

Auszug aus der Sitzungs-Niederschrift

des Bausenats vom 19.07.2024

Die Behandlung des Tagesordnungspunktes war öffentlich.

Referent: i. V. Dipl.-Ing. (TU) Stephan Pflüger

-
- Betreff:** **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**

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 / Stadtheimatspfleger**
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: 11 : 0

Von den ohne Anregungen eingegangenen Stellungnahmen der vorgenannten betroffenen 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: 11 : 0

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: 11 : 0

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: 11 : 0

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. Im Rahmen der Gefahrenerforschung ist vom Grundstückseigentümer zu prüfen, ob Zeitdokumente wie die Aussagen von Zeitzeugen oder Luftbilder der Befliegungen durch die Alliierten vorliegen, die einen hinreichend konkreten Verdacht für das Vorhandensein von Fundmunition geben. Das „Merkblatt über Fundmunition“ und die Bekanntmachung „Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel (Fundmunition)“ des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren sind zu beachten.

Beschluss: 11 : 0

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 Planungsbegünstigten zu tragen.

Beschluss: 11 : 0

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: 11 : 0

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: 11 : 0

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: 11 : 0

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: 11 : 0

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: 11 : 0

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 Wasserwirtschaftsamtes 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: 11 : 0

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: 11 : 0

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 Satzungsabschluss 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: 11 : 0

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: 11 : 0

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 Ausschwenmen 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 Pflweg 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 Ausbauentcheidung 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: 11 : 0

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 Ausbauentcheidung 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: 11 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

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

2.17 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: 11 : 0

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 Informationen und Empfehlungen:

Gem. Vorabsternungnahme 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 I. 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: 11 : 0

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 qualitativem 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 Feuerwehrezufahrt 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 Takung 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.

Beschluss: 11 : 0

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:

Klötzlmühlbach:

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 Geltungsbereichs 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.

Stellplätze:

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 Umkehrschluss 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 Geschöfwohnungen; insgesamt 1 Tiefgarage
- Jetzt geplant: 12 Baukörper (ausschließlich Geschöfwohnungsbau) 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 (Hooch 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. Zusätz-

lich 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 Parkplatzlärmsstudie grundsätzlich davon ausgegangen werden kann, dass die Geräuscentwicklungen von Parkplätzen an Wohnanlagen zu den üblichen Alltagerscheinungen 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 der 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:

bisherige Sanierung zur Erfüllung des Sanierungsplanes vom 23.11.2012:

Für das Bebauungsplangebiet ist der Sanierungsplan 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 Sanierungsplan 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 uneindeutig 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.

Externe Wirkung von verbliebenen Untergrundbelastungen:

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 Bodenaustausch 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: 11 : 0

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 Hooock 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 „Hooock & 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 Bau-feld 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 zusammenfassend auf folgendes Ergebnis:

„Auf dem ehem. Betriebsgelände der [...] in Landshut, Klötzlmüllerstraße 140, wurde bis Juli 2018 die quellenorientierte Bodensanierung einer PCB-Altfest durchgeföhrt. 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 durchgeföhrt, die auch das westlich angrenzende Grundstück Klötzlmüllerstraße 148 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 (0,57 µg/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 durchgeföhrt 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 tatsächlich eine Gefährdung vorliegt, hängt ganz wesentlich davon ab, wie groß 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 Kenntnis genommen. 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 vom 16.07.2019 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

siehe Anlage 1

Beschluss: 11 : 0

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, 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)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 BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ sind gegeben. Die geplante Grundfläche aller geplanten Gebäude liegt zusammengekommen (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 beabsichtigte 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 Mobilitätskonzeptes 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 (BauN-VO) 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 vom 16.07.2019 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 zusätzlich 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 Baugebietes hin ausgeglichen werden.

1a. [REDACTED]
mit Ergänzung vom 13.08.2019

siehe Anlage 1a

Beschluss: 11 : 0

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 Ausbaustandes 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 Mobilitätskonzeptes 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 Hooock & 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 schalldämmend 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.

mit Schreiben vom 19.08.2019

siehe Anlage 1b

Beschluss: 11 : 0

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 Hooock & 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 (StPIS) 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 Baugebietes 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 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 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 Baugebiet 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 Entwässerung

runingssatzung 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 Klötzlmüllerstraße 148 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 (0,57 µg/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 konta-

minierten 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 groß 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 lau-

fende 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 BauGB 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 Reihenhäuseranlagen (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 Baugeländes 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 diene 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 Hooock & 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.

mit Schreiben vom 19.07.2019

siehe Anlage 2

Beschluss: 11 : 0

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 Hock & 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 BauGB 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 Ver-

fahren 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 Baugebietes 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 beabsichtigte 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 Mobilitätskonzeptes 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 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 vom 16.07.2019 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.

mit Ergänzung vom 13.08.2019

siehe Anlage 2a

Beschluss: 11 : 0

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 schalldämmend 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 Baugebietes 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.

mit Schreiben vom 18.08.2019

siehe Anlage 3

Beschluss: 11 : 0

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.

mit Benachrichtigung vom 25.07.2019

siehe Anlage 3a

Beschluss: 11 : 0

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 Hock & 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 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 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 Baugebiet 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 zusammenfassend 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 Klötzlmüllerstraße 148 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 (0,57 µg/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 groß 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 BauGB 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 Reihenhäuseranlagen (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 Baugeländes 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 diene 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 Hooch & 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.

mit Schreiben vom 25.07.2019

siehe Anlage 4

Beschluss: 11 : 0

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 Hooock & 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 zusammenfassend 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 Klötzlmüllerstraße 148 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

(0,57 µg/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 inha-

lative 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 groß 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 1992 – 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 Hock & 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 zuge-

stimmt. 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, 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.

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 Hock & 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.

mit Schreiben vom 27.07.2019

siehe Anlage 5

Beschluss: 11 : 0

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.

mit Schreiben vom 20.08.2019

siehe Anlage 5a

Beschluss: 11 : 0

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 „Immissionschutztechnisches Gutachten, Schallimmissionsschutz, Projekt-Nr. LA-2321-03 / 2321-03_E01 vom 19.01.2022 durch das Büro Hooock & 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, 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.

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 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 Reihenhäuser mit 2 – 3 Vollgeschossen errichtet werden. Die geplante Bebauungsdichte folgt der oben erwähnten Befriedigung der prog-

nostizierten 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.
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 Maßnahmen 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 Grund-

wasseranschluss 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 zusammenfassend 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 Klötzlmüllerstraße 148 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 (0,57 µg/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 ent-

fernt 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 tatsächlich eine Gefährdung vorliegt, hängt ganz wesentlich davon ab, wie groß 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 vor-

liegenden 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 BauGB 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 In-

nenentwicklung 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 Reihenhäuseranlagen (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 Baugeländes 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 diene 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 Hooch & 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 Geltungs-

bereich 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.

mit Schreiben vom 20.08.2019

siehe Anlage 5b

Beschluss: 11 : 0

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 Hooock & 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 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 bie-

ten. Im Falle weiter steigenden Wassers werden die Tiefgaragen im Baugebiet voll-
laufen, 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 Regelungs-
möglichkeit gegeben. Eine Regelungsmöglichkeit besteht über den Schulwegplan
der Stadt Landshut und entsprechende verkehrsregelnde Maßnahmen.
4. Gegenüber der in der Zeit vom 16.07.2019 bis 23.08.2019 ausgelegten Pla-
nung wurde die Bebauungsdichte um rd. 13,3 % (= ca. 2.140 m² Geschossfläche)
reduziert. Im Nordosten des Geltungsbereiches (Baufelder 7 – 9) wurden die Ge-
bäudehöhen zurückgenommen. Anstelle der hier bisher geplanten Mehrfamilienhäu-
ser mit 3 -4 Vollgeschossen sollen nunmehr Reihenhäuser mit 2 – 3 Vollgeschossen
errichtet werden. Die geplante Bebauungsdichte folgt der oben erwähnten Befriedi-
gung der prognostizierten Nachfrage nach Wohnraum. Wie ebenfalls bereits mehr-
fach 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, Os-
terhofen) 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 Baumaß-
nahme verursachte Schäden an benachbarten Gebäuden.
Die geforderten Grundwasser- Messstellen wurden im Zusammenhang mit dem
Grundwassermonitoring eingerichtet.
6. Das Baugebiet 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 Nieder-
schlagswasser 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 Nieder-
schlagswasser 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 er-
folgte die Sanierung der Altlasten innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungs-
plans 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 Klötzlmüllerstraße 148 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 (0,57 µg/l) den Stufe-2-Wert. D.h., es liegt eine Grundwasserverunreinigung vor, die weitestgehend unter dem Stufe-2-Wert bzw. der Bestimmungsgrenze liegt. Insgesamt

samt 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 groß 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 Böden 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 Alllastenkataster. 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 BauGB 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 Reihenhäuseranlagen (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 Baugeländes 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 diene 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 Hooch & 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.

siehe Anlage 6

Beschluss: 11 : 0

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 Klötz-/müllerviertel in Landshut der projekta Ingenieurgesellschaft, Auerbach vom 18.09.2020 und das „Immissionsschutztechnische Gutachten“ der Hock & Partner Sachverständige PartG mbH, Landshut vom 19.01.2022 erstellt, deren Ergebnisse in die Planung eingeflossen sind.

7.

mit Schreiben vom 31.07.2019

siehe Anlage 7

Beschluss: 11 : 0

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 zusammenfassend 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 Klötzlmüllerstraße 148 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 (0,57 µg/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 groß 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 evtl. 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 Hock & 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 (CO₂, 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 beabsichtigte 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.

mit Schreiben vom 19.08.2019

siehe Anlage 7a

Beschluss: 11 : 0

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 Hooock & 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, 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 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 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 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 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 zusammenfassend 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 Klötzlmüllerstraße 148 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 (0,57 µg/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 groß 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 BauGB 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 diene 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 Hooock & 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 kon-

zentrieren. 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 erforder-

derliche 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.

mit Benachrichtigung vom 03.08.2019

siehe Anlage 8

Beschluss: 11 : 0

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 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 Hooock & 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.

Mit Schreiben vom 08.08.2019

Siehe Anlage 9

Beschluss: 11 : 0

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 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 Hooock & 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 (CO₂, 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 vorgesehenen 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 Hock & 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

siehe Anlage 10

Beschluss: 11 : 0

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 Deck-

blatt-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 Radwegführung 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 Tak-
tung der Buslinien oder sonstigen Einrichtungen des ÖPNV. Hierzu wird auf das sich in
Aufstellung befindliche Nahverkehrskonzept verwiesen.

11.

mit Schreiben vom 14.08.2019

siehe Anlage 11

Beschluss: 11 : 0

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 Hooock & 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, 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 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 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 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 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, Österhofen) 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 zusammenfassend 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 Klötzlmüllerstraße 148 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 (0,57 µg/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 groß 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 Wirkpfades Boden-Mensch um das 10-fache überschritten, die des Wirkpfades 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 BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ sind gegeben. Die geplante Grundfläche aller geplanten Gebäude liegt zusammengekommen (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 Baugelands 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 Werligkeit 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 diene 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 Hooock & 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 kon-

zentrieren. 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 erforder-

derliche 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

siehe Anlage 12

Beschluss: 11 : 0

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 Hock & 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 Hock & 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 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 Baugebietes Schutz bieten. Im Falle weiter steigenden Wassers werden die Tiefgaragen im Baugebiet voll-

laufen, 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 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 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 Klötzlmüllerstraße 148 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 (0,57 µg/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 tatsächlich eine Gefährdung vorliegt, hängt ganz wesentlich davon ab, wie groß 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 evtl. 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 BauGB 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 abzuclarbeiten 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 Reihenhäuseranlagen (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 Baugeländes 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 Hooock & 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

siehe Anlage 13

Beschluss: 11 : 0

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 Hooock & 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 Hooock & 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, 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 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 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 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 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 zusammenfassend auf folgendes Ergebnis:

„Auf dem ehem. Betriebsgelände der [...] in Landshut, Klötzlmüllerstraße 140, wurde bis Juli 2018 die quellenorientierte Bodensanierung einer PCB-Aitlast 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 Klötzlmüllerstraße 148 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 (0,57 µg/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 tatsächlich eine Gefährdung vorliegt, hängt ganz wesentlich davon ab, wie groß 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 BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ sind gegeben. Die geplante Grundfläche aller geplanten Gebäude liegt zusammengekommen (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 Reihenhäuseranlagen (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 Baugeländes 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 diene 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 Hock & 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

siehe Anlage 14

Beschluss: 11 : 0

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 Hock & Partner Sachverständige PartG mbH vom 19.01.2022 schalldämmend 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 Hock & 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 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 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 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 Bebauungs-

plans 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 zusammenfassend 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 Klötzlmüllerstraße 148 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 (0,57 µg/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 groß 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 BauGB 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 abzuclarbeiten 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 Reihenhäuseranlagen (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 Baugeländes 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 diene 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 Hooock & 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 inner-

halb 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 Klötzl-

mühlbach 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.

mit Schreiben vom 14.08.2019

siehe Anlage 15

Beschluss: 11 : 0

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 Hock & Partner Sachverständige PartG mbH vom 19.01.2022 schalldämmend 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 Hock & 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 Sat-

zung 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, 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.

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 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 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 Grund-

wasseranschluss 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 zusammenfassend 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 Klötzlmüllerstraße 148 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 (0,57 µg/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 ent-

fernt 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 tatsächlich eine Gefährdung vorliegt, hängt ganz wesentlich davon ab, wie groß 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 Wirkpfades Boden-Mensch um das 10-fache überschritten, die des Wirkpfades 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 vor-

liegenden 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 BauGB 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 In-

nenentwicklung 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 Reihenhäuseranlagen (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 Baugeländes 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 diene 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 Hooch & 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 Geltungs-

bereich 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 Baugebiet 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.

mit Schreiben vom 14.08.2019

siehe Anlage 16

Beschluss: 11 : 0

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 Hooock & Partner Sachverständige PartG mbH vom 19.01.2022 schalldämmend 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 Hooock & 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, 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 hinzu-ziehenden Anwohner zu einer Reduzierung durch Lärm und Staub, einer Reduzierung der Versiegelung der Bodenoberfläche, zu einer Verbes-

serung 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 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 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 Klötzlmüllerstraße 148 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 (0,57 µg/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 tatsächlich eine Gefährdung vorliegt, hängt ganz wesentlich davon ab, wie groß der Abstand zwischen Belastungen und Oberfläche ist. Der Gesetzgeber hat daher pauschalisierte Werte zur Gefährdungsbeurteilung in der Bundesbodenschutzverordnung festgelegt.

Im vorliegenden Alllastenfall 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 Alllasten mehr vorliegen, ist im entsprechenden Gutachten vom 18.11.2019 enthalten. Dieser Kote folgt die Festsetzung der Höhenlage ebener - künftigen – Sauberkeitsschicht.

c) Grundsätzlich werden alle Gutachten, die im Zusammenhang mit der Alllastensanierung 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 Anla-

gen (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 BauGB 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 Baugebietes 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 Baugebietes 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 diene 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 Hooch & 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.

mit Schreiben vom 14.08.2019

siehe Anlage 17

Beschluss: 11 : 0

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 Hooock & 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 Infra-

struktureinrichtungen 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, 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 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 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 Baugebietes 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 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 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 Baugebiet 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 zusammenfassend 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 Klötzlmüllerstraße 148 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 (0,57 µg/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 tatsächlich eine Gefährdung vorliegt, hängt ganz wesentlich davon ab, wie groß 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 beobach-

ten, 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 BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ sind gegeben. Die geplante Grundfläche aller geplanten Gebäude liegt zusammengekommen (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 Reihenhäuseranlagen (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 Baugeländes 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 diene 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 ei-

nes 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 Baugebiet 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

siehe Anlage 18

Beschluss: 11 : 0

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 Hooock & 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 Hooock & 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 (StPIS)** 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, 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 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 ange-

botenen 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. 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 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 zusammenfassend 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 Klötzlmüllerstraße 148 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

(0,57 µg/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 inha-

lative Aufnahme von aufgewirbelten Bodenpartikeln vor allem bei Erwachsenen auf Industrie- und Gewerbegrundstücken im Vordergrund.

Die fachliche Bewertung obliegt dem Gesundheitsamt.

- Gefährdungsbeurteilung

Ob tatsächlich eine Gefährdung vorliegt, hängt ganz wesentlich davon ab, wie groß 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 BauGB 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 Hooock & 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

siehe Anlage 19

Beschluss: 11 : 0

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 Hooek & 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, 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 Verbes-

serung 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 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 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 Klötzlmüllerstraße 148 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 (0,57 µg/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 tatsächlich eine Gefährdung vorliegt, hängt ganz wesentlich davon ab, wie groß 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 Anla-

gen (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 BauGB 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 Baugelands 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 diene 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 Hock & 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.

mit dem Schreiben vom 14.08.2019

siehe Anlage 20

Beschluss: 11 : 0

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 Hooock & 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 Infra-

struktureinrichtungen 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, 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 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 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 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 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 zusammenfassend 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 Klötzlmüllerstraße 148 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 (0,57 µg/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 groß 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 Wirkpfades Boden-Mensch um das 10-fache überschritten, die des Wirkpfades 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 beobach-

ten, 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 BauGB 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 Baugelands 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 diene 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 Hooock & 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 ei-

nes 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

siehe Anlage 21

Beschluss: 11 : 0

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 Hooock & 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, 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 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 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 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 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 zusammenfassend 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 Klötzlmüllerstraße 148 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 (0,57 µg/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 tatsächlich eine Gefährdung vorliegt, hängt ganz wesentlich davon ab, wie groß 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, soll-

te 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 Abwägunserheblichkeit 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 BauGB 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 Reihenhäuseranlagen (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 Baugeländes 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 diene 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 Hooch & 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

siehe Anlage 22

Beschluss: 11 : 0

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 Hock & 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 Hock & 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, 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 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 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 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 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 zusammenfassend auf folgendes Ergebnis:

„Auf dem ehem. Betriebsgelände der [...] in Landshut, Klötzlmüllerstraße 140, wurde bis Juli 2018 die quellenorientierte Bodensanierung einer PCB-Aitlast 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 Klötzlmüllerstraße 148 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 ($0,57 \mu\text{g/l}$) 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 ($0,05 \mu\text{g/l}$) 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 groß 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 BauGB 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 Reihenhäuseranlagen (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 Bau-
gebiets.

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 Anforderun-
gen an die Bauwerkskonstruktion. Die Erhöhung wird zu den Rändern des Baue-
biets zum Kreuzeckweg im Osten und zum Abzweig der Klötzlmüllerstraße im Wes-
ten als Übergang gestaltet. Ihre max. Höhe wird nach außen hin nur sehr unterge-
ordnet in Erscheinung treten. Zumal auch innerhalb des Baugeländes alle Übergän-
ge fließend ausgeführt werden.

Ob durch die Planung eine „grobe Verletzung der allgemeinen Grundlagen des gu-
ten 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 Umfeld-
es führt. Inwieweit diese Änderung negativ empfunden wird, stellt regelmäßig eine
sehr subjektive Betrachtungsweise dar.

Die Feststellung der Wertigkeit eines Grundstücks liegt regelmäßig im Zuständig-
keitsbereich 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 diene 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 Öffent-
lichkeit sollte gemäß § 3 Abs. 1 BauGB „möglichst frühzeitig“ erfolgen und „über die
allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung“ unterrichten und informieren. Regel-
mäßig 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, Oster-
hofen
 - BMI-Standort Klötzlmüllerstraße 140, Landshut PCB-Bodensanierung, Projekt
Nr.: 0027473 vom 18.11.2019, ERM GmbH Neu-Isenburg
 - Klötzlmüllerstraße 140 – Humantoxikologische Beurteilung des Restbelastun-
gen mit Polychlorierten Biphenylen (PCB) im Hinblick auf die relevanten Wir-
kungspfade, 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, Pro-
jekta Ingenieurgesellschaft, Auerbach
 - Immissionsschutztechnisches Gutachten, Schallimmissionsschutz, Projekt-Nr.
LA-2321-03 / 2321-03_E01 vom 19.01.2022 Hooock & Partner Sachverständi-
ge PartG mbH, Landshut (dieses Gutachten bezieht sich bereits auf die vor-
liegende, geänderte, reduzierte Planung)
12. Aufgrund des mit anderen kreisangehörigen Städten generellen, geringen Flächen-
potentials im Gebiet der kreisfreien Stadt Landshut müssen sich alle größeren Bau-
maßnahmen, hier: Wohnungsbau, auf die zur Verfügung stehenden Flächen kon-

zentrieren. 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 erforder-

derliche 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

siehe Anlage 23

Beschluss: 11 : 0

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 Hook & 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 Hooock & 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, 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 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 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 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 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 betroffenen 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 zusammenfassend auf folgendes Ergebnis:

„Auf dem ehem. Betriebsgelände der [...] in Landshut, Klötzlmüllerstraße 140, wurde bis Juli 2018 die quellenorientierte Bodensanierung einer PCB-Allast 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 Klötzlmüllerstraße 148 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 (0,57 µg/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. Je-

doch 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 tatsächlich eine Gefährdung vorliegt, hängt ganz wesentlich davon ab, wie groß 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 BauGB 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 Reihenhäuseranlagen (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 Baugeländes 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 diene 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 Hooock & 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

siehe Anlage 24

Beschluss: 11 : 0

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 Hock & Partner Sachverständige PartG mbH vom 19.01.2022 schalldämmend 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 Hock & 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, 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 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 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 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 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 zusammenfassend 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 Klötzlmüllerstraße 148 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 hinreichendem Maße 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 (0,57 µg/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 tatsächlich eine Gefährdung vorliegt, hängt ganz wesentlich davon ab, wie groß 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 Baugelands 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 diene 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 Hock & 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 kon-

zentrieren. 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 erforder-

derliche 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.

mit dem Schreiben vom 15.08.2019

siehe Anlage 25

Beschluss: 11 : 0

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 BauGB 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 Grundwas-

sernutzung 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 beabsichtigte 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 Ausbauszustandes 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 Hooock & 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 Reihenhäuseranlagen (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 beabsichtigte 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 Hooock & 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 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.

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 verkehrsplannerischen 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 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 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.

15. zusammenfassende Wiederholung der Punkte 5 – 7:
Auf die Behandlung der Punkte 5 – 7 wird verwiesen.

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.

17. 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 zusammenfassend 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 Klötzlmüllerstraße 148 mit einbezogen hat. Ziel der Untersuchungen war die abschließende Gefährdungsabschätzung für alle relevanten Wirkungspfade und Schlussfolgerung, ob die Bodensanierung abgeschlossen ist, oder weitere Maß-

nahmen 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 (0,57 µg/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 groß 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).

18. 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 BauGB 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.
19. 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 369,7 m ü.NN und den üblichen Anforderungen an die Bauwerkskonstruktion. Die Erhöhung wird zu den Rändern des Baugeländes 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 Bauteilplanung 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.

20. Der durchgeführte Verfahrensschritt diene 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.
21. 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 Hock & Partner Sachverständige PartG mbH, Landshut (dieses Gutachten bezieht sich bereits auf die vorliegende, geänderte, reduzierte Planung)
22. 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.
23. 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.

24. 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.
25. 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.
26. 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.
27. 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. 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

siehe Anlage 26

Beschluss: 11 : 0

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 80.600 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 Hooock & 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 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 Baugebietes 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 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 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 zusammenfassend 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 Klötzlmüllerstraße 148 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 (0,57 µg/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 tatsächlich eine Gefährdung vorliegt, hängt ganz wesentlich davon ab, wie groß 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 zusammengekommen (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 Reihenhäuseranlagen (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 Baugeländes 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 diene 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 Hooch & 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 Baugebiet 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.

mit dem Schreiben vom 16.08.2019

siehe Anlage 27

Beschluss: 11 : 0

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 Perso-

nen 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 Hooock & 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, 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.

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 Baugebietes 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 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 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 Baugebiet 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 Bebauungs-

plans 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 zusammenfassend 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 Klötzlmüllerstraße 148 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 ($0,57\mu\text{g/l}$) 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 ($0,05\mu\text{g/l}$) 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 tatsächlich eine Gefährdung vorliegt, hängt ganz wesentlich davon ab, wie groß 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 evtl. 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 BauGB 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 diene 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 der 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 Hooock & 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 inner-

halb 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 Klötzl-

mühlbach 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.

mit dem Schreiben vom 17.08.2019

siehe Anlage 28

Beschluss: 11 : 0

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 Hock & Partner Sachverständige PartG mbH vom 19.01.2022 schalldämmend 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 Hock & 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 Sat-

zung 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 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 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 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 Baugebiet 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 Grund-

wasseranschluss 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 Klötzlmüllerstraße 148 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 (0,57 µg/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 ent-

fernt 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 tatsächlich eine Gefährdung vorliegt, hängt ganz wesentlich davon ab, wie groß 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 vor-

liegenden Gutachten bestätigen bereits, dass im Rahmen der Verhältnismäßigkeit alles Mögliche getan und veranlasst wurde. Weitere Sanierungsmaßnahmen würden keine signifikante Verbesserung bringen. Es kann beim Grundwassermontoring 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 BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ sind gegeben. Die geplante Grundfläche aller geplanten Gebäude liegt zusammengekommen (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 In-

nenentwicklung 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 Geschößfläche) 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 Reihenhäuseranlagen (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 Baugeländes 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 diene 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 Hooch & 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 Geltungs-

bereich 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.

mit dem Schreiben vom 17.08.2019

siehe Anlage 29

Beschluss: 11 : 0

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 Hooock & Partner Sachverständige PartG mbH vom 19.01.2022 schalldämmend 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 Hooock & 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 Verbes-

serung 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 Baugebietes 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 diene 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 Hooch & 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 Celi na 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.

mit dem Schreiben vom 17.08.2019

siehe Anlage 30

Beschluss: 11 : 0

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 Zu-

fahrtsrampen 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 Hock & 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 Hock & 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, 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.

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 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 Baugebietes 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 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 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 Baugebiet 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 zusammenfassend 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 Klötzlmüllerstraße 148 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 terliären Grundwasserleiter die PCB-Konzentrationen den Stufe-1-Wert. Nach der Beprobung des quartären Grundwasserleiters vom 27.03.2023 übersteigt nur noch ein Messwert geringfügig (0,57 µg/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 tatsächlich eine Gefährdung vorliegt, hängt ganz wesentlich davon ab, wie groß 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 evtl. 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 Anla-

gen (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 BauGB 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 Baugelands 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 diene 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 Hooock & 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.

mit dem Schreiben vom 18.08.2019

siehe Anlage 31

Beschluss: 11 : 0

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, 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)

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 „Be-

bauungsplan 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 zusammenfassend 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 Klötzlmüller-

straße 148 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 (0,57 µg/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 Wirkpfad 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 groß 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 Entlastung 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 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 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 Hock & 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 Baugebietes 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 Hooch & 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

„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 Klötzlmüllerstraße 148 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 (0,57 µg/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 tatsächlich eine Gefährdung vorliegt, hängt ganz wesentlich davon ab, wie groß 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.

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.

siehe Anlage 32

Beschluss: 11 : 0

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 Hooock & 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 Hooock & 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 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 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 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 Baugebiet 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 betroffenen 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 zusammenfassend auf folgendes Ergebnis:

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 BauGB 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 Reihenhäuseranlagen (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 Bau-
gebiets.

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 Anforderun-
gen an die Bauwerkskonstruktion. Die Erhöhung wird zu den Rändern des Baue-
biets zum Kreuzeckweg im Osten und zum Abzweig der Klötzlmüllerstraße im Wes-
ten als Übergang gestaltet. Ihre max. Höhe wird nach außen hin nur sehr unterge-
ordnet in Erscheinung treten. Zumal auch innerhalb des Baugeländes alle Übergän-
ge fließend ausgeführt werden.

Ob durch die Planung eine „grobe Verletzung der allgemeinen Grundlagen des gu-
ten 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 Umfeld-
es führt. Inwieweit diese Änderung negativ empfunden wird, stellt regelmäßig eine
sehr subjektive Betrachtungsweise dar.

Die Feststellung der Wertigkeit eines Grundstücks liegt regelmäßig im Zuständig-
keitsbereich 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 diene 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 Öffent-
lichkeit sollte gemäß § 3 Abs. 1 BauGB „möglichst frühzeitig“ erfolgen und „über die
allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung“ unterrichten und informieren. Regel-
mäßig 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, Oster-
hofen
 - BMI-Standort Klötzlmüllerstraße 140, Landshut PCB-Bodensanierung, Projekt
Nr.: 0027473 vom 18.11.2019, ERM GmbH Neu-Isenburg
 - Klötzlmüllerstraße 140 – Humantoxikologische Beurteilung des Restbelastun-
gen mit Polychlorierten Biphenylen (PCB) im Hinblick auf die relevanten Wir-
kungspfade, 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, Pro-
jekta Ingenieurgesellschaft, Auerbach
 - Immissionsschutztechnisches Gutachten, Schallimmissionsschutz, Projekt-Nr.
LA-2321-03 / 2321-03_E01 vom 19.01.2022 Hooch & Partner Sachverständi-
ge PartG mbH, Landshut (dieses Gutachten bezieht sich bereits auf die vor-
liegende, geänderte, reduzierte Planung)
12. Aufgrund des mit anderen kreisangehörigen Städten generellen, geringen Flächen-
potentials im Gebiet der kreisfreien Stadt Landshut müssen sich alle größeren Bau-
maßnahmen, hier: Wohnungsbau, auf die zur Verfügung stehenden Flächen kon-

zentrieren. 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 erforder-

derliche 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.

mit dem Schreiben vom 18.08.2019

siehe Anlage 33

Beschluss: 11 : 0

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 Hook & 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 Hock & 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 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 Baugebietes Schutz bieten. Im Falle weiter steigenden Wassers werden die Tiefgaragen im Baugebiet voll-laufen, 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 Rege-

lungsmöglichkeit gegeben. Eine Regelungsmöglichkeit besteht über den Schulwegplan der Stadt Landshut und entsprechende verkehrsregelnde Maßnahmen.

4. 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 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 betroffenen 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 zusammenfassend 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 Klötzlmüllerstraße 148 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 (0,57 µg/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 nahelie-

gend, 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 tatsächlich eine Gefährdung vorliegt, hängt ganz wesentlich davon ab, wie groß 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 BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ sind gegeben. Die geplante Grundfläche aller geplanten Gebäude liegt zusammengekommen (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 Reihenhäuseranlagen (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 diene 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 Hooock & 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 Baugebiet 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

siehe Anlage 34

Beschluss: 11 : 0

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 Hooock & 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, 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.

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 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 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 vorbereiteten 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 zusammenfassend 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 Klötzlmüllerstraße 148 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 (0,57 µg/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. Je-

doch 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 groß 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.
7. 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 Reihenhäuseranlagen (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.
8. Der durchgeführte Verfahrensschritt diene 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. 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 Hooch & Partner Sachverständige PartG mbH, Landshut (dieses Gutachten bezieht sich bereits auf die vorliegende, geänderte, reduzierte Planung)
10. 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.
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. 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.
12. 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.
13. 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.

14. 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.
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. 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

siehe Anlage 35

Beschluss: 11 : 0

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 „Immissionschutztechnisches Gutachten, Schallimmissionsschutz, Projekt-Nr. LA-2321-03 / 2321-03_E01 vom 19.01.2022 durch das Büro Hooock & 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 Hooock & 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 Hooock & 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 Schulwegfrequenz aufnehmen.

36.

mit dem Schreiben vom 18.08.2019

siehe Anlage 36

Beschluss: 11 : 0

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 Hooock & 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 Hooock & 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 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. 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 Voll-

geschossen 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 zusammenfassend 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 Klötzlmüllerstraße 148 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 (0,57 µg/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 tatsächlich eine Gefährdung vorliegt, hängt ganz wesentlich davon ab, wie groß 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 BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ sind gegeben. Die geplante Grundfläche aller geplanten Gebäude liegt zusammengekommen (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 Reihenhäuseranlagen (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 Baugeländes 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 Hooock & 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.

37. [REDACTED]
mit dem Schreiben vom 19.08.2019

siehe Anlage 37

Beschluss: 11 : 0

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 Perso-

nen 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 Hock & 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 Hock & 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 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 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 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 zusammenfassend 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 Klötzlmüllerstraße 148 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 ($0,57 \mu\text{g/l}$) 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 ($0,05 \mu\text{g/l}$) 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 tatsächlich eine Gefährdung vorliegt, hängt ganz wesentlich davon ab, wie groß 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 Pla-

nung 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 BauGB 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 Baugeländes 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 Umfeld-

des 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 diene 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.: D027473 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.

mit dem Schreiben vom 19.08.2019

siehe Anlage 38

Beschluss: 11 : 0

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 Hooch & Partner Sachverständige PartG mbH vom 19.01.2022 schalldämmend 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 Hooch & 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, 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.

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 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 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 Grund-

wasseranschluss 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 zusammenfassend 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 Klötzlmüllerstraße 148 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 (0,57 µg/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 ent-

fernt 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 groß 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 vor-

liegenden 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 BauGB 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 In-

nenentwicklung 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 Reihenhäuseranlagen (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 Baugelands 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 Baugelandes 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 diene 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 Hooock & 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 Geltungs-

bereich 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.

mit dem Schreiben vom 19.08.2019

siehe Anlage 39

Beschluss: 11 : 0

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 Hock & Partner Sachverständige PartG mbH vom 19.01.2022 schalldämmend 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 Hock & 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 11.06.2015, 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 Verbes-

serung 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 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 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 zusammenfassend 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 Klötzlmüllerstraße 148 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 (0,57 µg/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 tatsächlich eine Gefährdung vorliegt, hängt ganz wesentlich davon ab, wie groß 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 Anla-

gen (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 BauGB 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 Reihenhäuseranlagen (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 Baugeländes 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 diene 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 Hooch & 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.

mit dem Schreiben vom 19.08.2019

siehe Anlage 40

Beschluss: 11 : 0

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 Hooock & 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 Hooock & 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 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 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 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-Aitlast 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 Klötzlmüllerstraße 148 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 (0,57 µg/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 groß 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 Kreisverwaltungsbe-

hörde, 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 BauGB 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 Reihenhäuseranlagen (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 Baugeländes 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 diene 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, Österrhofen

- 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 Hooch & 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

siehe Anlage 41

Beschluss: 11 : 0

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 Hock & 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 Hock & 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 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 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 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 Klötzlmüllerstraße 148 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 (0,57 µg/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 konta-

minierten 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 tatsächlich eine Gefährdung vorliegt, hängt ganz wesentlich davon ab, wie groß 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 lau-

fende 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 BauGB 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 Reihenhäuseranlagen (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 Baugeländes 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 diene 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 Hooock & 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.

mit dem Schreiben vom 19.08.2019

siehe Anlage 42

Beschluss: 11 : 0

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 Hooock & 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 Hooock & 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 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 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 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 zusammenfassend 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 Klötzlmüllerstraße 148 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 (0,57 µg/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 groß 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 wür-

den 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 BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ sind gegeben. Die geplante Grundfläche aller geplanten Gebäude liegt zusammengekommen (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 Reihenhäuseranlagen (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 Baugeländes 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 diene 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.

mit dem Schreiben vom 19.08.2019

siehe Anlage 43

Beschluss: 11 : 0

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 Hock & 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 Hock & 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 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 Baugebietes 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 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 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 Baugebiet 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 zusammenfassend 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 Klötzlmüllerstraße 148 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 (0,57 µg/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 tatsächlich eine Gefährdung vorliegt, hängt ganz wesentlich davon ab, wie groß 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 ge-

baut 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 BauGB 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 Geschößfläche) 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 Baugelands 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 diene 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 Hooock & 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 inner-

halb 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 Klötzl-

mühlbach 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.

mit dem Schreiben vom 19.08.2019

siehe Anlage 44

Beschluss: 11 : 0

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. 16 % 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 Hock & 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 Hock & 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, 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.

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 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 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 zusammenfassend 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 Klötzlmüllerstraße 148 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 (0,57 µg/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 groß 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 Wirkpfades Boden-Mensch um das 10-fache überschritten, die des Wirkpfades 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 16.11.2019 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 BauGB 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 Reihenhäuseranlagen (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 Baugelands 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 diene 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 Hooock & 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.

mit dem Schreiben vom 20.08.2019

siehe Anlage 45

Beschluss: 11 : 0

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 Hock & 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 Hock & 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, 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.

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 Baugebietes Schutz bieten. Im Falle weiter steigenden Wassers werden die Tiefgaragen im Baugebiet voll-

laufen, 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 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 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 zusammenfassend 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 Klötzlmüllerstraße 148 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 (0,57 µg/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 nahelie-

gend, 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 tatsächlich eine Gefährdung vorliegt, hängt ganz wesentlich davon ab, wie groß 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 BauGB 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 diene 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 Hooock & 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

siehe Anlage 46

Beschluss: 11 : 0

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 Hock & Partner Sachverständige PartG mbH vom 19.01.2022 schalldämmt 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 Hock & 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 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 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 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 zusammenfassend 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 Klötzlmüllerstraße 148 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 (0,57 µg/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 groß 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 zusammengekommen (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 Reihenhäuseranlagen (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 Baugelands 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 diene 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 Hock & 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 bayeri-

schen 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

siehe Anlage 47

Beschluss: 11 : 0

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. Zudem 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 Möglich-

keit 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 Hooch & 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 Hooch & 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 Hooch & 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 (StPIS) 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, 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.

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 Baugebietes 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 verkehrsplannerischen 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 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 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 Baugebiet 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 betroffenen 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 zusammenfassend 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 Klötzlmüllerstraße 148 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 (0,57 µg/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 tatsächlich eine Gefährdung vorliegt, hängt ganz wesentlich davon ab, wie groß 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, soll-

te 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 BauGB 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 diene 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 Baugebiet 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
- siehe Anlage 48
- Beschluss: 11 : 0
- 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 Hock & 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, 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.

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 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 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 Klötzlmüllerstraße 148 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 (0,57 µg/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 konta-

minierten 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 tatsächlich eine Gefährdung vorliegt, hängt ganz wesentlich davon ab, wie groß 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 BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ sind gegeben. Die geplante Grundfläche aller geplanten Gebäude liegt zusammengekommen (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 Baugelands 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 diene 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 kon-

zentrieren. 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 Nieder-

schlagwasser 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.

mit dem Schreiben vom 21.08.2019

siehe Anlage 49

Beschluss: 11 : 0

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 Hooock & 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 „Immissionschutztechnisches Gutachten, Schallimmissionsschutz, Projekt-Nr. LA-2321-03 / 2321-03_E01 vom 19.01.2022 durch das Büro Hooock & 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 Infra-

struktureinrichtungen 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, 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.

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 Baugebietes 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 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 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 Baugebiet 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 zusammenfassend 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 Klötzlmüllerstraße 148 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 (0,57 µg/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 groß 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 Wirkpfades Boden-Mensch um das 10-fache überschritten, die des Wirkpfades 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 beobach-

ten, 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

siehe Anlage 50

Beschluss: 11 : 0

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 Hooock & Partner Sachverständige PartG mbH, Landshut untersucht. Letzteres Gutachten bezieht sich bereits auf die vorliegende, geänderte, reduzierte Planung. Es kommt zu dem Ergebnis, dass ledig-

lich 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, 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.

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 Baugebietes 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 vom 16.07.2019 bis 23.08.2019 ausgelegten Planung wurde nichts desto trotz die Bebauungsdichte um rd. 13,3 % (= ca. 2.140 m² Geschößfläche) 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 Geschößfläche) reduziert. Im Nordosten des Geltungsbereiches (Baufelder 7 – 9) wurden die Ge-

bäudehöhen 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 Reihenhäuseranlagen (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 Nieder-

schlagswasser 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 zusammenfassend 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 Klötzlmüllerstraße 148 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 (0,57 µg/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 tatsächlich eine Gefährdung vorliegt, hängt ganz wesentlich davon ab, wie groß 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 diene 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 Hock & 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 Spielplätzen 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 entspre-

chende 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, Ti, 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 Reihenhäusergruppen 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

siehe Anlage 51

Beschluss: 11 : 0

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 Hooch & 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 Neuver-

kehrs 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 Hooch & 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 freierwerdenden 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.

mit dem Schreiben vom 21.08.2019

siehe Anlage 52

Beschluss: 11 : 0

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 Hooch & 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 Hooch & 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 zusammenfassend 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 Klötzlmüllerstraße 148 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 (0,57 µg/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 groß 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 BauGB 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.

mit dem Schreiben vom 21.08.2019

siehe Anlage 53

Beschluss: 11 : 0

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

1. Im Einspruch wird die Situierung der drei Tiefgaragenein- und -ausfahrten zum Kreuzeckweg und zum Seitenarm der Klötzlmüllerstraße montiert. 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 Hock & 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 Hock & 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 zu-

gestimmt. 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, 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.

