anregungen, und damit im weitesten Sinne der Interessen der Anwohner. Diese in die Planung einfließen zu lassen ohne ihre Kenntnis ist schlicht nicht möglich.

11. Die in der Zeit vom 16.07.2019 bis 23.08.2019 durchgeführte Beteiligung der Öffentlichkeit sollte gemäß § 3 Abs. 1 BauGB „möglichst frühzeitig“ erfolgen und „über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung“ unterrichten und informieren. Regelmäßig liegen zu diesem frühen Zeitpunkt noch nicht alle erforderlichen Gutachten vor. Im Nachgang zur angesprochenen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden, zum Teil bereits unter Berücksichtigung der aufgeworfenen Fragen und der geäußerten Bedenken und Anregungen, die folgenden Gutachten und gutachterlichen Berichte erstellt:
    - Geotechnischer Bericht Nr. B1907247 vom 18.09.2019, Büro GeoPlan, Osterhofen
    - BMI-Standort Klötzlmüllerstraße 140, Landshut PCB-Bodensanierung, Projekt Nr.: 0027473 vom 18.11.2019, ERM GmbH Neu-Isenburg
    - Klötzlmüllerstraße 140 – Humantoxikologische Beurteilung des Restbelastungen mit Polychlorierten Biphenylen (PCB) im Hinblick auf die relevanten Wirkungspfade, vom Dezember 2019, Dr. Gerd Rippen, Göttingen
    - Änderung des Bebauungsplanes 02/34 durch Deckblatt 1, Numerisches Grundwassermodell, vom 09.12.2019, Dr. Blasy – Dr. Øverland, Eching a. Ammersee
    - Verkehrsuntersuchung Klötzlmüllerviertel in Landshut, vom 18. 09.2020, Projekta Ingenieurgesellschaft, Auerbach
    - Immissionsschutztechnisches Gutachten, Schallimmissionsschutz, Projekt-Nr. LA-2321-03 / 2321-03_E01 vom 19.01.2022 Hoock & Partner Sachverständige PartG mbH, Landshut (dieses Gutachten bezieht sich bereits auf die vorliegende, geänderte, reduzierte Planung)

12. Aufgrund des mit anderen kreisangehörigen Städten generellen, geringen Flächenpotentials im Gebiet der kreisfreien Stadt Landshut müssen sich alle größeren Baumaßnahmen, hier: Wohnungsbau, auf die zur Verfügung stehenden Flächen konzentrieren. Im (geänderten) Deckblatt wurde die Anzahl der möglichen Wohnungen reduziert und das Angebotsspektrum um 11 Reihenhäuser erweitert. Die Nachfrage und das darauf reagierende Angebot - oder auch umgekehrt - stellen einen fließenden Prozess dar, der sich mit einzelnen, herausgegriffenen Zahlen nicht belegen lässt, sondern auf langfristiger Marktbeobachtung beruht.

13. Dem seit Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes 2013 / 2014 in Art und Umfang geänderten Bedarf und der daraus resultierenden Nachfrage wird mit der Deckblatt-Änderung Rechnung getragen. Im Zeitraum von 2013 bis 2022 stieg die Einwohnerzahl der Stadt um 9.278 Personen oder ca. 14 % von 66.179 (2013) auf 75.457 (2022). Die aktuellen Bevölkerungsprognosen (Quelle: Bayer. Landesamt für Statistik) gehen für die Stadt Landshut von einem weiteren Zuwachs bis 2030 um

11.821 Personen gegenüber dem Wert 2013 oder ca. 18 % auf ca. 78.000 Personen aus und weiter bis 2030 um 14.621 Personen oder ca. 22 % auf dann 80.800 Einwohner. Die Stadt Landshut ist wie alle anderen Kommunen auch kein in sich geschlossener Organismus. Jede Bevölkerungsveränderung beinhaltet ganz unterschiedliche Faktoren wie die Wirtschaftskraft und damit Anziehungskraft einer Kommune, ihr Freizeitangebot, Todes- und Geburtenraten usw. usw. Es ist nicht möglich Landshut von einer derartigen Entwicklung abzukoppeln. Inwieweit innerhalb eines solchen Prozesses individuelle Interessen berücksichtigt werden (können) ist eine politische Frage. Diese lässt sich nicht im Rahmen der Bauleitplanung beantworten. Bauleitplanung ist immer Vorsorge- und Reaktionsplanung.

14. Ein Bebauungsplan regelt immer nur die bauliche Entwicklung der Flächen innerhalb seines Geltungsbereichs. Über den Bebauungsplan hinaus gehende Planungen für ein ganzes Stadtviertel sind im Rahmen der Bauleitplanung nur im Flächennutzungsplan möglich. Die hier geforderte Gesamtplanung des Viertels stellt dem gegenüber jedoch eine gesonderte Strukturplanung dar. Diese wäre nur außerhalb der Bauleitplanung möglich und separat durchzuführen. Die Entscheidung hierüber obliegt den politischen Gremien.

15. Zur Ermittlung des Bedarfs an zusätzlichen Plätzen in Kinderkrippen, Kindergärten und Schulen werden regelmäßig statische Kennwerte herangezogen. Zudem wurden für das gesamte Stadtgebiet in den letzten Jahren Schulbedarfs- und Kita-Bedarfspläne erstellt bzw. werden noch erstellt. Der diesbezügliche Bedarf wird in der Begründung wiedergegeben (siehe Ziffer 11.1). Er dient der planenden Kommune als Hinweis welche Einrichtungen u.U. zu erweitern sind und welche noch über ausreichende Kapazität verfügen. Pläne und eigene Gutachten hierzu werden generell nicht erstellt.

16. Aufgrund der notwendigen Anpassung des Geltungsbereichs an den des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 02-32 liegt die im Bebauungsplan Nr. 02-34 bisher nördlich des Kreuzeckweges festgesetzte Spielplatzfläche nicht mehr im Geltungsbereich des Deckblatts zum Bebauungsplan Nr. 02-34. Die Fläche ist in die Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan Nr. 02-32 integriert.
    Die Ausweisung eines öffentlichen Spielplatzes ist eine freiwillige Aufgabe der Gemeinde. Bei öffentlichen Spielplätzen handelt es sich um öffentliche Einrichtungen der Gemeinden für die allgemeine Nutzung. Eine Verpflichtung zur Ausweisung eines öffentlichen Spielplatzes besteht nach Auskunft des Staatsministeriums des Innern, für Sport und Integration nicht. (sinngemäß aus Antwort des Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr im Einvernehmen mit dem Staatsministerium des Innern, für Sport und Integration auf die „Schriftliche Anfrage“ der Abgeordneten Kerstin Celina und Stephanie Schuhknecht, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, Drucksache Nr. 18/22476 des Bayer. Landtags vom 09.08.2022). Insoweit existiert gar kein gesetzlicher Rahmen an dem sich die Stadt Landshut bei der Ausweisung öffentlicher Spielplätze orientieren könnte. Die Notwendigkeit zur Errichtung und die erforderliche Größe privater Spielflächen richtet sich nach den Vorschriften der bayerischen Bauordnung (BayBO) in Verbindung mit den Maßgaben der Freiflächen- und Gestaltungssatzung der Stadt Landshut.

17. Das Baugelände war bis zur Aufgabe seiner industriellen Nutzung nahezu zu 100 % versiegelt. Dem gegenüber stellt die jetzige Planung eine erhebliche Verbesserung dar. Insgesamt wird durch mehrere Maßnahmen die Pufferfähigkeit für Niederschlagswasser gefördert wie durch die Festsetzung eines erhöhten Aufbaus bei der Dachbegrünung. Im Zuge der detaillierten Freiflächenplanung werden die Abflüsse für das Niederschlagswasser genau betrachtet und geprüft, wo ggfs. zusätzliche Maßnahme zur Rückhaltung, zum Abfluss oder zur Pufferung gegeben und/oder notwendig sind. Ziel wird sein, dem vorhandenen (Mischwasser-)Kanal kein Niederschlagswasser zuzuführen, was den Vorgaben der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) entspricht, die in § 15 Abs. 2 Ziffer 6 die Einleitung von Grund-, Quell- und Sickerwasser in die öffentliche Entwässerungsanlage verbietet. Das Deckblatt zum Bebauungsplan enthält ca. 3.742 m² private und ca. 1.260 m² öffentliche Grünflächen. Je 300 m² Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen. Auf den künftigen

privaten Flächen sind folgerichtig 65 Bäume als „zu pflanzen“ festgesetzt. Zusätzlich sind im Bereich der öffentlichen Grünflächen, hier vor allem den Klötzlmühlbach begleitend, 19 Bäume zu pflanzen. Es darf davon ausgegangen werden, dass die im Bereich der privaten Freiflächen durch die übliche gärtnerische Gestaltung weitere Pflanzmaßnahmen, dann vorrangig durch Sträucher, erfolgen werden.

57. [redacted]
mit dem Schreiben vom 22.08.2019

https://cloudla.Landshut.de/nextcloud/index.php/s/GcFcLAj6HFZbBGZ

Beschluss:

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

1. Im Einspruch wird die Situierung der drei Tiefgaragenein- und -ausfahrten zum Kreuzeckweg und zum Seitenarm der Klötzlmüllerstraße moniert. Die beiden Zufahrtsrampen zum Kreuzeckweg werden in der geänderten Planung zum Deckblatt nicht weiterverfolgt und entfallen.
   Die bisher geplante Tiefgaragenzufahrt zum Seitenarm der Klötzlmüllerstraße wird um 90° gedreht und öffnet sich somit direkt zur Klötzlmüllerstraße.
   Die für die Baufelder 11 und 12 benötigte Tiefgarage erhält eine kombinierte Zu-und Abfahrt ebenfalls direkt zur Klötzlmüllerstraße hin.
   Die Klötzlmüllerstraße ist und bleibt die Hauptverbindung des gesamten Viertels zur Innenstadt und in das übergeordnete Straßennetz. Sie ist zur Aufnahme des Neuverkehrs geeignet und ausreichend dimensioniert. Es ist folgerichtig geboten die Tiefgaragen an sie anzubinden.
   Zum Schutz der Anlieger und entsprechend den technischen sowie rechtlichen Vorschriften werden die geplanten Tiefgaragenzu- und –ausfahrten eingehaust und gemäß den Angaben aus dem Immissionsschutztechnischen Gutachten der Hoock & Partner Sachverständige PartG mbH vom 19.01.2022 schallgedämmt ausgebildet.
   Die Auswirkungen des planungsbedingten steigenden künftigen Verkehrsaufkommens wurde in der „Verkehrsuntersuchung Klötzlmüllerviertel in Landshut“ vom 18.09.2020 der Projekta-Ingenieurgesellschaft, Auerbach und in einem „Immissionsschutztechnisches Gutachten, Schallimmissionsschutz, Projekt-Nr. LA-2321-03 / 2321-03_E01 vom 19.01.2022 durch das Büro Hoock & Partner Sachverständige PartG mbH, Landshut untersucht. Letzteres Gutachten bezieht sich bereits auf die vorliegende, geänderte, reduzierte Planung. Es kommt zu dem Ergebnis, dass lediglich an den Südseiten der geplanten Mehrfamilienhäuser (Baufelder 10 – 12), zur Klötzlmüllerstrasse hin, Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Diese sind durch eine entsprechende Grundrißorientierung in Kombination mit baulichen Maßnahmen durchführbar.