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 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 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 Klötzlmüllerstraße 148 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 (0,57 µg/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 tatsächlich eine Gefährdung vorliegt, hängt ganz wesentlich davon ab, wie groß 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 BauGB 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 Baugeländes 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 diene 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 Hooock & 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 kon-

zentrieren. 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 öffentli-

cher 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.

mit dem Schreiben vom 22.08.2019

siehe Anlage 54

Beschluss: 11 : 0

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.

mit dem Schreiben vom 22.08.2019

siehe Anlage 55

Beschluss: 11 : 0

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 Geschößwohnungen 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 vom 16.07.2019 bis 23.08.2019 ausgelegten Planung wurde die Bebauungsdichte um rd. 13,3 % (um ca. 2.140 m² Geschößfläche) reduziert. Im Nordosten des Geltungsbereiches (Baufelder 7 – 9) wurden die Gebäudehöhen zu-

rückgenommen. 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 Hooock & 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 überfah-

ren. 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 Westen kommend 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 Baugebiet 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 Versiegelung“ vorgesehen. Diese wäre auch nach den gesetzlichen Vorgaben der Baunutzungsverordnung in den §§ 16 ff nicht zulässig. Der Versiegelungsgrad findet seinen Ausdruck durch die sogenannte GRZ 2. (siehe Begründung, Ziffer 12 „Flächenbi-

lanz"). 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.

mit dem Schreiben vom 22.08.2019

siehe Anlage 56

Beschluss: 11 : 0

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 Hock & 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 „Immissionschutztechnisches Gutachten, Schallimmissionsschutz, Projekt-Nr. LA-2321-03 / 2321-03_E01 vom 19.01.2022 durch das Büro Hock & 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, 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.

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 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 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 zusammenfassend 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 Klötzlmüllerstraße 148 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 (0,57 µg/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 tatsächlich eine Gefährdung vorliegt, hängt ganz wesentlich davon ab, wie groß 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 Kreisverwaltungsbe-

hörde, 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 BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ sind gegeben. Die geplante Grundfläche aller geplanten Gebäude liegt zusammengekommen (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 Reihenhäuseranlagen (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 Baugeländes 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 diene 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 Hooch & 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

siehe Anlage 57

Beschluss: 11 : 0

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 Hock & 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 Hock & 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 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 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 Grünenwegs 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 zusammenfassend 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 Klötzlmüllerstraße 148 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 (0,57 µg/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 tatsächlich eine Gefährdung vorliegt, hängt ganz wesentlich davon ab, wie groß 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 Pla-

nung 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 BauGB 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 diene 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 Baugebiete 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 Ausbaustandes 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, Begegnungstätten 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 mit der Maßgabe, dass der Gehölzbestand entlang des Klötzlmühlbaches als zu erhalten festgesetzt wird, soweit nicht die geplanten Sitzstufen am Bach sowie die beiden Fußgängerbrücken entgegenstehen und einer verstärkten strauchartigen Durchgrünung im Planungsgebiet.

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: 11 : 0

IV. Die artenschutzrechtlichen Aspekte werden im Laufe des Verfahrens geprüft.

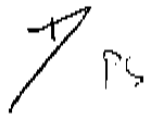
Beschluss: 11 : 0

Landshut, den 19.07.2024

STADT LANDSHUT



Alexander Putz
Oberbürgermeister



Auflage 1

GA

An das
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Luitpoldstraße 29
84034 Landshut

STADT LANDSHUT

Eing.: 19. Juli 2019

Baureferat - Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

19.07.2019

**Einspruch gegen die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02-34 „Zwischen
Klötzlmüllerstraße und Klötzlmühlbach“ vom 28.06.2019.**

Generell ist mir bewusst, dass Wohnraumschaffung erforderlich ist, jedoch habe ich erhebliche Bedenken gegenüber der Änderung des oben genannten Bebauungsplanes. Der jetzt vorgelegte Plan erscheint mir eine ökologische und städtebauliche ‚Bausünde‘. Daher lege ich hiermit gegen die Änderung des oben genannten Bebauungsplanes Einspruch ein.

Mein Einspruch begründet sich wie folgt:

1. Zunächst wende ich mich gegen das beschleunigte Verfahren, da noch notwendige und wichtige Gutachten ausstehen. Es fehlt ein aktuelles Bodengutachten und ein hydrogeologisches Gutachten des Wasserwirtschaftsamtes. Eine Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ist nicht angebracht und wäre auch rechtswidrig. Im vorliegenden Fall ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB erforderlich. Dies wegen § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB. Die Belange des Umweltschutzes bedürfen einer gesonderten Überprüfung, weil durch das Vorhaben erhebliche Auswirkungen auf Boden und Grundwasser zu erwarten sind. Nach Verwaltungsvorlage konnten die Sanierungsziele bisher nicht erreicht werden. Unverständlicherweise wurden daraufhin die bisherigen Sanierungsziele aufgegeben. Eine Überbauung des nach wie vor sanierungsbedürftigen Geländes führt dazu, dass weitere Grundwassersanierungsmaßnahmen erschwert bzw. nicht mehr möglich sind. Dadurch bedingt sind erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen zu erwarten. Bekanntlich ist das Gelände stark von Grundwasser durchströmt und liegt der Grundwasserspiegel sehr hoch. Es ist ohne Weiteres zu erwarten, dass nicht mehr sanierungsfähiges Grundwasser in die Nachbarschaft verfrachtet wird, darunter auch auf mein Grundstück. Gleichzeitig wird durch die Bebauung mit Tiefgaragen mehrere Meter tief in den Boden eingegriffen. Das bedingt eine Änderung von Grundwasserstand und Grundwasserströmen. Die Auswirkungen dieses Eingriffs müssten detailliert untersucht werden, bevor entschieden werden kann, ob derartige Eingriffe mit den Erfordernissen des Grundwasserschutzes und den Erfordernissen des Schutzes der Nachbarschaft vor negativen Veränderungen (Schadstoffeintrag) vereinbar sind. Bei Hochwasser erscheint die Gefahr, dass kontaminiertes Grundwasser in die benachbarten Grundstücke, also auch meines, abfließen. Weiterhin ist unklar, inwieweit die Kapazität des Kanalnetzes bei 186 Wohneinheiten ohne Rückstau ausreichend ist.

2. Die vorgesehene Nachverdichtung bedingt einen erheblichen Bevölkerungszuwachs und, damit verbunden, einen erheblichen Zuwachs an Verkehr. Bei der massiven Besiedlung ist mit 400 Autos pro Tag zu rechnen, die sich in zwei enge Anwohnerstraßen, namentlich den Kreuzeckweg und Rotwandweg, zwängen. Das bisherige Straßennetz in der Umgebung ist nicht in der Lage, diesen Verkehr schadlos aufzunehmen. Beeinträchtigt wird auch die Schulwegsicherheit, da keine Gehwege im Kreuzeckweg und Rotwandweg vorhanden sind.

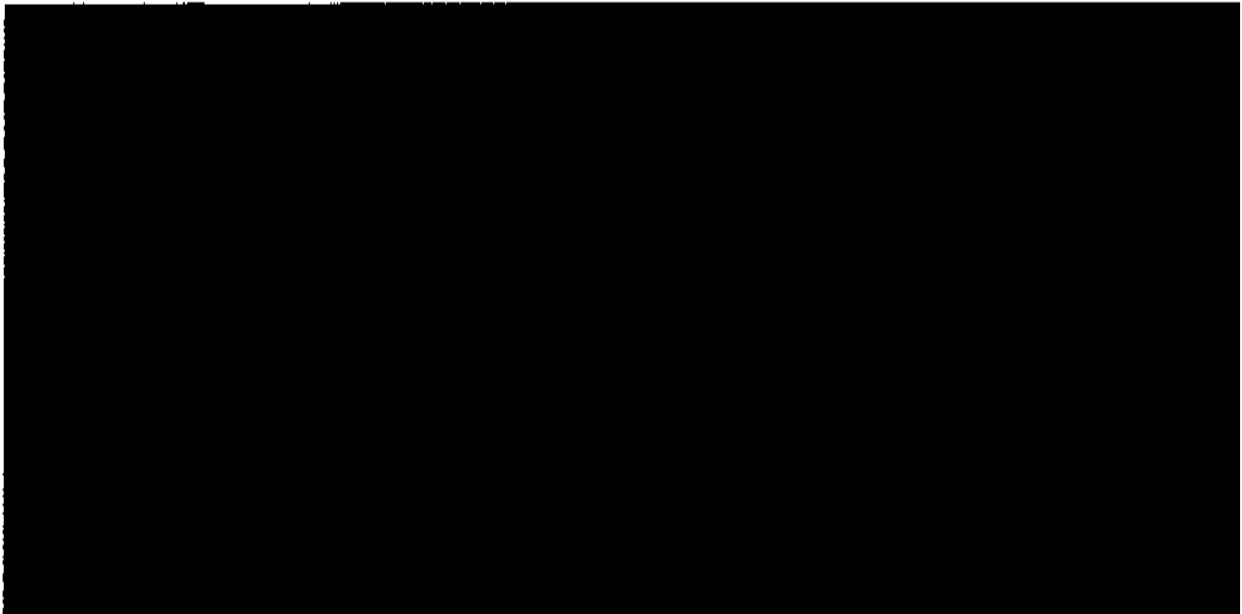
3. Die bisherige Situierung der Tiefgaragenzufahrten nimmt keine Rücksicht auf die tatsächlichen Straßenverhältnisse. Die bisher geplanten Tiefgaragenzufahrten, namentlich diejenige gegenüber meinem Grundstück, führen zu unzumutbaren Beeinträchtigungen und zu einer Überbelastung des Kreuzeckweges und des Rotwandweges. Weiterhin bestehe ich auf Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen.

4. Schließlich ist mir nicht verständlich, warum aus Investorenfreundlichkeit eine homogen gewachsene Wohnsiedlung zerstört werden soll. Das bestehende reine Wohn- und

Siedlungsgebiet wird durch kasernenähnliche Bebauung verunstaltet. Zudem ist meines Erachtens nach die Höhe der geplanten Wohnblocks und der geplanten Tiefgarage zu hoch.

Ich bitte Sie, zu allen oben genannten Punkten Stellung zu nehmen.

Mit freundlichen Grüßen,



An das
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Luitpoldstraße 29
84034 Landshut



13.08.2019

Einspruch gegen die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02-34 „Zwischen Klötzlmüllerstraße und Klötzlmühlbach“ vom 28.06.2019.

Wir ergänzen unseren Einspruch vom 19.7.2019 wie folgt:

- 1.) Die geplanten Tiefgarageneinfahrten liegen im Kreuzeckweg und damit in unmittelbarer Nähe unserer Grundstücke. Wir befürchten, dass der Mindestabstand zu unseren Grundstücken nicht eingehalten wird.
- 2.) Die extreme Erhöhung der Wohneinheiten bedeutet eine Verkehrsbelastung von ca. 400 PKW/Tag, d.h. es ist mit mindestens 800-1000 Fahrten/Tag in diesem Bereich zu rechnen.
Nicht alle Besitzer von Tiefgaragenstellplätzen werden diese benützen und für kurze Stopps in der Nähe Parken. Aufgrund der wenigen geplanten Besucherparkplätze werden Besucher versuchen in nächster Nähe zu parken. Daraus ergibt sich eine drastische Zuspitzung des Verkehrs und der Parksituation im Kreuzeckweg und in den umliegenden kleinen Strassen.
- 3.) Lärm entsteht v.a. durch das An- und Ausfahren aus der Tiefgarage und Türeenschlagen. Dies bedeutet für uns Anlieger eine erhebliche Lärmbelastung zu jeder Tages- und Nachtzeit oberhalb der zulässigen Lärmpegel (tags: 55dB, nachts 22-6 Uhr: 40dB). Ein Ist-Lärmgutachten ist zu erstellen.

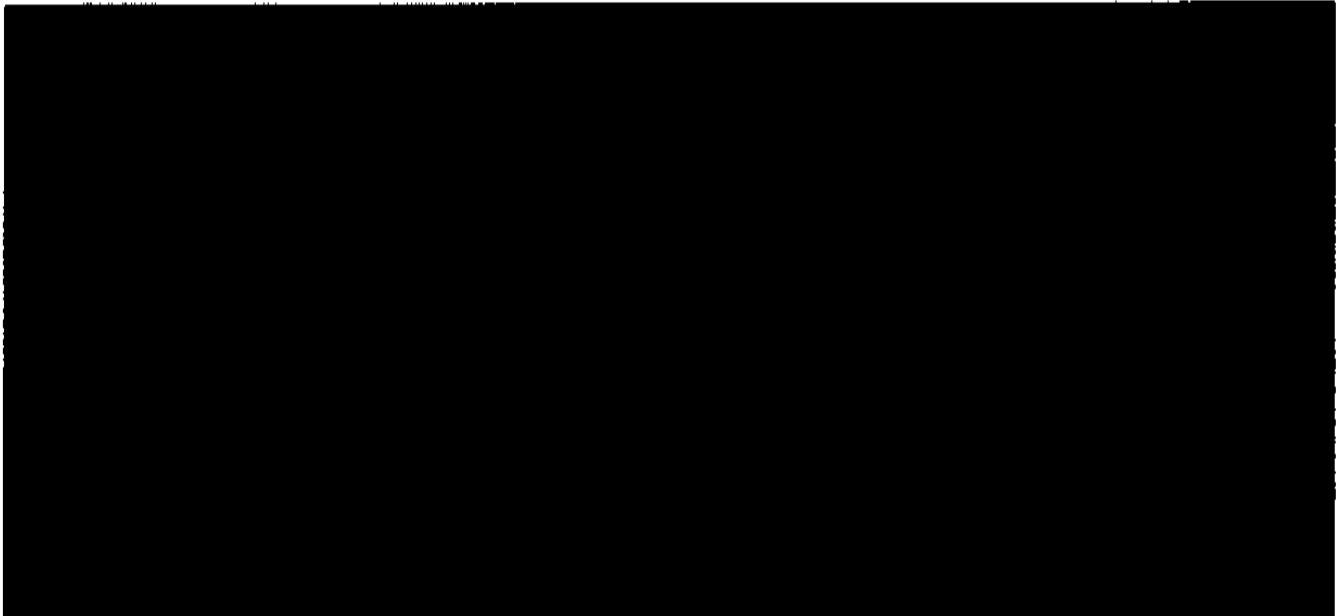
FAZIT: Die geplanten Ein- und Ausfahrten im Kreuzeckweg sind abzulehnen!

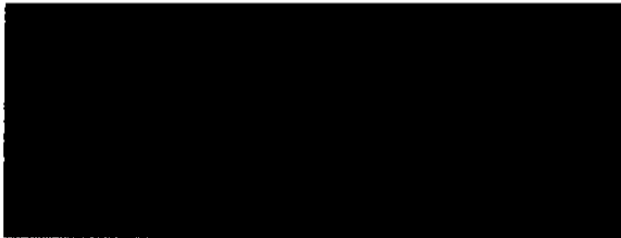
- 4.) Wir befürchten, dass es im Rahmen der Baumaßnahmen und Erdarbeiten zu Bauschäden (Rissen, Nässeschäden etc.) an unseren Häusern kommt.
Wir fordern ab sofort und vor weiteren Arbeiten wie z.B. dem Einschlagen von Spundwänden ein Beweissicherungsgutachten über den Ist-Zustand unserer bestehenden Gebäude (Wohnhäuser/Garagen) auf Kosten des Bauherren.
- 5.) Die Neubauten liegen erhöht im Vergleich zu unseren Grundstücken.
Wir befürchten, dass das Niederschlagswasser in unsere Gärten abfließt, bzw. die Wassermenge von der bestehenden Kanalisation nicht aufgenommen werden kann.
- 6.) Bei Hochwasser befürchten wir, dass kontaminiertes Wasser unsere Hausbrunnen verseucht. Wir fordern die kostenlose Beprobung vor- und nach den Baumaßnahmen von einem unabhängigen Büro.

- 5.) Bei der massiven Erhöhung der Wohneinheiten muss dafür Sorge getragen werden, dass eine entsprechende Infrastruktur des Viertels geplant/vorhanden ist (Krippen/Kindergärten/Schulen/Spielplätze und Verkehrswege)

Ich bitte Sie, zu allen oben genannten Punkten Stellung zu nehmen.

Mit freundlichen Grüßen,





An das Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Luitpoldstr. 29
84034 Landshut

Landshut, den 19.08.2019

**Einspruch gegen die
Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02-34 mit Deckblatt 1
„Zwischen Klötzlmüllerstraße und Klötzlmühlbach“ vom 28.06.2019**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit lege ich Einspruch gegen die Änderungen des im Betreff genannten Bebauungsplanes ein, weil ich als Anwohner durch die Neuplanung in meinen persönlichen Rechten unzumuthar beeinträchtigt werde. Ich fordere Sie auf zu folgenden Punkten detailliert, hinterlegt mit Gutachten, Stellung zu beziehen und diese Punkte entsprechend in eine Überarbeitung der Bebauungsplanung einfließen zu lassen.

Mein Einspruch begründet sich wie folgt:

1. Die Zahl der Wohneinheiten wurde gegenüber dem ursprünglichen Plan vervierfacht. Damit vervielfacht sich auch die Zahl der an- und abfahrenden Autos. Die bisherige verkehrliche Erschließung in der Umgebung des Plangebiets kann den zu erwartenden zusätzlichen Verkehr nicht aufnehmen. Insbesondere die Situierung der beiden Tiefgaragenausfahrten am Kreuzeckweg ist grob rücksichtslos und führt zu einem erheblichen Zuwachs an Verkehr und somit zu grober Überlastung des Kreuzeckwegs. Dadurch kommt es zu erhöhten Luftschadstoff- und Lärmemissionen. Ich gehe davon aus, dass der Geräuschspitzenpegel von 60 dB-A deutlich überschritten wird. Dies führt zu einer unzumutbaren nächtlichen Lärmbelästigung. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und Verkehrssicherheit werden nicht gewahrt. Daher fordere ich ein verkehrsinfrastrukturelles Gutachten um zu überprüfen, ob die umgebenden Straßen der zusätzlichen Belastung überhaupt gewachsen sind. Explizit soll darin die Eignung des Kreuzeckwegs als Hauptzufahrtsstraße zum neuen Wohngebiet validiert werden. Ferner fordere ich vorab ein schalltechnisches Gutachten und ein Gutachten bezüglich der Luftschadstoffe, welche die Auswirkungen der geänderten Planung, insbesondere im Bereich des Kreuzeckwegs, untersuchen.
2. Ich zweifle an, dass die vorgesehenen Bewohner-Parkplätze (225 Tiefgarage + 47 oberirdisch) bei 186 Wohneinheiten ausreichend sind und befürchte eine deutliche Verschlechterung der

Parksituation für die Anwohner. Wie ist sichergestellt, dass die 272 Parkplätze auch wirklich zum Abstellen der Fahrzeuge genutzt werden? Häufig nutzen Bewohner Stellplätze für andere Anwendungen (Roller, Fahrräder etc.) und die Autos parken dann wieder im Viertel. Von wie vielen PKW, die täglich zu Besuch kommen, gehen Sie aus und auf welcher Basis wurde dies ermittelt? Wo ist geplant dass diese Fahrzeuge parken? 11 Stellplätze sind dafür sicher nicht ausreichend. Stellen Sie ausführlich dar, wo die Bewohner des neuen Viertels parken sollen, wenn die Tiefgaragen bei einem Grundhochwasser oder einer Überschwemmung volllaufen sollten.

3. Der zunehmende Verkehr, durch die beiden Tiefgaragenausfahrten, im unterdimensionierten Kreuzeckweg, der keinen Bürgersteig hat, gefährdet die Sicherheit / das Leben meiner Kinder auf Ihrem Schulweg. Das Schutzgut Mensch wird also erneut gefährdet. Ich fordere daher eine Verlegung der Tiefgaragenausfahrten an die Klötzlmüllerstraße, die dafür ausreichend dimensioniert ist. Des Weiteren fordere ich vor Genehmigung des Bebauungsplans ein Gutachten zu seinen Auswirkungen auf die Schulwegsicherheit des Kreuzeckwegs.
4. Die vorgesehene Grundflächen- und Geschossflächenzahl auf dem BMI-Gelände sind meines Erachtens zu hoch, die Bebauung ist insgesamt zu dicht. Die extreme Verdichtung zwischen den Häusern überträgt sich auf mein anliegendes Grundstück und gefährdet meine Gesundheit durch zu geringe Durchlüftung, Hitzestau im Sommer, steigende Luftschadstoffe und erhöhte Lärmemissionen. Auf Grund der oben genannten Punkte fordere ich ein schalltechnisches Gutachten und ein Gutachten bezüglich der Luftschadstoffe, welche die Auswirkungen des gesamten neuen Quartiers auf die bestehenden Anwohner untersucht.
5. Hiermit zeige ich an, dass ich in meinem Haus, welches keine weiße Wanne besitzt, in den vergangenen Jahren mit erheblichem Grundhochwasser im Keller zu kämpfen hatte. Durch die geplanten Tiefgaragen kommt es zu einem Eingriff in den Grundwasserkörper. Ich befürchte starke Auswirkungen auf Strömungsstärke und -verlauf. Unter Umständen habe ich dann verstärkt Wasser im Keller. Durch die Wirkung des Grundhochwassers auf das Mauerwerk des Kellers einerseits und die Möglichkeit von Setzungen und Unterspülungen andererseits, befürchte ich eine mögliche, verstärkte Schädigung der Bausubstanz meines Hauses. Daher fordere ich ein hydrogeologisches Gutachten mit Grundwassermodell und ein aktuelles unabhängiges Bodengutachten, um die genannten Gefahren abschätzen zu können. Außerdem fordere ich vor konkreten Baumaßnahmen ein Beweissicherungsgutachten meines Hauses (Risse im Haus/Keller, Nässe/Feuchtigkeit Keller, etc.) auf Kosten des Bauherrn. Dies ist insbesondere im Falle einer Bspundwandung der Baugruhe, im Zuge von Baumaßnahmen an meiner unmittelbaren Grundstücksgrenze zur BMI, eine unabdingbare Notwendigkeit. Ferner fordere ich vor Baubeginn Garantien des Bauherrn für etwaig entstehende Schäden aufzukommen. Falls noch nicht vorhanden, fordere ich neue dauerhafte Grundwassermessstellen direkt auf dem Gelände der BMI zu errichten, damit der Stand und Verlauf des Grundwassers vor, während und nach der Bebauung exakt und beweiskräftig erfasst werden kann. Nur so haben Anwohner, Bauträger und Stadt Rechtssicherheit bei später auftretenden Schäden.

6. Bei der Neuplanung ist eine extreme Versiegelung auf dem Gelände vorgesehen. Im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse stellt dies eine große Gefahr für die umliegenden Anwohner dar. Wegen der PCB-Altlasten darf das Niederschlagswasser nicht versickern, sondern muss im Regelfall der Kanalisation zugeführt werden. Verschärfend kommt dazu, dass das zu bebauende Gelände beim geänderten Plan gegenüber den anliegenden Anwohnergrundstücken eine große Geländeerhöhung aufweist. Im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse besteht die Gefahr, dass die Versickerungsfähigkeit des Geländes nicht ausreicht, die Kanalisation überlastet ist, und das Niederschlagswasser vom erhöhten BMI-Gelände auf die anliegenden Grundstücke abgedrängt wird. Bereits in der Vergangenheit kam es dadurch zu Rückstauungen und Wassereintritten in den Kellern. Durch die Neubebauung ist diesbezüglich mit einer weiteren Verschlechterung zu rechnen. Dies führt zu einem enormen Grundhochwasser- und Überschwemmungsrisiko Risiko für mein Grundstück. Daher fordere ich ein Gutachten welches untersucht, ob die Kapazität der umliegenden Kanalisation im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse ausreichend dimensioniert ist. Ferner fordere ich ein Gutachten, um zu untersuchen, ob die Überdeckung der nicht bebauten Tiefgaragenbereiche, die Überdeckung auf den begrünten Flachdächern, die privaten versickerungsfähigen Hofflächen und die „vertikale Stapelung“ ausreichen, um im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse eine spürbare hydraulische Entlastung der Kanalisation zu gewährleisten.
7. Das Planungsgebiet ist flächenhaft mit PCB belastet. Im Grundwasser liegen die PCB-Belastungen noch im Bereich des Stufe-2-Wertes. Wie bei den Punkten 5. und 6. ausführlich dargestellt, gibt es durch die geänderte Planung erhebliche Grundwasserrisiken für die Anwohner. Es ist ohne weiteres zu erwarten, dass durch die Änderungen im Bebauungsplan neue Grundwasserhöhen und -strömungen auftreten und in der Folge mit PCB kontaminiertes Grundwasser auf die benachbarten Grundstücke, darunter auch mein Grundstück, verfrachtet wird. Es ist auch denkbar, dass sich eine PCB-Belastung unseres Brunnenwassers einstellt, dieses wird dann gesundheitsgefährdend und ist nicht mehr benutzbar. Eine mögliche Verfrachtung des PCBs gefährdet die Gesundheit meiner Familie und bedroht das Schutzgut Mensch. Sie vermindert außerdem den Wiederverkaufswert meines Hauses.

Ich fordere daher:

- a) Die ursprünglichen Sanierungsmaßnahmen vor einer Hebauung abzuschließen. Alle Sanierungsmöglichkeiten sind auszuschöpfen. Plädieren die sanierenden Firmen auf Unverhältnismäßigkeit, haben sie dies durch ein unabhängiges Gutachten zu belegen.
- b) Die sanierenden Firmen haben gutachterlich nachzuweisen, dass unter der Sauberkeitsschicht keine weiteren signifikant grundwassergefährdenden Altlasten mehr vorliegen, also alle wesentlichen Gefahrenquellen vollkommen zweifelsfrei gefunden und entsorgt wurden.
- c) Das Bodengutachten der ERM GmbH muss vom Umweltreferat erst abschließend bewertet werden. Das Umweltreferat muss ein eigenes, unabhängiges Bodengutachten erstellen lassen.
- d) Das Wasserwirtschaftsamt hat ein hydrogeologisches Gutachten zu veranlassen, welches insbesondere auch die Ausbreitung und Verfrachtung des PCB belasteten Grundwassers

untersucht.

e) Vor der Bebauung hat das ausführende Unternehmen durch ein haustoffliches Gutachten zu belegen, dass die für die Tiefgarage verwendeten Baustoffe keine negativen physikalisch-chemischen Auswirkungen auf die Mobilisation des PCBs aus dem Boden haben.

f) Im Zuge der Neubebauung ist sicherzustellen, dass es zu keinem Eingriff ins Grundwasser kommt.

g) Bis zur vollständigen Sanierung hat das BMI-Gelände im Altlastenkataster zu verbleiben.

h) Den Mitgliedern des Bausenats und den Anwohnern sind das Bodengutachten und das hydrogeologische Gutachten im Original und in gekürzter, verständlicher Zusammenfassung zugänglich zu machen.

i) Ich beantrage den Zeitraum für die Bürgerbeteiligung während der 1. Auslage bis zur Veröffentlichung der in h) genannten Gutachten zu verlängern. Alternativ ist erneut Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben, wenn die Gutachten vorliegen. Ich kann mich erst abschließend äußern, nachdem diese entscheidenden Gutachten vorliegen.

j) Die Böden und Grundwasser der Anwohner sind vor Baubeginn und nach Bauabschluss zur Beweissicherung, auf Kosten der Stadt bzw. des Bauwerbers oder des Bauherrn, zu beproben und auf etwaige, relevante Schadstoffe zu prüfen, damit Rechtsicherheit für Stadt, Bauwerber, Bauherr und Anwohner besteht.

k) Es soll ein unabhängiges Gutachten erstellt werden, das untersucht, ob der geänderte Plan das PCB- Grundwasserproblem besser löst als der alte Plan.

l) Wegen der großen potentiellen Gefährdung der zukünftigen Bewohner und Anwohner des BMI Geländes, sollte der Bausenat die Stellungnahmen von Umweltreferat und Wasserwirtschaftsamt nicht politisch überstimmen. In diesem Planverfahren muss allein nach wissenschaftlicher Faktenlage entschieden werden. Jegliches auch noch so kleine Restrisiko ist auszuschließen.

8. Ich zweifle die Rechtmäßigkeit des beschleunigten Verfahrens nach §13a BauGB an, da die beiden unabdingbaren Gutachten (abschließendes Bodengutachten, hydrogeologisches Gutachten mit Wassermmodell insbesondere zur PCB-Verfrachtung) nicht vorliegen. Im vorliegenden Fall ist jedoch eine besonders gründliche Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB indiziert. Dies wegen §1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB. Es sind nämlich erhebliche Auswirkungen auf Grundwasser und Boden zu erwarten.

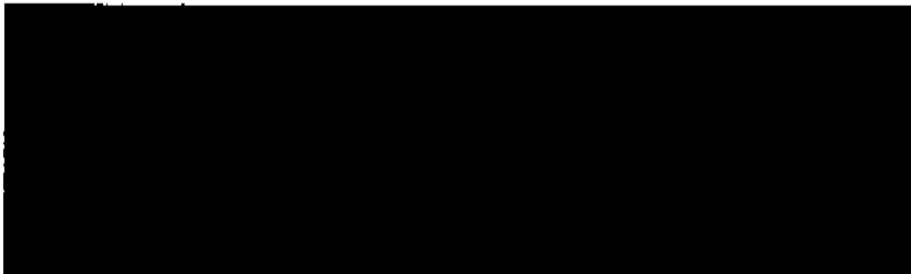
9. Es sollen zwölf, gleichhohe, viergeschossige Fremdkörper in extrem nachverdichteter Form, in Kasernenbauweise, direkt vor meiner Nase errichtet werden. Die Aufschüttung/Erhöhung des Geländes im Bereich von 1-1,5m ist eine optische Zumutung für die direkten Anwohner in der ersten Reihe. Durch diese grobe Verletzung der allgemeinen Grundlagen des guten Städtebaus sinkt die Lebensqualität auf meinem Grundstück und im neuen Viertel deutlich. Das Schutzgut Landschaftsbild wird gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan deutlich schlechter gestellt. In Kombination mit den Risiken bezüglich einer Zunahme der Grundhochwasserproblematik und damit einhergehend einem Verfrachtungsrisiko der PCB-Altlasten auf mein Grundstück befürchte ich einen deutlichen Verlust beim Wiederverkaufswert meiner Immobilie. Daher fordere ich vor Genehmigung des geänderten Bebauungsplans ein Gutachten über den zu erwartenden Wertverlust meiner Immobilie in der Folge der Neuplanung zu erstellen. Hiermit fordere ich Garantien die möglichen Wertminderungen meiner Immobilie, verursacht durch den geänderten Bebauungsplan, auszugleichen. Stellen Sie dar, ob in diesem Zusammenhang entsprechende Rückstellungen gebildet werden.
10. Ich bezweifle, dass beim geänderten Plan im Sinne aller relevanter Beteiligter entschieden wurde. Bitte legen Sie ausführlich dar, inwieweit beim geänderten Bebauungsplan jetzt schon die Interessen der Anwohner berücksichtigt wurden!
11. Bitte legen Sie ausführlich dar, auf welcher Basis im Bausenat seriös über diesen Bebauungsplan entschieden werden konnte, obwohl die wesentlichen Gutachten nicht vorlagen!
12. In der Begründung zum neuen Plan wird im Absatz 4.1 folgendes ausgeführt „Es werden in starkem Maße Eigentums- und Mietwohnungen benötigt, während die Nachfrage nach Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern eher stagniert oder sogar rückläufig ist. Als Folge dessen wird im vorliegenden Deckblatt nunmehr ausschließlich Geschosswohnungsbau vorgesehen.“. Bitte belegen Sie dies anhand von Zahlen! Landshut ist die am zweitstärksten wachsende Stadt Deutschlands. Landshut West ist das begehrteste Wohnviertel innerhalb Landshuts. Meines Erachtens werden aktuell in Landshut West Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser nach wie vor stark nachgefragt.
13. Zuzugsplanung: Wie hoch ist das geplante jährliche Wachstum der Einwohnerzahlen in Landshut, dem ja mit verdichteter Bebauungsplanung Rechnung getragen werden soll? Welcher Anteil dieser steigenden Zahlen an Einwohnern ist dem Zuzug geschuldet? Inwieweit ist die Schaffung von Wohnraum für Zuziehende Aufgabe von Landshut und wie werden hier die Interessen der Landshuter Bürger vertreten?
14. Wie gliedert sich der geänderte Bebauungsplan in eine bürgerfreundliche städtische Gesamtplanung des Viertels ein? Bitte stellen Sie das Gesamtkonzept für das Klötzlmüllerviertel, inkl. Sicherstellung von ausreichend Freiraumgestaltung,

Begegnungsstätten und der biologischen Erhaltung des Klötzlmühlbachs ausführlich dar!

15. Bitte legen Sie die konkreten Pläne und Gutachten vor, mit denen sich die umliegenden Krippen, Kindergärten und Schulen auf diese Mehrbelastung vorbereiten!
16. Der aus dem Vorgängerplan in alter Größe übernommene Kinderspielplatz ist aufgrund der Verdreifachung der Einwohnerzahl im neuen Plan zu klein und liegt unter den gesetzlichen Vorgaben!
17. Im Zuge des Klimawandels werden sich die Temperaturen und Starkregenereignisse in den nächsten Jahrzehnten sicher erhöhen. Stellen Sie bitte ausführlich dar, inwieweit diese Entwicklungen in der extrem verdichteten und versiegelten Neuplanung berücksichtigt wurden, in dem Grünflächen und große Bäume kaum vorkommen.

Landshut, den 19.08.2019

Mit freundlichen Grüßen



An das
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Luitpoldstraße 29
84034 Landshut

STADT LANDSHUT

Eing.: 19. Juli 2019

Baureferat - Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

19.07.2019

**Einspruch gegen die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02-34 „Zwischen
Klötzlmüllerstraße und Klötzlmühlbach“ vom 28.06.2019.**

Generell ist mir bewusst, dass Wohnraumschaffung erforderlich ist, jedoch habe ich erhebliche Bedenken gegenüber der Änderung des oben genannten Bebauungsplanes. Der jetzt vorgelegte Plan erscheint mir eine ökologische und städtebauliche ‚Bausünde‘. Daher lege ich hiermit gegen die Änderung des oben genannten Bebauungsplanes Einspruch ein.

Mein Einspruch begründet sich wie folgt:

1. Zunächst wende ich mich gegen das beschleunigte Verfahren, da noch notwendige und wichtige Gutachten ausstehen. Es fehlt ein aktuelles Bodengutachten und ein hydrogeologisches Gutachten des Wasserwirtschaftsamtes. Eine Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ist nicht angebracht und wäre auch rechtswidrig. Im vorliegenden Fall ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB erforderlich. Dies wegen § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB. Die Belange des Umweltschutzes bedürfen einer gesonderten Überprüfung, weil durch das Vorhaben erhebliche Auswirkungen auf Boden und Grundwasser zu erwarten sind. Nach Verwaltungsvorlage konnten die Sanierungsziele bisher nicht erreicht werden.

Unverständlicherweise wurden daraufhin die bisherigen Sanierungsziele aufgegeben. Eine Überbauung des nach wie vor sanierungsbedürftigen Geländes führt dazu, dass weitere Grundwassersanierungsmaßnahmen erschwert bzw. nicht mehr möglich sind. Dadurch bedingt sind erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen zu erwarten. Bekanntlich ist das Gelände stark von Grundwasser durchströmt und liegt der Grundwasserspiegel sehr hoch. Es ist ohne Weiteres zu erwarten, dass nicht mehr sanierungsfähiges Grundwasser in die Nachbarschaft verfrachtet wird, darunter auch auf mein Grundstück. Gleichzeitig wird durch die Bebauung mit Tiefgaragen mehrere Meter tief in den Boden eingegriffen. Das bedingt eine Änderung von Grundwasserstand und Grundwasserströmen. Die Auswirkungen dieses Eingriffs müssten detailliert untersucht werden, bavor entschieden werden kann, ob derartige Eingriffe mit den Erfordernissen des Grundwasserschutzes und den Erfordernissen des Schutzes der Nachbarschaft vor negativen Veränderungen (Schadstoffeintrag) vereinbar sind. Bei Hochwasser erscheint die Gefahr, dass kontaminiertes Grundwasser in die benachbarten Grundstücke, also auch meines, abfließen. Weiterhin ist unklar, inwieweit die Kapazität des Kanalnetzes bei 186 Wohneinheiten ohne Rückstau ausreichend ist.

2. Die vorgesehene Nachverdichtung bedingt einen erheblichen Bevölkerungszuwachs und, damit verbunden, einen erheblichen Zuwachs an Verkehr. Bei der massiven Besiedlung ist mit 400 Autos pro Tag zu rechnen, die sich in zwei enge Anwohnerstraßen, namentlich den Kreuzeckweg und Rotwandweg, zwängen. Das bisherige Straßennetz in der Umgebung ist nicht in der Lage, diesen Verkehr schadlos aufzunehmen. Beeinträchtigt wird auch die Schulwegsicherheit, da keine Gehwege im Kreuzeckweg und Rotwandweg vorhanden sind.

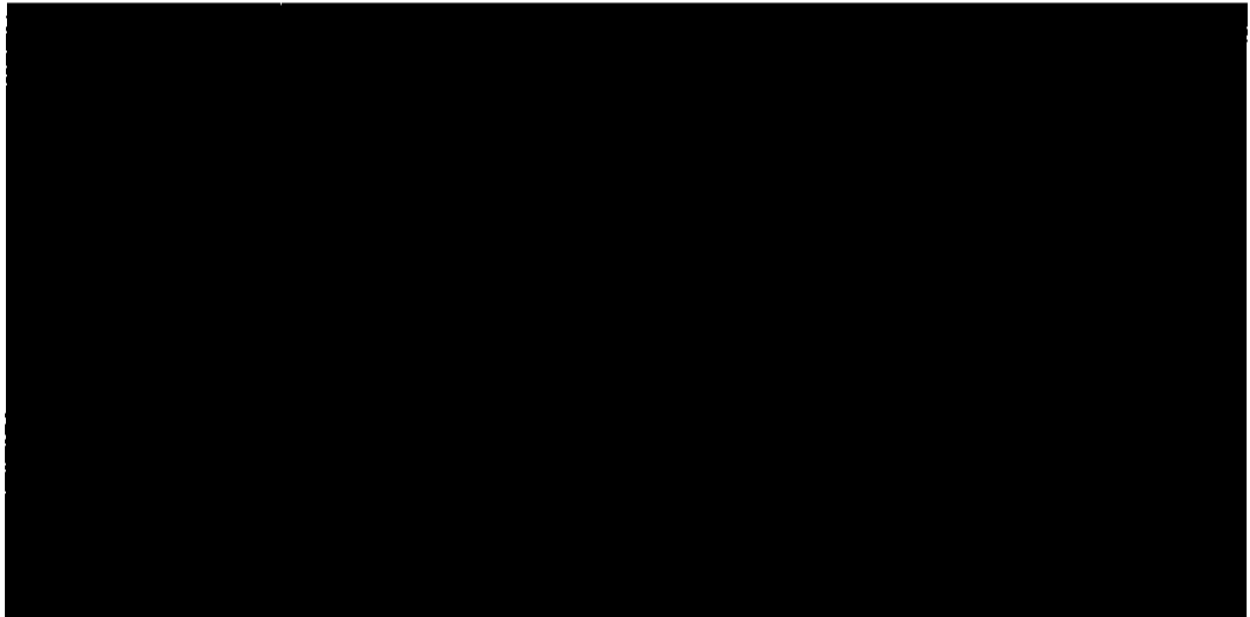
3. Die bisherige Situierung der Tiefgaragenzufahrten nimmt keine Rücksicht auf die tatsächlichen Straßenverhältnisse. Die bisher geplanten Tiefgaragenzufahrten, namentlich diejenige gegenüber meinem Grundstück, führen zu unzumutbaren Beeinträchtigungen und zu einer Überbelastung des Kreuzeckweges und des Rotwandweges. Weiterhin bestehe ich auf Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen.