2. Die Tiefgaragenzufahrten im Kreuzeckweg werden wie bereits mehrfach geschrieben nicht mehr weiterverfolgt. Weite Teile des Kreuzeckweges sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und seines Deckblatts. Dadurch ist hier auch keine Regelungsmöglichkeit gegeben. Eine Regelungsmöglichkeit besteht über den Schulwegplan der Stadt Landshut und entsprechende verkehrsregelnde Maßnahmen.

3. Gegenüber der in der Zeit vom16.07.2019 bis 23.08.2019 ausgelegten Planung wurde die Bebauungsdichte um rd. 13,3 % (= ca. 2.140 m² Geschoßfläche) reduziert. Im Nordosten des Geltungsbereiches (Baufelder 7 – 9) wurden die Gebäudehöhen zurückgenommen. Anstelle der hier bisher geplanten Mehrfamilienhäuser mit 3 -4 Vollgeschossen sollen nunmehr Reihenhäuser mit 2 – 3 Vollgeschossen errichtet werden. Die geplante Bebauungsdichte folgt der oben erwähnten Befriedigung der prognostizierten Nachfrage nach Wohnraum. Wie ebenfalls bereits mehrfach erwähnt liegt ein Immissionsschutztechnisches Gutachten inzwischen vor.

4. Die Auswirkungen der geplanten Tiefgaragen auf das Grundwasser und den Grundwasserstrom wurden im „Numerischen Grundwassermodell“ von Dr. Blasy – Dr. Øverland vom 09.12.2019 untersucht. Darin wurde der Einfluss der geplanten Tiefgaragen auf die Grundwasserströmung und einen möglichen Aufstau betrachtet und festgestellt, dass die beiden Tiefgaragenkomplexe „keine Abhilfemaßnahmen zur weiteren Verminderung der Auswirkungen“ erforderlich machen“. Die sich aus den Berechnungen im genannten Gutachten ergebenden Auswirkungen bewegen sich im Bereich weniger Zentimeter. Ein Bodengutachten wurde erstellt und liegt als „Geotechnischer Bericht Nr. B1907247“ vom 18.09.2019 (Verfasser: GeoPlan, Osterhofen) vor.
   Die geforderten Grundwasser- Messstellen wurden im Zusammenhang mit dem Grundwassermonitoring eingerichtet.

5. Der Einspruchsführer / die Einspruchsführerin regen an die Grundwassermodelle und Wasser-Beprobungen auf den Bereich des Grüntenwegs auszudehnen. Den Umfang der Beprobungen bestimmt das Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz, Fachbereich Umweltschutz nach fachlichen Kriterien. Die Beprobungen werden aber unabhängig von der vorliegenden Bauleitplanung durchgeführt.

6. Wie vom Amt für Umwelt, Klima- und Naturschutz, SG Umweltschutz angegeben erfolgte die Sanierung der Altlasten innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans und damit auch des Deckblatts auf der Grundlage des Sanierungsplans vom 23.11.2012.
   Im Auftrag des Rechtsnachfolgers des die Altlasten verursachenden Unternehmens wurde – zeitlich gesehen nach der Unterrichtung der Öffentlichkeit und der von der Planung berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vom 16.07.2019 – einschl. 23.08.2019 – der Bericht 0027473 vom 18.11.2019, Verfasser ERM GmbH, Neu-Isenburg, bezüglich der PCB Bodensanierung vorgelegt. Darin sind unter Ziffer 5, Seite 12, eine „Zusammenfassende Bewertung und Empfehlungen“ enthalten.
   „Durch die Sanierungsmaßnahmen wurde etwa 99.8 % der im Boden vorhandenen PCB-Masse erfolgreich entfernt. Die verbliebenen 0,2 % an PCB-Masse (ca. 2,5 kg) liegen zu rund 90 % in Bodenhorizonten der gesättigten Bodenzone unterhalb des Referenzniveaus von 389,7 m Ü. NN vor. Der Sanierungszielwert für das Bodenmaterial von 10 mg/kg ist hier eingehalten.
   Oberhalb des Referenzniveaus von 389,7 m ü. NN verbleiben lediglich an der westlichen Grundstücksgrenze noch etwa 0,22 kg an PCB, was etwa 0,02 % der PCB-Ausgangsmasse darstellt. Diese Boden-Restbelastung in ca. 0,6 m unter Gelände ist gegenwärtig sowie bei der geplanten zukünftigen Nutzung durch die Tiefenlage sowie einen dort errichteten Zaun unzugänglich. Vor diesem Hintergrund ist eine Gefährdung für die Wirkungspfade Boden – Mensch (direkter Kontakt) und Boden – Nutzpflanze dauerhaft unterbunden. Der Wirkungspfad Boden – Grundwasser wird durch den geringen Querschnitt der Restbelastung, den nicht vorhandenen Grundwasseranschluss sowie die relativ geringe PCB-Restmasse von 0,22 kg als nicht signifikant bewertet.
   Ein Aushub der Restbelastung wäre mit erheblichen technischen Sicherungsmaßnahmen der Böschung bzw. der Gebäude auf dem Nachbargrundstück verbunden. Dieser Aufwand wäre … aus den o.g. Umständen nicht verhältnismäßig.
   Die Bodensanierung ist … erfolgreich abgeschlossen. Die primäre Quelle ist zu 99,8 % entfernt worden.“ Weitere Sanierungsmaßnahmen werden von den Gutachtern nicht für erforderlich gehalten.
   In der Sitzung des Bau- und des Umweltsenates am 24.10.2023 wurde bereits die Grundzüge einer einzurichtenden Grundwassersicherung dargestellt. Zwischenzeitlich liegt ein
   „Konzept zur Sicherung des Grundwasserabstroms nach abgeschlossener PCB-Bodensanierung“, erstellt durch das Ing.-Büro PGA Planung Gutachten Analytik GmbH, vor. Das Konzept kommt zusammenfassen auf folgendes Ergebnis:
   „Auf dem ehem. Betriebsgelände der […] in Landshut, Klötzlmüllerstraße 140, wurde bis Juli 2018 die quellenorientierte Bodensanierung einer PCB-Altlast durchgeführt. Die Verunreinigung geht auf den Vornutzer des Grundstücks, der […] und dort im

Wesentlichen auf einen Brand im Jahr 1960 zurück, nach dem PCB-belastetes Material auf einem Teil des Grundstücks, Flurstück 2329, aufgefüllt wurde. Nach erfolgter Bodensanierung wurden abschließend weitere Untersuchungen des Bodens und des Grundwassers durchgeführt, die auch das westlich angrenzende Grundstück Klötzlmüllerstraße148 mit einbezogen hat. Ziel der Untersuchungen war die abschließende Gefährdungsabschätzung für alle relevanten Wirkungspfade und Schlussfolgerung, ob die Bodensanierung abgeschlossen ist, oder weitere Maßnahmen nach §2 Abs. 7 oder Abs. 8 BBodSchG und im Sinne § 4 Abs. 3 BBodSchG notwendig sind. Bei der Bodensanierung durch Aushub wurden 1.105 kg an PCB entfernt. Die verbliebene Restbelastung lässt sich mit rund 4 kg abschätzen. Daraus ergibt sich eine rechnerische Effizienz der Bodensanierung von rund 99,6 %. Die Untersuchungen bestätigen insgesamt, dass die Sanierungsziele des genehmigten Sanierungsplanes für den Boden vom 23.11.2012 in hinreichenden Maß erfüllt sind. Die Bodensanierung wird damit als erfolgreich abgeschlossen bewertet.
Die auf dem Nachbargrundstück Klötzlmüllerstraße 148 detektierte punktuelle Restbelastung wurde im Mai und Juni 2022 durch Bodenaustausch entfernt.
Auf dem […]-Gelände überschreiten im quartären und im tertiären Grundwasserleiter die PCB-Konzentrationen den Stufe-1-Wert. Nach der Beprobung des quartären Grundwasserleiters vom 27.03.2023 übersteigt nur noch ein Messwert geringfügig (0,57µg/l) den Stufe-2-Wert. D.h., es liegt eine Grundwasserverunreinigung vor, die weitestgehend unter dem Stufe-2-Wert bzw. der Bestimmungsgrenze liegt. Insgesamt zeigt sich ein abnehmender Trend der Grundwasserkonzentrationen. Die PCB-Fahne mit Konzentrationen über dem Stufe-1-Wert (0,05 µg/l) erstreckt sich im quartären Grundwasserleiter ausgehend von der Quelle mit einer Breite von rund 65 m bis etwa 350 m in den Abstrom des BMI-Geländes. Belastbare Daten über die Länge der Schadstofffahne im tertiären Grundwasserleiter sind nicht vorhanden. Jedoch ist im Vergleich zum quartären Grundwasserleiter die Durchlässigkeit um den Faktor 60 niedriger und die Fracht um den Faktor 10 geringer. Es ist daher naheliegend, dass die Fahnenlänge im tertiären Grundwasserleiter erheblich kürzer sein muss als die Fahne im Quartär.“
Das Wasserwirtschaftsamt hat dem Konzept im Prinzip zugestimmt. Folgende Punkte sind noch offen:

- Messungen im tertiären Grundwasserleiters:
  Diese müssen zwingend noch in das Konzept aufgenommen werden.
- Restbelastungen auf der Westseite des Grundstücks:
  Das Nachbargrundstück wurde im Jahr 2021 saniert. Die Belastungen dort waren konzentriert im Randbereich zwischen Hausnummer 140 und 148 zu finden. Bei der damaligen Sanierung wurde festgestellt, dass sich Reste der Belastungen noch in den Randbereich der Hausnummer 140 ziehen. Diese müssen noch entfernt werden. Da aber ohnehin Bau- und Aushubarbeiten stattfinden müssen, kann dies ohne größeren Aufwand erfolgen. Zu klären ist hier nur noch die Frage, ob die Aushubmaßnahme von den jetzigen Eigentümern oder den vergangenen Eigentümern durchgeführt wird.
- Monitoring:
  Auch wenn nach dem Sicherungszeitraum von 4 Jahren keine Maßnahmen zur Schadstoffreduzierung mehr erfolgen werden, ist dennoch weiterhin ein Monitoring durchzuführen. Bereits im vergangenen Gutachten des Büros ERM, indem die Verhältnismäßigkeit der Maßnahmen abgewogen wurde, ist ein Monitoring empfohlen worden. Zu klären ist hier nur noch die Frage, ob das Monitoring von den jetzigen Eigentümern oder den vergangenen Eigentümern durchgeführt wird.
  Bereits zur Sitzung vom 24.10.2023 wurden zur grundsätzlichen Bebaubarkeit des Grundstücks Stellungnahmen vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten sowie vom Gesundheitsamt eingeholt. Beiden Fachstellen sehen eine Wohnnutzung als unproblematisch an.
- Wirkpfad Boden-Nutzpflanze
  Zweck des BBodSchG ist die nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen. Bei stofflichen Belastungen landwirtschaftlich genutzter Böden geht es primär um eine mögliche Beeinträchtigung der Nutzungsfunktion als Standort für landwirtschaftliche Nutzung. Gleiches gilt entsprechend für gartenbauliche Nutzungen.