4. Schließlich ist mir nicht verständlich, warum aus Investorenfreundlichkeit eine homogen gewachsene Wohnsiedlung zerstört werden soll. Das bestehende reine Wohn- und

Siedlungsgebiet wird durch kasernenähnliche Bebauung verunstaltet. Zudem ist meines Erachtens nach die Höhe der geplanten Wohnblocks und der geplanten Tiefgarage zu hoch.

Ich bitte Sie, zu allen oben genannten Punkten Stellung zu nehmen.

Mit freundlichen Grüßen,



STADT LANDSHUT

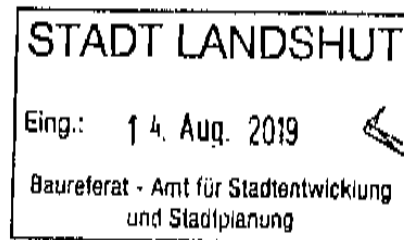
Eing.: 19. Juli 2019

Baureferat - Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

Au des Amt für
Stadtentwicklung und
Stadtplanung



An das
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Luitpoldstraße 29
84034 Landshut



13.08.2019

Einspruch gegen die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02-34 „Zwischen Klötzlmüllerstraße und Klötzlmühlbach“ vom 28.06.2019.

Wir ergänzen unseren Einspruch vom 19.7.2019 wie folgt:

- 1.) Die geplanten Tiefgarageneinfahrten liegen im Kreuzeckweg und damit in unmittelbarer Nähe unserer Grundstücke. Wir befürchten, dass der Mindestabstand zu unseren Grundstücken nicht eingehalten wird.
- 2.) Die extreme Erhöhung der Wohneinheiten bedeutet eine Verkehrsbelastung von ca. 400 PKW/Tag, d.h. es ist mit mindestens 800-1000 Fahrten/Tag in diesem Bereich zu rechnen.
Nicht alle Besitzer von Tiefgaragenstellplätzen werden diese benützen und für kurze Stopps in der Nähe Parken. Aufgrund der wenigen geplanten Besucherparkplätze werden Besucher versuchen in nächster Nähe zu parken. Daraus ergibt sich eine drastische Zuspitzung des Verkehrs und der Parksituation im Kreuzeckweg und in den umliegenden kleinen Strassen.
- 3.) Lärm entsteht v.a. durch das An- und Ausfahren aus der Tiefgarage und Türeenschlagen. Dies bedeutet für uns Anlieger eine erhebliche Lärmbelastung zu jeder Tages- und Nachtzeit oberhalb der zulässigen Lärmpegel (tags: 55dB, nachts 22-6 Uhr: 40dB). Ein Ist-Lärmgutachten ist zu erstellen.

FAZIT: Die geplanten Ein- und Ausfahrten im Kreuzeckweg sind abzulehnen!

- 4.) Wir befürchten, dass es im Rahmen der Baumaßnahmen und Erdarbeiten zu Bauschäden (Rissen, Nasseschäden etc.) an unseren Häusern kommt.
Wir fordern ab sofort und vor weiteren Arbeiten wie z.B. dem Einschlagen von Spundwänden ein Beweissicherungsgutachten über den Ist-Zustand unserer bestehenden Gebäude (Wohnhäuser/Garagen) auf Kosten des Bauherren.
- 5.) Die Neubauten liegen erhöht im Vergleich zu unseren Grundstücken.
Wir befürchten, dass das Niederschlagswasser in unsere Gärten abfließt, bzw. die Wassermenge von der bestehenden Kanalisation nicht aufgenommen werden kann.
- 6.) Bei Hochwasser befürchten wir, dass kontaminiertes Wasser unsere Hausbrunnen verseucht. Wir fordern die kostenlose Beprobung vor- und nach den Baumaßnahmen von einem unabhängigen Büro.

- 5.) Bei der massiven Erhöhung der Wohneinheiten muss dafür Sorge getragen werden, dass eine entsprechende Infrastruktur des Viertels geplant/vorhanden ist (Krippen/Kindergärten/Schulen/Spielplätze und Verkehrswege)

Ich bitte Sie, zu allen oben genannten Punkten Stellung zu nehmen.

Mit freundlichen Grüßen,





Stellungnahme zur Bebauung ehemals Milchindustrie

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Entwicklung der Bebauung ist in meinen Augen überdimensioniert. Insbesondere die Verkehrsanbindung der beiden Tiefgaragen mit über 200 Stellplätzen an den Kreuzeckweg ist in dieser Weise nicht zu akzeptieren. Die Tiefgaragen könnten auch über die Klötzlmüllerstr. (die weitaus aufnahmefähiger ist) geführt werden. Der Parkplatz der BMI ist jetzt auch an diese Straße angebunden.

Im Gutachten heißt es, dass die Klötzlmüllerstr. geringfügig mehr Verkehr aufnehmen muß, vom Kreuzeckweg wird gar nichts erwähnt.

Der Kreuzeckweg ist eine schmale Straße ohne Gehsteig und wird von sehr vielen Kindern als Schulweg genutzt. Ich habe mir die Mühe gemacht und am 24.7. und 25.7. jeweils von 7.00 bis 8.00 die Fahrzeuge gezählt.

Am 24.7. waren es 73 Radfahrer, 9 Fußgänger, 6 Kinder mit Tretroller, 8 Autos und 2x die Kehrmaschine,

am 25.7. fuhren 47 Radfahrer, 7 Fußgänger, 4 Kinder mit Roller, 8 Autos, 2 Motorräder und 1 LKW.

Somit dürfte klar sein, dass die Straße ungeeignet ist, um über 200 Autos aufzunehmen. Ferner ist ja angedacht am Bach entlang einen Geh- und Radweg mit Brücke Richtung Brauneckweg zu bauen.

Damit wird auch das jetzt bereits bebaute Gelände der ehemaligen Milchindustrie an den Kreuzeckweg angeschlossen. Es wäre daher sinnvoller den gesamten Kreuzeckweg als Fahrradstrasse auszuweisen. Ebenso ist die Frage wieso der Teil zwischen den Häuserblöcken als Einbahnstrasse errichtet wird. Dürfen dann Radfahrer aus dem oberen Klötzlmüllerviertel (Kinder) entgegen der Richtung radeln?

Bei 189 Wohnungen ist mit mindestens einer Einwohnerzahl von 400 Personen (unterste Grenze) zu rechnen, was auch erheblich mehr Lärm und Verkehr verursachen wird. Dafür ist diese Straße nicht gebaut, zumal entlang viele Ausfahrten aus Garagen und Carports sind. (zusätzliche Gefahrenquellen).

Die baulichen Einschränkungen bzgl. Grundwasser etc. wage ich nicht zu beurteilen, sollten aber trotzdem für uns Anlieger sorgfältig geprüft werden.

Gegen Wohnbebauung an sich ist ja nichts einzuwenden, aber Wohnblöcke in diesem Ausmaß und so nahe am Bach zu errichten sollte schon Bedenken hervorrufen. Oder geht es dem Investor nur darum möglichst viel Gewinn rauszuholen auf dem Rücken der dann belasteten Anwohner im Kreuzeckweg?

Ich bitte die verantwortlichen Entscheidungsträger der Stadt sich die Situation vor Ort anzusehen und eine gute Lösung hinsichtlich der vielen Radler zu treffen.

STADT LANDSHUT

Eing.: 20. Aug. 2019

Baureferat - Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

STADT LANDSHUT

- Baureferat -

Eing.: 19. Aug. 2019

01

An das Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

Luitpoldstr. 29

84034 Landshut

Landshut, den 18.08.2019

Einspruch gegen die / Stellungnahme zur
Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02-34 mit Deckblatt 1
„Zwischen Klötzlmüllerstraße und Klötzlmühlbach“ vom 28.06.2019

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit lege ich Einspruch gegen die Änderungen des im Betreff genannten Bebauungsplanes ein, weil ich als Anwohner durch die Neuplanung in meinen persönlichen Rechten unzumutbar beeinträchtigt werde. Ich fordere Sie auf zu folgenden Punkten detailliert, hinterlegt mit Gutachten, Stellung zu beziehen und diese Punkte entsprechend in eine Überarbeitung der Bebauungsplanung einfließen zu lassen.

Mein Einspruch begründet sich wie folgt:

1.

Die Zahl der Wohneinheiten wurde gegenüber dem ursprünglichen Plan vervierfacht. Damit vervielfacht sich auch die Zahl der an- und abfahrenden Autos. Die bisherige verkehrliche Erschließung in der Umgebung des Plangebiets kann den zu erwartenden zusätzlichen Verkehr nicht aufnehmen. Insbesondere die Situierung der beiden Tiefgaragenausfahrten am Kreuzeckweg ist grob rücksichtslos und führt zu einem erheblichen Zuwachs an Verkehr und somit zu grober Überlastung des Kreuzeckwegs. Dadurch kommt es zu erhöhten Luftschadstoff- und Lärmemissionen. Ich gehe davon aus, dass der Geräuschspitzenpegel von 60 dB-A deutlich überschritten wird. Dies führt zu einer unzumutbaren nächtlichen Lärmbelästigung. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und Verkehrssicherheit werden nicht gewahrt. Daher fordere ich ein verkehrsinfrastrukturelles Gutachten um zu überprüfen, ob die umgebenden Straßen der zusätzlichen Belastung überhaupt gewachsen sind. Explizit soll darin die Eignung des Kreuzeckwegs als Hauptzufahrtsstraße zum neuen Wohngebiet validiert werden. Ferner fordere ich vorab ein schalltechnisches Gutachten und ein Gutachten bezüglich der Luftschadstoffe, welche die Auswirkungen der geänderten Planung, insbesondere im Bereich des Kreuzeckwegs, untersuchen.

2.

Ich zweifle an, dass die vorgesehenen Bewohner-Parkplätze (225 Tiefgarage + 47 oberirdisch) bei 186 Wohneinheiten ausreichend sind und befürchte eine deutliche Verschlechterung der Parksituation für die Anwohner. Wie ist sichergestellt, dass die 272 Parkplätze auch wirklich zum Abstellen der Fahrzeuge genutzt werden? Häufig nutzen Bewohner Stellplätze für andere Anwendungen (Roller, Fahrräder etc.) und die Autos parken dann wieder im Viertel. Von wie vielen PKW, die täglich zu Besuch kommen, gehen Sie aus und auf welcher Basis wurde dies ermittelt? Wo ist geplant dass diese Fahrzeuge parken? 11 Stellplätze sind dafür sicher nicht ausreichend. Stellen Sie ausführlich dar, wo die Bewohner des neuen Viertels parken sollen, wenn die Tiefgaragen bei einem Grundhochwasser oder einer Überschwemmung volllaufen sollten.

3.

Der zunehmende Verkehr, durch die beiden Tiefgaragenausfahrten, im unterdimensionierten Kreuzeckweg, der keinen Bürgersteig hat, gefährdet die Sicherheit / das Leben der Kinder auf Ihrem Schulweg. Das Schutzgut Mensch wird also erneut gefährdet. Ich fordere daher eine Verlegung der Tiefgaragenausfahrten an die Klötzlmüllerstraße, die dafür ausreichend dimensioniert ist. Des Weiteren fordere ich vor Genehmigung des Bebauungsplans ein Gutachten zu seinen Auswirkungen auf die Schulwegsicherheit des Kreuzeckwegs.

4.

Die vorgesehene Grundflächen- und Geschosßflächenzahl auf dem BMI-Gelände sind meines Erachtens zu hoch, die Bebauung ist insgesamt zu dicht. Die extreme Verdichtung zwischen den Häusern überträgt sich auf mein anliegendes Grundstück und gefährdet meine Gesundheit durch zu geringe Durchlüftung, Hitzestau im Sommer, steigende Luftschadstoffe und erhöhte Lärmemissionen. Auf Grund der oben genannten Punkte fordere ich ein schalltechnisches Gutachten und ein Gutachten bezüglich der Luftschadstoffe, welche die Auswirkungen des gesamten neuen Quartiers auf die bestehenden Anwohner untersucht.

5.

Durch die geplanten Tiefgaragen kommt es zu einem Eingriff in den Grundwasserkörper. Ich befürchte starke Auswirkungen auf Strömungsstärke und -verlauf. Unter Umständen habe ich dann verstärkt Wasser im Keller. Durch die Wirkung des Grundhochwassers auf das Mauerwerk des Kellers einerseits und die Möglichkeit von Setzungen und Unterspülungen andererseits, befürchte ich eine mögliche, verstärkte Schädigung der Bausubstanz meines Hauses. Daher fordere ich ein hydrogeologisches Gutachten mit Grundwassermodell und ein aktuelles unabhängiges Bodengutachten, um die genannten Gefahren abschätzen zu können. Außerdem fordere ich vor konkreten Baumaßnahmen ein Beweissicherungsgutachten meines Hauses (Risse im Haus/Keller, Nässe/Feuchtigkeit Keller, etc.) auf Kosten des Bauherrn.

Ferner fordere ich vor Baubeginn Garantien des Bauherrn für etwaig entstehende Schäden aufzukommen. Falls noch nicht vorhanden, fordere ich neue dauerhafte Grundwassermessstellen direkt auf dem Gelände der BMI zu errichten, damit der Stand und Verlauf des Grundwassers vor, während und nach der Bebauung exakt und beweiskräftig erfasst werden kann. Nur so haben Anwohner, Bauträger und Stadt Rechtssicherheit bei später auftretenden Schäden.

6.

Bei der Neuplanung ist eine extreme Versiegelung auf dem Gelände vorgesehen. Im Falle mehrtägiger Starkregenereignisse stellt dies eine große Gefahr für die umliegenden Anwohner dar. Wegen der PCB-Altlasten darf das Niederschlagswasser nicht versickern, sondern muss im Regelfall der Kanalisation zugeführt werden. Verschärfend kommt dazu, dass das zu bebauende Gelände beim geänderten Plan gegenüber den anliegenden Anwohnergrundstücken eine große Geländeerhöhung aufweist. Im Falle mehrtägiger Starkregenereignisse besteht die Gefahr, dass die Versickerungsfähigkeit des Geländes nicht ausreicht, die Kanalisation überlastet ist, und das Niederschlagswasser vom erhöhten BMI-Gelände auf die anliegenden Grundstücke abgedrängt wird. Bereits in der Vergangenheit kam es dadurch zu Rückstauungen und Wassereinbrüchen in den Kellern. Durch die Neubebauung ist diesbezüglich mit einer weiteren Verschlechterung zu rechnen. Dies führt zu einem enormen Grundhochwasser- und Überschwemmungsrisiko für mein Grundstück. Daher fordere ich ein Gutachten welches untersucht, ob die Kapazität der umliegenden Kanalisation im Falle mehrtägiger Starkregenereignisse ausreichend dimensioniert ist. Ferner fordere ich ein Gutachten, um zu untersuchen, ob die Überdeckung der nicht bebauten Tiefgaragenbereiche, die Überdeckung auf den begrünten Flachdächern, die privaten versickerungsfähigen Hofflächen und die „vertikale Stapelung“ ausreichen, um im Falle mehrtägiger Starkregenereignisse eine spürbare hydraulische Entlastung der Kanalisation zu gewährleisten.

7.

Das Planungsgebiet ist flächenhaft mit PCB belastet. Im Grundwasser liegen die PCB-Belastungen noch im Bereich des Stufe-2-Wertes. Wie bei den Punkten 5. und 6. ausführlich dargestellt, gibt es durch die geänderte Planung erhebliche Grundwasserrisiken für die Anwohner. Es ist ohne weiteres zu erwarten, dass durch die Änderungen im Bebauungsplan neue Grundwasserhöhen und -strömungen auftreten und in der Folge mit PCB kontaminiertes Grundwasser auf die benachbarten Grundstücke, darunter auch mein Grundstück, verfrachtet wird. Es ist auch denkbar, dass sich eine PCB-Belastung unseres Brunnenwassers einstellt, dieses wird dann gesundheitsgefährdend und ist nicht mehr benutzbar. Eine mögliche Verfrachtung des PCBs gefährdet die Gesundheit meiner Familie und bedroht das Schutzgut Mensch. Sie vermindert außerdem den Wiederverkaufswert meines Hauses.

Ich fordere daher:

- a) Die ursprünglichen Sanierungsmaßnahmen vor einer Bebauung abzuschließen. Alle Sanierungsmöglichkeiten sind auszuschöpfen. Plädieren die sanierenden Firmen auf Unverhältnismäßigkeit, haben sie dies durch ein unabhängiges Gutachten zu belegen.
- b) Die sanierenden Firmen haben gutachterlich nachzuweisen, dass unter der Sauberkeitsschicht keine weiteren signifikant grundwassergefährdenden Altlasten mehr vorliegen, also alle wesentlichen Gefahrenquellen vollkommen zweifelsfrei gefunden und entsorgt wurden.
- c) Das Bodengutachten der ERM GmbH muss vom Umweltreferat erst abschließend bewertet werden. Das Umweltreferat muss ein eigenes, unabhängiges Bodengutachten erstellen lassen.
- d) Das Wasserwirtschaftsamt hat ein hydrogeologisches Gutachten zu veranlassen, welches insbesondere auch die Ausbreitung und Verfrachtung des PCB belasteten Grundwassers untersucht.
- e) Vor der Bebauung hat das ausführende Unternehmen durch ein baustoffliches Gutachten zu belegen, dass die für die Tiefgarage verwendeten Baustoffe keine negativen physikalisch- chemischen Auswirkungen auf die Mobilisation des PCBs aus dem Boden haben.
- f) Im Zuge der Neubebauung ist sicherzustellen, dass es zu keinem Eingriff ins Grundwasser kommt.
- g) Bis zur vollständigen Sanierung hat das BMI-Gelände im Altlastenkataster zu verbleiben.
- h) Den Mitgliedern des Bausenats und den Anwohnern sind das Bodengutachten und das hydrogeologische Gutachten im Original und in gekürzter, verständlicher Zusammenfassung zugänglich zu machen.
- i) Ich beantrage den Zeitraum für die Bürgerbeteiligung während der 1. Auslage bis zur Veröffentlichung der in h) genannten Gutachten zu verlängern. Alternativ ist erneut Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben, wenn die Gutachten vorliegen. Ich kann mich erst abschließend äußern, nachdem diese entscheidenden Gutachten vorliegen.
- j) Die Böden und Grundwasser der Anwohner sind vor Baubeginn und nach Bauabschluss zur Beweissicherung, auf Kosten der Stadt bzw. des Bauwerbers oder des Bauherrn, zu beproben und auf etwaige, relevante Schadstoffe zu prüfen, damit Rechtssicherheit für Stadt, Bauwerber, Bauherr und Anwohner besteht.
- k) Es soll ein unabhängiges Gutachten erstellt werden, das untersucht, ob der geänderte Plan das PCB- Grundwasserproblem besser löst als der alte Plan.
- l) Wegen der großen potentiellen Gefährdung der zukünftigen Bewohner und Anwohner des BMI Geländes, sollte der Bausenat die Stellungnahmen von Umweltreferat und Wasserwirtschaftsamt nicht politisch überstimmen. In diesem Planverfahren muss allein nach wissenschaftlicher Faktenlage entschieden werden. Jegliches auch noch so kleine Restrisiko ist auszuschließen.

8.

Ich zweifle die Rechtmäßigkeit des beschleunigten Verfahrens nach §13a BauGB an, da die beiden unabdingbaren Gutachten (abschließendes Bodengutachten, hydrogeologisches Gutachten mit Wassermmodell insbesondere zur PCB-Verfrachtung) nicht vorliegen. Im orliegenden Fall ist jedoch eine besonders gründliche Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB indiziert. Dies wegen §1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB. Es sind nämlich erhebliche Auswirkungen auf Grundwasser und Boden zu erwarten.

9.

Es sollen zwölf, gleichhohe, viergeschossige Fremdkörper in extrem nachverdichteter Form, in Kasernenbauweise, direkt vor meiner Nase errichtet werden. Die Aufschüttung/Erhöhung des Geländes im Bereich von 1-1,5m ist eine optische Zumutung für die direkten Anwohner in der ersten Reihe. Durch diese grobe Verletzung der allgemeinen Grundlagen des guten Städtebaus sinkt die Lebensqualität auf meinem Grundstück und im neuen Viertel deutlich. Das Schutzgut Landschaftsbild wird gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan deutlich schlechter gestellt. In Kombination mit den Risiken bezüglich einer Zunahme der Grundhochwasserproblematik und damit einhergehend einem Verfrachtungsrisiko der PCB-Altlasten auf mein Grundstück befürchte ich einen deutlichen Verlust beim Wiederverkaufswert meiner Immobilie. Daher fordere ich vor Genehmigung des geänderten Bebauungsplans ein Gutachten über den zu erwartenden Wertverlust meiner Immobilie in der Folge der Neuplanung zu erstellen. Hiermit fordere ich Garantien die möglichen Wertminderungen meiner Immobilie, verursacht durch den geänderten Bebauungsplan, auszugleichen. Stellen Sie dar, ob in diesem Zusammenhang entsprechende Rückstellungen gebildet werden.

10.

Ich bezweifle, dass beim geänderten Plan im Sinne aller relevanter Beteiligter entschieden wurde. Bitte legen Sie ausführlich dar, inwieweit beim geänderten Bebauungsplan jetzt schon die Interessen der Anwohner berücksichtigt wurden!

11.

Bitte legen Sie ausführlich dar, auf welcher Basis im Bausenat seriös über diesen Bebauungsplan entschieden werden konnte, obwohl die wesentlichen Gutachten nicht vorlagen!

12.

In der Begründung zum neuen Plan wird im Absatz 4.1 folgendes ausgeführt „Es werden in starkem Maße Eigentums- und Mietwohnungen benötigt, während die Nachfrage nach Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern eher stagniert oder sogar rückläufig ist. Als Folge dessen wird im vorliegenden Deckblatt nunmehr ausschließlich Geschößwohnungsbau vorgesehen.“. Bitte belegen Sie dies anhand von Zahlen! Landshut ist die am zweitstärksten wachsende Stadt Deutschlands. Landshut West ist das begehrteste Wohnviertel innerhalb Landshuts. Meines Erachtens werden aktuell in

Landshut West Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser nach wie vor stark nachgefragt.

13.

Zuzugsplanung: Wie hoch ist das geplante jährliche Wachstum der Einwohnerzahlen in Landshut, dem ja mit verdichteter Bebauungsplanung Rechnung getragen werden soll?

Welcher Anteil dieser steigenden Zahlen an Einwohnern ist dem Zuzug geschuldet?

Inwieweit ist die Schaffung von Wohnraum für Zuziehende Aufgabe von Landshut und wie werden hier die Interessen der **Landshuter Bürger** vertreten?

14.

Wie gliedert sich der geänderte Bebauungsplan in eine bürgerfreundliche städtische Gesamtplanung des Viertels ein? Bitte stellen Sie das Gesamtkonzept für das Klötzlmüllerviertel, inkl. Sicherstellung von ausreichend Freiraumgestaltung, Begegnungsstätten und der biologischen Erhaltung des Klötzlmühlbachs ausführlich dar!

15.

Bitte legen Sie die konkreten Pläne und Gutachten vor, mit denen sich die umliegenden Krippen, Kindergärten und Schulen auf diese Mehrbelastung vorbereiten!

16.

Der aus dem Vorgängerplan in alter Größe übernommene Kinderspielplatz ist aufgrund der Verdreifachung der Einwohnerzahl im neuen Plan zu klein und liegt unter den gesetzlichen Vorgaben!

17.

Im Zuge des Klimawandels werden sich die Temperaturen und Starkregenereignisse in den nächsten Jahrzehnten sicher erhöhen. Stellen Sie bitte ausführlich dar, inwieweit diese Entwicklungen in der extrem verdichteten und versiegelten Neuplanung berücksichtigt wurden, in dem Grünflächen und große Bäume kaum vorkommen.

Mit freundlichen Grüßen



Auflage 4
Bestätige den Erhalt
dieses Schreibens.

An das Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

Luitpoldstr. 29

84034 Landshut

STADT LANDSHUT

Eing.: 25. Juli 2019

Baureferat - Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

25. 07. 19

Stadt Landshut

- Baureferat -

Amt für Stadtentwicklung und

Stadtplanung

Luitpoldstraße 29, IV

84034 Landshut

25.07.2019

Einspruch gegen die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02-34 „Zwischen Klötzlmüllerstraße und Klötzlmühlbach“ vom 28.06.2019

Sehr geehrte Damen und Herren,

aufgrund der mir zur Verfügung stehenden Informationen habe ich erhebliche Zweifel daran, dass

- alle wichtigen Fragen im Zusammenhang mit der intensivierten Bebauungsplanung ausreichend beleuchtet wurden und
- bei der Entscheidung im Sinne aller relevanter Beteiligter entschieden wurde.

Darüber hinaus ist die geplante Bebauung aus weiteren Gründen nicht akzeptabel.

Daher erhebe ich Einspruch gegen die beschlossene Änderung des Bebauungsplanes und fordere Sie auf zu folgenden Punkten detailliert, hinterlegt mit Gutachten, Stellung zu beziehen und diese Punkte entsprechend in eine Überarbeitung der Bebauungsplanung einfließen zu lassen:

Fragen zu den Themenkreisen Ablauf des Verfahrens und Begründung der Änderung

1. Bitte legen Sie konkret dar, inwieweit bei diesem Bebauungsplan jetzt schon die Interessen der Anwohner berücksichtigt wurden!
2. Ich erwarte von allen Mitgliedern des Amtes für Stadtentwicklung und Stadtplanung, des Stadtrates und des Bausenats, dass Entscheidungen parteiunabhängig, im Sinne aller Beteiligten getroffen werden. Anhand welcher konkreter Kriterien wurden bei der Ausarbeitung des Bebauungsplanes und dem Beschluss dafür die unterschiedlichen Interessenslagen von Anwohnern, Investoren und Stadtentwicklung gegeneinander abgewogen? In der Begründung finde ich, anders als im ursprünglichen Bebauungsplan, überwiegend Erläuterungen, die den Investor-Interessen Rechnung tragen.
3. Bitte legen Sie dar, bei welchen Projekten die Stadt Landshut, die Mitglieder des Bausenates, der Oberbürgermeister, der Leiter des Baureferats und der Leiter des Amtes für Stadtentwicklung und Stadtplanung (und die jeweiligen Firmen, an denen diese Personen beteiligt sind) in den letzten 5 Jahren mit dem Planungsbüro „Bauforum Architekten- und Ingenieursgesellschaft mbH“ zusammengearbeitet haben!
4. Bitte legen Sie alle in dem Zusammenhang relevanten Partelspenden in den letzten 5 Jahren offen! Also konkret gefragt, welche Spenden gab es von der BMI und/oder dem Planungsbüro „Bauforum Architekten- und Ingenieursgesellschaft mbH“ an die

An das Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

Luitpoldstr. 29

84034 Landshut

STADT LANDSHUT

Eing.: 25. Juli 2019

Baureferat - Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

25.07.2019

Einspruch gegen die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02-34 „Zwischen Klötzlmüllerstraße und Klötzlmühlbach“ vom 28.06.2019

Sehr geehrte Damen und Herren,

aufgrund der mir zur Verfügung stehenden Informationen habe ich erhebliche Zweifel daran, dass

- alle wichtigen Fragen im Zusammenhang mit der intensivierten Bebauungsplanung ausreichend beleuchtet wurden und
- bei der Entscheidung im Sinne aller relevanter Beteiligter entschieden wurde.

Darüber hinaus ist die geplante Bebauung aus weiteren Gründen nicht akzeptabel.

Daher erhebe ich Einspruch gegen die beschlossene Änderung des Bebauungsplanes und fordere Sie auf zu folgenden Punkten detailliert, hinterlegt mit Gutachten, Stellung zu beziehen und diese Punkte entsprechend in eine Überarbeitung der Bebauungsplanung einfließen zu lassen:

Fragen zu den Themenkreisen Ablauf des Verfahrens und Begründung der Änderung

1. Bitte legen Sie konkret dar, inwieweit bei diesem Bebauungsplan jetzt schon die Interessen der Anwohner berücksichtigt wurden!
2. Ich erwarte von allen Mitgliedern des Amts für Stadtentwicklung und Stadtplanung, des Stadtrates und des Bausenats, dass Entscheidungen parteiunabhängig, im Sinne aller Beteiligten getroffen werden. Anhand welcher konkreter Kriterien wurden bei der Ausarbeitung des Bebauungsplanes und dem Beschluss dafür die unterschiedlichen Interessenslagen von Anwohnern, Investoren und Stadtentwicklung gegeneinander abgewogen? In der Begründung finde ich, anders als im ursprünglichen Bebauungsplan, überwiegend Erläuterungen, die den Investor-Interessen Rechnung tragen.
3. Bitte legen Sie dar, bei welchen Projekten die Stadt Landshut, die Mitglieder des Bausenates, der Oberbürgermeister, der Leiter des Baureferats und der Leiter des Amts für Stadtentwicklung und Stadtplanung (und die jeweiligen Firmen, an denen diese Personen beteiligt sind) in den letzten 5 Jahren mit dem Planungsbüro „Bauforum Architekten- und Ingenieursgesellschaft mbH“ zusammengearbeitet haben!
4. Bitte legen Sie alle in dem Zusammenhang relevanten Parteispenden in den letzten 5 Jahren offen! Also konkret gefragt, welche Spenden gab es von der BMI und/oder dem Planungsbüro „Bauforum Architekten- und Ingenieursgesellschaft mbH“ an die

Mitglieder des Bausenats, den Oberbürgermeister, den Leiter des Baureferats und den Leiter des Amts für Stadtentwicklung und Stadtplanung und deren Parteien?

5. Bitte erläutern Sie, in wieweit es gängige Praxis ist, dass Wege innerhalb eines Baugebiets an die Stadt übereignet werden! Was ist die rechtliche Basis dafür? Wie ist sichergestellt, dass sich dadurch für die Stadt kein Interessenskonflikt ergibt?
6. Auf welcher Basis konnte im Bauausschuss seriös über diesen Bebauungsplan entschieden werden, obwohl nicht alle relevanten Gutachten vorlagen?
7. Eine Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren ist in diesem Fall nicht zulässig. Wie wurde die Entscheidung getroffen, trotz der ausstehenden Gutachten (aktuelles Bodengutachten, hydrogeologisches Gutachten..) sich widerrechtlich für diesen Verfahrensweg zu entscheiden? Wer übernimmt die politische und wirtschaftliche Verantwortung dafür? Wurden im städtischen Haushalt Rückstellungen für die anstehenden Entschädigungsklagen der Anwohner gebildet? Welche Absicherungen wurden dazu mit dem Investor getroffen, um sicherzustellen dass dieser nicht nur die Gewinne realisieren kann, sondern auch die entstehenden Kosten bei den Anwohnern trägt? Wie stellt die Stadt darüber hinaus sicher, dass die Anwohner schadensfrei gehalten werden?
8. Mit welcher Begründung haben die Mitglieder des Bausenats für bzw. gegen den Bebauungsplan gestimmt? Bitte einzeln je Person auflisten!
9. In der Begründung wird im Absatz 4.1 folgendes ausgeführt „*Es werden in starkem Maße Eigentums- und Mietwohnungen benötigt, während die Nachfrage nach Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern eher stagniert oder sogar rückläufig ist. Als Folge dessen wird im vorliegenden Deckblatt nunmehr ausschließlich Geschloßwohnungsbau vorgesehen.*“. Bitte belegen Sie dies quantitativ! Landshut ist die am zweitstärksten wachsende Stadt Deutschlands. Landshut West ist das begehrteste Wohnviertel innerhalb Landshuts. Meines Erachtens werden aktuell in Landshut West Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser nach wie vor stark nachgefragt.
10. Zuzugsplanung: Wie hoch ist das geplante jährliche Wachstum der Einwohnerzahlen in Landshut (dem ja mit verdichteter Bebauungsplanung Rechnung getragen werden soll)? Welcher Anteil dieser steigenden Zahlen an Einwohnern ist dem Zuzug geschuldet? Inwieweit ist die Schaffung von Wohnraum für Zuziehende Aufgabe von Landshut und wie werden hier die Interessen der Landshuter Bürger vertreten?
11. Wie ist für die nächsten 10 Jahre das jährliche Wachstum der Einwohnerzahlen über die verschiedenen Wohnviertel verteilt? Also, welches Viertel bekommt wie viele neue Einwohner und was bedeutet dies prozentual bezogen auf die jetzigen Einwohnerzahlen? Bitte einzeln pro Jahr und Viertel ausweisen.

Fragen zu den Themenkreisen Umwelt, Sanierung und Grundwasser

12. Wie ist der Sanierungszustand des betroffenen Grundstücks? Wurden die ursprünglich geplanten Sanierungsziele erreicht? Falls nein, auf welcher rechtlichen Basis wurde dann entschieden dass die Sanierung abgeschlossen wird?
13. Durch welche Maßnahmen ist sichergestellt, dass die verbliebenen PCB-Belastungen sich durch die Baumaßnahmen nicht mobilisieren? Bitte jeweils für alle Verbreitungswege fachlich fundiert beantworten (Verteilung über Aushub, Grundwasser, Grundhochwasser durch Isarhochwasser etc.)!

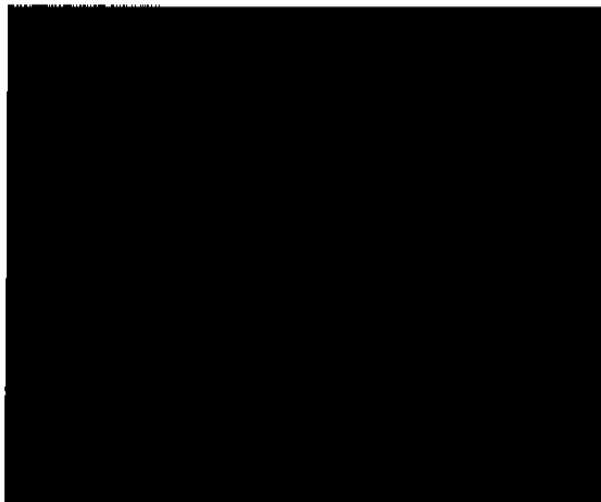
14. Auf welche weiteren Bodenbelastungen außer PCB wurde das Grundstück getestet? Bitte teilen Sie uns die Ergebnisse dieser Analysen und die Auswirkungen mit!
15. Inwieweit löst die neue, verdichtete Planung das Problem der Bodenbelastung?
16. Wie groß ist die geplante Inkubierung durch die Tiefgaragen ins Grundwasser und wie wirkt sich das konkret auf die Grundwasserströme aus (Normal- und Hochwasserfall)? Bitte belegen Sie dies – wie alle anderen Fragen auch – mit Fachgutachten!
17. Welche Veränderung ergibt sich dadurch konkret für die bereits schwierige Grundwassersituation der Anwohner?

Fragen zum Themenkreis Verträglichkeit der Nachverdichtung für das Wohngebiet / Infrastruktur

18. Wie gliedert sich dieser Bebauungsplan in eine bürgerfreundliche städtische Gesamtplanung des Viertels ein? Bitte stellen Sie das Gesamtkonzept für das Klötzlmüllerviertel, inkl. Sicherstellung von ausreichend Freiraumgestaltung, Begegnungsstätten und der biologischen Erhaltung des Klötzlmühlbachs ausführlich dar!
19. Durch welche Maßnahmen wird bei der dichten Bebauung eine angemessene Luftzirkulation sichergestellt? Bitte erläutern Sie Ihre Berechnungen dazu!
20. Bitte erläutern Sie wie sich die bioklimatische Belastung, also die Veränderung der Temperaturen, Durchlüftungen etc., mit der nachverdichteten Bebauung darstellt! Bitte erläutern Sie Ihre Untersuchung und die dabei verwendete Methodik! Bitte erläutern Sie ebenfalls, was dies dann abgeleitet konkret für die Gesundheit der Anwohner bedeutet!
21. Wie werden sich die Feinstaubemissionen im Wohnviertel durch die massiver Erhöhung an Heizleistung und Verkehr erhöhen? Welche Maßnahmen werden getroffen, um sicherzustellen, dass sich die Werte im Vergleich zur aktuellen Situation nicht verschlechtern? Bitte mit Gutachten beantworten!
22. Wie werden sich Lärmemissionen im Wohnviertel durch die massiver Erhöhung an Verkehr und Menschen erhöhen? Welche Maßnahmen werden getroffen, um sicherzustellen, dass sich die Werte im Vergleich zur aktuellen Situation nicht verschlechtern? Bitte mit Gutachten beantworten!
23. Parken / Bewohner: Mit wie vielen Personen rechnen sie bei den geplanten 186 Wohneinheiten? Auf welcher Basis wurde dies berechnet? Mit wie vielen Fahrzeugen rechnen Sie? Laut statistischem Bundesamt hatten die Deutschen in 2017 561 PKWs pro 1.000 Einwohner (Tendenz jährlich steigend). Wie passt dies zu dem angelegten Schlüssel zur Festlegung der Anzahl an Stellplätzen (225+47)? Wie ist sichergestellt, dass diese auch wirklich zum Abstellen der Fahrzeuge genutzt werden? Häufig nutzen Bewohner Stellplätze für andere Anwendungen (Roller, Fahrräder etc.) und die Autos parken dann wieder im Viertel.
24. Parken / Besucher: von wie vielen PKW, die täglich zu Besuch kommen, gehen Sie aus und auf welcher Basis wurde dies ermittelt? Wo ist geplant dass diese Fahrzeuge parken? 11 Stellplätze sind dafür sicher nicht ausreichend.
25. Durch den Zuzug von sehr vielen Menschen (Anzahl siehe Frage 19) wird sich das Verkehrsaufkommen massiv erhöhen. Mit wie vielen Hin- und Wegfahrvorgängen mit PKWs rechnen Sie pro Tag? Wie verteilen sich diese Hin- und Wegfahrvorgängen über die 24 Stunden? Wie verteilen sich diese Hin- und Wegfahrvorgängen auf die jeweiligen Straßen? Bitte erläutern Sie diese Berechnungen! Auf welchen etablierten

Rechenmodellen basieren Ihre Berechnungen? Bitte stellen Sie die Maßnahmen dar, mit denen die Anwohner vor diesen Belastungen geschützt werden!

26. Die Ein- und Ausfahrten zu den Tiefgaragen stellen eine unzumutbare Belastung für die anliegenden Grundstücke dar. Mit wie vielen Ein- und Ausfahrtvorgängen mit PKWs rechnen Sie pro Tag? Wie verteilen sich diese Ein- und Ausfahrtvorgänge auf die drei Ein-/Ausfahrten? Wie verteilen sich diese Ein- und Ausfahrtvorgänge über die 24 Stunden? Wie verteilen sich diese Ein- und Ausfahrtvorgänge auf die zu- und abführenden Straßen? Bitte erläutern Sie diese Berechnungen! Auf welchen etablierten Rechenmodellen basieren Ihre Berechnungen? Bitte stellen Sie die Maßnahmen dar, mit denen die Anwohner vor diesen Belastungen geschützt werden!
27. Der Kreuzeckweg wird von vielen Schulkindern zu Fuß oder per Fahrrad als Schulweg benutzt. Dies funktioniert derzeit trotz fehlendem Fußweg sicher, da die Straße aktuell wenig befahren ist. Bitte legen Sie ausführlich mit Gutachten dar, wie sichergestellt werden soll, dass die Schulwegsicherheit trotz massiv erhöhtem Verkehrsaufkommen weiterhin gewährleistet ist!
28. Welche konkreten Planungen gibt es für den öffentlichen Nahverkehr, um der Nachverdichtung gerecht zu werden? Bitte erläutern Sie ausführlich das dahinterliegende Verkehrskonzept!
29. Mit welcher demographischen Verteilung der neuen Bewohner rechnen Sie? (also wie viele Personen je Altersgruppe?) Bitte legen Sie die konkreten Pläne und Gutachten vor, mit denen sich die umliegenden Krippen, Kindergärten und Schulen auf diese Mehrbelastung vorbereiten!



**Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB
entsprechend § 13a Abs. 3 Satz 2 BauGB**

Öffentliche Beteiligung

1. Gemeinde Stadt Landshut	
☐ Flächennutzungsplan	☐ Landschaftsplan
Bebauungsplan-Nr.: BP 02-34 db 1	
für das Gebiet: „Zwischen Klötzlmüllerstraße und Klötzlmühlbach“	
☒ mit Grünordnungsplan	
dient der Deckung dringenden Wohnbedarfs:	
☐ Satzung über den Vorhaben- und Erschliessungsplan	
☐ sonstige Satzung	
Frist für die Stellungnahme	Freitag, 23. August 2019

Absender:

ID:

Name:

Anschrift:

Telefon:

E-Mail:

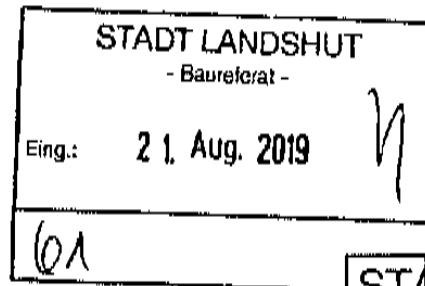
Einreichungsdatum:

☐ Final

Stellungnahme:

In unserem kleinen Weg, wo nicht einmal eine 2spurige Straße durchführt, sondern ein Weg für Anwohner, ist ein Bauprojekt mit solchen Dimensionen kein Mehrwert für die bereits lange hier ansässigen Bewohner. Es fahren jetzt bereits zu viele Autos, die nicht Anwohner sind, zu schnell durch. Wenn Sie das Projekt so wie im Plan von 2019 durch führen, ist ein Verkehrschaos und eine Überbesiedlung vorprogrammiert. Der Bauplan von 2014 würde hier eher in diese kleine Siedlung passen.

Anlage:



An das Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Luitpoldstr. 29
84034 Landshut

Landshut, den 20.08.2019

**Einspruch gegen die / Stellungnahme zur
Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02-34 mit Deckblatt 1
„Zwischen Klötzlmüllerstraße und Klötzlmühlbach“ vom 28.06.2019**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit lege ich Einspruch gegen die Änderungen des im Betreff genannten Bebauungsplanes ein, weil ich als Anwohner durch die Neuplanung in meinen persönlichen Rechten unzumutbar beeinträchtigt werde. Ich fordere Sie auf zu folgenden Punkten detailliert, hinterlegt mit Gutachten, Stellung zu beziehen und diese Punkte entsprechend in eine Überarbeitung der Bebauungsplanung einfließen zu lassen.

Mein Einspruch begründet sich wie folgt:

1. Die Zahl der Wohneinheiten wurde gegenüber dem ursprünglichen Plan vervierfacht. Damit vervielfacht sich auch die Zahl der an- und abfahrenden Autos. Die bisherige verkehrliche Erschließung in der Umgebung des Plangebiets kann den zu erwartenden zusätzlichen Verkehr nicht aufnehmen. Insbesondere die Situierung der beiden Tiefgaragenausfahrten am Kreuzeckweg ist grob rücksichtslos und führt zu einem erheblichen Zuwachs an Verkehr und somit zu grober Überlastung des Kreuzeckwegs. Dadurch kommt es zu erhöhten Luftschadstoff- und Lärmemissionen. Ich gehe davon aus, dass der Geräuschspitzenpegel von 60 dB-A deutlich überschritten wird. Dies führt zu einer unzumutbaren nächtlichen Lärmbelästigung. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und Verkehrssicherheit werden nicht gewahrt. Daher fordere ich ein verkehrsinfrastrukturelles Gutachten um zu überprüfen, ob die umgebenden Straßen der zusätzlichen Belastung überhaupt gewachsen sind. Explizit soll darin die Eignung des Kreuzeckwegs als Hauptzufahrtsstraße zum neuen Wohngebiet validiert werden. Ferner fordere ich vorab ein schalltechnisches Gutachten und ein Gutachten bezüglich der Luftschadstoffe, welche die Auswirkungen der geänderten Planung, insbesondere im Bereich des Kreuzeckwegs, untersuchen.
2. Ich zweifle an, dass die vorgesehenen Bewohner-Parkplätze (225 Tiefgarage + 47 oberirdisch) bei 186 Wohneinheiten ausreichend sind und befürchte eine deutliche Verschlechterung der

Parksituation für die Anwohner. Wie ist sichergestellt, dass die 272 Parkplätze auch wirklich zum Abstellen der Fahrzeuge genutzt werden? Häufig nutzen Bewohner Stellplätze für andere Anwendungen (Roller, Fahrräder etc.) und die Autos parken dann wieder im Viertel. Von wie vielen PKW, die täglich zu Besuch kommen, gehen Sie aus und auf welcher Basis wurde dies ermittelt? Wo ist geplant dass diese Fahrzeuge parken? 11 Stellplätze sind dafür sicher nicht ausreichend. Stellen Sie ausführlich dar, wo die Bewohner des neuen Viertels parken sollen, wenn die Tiefgaragen bei einem Grundhochwasser oder einer Überschwemmung volllaufen sollten.

3. Der zunehmende Verkehr, durch die beiden Tiefgaragenausfahrten, im unterdimensionierten Kreuzeckweg, der keinen Bürgersteig hat, gefährdet die Sicherheit / das Leben meiner Kinder auf Ihrem Schulweg. Das Schutzgut Mensch wird also erneut gefährdet. Ich fordere daher eine Verlegung der Tiefgaragenausfahrten an die Klötzlmüllerstraße, die dafür ausreichend dimensioniert ist. Des Weiteren fordere ich vor Genehmigung des Bebauungsplans ein Gutachten zu seinen Auswirkungen auf die Schulwegsicherheit des Kreuzeckwegs.
4. Die vorgesehene Grundflächen- und Geschossflächenzahl auf dem BMI-Gelände sind meines Erachtens zu hoch, die Bebauung ist insgesamt zu dicht. Die extreme Verdichtung zwischen den Häusern überträgt sich auf mein anliegendes Grundstück und gefährdet meine Gesundheit durch zu geringe Durchlüftung, Hitzestau im Sommer, steigende Luftschadstoffe und erhöhte Lärmemissionen. Auf Grund der oben genannten Punkte fordere ich ein schalltechnisches Gutachten und ein Gutachten bezüglich der Luftschadstoffe, welche die Auswirkungen des gesamten neuen Quartiers auf die bestehenden Anwohner untersucht.
5. Hiermit zeige ich an, dass ich in meinem Haus, welches keine weiße Wanne besitzt, in den vergangenen Jahren mehrfach mit erheblichem Grundhochwasser im Keller zu kämpfen hatte. Durch die geplanten Tiefgaragen kommt es zu einem Eingriff in den Grundwasserkörper. Ich befürchte starke Auswirkungen auf Strömungsstärke und -verlauf. Unter Umständen habe ich dann verstärkt Wasser im Keller. Durch die Wirkung des Grundhochwassers auf das Mauerwerk des Kellers einerseits und die Möglichkeit von Setzungen und Unterspülungen andererseits, befürchte ich eine mögliche, verstärkte Schädigung der Bausubstanz meines Hauses. Daher fordere ich ein hydrogeologisches Gutachten mit Grundwassermodell und ein aktuelles unabhängiges Bodengutachten, um die genannten Gefahren abschätzen zu können. Außerdem fordere ich vor konkreten Baumaßnahmen ein Beweissicherungsgutachten meines Hauses (Risse im Haus/Keller, Nässe/Feuchtigkeit Keller, etc.) auf Kosten des Bauherrn. Dies ist insbesondere im Falle einer Bspundwandung der Baugrube, im Zuge von Baumaßnahmen an meiner unmittelbaren Grundstücksgrenze zur BMI, eine unabdingbare Notwendigkeit. Ferner fordere ich vor Baubeginn Garantien des Bauherrn für etwaig entstehende Schäden aufzukommen. Falls noch nicht vorhanden, fordere ich neue dauerhafte Grundwassermessstellen direkt auf dem Gelände der BMI zu errichten, damit der Stand und Verlauf des Grundwassers vor, während und nach der Bebauung exakt und beweiskräftig erfasst werden kann. Nur so haben Anwohner, Bauträger und Stadt Rechtssicherheit bei später auftretenden Schäden.

6. Bei der Neuplanung ist eine extreme Versiegelung auf dem Gelände vorgesehen. Im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse stellt dies eine große Gefahr für die umliegenden Anwohner dar. Wegen der PCB-Altlasten darf das Niederschlagswasser nicht versickern, sondern muss im Regelfall der Kanalisation zugeführt werden. Verschärfend kommt dazu, dass das zu bebauende Gelände beim geänderten Plan gegenüber den anliegenden Anwohnergrundstücken eine große Geländeerhöhung aufweist. Im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse besteht die Gefahr, dass die Versickerungsfähigkeit des Geländes nicht ausreicht, die Kanalisation überlastet ist, und das Niederschlagswasser vom erhöhten BMI-Gelände auf die anliegenden Grundstücke abgedrängt wird. Bereits in der Vergangenheit kam es dadurch zu Rückstauungen und Wassereintritten in den Kellern. Durch die Neubebauung ist diesbezüglich mit einer weiteren Verschlechterung zu rechnen. Dies führt zu einem enormen Grundhochwasser- und Überschwemmungsrisiko für mein Grundstück. Daher fordere ich ein Gutachten, welches untersucht, ob die Kapazität der umliegenden Kanalisation im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse ausreichend dimensioniert ist. Ferner fordere ich ein Gutachten, um zu untersuchen, ob die Überdeckung der nicht bebauten Tiefgaragenbereiche, die Überdeckung auf den begrünten Flachdächern, die privaten versickerungsfähigen Hofflächen und die „vertikale Stapelung“ ausreichen, um im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse eine spürbare hydraulische Entlastung der Kanalisation zu gewährleisten.
7. Das Planungsgebiet ist flächenhaft mit PCB belastet. Im Grundwasser liegen die PCB-Belastungen noch im Bereich des Stufe-2-Wertes. Wie bei den Punkten 5. und 6. ausführlich dargestellt, gibt es durch die geänderte Planung erhebliche Grundwasserrisiken für die Anwohner. Es ist ohne weiteres zu erwarten, dass durch die Änderungen im Bebauungsplan neue Grundwasserhöhen und -strömungen auftreten und in der Folge mit PCB kontaminiertes Grundwasser auf die benachbarten Grundstücke, darunter auch mein Grundstück, verfrachtet wird. Es ist auch denkbar, dass sich eine PCB-Belastung unseres Brunnenwassers einstellt, dieses wird dann gesundheitsgefährdend und ist nicht mehr benutzbar. Eine mögliche Verfrachtung des PCBs gefährdet die Gesundheit meiner Familie und bedroht das Schutzgut Mensch. Sie vermindert außerdem den Wiederverkaufswert meines Hauses.

Ich fordere daher:

- a) Die ursprünglichen Sanierungsmaßnahmen vor einer Bebauung abzuschließen. Alle Sanierungsmöglichkeiten sind auszuschöpfen. Plädieren die sanierenden Firmen auf Unverhältnismäßigkeit, haben sie dies durch ein unabhängiges Gutachten zu belegen.
- b) Die sanierenden Firmen haben gutachterlich nachzuweisen, dass unter der Sauberkeitsschicht keine weiteren signifikant grundwassergefährdenden Altlasten mehr vorliegen, also alle wesentlichen Gefahrenquellen vollkommen zweifelsfrei gefunden und entsorgt wurden.
- c) Das Bodengutachten der ERM GmbH muss vom Umweltreferat erst abschließend bewertet werden. Das Umweltreferat muss ein eigenes, unabhängiges Bodengutachten erstellen lassen.
- d) Das Wasserwirtschaftsamt hat ein hydrogeologisches Gutachten zu veranlassen, welches insbesondere auch die Ausbreitung und Verfrachtung des PCB belasteten Grundwassers

untersucht.

e) Vor der Bebauung hat das ausführende Unternehmen durch ein baustoffliches Gutachten zu belegen, dass die für die Tiefgarage verwendeten Baustoffe keine negativen physikalisch-chemischen Auswirkungen auf die Mobilisation des PCBs aus dem Boden haben.

f) Im Zuge der Neubebauung ist sicherzustellen, dass es zu keinem Eingriff ins Grundwasser kommt.

g) Bis zur vollständigen Sanierung hat das BMI-Gelände im Altlastenkataster zu verbleiben.

h) Den Mitgliedern des Bausenats und den Anwohnern sind das Bodengutachten und das hydrogeologische Gutachten im Original und in gekürzter, verständlicher Zusammenfassung zugänglich zu machen.

i) Ich beantrage den Zeitraum für die Bürgerbeteiligung während der 1. Auslage bis zur Veröffentlichung der in h) genannten Gutachten zu verlängern. Alternativ ist erneut Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben, wenn die Gutachten vorliegen. Ich kann mich erst abschließend äußern, nachdem diese entscheidenden Gutachten vorliegen.

j) Die Böden und Grundwasser der Anwohner sind vor Baubeginn und nach Bauabschluss zur Beweissicherung, auf Kosten der Stadt bzw. des Bauwerbers oder des Bauherrn, zu beproben und auf etwaige, relevante Schadstoffe zu prüfen, damit Rechtsicherheit für Stadt, Bauwerber, Bauherr und Anwohner besteht.

k) Es soll ein unabhängiges Gutachten erstellt werden, das untersucht, ob der geänderte Plan das PCB- Grundwasserproblem besser löst als der alte Plan.

l) Wegen der großen potentiellen Gefährdung der zukünftigen Bewohner und Anwohner des BMI Geländes, sollte der Bausenat die Stellungnahmen von Umweltreferat und Wasserwirtschaftsamt nicht politisch überstimmen. In diesem Planverfahren muss allein nach wissenschaftlicher Faktenlage entschieden werden. Jegliches auch noch so kleine Restrisiko ist auszuschließen.

8. Ich zweifle die Rechtmäßigkeit des beschleunigten Verfahrens nach §13a BauGB an, da die beiden unabdingbaren Gutachten (abschließendes Bodengutachten, hydrogeologisches Gutachten mit Wassermmodell insbesondere zur PCB-Verfrachtung) nicht vorliegen. Im vorliegenden Fall ist jedoch eine besonders gründliche Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB indiziert. Dies wegen §1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB. Es sind nämlich erhebliche Auswirkungen auf Grundwasser und Boden zu erwarten.
9. Es sollen zwölf, gleichhohe, viergeschossige Fremdkörper in extrem nachverdichteter Form, in Kasernenbauweise, direkt vor meiner Nase errichtet werden. Die Aufschüttung/Erhöhung des Geländes im Bereich von 1-1,5m ist eine optische Zumutung für die direkten Anwohner in der ersten Reihe. Durch diese grobe Verletzung der allgemeinen Grundlagen des guten Städtebaus sinkt die Lebensqualität auf meinem Grundstück und im neuen Viertel deutlich. Das Schutzgut

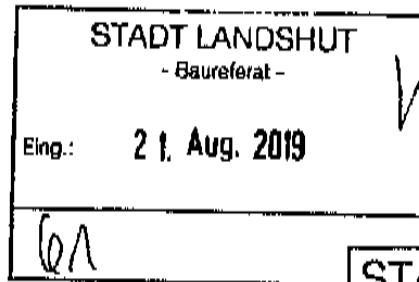
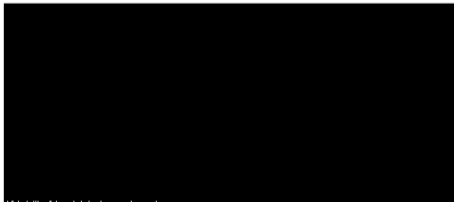
Landschaftsbild wird gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan deutlich schlechter gestellt. In Kombination mit den Risiken bezüglich einer Zunahme der Grundhochwasserproblematik und damit einhergehend einem Verfrachtungsrisiko der PCB-Altlasten auf mein Grundstück befürchte ich einen deutlichen Verlust beim Wiederverkaufswert meiner Immobilie. Daher fordere ich vor Genehmigung des geänderten Bebauungsplans ein Gutachten über den zu erwartenden Wertverlust meiner Immobilie in der Folge der Neuplanung zu erstellen. Hiermit fordere ich Garantien die möglichen Wertminderungen meiner Immobilie, verursacht durch den geänderten Bebauungsplan, auszugleichen. Stellen Sie dar, ob in diesem Zusammenhang entsprechende Rückstellungen gebildet werden.

10. Ich bezweifle, dass beim geänderten Plan im Sinne aller relevanter Beteiligter entschieden wurde. Bitte legen Sie ausführlich dar, inwieweit beim geänderten Bebauungsplan jetzt schon die Interessen der Anwohner berücksichtigt wurden!
11. Bitte legen Sie ausführlich dar, auf welcher Basis im Bausenat seriös über diesen Bebauungsplan entschieden werden konnte, obwohl die wesentlichen Gutachten nicht vorlagen!
12. In der Begründung zum neuen Plan wird im Absatz 4.1 folgendes ausgeführt „Es werden in starkem Maße Eigentums- und Mietwohnungen benötigt, während die Nachfrage nach Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern eher stagniert oder sogar rückläufig ist. Als Folge dessen wird im vorliegenden Deckblatt nunmehr ausschließlich Geschosswohnungsbau vorgesehen.“. Bitte belegen Sie dies anhand von Zahlen! Landshut ist die am zweitstärksten wachsende Stadt Deutschlands. Landshut West ist das begehrteste Wohnviertel innerhalb Landshuts. Meines Erachtens werden aktuell in Landshut West Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser nach wie vor stark nachgefragt.
13. Zuzugsplanung: Wie hoch ist das geplante jährliche Wachstum der Einwohnerzahlen in Landshut, dem ja mit verdichteter Bebauungsplanung Rechnung getragen werden soll? Welcher Anteil dieser steigenden Zahlen an Einwohnern ist dem Zuzug geschuldet? Inwieweit ist die Schaffung von Wohnraum für Zuziehende Aufgabe von Landshut und wie werden hier die Interessen der Landshuter Bürger vertreten?
14. Wie gliedert sich der geänderte Bebauungsplan in eine bürgerfreundliche städtische Gesamtplanung des Viertels ein? Bitte stellen Sie das Gesamtkonzept für das Klötzlmüllerviertel, inkl. Sicherstellung von ausreichend Freiraumgestaltung, Begegnungsstätten und der biologischen Erhaltung des Klötzlmühlbachs ausführlich dar!
15. Bitte legen Sie die konkreten Pläne und Gutachten vor, mit denen sich die umliegenden Krippen, Kindergärten und Schulen auf diese Mehrbelastung vorbereiten!
16. Der aus dem Vorgängerplan in alter Größe übernommene Kinderspielplatz ist aufgrund der Verdreifachung der Einwohnerzahl im neuen Plan zu klein und liegt unter den gesetzlichen Vorgaben!

17. Im Zuge des Klimawandels werden sich die Temperaturen und Starkregenereignisse in den nächsten Jahrzehnten sicher erhöhen. Stellen Sie bitte ausführlich dar, inwieweit diese Entwicklungen in der extrem verdichteten und versiegelten Neuplanung berücksichtigt wurden, in dem Grünflächen und große Bäume kaum vorkommen.

Mit freundlichen Grüßen





An das Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Luitpoldstr. 29
84034 Landshut

Landshut, den 20.08.2019

**Einspruch gegen die / Stellungnahme zur
Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02-34 mit Deckblatt 1
„Zwischen Klötzlmüllerstraße und Klötzlmühlbach“ vom 28.06.2019**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit lege ich Einspruch gegen die Änderungen des im Betreff genannten Bebauungsplanes ein, weil ich als Anwohner durch die Neuplanung in meinen persönlichen Rechten unzumutbar beeinträchtigt werde. Ich fordere Sie auf zu folgenden Punkten detailliert, hinterlegt mit Gutachten, Stellung zu beziehen und diese Punkte entsprechend in eine Überarbeitung der Bebauungsplanung einfließen zu lassen.

Mein Einspruch begründet sich wie folgt:

1. Die Zahl der Wohneinheiten wurde gegenüber dem ursprünglichen Plan vervierfacht. Damit vervielfacht sich auch die Zahl der an- und abfahrenden Autos. Die bisherige verkehrliche Erschließung in der Umgebung des Plangebiets kann den zu erwartenden zusätzlichen Verkehr nicht aufnehmen. Insbesondere die Situierung der beiden Tiefgaragenausfahrten am Kreuzeckweg ist grob rücksichtslos und führt zu einem erheblichen Zuwachs an Verkehr und somit zu grober Überlastung des Kreuzeckwegs. Dadurch kommt es zu erhöhten Luftschadstoff- und Lärmemissionen. Ich gehe davon aus, dass der Geräuschspitzenpegel von 60 dB-A deutlich überschritten wird. Dies führt zu einer unzumutbaren nächtlichen Lärmbelästigung. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und Verkehrssicherheit werden nicht gewahrt. Daher fordere ich ein verkehrsinfrastrukturelles Gutachten um zu überprüfen, ob die umgebenden Straßen der zusätzlichen Belastung überhaupt gewachsen sind. Explizit soll darin die Eignung des Kreuzeckwegs als Hauptzufahrtsstraße zum neuen Wohngebiet validiert werden. Ferner fordere ich vorab ein schalltechnisches Gutachten und ein Gutachten bezüglich der Luftschadstoffe, welche die Auswirkungen der geänderten Planung, insbesondere im Bereich des Kreuzeckwegs, untersuchen.
2. Ich zweifle an, dass die vorgesehenen Bewohner-Parkplätze (225 Tiefgarage + 47 oberirdisch) bei 186 Wohneinheiten ausreichend sind und befürchte eine deutliche Verschlechterung der

Parksituation für die Anwohner. Wie ist sichergestellt, dass die 272 Parkplätze auch wirklich zum Abstellen der Fahrzeuge genutzt werden? Häufig nutzen Bewohner Stellplätze für andere Anwendungen (Roller, Fahrräder etc.) und die Autos parken dann wieder im Viertel. Von wie vielen PKW, die täglich zu Besuch kommen, gehen Sie aus und auf welcher Basis wurde dies ermittelt? Wo ist geplant dass diese Fahrzeuge parken? 11 Stellplätze sind dafür sicher nicht ausreichend. Stellen Sie ausführlich dar, wo die Bewohner des neuen Viertels parken sollen, wenn die Tiefgaragen bei einem Grundhochwasser oder einer Überschwemmung volllaufen sollten.

3. Der zunehmende Verkehr, durch die beiden Tiefgaragenausfahrten, im unterdimensionierten Kreuzeckweg, der keinen Bürgersteig hat, gefährdet die Sicherheit / das Leben meiner Kinder auf Ihrem Schulweg. Das Schutzgut Mensch wird also erneut gefährdet. Ich fordere daher eine Verlegung der Tiefgaragenausfahrten an die Klötzlmüllerstraße, die dafür ausreichend dimensioniert ist. Des Weiteren fordere ich vor Genehmigung des Bebauungsplans ein Gutachten zu seinen Auswirkungen auf die Schulwegsicherheit des Kreuzeckwegs.
4. Die vorgeschene Grundflächen- und Geschosflächenzahl auf dem BMI-Gelände sind meines Erachtens zu hoch, die Bebauung ist insgesamt zu dicht. Die extreme Verdichtung zwischen den Häusern überträgt sich auf mein anliegendes Grundstück und gefährdet meine Gesundheit durch zu geringe Durchlüftung, Hitzestau im Sommer, steigende Luftschadstoffe und erhöhte Lärmemissionen. Auf Grund der oben genannten Punkte fordere ich ein schalltechnisches Gutachten und ein Gutachten bezüglich der Luftschadstoffe, welche die Auswirkungen des gesamten neuen Quartiers auf die bestehenden Anwohner untersucht.
5. Hiermit zeige ich an, dass ich in meinem Haus, welches keine weiße Wanne besitzt, in den vergangenen Jahren mehrfach mit erheblichem Grundhochwasser im Keller zu kämpfen hatte. Durch die geplanten Tiefgaragen kommt es zu einem Eingriff in den Grundwasserkörper. Ich befürchte starke Auswirkungen auf Strömungsstärke und -verlauf. Unter Umständen habe ich dann verstärkt Wasser im Keller. Durch die Wirkung des Grundhochwassers auf das Mauerwerk des Kellers einerseits und die Möglichkeit von Setzungen und Unterspülungen andererseits, befürchte ich eine mögliche, verstärkte Schädigung der Bausubstanz meines Hauses. Daher fordere ich ein hydrogeologisches Gutachten mit Grundwassermodell und ein aktuelles unabhängiges Bodengutachten, um die genannten Gefahren abschätzen zu können. Außerdem fordere ich vor konkreten Baumaßnahmen ein Beweissicherungsgutachten meines Hauses (Risse im Haus/Keller, Nässe/Feuchtigkeit Keller, etc.) auf Kosten des Bauherrn. Dies ist insbesondere im Falle einer Bspundwandung der Baugrube, im Zuge von Baumaßnahmen an meiner unmittelbaren Grundstücksgrenze zur BMI, eine unabdingbare Notwendigkeit. Ferner fordere ich vor Baubeginn Garantien des Bauherrn für etwaig entstehende Schäden aufzukommen. Falls noch nicht vorhanden, fordere ich neue dauerhafte Grundwassermessstellen direkt auf dem Gelände der BMI zu errichten, damit der Stand und Verlauf des Grundwassers vor, während und nach der Bebauung exakt und beweiskräftig erfasst werden kann. Nur so haben Anwohner, Bauträger und Stadt Rechtssicherheit bei später auftretenden Schäden.

6. Bei der Neuplanung ist eine extreme Versiegelung auf dem Gelände vorgesehen. Im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse stellt dies eine große Gefahr für die umliegenden Anwohner dar. Wegen der PCB-Altlasten darf das Niederschlagswasser nicht versickern, sondern muss im Regelfall der Kanalisation zugeführt werden. Verschärfend kommt dazu, dass das zu bebauende Gelände beim geänderten Plan gegenüber den anliegenden Anwohnergrundstücken eine große Geländeerhöhung aufweist. Im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse besteht die Gefahr, dass die Versickerungsfähigkeit des Geländes nicht ausreicht, die Kanalisation überlastet ist, und das Niederschlagswasser vom erhöhten BMI-Gelände auf die anliegenden Grundstücke abgedrängt wird. Bereits in der Vergangenheit kam es dadurch zu Rückstauungen und Wassereintritten in den Kellern. Durch die Neubebauung ist diesbezüglich mit einer weiteren Verschlechterung zu rechnen. Dies führt zu einem enormen Grundhochwasser- und Überschwemmungsrisiko für mein Grundstück. Daher fordere ich ein Gutachten, welches untersucht, ob die Kapazität der umliegenden Kanalisation im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse ausreichend dimensioniert ist. Ferner fordere ich ein Gutachten, um zu untersuchen, ob die Überdeckung der nicht bebauten Tiefgaragenbereiche, die Überdeckung auf den begrünten Flachdächern, die privaten versickerungsfähigen Hofflächen und die „vertikale Stapelung“ ausreichen, um im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse eine spürbare hydraulische Entlastung der Kanalisation zu gewährleisten.
7. Das Planungsgebiet ist flächenhaft mit PCB belastet. Im Grundwasser liegen die PCB-Belastungen noch im Bereich des Stufe-2-Wertes. Wie bei den Punkten 5. und 6. ausführlich dargestellt, gibt es durch die geänderte Planung erhebliche Grundwasserrisiken für die Anwohner. Es ist ohne weiteres zu erwarten, dass durch die Änderungen im Bebauungsplan neue Grundwasserhöhen und -strömungen auftreten und in der Folge mit PCB kontaminiertes Grundwasser auf die benachbarten Grundstücke, darunter auch mein Grundstück, verfrachtet wird. Es ist auch denkbar, dass sich eine PCB-Belastung unseres Brunnenwassers einstellt, dieses wird dann gesundheitsgefährdend und ist nicht mehr benutzbar. Eine mögliche Verfrachtung des PCBs gefährdet die Gesundheit meiner Familie und bedroht das Schutzgut Mensch. Sie vermindert außerdem den Wiederverkaufswert meines Hauses.

Ich fordere daher:

- a) Die ursprünglichen Sanierungsmaßnahmen vor einer Bebauung abzuschließen. Alle Sanierungsmöglichkeiten sind auszuschöpfen. Plädieren die sanierenden Firmen auf Unverhältnismäßigkeit, haben sie dies durch ein unabhängiges Gutachten zu belegen.
- b) Die sanierenden Firmen haben gutachterlich nachzuweisen, dass unter der Sauberkeitsschicht keine weiteren signifikant grundwassergefährdenden Altlasten mehr vorliegen, also alle wesentlichen Gefahrenquellen vollkommen zweifelsfrei gefunden und entsorgt wurden.
- c) Das Bodengutachten der ERM GmbH muss vom Umweltreferat erst abschließend bewertet werden. Das Umweltreferat muss ein eigenes, unabhängiges Bodengutachten erstellen lassen.
- d) Das Wasserwirtschaftsamt hat ein hydrogeologisches Gutachten zu veranlassen, welches insbesondere auch die Ausbreitung und Verfrachtung des PCB belasteten Grundwassers

untersucht.

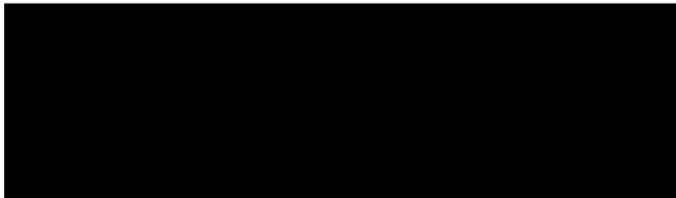
- e) Vor der Bebauung hat das ausführende Unternehmen durch ein baustoffliches Gutachten zu belegen, dass die für die Tiefgarage verwendeten Baustoffe keine negativen physikalisch-chemischen Auswirkungen auf die Mobilisation des PCBs aus dem Boden haben.
 - f) Im Zuge der Neubebauung ist sicherzustellen, dass es zu keinem Eingriff ins Grundwasser kommt.
 - g) Bis zur vollständigen Sanierung hat das BMI-Gelände im Altlastenkataster zu verbleiben.
 - h) Den Mitgliedern des Bausenats und den Anwohnern sind das Bodengutachten und das hydrogeologische Gutachten im Original und in gekürzter, verständlicher Zusammenfassung zugänglich zu machen.
 - i) Ich beantrage den Zeitraum für die Bürgerbeteiligung während der 1. Auslage bis zur Veröffentlichung der in h) genannten Gutachten zu verlängern. Alternativ ist erneut Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben, wenn die Gutachten vorliegen. Ich kann mich erst abschließend äußern, nachdem diese entscheidenden Gutachten vorliegen.
 - j) Die Böden und Grundwasser der Anwohner sind vor Baubeginn und nach Bauabschluss zur Beweissicherung, auf Kosten der Stadt bzw. des Bauwerbers oder des Bauherrn, zu beproben und auf etwaige, relevante Schadstoffe zu prüfen, damit Rechtsicherheit für Stadt, Bauwerber, Bauherr und Anwohner besteht.
 - k) Es soll ein unabhängiges Gutachten erstellt werden, das untersucht, ob der geänderte Plan das PCB- Grundwasserproblem besser löst als der alte Plan.
 - l) Wegen der großen potentiellen Gefährdung der zukünftigen Bewohner und Anwohner des BMI Geländes, sollte der Bausenat die Stellungnahmen von Umweltreferat und Wasserwirtschaftsamt nicht politisch überstimmen. In diesem Planverfahren muss allein nach wissenschaftlicher Faktenlage entschieden werden. Jegliches auch noch so kleine Restrisiko ist auszuschließen.
8. Ich zweifle die Rechtmäßigkeit des beschleunigten Verfahrens nach §13a BauGB an, da die beiden unabdingbaren Gutachten (abschließendes Bodengutachten, hydrogeologisches Gutachten mit Wassermodell insbesondere zur PCB-Verfrachtung) nicht vorliegen. Im vorliegenden Fall ist jedoch eine besonders gründliche Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB indiziert. Dies wegen §1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB. Es sind nämlich erhebliche Auswirkungen auf Grundwasser und Boden zu erwarten.
 9. Es sollen zwölf, gleichhohe, viergeschossige Fremdkörper in extrem nachverdichteter Form, in Kasernenbauweise, direkt vor meiner Nase errichtet werden. Die Aufschüttung/Erhöhung des Geländes im Bereich von 1-1,5m ist eine optische Zumutung für die direkten Anwohner in der ersten Reihe. Durch diese grobe Verletzung der allgemeinen Grundlagen des guten Städtebaus sinkt die Lebensqualität auf meinem Grundstück und im neuen Viertel deutlich. Das Schutzgut

Landschaftsbild wird gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan deutlich schlechter gestellt. In Kombination mit den Risiken bezüglich einer Zunahme der Grundhochwasserproblematik und damit einhergehend einem Verfrachtungsrisiko der PCB-Altlasten auf mein Grundstück befürchte ich einen deutlichen Verlust beim Wiederverkaufswert meiner Immobilie. Daher fordere ich vor Genehmigung des geänderten Bebauungsplans ein Gutachten über den zu erwartenden Wertverlust meiner Immobilie in der Folge der Neuplanung zu erstellen. Hiermit fordere ich Garantien die möglichen Wertminderungen meiner Immobilie, verursacht durch den geänderten Bebauungsplan, auszugleichen. Stellen Sie dar, ob in diesem Zusammenhang entsprechende Rückstellungen gebildet werden.

10. Ich bezweifle, dass beim geänderten Plan im Sinne aller relevanter Beteiligter entschieden wurde. Bitte legen Sie ausführlich dar, inwieweit beim geänderten Bebauungsplan jetzt schon die Interessen der Anwohner berücksichtigt wurden!
11. Bitte legen Sie ausführlich dar, auf welcher Basis im Bausenat seriös über diesen Bebauungsplan entschieden werden konnte, obwohl die wesentlichen Gutachten nicht vorlagen!
12. In der Begründung zum neuen Plan wird im Absatz 4.1 folgendes ausgeführt „Es werden in starkem Maße Eigentums- und Mietwohnungen benötigt, während die Nachfrage nach Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern eher stagniert oder sogar rückläufig ist. Als Folge dessen wird im vorliegenden Deckblatt nunmehr ausschließlich Geschosswohnungsbau vorgesehen.“. Bitte belegen Sie dies anhand von Zahlen! Landshut ist die am zweitstärksten wachsende Stadt Deutschlands. Landshut West ist das begehrteste Wohnviertel innerhalb Landshuts. Meines Erachtens werden aktuell in Landshut West Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser nach wie vor stark nachgefragt.
13. Zuzugsplanung: Wie hoch ist das geplante jährliche Wachstum der Einwohnerzahlen in Landshut, dem ja mit verdichteter Bebauungsplanung Rechnung getragen werden soll? Welcher Anteil dieser steigenden Zahlen an Einwohnern ist dem Zuzug geschuldet? Inwieweit ist die Schaffung von Wohnraum für Zuziehende Aufgabe von Landshut und wie werden hier die Interessen der Landshuter Bürger vertreten?
14. Wie gliedert sich der geänderte Bebauungsplan in eine bürgerfreundliche städtische Gesamtplanung des Viertels ein? Bitte stellen Sie das Gesamtkonzept für das Klötzlmüllerviertel, inkl. Sicherstellung von ausreichend Freiraumgestaltung, Begegnungsstätten und der biologischen Erhaltung des Klötzlmühlbachs ausführlich dar!
15. Bitte legen Sie die konkreten Pläne und Gutachten vor, mit denen sich die umliegenden Krippen, Kindergärten und Schulen auf diese Mehrbelastung vorbereiten!
16. Der aus dem Vorgängerplan in alter Größe übernommene Kinderspielplatz ist aufgrund der Verdreifachung der Einwohnerzahl im neuen Plan zu klein und liegt unter den gesetzlichen Vorgaben!

17. Im Zuge des Klimawandels werden sich die Temperaturen und Starkregenereignisse in den nächsten Jahrzehnten sicher erhöhen. Stellen Sie bitte ausführlich dar, inwieweit diese Entwicklungen in der extrem verdichteten und versiegelten Neuplanung berücksichtigt wurden, in dem Grünflächen und große Bäume kaum vorkommen.

Mit freundlichen Grüßen



Sehr geehrte Damen und Herren,

Landshut, den 28.07.2019

gegen die von Ihnen geplante Änderung des Bebauungsplans Nr.02-34 Klötzlmüllerstrasse und Klotzmühlbach im beschleunigten Verfahren erheben wir Widerspruch, den wir wie folgt begründen.

Durch das Vorhaben sind erhebliche Auswirkungen auf Boden und Grundwasser zu erwarten. Bekanntlich ist das Gelände stark von Grundwasser durchströmt und der Grundwasserspiegel liegt sehr hoch. Es ist zu erwarten, dass das nicht mehr sanierungsfähige Grundwasser in die Nachbarschaft verfrachtet wird und somit auch auf unser Grundstück im Rotwandweg 3, 84034 Landshut.

Außerdem bedingt die vorgesehene Nachverdichtung einen erheblichen Bevölkerungszuwachs und damit verbunden, einen erheblichen Zuwachs an Verkehr das bisherige Strassennetz in der Umgebung ist nicht in der Lage, diesen Verkehr schadlos aufzunehmen. Stark beeinträchtigt wird auch die Schulwegsicherheit!



Aulage +

STADT LANDSHUT

Eing.: 08. Aug. 2019

STADT LANDSHUT
- Baureferat -

Baureferat - Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

Eing.: 08. Aug. 2019

61

m. Tz. um Zuschnursschrift an
Eindecken

Landshut, 31.07.2019

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir – das sind die unterzeichnenden

und fühlen uns seit dem

Erscheinen der Zeitungsartikel vor etwa einem Monat zu gleichen Teilen desinformiert und
übergangen. Gerne nehmen wir folglich als Anwohner des Geländes der BMI die Gelegenheit war,
unsere Bedenken und Fragen vorzubringen:

Hochwasser, Grundwasser und PCB

- Durch den Bau einer oder mehrerer Tiefgaragen würde sich durch die Verdrängung des Grundwassers die Hochwassersituation signifikant verschärfen. Schon jetzt hatten wir im Januar 2019 klares Grundwasser etwa 15 Zentimeter tief in unserem Keller. Kann zweifelsfrei ausgeschlossen werden, dass die Nachverdichtung weitere negative Auswirkungen haben wird?
- Die Altlastensanierung des Bodens auf dem Gelände der BMI mag laut Bericht abgeschlossen sein. Welche Auswirkungen verbleiben aber bezüglich des Grundwassers? Kann die Stadt Landshut versichern, dass kein PCB in das Grundwasser unter unserem Grundstück geraten wird bzw. geraten ist? Sind gesundheitliche Konsequenzen für uns als Familie zweifelsfrei auszuschließen, wenn wir z.B. in unserem Garten Obststräucher pflanzen und diese gegebenenfalls mittels einer Schwengelpumpe bewässern? Wer wäre im Krankheits- oder anderem Schadensfall hierzu in Regress zu nehmen? Die Stadt Landshut, die BMI oder eine dritte Partei wie zum Beispiel ein Gutachter?
- Wir bitten diesbezüglich ebenfalls um Aufklärung, was die vielfach zitierten "Stufen 1 und 2" aussagen. Wie viele derartige Stufen gibt es? Wer hat diese Stufen festgelegt? Sind entsprechende Grenzwerte medizinisch begründet und klinisch, wissenschaftlich getestet oder von der Politik aufs Geratewohl taxiert worden?

Verkehrssituation und Infrastruktur

- Kann die Stadt gewährleisten, dass durch die Nachverdichtung die Verkehrsdichte – insbesondere im Rotwandweg und Kreuzeckweg – im akzeptablen Rahmen bleibt?

- In diesem Zusammenhang bleibt ebenfalls die Frage offen, ob die Parkplatzsituation in unserem Viertel unberührt bleiben wird. Zwar werden Tiefgaragen im Bebauungsplan bereitgestellt, die über 180 Parteien werden aber sicherlich ab und an Besuch bekommen. Sind ggf. Zweitautos der Anwohner mit in Betracht gezogen worden?
- Welche Auswirkungen auf die Luftqualität (CO₂, Feinstaub etc.) sind in Falle einer derart massiven Nachverdichtung zu erwarten?
- Im Plan der Nachverdichtung werden zwei der drei Tiefgaragenausfahrten auf den Rotwandweg/ Kreuzeckweg hinausführen. Dies ist aber der Schulweg einer Vielzahl von Kindern. Wer wird für die Sicherheit der Schülerinnen und Schüler sorgen, insbesondere wenn Autofahrer mit Schwung aus der Tiefgaragenausfahrt geschossen kommen? Kann die Stadt Landshut lückenlos Schülerlotsen bereitstellen, und zwar nicht nur morgens, sondern auch nach der Schule, auch im Fall von „Hitzefrei“?
- Auf welche Weise wird die Stadt Landshut bzw. der Freistaat Bayern gewährleisten, dass alle Kinder einen Kindergarten- bzw. Schulplatz erhalten? Kann die Carl-Orff-Schule als Sprengelschule den Zuzug auch im Falle der Nachverdichtung auffangen?
- Was wird bezüglich der Fußgänger und Radfahrer allgemein seitens der Stadt Landshut unternommen werden? Sind Fußgängerwege und Radwege im Nachverdichtungsplan vorgesehen?
- Ist die Kanalisation für einen derartigen Anstieg von Verbrauchern ausgelegt?