Bei der Gefährdungsabschätzung des Pfades Boden-Nutzpflanze sind folgende Punkte zu klären:
Welche Gefahren gehen im konkreten Fall von den im Boden vorhandenen Schadstoffen für Nahrungs- und Futterpflanzen aus? Wie sind diese Gefahren zu beurteilen? Welche Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen können auf kontaminierten Flächen im Vorfeld technischer Maßnahmen zum Schutz der darauf wachsenden Nutzpflanzen ergriffen werden?
Die fachliche Bewertung obliegt dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten.

- Wirkpfad Boden-Mensch
  Ein Kontakt mit dem Boden kann durch die alltägliche Nutzung wie Sport, Spielen, Wohnen und Arbeiten stattfinden. Dabei steht beim Wirkungspfad Boden-Mensch (direkter Kontakt) die orale Aufnahme insbesondere bei Kleinkindern auf Kinderspielflächen, Wohngebieten sowie Park- und Freizeitanlagen, und die inhalative Aufnahme von aufgewirbelten Bodenpartikeln vor allem bei Erwachsenen auf Industrie- und Gewerbegrundstücken im Vordergrund.
  Die fachliche Bewertung obliegt dem Gesundheitsamt.
- Gefährdungsbeurteilung
  Ob tatsächliche eine Gefährdung vorliegt, hängt ganz wesentlich davon ab, wie große der Abstand zwischen Belastungen und Oberfläche ist. Der Gesetzgeber hat daher pauschalisierte Werte zur Gefährdungsbeurteilung in der Bundesbodenschutzverordnung festgelegt.
  Im vorliegenden Altlastenfall wurde bereits der Oberboden mit einer Mächtigkeit von bis zu 3 Metern flächig auf dem Grundstück abgetragen. Auffüllungen bis zum ursprünglichen Geländeniveau erfolgen im Rahmen der Baumaßnahmen. Damit ist eine „saubere“ Deckschicht von rund 3 Metern vorhanden.
  Die Mindestabstände werden daher im Fall des Wirkpfads Boden-Mensch um das 10-fache überschritten, die des Wirkpfads Boden Nutzpflanze um das 5-fache.

Entsprechende positive Stellungnahmen der beiden Fachbehörden liegen vor.

Es wird gefordert:
a) Die ursprünglichen Sanierungsmaßnahmen vor einer Bebauung abzuschließen und alle Sanierungsmöglichkeiten auszuschöpfen. Eine evt. vorliegende Unverhältnismäßigkeit sei durch unabhängige Gutachten zu belegen. Die erwähnten und vorliegenden Gutachten bestätigen bereits, dass im Rahmen der Verhältnismäßigkeit alles Mögliche getan und veranlasst wurde. Weitere Sanierungsmaßnahmen würden keine signifikante Verbesserung bringen. Es kann beim Grundwassermonitoring wegen der verbliebenen Restbelastung und dem dadurch veranlassten Erlass der Allgemeinverfügung nur noch darum gehen, zum einen die Entwicklung zu beobachten, rechtzeitig und umfassend zu dokumentieren und zum baldigst möglichen Zeitpunkt die Allgemeinverfügung aufzuheben.
b) Der Nachweis, ab welcher Höhenkote (389,7 m ü.NN) keine signifikanten grundwassergefährdenden Altlasten mehr vorliegen, ist im entsprechenden Gutachten vom 18.11.2019 enthalten. Dieser Kote folgt die Festsetzung der Höhenlage eben der -künftigen – Sauberkeitsschicht.
c) Grundsätzlich werden alle Gutachten, die im Zusammenhang mit der Altlastensanierung erstellt wurden und falls notwendig künftig noch erstellt werden vom Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz bewertet.
Inwieweit das Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz, SG Umweltschutz, dass angesprochene Gutachten durch Beauftragung eines weiteren Gutachtens verifizieren lässt, liegt in der Entscheidungsbefugnis der Behörde.
d) Das Wasserwirtschaftsamt Landshut ist als Fachbehörde eng in die gesamten Vorgänge eingebunden und verfügt amtsintern über den erforderlichen Sachverstand zur Beurteilung der Notwendigkeit ergänzender Gutachten.
e) Grundsätzlich richtet sich bei allen Bauvorhaben die Zulässigkeit zur Verwendung von Baustoffen nach den jeweils geltenden diesbezüglichen technischen Vorschriften und Regelungen, insbesondere der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) die Schutz bieten soll vor aus ortsfesten Anlagen (z.B. Keller, Fundamente, Tiefgaragen u.ä,) freigesetzten wassergefährdenden Stoffen.

Eine Mobilisierung des im Boden verbliebenen Rest-PCBs kann zunächst durch das Bewegen von Aushubmaterial erfolgen. Dies berücksichtigend bestimmt die Planung bereits die Unterkante der Sauberkeitsschicht. Bis zu diesem Tiefenhorizont wurde die Bodensanierung durchgeführt. Eine weitere Möglichkeit der Mobilisierung besteht durch den Grundwassereintrag und –transport. Wenn im Grundwasser gebaut wird, ist hierfür eine Genehmigung erforderlich. Dies geschieht durch stellen eines Wasserrechtsantrags. Die Fachbehörde prüft dann eigenständig, ob zum Nachweis der Unbedenklichkeit weiterführende Gutachten erforderlich und vorzulegen sind.
f) Die Höhenlage für die Unterkante der Sauberkeitsschicht wurde auf 389,7 m ü.NN bestimmt. Um diese Sauberkeitsschicht herzustellen werden die Aushubarbeiten diese Höhenkote nur minimal um wenige Zentimeter unterschreiten.
Der mittlere im Geotechnischen Bericht vom 18.09.2019) angegebene Grundwasserspiegel liegt bei 389,5 m ü. NN, der höchste GW-Stand bei 391,5 m ü.NN (inkl. 50 cm Sicherheitszuschlag). Normale Grundwasserverhältnisse voraussetzend, sollte es damit im Rahmen der Erdarbeiten zu keinen Eingriffen in das Grundwasser kommen.
Sollte das Grundwasser während der Bauarbeiten aufgrund heftiger Niederschläge vorübergehend ansteigen, werden die entsprechenden Arbeiten für diesen Zeitraum unterbrochen.
g) Das Bayerische Landesamt für Umwelt (LfU) führt nach Art. 3 Abs. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) das sogenannte Altlastenkataster. Über die Entlassung einer Fläche aus diesem Verzeichnis entscheidet die Kreisverwaltungsbehörde, im vorliegenden Fall das Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz der kreisfreien Stadt Landshut.
h) Die im Zusammenhang mit der Bauleitplanung erstellten Gutachten sind als Verfahrensunterlagen Bestandteil der Planungen und somit im Zeitraum der öffentlichen Auslegung für jedermann einsehbar. Die Gutachten enthalten an ihrem Ende eine kurze allgemeinverständliche Zusammenfassung.
i) Die in der Zeit vom 16.07.2019 bis 23.08.2019 durchgeführte Beteiligung der Öffentlichkeit stellt nur einen von mehreren Verfahrensschritten bei der Aufstellung von Bebauungsplänen dar. Vorrangig dient die gem. § 3 Abs.1 BauGB durchgeführte Beteiligung der Information der Bürger und im Rückfluss auch der Planungsbehörde.
Während aller Beteiligungszeiträume steht es jedermann frei sich durch Einsichtnahme in die Akten Kenntnis der Planung und der einschlägigen Gutachten zu verschaffen.
Das Baugesetzbuch (BauGB) schreibt in § 3 Abs.2 die formelle öffentliche Auslegung für die Dauer eines Monats vor. Dieser Zeitraum ist als Regelzeitraum anzusehen. Es steht im Ermessen des Amtes für Stadtentwicklung und Stadtplanung der Stadt Landshut diesen Zeitraum zu verlängern.
j) Die Untersuchung des Grundwassers der Anwohner wurde erstmals 2019 vorgenommen und wird alle 2 Jahre wiederholt. Die letzte Probenentnahme erfolgte im August 2023. Die Entnahmen werden von Mitarbeitern der Stadt Landshut vorgenommen. Die Untersuchung der Proben geschieht durch ein von der Stadt Landshut beauftragtes Labor.
Die Durchführung von Bodenuntersuchungen in Bereichen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans / Deckblatts vor Beginn und nach Abschluss der Bauarbeiten ist über den Inhalt des Bebauungsplans nicht regelbar. Sie kann allenfalls im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages vereinbart werden oder individuell im konkreten Verdachtsfall.
k) Der gutachterliche Vergleich, ob die Deckblatt-Änderung das PCB-Grundwasserproblem besser löst als der rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahre 2014 wird nicht zielführend sein. Der Bebauungsplan aus dem Jahr 2014 ist rechtskräftig und auf seiner Basis und auf Basis der darin enthaltenen Festsetzungen dürfte damit gebaut werden. Für die aktuelle Deckblatt-Änderung bietet das laufende Verfahren mit Beteiligung aller zuständigen Fachbehörden Gelegenheit zur Prüfung.
Im Übrigen dienen weder der Bebauungsplan noch das Deckblatt hierzu der Lösung des PCB-Grundwasserproblems. Dieses Problem ist außerhalb der Bauleitplanung zu lösen. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wird geprüft inwieweit die Planung zu unzumutbaren Beeinträchtigungen führt.

l) Das laufende Aufstellungsverfahren für das Deckblatt 1 zum Bebauungsplan 02-34 folgt den diesbezüglichen Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB). Ein Einfluss auf das Abstimmungsverhalten der Mitglieder des Stadtrats ist nicht möglich.

Bezüglich der Thematik der Wertminderung wird darauf hingewiesen, dass ein eventueller Einfluss auf den Verkehrswert der betroffenen Grundstücke durch einen Bebauungsplan für sich genommen kein Kriterium für die Abwägungserheblichkeit ist. Es kommt auf die zu erwartenden tatsächlichen Beeinträchtigungen an, wie z.B. eine etwaige Reduzierung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung auf dem betroffenen Grundstück (BVerwG, Beschluss vom 09.02.1995, NVwZ 1995, 895).