Beeinträchtigung des Stadtbildes

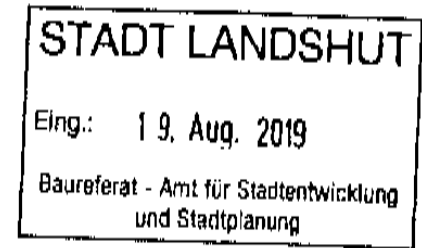
- Für den Schutz des Stadtbildes wurde in der Vergangenheit in Ausnahmefällen vieles unternommen. Beispiel hierfür ist das Gebäude des ehemaligen K&L in der Altstadt, das sich für Landshuter Verhältnisse unerwartet geschmackvoll in das überwiegend gotische Erscheinungsbild der Altstadt einfügt. Entsprechend unharmonisch nimmt sich hingegen bereits das Mehrparteienhaus Dammkarweg 10 aus. Umso unverständlicher wäre in diesem Zusammenhang der Bau einiger Mehrparteienhäuser in einer überwiegend von Reihenhäusern geprägten Wohnsiedlung.
- In dem Nachverdichtungsplan ist ein deutlich verminderter Baumbestand vorgesehen. Bäume haben aber nicht nur einen großen ästhetischen Wert. Sie dienen auch dem Lärmschutz und der Reinerhaltung der Luft.

Wertminderung des Eigentums

- Kann ausgeschlossen werden, dass durch oben genannte Gründe unsere Immobilie an Wert verliert?
- Hätten Käufer einer Immobilie im Umfeld der BMI nicht vor Vertragsabschluss über die PCB-Verseuchung des Bodens informiert werden müssen? Wenn ja, wer ist hierfür in Verantwortung zu nehmen? Haben wir als Käufer Anspruch auf Schadensersatz bzw. auf Ersatz des Wertminderungsbetrags?

-
- Sollte das bisherige Verwaltungsgebäude der BMI abgerissen und durch ein mehrstöckiges Gebäude ersetzt werden, würde unser Garten weniger Sonne abbekommen. Sind in dem Bebauungs- bzw. Nachverdichtungsplan folglich Vorkehrungen getroffen worden, um die Lebens- und Wohnqualität der betroffenen Anwohner zu gewährleisten?

Wir bitten um Beantwortung der oben gestellten Fragen und verbleiben,



An das Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Luitpoldstr. 29
84034 Landshut

Landshut, den 19.08.2019

**Einspruch gegen die / Stellungnahme zur
Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02-34 mit Deckblatt 1
„Zwischen Klötzlmüllerstraße und Klötzlmühlbach“ vom 28.06.2019**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit lege ich Einspruch gegen die Änderungen des im Betreff genannten Bebauungsplanes ein, weil ich als Anwohner durch die Neuplanung in meinen persönlichen Rechten unzumutbar beeinträchtigt werde. Ich fordere Sie auf zu folgenden Punkten detailliert, hinterlegt mit Gutachten, Stellung zu beziehen und diese Punkte entsprechend in eine Überarbeitung der Bebauungsplanung einfließen zu lassen.

Mein Einspruch begründet sich wie folgt:

1. Die Zahl der Wohneinheiten wurde gegenüber dem ursprünglichen Plan vervierfacht. Damit vervielfacht sich auch die Zahl der an- und abfahrenden Autos. Die bisherige verkehrliche Erschließung in der Umgebung des Plangebiets kann den zu erwartenden zusätzlichen Verkehr nicht aufnehmen. Insbesondere die Situierung der beiden Tiefgaragenausfahrten am Kreuzeckweg ist grob rücksichtslos und führt zu einem erheblichen Zuwachs an Verkehr und somit zu grober Überlastung des Kreuzeckwegs. Dadurch kommt es zu erhöhten Luftschadstoff- und Lärmemissionen. Ich gehe davon aus, dass der Geräuschspitzenpegel von 60 dB-A deutlich überschritten wird. Dies führt zu einer unzumutbaren nächtlichen Lärmbelästigung. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und Verkehrssicherheit werden nicht gewahrt. Daher fordere ich ein verkehrsinfrastrukturelles Gutachten um zu überprüfen, ob die umgebenden Straßen der zusätzlichen Belastung überhaupt gewachsen sind. Explizit soll darin die Eignung des Kreuzeckwegs als Hauptzufahrtsstraße zum neuen Wohngebiet validiert werden. Ferner fordere ich vorab ein schalltechnisches Gutachten und ein Gutachten bezüglich der Luftschadstoffe, welche die Auswirkungen der geänderten Planung, insbesondere im Bereich des Kreuzeckwegs, untersuchen.
2. Ich zweifle an, dass die vorgeschenen Bewohner-Parkplätze (225 Tiefgarage + 47 oberirdisch) bei 186 Wohneinheiten ausreichend sind und befürchte eine deutliche Verschlechterung der

Parksituation für die Anwohner. Wie ist sichergestellt, dass die 272 Parkplätze auch wirklich zum Abstellen der Fahrzeuge genutzt werden? Häufig nutzen Bewohner Stellplätze für andere Anwendungen (Roller, Fahrräder etc.) und die Autos parken dann wieder im Viertel. Von wie vielen PKW, die täglich zu Besuch kommen, gehen Sie aus und auf welcher Basis wurde dies ermittelt? Wo ist geplant dass diese Fahrzeuge parken? 11 Stellplätze sind dafür sicher nicht ausreichend. Stellen Sie ausführlich dar, wo die Bewohner des neuen Viertels parken sollen, wenn die Tiefgaragen bei einem Grundhochwasser oder einer Überschwemmung volllaufen sollten.

3. Der zunehmende Verkehr, durch die beiden Tiefgaragenausfahrten, im unterdimensionierten Kreuzeckweg, der keinen Bürgersteig hat, gefährdet die Sicherheit / das Leben meiner Kinder auf Ihrem Schulweg. Das Schutzgut Mensch wird also erneut gefährdet. Ich fordere daher eine Verlegung der Tiefgaragenausfahrten an die Klötzlmüllerstraße, die dafür ausreichend dimensioniert ist. Des Weiteren fordere ich vor Genehmigung des Bebauungsplans ein Gutachten zu seinen Auswirkungen auf die Schulwegsicherheit des Kreuzeckwegs.
4. Die vorgesehene Grundflächen- und Geschossflächenzahl auf dem BMI-Gelände sind meines Erachtens zu hoch, die Bebauung ist insgesamt zu dicht. Die extreme Verdichtung zwischen den Häusern überträgt sich auf mein anliegendes Grundstück und gefährdet meine Gesundheit durch zu geringe Durchlüftung, Hitzestau im Sommer, steigende Luftschadstoffe und erhöhte Lärmemissionen. Auf Grund der oben genannten Punkte fordere ich ein schalltechnisches Gutachten und ein Gutachten bezüglich der Luftschadstoffe, welche die Auswirkungen des gesamten neuen Quartiers auf die bestehenden Anwohner untersucht.
5. Hiermit zeige ich an, dass ich in meinem Haus, welches keine weiße Wanne besitzt, in den vergangenen Jahren mehrfach mit erheblichem Grundhochwasser im Keller zu kämpfen hatte. Durch die geplanten Tiefgaragen kommt es zu einem Eingriff in den Grundwasserkörper. Ich befürchte starke Auswirkungen auf Strömungsstärke und -verlauf. Unter Umständen habe ich dann verstärkt Wasser im Keller. Durch die Wirkung des Grundhochwassers auf das Mauerwerk des Kellers einerseits und die Möglichkeit von Setzungen und Unterspülungen andererseits, befürchte ich eine mögliche, verstärkte Schädigung der Bausubstanz meines Hauses. Daher fordere ich ein hydrogeologisches Gutachten mit Grundwassermodell und ein aktuelles unabhängiges Bodengutachten, um die genannten Gefahren abschätzen zu können. Außerdem fordere ich vor konkreten Baumaßnahmen ein Beweissicherungsgutachten meines Hauses (Risse im Haus/Keller, Nässe/Feuchtigkeit Keller, etc.) auf Kosten des Bauherrn. Dies ist insbesondere im Falle einer Espundwandung der Baugrube, im Zuge von Baumaßnahmen an meiner unmittelbaren Grundstücksgrenze zur BMI, eine unabdingbare Notwendigkeit. Ferner fordere ich vor Baubeginn Garantien des Bauherrn für etwaig entstehende Schäden aufzukommen. Falls noch nicht vorhanden, fordere ich neue dauerhafte Grundwassermessstellen direkt auf dem Gelände der BMI zu errichten, damit der Stand und Verlauf des Grundwassers vor, während und nach der Bebauung exakt und beweiskräftig erfasst werden kann. Nur so haben Anwohner, Bauträger und Stadt Rechtssicherheit bei später auftretenden Schäden.

6. Bei der Neuplanung ist eine extreme Versiegelung auf dem Gelände vorgesehen. Im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse stellt dies eine große Gefahr für die umliegenden Anwohner dar. Wegen der PCB-Altlasten darf das Niederschlagswasser nicht versickern, sondern muss im Regelfall der Kanalisation zugeführt werden. Verschärfend kommt dazu, dass das zu bebauende Gelände beim geänderten Plan gegenüber den anliegenden Anwohnergrundstücken eine große Geländeerhöhung aufweist. Im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse besteht die Gefahr, dass die Versickerungsfähigkeit des Geländes nicht ausreicht, die Kanalisation überlastet ist, und das Niederschlagswasser vom erhöhten BMI-Gelände auf die anliegenden Grundstücke abgedrängt wird. Bereits in der Vergangenheit kam es dadurch zu Rückstauungen und Wassereintritten in den Kellern. Durch die Neubebauung ist diesbezüglich mit einer weiteren Verschlechterung zu rechnen. Dies führt zu einem enormen Grundhochwasser- und Überschwemmungsrisiko Risiko für mein Grundstück. Daher fordere ich ein Gutachten welches untersucht, ob die Kapazität der umliegenden Kanalisation im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse ausreichend dimensioniert ist. Ferner fordere ich ein Gutachten, um zu untersuchen, ob die Überdeckung der nicht bebauten Tiefgaragenbereiche, die Überdeckung auf den begrünten Flachdächern, die privaten versickerungsfähigen Hofflächen und die „vertikale Stapelung“ ausreichen, um im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse eine spürbare hydraulische Entlastung der Kanalisation zu gewährleisten.
7. Das Planungsgebiet ist flächenhaft mit PCB belastet. Im Grundwasser liegen die PCB-Belastungen noch im Bereich des Stufe-2-Wertes. Wie bei den Punkten 5. und 6, ausführlich dargestellt, gibt es durch die geänderte Planung erhebliche Grundwasserrisiken für die Anwohner. Es ist ohne weiteres zu erwarten, dass durch die Änderungen im Bebauungsplan neue Grundwasserhöhen und -strömungen auftreten und in der Folge mit PCB kontaminiertes Grundwasser auf die benachbarten Grundstücke, darunter auch mein Grundstück, verfrachtet wird. Es ist auch denkbar, dass sich eine PCB-Belastung unseres Brunnenwassers einstellt, dieses wird dann gesundheitsgefährdend und ist nicht mehr benutzbar. Eine mögliche Verfrachtung des PCBs gefährdet die Gesundheit meiner Familie und bedroht das Schutzgut Mensch. Sie vermindert außerdem den Wiederverkaufswert meines Hauses.

Ich fordere daher:

- a) Die ursprünglichen Sanierungsmaßnahmen vor einer Bebauung abzuschließen. Alle Sanierungsmöglichkeiten sind auszuschöpfen. Plädieren die sanierenden Firmen auf Unverhältnismäßigkeit, haben sie dies durch ein unabhängiges Gutachten zu belegen.
- b) Die sanierenden Firmen haben gutachterlich nachzuweisen, dass unter der Sauberkeitsschicht keine weiteren signifikant grundwassergefährdenden Altlasten mehr vorliegen, also alle wesentlichen Gefahrenquellen vollkommen zweifelsfrei gefunden und entsorgt wurden.
- c) Das Bodengutachten der ERM GmbH muss vom Umweltreferat erst abschließend bewertet werden. Das Umweltreferat muss ein eigenes, unabhängiges Bodengutachten erstellen lassen.
- d) Das Wasserwirtschaftsamt hat ein hydrogeologisches Gutachten zu veranlassen, welches insbesondere auch die Ausbreitung und Verfrachtung des PCB belasteten Grundwassers

untersucht.

- e) Vor der Bebauung hat das ausführende Unternehmen durch ein baustoffliches Gutachten zu belegen, dass die für die Tiefgarage verwendeten Baustoffe keine negativen physikalisch-chemischen Auswirkungen auf die Mobilisation des PCBs aus dem Boden haben.
 - f) Im Zuge der Neubebauung ist sicherzustellen, dass es zu keinem Eingriff ins Grundwasser kommt.
 - g) Bis zur vollständigen Sanierung hat das BMI-Gelände im Altlastenkataster zu verbleiben.
 - h) Den Mitgliedern des Bausenats und den Anwohnern sind das Bodengutachten und das hydrogeologische Gutachten im Original und in gekürzter, verständlicher Zusammenfassung zugänglich zu machen.
 - i) Ich beantrage den Zeitraum für die Bürgerbeteiligung während der 1. Auslage bis zur Veröffentlichung der in h) genannten Gutachten zu verlängern. Alternativ ist erneut Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben, wenn die Gutachten vorliegen. Ich kann mich erst abschließend äußern, nachdem diese entscheidenden Gutachten vorliegen.
 - j) Die Böden und Grundwasser der Anwohner sind vor Baubeginn und nach Bauabschluss zur Beweissicherung, auf Kosten der Stadt bzw. des Bauwerbers oder des Bauherrn, zu beproben und auf etwaige, relevante Schadstoffe zu prüfen, damit Rechtsicherheit für Stadt, Bauwerber, Bauherr und Anwohner besteht.
 - k) Es soll ein unabhängiges Gutachten erstellt werden, das untersucht, ob der geänderte Plan das PCB- Grundwasserproblem besser löst als der alte Plan.
 - l) Wegen der großen potentiellen Gefährdung der zukünftigen Bewohner und Anwohner des BMI Geländes, sollte der Bausenat die Stellungnahmen von Umweltreferat und Wasserwirtschaftsamt nicht politisch überstimmen. In diesem Planverfahren muss allein nach wissenschaftlicher Faktenlage entschieden werden. Jegliches auch noch so kleine Restrisiko ist auszuschließen.
8. Ich zweifle die Rechtmäßigkeit des beschleunigten Verfahrens nach §13a BauGB an, da die beiden unabdingbaren Gutachten (abschließendes Bodengutachten, hydrogeologisches Gutachten mit Wassermmodell insbesondere zur PCB-Verfrachtung) nicht vorliegen. Im vorliegenden Fall ist jedoch eine besonders gründliche Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB indiziert. Dies wegen §1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB. Es sind nämlich erhebliche Auswirkungen auf Grundwasser und Boden zu erwarten.

9. Es sollen zwölf, gleichhohe, viergeschossige Fremdkörper in extrem nachverdichteter Form, in Kasernenbauweise, direkt vor meiner Nase errichtet werden. Die Aufschüttung/Erhöhung des Geländes im Bereich von 1-1,5m ist eine optische Zumutung für die direkten Anwohner in der ersten Reihe. Durch diese grobe Verletzung der allgemeinen Grundlagen des guten Städtebaus sinkt die Lebensqualität auf meinem Grundstück und im neuen Viertel deutlich. Das Schutzgut Landschaftsbild wird gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan deutlich schlechter gestellt. In Kombination mit den Risiken bezüglich einer Zunahme der Grundhochwasserproblematik und damit einhergehend einem Verfrachtungsrisiko der PCB-Altlasten auf mein Grundstück befürchte ich einen deutlichen Verlust beim Wiederverkaufswert meiner Immobilie. Daher fordere ich vor Genehmigung des geänderten Bebauungsplans ein Gutachten über den zu erwartenden Wertverlust meiner Immobilie in der Folge der Neuplanung zu erstellen. Hiermit fordere ich Garantien die möglichen Wertminderungen meiner Immobilie, verursacht durch den geänderten Bebauungsplan, auszugleichen. Stellen Sie dar, ob in diesem Zusammenhang entsprechende Rückstellungen gebildet werden.
10. Ich bezweifle, dass beim geänderten Plan im Sinne aller relevanter Beteiligter entschieden wurde. Bitte legen Sie ausführlich dar, inwieweit beim geänderten Bebauungsplan jetzt schon die Interessen der Anwohner berücksichtigt wurden!
11. Bitte legen Sie ausführlich dar, auf welcher Basis im Bausenat seriös über diesen Bebauungsplan entschieden werden konnte, obwohl die wesentlichen Gutachten nicht vorlagen!
12. In der Begründung zum neuen Plan wird im Absatz 4.1 folgendes ausgeführt „Es werden in starkem Maße Eigentums- und Mietwohnungen benötigt, während die Nachfrage nach Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern eher stagniert oder sogar rückläufig ist. Als Folge dessen wird im vorliegenden Deckblatt nunmehr ausschließlich Geschosswohnungsbau vorgesehen.“. Bitte belegen Sie dies anhand von Zahlen! Landshut ist die am zweitstärksten wachsende Stadt Deutschlands. Landshut West ist das begehrteste Wohnviertel innerhalb Landshuts. Meines Erachtens werden aktuell in Landshut West Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser nach wie vor stark nachgefragt.
13. Zuzugsplanung: Wie hoch ist das geplante jährliche Wachstum der Einwohnerzahlen in Landshut, dem ja mit verdichteter Bebauungsplanung Rechnung getragen werden soll? Welcher Anteil dieser steigenden Zahlen an Einwohnern ist dem Zuzug geschuldet? Inwieweit ist die Schaffung von Wohnraum für Zuziehende Aufgabe von Landshut und wie werden hier die Interessen der Landshuter Bürger vertreten?
14. Wie gliedert sich der geänderte Bebauungsplan in eine bürgerfreundliche städtische Gesamtplanung des Viertels ein? Bitte stellen Sie das Gesamtkonzept für das Klötzlmüllerviertel, inkl. Sicherstellung von ausreichend Freiraumgestaltung, Begegnungsstätten und der biologischen Erhaltung des Klötzlmühlbachs ausführlich dar!

15. Bitte legen Sie die konkreten Pläne und Gutachten vor, mit denen sich die umliegenden Krippen, Kindergärten und Schulen auf diese Mehrbelastung vorbereiten!
16. Der aus dem Vorgängerplan in alter Größe übernommene Kinderspielplatz ist aufgrund der Verdreifachung der Einwohnerzahl im neuen Plan zu klein und liegt unter den gesetzlichen Vorgaben!
17. Im Zuge des Klimawandels werden sich die Temperaturen und Starkregenereignisse in den nächsten Jahrzehnten sicher erhöhen. Stellen Sie bitte ausführlich dar, inwieweit diese Entwicklungen in der extrem verdichteten und versiegelten Neuplanung berücksichtigt wurden, in dem Grünflächen und große Bäume kaum vorkommen.

Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB entsprechend § 13a Abs. 3 Satz 2 BauGB

Öffentliche Beteiligung

1. Gemeinde Stadt Landshut	
☐ Flächennutzungsplan	☐ Landschaftsplan
Bebauungsplan-Nr.: BP 02-34 db 1	
für das Gebiet: „Zwischen Klötzlmüllerstraße und Klötzlmühlbach“	
☒ mit Grünordnungsplan	
dient der Deckung dringenden Wohnbedarfs:	
☐ Satzung über den Vorhaben- und Erschliessungsplan	
☐ sonstige Satzung	
Frist für die Stellungnahme	Freitag, 23. August 2019

Absender:

ID:

Name:

Anschrift:

Telefon:

E-Mail:

Einreichungsdatum:

☐ Final

Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren, da wir bereits seit einigen Jahren sehr nahe an dem nun zu bebauenden Grundstück wohnen und unser Zuhause im bisher ruhigen Wohnviertel sehr schätzen, verfolgen wir die aktuellen Bauleitpläne mit großer Skepsis. Dabei stört uns insbesondere: die hohe Anzahl der nun geplanten Wohneinheiten - die Versiegelung der Bodenfläche - die zu vermutende Verschlechterung der Grundwassersituation - das zu erwartende erhöhte Verkehrsaufkommen - die daraus folgende große Gefahr für die vielen Kinder, welche den Kreuzeckweg als Schulweg nutzen. Abgesehen von rein wirtschaftlichen Gründen seitens der BMI ist für uns die aktuelle Verdichtung der Bebauung nicht nachvollziehbar (gegenüber des Bebauungsplanes von 2014). Völlig unlogisch erscheint mir, dass die Zufahrt zu den geplanten Tiefgaragen über den Kreuzeckweg anstatt der deutlich geeigneteren - weil viel größeren - Klötzlmüllerstraße erfolgen soll. Ich bitte Sie, meine Belange zu berücksichtigen. Mit freundlichen Grüßen

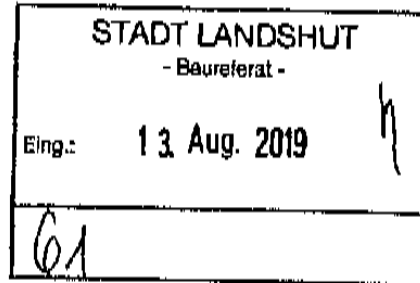
Anlage:



Amt für Stadtentwicklung & Stadtplanung

Luitpoldstr. 29

84034 Landshut



STADT LANDSHUT

Eing.: **13. Aug. 2019**

**Baureferat - Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung**

Landshut, 8. August 2019

**Einspruch gegen die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02-34 „Zwischen Klötzlmüllerstraße
und Klötzlmühlbach“ vom 28. 06. 2019**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir wohnen seit [REDACTED] sehr nahe bei der BMI, ohne Probleme mit Grundwasser, auch bei Hochwasserphasen und wissen die bisherige Ruhe und Nähe zur Natur in unserem Wohnviertel sehr zu schätzen. Mit großer Sorge und Skepsis schauen wir auf die Entwicklung der aktuellen Bauleitpläne und auf das zu bebauende Gebiet.

Völlig fehlkalkuliert und nicht akzeptabel erscheint uns besonders:

- Die plötzliche extrem hohe Anzahl der geplanten Wohneinheiten, die in keiner Relation zu einer stimmigen Gestaltung des Viertels beiträgt
- Die Versiegelung der Bodenfläche
- Die daraus zu vermutende Verschlechterung der Grundwassersituation, sowie ein Grundwasseranstieg
- Das zu erwartende erhöhte Verkehrsaufkommen mit unsicherer Straßenverlaufsplanung
- Die daraus folgende große Gefahr für alle Kinder und Jugendliche des Viertels, Senioren, Radfahrer & Fußgänger, welche den Kreuzeckweg als Schulweg und/oder als verkehrsberuhigte Ausweichmöglichkeit zur Klötzlmüllerstraße nutzen





Völlig unlogisch erscheint uns, die Aus-/Zufahrten zu den geplanten Tiefgaragen über den Kreuzeckweg anstatt über die deutlich geeignetere, besser einsehbare, breitere Klötzlmüllerstraße erfolgen zu lassen.

Außerdem halten wir die Parksituation für den neuen Bebauungsplan für fragwürdig, da bei 186 geplanten Wohneinheiten mit ca. 2 Fahrzeuge pro Wohneinheit zu rechnen ist. 225 Tiefgaragenstellplätze + ca. 50 Außenstellplätze werden den Bedarf wohl kaum decken, abgesehen davon, dass die Anwohner sicherlich auch Besucher erwarten werden. Somit ist das Verkehrschaos vorprogrammiert! Im Weiteren ist von einer zusätzlichen Feinstaubbelastung und massiver Erhöhung des Verkehrsaufkommens auszugehen. Gibt es dafür bereits entsprechende Gutachten?

Äußerst fragwürdig ist, dass ein Bebauungsplan mit solch drastischen Änderungen in einer einzigen Stadtratssitzung mit nur zwei Gegenstimmen einfach mal schnell „durchgewunken“ wird, obwohl bestehende Baupläne normalerweise über Jahre Bestand haben. Inwiefern sollte das auf uns Bürger noch seriös wirken?

Wieso kippt die Stadt Landshut mit allen dazu notwendigen Instanzen und Entscheidern einen bestehenden, für das Viertel gut passenden Bebauungsplan zugunsten eines Plans, für den es weder aktuelles Bodengutachten noch ein hydrogeologisches Gutachten gibt?

Wieso kommen wieder nur preistreibende Investoren zum Zuge, die ausschließlich Eigentumswohnungen für Topverdiener und Spekulanten mit dem dadurch verbundenen Zuzug aus München und Umgebung bauen?

Für uns sieht es wieder einmal nach Stadtentwicklung für Besserverdienende aus!!!

Das Argument, der alte Bauplan müsste geändert werden, da wegen der Grundwasserbelastung keine Brunnen gebaut werden dürfen, ist hanebüchen, wobei es ja schon im Plan selbst untersagt war.

Einheimische mit mittlerem Einkommen haben anscheinend in dieser Stadt keine Chance mehr auf ein Eigenheim. Da wird lieber in Kauf genommen, dass durch Zuzug von Bestverdienern ein sozialer Brennpunkt entsteht.

Wie stellt sich die Stadt Landshut bei einer so extrem verdichtenden Bebauung den Erhalt des Naturschutzgebietes am Klötzlmühlbach vor?

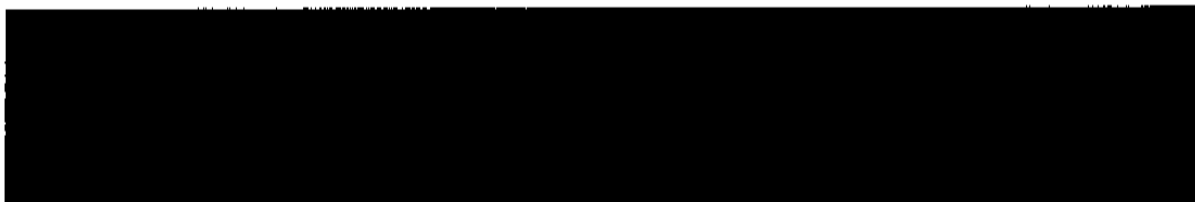
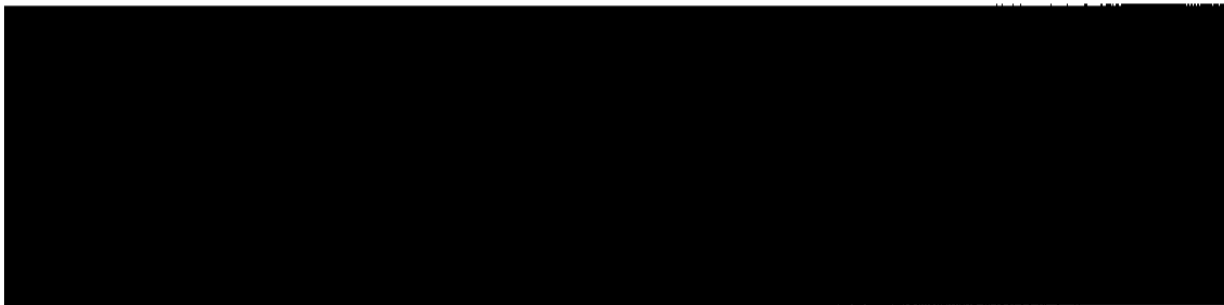




Wer bezahlt uns als Anwohner Sanierungsarbeiten, Schaden an unseren Häusern und den Wertverlust unserer Immobilie, wenn aufgrund der starken Verdichtung beim nächsten Hochwasser Grundwasser, gegebenenfalls sogar PCB belastetes Wasser in unseren Kellern steht?

Abgesehen von den rein wirtschaftlichen Gründen seitens der BMI ist für uns die aktuelle Verdichtung der Bebauung nicht nachvollziehbar und nicht akzeptabel gegenüber dem Bebauungsplan von 2014.

Wir bitten Sie um Stellungnahme und unsere Belange & Sorgen bei der Gestaltung des BMI Geländes zu berücksichtigen.



**Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB
entsprechend § 13a Abs. 3 Satz 2 BauGB**

Öffentliche Beteiligung

1. Gemeinde Stadt Landshut	
☐ Flächennutzungsplan	☐ Landschaftsplan
Bebauungsplan-Nr.: BP 02-34 db 1	
für das Gebiet: „Zwischen Klötzlmüllerstraße und Klötzlmühlbach“	
☒ mit Grünordnungsplan	
dient der Deckung dringenden Wohnbedarfs:	
☐ Satzung über den Vorhaben- und Erschliessungsplan	
☐ sonstige Satzung	
Frist für die Stellungnahme Freitag, 23. August 2019	

Absender:

ID:

Name:

Anschrift:

Telefon:

E-Mail:

Einreichungsdatum:

☐ Final

Stellungnahme:

- Belastung des Grundwassers: die wohl notwendige Versiegelung des neuen Wohngebiets bedeutet für die umliegenden Grundstücke eine jahrelange nicht zulässige Belastung. Wieso wurden wir nie informiert und welche Folgen haben wir durch die Verdrängung durch den Tiefgaragenbau zu erwarten? - Wieso darf in einer Wohngegend mit vornehmlich Ein- bis Zweifamilienbauweise einfach so groß gebaut werden und eine Reduzierung der Wohnqualität des Viertels in Kauf genommen werden? - Wie wird die Parksituation bewältigt werden ausgehend von mindestens zwei Fahrzeugen pro Wohneinheit (siehe Bsp. Hochhaus an der Klötzlmüllerstraße, wo die Straße trotz Parkplätzen permanent zugeparkt ist)? Wo soll in der Umgegend den noch geparkt werden? - Fahrradweg: die Klötzlmüllerstraße wird der Hauptweg für Fahrradfahrer bleiben. Wie werden die Fahrradfahrer in der Zukunft dann besser geschützt? - Wieso soll ein Bewohner des Viertels auf dem Weg in die Innenstadt zunächst als Umweg auf die Westtangente zur Verkehrsentslastung fahren? - Bus: Wie wird das Busfahren attraktiver gemacht? derzeit kostet eine Tageskarte für 5 Haltestellen € 4,20 bei großzügiger Taktung

Anlage:



An das Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Luitpoldstr. 29
84034 Landshut

Landshut, den 14.08.2019

**Einspruch gegen die / Stellungnahme zur
Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02-34 mit Deckblatt 1
„Zwischen Klötzlmüllerstraße und Klötzlmühlbach“ vom 28.06.2019**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit lege ich Einspruch gegen die Änderungen des im Betreff genannten Bebauungsplanes ein, weil ich als Anwohner durch die Neuplanung in meinen persönlichen Rechten unzumutbar beeinträchtigt werde. Ich fordere Sie auf zu folgenden Punkten detailliert, hinterlegt mit Gutachten, Stellung zu beziehen und diese Punkte entsprechend in eine Überarbeitung der Bebauungsplanung einfließen zu lassen.

Mein Einspruch begründet sich wie folgt:

1. Die Zahl der Wohneinheiten wurde gegenüber dem ursprünglichen Plan vervierfacht. Damit vervielfacht sich auch die Zahl der an- und abfahrenden Autos. Die bisherige verkehrliche Erschließung in der Umgebung des Plangebiets kann den zu erwartenden zusätzlichen Verkehr nicht aufnehmen. Insbesondere die Situierung der beiden Tiefgaragenausfahrten am Kreuzeckweg ist grob rücksichtslos und führt zu einem erheblichen Zuwachs an Verkehr und somit zu grober Überlastung des Kreuzeckwegs. Dadurch kommt es zu erhöhten Luftschadstoff- und Lärmemissionen. Ich gehe davon aus, dass der Geräuschspitzenpegel von 60 dB-A deutlich überschritten wird. Dies führt zu einer unzumutbaren nächtlichen Lärmbelästigung. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und Verkehrssicherheit werden nicht gewahrt. Daher fordere ich ein verkehrsinfrastrukturelles Gutachten um zu überprüfen, ob die umgebenden Straßen der zusätzlichen Belastung überhaupt gewachsen sind. Explizit soll darin die Eignung des Kreuzeckwegs als Hauptzufahrtsstraße zum neuen Wohngebiet validiert werden. Ferner fordere ich vorab ein schalltechnisches Gutachten und ein Gutachten bezüglich der Luftschadstoffe, welche die Auswirkungen der geänderten Planung, insbesondere im Bereich des Kreuzeckwegs, untersuchen.
2. Ich zweifle an, dass die vorgesehenen Bewohner-Parkplätze (225 Tiefgarage + 47 oberirdisch) bei 186 Wohneinheiten ausreichend sind und befürchte eine deutliche Verschlechterung der Parksituation für die Anwohner. Wie ist sichergestellt, dass die 272 Parkplätze auch wirklich

zum Abstellen der Fahrzeuge genutzt werden? Häufig nutzen Bewohner Stellplätze für andere Anwendungen (Roller, Fahrräder etc.) und die Autos parken dann wieder im Viertel. Von wie vielen PKW, die täglich zu Besuch kommen, gehen Sie aus und auf welcher Basis wurde dies ermittelt? Wo ist geplant dass diese Fahrzeuge parken? 11 Stellplätze sind dafür sicher nicht ausreichend. Stellen Sie ausführlich dar, wo die Bewohner des neuen Viertels parken sollen, wenn die Tiefgaragen bei einem Grundhochwasser oder einer Überschwemmung volllaufen sollten.

3. Der zunehmende Verkehr, durch die beiden Tiefgaragenausfahrten, im unterdimensionierten Kreuzeckweg, der keinen Bürgersteig hat, gefährdet die Sicherheit der Kinder auf Ihrem Schulweg. Das Schutzgut Mensch wird also erneut gefährdet. Ich fordere daher eine Verlegung der Tiefgaragenausfahrten an die Klötzlmüllerstraße, die dafür ausreichend dimensioniert ist. Des Weiteren fordere ich vor Genehmigung des Bebauungsplans ein Gutachten zu seinen Auswirkungen auf die Schulwegsicherheit des Kreuzeckwegs.
4. Die vorgesehene Grundflächen- und Geschossflächenzahl auf dem BMI-Gelände sind meines Erachtens zu hoch, die Bebauung ist insgesamt zu dicht. Die extreme Verdichtung zwischen den Häusern überträgt sich auf mein anliegendes Grundstück und gefährdet meine Gesundheit durch zu geringe Durchlüftung, Hitzestau im Sommer, steigende Luftschadstoffe und erhöhte Lärmemissionen. Auf Grund der oben genannten Punkte fordere ich ein schalltechnisches Gutachten und ein Gutachten bezüglich der Luftschadstoffe, welche die Auswirkungen des gesamten neuen Quartiers auf die bestehenden Anwohner untersucht.
5. Durch die geplanten Tiefgaragen kommt es zu einem Eingriff in den Grundwasserkörper. Ich befürchte starke Auswirkungen auf Strömungsstärke und -verlauf. Unter Umständen habe ich dann verstärkt Wasser im Keller. Durch die Wirkung des Grundhochwassers auf das Mauerwerk des Kellers einerseits und die Möglichkeit von Setzungen und Unterspülungen andererseits, befürchte ich eine mögliche, verstärkte Schädigung der Bausubstanz meines Hauses. Daher fordere ich ein hydrogeologisches Gutachten mit Grundwassermodell und ein aktuelles unabhängiges Bodengutachten, um die genannten Gefahren abschätzen zu können. Außerdem fordere ich vor konkreten Baumaßnahmen ein Beweissicherungsgutachten meines Hauses (Risse im Haus/Keller, Nässe/Feuchtigkeit Keller, etc.) auf Kosten des Bauherrn. Dies ist insbesondere im Falle einer Besspundwandung der Baugrube, im Zuge von Baumaßnahmen an meiner unmittelbaren Grundstücksgrenze zur BMI, eine unabdingbare Notwendigkeit. Ferner fordere ich vor Baubeginn Garantien des Bauherrn für etwaig entstehende Schäden aufzukommen. Falls noch nicht vorhanden, fordere ich neue dauerhafte Grundwassermessstellen direkt auf dem Gelände der BMI zu errichten, damit der Stand und Verlauf des Grundwassers vor, während und nach der Bebauung exakt und beweiskräftig erfasst werden kann. Nur so haben Anwohner, Bauträger und Stadt Rechtssicherheit bei später auftretenden Schäden.
6. Bei der Neuplanung ist eine extreme Versiegelung auf dem Gelände vorgesehen. Im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse stellt dies eine große Gefahr für die umliegenden Anwohner dar. Wegen der PCB-Altlasten darf das Niederschlagswasser nicht versickern, sondern muss im Regelfall der Kanalisation zugeführt werden. Verschärfend kommt dazu, dass das zu

bebauende Gelände beim geänderten Plan gegenüber den anliegenden Anwohnergrundstücken eine große Geländeerhöhung aufweist. Im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse besteht die Gefahr, dass die Versickerungsfähigkeit des Geländes nicht ausreicht, die Kanalisation überlastet ist, und das Niederschlagswasser vom erhöhten BMI-Gelände auf die anliegenden Grundstücke abgedrängt wird. Bereits in der Vergangenheit kam es dadurch zu Rückstauungen und Wassereintritten in den Kellern. Durch die Neubebauung ist diesbezüglich mit einer weiteren Verschlechterung zu rechnen. Dies führt zu einem enormen Grundhochwasser- und Überschwemmungsrisiko für mein Grundstück. Daher fordere ich ein Gutachten, welches untersucht, ob die Kapazität der umliegenden Kanalisation im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse ausreichend dimensioniert ist. Ferner fordere ich ein Gutachten, um zu untersuchen, ob die Überdeckung der nicht bebauten Tiefgaragenbereiche, die Überdeckung auf den begrünten Flachdächern, die privaten versickerungsfähigen Hofflächen und die „vertikale Stapelung“ ausreichen, um im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse eine spürbare hydraulische Entlastung der Kanalisation zu gewährleisten.

7. Das Planungsgebiet ist flächenhaft mit PCB belastet. Im Grundwasser liegen die PCB-Belastungen noch im Bereich des Stufe-2-Wertes. Wie bei den Punkten 5. und 6. ausführlich dargestellt, gibt es durch die geänderte Planung erhebliche Grundwasserrisiken für die Anwohner. Es ist ohne weiteres zu erwarten, dass durch die Änderungen im Bebauungsplan neue Grundwasserhöhen und -strömungen auftreten und in der Folge mit PCB kontaminiertes Grundwasser auf die benachbarten Grundstücke, darunter auch mein Grundstück, verfrachtet wird. Es ist auch denkbar, dass sich eine PCB-Belastung unseres Brunnenwassers einstellt, dieses wird dann gesundheitsgefährdend und ist nicht mehr benutzbar. Eine mögliche Verfrachtung des PCBs gefährdet die Gesundheit meiner Familie und bedroht das Schutzgut Mensch. Sie vermindert außerdem den Wiederverkaufswert meines Hauses.

Ich fordere daher:

- a) Die ursprünglichen Sanierungsmaßnahmen vor einer Bebauung abzuschließen. Alle Sanierungsmöglichkeiten sind auszuschöpfen. Plädieren die sanierenden Firmen auf Unverhältnismäßigkeit, haben sie dies durch ein unabhängiges Gutachten zu belegen.
- b) Die sanierenden Firmen haben gutachterlich nachzuweisen, dass unter der Sauberkeitsschicht keine weiteren signifikant grundwassergefährdenden Altlasten mehr vorliegen, also alle wesentlichen Gefahrenquellen vollkommen zweifelsfrei gefunden und entsorgt wurden.
- c) Das Bodengutachten der ERM GmbH muss vom Umweltreferat erst abschließend bewertet werden. Das Umweltreferat muss ein eigenes, unabhängiges Bodengutachten erstellen lassen.
- d) Das Wasserwirtschaftsamt hat ein hydrogeologisches Gutachten zu veranlassen, welches insbesondere auch die Ausbreitung und Verfrachtung des PCB belasteten Grundwassers untersucht.

- e) Vor der Bebauung hat das ausführende Unternehmen durch ein baustoffliches Gutachten zu belegen, dass die für die Tiefgarage verwendeten Baustoffe keine negativen physikalisch-chemischen Auswirkungen auf die Mobilisation des PCBs aus dem Boden haben.
 - f) Im Zuge der Neubebauung ist sicherzustellen, dass es zu keinem Eingriff ins Grundwasser kommt.
 - g) Bis zur vollständigen Sanierung hat das BMI-Gelände im Altlastenkataster zu verbleiben.
 - h) Den Mitgliedern des Bausenats und den Anwohnern sind das Bodengutachten und das hydrogeologische Gutachten im Original und in gekürzter, verständlicher Zusammenfassung zugänglich zu machen.
 - i) Ich beantrage den Zeitraum für die Bürgerbeteiligung während der 1. Auslage bis zur Veröffentlichung der in h) genannten Gutachten zu verlängern. Alternativ ist erneut Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben, wenn die Gutachten vorliegen. Ich kann mich erst abschließend äußern, nachdem diese entscheidenden Gutachten vorliegen.
 - j) Die Böden und Grundwasser der Anwohner sind vor Baubeginn und nach Bauabschluss zur Beweissicherung, auf Kosten der Stadt bzw. des Bauwerbers oder des Bauherrn, zu beproben und auf etwaige, relevante Schadstoffe zu prüfen, damit Rechtsicherheit für Stadt, Bauwerber, Bauherr und Anwohner besteht.
 - k) Es soll ein unabhängiges Gutachten erstellt werden, das untersucht, ob der geänderte Plan das PCB- Grundwasserproblem besser löst als der alte Plan.
 - l) Wegen der großen potentiellen Gefährdung der zukünftigen Bewohner und Anwohner des BMI Geländes, sollte der Bausenat die Stellungnahmen von Umweltreferat und Wasserwirtschaftsamt nicht politisch überstimmen. In diesem Planverfahren muss allein nach wissenschaftlicher Faktenlage entschieden werden. Jegliches auch noch so kleine Restrisiko ist auszuschließen.
8. Ich zweifle die Rechtmäßigkeit des beschleunigten Verfahrens nach §13a BauGB an, da die beiden unabdingbaren Gutachten (abschließendes Bodengutachten, hydrogeologisches Gutachten mit Wassermmodell insbesondere zur PCB-Verfrachtung) nicht vorliegen. Im vorliegenden Fall ist jedoch eine besonders gründliche Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB indiziert. Dies wegen §1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB. Es sind nämlich erhebliche Auswirkungen auf Grundwasser und Boden zu erwarten.
 9. Es sollen zwölf, gleichhohe, viergeschossige Fremdkörper in extrem nachverdichteter Form, in Kasernenbauweise, direkt vor meiner Nase errichtet werden. Die Aufschüttung/Erhöhung des Geländes im Bereich von 1-1,5m ist eine optische Zumutung für die direkten Anwohner in der ersten Reihe. Durch diese grobe Verletzung der allgemeinen Grundlagen des guten Städtebaus sinkt die Lebensqualität auf meinem Grundstück und im neuen Viertel deutlich. Das Schutzgut Landschaftsbild wird gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan deutlich schlechter gestellt. In Kombination mit den Risiken bezüglich einer Zunahme der

Grundhochwasserproblematik und damit einhergehend einem Verfrachtungsrisiko der PCB-Altlasten auf mein Grundstück befürchte ich einen deutlichen Verlust beim Wiederverkaufswert meiner Immobilie. Daher fordere ich vor Genehmigung des geänderten Bebauungsplans ein Gutachten über den zu erwartenden Wertverlust meiner Immobilie in der Folge der Neuplanung zu erstellen. Hiermit fordere ich Garantien die möglichen Wertminderungen meiner Immobilie, verursacht durch den geänderten Bebauungsplan, auszugleichen. Stellen Sie dar, ob in diesem Zusammenhang entsprechende Rückstellungen gebildet werden.

10. Ich bezweifle, dass beim geänderten Plan im Sinne aller relevanter Beteiligter entschieden wurde. Bitte legen Sie ausführlich dar, inwieweit beim geänderten Bebauungsplan jetzt schon die Interessen der Anwohner berücksichtigt wurden!
11. Bitte legen Sie ausführlich dar, auf welcher Basis im Bausenat seriös über diesen Bebauungsplan entschieden werden konnte, obwohl die wesentlichen Gutachten nicht vorlagen!
12. In der Begründung zum neuen Plan wird im Absatz 4.1 folgendes ausgeführt „Es werden in starkem Maße Eigentums- und Mietwohnungen benötigt, während die Nachfrage nach Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern eher stagniert oder sogar rückläufig ist. Als Folge dessen wird im vorliegenden Deckblatt nunmehr ausschließlich Geschosßwohnungsbau vorgesehen.“. Bitte belegen Sie dies anhand von Zahlen! Landshut ist die am zweitstärksten wachsende Stadt Deutschlands. Landshut West ist das begehrteste Wohnviertel innerhalb Landshuts. Meines Erachtens werden aktuell in Landshut West Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser nach wie vor stark nachgefragt.
13. Zuzugsplanung: Wie hoch ist das geplante jährliche Wachstum der Einwohnerzahlen in Landshut, dem ja mit verdichteter Bebauungsplanung Rechnung getragen werden soll? Welcher Anteil dieser steigenden Zahlen an Einwohnern ist dem Zuzug geschuldet? Inwieweit ist die Schaffung von Wohnraum für Zuziehende Aufgabe von Landshut und wie werden hier die Interessen der Landshuter Bürger vertreten?
14. Wie gliedert sich der geänderte Bebauungsplan in eine bürgerfreundliche städtische Gesamtplanung des Viertels ein? Bitte stellen Sie das Gesamtkonzept für das Klötzlmüllerviertel, inkl. Sicherstellung von ausreichend Freiraumgestaltung, Begegnungsstätten und der biologischen Erhaltung des Klötzlmühlbachs ausführlich dar!
15. Bitte legen Sie die konkreten Pläne und Gutachten vor, mit denen sich die umliegenden Krippen, Kindergärten und Schulen auf diese Mehrbelastung vorbereiten!
16. Der aus dem Vorgängerplan in alter Größe übernommene Kinderspielplatz ist aufgrund der Verdreifachung der Einwohnerzahl im neuen Plan zu klein und liegt unter den gesetzlichen Vorgaben!
17. Im Zuge des Klimawandels werden sich die Temperaturen und Starkregenereignisse in den nächsten Jahrzehnten sicher erhöhen. Stellen Sie bitte ausführlich dar, inwieweit diese

Entwicklungen in der extrem verdichteten und versiegelten Neuplanung berücksichtigt wurden, in dem Grünflächen und große Bäume kaum vorkommen.

Mit freundlichen Grüßen



STADT LANDSHUT

Seite 1 von 6

Eing.: 19. Aug. 2019

Baureferat - Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

STADT LANDSHUT

- Baureferat -

Eing.: 19. Aug. 2019

61

An das Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Luitpoldstr. 29
84034 Landshut

Landshut, den 14.08.2019

**Einspruch gegen die / Stellungnahme zur
Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02-34 mit Deckblatt 1
„Zwischen Klötzlmüllerstraße und Klötzlmühlbach“ vom 28.06.2019**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit lege ich Einspruch gegen die Änderungen des im Betreff genannten Bebauungsplanes ein, weil ich als Anwohner durch die Neuplanung in meinen persönlichen Rechten unzumutbar beeinträchtigt werde. Ich fordere Sie auf zu folgenden Punkten detailliert, hinterlegt mit Gutachten, Stellung zu beziehen und diese Punkte entsprechend in eine Überarbeitung der Bebauungsplanung einfließen zu lassen.

Mein Einspruch begründet sich wie folgt:

1. Die Zahl der Wohneinheiten wurde gegenüber dem ursprünglichen Plan vervierfacht. Damit vervielfacht sich auch die Zahl der an- und abfahrenden Autos. Die bisherige verkehrliche Erschließung in der Umgebung des Plangebiets kann den zu erwartenden zusätzlichen Verkehr nicht aufnehmen. Insbesondere die Situierung der drei Tiefgaragenausfahrten ist grob rücksichtslos und führt zu einem erheblichen Zuwachs an Verkehr und somit zu grober Überlastung des Kreuzeckwegs und des Seitenarms der Klötzlmüllerstraße. Es kommt zu erhöhten Luftschadstoff- und Lärmemissionen. Ich gehe davon aus, dass der Geräuschspitzenpegel von 60 dB-A deutlich überschritten wird. Dies führt zu einer unzumutbaren nächtlichen Lärmbelästigung. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und Verkehrssicherheit werden nicht gewahrt. Daher fordere ich ein verkehrsinfrastrukturelles Gutachten um zu überprüfen, ob die umgebenden Straßen der zusätzlichen Belastung überhaupt gewachsen sind. Explizit soll darin die Eignung des Kreuzeckwegs als Hauptzufahrtsstraße zum neuen Wohngebiet validiert werden. Ferner fordere ich vorab ein schalltechnisches Gutachten und ein Gutachten bezüglich der Luftschadstoffe, welche die Auswirkungen der geänderten Planung untersuchen.
2. Ich zweifle an, dass die vorgesehenen Bewohner-Parkplätze (225 Tiefgarage + 47 oberirdisch) bei 186 Wohneinheiten ausreichend sind und befürchte eine deutliche Verschlechterung der

Parksituation für die Anwohner. Wie ist sichergestellt, dass die 272 Parkplätze auch wirklich zum Abstellen der Fahrzeuge genutzt werden? Häufig nutzen Bewohner Stellplätze für andere Anwendungen (Roller, Fahrräder etc.) und die Autos parken dann wieder im Viertel. Von wie vielen PKW, die täglich zu Besuch kommen, gehen Sie aus und auf welcher Basis wurde dies ermittelt? Wo ist geplant dass diese Fahrzeuge parken? 11 Stellplätze sind dafür sicher nicht ausreichend. Stellen Sie ausführlich dar, wo die Bewohner des neuen Viertels parken sollen, wenn die Tiefgaragen bei einem Grundhochwasser oder einer Überschwemmung volllaufen sollten.

3. Der zunehmende Verkehr, durch die beiden Tiefgaragenausfahrten, im unterdimensionierten Kreuzeckweg, der keinen Bürgersteig hat, gefährdet die Sicherheit der Kinder auf Ihrem Schulweg. Das Schutzgut Mensch wird also erneut gefährdet. Ich fordere daher eine Verlegung der Tiefgaragenausfahrten an die Klötzlmüllerstraße, die dafür ausreichend dimensioniert ist. Des Weiteren fordere ich vor Genehmigung des Bebauungsplans ein Gutachten zu seinen Auswirkungen auf die Schulwegsicherheit des Kreuzeckwegs.
4. Die vorgesehene Grundflächen- und Geschossflächenzahl auf dem BMI-Gelände sind meines Erachtens zu hoch, die Bebauung ist insgesamt zu dicht. Die extreme Verdichtung zwischen den Häusern überträgt sich auf mein anliegendes Grundstück und gefährdet meine Gesundheit durch zu geringe Durchlüftung, Hitzestau im Sommer, steigende Luftschadstoffe und erhöhte Lärmemissionen. Auf Grund der oben genannten Punkte fordere ich ein schalltechnisches Gutachten und ein Gutachten bezüglich der Luftschadstoffe, welche die Auswirkungen des gesamten neuen Quartiers auf die bestehenden Anwohner untersucht.
5. Durch die geplanten Tiefgaragen kommt es zu einem Eingriff in den Grundwasserkörper. Ich befürchte starke Auswirkungen auf Strömungsstärke und -verlauf. Unter Umständen habe ich dann verstärkt Wasser im Keller. Durch die Wirkung des Grundhochwassers auf das Mauerwerk des Kellers einerseits und die Möglichkeit von Setzungen und Unterspülungen andererseits, befürchte ich eine mögliche, verstärkte Schädigung der Bausubstanz meines Hauses. Daher fordere ich ein hydrogeologisches Gutachten mit Grundwassermodell und ein aktuelles unabhängiges Bodengutachten, um die genannten Gefahren abschätzen zu können. Außerdem fordere ich vor konkreten Baumaßnahmen ein Beweissicherungsgutachten meines Hauses (Risse im Haus/Keller, Nässe/Feuchtigkeit Keller, etc.) auf Kosten des Bauherrn. Dies ist insbesondere im Falle einer Besspundwandung der Baugrube, im Zuge von Baumaßnahmen an meiner unmittelbaren Grundstücksgrenze zur BMI, eine unabdingbare Notwendigkeit. Ferner fordere ich vor Baubeginn Garantien des Bauherrn für etwaig entstehende Schäden aufzukommen. Falls noch nicht vorhanden, fordere ich neue dauerhafte Grundwassermessstellen direkt auf dem Gelände der BMI zu errichten, damit der Stand und Verlauf des Grundwassers vor, während und nach der Bebauung exakt und beweiskräftig erfasst werden kann. Nur so haben Anwohner, Bauträger und Stadt Rechtssicherheit bei später auftretenden Schäden.
6. Bei der Neuplanung ist eine extreme Versiegelung auf dem Gelände vorgesehen. Im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse stellt dies eine große Gefahr für die umliegenden Anwohner dar. Wegen der PCB-Altlasten darf das Niederschlagswasser nicht versickern, sondern muss

im Regelfall der Kanalisation zugeführt werden. Verschärfend kommt dazu, dass das zu bebauende Gelände beim geänderten Plan gegenüber den anliegenden Anwohnergrundstücken eine große Geländeerhöhung aufweist. Im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse besteht die Gefahr, dass die Versickerungsfähigkeit des Geländes nicht ausreicht, die Kanalisation überlastet ist, und das Niederschlagswasser vom erhöhten BMI-Gelände auf die anliegenden Grundstücke abgedrängt wird. Bereits in der Vergangenheit kam es dadurch zu Rückstauungen und Wassereintritten in den Kellern. Durch die Neubebauung ist diesbezüglich mit einer weiteren Verschlechterung zu rechnen. Dies führt zu einem enormen Grundhochwasser- und Überschwemmungsrisiko Risiko für mein Grundstück. Daher fordere ich ein Gutachten welches untersucht, ob die Kapazität der umliegenden Kanalisation im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse ausreichend dimensioniert ist. Ferner fordere ich ein Gutachten, um zu untersuchen, ob die Überdeckung der nicht bebauten Tiefgaragenbereiche, die Überdeckung auf den begrünten Flachdächern, die privaten versickerungsfähigen Hofflächen und die „vertikale Stapelung“ ausreichen, um im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse eine spürbare hydraulische Entlastung der Kanalisation zu gewährleisten.

7. Das Planungsgebiet ist flächenhaft mit PCB belastet. Im Grundwasser liegen die PCB-Belastungen noch im Bereich des Stufe-2-Wertes. Wie bei den Punkten 5. und 6. ausführlich dargestellt, gibt es durch die geänderte Planung erhebliche Grundwasserrisiken für die Anwohner. Es ist ohne weiteres zu erwarten, dass durch die Änderungen im Bebauungsplan neue Grundwasserhöhen und -strömungen auftreten und in der Folge mit PCB kontaminiertes Grundwasser auf die benachbarten Grundstücke, darunter auch mein Grundstück, verfrachtet wird. Es ist auch denkbar, dass sich eine PCB-Belastung unseres Brunnenwassers einstellt, dieses wird dann gesundheitsgefährdend und ist nicht mehr benutzbar. Eine mögliche Verfrachtung des PCBs gefährdet die Gesundheit meiner Familie und bedroht das Schutzgut Mensch. Sie vermindert außerdem den Wiederverkaufswert meines Hauses.

Ich fordere daher:

- a) Die ursprünglichen Sanierungsmaßnahmen vor einer Bebauung abzuschließen. Alle Sanierungsmöglichkeiten sind auszuschöpfen. Plädieren die sanierenden Firmen auf Unverhältnismäßigkeit, haben sie dies durch ein unabhängiges Gutachten zu belegen.
- b) Die sanierenden Firmen haben gutachterlich nachzuweisen, dass unter der Sauberkeitsschicht keine weiteren signifikant grundwassergefährdenden Altlasten mehr vorliegen, also alle wesentlichen Gefahrenquellen vollkommen zweifelsfrei gefunden und entsorgt wurden.
- c) Das Bodengutachten der ERM GmbH muss vom Umweltreferat erst abschließend bewertet werden. Das Umweltreferat muss ein eigenes, unabhängiges Bodengutachten erstellen lassen.
- d) Das Wasserwirtschaftsamt hat ein hydrogeologisches Gutachten zu veranlassen, welches insbesondere auch die Ausbreitung und Verfrachtung des PCB belasteten Grundwassers untersucht.

- e) Vor der Bebauung hat das ausführende Unternehmen durch ein baustoffliches Gutachten zu belegen, dass die für die Tiefgarage verwendeten Baustoffe keine negativen physikalisch-chemischen Auswirkungen auf die Mobilisation des PCBs aus dem Boden haben.
 - f) Im Zuge der Neubebauung ist sicherzustellen, dass es zu keinem Eingriff ins Grundwasser kommt.
 - g) Bis zur vollständigen Sanierung hat das BMI-Gelände im Altlastenkataster zu verbleiben.
 - h) Den Mitgliedern des Bausenats und den Anwohnern sind das Bodengutachten und das hydrogeologische Gutachten im Original und in gekürzter, verständlicher Zusammenfassung zugänglich zu machen.
 - i) Ich beantrage den Zeitraum für die Bürgerbeteiligung während der 1. Auslage bis zur Veröffentlichung der in h) genannten Gutachten zu verlängern. Alternativ ist erneut Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben, wenn die Gutachten vorliegen. Ich kann mich erst abschließend äußern, nachdem diese entscheidenden Gutachten vorliegen.
 - j) Die Böden und Grundwasser der Anwohner sind vor Baubeginn und nach Bauabschluss zur Beweissicherung, auf Kosten der Stadt bzw. des Bauwerbers oder des Bauherrn, zu beprobieren und auf etwaige, relevante Schadstoffe zu prüfen, damit Rechtsicherheit für Stadt, Bauwerber, Bauherr und Anwohner besteht.
 - k) Es soll ein unabhängiges Gutachten erstellt werden, das untersucht, ob der geänderte Plan das PCB- Grundwasserproblem besser löst als der alte Plan.
 - l) Wegen der großen potentiellen Gefährdung der zukünftigen Bewohner und Anwohner des BMI Geländes, sollte der Bausenat die Stellungnahmen von Umweltreferat und Wasserwirtschaftsamt nicht politisch überstimmen. In diesem Planverfahren muss allein nach wissenschaftlicher Faktenlage entschieden werden. Jegliches auch noch so kleine Restrisiko ist auszuschließen.
8. Ich zweifle die Rechtmäßigkeit des beschleunigten Verfahrens nach §13a BauGB an, da die beiden unabdingbaren Gutachten (abschließendes Bodengutachten, hydrogeologisches Gutachten mit Wassermodell insbesondere zur PCB-Verfrachtung) nicht vorliegen. Im vorliegenden Fall ist jedoch eine besonders gründliche Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB indiziert. Dies wegen §1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB. Es sind nämlich erhebliche Auswirkungen auf Grundwasser und Boden zu erwarten.
9. Es sollen zwölf, gleichhohe, viergeschossige Fremdkörper in extrem nachverdichteter Form, in Kasernenbauweise, direkt vor meiner Nase errichtet werden. Die Aufschüttung/Erhöhung des Geländes im Bereich von 1-1,5m ist eine optische Zumutung für die Anwohner. Durch diese grobe Verletzung der allgemeinen Grundlagen des guten Städtebaus sinkt die Lebensqualität auf meinem Grundstück und im neuen Viertel deutlich. Das Schutzgut Landschaftsbild wird gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan deutlich schlechter gestellt. In Kombination mit den Risiken bezüglich einer Zunahme der Grundhochwasserproblematik und damit

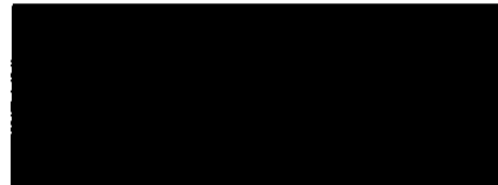
einhergehend einem Verfrachtungsrisiko der PCB-Altlasten auf mein Grundstück befürchte ich einen deutlichen Verlust beim Wiederverkaufswert meiner Immobilie. Daher fordere ich vor Genehmigung des geänderten Bebauungsplans ein Gutachten über den zu erwartenden Wertverlust meiner Immobilie in der Folge der Neuplanung zu erstellen. Hiermit fordere ich Garantien die möglichen Wertminderungen meiner Immobilie, verursacht durch den geänderten Bebauungsplan, auszugleichen. Stellen Sie dar, ob in diesem Zusammenhang entsprechende Rückstellungen gebildet werden.

10. Ich bezweifle, dass beim geänderten Plan im Sinne aller relevanter Beteiligter entschieden wurde. Bitte legen Sie ausführlich dar, inwieweit beim geänderten Bebauungsplan jetzt schon die Interessen der Anwohner berücksichtigt wurden!
11. Bitte legen Sie ausführlich dar, auf welcher Basis im Bausenat seriös über diesen Bebauungsplan entschieden werden konnte, obwohl die wesentlichen Gutachten nicht vorlagen!
12. In der Begründung zum neuen Plan wird folgendes ausgeführt „Es werden in starkem Maße Eigentums- und Mietwohnungen benötigt, während die Nachfrage nach Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern eher stagniert oder sogar rückläufig ist. Als Folge dessen wird im vorliegenden Deckblatt nunmehr ausschließlich Geschosswohnungsbau vorgesehen.“. Bitte belegen Sie dies anhand von Zahlen! Landshut ist die am zweitstärksten wachsende Stadt Deutschlands. Landshut West ist das begehrteste Wohnviertel innerhalb Landshuts. Meines Erachtens werden aktuell in Landshut West Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser nach wie vor stark nachgefragt.
13. Zuzugsplanung: Wie hoch ist das geplante jährliche Wachstum der Einwohnerzahlen in Landshut, dem ja mit verdichteter Bebauungsplanung Rechnung getragen werden soll? Welcher Anteil dieser steigenden Zahlen an Einwohnern ist dem Zuzug geschuldet? Inwieweit ist die Schaffung von Wohnraum für Zuziehende Aufgabe von Landshut und wie werden hier die Interessen der Landshuter Bürger vertreten?
14. Wie gliedert sich der geänderte Bebauungsplan in eine bürgerfreundliche städtische Gesamtplanung des Viertels ein? Bitte stellen Sie das Gesamtkonzept für das Klötzlmüllerviertel, inkl. Sicherstellung von ausreichend Freiraumgestaltung, Begegnungsstätten und der biologischen Erhaltung des Klötzlmühlbachs ausführlich dar!
15. Bitte legen Sie die konkreten Pläne und Gutachten vor, mit denen sich die umliegenden Krippen, Kindergärten und Schulen auf diese Mehrbelastung vorbereiten!
16. Der aus dem Vorgängerplan in alter Größe übernommene Kinderspielplatz ist aufgrund der Verdreifachung der Einwohnerzahl im neuen Plan zu klein und liegt unter den gesetzlichen Vorgaben!

17. Im Zuge des Klimawandels werden sich die Temperaturen und Starkregenereignisse in den nächsten Jahrzehnten sicher erhöhen. Stellen Sie bitte ausführlich dar, inwieweit diese Entwicklungen in der extrem verdichteten und versiegelten Neuplanung berücksichtigt wurden, in dem Grünflächen und große Bäume kaum vorkommen.

Mit freundlichen Grüßen





An das Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Luitpoldstr. 29
84034 Landshut

Landshut, den 14.08.2019

**Einspruch gegen die / Stellungnahme zur
Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02-34 mit Deckblatt 1
„Zwischen Klötzlmüllerstraße und Klötzlmühlbach“ vom 28.06.2019**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit lege ich Einspruch gegen die Änderungen des im Betreff genannten Bebauungsplanes ein, weil ich als Anwohner durch die Neuplanung in meinen persönlichen Rechten unzumutbar beeinträchtigt werde. Ich fordere Sie auf zu folgenden Punkten detailliert, hinterlegt mit Gutachten, Stellung zu beziehen und diese Punkte entsprechend in eine Überarbeitung der Bebauungsplanung einfließen zu lassen.

Mein Einspruch begründet sich wie folgt:

1. Die Zahl der Wohneinheiten wurde gegenüber dem ursprünglichen Plan vervierfacht. Damit vervielfacht sich auch die Zahl der an- und abfahrenden Autos. Die bisherige verkehrliche Erschließung in der Umgebung des Plangebiets kann den zu erwartenden zusätzlichen Verkehr nicht aufnehmen. Insbesondere die Situierung der drei Tiefgaragenausfahrten ist grob rücksichtslos und führt zu einem erheblichen Zuwachs an Verkehr und somit zu grober Überlastung des Kreuzeckwegs und des Seitenarms der Klötzlmüllerstraße. Es kommt zu erhöhten Luftschadstoff- und Lärmemissionen. Ich gehe davon aus, dass der Geräuschspitzenpegel von 60 dB-A deutlich überschritten wird. Dies führt zu einer unzumutbaren nächtlichen Lärmbelästigung. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und Verkehrssicherheit werden nicht gewahrt. Daher fordere ich ein verkehrsinfrastrukturelles Gutachten um zu überprüfen, ob die umgebenden Straßen der zusätzlichen Belastung überhaupt gewachsen sind. Explizit soll darin die Eignung des Kreuzeckwegs als Hauptzufahrtsstraße zum neuen Wohngebiet validiert werden. Ferner fordere ich vorab ein schalltechnisches Gutachten und ein Gutachten bezüglich der Luftschadstoffe, welche die Auswirkungen der geänderten Planung untersuchen.
2. Ich zweifle an, dass die vorgesehenen Bewohner-Parkplätze (225 Tiefgarage + 47 oberirdisch) bei 186 Wohneinheiten ausreichend sind und befürchte eine deutliche Verschlechterung der

Parksituation für die Anwohner. Wie ist sichergestellt, dass die 272 Parkplätze auch wirklich zum Abstellen der Fahrzeuge genutzt werden? Häufig nutzen Bewohner Stellplätze für andere Anwendungen (Roller, Fahrräder etc.) und die Autos parken dann wieder im Viertel. Von wie vielen PKW, die täglich zu Besuch kommen, gehen Sie aus und auf welcher Basis wurde dies ermittelt? Wo ist geplant dass diese Fahrzeuge parken? 11 Stellplätze sind dafür sicher nicht ausreichend. Stellen Sie ausführlich dar, wo die Bewohner des neuen Viertels parken sollen, wenn die Tiefgaragen bei einem Grundhochwasser oder einer Überschwemmung volllaufen sollten.

3. Der zunehmende Verkehr, durch die beiden Tiefgaragenausfahrten, im unterdimensionierten Kreuzeckweg, der keinen Bürgersteig hat, gefährdet die Sicherheit der Kinder auf Ihrem Schulweg. Das Schutzgut Mensch wird also erneut gefährdet. Ich fordere daher eine Verlegung der Tiefgaragenausfahrten an die Klötzlmüllerstraße, die dafür ausreichend dimensioniert ist. Des Weiteren fordere ich vor Genehmigung des Bebauungsplans ein Gutachten zu seinen Auswirkungen auf die Schulwegsicherheit des Kreuzeckwegs.
4. Die vorgeschene Grundflächen- und Geschossflächenzahl auf dem BMI-Gelände sind meines Erachtens zu hoch, die Bebauung ist insgesamt zu dicht. Die extreme Verdichtung zwischen den Häusern überträgt sich auf mein anliegendes Grundstück und gefährdet meine Gesundheit durch zu geringe Durchlüftung, Hitzestau im Sommer, steigende Luftschadstoffe und erhöhte Lärmemissionen. Auf Grund der oben genannten Punkte fordere ich ein schalltechnisches Gutachten und ein Gutachten bezüglich der Luftschadstoffe, welche die Auswirkungen des gesamten neuen Quartiers auf die bestehenden Anwohner untersucht.
5. Durch die geplanten Tiefgaragen kommt es zu einem Eingriff in den Grundwasserkörper. Ich befürchte starke Auswirkungen auf Strömungsstärke und -verlauf. Unter Umständen habe ich dann verstärkt Wasser im Keller. Durch die Wirkung des Grundhochwassers auf das Mauerwerk des Kellers einerseits und die Möglichkeit von Setzungen und Unterspülungen andererseits, befürchte ich eine mögliche, verstärkte Schädigung der Bausubstanz meines Hauses. Daher fordere ich ein hydrogeologisches Gutachten mit Grundwassermodell und ein aktuelles unabhängiges Bodengutachten, um die genannten Gefahren abschätzen zu können. Außerdem fordere ich vor konkreten Baumaßnahmen ein Beweissicherungsgutachten meines Hauses (Risse im Haus/Keller, Nässe/Feuchtigkeit Keller, etc.) auf Kosten des Bauherrn. Dies ist insbesondere im Falle einer Besspundwandung der Baugrube, im Zuge von Baumaßnahmen an meiner unmittelbaren Grundstücksgrenze zur BMI, eine unabdingbare Notwendigkeit. Ferner fordere ich vor Baubeginn Garantien des Bauherrn für etwaig entstehende Schäden aufzukommen. Falls noch nicht vorhanden, fordere ich neue dauerhafte Grundwassermessstellen direkt auf dem Gelände der BMI zu errichten, damit der Stand und Verlauf des Grundwassers vor, während und nach der Bebauung exakt und beweiskräftig erfasst werden kann. Nur so haben Anwohner, Bauträger und Stadt Rechtssicherheit bei später auftretenden Schäden.
6. Bei der Neuplanung ist eine extreme Versiegelung auf dem Gelände vorgesehen. Im Falle mehrtätiger Starkregeneignisse stellt dies eine große Gefahr für die umliegenden Anwohner dar. Wegen der PCB-Altlasten darf das Niederschlagswasser nicht versickern, sondern muss

im Regelfall der Kanalisation zugeführt werden. Verschärfend kommt dazu, dass das zu bebauende Gelände beim geänderten Plan gegenüber den anliegenden Anwohnergrundstücken eine große Geländeerhöhung aufweist. Im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse besteht die Gefahr, dass die Versickerungsfähigkeit des Geländes nicht ausreicht, die Kanalisation überlastet ist, und das Niederschlagswasser vom erhöhten BMI-Gelände auf die anliegenden Grundstücke abgedrängt wird. Bereits in der Vergangenheit kam es dadurch zu Rückstauungen und Wassereinbrüchen in den Kellern. Durch die Neubebauung ist diesbezüglich mit einer weiteren Verschlechterung zu rechnen. Dies führt zu einem enormen Grundhochwasser- und Überschwemmungsrisiko für mein Grundstück. Daher fordere ich ein Gutachten, welches untersucht, ob die Kapazität der umliegenden Kanalisation im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse ausreichend dimensioniert ist. Ferner fordere ich ein Gutachten, um zu untersuchen, ob die Überdeckung der nicht bebauten Tiefgaragenbereiche, die Überdeckung auf den begrünten Flachdächern, die privaten versickerungsfähigen Hofflächen und die „vertikale Stapelung“ ausreichen, um im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse eine spürbare hydraulische Entlastung der Kanalisation zu gewährleisten.

7. Das Planungsgebiet ist flächenhaft mit PCB belastet. Im Grundwasser liegen die PCB-Belastungen noch im Bereich des Stufe-2-Wertes. Wie bei den Punkten 5. und 6. ausführlich dargestellt, gibt es durch die geänderte Planung erhebliche Grundwasserrisiken für die Anwohner. Es ist ohne weiteres zu erwarten, dass durch die Änderungen im Bebauungsplan neue Grundwasserhöhen und -strömungen auftreten und in der Folge mit PCB kontaminiertes Grundwasser auf die benachbarten Grundstücke, darunter auch mein Grundstück, verfrachtet wird. Es ist auch denkbar, dass sich eine PCB-Belastung unseres Brunnenwassers einstellt, dieses wird dann gesundheitsgefährdend und ist nicht mehr benutzbar. Eine mögliche Verfrachtung des PCBs gefährdet die Gesundheit meiner Familie und bedroht das Schutzgut Mensch. Sie vermindert außerdem den Wiederverkaufswert meines Hauses.

Ich fordere daher:

- a) Die ursprünglichen Sanierungsmaßnahmen vor einer Bebauung abzuschließen. Alle Sanierungsmöglichkeiten sind auszuschöpfen. Plädieren die sanierenden Firmen auf Unverhältnismäßigkeit, haben sie dies durch ein unabhängiges Gutachten zu belegen.
- b) Die sanierenden Firmen haben gutachterlich nachzuweisen, dass unter der Sauberkeitsschicht keine weiteren signifikant grundwassergefährdenden Altlasten mehr vorliegen, also alle wesentlichen Gefahrenquellen vollkommen zweifelsfrei gefunden und entsorgt wurden.
- c) Das Bodengutachten der ERM GmbH muss vom Umweltreferat erst abschließend bewertet werden. Das Umweltreferat muss ein eigenes, unabhängiges Bodengutachten erstellen lassen.
- d) Das Wasserwirtschaftsamt hat ein hydrogeologisches Gutachten zu veranlassen, welches insbesondere auch die Ausbreitung und Verfrachtung des PCB belasteten Grundwassers untersucht.

- e) Vor der Bebauung hat das ausführende Unternehmen durch ein baustoffliches Gutachten zu belegen, dass die für die Tiefgarage verwendeten Baustoffe keine negativen physikalisch-chemischen Auswirkungen auf die Mobilisation des PCBs aus dem Boden haben.
 - f) Im Zuge der Neubebauung ist sicherzustellen, dass es zu keinem Eingriff ins Grundwasser kommt.
 - g) Bis zur vollständigen Sanierung hat das BMI-Gelände im Altlastenkataster zu verbleiben.
 - h) Den Mitgliedern des Bausenats und den Anwohnern sind das Bodengutachten und das hydrogeologische Gutachten im Original und in gekürzter, verständlicher Zusammenfassung zugänglich zu machen.
 - i) Ich beantrage den Zeitraum für die Bürgerbeteiligung während der 1. Auslage bis zur Veröffentlichung der in h) genannten Gutachten zu verlängern. Alternativ ist erneut Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben, wenn die Gutachten vorliegen. Ich kann mich erst abschließend äußern, nachdem diese entscheidenden Gutachten vorliegen.
 - j) Die Böden und Grundwasser der Anwohner sind vor Baubeginn und nach Bauabschluss zur Beweissicherung, auf Kosten der Stadt bzw. des Bauwerbers oder des Bauherrn, zu beproben und auf etwaige, relevante Schadstoffe zu prüfen, damit Rechtsicherheit für Stadt, Bauwerber, Bauherr und Anwohner besteht.
 - k) Es soll ein unabhängiges Gutachten erstellt werden, das untersucht, ob der geänderte Plan das PCB- Grundwasserproblem besser löst als der alte Plan.
 - l) Wegen der großen potentiellen Gefährdung der zukünftigen Bewohner und Anwohner des BMI Geländes, sollte der Bausenat die Stellungnahmen von Umweltreferat und Wasserrwirtschaftsamt nicht politisch überstimmen. In diesem Planverfahren muss allein nach wissenschaftlicher Faktenlage entschieden werden. Jegliches auch noch so kleine Restrisiko ist auszuschließen.
8. Ich zweifle die Rechtmäßigkeit des beschleunigten Verfahrens nach §13a BauGB an, da die beiden unabdingbaren Gutachten (abschließendes Bodengutachten, hydrogeologisches Gutachten mit Wassermodell insbesondere zur PCB-Verfrachtung) nicht vorliegen. Im vorliegenden Fall ist jedoch eine besonders gründliche Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB indiziert. Dies wegen §1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB. Es sind nämlich erhebliche Auswirkungen auf Grundwasser und Boden zu erwarten.
9. Es sollen zwölf, gleichhohe, viergeschossige Fremdkörper in extrem nachverdichteter Form, in Kasernenbauweise, direkt vor meiner Nase errichtet werden. Die Aufschüttung/Erhöhung des Geländes im Bereich von 1-1,5m ist eine optische Zumutung für die Anwohner. Durch diese grobe Verletzung der allgemeinen Grundlagen des guten Städtebaus sinkt die Lebensqualität auf meinem Grundstück und im neuen Viertel deutlich. Das Schutzgut Landschaftsbild wird gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan deutlich schlechter gestellt. In Kombination mit den Risiken bezüglich einer Zunahme der Grundhochwasserproblematik und damit

einhergehend einem Verfrachtungsrisiko der PCB-Aldlasten auf mein Grundstück befürchte ich einen deutlichen Verlust beim Wiederverkaufswert meiner Immobilie. Daher tördere ich vor Genehmigung des geänderten Bebauungsplans ein Gutachten über den zu erwartenden Wertverlust meiner Immobilie in der Folge der Neuplanung zu erstellen. Hiermit fordere ich Garantien die möglichen Wertminderungen meiner Immobilie, verursacht durch den geänderten Bebauungsplan, auszugleichen. Stellen Sie dar, ob in diesem Zusammenhang entsprechende Rückstellungen gebildet werden.

10. Ich bezweifle, dass beim geänderten Plan im Sinne aller relevanter Beteiligter entschieden wurde. Bitte legen Sie ausführlich dar, inwieweit beim geänderten Bebauungsplan jetzt schon die Interessen der Anwohner berücksichtigt wurden!
11. Bitte legen Sie ausführlich dar, auf welcher Basis im Bausenat seriös über diesen Bebauungsplan entschieden werden konnte, obwohl die wesentlichen Gutachten nicht vorlagen!
12. In der Begründung zum neuen Plan wird folgendes ausgeführt „Es werden in starkem Maße Eigentums- und Mietwohnungen benötigt, während die Nachfrage nach Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern eher stagniert oder sogar rückläufig ist. Als Folge dessen wird im vorliegenden Deckblatt nunmehr ausschließlich Geschößwohnungsbau vorgesehen.“. Bitte belegen Sie dies anhand von Zahlen! Landshut ist die am zweitstärksten wachsende Stadt Deutschlands. Landshut West ist das begehrteste Wohnviertel innerhalb Landshuts. Meines Erachtens werden aktuell in Landshut West Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser nach wie vor stark nachgefragt.
13. Zuzugsplanung: Wie hoch ist das geplante jährliche Wachstum der Einwohnerzahlen in Landshut, dem ja mit verdichteter Bebauungsplanung Rechnung getragen werden soll? Welcher Anteil dieser steigenden Zahlen an Einwohnern ist dem Zuzug geschuldet? Inwieweit ist die Schaffung von Wohnraum für Zuziehende Aufgabe von Landshut und wie werden hier die Interessen der Landshuter Bürger vertreten?
14. Wie gliedert sich der geänderte Bebauungsplan in eine bürgerfreundliche städtische Gesamtplanung des Viertels ein? Bitte stellen Sie das Gesamtkonzept für das Klötzlmüllerviertel, inkl. Sicherstellung von ausreichend Freiraumgestaltung, Begegnungsstätten und der biologischen Erhaltung des Klötzlmühlbachs ausführlich dar!
15. Bitte legen Sie die konkreten Pläne und Gutachten vor, mit denen sich die umliegenden Krippen, Kindergärten und Schulen auf diese Mehrbelastung vorbereiten!
16. Der aus dem Vorgängerplan in alter Größe übernommene Kinderspielplatz ist aufgrund der Verdreifachung der Einwohnerzahl im neuen Plan zu klein und liegt unter den gesetzlichen Vorgaben!

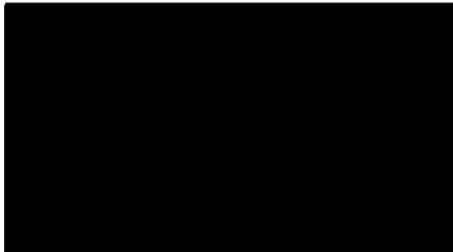
17. Im Zuge des Klimawandels werden sich die Temperaturen und Starkregeneignisse in den nächsten Jahrzehnten sicher erhöhen. Stellen Sie bitte ausführlich dar, inwieweit diese Entwicklungen in der extrem verdichteten und versiegelten Neuplanung berücksichtigt wurden, in dem Grünflächen und große Bäume kaum vorkommen.

Mit freundlichen Grüßen



An das Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Luitpoldstr. 29
84034 Landshut

STADT LANDSHUT	Seite 1 von 6
Eing.: 19. Aug. 2019	
Baureferat - Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung	



STADT LANDSHUT - Baureferat -
Eing.: 16. Aug. 2019
61

Landshut, den 14.08.2019

**Einspruch gegen die / Stellungnahme zur
Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02-34 mit Deckblatt 1
„Zwischen Klötzlmüllerstraße und Klötzlmühlbach“ vom 28.06.2019**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit lege ich Einspruch gegen die Änderungen des im Betreff genannten Bebauungsplanes ein, weil ich als Anwohner durch die Neuplanung in meinen persönlichen Rechten unzumutbar beeinträchtigt werde. Ich fordere Sie auf zu folgenden Punkten detailliert, hinterlegt mit Gutachten, Stellung zu beziehen und diese Punkte entsprechend in eine Überarbeitung der Bebauungsplanung einfließen zu lassen.