7. Es werden Bedenken gegen Rechtmäßigkeit der Änderung des Bebauungsplanes im sogenannten beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geäußert.
   Die gesetzlichen Vorgaben für die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes 02-34 durch Deckblatt 1 durch ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauBG als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ sind gegeben. Die geplante Grundfläche aller geplanten Gebäude liegt zusammengenommen (mit GRZ 1 = ca. 4.199 m² und GRZ 2 = ca. 9.223 m²) deutlich unter der Höchstgrenze von 20.000 m². Die in den, in der Stellungnahme zitierten Paragraphen § 1 Abs. 6 Nr. 7a und § 2 Abs. 4 BauGB beziehen gerade nicht auf ein Verfahren der Innenentwicklung. Die Belange, die in einer formellen Umweltprüfung abzuarbeiten sind, bleiben auch in einem Verfahren der Innenentwicklung unverändert abwägungserheblich (hier: § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a), c), e), h) und i) BauGB). Es ergeben sich bei einem Verfahren der Innenentwicklung somit keine materiellen Änderungen gegenüber einem regulären Verfahren mit Umweltprüfung. Der § 13a BauGB schließt das Verfahren der Innenentwicklung nur bei Belangen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b) (Natura2000-Gebiete) aus.

8. Der durchgeführte Verfahrensschritt diente gerade der Ermittlung der Wünsche und Anregungen, und damit im weitesten Sinne der Interessen der Anwohner. Diese in die Planung einfließen zu lassen ohne ihre Kenntnis ist schlicht nicht möglich.

9. Ein Bebauungsplan regelt immer nur die bauliche Entwicklung der Flächen innerhalb seines Geltungsbereichs. Über den Bebauungsplan hinaus gehende Planungen für ein ganzes Stadtviertel sind im Rahmen der Bauleitplanung nur im Flächennutzungsplan möglich. Die hier geforderte Gesamtplanung des Viertels stellt dem gegenüber jedoch eine gesonderte Strukturplanung dar. Diese wäre nur außerhalb der Bauleitplanung möglich und separat durchzuführen. Die Entscheidung hierüber obliegt den politischen Gremien.

10. Das Baugelände war bis zur Aufgabe seiner industriellen Nutzung nahezu zu 100 % versiegelt. Dem gegenüber stellt die jetzige Planung eine erhebliche Verbesserung dar. Insgesamt wird durch mehrere Maßnahmen die Pufferfähigkeit für Niederschlagswasser gefördert wie durch die Festsetzung eines erhöhten Aufbaus bei der Dachbegrünung. Im Zuge der detaillierten Freiflächenplanung werden die Abflüsse für das Niederschlagswasser genau betrachtet und geprüft, wo ggfs. zusätzliche Maßnahme zur Rückhaltung, zum Abfluss oder zur Pufferung gegeben und/oder notwendig sind. Ziel wird sein, dem vorhandenen (Mischwasser-)Kanal kein Niederschlagswasser zuzuführen, was den Vorgaben der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) entspricht, die in § 15 Abs. 2 Ziffer 6 die Einleitung von Grund-, Quell- und Sickerwasser in die öffentliche Entwässerungsanlage verbietet. Das Deckblatt zum Bebauungsplan enthält ca. 3.742 m² private und ca. 1.260 m² öffentliche Grünflächen. Je 300 m² Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen. Auf den künftigen privaten Flächen sind folgerichtig 65 Bäume als „zu pflanzen“ festgesetzt. Zusätzlich sind im Bereich der öffentlichen Grünflächen, hier vor allem den Klötzlmühlbach begleitend, 19 Bäume zu pflanzen. Es darf davon ausgegangen werden, dass die im Bereich der privaten Freiflächen durch die übliche gärtnerische Gestaltung weitere Pflanzmaßnahmen, dann vorrangig durch Sträucher, erfolgen werden.

11. Für das Baugebiet wurde bisher kein „autofreies Konzept“ erarbeitet. Im gegenüber 2019 geänderten, reduzierten Planentwurf ist die Errichtung von ca. 137

Wohneinheiten und 11 Reihenhäusern enthalten. Diese werden nach den üblichen statistischen Berechnungen in der Stadt Landshut einen Bevölkerungszuwachs von ca. 350 Personen nach sich ziehen.
Die Anzahl der zu errichtenden Kfz-Stellplätze richtet sich i.d.R. nach der Stellplatzsatzung (StPlS) der Stadt Landshut vom 11.05.2015, zuletzt geändert durch Satzung vom 16.11.2020. Danach ergäben sich 210 private Stellplätze, davon ca. 164 Plätze in 2 Tiefgaragen und 46 oberirdische Stellplätze.
Zusätzlich zu den Kfz-Stellplätzen werden den jeweiligen Mehrfamilienhäusern auch zugeordnete Fahrrad-Abstellflächen und -plätze geschaffen. Das Baugebiet ist gut an das Netz des ÖPNV angebunden. Die Innenstadt, alle Schulen, der Landshuter Hauptbahnhof und die weitaus meisten sonstigen Infrastruktureinrichtungen sind wegen des ebenen Geländes gut auch mit dem Fahrrad erreichbar.
In der Sitzung vom 07.03.2024 hat der Bausenat daher einer Reduzierung der sich nach der Stellplatzsatzung nachzuweisenden, oben genannten KFZ-Stellplätze zugestimmt. Grundlage für die Reduzierung wird ein Mobilitätskonzept sein. Dem gegenüber wird die Anzahl der Fahrrad-Abstellplätze erweitert.
Das Mobilitätskonzept beruht auf der vorliegenden Bauleitplanung, den örtlichen, infrastrukturellen Gegebenheiten im näheren und mittleren Umfeld sowie der topografischen Situation.
Ziel des Konzeptes ist die Reduzierung des KFZ-Individualverkehrs, der von den künftigen Bewohnern des neuen Baugebietes ausgelöst werden wird und damit die Reduzierung der Anzahl sowohl der nach den geltenden Satzungen und Vorschriften nachzuweisenden KFZ-Stellplätze und auch der tatsächlich benötigten Stellplätze. Damit einher geht eine Akzeptanz- und Attraktivitätssteigerung hinsichtlich des ÖPNVs und des Fahrradverkehrs.
Im Wirkungsbereich des Mobilitätskonzeptes kommt es nach baulicher und organisatorischer Umsetzung der formulierten Maßnahmen für die bereits vorhandenen und die neu hinzuziehenden Anwohner zu einer Reduzierung durch Lärm und Staub, einer Reduzierung der Versiegelung der Bodenoberfläche, zu einer Verbesserung hinsichtlich der Versickerung von Niederschlägen und zu einer Abnahme der Gefährdung durch den KFZ-Verkehr. Die Anzahl der oberirdischen Stellplätze und die Ausdehnung der Tiefgaragen wird verkleinert. Die dadurch freiwerdenden Flächen tragen zu einer Verbesserung des Wohnumfeldes bei.
Die beiden Tiefgaragen sind mit ihren kombinierten Ein- und Ausfahrten zur Klötzlmüllerstraße hin orientiert. Diese ist ausreichend dimensioniert und stellt die Verbindung zum innerstädtischen Verkehrsnetz dar. Der Kreuzeckweg stellt eine untergeordnete Verbindung zur Sylvensteinstraße dar und wird überwiegend von den 11 Reihenhäusern zugeordneten oberirdischen Stellplätzen (insgesamt 22 Plätze, davon 11 Carports) in Anspruch genommen werden. Der Rotwandweg wird für die Erschließung des Baugebiets nicht benötigt. Aufgrund seines Ausbauzustandes und seiner Führung ist er für künftige Bewohner im Geltungsbereich des Deckblatts unattraktiv und es ist allenfalls von „Irrweg-Verkehr“ auszugehen.
Innerhalb des Geltungsbereichs sind Fuß- und Radwege, angebunden an bestehende Wege, geplant und festgesetzt.