Mein Einspruch begründet sich wie folgt:

1. Die Zahl der Wohneinheiten wurde gegenüber dem ursprünglichen Plan vervierfacht. Damit vervielfacht sich auch die Zahl der an- und abfahrenden Autos. Die bisherige verkehrliche Erschließung in der Umgebung des Plangebiets kann den zu erwartenden zusätzlichen Verkehr nicht aufnehmen. Insbesondere die Situierung der drei Tiefgaragenausfahrten ist grob rücksichtslos und führt zu einem erheblichen Zuwachs an Verkehr und somit zu grober Überlastung des Kreuzeckwegs und des Seitenarms der Klötzlmüllerstraße. Es kommt zu erhöhten Luftschadstoff- und Lärmemissionen. Ich gehe davon aus, dass der Geräuschspitzenpegel von 60 dB-A deutlich überschritten wird. Dies führt zu einer unzumutbaren nächtlichen Lärmbelästigung. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und Verkehrssicherheit werden nicht gewahrt. Daher fordere ich ein verkehrsinfrastrukturelles Gutachten um zu überprüfen, ob die umgebenden Straßen der zusätzlichen Belastung überhaupt gewachsen sind. Explizit soll darin die Eignung des Kreuzeckwegs als Hauptzufahrtsstraße zum neuen Wohngebiet validiert werden. Ferner fordere ich vorab ein schalltechnisches Gutachten und ein Gutachten bezüglich der Luftschadstoffe, welche die Auswirkungen der geänderten Planung untersuchen.
2. Ich zweifle an, dass die vorgesehenen Bewohner-Parkplätze (225 Tiefgarage + 47 oberirdisch) bei 186 Wohneinheiten ausreichend sind und befürchte eine deutliche Verschlechterung der

Parksituation für die Anwohner. Wie ist sichergestellt, dass die 272 Parkplätze auch wirklich zum Abstellen der Fahrzeuge genutzt werden? Häufig nutzen Bewohner Stellplätze für andere Anwendungen (Roller, Fahrräder etc.) und die Autos parken dann wieder im Viertel. Von wie vielen PKW, die täglich zu Besuch kommen, gehen Sie aus und auf welcher Basis wurde dies ermittelt? Wo ist geplant dass diese Fahrzeuge parken? 11 Stellplätze sind dafür sicher nicht ausreichend. Stellen Sie ausführlich dar, wo die Bewohner des neuen Viertels parken sollen, wenn die Tiefgaragen bei einem Grundhochwasser oder einer Überschwemmung volllaufen sollten.

3. Der zunehmende Verkehr, durch die beiden Tiefgaragenausfahrten, im unterdimensionierten Kreuzeckweg, der keinen Bürgersteig hat, gefährdet die Sicherheit der Kinder auf Ihrem Schulweg. Das Schutzgut Mensch wird also erneut gefährdet. Ich fordere daher eine Verlegung der Tiefgaragenausfahrten an die Hauptstraße Klötzlmüllerstraße, die dafür ausreichend dimensioniert ist. Des Weiteren fordere ich vor Genehmigung des Bebauungsplans ein Gutachten zu seinen Auswirkungen auf die Schulwegsicherheit des Kreuzeckwegs.
4. Die vorgesehene Grundflächen- und Geschossflächenzahl auf dem BMI-Gelände sind meines Erachtens zu hoch, die Bebauung ist insgesamt zu dicht. Die extreme Verdichtung zwischen den Häusern überträgt sich auf mein anliegendes Grundstück und gefährdet meine Gesundheit durch zu geringe Durchlüftung, Hitzestau im Sommer, steigende Luftschadstoffe und erhöhte Lärmemissionen. Auf Grund der oben genannten Punkte fordere ich ein schalltechnisches Gutachten und ein Gutachten bezüglich der Luftschadstoffe, welche die Auswirkungen des gesamten neuen Quartiers auf die bestehenden Anwohner untersucht.
5. Hiermit zeige ich an, dass ich in meinem Haus, welches keine weiße Wanne besitzt, in den vergangenen Jahren mehrfach mit erheblichem Grundhochwasser im Keller zu kämpfen hatte. Durch die geplanten Tiefgaragen kommt es zu einem Eingriff in den Grundwasserkörper. Ich befürchte starke Auswirkungen auf Strömungsstärke und -verlauf. Unter Umständen habe ich dann verstärkt Wasser im Keller. Durch die Wirkung des Grundhochwassers auf das Mauerwerk des Kellers einerseits und die Möglichkeit von Setzungen und Unterspülungen andererseits, befürchte ich eine mögliche, verstärkte Schädigung der Bausubstanz meines Hauses. Daher fordere ich ein hydrogeologisches Gutachten mit Grundwassermodell und ein aktuelles unabhängiges Bodengutachten, um die genannten Gefahren abschätzen zu können. Außerdem fordere ich vor konkreten Baumaßnahmen ein Beweissicherungsgutachten meines Hauses (Risse im Haus/Keller, Nässe/Feuchtigkeit Keller, etc.) auf Kosten des Bauherrn. Dies ist insbesondere im Falle einer Besspundwandung der Baugrube, im Zuge von Baumaßnahmen an meiner unmittelbaren Grundstücksgrenze zur BMI, eine unabdingbare Notwendigkeit. Ferner fordere ich vor Baubeginn Garantien des Bauherrn für etwaig entstehende Schäden aufzukommen. Falls noch nicht vorhanden, fordere ich neue dauerhafte Grundwassermessstellen direkt auf dem Gelände der BMI zu errichten, damit der Stand und Verlauf des Grundwassers vor, während und nach der Bebauung exakt und beweiskräftig erfasst werden kann. Nur so haben Anwohner, Bauträger und Stadt Rechtssicherheit bei später auftretenden Schäden.

6. Bei der Neuplanung ist eine extreme Versiegelung auf dem Gelände vorgesehen. Im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse stellt dies eine große Gefahr für die umliegenden Anwohner dar. Wegen der PCB-Altlasten darf das Niederschlagswasser nicht versickern, sondern muss im Regelfall der Kanalisation zugeführt werden. Verschärfend kommt dazu, dass das zu bebauende Gelände beim geänderten Plan gegenüber den anliegenden Anwohnergrundstücken eine große Geländeerhöhung aufweist. Im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse besteht die Gefahr, dass die Versickerungsfähigkeit des Geländes nicht ausreicht, die Kanalisation überlastet ist, und das Niederschlagswasser vom erhöhten BMI-Gelände auf die anliegenden Grundstücke abgedrängt wird. Bereits in der Vergangenheit kam es dadurch zu Rückstauungen und Wassereintritten in den Kellern. Durch die Neubebauung ist diesbezüglich mit einer weiteren Verschlechterung zu rechnen. Dies führt zu einem enormen Grundhochwasser- und Überschwemmungsrisiko Risiko für mein Grundstück. Daher fordere ich ein Gutachten welches untersucht, ob die Kapazität der umliegenden Kanalisation im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse ausreichend dimensioniert ist. Ferner fordere ich ein Gutachten, um zu untersuchen, ob die Überdeckung der nicht bebauten Tiefgaragenbereiche, die Überdeckung auf den begrünten Flachdächern, die privaten versickerungsfähigen Hofflächen und die „vertikale Stapelung“ ausreichen, um im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse eine spürbare hydraulische Entlastung der Kanalisation zu gewährleisten.
7. Das Planungsgebiet ist flächenhaft mit PCB belastet. Im Grundwasser liegen die PCB-Belastungen noch im Bereich des Stufe-2-Wertes. Wie bei den Punkten 5. und 6. ausführlich dargestellt, gibt es durch die geänderte Planung erhebliche Grundwasserrisiken für die Anwohner. Es ist ohne weiteres zu erwarten, dass durch die Änderungen im Bebauungsplan neue Grundwasserhöhen und -strömungen auftreten und in der Folge mit PCB kontaminiertes Grundwasser auf die benachbarten Grundstücke, darunter auch mein Grundstück, verfrachtet wird. Es ist auch denkbar, dass sich eine PCB-Belastung unseres Brunnenwassers einstellt, dieses wird dann gesundheitsgefährdend und ist nicht mehr benutzbar. Eine mögliche Verfrachtung des PCBs gefährdet die Gesundheit meiner Familie und bedroht das Schutzgut Mensch. Sie vermindert außerdem den Wiederverkaufswert meines Hauses.

Ich fordere daher:

- a) Die ursprünglichen Sanierungsmaßnahmen vor einer Bebauung abzuschließen. Alle Sanierungsmöglichkeiten sind auszuschöpfen. Plädieren die sanierenden Firmen auf Unverhältnismäßigkeit, haben sie dies durch ein unabhängiges Gutachten zu belegen.
- b) Die sanierenden Firmen haben gutachterlich nachzuweisen, dass unter der Sauberkeitsschicht keine weiteren signifikant grundwassergefährdenden Altlasten mehr vorliegen, also alle wesentlichen Gefahrenquellen vollkommen zweifelsfrei gefunden und entsorgt wurden.
- c) Das Bodengutachten der ERM GmbH muss vom Umweltreferat erst abschließend bewertet werden. Das Umweltreferat muss ein eigenes, unabhängiges Bodengutachten erstellen lassen.
- d) Das Wasserwirtschaftsamt hat ein hydrogeologisches Gutachten zu veranlassen, welches insbesondere auch die Ausbreitung und Verfrachtung des PCB belasteten Grundwassers

untersucht.

e) Vor der Bebauung hat das ausführende Unternehmen durch ein baustoffliches Gutachten zu belegen, dass die für die Tiefgarage verwendeten Baustoffe keine negativen physikalisch-chemischen Auswirkungen auf die Mobilisation des PCBs aus dem Boden haben.

f) Im Zuge der Neubebauung ist sicherzustellen, dass es zu keinem Eingriff ins Grundwasser kommt.

g) Bis zur vollständigen Sanierung hat das BMI-Gelände im Altlastenkataster zu verbleiben.

h) Den Mitgliedern des Bausenats und den Anwohnern sind das Bodengutachten und das hydrogeologische Gutachten im Original und in gekürzter, verständlicher Zusammenfassung zugänglich zu machen.

i) Ich beantrage den Zeitraum für die Bürgerbeteiligung während der 1. Auslage bis zur Veröffentlichung der in h) genannten Gutachten zu verlängern. Alternativ ist erneut Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben, wenn die Gutachten vorliegen. Ich kann mich erst abschließend äußern, nachdem diese entscheidenden Gutachten vorliegen.

j) Die Böden und Grundwasser der Anwohner sind vor Baubeginn und nach Bauabschluss zur Beweissicherung, auf Kosten der Stadt bzw. des Bauwerbers oder des Bauherrn, zu beproben und auf etwaige, relevante Schadstoffe zu prüfen, damit Rechtsicherheit für Stadt, Bauwerber, Bauherr und Anwohner besteht.

k) Es soll ein unabhängiges Gutachten erstellt werden, das untersucht, ob der geänderte Plan das PCB- Grundwasserproblem besser löst als der alte Plan.

l) Wegen der großen potentiellen Gefährdung der zukünftigen Bewohner und Anwohner des BMI Geländes, sollte der Bausenat die Stellungnahmen von Umweltreferat und Wasserwirtschaftsamt nicht politisch überstimmen. In diesem Planverfahren muss allein nach wissenschaftlicher Faktenlage entschieden werden. Jegliches auch noch so kleine Restrisiko ist auszuschließen.

8. Ich zweifle die Rechtmäßigkeit des beschleunigten Verfahrens nach §13a BauGB an, da die beiden unabdingbaren Gutachten (abschließendes Bodengutachten, hydrogeologisches Gutachten mit Wassermmodell insbesondere zur PCB-Verfrachtung) nicht vorliegen. Im vorliegenden Fall ist jedoch eine besonders gründliche Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB indiziert. Dies wegen §1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB. Es sind nämlich erhebliche Auswirkungen auf Grundwasser und Boden zu erwarten.

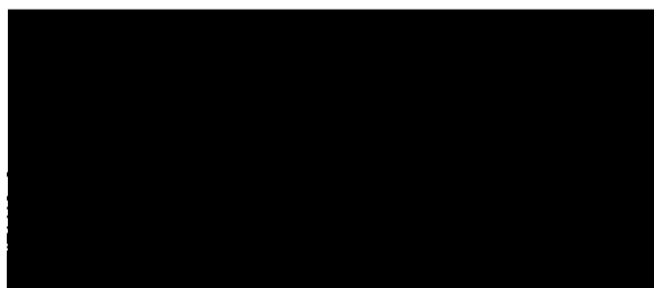
9. Es sollen zwölf, gleichhohe, viergeschossige Fremdkörper in extrem nachverdichteter Form, in Kasernenbauweise, direkt vor meiner Nase errichtet werden. Die Aufschüttung/Erhöhung des Geländes im Bereich von 1-1,5m ist eine optische Zumutung für die Anwohner. Durch diese grobe Verletzung der allgemeinen Grundlagen des guten Städtebaus sinkt die Lebensqualität auf meinem Grundstück und im neuen Viertel deutlich. Das Schutzgut Landschaftsbild wird gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan deutlich schlechter gestellt. In Kombination mit den Risiken bezüglich einer Zunahme der Grundhochwasserproblematik und damit einhergehend einem Verfrachtungsrisiko der PCB-Altlasten auf mein Grundstück befürchte ich einen deutlichen Verlust beim Wiederverkaufswert meiner Immobilie. Daher fordere ich vor Genehmigung des geänderten Bebauungsplans ein Gutachten über den zu erwartenden Wertverlust meiner Immobilie in der Folge der Neuplanung zu erstellen. Hiermit fordere ich Garantien die möglichen Wertminderungen meiner Immobilie, verursacht durch den geänderten Bebauungsplan, auszugleichen. Stellen Sie dar, ob in diesem Zusammenhang entsprechende Rückstellungen gebildet werden. Ich bezweifle, wenn ich den geänderten Plan betrachte, dass die Abstandsflächen zu meinem Grundstück nach den gesetzlichen Vorschriften einhalten werden. Ich bitte um garantierte Zusage, dass diese Abstandsflächen eingehalten werden. Außerdem ist zu befürchten, dass mein Grundstück durch diese vorgesehene Kasernenbauweise ausschließlich Schatten und keine Sonneneinstrahlung mehr haben wird, was die Lebensqualität enorm mindert.
10. Ich bezweifle, dass beim geänderten Plan im Sinne aller relevanter Beteiligter entschieden wurde. Bitte legen Sie ausführlich dar, inwieweit beim geänderten Bebauungsplan jetzt schon die Interessen der Anwohner berücksichtigt wurden!
11. Bitte legen Sie ausführlich dar, auf welcher Basis im Bausenat seriös über diesen Bebauungsplan entschieden werden konnte, obwohl die wesentlichen Gutachten nicht vorlagen!
12. In der Begründung zum neuen Plan wird folgendes ausgeführt „Es werden in starkem Maße Eigentums- und Mietwohnungen benötigt, während die Nachfrage nach Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern eher stagniert oder sogar rückläufig ist. Als Folge dessen wird im vorliegenden Deckblatt nunmehr ausschließlich Geschloßwohnungsbau vorgesehen.“. Bitte belegen Sie dies anhand von Zahlen! Landshut ist die am zweitstärksten wachsende Stadt Deutschlands. Landshut West ist das begehrteste Wohnviertel innerhalb Landshuts. Meines Erachtens werden aktuell in Landshut West Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser nach wie vor stark nachgefragt.
13. Zuzugsplanung: Wie hoch ist das geplante jährliche Wachstum der Einwohnerzahlen in Landshut, dem ja mit verdichteter Bebauungsplanung Rechnung getragen werden soll? Welcher Anteil dieser steigenden Zahlen an Einwohnern ist dem Zuzug geschuldet? Inwieweit ist die Schaffung von Wohnraum für Zuziehende Aufgabe von Landshut und wie werden hier die Interessen der Landshuter Bürger vertreten?

14. Wie gliedert sich der geänderte Bebauungsplan in eine bürgerfreundliche städtische Gesamtplanung des Viertels ein? Bitte stellen Sie das Gesamtkonzept für das Klötzlmüllerviertel, inkl. Sicherstellung von ausreichend Freiraumgestaltung, Begegnungsstätten und der biologischen Erhaltung des Klötzlmühlbachs ausführlich dar!
15. Bitte legen Sie die konkreten Pläne und Gutachten vor, mit denen sich die umliegenden Krippen, Kindergärten und Schulen auf diese Mehrbelastung vorbereiten!
16. Der aus dem Vorgängerplan in alter Größe übernommene Kinderspielplatz ist aufgrund der Verdreifachung der Einwohnerzahl im neuen Plan zu klein und liegt unter den gesetzlichen Vorgaben!
17. Im Zuge des Klimawandels werden sich die Temperaturen und Starkregeneignisse in den nächsten Jahrzehnten sicher erhöhen. Stellen Sie bitte ausführlich dar, inwieweit diese Entwicklungen in der extrem verdichteten und versiegelten Neuplanung berücksichtigt wurden, in dem Grünflächen und große Bäume kaum vorkommen.

....

Mit freundlichen Grüßen

Landshut, 14.08.2019





STADT LANDSHUT

Eing.: 19. Aug. 2019

Baureferat - Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

An das Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Luitpoldstr. 29
84034 Landshut

Landshut, den 14.08.2019

**Einspruch gegen die / Stellungnahme zur
Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02-34 mit Deckblatt 1
„Zwischen Klötzlmüllerstraße und Klötzlmühlbach“ vom 28.06.2019**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit lege ich Einspruch gegen die Änderungen des im Betreff genannten Bebauungsplans ein, weil ich als Anwohner durch die Neuplanung in meinen persönlichen Rechten unzumutbar beeinträchtigt werde. Ich fordere Sie auf zu folgenden Punkten detailliert, hinterlegt mit Gutachten, Stellung zu beziehen und diese Punkte entsprechend in eine Überarbeitung der Bebauungsplanung einfließen zu lassen.

Mein Einspruch begründet sich wie folgt:

1. Die Zahl der Wohneinheiten wurde gegenüber dem ursprünglichen Plan vervierfacht. Damit vervielfacht sich auch die Zahl der an- und abfahrenden Autos. Die bisherige verkehrliche Erschließung in der Umgebung des Plangebiets kann den zu erwartenden zusätzlichen Verkehr nicht aufnehmen. Insbesondere die Situierung der drei Tiefgaragenausfahrten ist grob rücksichtslos und führt zu einem erheblichen Zuwachs an Verkehr und somit zu grober Überlastung des Kreuzeckwegs und des Seitenarms der Klötzlmüllerstraße. Es kommt zu erhöhten Luftschadstoff- und Lärmemissionen. Ich gehe davon aus, dass der Geräuschspitzenpegel von 60 dB-A deutlich überschritten wird. Dies führt zu einer unzumutbaren nächtlichen Lärmbelästigung. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und Verkehrssicherheit werden nicht gewahrt. Daher fordere ich ein verkehrsinfrastrukturelles Gutachten um zu überprüfen, ob die umgebenden Straßen der zusätzlichen Belastung überhaupt gewachsen sind. Explizit soll darin die Eignung des Kreuzeckwegs als Hauptzufahrtsstraße zum neuen Wohngebiet validiert werden. Ferner fordere ich vorab ein schalltechnisches Gutachten und ein Gutachten bezüglich der Luftschadstoffe, welche die Auswirkungen der geänderten Planung untersuchen.
2. Ich zweifle an, dass die vorgesehenen Bewohner-Parkplätze (225 Tiefgarage + 47 oberirdisch) bei 186 Wohneinheiten ausreichend sind und befürchte eine deutliche Verschlechterung der

Parksituation für die Anwohner. Wie ist sichergestellt, dass die 272 Parkplätze auch wirklich zum Abstellen der Fahrzeuge genutzt werden? Häufig nutzen Bewohner Stellplätze für andere Anwendungen (Roller, Fahrräder etc.) und die Autos parken dann wieder im Viertel. Von wie vielen PKW, die täglich zu Besuch kommen, gehen Sie aus und auf welcher Basis wurde dies ermittelt? Wo ist geplant dass diese Fahrzeuge parken? 11 Stellplätze sind dafür sicher nicht ausreichend. Stellen Sie ausführlich dar, wo die Bewohner des neuen Viertels parken sollen, wenn die Tiefgaragen bei einem Grundhochwasser oder einer Überschwemmung volllaufen sollten.

3. Der zunehmende Verkehr, durch die beiden Tiefgaragenausfahrten, im unterdimensionierten Kreuzeckweg, der keinen Bürgersteig hat, gefährdet die Sicherheit der Kinder auf Ihrem Schulweg. Das Schutzgut Mensch wird also erneut gefährdet. Ich fordere daher eine Verlegung der Tiefgaragenausfahrten an die Klötzlmüllerstraße, die dafür ausreichend dimensioniert ist. Des Weiteren fordere ich vor Genehmigung des Bebauungsplans ein Gutachten zu seinen Auswirkungen auf die Schulwegsicherheit des Kreuzeckwegs.
4. Die vorgesehene Grundflächen- und Geschossflächenzahl auf dem BMI-Gelände sind meines Erachtens zu hoch, die Bebauung ist insgesamt zu dicht. Die extreme Verdichtung zwischen den Häusern überträgt sich auf mein anliegendes Grundstück und gefährdet meine Gesundheit durch zu geringe Durchlüftung, Hitzestau im Sommer, steigende Luftschadstoffe und erhöhte Lärmemissionen. Auf Grund der oben genannten Punkte fordere ich ein schalltechnisches Gutachten und ein Gutachten bezüglich der Luftschadstoffe, welche die Auswirkungen des gesamten neuen Quartiers auf die bestehenden Anwohner untersucht.
5. Durch die geplanten Tiefgaragen kommt es zu einem Eingriff in den Grundwasserkörper. Ich befürchte starke Auswirkungen auf Strömungsstärke und -verlauf. Unter Umständen habe ich dann verstärkt Wasser im Keller. Durch die Wirkung des Grundhochwassers auf das Mauerwerk des Kellers einerseits und die Möglichkeit von Setzungen und Unterspülungen andererseits, befürchte ich eine mögliche, verstärkte Schädigung der Bausubstanz meines Hauses. Daher fordere ich ein hydrogeologisches Gutachten mit Grundwassermodell und ein aktuelles unabhängiges Bodengutachten, um die genannten Gefahren abschätzen zu können. Außerdem fordere ich vor konkreten Baumaßnahmen ein Beweissicherungsgutachten meines Hauses (Risse im Haus/Keller, Nässe/Feuchtigkeit Keller, etc.) auf Kosten des Bauherrn. Ferner fordere ich vor Baubeginn Garantien des Bauherrn für etwaig entstehende Schäden aufzukommen. Falls noch nicht vorhanden, fordere ich neue dauerhafte Grundwassermessstellen direkt auf dem Gelände der BMI zu errichten, damit der Stand und Verlauf des Grundwassers vor, während und nach der Bebauung exakt und beweiskräftig erfasst werden kann. Nur so haben Anwohner, Bauträger und Stadt Rechtssicherheit bei später auftretenden Schäden.
6. Bei der Neuplanung ist eine extreme Versiegelung auf dem Gelände vorgesehen. Im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse stellt dies eine große Gefahr für die umliegenden Anwohner dar. Wegen der PCB-Altlasten darf das Niederschlagswasser nicht versickern, sondern muss im Regelfall der Kanalisation zugeführt werden. Verschärfend kommt dazu, dass das zu bebauende Gelände beim geänderten Plan gegenüber den anliegenden Anwohnergrundstücken

eine große Geländeerhöhung aufweist. Im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse besteht die Gefahr, dass die Versickerungsfähigkeit des Geländes nicht ausreicht, die Kanalisation überlastet ist, und das Niederschlagswasser vom erhöhten BMI-Gelände auf die anliegenden Grundstücke abgedrängt wird. Bereits in der Vergangenheit kam es dadurch zu Rückstauungen und Wassereinbrüchen in den Kellern. Durch die Neubebauung ist diesbezüglich mit einer weiteren Verschlechterung zu rechnen. Dies führt zu einem enormen Grundhochwasser- und Überschwemmungsrisiko Risiko für mein Grundstück. Daher fordere ich ein Gutachten welches untersucht, ob die Kapazität der umliegenden Kanalisation im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse ausreichend dimensioniert ist. Ferner fordere ich ein Gutachten, um zu untersuchen, ob die Überdeckung der nicht bebauten Tiefgaragenbereiche, die Überdeckung auf den begrünten Flachdächern, die privaten versickerungsfähigen Hofflächen und die „vertikale Stapelung“ ausreichen, um im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse eine spürbare hydraulische Entlastung der Kanalisation zu gewährleisten.

7. Das Planungsgebiet ist flächenhaft mit PCB belastet. Im Grundwasser liegen die PCB-Belastungen noch im Bereich des Stufe-2-Wertes. Wie bei den Punkten 5. und 6. ausführlich dargestellt, gibt es durch die geänderte Planung erhebliche Grundwasserrisiken für die Anwohner. Es ist ohne weiteres zu erwarten, dass durch die Änderungen im Bebauungsplan neue Grundwasserhöhen und -strömungen auftreten und in der Folge mit PCB kontaminiertes Grundwasser auf die benachbarten Grundstücke, darunter auch mein Grundstück, verfrachtet wird. Es ist auch denkbar, dass sich eine PCB-Belastung unseres Brunnenwassers einstellt, dieses wird dann gesundheitsgefährdend und ist nicht mehr benutzbar. Eine mögliche Verfrachtung des PCBs gefährdet die Gesundheit meiner Familie und bedroht das Schutzgut Mensch. Sie vermindert außerdem den Wiederverkaufswert meines Hauses.

Ich fordere daher:

- a) Die ursprünglichen Sanierungsmaßnahmen vor einer Bebauung abzuschließen. Alle Sanierungsmöglichkeiten sind auszuschöpfen. Plädieren die sanierenden Firmen auf Unverhältnismäßigkeit, haben sie dies durch ein unabhängiges Gutachten zu belegen.
- b) Die sanierenden Firmen haben gutachterlich nachzuweisen, dass unter der Sauberkeitsschicht keine weiteren signifikant grundwassergefährdenden Altlasten mehr vorliegen, also alle wesentlichen Gefahrenquellen vollkommen zweifelsfrei gefunden und entsorgt wurden.
- c) Das Bodengutachten der ERM GmbH muss vom Umweltreferat erst abschließend bewertet werden. Das Umweltreferat muss ein eigenes, unabhängiges Bodengutachten erstellen lassen.
- d) Das Wasserwirtschaftsamt hat ein hydrogeologisches Gutachten zu veranlassen, welches insbesondere auch die Ausbreitung und Verfrachtung des PCB belasteten Grundwassers untersucht.

- e) Vor der Bebauung hat das ausführende Unternehmen durch ein baustoffliches Gutachten zu belegen, dass die für die Tiefgarage verwendeten Baustoffe keine negativen physikalisch-chemischen Auswirkungen auf die Mobilisation des PCBs aus dem Boden haben.
 - f) Im Zuge der Neubebauung ist sicherzustellen, dass es zu keinem Eingriff ins Grundwasser kommt.
 - g) Bis zur vollständigen Sanierung hat das BMI-Gelände im Altlastenkataster zu verbleiben.
 - h) Den Mitgliedern des Bausenats und den Anwohnern sind das Bodengutachten und das hydrogeologische Gutachten im Original und in gekürzter, verständlicher Zusammenfassung zugänglich zu machen.
 - i) Ich beantrage den Zeitraum für die Bürgerbeteiligung während der 1. Auslage bis zur Veröffentlichung der in h) genannten Gutachten zu verlängern. Alternativ ist erneut Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben, wenn die Gutachten vorliegen. Ich kann mich erst abschließend äußern, nachdem diese entscheidenden Gutachten vorliegen.
 - j) Die Böden und Grundwasser der Anwohner sind vor Baubeginn und nach Bauabschluss zur Beweissicherung, auf Kosten der Stadt bzw. des Bauwerbers oder des Bauherrn, zu beproben und auf etwaige, relevante Schadstoffe zu prüfen, damit Rechtsicherheit für Stadt, Bauwerber, Bauherr und Anwohner besteht.
 - k) Es soll ein unabhängiges Gutachten erstellt werden, das untersucht, ob der geänderte Plan das PCB- Grundwasserproblem besser löst als der alte Plan.
 - l) Wegen der großen potentiellen Gefährdung der zukünftigen Bewohner und Anwohner des BMI Geländes, sollte der Bausenat die Stellungnahmen von Umweltreferat und Wasserwirtschaftsamt nicht politisch überstimmen. In diesem Planverfahren muss allein nach wissenschaftlicher Faktenlage entschieden werden. Jegliches auch noch so kleine Restrisiko ist auszuschließen.
8. Ich zweifle die Rechtmäßigkeit des beschleunigten Verfahrens nach §13a BauGB an, da die beiden unabdingbaren Gutachten (abschließendes Bodengutachten, hydrogeologisches Gutachten mit Wassermodell insbesondere zur PCB-Verfrachtung) nicht vorliegen. Im vorliegenden Fall ist jedoch eine besonders gründliche Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB indiziert. Dies wegen §1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB. Es sind nämlich erhebliche Auswirkungen auf Grundwasser und Boden zu erwarten.
9. Es sollen zwölf, gleichhohe, viergeschossige Fremdkörper in extrem nachverdichteter Form, in Kasernenbauweise, direkt vor meiner Nase errichtet werden. Die Aufschüttung/Erhöhung des Geländes im Bereich von 1-1,5m ist eine optische Zumutung für die Anwohner. Durch diese grobe Verletzung der allgemeinen Grundlagen des guten Städtebaus sinkt die Lebensqualität auf meinem Grundstück und im neuen Viertel deutlich. Das Schutzgut Landschaftsbild wird gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan deutlich schlechter gestellt. In Kombination mit den Risiken bezüglich einer Zunahme der Grundhochwasserproblematik und damit

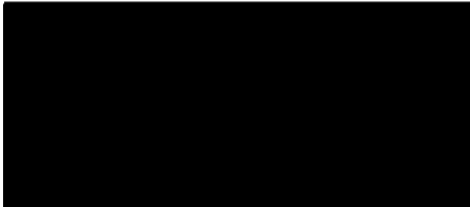
einhergehend einem Verfrachtungsrisiko der PCB-Altlasten auf mein Grundstück befürchte ich einen deutlichen Verlust beim Wiederverkaufswert meiner Immobilie. Daher fordere ich vor Genehmigung des geänderten Bebauungsplans ein Gutachten über den zu erwartenden Wertverlust meiner Immobilie in der Folge der Neuplanung zu erstellen. Hiermit fordere ich Garantien die möglichen Wertminderungen meiner Immobilie, verursacht durch den geänderten Bebauungsplan, auszugleichen. Stellen Sie dar, ob in diesem Zusammenhang entsprechende Rückstellungen gebildet werden.

10. Ich bezweifle, dass beim geänderten Plan im Sinne aller relevanter Beteiligter entschieden wurde. Bitte legen Sie ausführlich dar, inwieweit beim geänderten Bebauungsplan jetzt schon die Interessen der Anwohner berücksichtigt wurden!
11. Bitte legen Sie ausführlich dar, auf welcher Basis im Bausenat seriös über diesen Bebauungsplan entschieden werden konnte, obwohl die wesentlichen Gutachten nicht vorlagen!
12. In der Begründung zum neuen Plan wird folgendes ausgeführt „Es werden in starkem Maße Eigentums- und Mietwohnungen benötigt, während die Nachfrage nach Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern eher stagniert oder sogar rückläufig ist. Als Folge dessen wird im vorliegenden Deckblatt nunmehr ausschließlich Geschosswohnungsbau vorgesehen.“. Bitte belegen Sie dies anhand von Zahlen! Landshut ist die am zweitstärksten wachsende Stadt Deutschlands. Landshut West ist das begehrteste Wohnviertel innerhalb Landshuts. Meines Erachtens werden aktuell in Landshut West Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser nach wie vor stark nachgefragt.
13. Zuzugsplanung: Wie hoch ist das geplante jährliche Wachstum der Einwohnerzahlen in Landshut, dem ja mit verdichteter Bebauungsplanung Rechnung getragen werden soll? Welcher Anteil dieser steigenden Zahlen an Einwohnern ist dem Zuzug geschuldet? Inwieweit ist die Schaffung von Wohnraum für Zuziehende Aufgabe von Landshut und wie werden hier die Interessen der Landshuter Bürger vertreten?
14. Wie gliedert sich der geänderte Bebauungsplan in eine bürgerfreundliche städtische Gesamtplanung des Viertels ein? Bitte stellen Sie das Gesamtkonzept für das Klötzlmüllerviertel, inkl. Sicherstellung von ausreichend Freiraumgestaltung, Begegnungsstätten und der biologischen Erhaltung des Klötzlmühlbachs ausführlich dar!
15. Bitte legen Sie die konkreten Pläne und Gutachten vor, mit denen sich die umliegenden Krippen, Kindergärten und Schulen auf diese Mehrbelastung vorbereiten!
16. Der aus dem Vorgängerplan in alter Größe übernommene Kinderspielplatz ist aufgrund der Verdreifachung der Einwohnerzahl im neuen Plan zu klein und liegt unter den gesetzlichen Vorgaben!

17. Im Zuge des Klimawandels werden sich die Temperaturen und Starkregenereignisse in den nächsten Jahrzehnten sicher erhöhen. Stellen Sie bitte ausführlich dar, inwieweit diese Entwicklungen in der extrem verdichteten und versiegelten Neuplanung berücksichtigt wurden, in dem Grünflächen und große Bäume kaum vorkommen.

Mit freundlichen Grüßen





STADT LANDSHUT - Baureferat -	
Eing.:	21. Aug. 2019
61	

STADT LANDSHUT	
Eing.:	21. Aug. 2019
Baureferat - Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung	

An das Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Luitpoldstr. 29
84034 Landshut

Landshut, den 14.08.2019

**Einspruch gegen die / Stellungnahme zur
Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02-34 mit Deckblatt 1
„Zwischen Klötzlmüllerstraße und Klötzlmühlbach“ vom 28.06.2019**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit lege ich Einspruch gegen die Änderungen des im Betreff genannten Bebauungsplanes ein, weil ich als Anwohner durch die Neuplanung in meinen persönlichen Rechten unzumutbar beeinträchtigt werde. Ich fordere Sie auf zu folgenden Punkten detailliert, hinterlegt mit Gutachten, Stellung zu beziehen und diese Punkte entsprechend in eine Überarbeitung der Bebauungsplanung einfließen zu lassen.

Mein Einspruch begründet sich wie folgt:

1. Die Zahl der Wohneinheiten wurde gegenüber dem ursprünglichen Plan vervierfacht. Damit vervielfacht sich auch die Zahl der an- und abfahrenden Autos. Die bisherige verkehrliche Erschließung in der Umgebung des Plangebiets kann den zu erwartenden zusätzlichen Verkehr nicht aufnehmen. Insbesondere die Situierung der drei Tiefgaragenausfahrten ist grob rücksichtslos und führt zu einem erheblichen Zuwachs an Verkehr und somit zu grober Überlastung des Kreuzeckwegs und des Seitenarms der Klötzlmüllerstraße. Es kommt zu erhöhten Luftschadstoff- und Lärmemissionen. Ich gehe davon aus, dass der Geräuschspitzenpegel von 60 dB-A deutlich überschritten wird. Dies führt zu einer unzumutbaren nächtlichen Lärmbelästigung. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und Verkehrssicherheit werden nicht gewahrt. Daher fordere ich ein verkehrsinfrastrukturelles Gutachten um zu überprüfen, ob die umgebenden Straßen der zusätzlichen Belastung überhaupt gewachsen sind. Explizit soll darin die Eignung des Kreuzeckwegs als Hauptzufahrtsstraße zum neuen Wohngebiet validiert werden. Ferner fordere ich vorab ein schalltechnisches Gutachten und ein Gutachten bezüglich der Luftschadstoffe, welche die Auswirkungen der geänderten Planung untersuchen.
2. Ich zweifle an, dass die vorgesehenen Bewohner-Parkplätze (225 Tiefgarage + 47 oberirdisch) bei 186 Wohneinheiten ausreichend sind und befürchte eine deutliche Verschlechterung der

Parksituation für die Anwohner. Wie ist sichergestellt, dass die 272 Parkplätze auch wirklich zum Abstellen der Fahrzeuge genutzt werden? Häufig nutzen Bewohner Stellplätze für andere Anwendungen (Roller, Fahrräder etc.) und die Autos parken dann wieder im Viertel. Von wie vielen PKW, die täglich zu Besuch kommen, gehen Sie aus und auf welcher Basis wurde dies ermittelt? Wo ist geplant dass diese Fahrzeuge parken? 11 Stellplätze sind dafür sicher nicht ausreichend. Stellen Sie ausführlich dar, wo die Bewohner des neuen Viertels parken sollen, wenn die Tiefgaragen bei einem Grundhochwasser oder einer Überschwemmung volllaufen sollten.

3. Der zunehmende Verkehr, durch die beiden Tiefgaragenausfahrten, im unterdimensionierten Kreuzeckweg, der keinen Bürgersteig hat, gefährdet die Sicherheit der Kinder auf Ihrem Schulweg. Das Schutzgut Mensch wird also erneut gefährdet. Ich fordere daher eine Verlegung der Tiefgaragenausfahrten an die Klötzlmüllerstraße, die dafür ausreichend dimensioniert ist. Des Weiteren fordere ich vor Genehmigung des Bebauungsplans ein Gutachten zu seinen Auswirkungen auf die Schulwegsicherheit des Kreuzeckwegs.
4. Die vorgesehene Grundflächen- und Geschossflächenzahl auf dem BMI-Gelände sind meines Erachtens zu hoch, die Bebauung ist insgesamt zu dicht. Die extreme Verdichtung zwischen den Häusern überträgt sich auf mein anliegendes Grundstück und gefährdet meine Gesundheit durch zu geringe Durchlüftung, Hitzestau im Sommer, steigende Luftschadstoffe und erhöhte Lärmemissionen. Auf Grund der oben genannten Punkte fordere ich ein schalltechnisches Gutachten und ein Gutachten bezüglich der Luftschadstoffe, welche die Auswirkungen des gesamten neuen Quartiers auf die bestehenden Anwohner untersucht.
5. Durch die geplanten Tiefgaragen kommt es zu einem Eingriff in den Grundwasserkörper. Ich befürchte starke Auswirkungen auf Strömungsstärke und -verlauf. Unter Umständen habe ich dann verstärkt Wasser im Keller. Durch die Wirkung des Grundhochwassers auf das Mauerwerk des Kellers einerseits und die Möglichkeit von Setzungen und Unterspülungen andererseits, befürchte ich eine mögliche, verstärkte Schädigung der Bausubstanz meines Hauses. Daher fordere ich ein hydrogeologisches Gutachten mit Grundwassermodell und ein aktuelles unabhängiges Bodengutachten, um die genannten Gefahren abschätzen zu können. Außerdem fordere ich vor konkreten Baumaßnahmen ein Beweissicherungsgutachten meines Hauses (Risse im Haus/Keller, Nässe/Feuchtigkeit Keller, etc.) auf Kosten des Bauherrn. Ferner fordere ich vor Baubeginn Garantien des Bauherrn für etwaig entstehende Schäden aufzukommen. Falls noch nicht vorhanden, fordere ich neue dauerhafte Grundwassermessstellen direkt auf dem Gelände der BMI zu errichten, damit der Stand und Verlauf des Grundwassers vor, während und nach der Bebauung exakt und beweiskräftig erfasst werden kann. Nur so haben Anwohner, Bauträger und Stadt Rechtssicherheit bei später auftretenden Schäden.
6. Bei der Neuplanung ist eine extreme Versiegelung auf dem Gelände vorgesehen. Im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse stellt dies eine große Gefahr für die umliegenden Anwohner dar. Wegen der PCB-Altlasten darf das Niederschlagswasser nicht versickern, sondern muss im Regelfall der Kanalisation zugeführt werden. Verschärfend kommt dazu, dass das zu bebauende Gelände beim geänderten Plan gegenüber den anliegenden Anwohnergrundstücken

eine große Geländeerhöhung aufweist. Im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse besteht die Gefahr, dass die Versickerungsfähigkeit des Geländes nicht ausreicht, die Kanalisation überlastet ist, und das Niederschlagswasser vom erhöhten BMI-Gelände auf die anliegenden Grundstücke abgedrängt wird. Bereits in der Vergangenheit kam es dadurch zu Rückstauungen und Wassereinbrüchen in den Kellern. Durch die Neubebauung ist diesbezüglich mit einer weiteren Verschlechterung zu rechnen. Dies führt zu einem enormen Grundhochwasser- und Überschwemmungsrisiko Risiko für mein Grundstück. Daher fordere ich ein Gutachten welches untersucht, ob die Kapazität der umliegenden Kanalisation im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse ausreichend dimensioniert ist. Ferner fordere ich ein Gutachten, um zu untersuchen, ob die Überdeckung der nicht bebauten Tiefgaragenbereiche, die Überdeckung auf den begrünten Flachdächern, die privaten versickerungsfähigen Hofflächen und die „vertikale Stapelung“ ausreichen, um im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse eine spürbare hydraulische Entlastung der Kanalisation zu gewährleisten.