12. siehe 11.)

13. Die Aufforderung nach der Einrichtung einer Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30 km/h für die Klötzlmüllerstraße wird zur Kenntnis genommen. Die Entscheidung hierüber kann jedoch nicht im laufenden Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan bzw. sein Deckblatt getroffen werden, sondern ist verkehrsrechtlich zu treffen. Zuständig hierfür sind der Verkehrssenat und das Straßenverkehrsamt.

14. Das Ansteigen des statischen Altersdurchschnitts ist ein gesellschaftspolitisches Gesamtphänomen, das nicht nur in Landshut zu verzeichnen sein wird. Entsprechende Bauvorschriften wurden diesbezüglich (z.B. für Barriere- und Schwellenfreiheit) von der Staatsregierung verabschiedet und sind in die übergeordneten Bauvorschriften eingearbeitet. Die Regelungen betreffen aber die Bauausführung und können im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden.

Im Geltungsbereich des vorliegenden Deckblatts sind explizit keine „dezentralen Versorgungsmöglichkeiten (Ärzte, Läden, Begegnungsstätten etc.)“ vorgesehen. Gemäß dem Entwurf der Festsetzungen sind im Baugebiet außer Wohngebäuden die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 3 Nr. 3 genannten Nutzungen zulässig. Hierbei handelt es sich um „Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke“, sowie um „Anlagen für Verwaltungen“. Läden, Schank- und Speisewirtschaften sind demnach unzulässig.
Da sich die zu bebauenden Flächen in privatem Eigentum befinden, kann von der Stadt auch keine Konzeptvergabe für die Bebauung verlangt werden. Für das Planungsgebiet findet aber die „Richtlinie zur Bereitstellung von Flächen für den sozialen Wohnungsbau (Landshuter Modell), Neufassung 2017“ der Stadt Landshut Anwendung. Genossenschaftliches Bauen lässt sich über die Festsetzungen eines Bebauungsplans ebenfalls nicht anordnen. Es ist einer Wohnungsbaugenossenschaft jedoch unbenommen sich um den Erwerb geeigneter Flächen zu bemühen.

## III. Billigungsbeschluss

Das Deckblatt Nr. 1 vom 28.06.2019 i.d.F. vom 19.07.2024 zum Bebauungsplan Nr. 02-34 „Zwischen Klötzlmüllerstraße und Klötzlmühlbach“ vom 18.11.2011 i.d.F. vom 25.10.2012, redaktionell geändert am 20.12.2013 - rechtsverbindlich seit 20.01.2014 - wird in der Fassung gebilligt, die es durch die Behandlung der Äußerungen berührter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB im Zusammenhang mit der Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB und durch die Behandlung der Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB erfahren hat.

Das Deckblatt zum Bebauungsplan mit eingearbeitetem Grünordnungsplan und textlichen Festsetzungen auf dem Plan sowie die Begründung vom 19.07.2024 sind Gegenstand dieses Beschlusses.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB erfolgt die Beteiligung Öffentlichkeit durch Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung berührter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB. Der Entwurf des Deckblattes Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 02-34 „Zwischen Klötzlmüllerstraße und Klötzlmühlbach“ ist dementsprechend auf die Dauer eines Monats auszulegen.

Ort und Dauer sind in der Presse bekanntzumachen.

Beschluss:

**Anlagen:**
Anlage 1 – Plangeheft
Anlage 2 – Begründung
Anlage 3 – Vorabstellungnahme Klimaschutz zur Sitzung am 24.10.2023
Anlage 4 – Vorabstellungnahme Klimaschutz zur Sitzung am 24.10.2023
Anlage 5 – Stellungnahme Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
Anlage 6 – Stellungnahme Gesundheitsamt
Anlage 7 – Sicherungskonzept PGA
Anlage 9 – Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt
Anlage 9 – Mobilitätskonzept (nicht-öffentlich)
Anlage 10 – Fachstellenliste (nicht-öffentlich)