7. Das Planungsgebiet ist flächenhaft mit PCB belastet. Im Grundwasser liegen die PCB-Belastungen noch im Bereich des Stufe-2-Wertes. Wie bei den Punkten 5. und 6. ausführlich dargestellt, gibt es durch die geänderte Planung erhebliche Grundwasserrisiken für die Anwohner. Es ist ohne weiteres zu erwarten, dass durch die Änderungen im Bebauungsplan neue Grundwasserhöhen und -strömungen auftreten und in der Folge mit PCB kontaminiertes Grundwasser auf die benachbarten Grundstücke, darunter auch mein Grundstück, verfrachtet wird. Es ist auch denkbar, dass sich eine PCB-Belastung unseres Brunnenwassers einstellt, dieses wird dann gesundheitsgefährdend und ist nicht mehr benutzbar. Eine mögliche Verfrachtung des PCBs gefährdet die Gesundheit meiner Familie und bedroht das Schutzgut Mensch. Sie vermindert außerdem den Wiederverkaufswert meines Hauses.

Ich fordere daher:

- a) Die ursprünglichen Sanierungsmaßnahmen vor einer Bebauung abzuschließen. Alle Sanierungsmöglichkeiten sind auszuschöpfen. Plädieren die sanierenden Firmen auf Unverhältnismäßigkeit, haben sie dies durch ein unabhängiges Gutachten zu belegen.
- b) Die sanierenden Firmen haben gutachterlich nachzuweisen, dass unter der Sauberkeitsschicht keine weiteren signifikant grundwassergefährdenden Altlasten mehr vorliegen, also alle wesentlichen Gefahrenquellen vollkommen zweifelsfrei gefunden und entsorgt wurden.
- c) Das Bodengutachten der ERM GmbH muss vom Umweltreferat erst abschließend bewertet werden. Das Umweltreferat muss ein eigenes, unabhängiges Bodengutachten erstellen lassen.
- d) Das Wasserwirtschaftsamt hat ein hydrogeologisches Gutachten zu veranlassen, welches insbesondere auch die Ausbreitung und Verfrachtung des PCB belasteten Grundwassers untersucht.

- e) Vor der Bebauung hat das ausführende Unternehmen durch ein baustoffliches Gutachten zu belegen, dass die für die Tiefgarage verwendeten Baustoffe keine negativen physikalisch-chemischen Auswirkungen auf die Mobilisation des PCBs aus dem Boden haben.
 - f) Im Zuge der Neubebauung ist sicherzustellen, dass es zu keinem Eingriff ins Grundwasser kommt.
 - g) Bis zur vollständigen Sanierung hat das BMI-Gelände im Altlastenkataster zu verbleiben.
 - h) Den Mitgliedern des Bausenats und den Anwohnern sind das Bodengutachten und das hydrogeologische Gutachten im Original und in gekürzter, verständlicher Zusammenfassung zugänglich zu machen.
 - i) Ich beantrage den Zeitraum für die Bürgerbeteiligung während der 1. Auslage bis zur Veröffentlichung der in h) genannten Gutachten zu verlängern. Alternativ ist erneut Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben, wenn die Gutachten vorliegen. Ich kann mich erst abschließend äußern, nachdem diese entscheidenden Gutachten vorliegen.
 - j) Die Böden und Grundwasser der Anwohner sind vor Baubeginn und nach Bauabschluss zur Beweissicherung, auf Kosten der Stadt bzw. des Bauwerbers oder des Bauherrn, zu beproben und auf etwaige, relevante Schadstoffe zu prüfen, damit Rechtsicherheit für Stadt, Bauwerber, Bauherr und Anwohner besteht.
 - k) Es soll ein unabhängiges Gutachten erstellt werden, das untersucht, ob der geänderte Plan das PCB- Grundwasserproblem besser löst als der alte Plan.
 - l) Wegen der großen potentiellen Gefährdung der zukünftigen Bewohner und Anwohner des BMI Geländes, sollte der Bausenat die Stellungnahmen von Umweltreferat und Wasserwirtschaftsamt nicht politisch überstimmen. In diesem Planverfahren muss allein nach wissenschaftlicher Faktenlage entschieden werden. Jegliches auch noch so kleine Restrisiko ist auszuschließen.
8. Ich zweifle die Rechtmäßigkeit des beschleunigten Verfahrens nach §13a BauGB an, da die beiden unabdingbaren Gutachten (abschließendes Bodengutachten, hydrogeologisches Gutachten mit Wassermmodell insbesondere zur PCB-Verfrachtung) nicht vorliegen. Im vorliegenden Fall ist jedoch eine besonders gründliche Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB indiziert. Dies wegen §1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB. Es sind nämlich erhebliche Auswirkungen auf Grundwasser und Boden zu erwarten.
9. Es sollen zwölf, gleichhohe, viergeschossige Fremdkörper in extrem nachverdichteter Form, in Kasernenbauweise, direkt vor meiner Nase errichtet werden. Die Aufschüttung/Erhöhung des Geländes im Bereich von 1-1,5m ist eine optische Zumutung für die Anwohner. Durch diese grobe Verletzung der allgemeinen Grundlagen des guten Städtebaus sinkt die Lebensqualität auf meinem Grundstück und im neuen Viertel deutlich. Das Schutzgut Landschaftsbild wird gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan deutlich schlechter gestellt. In Kombination mit den Risiken bezüglich einer Zunahme der Grundhochwasserproblematik und damit

einhergehend einem Verfrachtungsrisiko der PCB-Altlasten auf mein Grundstück befürchte ich einen deutlichen Verlust beim Wiederverkaufswert meiner Immobilie. Daher fordere ich vor Genehmigung des geänderten Bebauungsplans ein Gutachten über den zu erwartenden Wertverlust meiner Immobilie in der Folge der Neuplanung zu erstellen. Hiermit fordere ich Garantien die möglichen Wertminderungen meiner Immobilie, verursacht durch den geänderten Bebauungsplan, auszugleichen. Stellen Sie dar, ob in diesem Zusammenhang entsprechende Rückstellungen gebildet werden.

10. Ich bezweifle, dass beim geänderten Plan im Sinne aller relevanter Beteiligter entschieden wurde. Bitte legen Sie ausführlich dar, inwieweit beim geänderten Bebauungsplan jetzt schon die Interessen der Anwohner berücksichtigt wurden!
11. Bitte legen Sie ausführlich dar, auf welcher Basis im Bausenat seriös über diesen Bebauungsplan entschieden werden konnte, obwohl die wesentlichen Gutachten nicht vorlagen!
12. In der Begründung zum neuen Plan wird folgendes ausgeführt „Es werden in starkem Maße Eigentums- und Mietwohnungen benötigt, während die Nachfrage nach Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern eher stagniert oder sogar rückläufig ist. Als Folge dessen wird im vorliegenden Deckblatt nunmehr ausschließlich Geschosßwohnungsbau vorgesehen.“. Bitte belegen Sie dies anhand von Zahlen! Landshut ist die am zweitstärksten wachsende Stadt Deutschlands. Landshut West ist das begehrteste Wohnviertel innerhalb Landshuts. Meines Erachtens werden aktuell in Landshut West Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser nach wie vor stark nachgefragt.
13. Zuzugsplanung: Wie hoch ist das geplante jährliche Wachstum der Einwohnerzahlen in Landshut, dem ja mit verdichteter Bebauungsplanung Rechnung getragen werden soll? Welcher Anteil dieser steigenden Zahlen an Einwohnern ist dem Zuzug geschuldet? Inwieweit ist die Schaffung von Wohnraum für Zuziehende Aufgabe von Landshut und wie werden hier die Interessen der Landshuter Bürger vertreten?
14. Wie gliedert sich der geänderte Bebauungsplan in eine bürgerfreundliche städtische Gesamtplanung des Viertels ein? Bitte stellen Sie das Gesamtkonzept für das Klötzlmüllerviertel, inkl. Sicherstellung von ausreichend Freiraumgestaltung, Begegnungsstätten und der biologischen Erhaltung des Klötzlmühlbachs ausführlich dar!
15. Bitte legen Sie die konkreten Pläne und Gutachten vor, mit denen sich die umliegenden Krippen, Kindergärten und Schulen auf diese Mehrbelastung vorbereiten!
16. Der aus dem Vorgängerplan in alter Größe übernommene Kinderspielplatz ist aufgrund der Verdreifachung der Einwohnerzahl im neuen Plan zu klein und liegt unter den gesetzlichen Vorgaben!

17. Im Zuge des Klimawandels werden sich die Temperaturen und Starkregenereignisse in den nächsten Jahrzehnten sicher erhöhen. Stellen Sie bitte ausführlich dar, inwieweit diese Entwicklungen in der extrem verdichteten und versiegelten Neuplanung berücksichtigt wurden, in dem Grünflächen und große Bäume kaum vorkommen.

Mit freundlichen Grüßen





An das Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Luitpoldstr. 29
84034 Landshut

Landshut, den 14.08.2019

**Einspruch gegen die / Stellungnahme zur
Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02-34 mit Deckblatt 1
„Zwischen Klötzlmüllerstraße und Klötzlmühlbach“ vom 28.06.2019**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit lege ich Einspruch gegen die Änderungen des im Betreff genannten Bebauungsplanes ein, weil ich als Anwohner durch die Neuplanung in meinen persönlichen Rechten unzumutbar beeinträchtigt werde. Ich fordere Sie auf zu folgenden Punkten detailliert, hinterlegt mit Gutachten, Stellung zu beziehen und diese Punkte entsprechend in eine Überarbeitung der Bebauungsplanung einfließen zu lassen.

Mein Einspruch begründet sich wie folgt:

1. Die Zahl der Wohneinheiten wurde gegenüber dem ursprünglichen Plan vervierfacht. Damit vervielfacht sich auch die Zahl der an- und abfahrenden Autos. Die bisherige verkehrliche Erschließung in der Umgebung des Plangebiets kann den zu erwartenden zusätzlichen Verkehr nicht aufnehmen. Insbesondere die Situierung der beiden Tiefgaragenausfahrten am Kreuzeckweg ist grob rücksichtslos und führt zu einem erheblichen Zuwachs an Verkehr und somit zu grober Überlastung des Kreuzeckwegs. Dadurch kommt es zu erhöhten Luftschadstoff- und Lärmemissionen. Ich gehe davon aus, dass der Geräuschspitzenpegel von 60 dB-A deutlich überschritten wird. Dies führt zu einer unzumutbaren nächtlichen Lärmbelästigung. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und Verkehrssicherheit werden nicht gewahrt. Daher fordere ich ein verkehrsinfrastrukturelles Gutachten um zu überprüfen, ob die umgebenden Straßen der zusätzlichen Belastung überhaupt gewachsen sind. Explizit soll darin die Eignung des Kreuzeckwegs als Hauptzufahrtsstraße zum neuen Wohngebiet validiert werden. Ferner fordere ich vorab ein schalltechnisches Gutachten und ein Gutachten bezüglich der Luftschadstoffe, welche die Auswirkungen der geänderten Planung, insbesondere im Bereich des Kreuzeckwegs, untersuchen.
2. Ich zweifle an, dass die vorgesehenen Bewohner-Parkplätze (225 Tiefgarage + 47 oberirdisch) bei 186 Wohneinheiten ausreichend sind und befürchte eine deutliche Verschlechterung der Parksituation für die Anwohner. Wie ist sichergestellt, dass die 272 Parkplätze auch wirklich

zum Abstellen der Fahrzeuge genutzt werden? Häufig nutzen Bewohner Stellplätze für andere Anwendungen (Roller, Fahrräder etc.) und die Autos parken dann wieder im Viertel. Von wie vielen PKW, die täglich zu Besuch kommen, gehen Sie aus und auf welcher Basis wurde dies ermittelt? Wo ist geplant dass diese Fahrzeuge parken? 11 Stellplätze sind dafür sicher nicht ausreichend. Stellen Sie ausführlich dar, wo die Bewohner des neuen Viertels parken sollen, wenn die Tiefgaragen bei einem Grundhochwasser oder einer Überschwemmung volllaufen sollten.

3. Der zunehmende Verkehr, durch die beiden Tiefgaragenausfahrten, im unterdimensionierten Kreuzeckweg, der keinen Bürgersteig hat, gefährdet die Sicherheit der Kinder auf Ihrem Schulweg. Das Schutzgut Mensch wird also erneut gefährdet. Ich fordere daher eine Verlegung der Tiefgaragenausfahrten an die Klötzlmüllerstraße, die dafür ausreichend dimensioniert ist. Des Weiteren fordere ich vor Genehmigung des Bebauungsplans ein Gutachten zu seinen Auswirkungen auf die Schulwegsicherheit des Kreuzeckwegs.
4. Die vorgesehene Grundflächen- und Geschossflächenzahl auf dem BMI-Gelände sind meines Erachtens zu hoch, die Bebauung ist insgesamt zu dicht. Die extreme Verdichtung zwischen den Häusern überträgt sich auf mein anliegendes Grundstück und gefährdet meine Gesundheit durch zu geringe Durchlüftung, Hitzestau im Sommer, steigende Luftschadstoffe und erhöhte Lärmemissionen. Auf Grund der oben genannten Punkte fordere ich ein schalltechnisches Gutachten und ein Gutachten bezüglich der Luftschadstoffe, welche die Auswirkungen des gesamten neuen Quartiers auf die bestehenden Anwohner untersucht.
5. Durch die geplanten Tiefgaragen kommt es zu einem Eingriff in den Grundwasserkörper. Ich befürchte starke Auswirkungen auf Strömungsstärke und -verlauf. Unter Umständen habe ich dann verstärkt Wasser im Keller. Durch die Wirkung des Grundhochwassers auf das Mauerwerk des Kellers einerseits und die Möglichkeit von Setzungen und Unterspülungen andererseits, befürchte ich eine mögliche, verstärkte Schädigung der Bausubstanz meines Hauses. Daher fordere ich ein hydrogeologisches Gutachten mit Grundwassermodell und ein aktuelles unabhängiges Bodengutachten, um die genannten Gefahren abschätzen zu können. Außerdem fordere ich vor konkreten Baumaßnahmen ein Beweissicherungsgutachten meines Hauses (Risse im Haus/Keller, Nässe/Feuchtigkeit Keller, etc.) auf Kosten des Bauherrn. Dies ist insbesondere im Falle einer Besspundwandung der Baugrube, im Zuge von Baumaßnahmen an meiner unmittelbaren Grundstücksgrenze zur BMI, eine unabdingbare Notwendigkeit. Ferner fordere ich vor Baubeginn Garantien des Bauherrn für etwaig entstehende Schäden aufzukommen. Falls noch nicht vorhanden, fordere ich neue dauerhafte Grundwassermessstellen direkt auf dem Gelände der BMI zu errichten, damit der Stand und Verlauf des Grundwassers vor, während und nach der Bebauung exakt und beweiskräftig erfasst werden kann. Nur so haben Anwohner, Bauträger und Stadt Rechtssicherheit bei später auftretenden Schäden.
6. Bei der Neuplanung ist eine extreme Versiegelung auf dem Gelände vorgesehen. Im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse stellt dies eine große Gefahr für die umliegenden Anwohner dar. Wegen der PCB-Altlasten darf das Niederschlagswasser nicht versickern, sondern muss im Regelfall der Kanalisation zugeführt werden. Verschärfend kommt dazu, dass das zu

bebauende Gelände beim geänderten Plan gegenüber den anliegenden Anwohnergrundstücken eine große Geländeerhöhung aufweist. Im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse besteht die Gefahr, dass die Versickerungsfähigkeit des Geländes nicht ausreicht, die Kanalisation überlastet ist, und das Niederschlagswasser vom erhöhten BMI-Gelände auf die anliegenden Grundstücke abgedrängt wird. Bereits in der Vergangenheit kam es dadurch zu Rückstauungen und Wassereintritten in den Kellern. Durch die Neubebauung ist diesbezüglich mit einer weiteren Verschlechterung zu rechnen. Dies führt zu einem enormen Grundhochwasser- und Überschwemmungsrisiko Risiko für mein Grundstück. Daher fordere ich ein Gutachten welches untersucht, ob die Kapazität der umliegenden Kanalisation im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse ausreichend dimensioniert ist. Ferner fordere ich ein Gutachten, um zu untersuchen, ob die Überdeckung der nicht bebauten Tiefgaragenbereiche, die Überdeckung auf den begrünten Flachdächern, die privaten versickerungsfähigen Hofflächen und die „vertikale Stapelung“ ausreichen, um im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse eine spürbare hydraulische Entlastung der Kanalisation zu gewährleisten.

7. Das Planungsgebiet ist flächenhaft mit PCB belastet. Im Grundwasser liegen die PCB-Belastungen noch im Bereich des Stufe-2-Wertes. Wie bei den Punkten 5. und 6. ausführlich dargestellt, gibt es durch die geänderte Planung erhebliche Grundwasserrisiken für die Anwohner. Es ist ohne weiteres zu erwarten, dass durch die Änderungen im Bebauungsplan neue Grundwasserhöhen und -strömungen auftreten und in der Folge mit PCB kontaminiertes Grundwasser auf die benachbarten Grundstücke, darunter auch mein Grundstück, verfrachtet wird. Es ist auch denkbar, dass sich eine PCB-Belastung unseres Brunnenwassers einstellt, dieses wird dann gesundheitsgefährdend und ist nicht mehr benutzbar. Eine mögliche Verfrachtung des PCBs gefährdet die Gesundheit meiner Familie und bedroht das Schutzgut Mensch. Sie vermindert außerdem den Wiederverkaufswert meines Hauses.

Ich fordere daher:

- a) Die ursprünglichen Sanierungsmaßnahmen vor einer Bebauung abzuschließen. Alle Sanierungsmöglichkeiten sind auszuschöpfen. Plädieren die sanierenden Firmen auf Unverhältnismäßigkeit, haben sie dies durch ein unabhängiges Gutachten zu belegen.
- b) Die sanierenden Firmen haben gutachterlich nachzuweisen, dass unter der Sauberkeitsschicht keine weiteren signifikant grundwassergefährdenden Altlasten mehr vorliegen, also alle wesentlichen Gefahrenquellen vollkommen zweifelsfrei gefunden und entsorgt wurden.
- c) Das Bodengutachten der ERM GmbH muss vom Umweltreferat erst abschließend bewertet werden. Das Umweltreferat muss ein eigenes, unabhängiges Bodengutachten erstellen lassen.
- d) Das Wasserwirtschaftsamt hat ein hydrogeologisches Gutachten zu veranlassen, welches insbesondere auch die Ausbreitung und Verfrachtung des PCB belasteten Grundwassers untersucht.

- c) Vor der Bebauung hat das ausführende Unternehmen durch ein baustoffliches Gutachten zu belegen, dass die für die Tiefgarage verwendeten Baustoffe keine negativen physikalisch-chemischen Auswirkungen auf die Mobilisation des PCBs aus dem Boden haben.
 - f) Im Zuge der Neubebauung ist sicherzustellen, dass es zu keinem Eingriff ins Grundwasser kommt.
 - g) Bis zur vollständigen Sanierung hat das BMI-Gelände im Altlastenkataster zu verbleiben.
 - h) Den Mitgliedern des Bausenats und den Anwohnern sind das Bodengutachten und das hydrogeologische Gutachten im Original und in gekürzter, verständlicher Zusammenfassung zugänglich zu machen.
 - i) Ich beantrage den Zeitraum für die Bürgerbeteiligung während der 1. Auslage bis zur Veröffentlichung der in h) genannten Gutachten zu verlängern. Alternativ ist erneut Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben, wenn die Gutachten vorliegen. Ich kann mich erst abschließend äußern, nachdem diese entscheidenden Gutachten vorliegen.
 - j) Die Böden und Grundwasser der Anwohner sind vor Baubeginn und nach Bauabschluss zur Beweissicherung, auf Kosten der Stadt bzw. des Bauwerbers oder des Bauherrn, zu beproben und auf etwaige, relevante Schadstoffe zu prüfen, damit Rechtsicherheit für Stadt, Bauwerber, Bauherr und Anwohner besteht.
 - k) Es soll ein unabhängiges Gutachten erstellt werden, das untersucht, ob der geänderte Plan das PCB- Grundwasserproblem besser löst als der alte Plan.
 - l) Wegen der großen potentiellen Gefährdung der zukünftigen Bewohner und Anwohner des BMI Geländes, sollte der Bausenat die Stellungnahmen von Umweltreferat und Wasserwirtschaftsamt nicht politisch überstimmen. In diesem Planverfahren muss allein nach wissenschaftlicher Faktenlage entschieden werden. Jegliches auch noch so kleine Restrisiko ist auszuschließen.
8. Ich zweifle die Rechtmäßigkeit des beschleunigten Verfahrens nach §13a BauGB an, da die beiden unabdingbaren Gutachten (abschließendes Bodengutachten, hydrogeologisches Gutachten mit Wassermmodell insbesondere zur PCB-Verfrachtung) nicht vorliegen. Im vorliegenden Fall ist jedoch eine besonders gründliche Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB indiziert. Dies wegen §1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB. Es sind nämlich erhebliche Auswirkungen auf Grundwasser und Boden zu erwarten.
9. Es sollen zwölf, gleichhohe, viergeschossige Fremdkörper in extrem nachverdichteter Form, in Kasernenbauweise, direkt vor meiner Nase errichtet werden. Die Aufschüttung/Erhöhung des Geländes im Bereich von 1-1,5m ist eine optische Zumutung für die direkten Anwohner in der ersten Reihe. Durch diese grobe Verletzung der allgemeinen Grundlagen des guten Städtebaus sinkt die Lebensqualität auf meinem Grundstück und im neuen Viertel deutlich. Das Schutzgut Landschaftsbild wird gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan deutlich schlechter gestellt. In Kombination mit den Risiken bezüglich einer Zunahme der

Grundhochwasserproblematik und damit einhergehend einem Verfrachtungsrisiko der PCB-Altlasten auf mein Grundstück befürchte ich einen deutlichen Verlust beim Wiederverkaufswert meiner Immobilie. Daher fordere ich vor Genehmigung des geänderten Bebauungsplans ein Gutachten über den zu erwartenden Wertverlust meiner Immobilie in der Folge der Neuplanung zu erstellen. Hiermit fordere ich Garantien die möglichen Wertminderungen meiner Immobilie, verursacht durch den geänderten Bebauungsplan, auszugleichen. Stellen Sie dar, ob in diesem Zusammenhang entsprechende Rückstellungen gebildet werden.

10. Ich bezweifle, dass beim geänderten Plan im Sinne aller relevanter Beteiligter entschieden wurde. Bitte legen Sie ausführlich dar, inwieweit beim geänderten Bebauungsplan jetzt schon die Interessen der Anwohner berücksichtigt wurden!
11. Bitte legen Sie ausführlich dar, auf welcher Basis im Bauseat scriös über diesen Bebauungsplan entschieden werden konnte, obwohl die wesentlichen Gutachten nicht vorlagen!
12. In der Begründung zum neuen Plan wird im Absatz 4.1 folgendes ausgeführt „Es werden in starkem Maße Eigentums- und Mietwohnungen benötigt, während die Nachfrage nach Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern eher stagniert oder sogar rückläufig ist. Als Folge dessen wird im vorliegenden Deckblatt nunmehr ausschließlich Geschloßwohnungsbau vorgesehen.“. Bitte belegen Sie dies anhand von Zahlen! Landshut ist die am zweitstärksten wachsende Stadt Deutschlands. Landshut West ist das begehrteste Wohnviertel innerhalb Landshuts. Meines Erachtens werden aktuell in Landshut West Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser nach wie vor stark nachgefragt.
13. Zuzugsplanung: Wie hoch ist das geplante jährliche Wachstum der Einwohnerzahlen in Landshut, dem ja mit verdichteter Bebauungsplanung Rechnung getragen werden soll? Welcher Anteil dieser steigenden Zahlen an Einwohnern ist dem Zuzug geschuldet? Inwieweit ist die Schaffung von Wohnraum für Zuziehende Aufgabe von Landshut und wie werden hier die Interessen der Landshuter Bürger vertreten?
14. Wie gliedert sich der geänderte Bebauungsplan in eine bürgerfreundliche städtische Gesamtplanung des Viertels ein? Bitte stellen Sie das Gesamtkonzept für das Klötzlmüllerviertel, inkl. Sicherstellung von ausreichend Freiraumgestaltung, Begegnungsstätten und der biologischen Erhaltung des Klötzlmühlbachs ausführlich dar!
15. Bitte legen Sie die konkreten Pläne und Gutachten vor, mit denen sich die umliegenden Krippen, Kindergärten und Schulen auf diese Mehrbelastung vorbereiten!
16. Der aus dem Vorgängerplan in alter Größe übernommene Kinderspielplatz ist aufgrund der Verdreifachung der Einwohnerzahl im neuen Plan zu klein und liegt unter den gesetzlichen Vorgaben!
17. Im Zuge des Klimawandels werden sich die Temperaturen und Starkregenereignisse in den nächsten Jahrzehnten sicher erhöhen. Stellen Sie bitte ausführlich dar, inwieweit diese

Entwicklungen in der extrem verdichteten und versiegelten Neuplanung berücksichtigt wurden, in dem Grünflächen und große Bäume kaum vorkommen.

Mit freundlichen Grüßen



STADT LANDSHUT

Eing.: 19. Aug. 2019

Baureferat - Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

STADT LANDSHUT

- Baureferat -

Eing.: 16. Aug. 2019

An das Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Luitpoldstr. 29
84034 Landshut

Landshut, den 14.08.2019

**Einspruch gegen die / Stellungnahme zur
Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02-34 mit Deckblatt 1
„Zwischen Klötzlmüllerstraße und Klötzlmühlbach“ vom 28.06.2019**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit lege ich Einspruch gegen die Änderungen des im Betreff genannten Bebauungsplanes ein, weil ich als Anwohner durch die Neuplanung in meinen persönlichen Rechten unzumutbar beeinträchtigt werde. Ich fordere Sie auf zu folgenden Punkten detailliert, hinterlegt mit Gutachten, Stellung zu beziehen und diese Punkte entsprechend in eine Überarbeitung der Bebauungsplanung einfließen zu lassen.

Mein Einspruch begründet sich wie folgt:

1. Die Zahl der Wohneinheiten wurde gegenüber dem ursprünglichen Plan vervierfacht. Damit vervielfacht sich auch die Zahl der an- und abfahrenden Autos. Die bisherige verkehrliche Erschließung in der Umgebung des Plangebiets kann den zu erwartenden zusätzlichen Verkehr nicht aufnehmen. Insbesondere die Situierung der Tiefgaragenausfahrt im Seitenarm der Klötzlmüllerstraße, im Bereich der früheren BMI-Zufahrt, ist grob rücksichtslos und führt zu einem erheblichen Zuwachs an Verkehr und somit zu grober Überlastung im Seitenarm der Klötzlmüllerstraße. Dadurch kommt es zu erhöhten Luftschadstoff- und Lärmemissionen. Ich gehe davon aus, dass der Geräuschspitzenpegel von 60 dB-A deutlich überschritten wird. Dies führt zu einer unzumutbaren nächtlichen Lärmbelästigung. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und Verkehrssicherheit werden nicht gewahrt. Daher fordere ich ein verkehrsinfrastrukturelles Gutachten um zu überprüfen, ob die umgebenden Straßen der zusätzlichen Belastung überhaupt gewachsen sind. Explizit soll darin die Eignung des Seitenarms der Klötzlmüllerstraße als Zufahrtsstraße zum neuen Wohngebiet validiert werden.

- Ferner fordere ich vorab ein schalltechnisches Gutachten und ein Gutachten bezüglich der Luftschadstoffe, welche die Auswirkungen der geänderten Planung, insbesondere im Bereich des Seitenarms der Klötzlmüllerstraße, untersuchen.
2. Ich zweifle an, dass die vorgesehenen Bewohner-Parkplätze (225 Tiefgarage + 47 oberirdisch) bei 186 Wohneinheiten ausreichend sind und befürchte eine deutliche Verschlechterung der Parksituation für die Anwohner. Wie ist sichergestellt, dass die 272 Parkplätze auch wirklich zum Abstellen der Fahrzeuge genutzt werden? Häufig nutzen Bewohner Stellplätze für andere Anwendungen (Roller, Fahrräder etc.) und die Autos parken dann wieder im Viertel. Von wie vielen PKW, die täglich zu Besuch kommen, gehen Sie aus und auf welcher Basis wurde dies ermittelt? Wo ist geplant dass diese Fahrzeuge parken? 11 Stellplätze sind dafür sicher nicht ausreichend. Stellen Sie ausführlich dar, wo die Bewohner des neuen Viertels parken sollen, wenn die Tiefgaragen bei einem Grundhochwasser oder einer Überschwemmung volltaufen sollten.
 3. Die vorgesehene Grundflächen- und Geschossflächenzahl auf dem BMI-Gelände sind meines Erachtens zu hoch, die Bebauung ist insgesamt zu dicht. Die extreme Verdichtung zwischen den Häusern überträgt sich auf mein anliegendes Grundstück und gefährdet meine Gesundheit durch zu geringe Durchlüftung, Hitzestau im Sommer, steigende Luftschadstoffe und erhöhte Lärmemissionen. Auf Grund der oben genannten Punkte fordere ich ein schalltechnisches Gutachten und ein Gutachten bezüglich der Luftschadstoffe, welche die Auswirkungen des gesamten neuen Quartiers auf die bestehenden Anwohner untersucht.
 4. Durch die geplanten Tiefgaragen kommt es zu einem Eingriff in den Grundwasserkörper. Ich befürchte starke Auswirkungen auf Strömungsstärke und -verlauf. Unter Umständen habe ich dann verstärkt Wasser im Keller. Durch die Wirkung des Grundhochwassers auf das Mauerwerk des Kellers einerseits und die Möglichkeit von Setzungen und Unterspülungen andererseits, befürchte ich eine mögliche, verstärkte Schädigung der Bausubstanz meines Hauses. Daher fordere ich ein hydrogeologisches Gutachten mit Grundwassermodell und ein aktuelles unabhängiges Bodengutachten, um die genannten Gefahren abschätzen zu können. Außerdem fordere ich vor konkreten Baumaßnahmen ein Beweissicherungsgutachten meines Hauses (Risse im Haus/Keller, Nässe/Feuchtigkeit Keller, etc.) auf Kosten des Bauherrn. Dies ist insbesondere im Falle einer Besspundwandung der Baugrube, im Zuge von Baumaßnahmen an meiner unmittelbaren Grundstücksgrenze zur BMI, eine unabdingbare Notwendigkeit. Ferner fordere ich vor Baubeginn Garantien des Bauherrn für etwaig entstehende Schäden aufzukommen. Falls noch nicht vorhanden, fordere ich neue dauerhafte Grundwassermessstellen direkt auf dem Gelände der BMI zu errichten, damit der Stand und Verlauf des Grundwassers vor, während und nach der Bebauung exakt und beweiskräftig erfasst werden kann. Nur so haben Anwohner, Bauträger und Stadt Rechtssicherheit bei später auftretenden Schäden.
 5. Bei der Neuplanung ist eine extreme Versiegelung auf dem Gelände vorgesehen. Im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse stellt dies eine große Gefahr für die umliegenden Anwohner dar. Wegen der PCB-Altlasten darf das Niederschlagswasser nicht versickern, sondern muss im

Regelfall der Kanalisation zugeführt werden. Verschärfend kommt dazu, dass das zu bebauende Gelände beim geänderten Plan gegenüber den anliegenden Anwohnergrundstücken eine große Geländeerhöhung aufweist. Im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse besteht die Gefahr, dass die Versickerungsfähigkeit des Geländes nicht ausreicht, die Kanalisation überlastet ist, und das Niederschlagswasser vom erhöhten BMI-Gelände auf die anliegenden Grundstücke abgedrängt wird. Bereits in der Vergangenheit kam es dadurch zu Rückstauungen und Wassereintritten in den Kellern. Durch die Neubebauung ist diesbezüglich mit einer weiteren Verschlechterung zu rechnen. Dies führt zu einem enormen Grundhochwasser- und Überschwemmungsrisiko Risiko für mein Grundstück. Daher fordere ich ein Gutachten welches untersucht, ob die Kapazität der umliegenden Kanalisation im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse ausreichend dimensioniert ist. Ferner fordere ich ein Gutachten, um zu untersuchen, ob die Überdeckung der nicht bebauten Tiefgaragenbereiche, die Überdeckung auf den begrünten Flachdächern, die privaten versickerungsfähigen Hofflächen und die „vertikale Stapelung“ ausreichen, um im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse eine spürbare hydraulische Entlastung der Kanalisation zu gewährleisten.

6. Das Planungsgebiet ist flächenhaft mit PCB belastet. Im Grundwasser liegen die PCB-Belastungen noch im Bereich des Stufe-2-Wertes. Die PCB-Bodenbelastung liegt im Westen des Grundstücks, laut Verwaltungsauslage, ebenfalls noch über den Grenzwerten. Wie bei den Punkten 5. und 6. ausführlich dargestellt, gibt es durch die geänderte Planung erhebliche Grundwasserrisiken für die Anwohner. Es ist ohne weiteres zu erwarten, dass durch die Änderungen im Bebauungsplan neue Grundwasserhöhen und -strömungen auftreten und in der Folge mit PCB kontaminiertes Grundwasser auf die benachbarten Grundstücke, darunter auch mein Grundstück, verfrachtet wird. Es ist auch denkbar, dass sich eine PCB-Belastung unseres Brunnenwassers einstellt, dieses wird dann gesundheitsgefährdend und ist nicht mehr benutzbar. Eine mögliche Verfrachtung des PCBs gefährdet die Gesundheit meiner Familie und bedroht das Schutzgut Mensch. Sie vermindert außerdem den Wiederverkaufswert meines Hauses.

Ich fordere daher:

- a) Die ursprünglichen Sanierungsmaßnahmen vor einer Bebauung abzuschließen. Insbesondere ist die restliche grenzwertüberschreitende PCB-Bodenbelastung im Westen des Grundstücks vollständig auszuräumen! Alle Sanierungsmöglichkeiten sind auszuschöpfen. Plädieren die sanierenden Firmen auf Unverhältnismäßigkeit, haben sie dies durch ein unabhängiges Gutachten zu belegen.
- b) Die sanierenden Firmen haben gutachterlich nachzuweisen, dass unter der Sauberkeitsschicht keine weiteren signifikant grundwassergefährdenden Altlasten mehr vorliegen, also alle wesentlichen Gefahrenquellen vollkommen zweifelsfrei gefunden und entsorgt wurden.
- c) Das Bodengutachten der ERM GmbH muss vom Umweltreferat erst abschließend bewertet werden. Das Umweltreferat muss ein eigenes, unabhängiges Bodengutachten erstellen lassen.

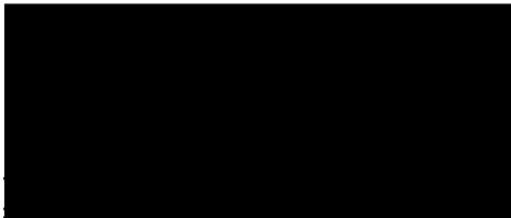
- d) Das Wasserwirtschaftsamt hat ein hydrogeologisches Gutachten zu veranlassen, welches insbesondere auch die Ausbreitung und Verfrachtung des PCB belasteten Grundwassers untersucht.
 - e) Vor der Bebauung hat das ausführende Unternehmen durch ein baustoffliches Gutachten zu belegen, dass die für die Tiefgarage verwendeten Baustoffe keine negativen physikalisch-chemischen Auswirkungen auf die Mobilisation des PCBs aus dem Boden haben.
 - f) Im Zuge der Neubebauung ist sicherzustellen, dass es zu keinem Eingriff ins Grundwasser kommt.
 - g) Bis zur vollständigen Sanierung hat das BMI-Gelände im Altlastenkataster zu verbleiben.
 - h) Den Mitgliedern des Bausenats und den Anwohnern sind das Bodengutachten und das hydrogeologische Gutachten im Original und in gekürzter, verständlicher Zusammenfassung zugänglich zu machen.
 - i) Ich beantrage den Zeitraum für die Bürgerbeteiligung während der 1. Auslage bis zur Veröffentlichung der in h) genannten Gutachten zu verlängern. Alternativ ist erneut Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben, wenn die Gutachten vorliegen. Ich kann mich erst abschließend äußern, nachdem diese entscheidenden Gutachten vorliegen.
 - j) Die Böden und Grundwasser der Anwohner sind vor Haubeginn und nach Bauabschluss zur Beweissicherung, auf Kosten der Stadt bzw. des Bauwerbers oder des Bauherrn, zu beproben und auf etwaige, relevante Schadstoffe zu prüfen, damit Rechtsicherheit für Stadt, Bauwerher, Bauherr und Anwohner besteht.
 - k) Es soll ein unabhängiges Gutachten erstellt werden, das untersucht, ob der geänderte Plan das PCB- Grundwasserproblem besser löst als der alte Plan.
 - l) Wegen der großen potentiellen Gefährdung der zukünftigen Bewohner und Anwohner des BMI Geländes, sollte der Bausenat die Stellungnahmen von Umweltreferat und Wasserwirtschaftsamt nicht politisch überstimmen. In diesem Planverfahren muss allein nach wissenschaftlicher Faktenlage entschieden werden. Jegliches auch noch so kleine Restrisiko ist auszuschließen.
7. Ich zweifle die Rechtmäßigkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB an, da die beiden unabdingbaren Gutachten (abschließendes Bodengutachten, hydrogeologisches Gutachten mit Wassermmodell insbesondere zur PCB-Verfrachtung) nicht vorliegen. Im vorliegenden Fall ist jedoch eine besonders gründliche Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB indiziert. Dies wegen § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB. Es sind nämlich erhebliche Auswirkungen auf Grundwasser und Boden zu erwarten.

Ich bezweifle, dass beim geänderten Plan im Sinne aller relevanter Beteiligter entschieden wurde. Bitte legen Sie ausführlich dar, inwieweit beim geänderten Bebauungsplan jetzt schon die Interessen der Anwohner berücksichtigt wurden!

8. Bitte legen Sie ausführlich dar, auf welcher Basis im Bausenat seriös über diesen Bebauungsplan entschieden werden konnte, obwohl die wesentlichen Gutachten nicht vorlagen!
9. Wie gliedert sich der geänderte Bebauungsplan in eine bürgerfreundliche städtische Gesamtplanung des Viertels ein? Bitte stellen Sie das Gesamtkonzept für das Klötzlmüllerviertel, inkl. Sicherstellung von ausreichend Freiraumgestaltung, Begegnungsstätten und der biologischen Erhaltung des Klötzlmühlbachs ausführlich dar!
10. Bitte legen Sie die konkreten Pläne und Gutachten vor, mit denen sich die umliegenden Krippen, Kindergärten und Schulen auf diese Mehrbelastung vorbereiten!
11. Der aus dem Vorgängerplan in alter Größe übernommene Kinderspielplatz ist aufgrund der Verdreifachung der Einwohnerzahl im neuen Plan zu klein und liegt unter den gesetzlichen Vorgaben!
12. Im Zuge des Klimawandels werden sich die Temperaturen und Starkregenereignisse in den nächsten Jahrzehnten sicher erhöhen. Stellen Sie bitte ausführlich dar, inwieweit diese Entwicklungen in der extrem verdichteten und versiegelten Neuplanung berücksichtigt wurden, in dem Grünflächen und große Bäume kaum vorkommen.

....





STADT LANDSHUT - Baureferat -	
Eing.:	21. Aug. 2019
61	

STADT LANDSHUT
Eing.: 21. Aug. 2019
Baureferat - Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

An das Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Luitpoldstr. 29
84034 Landshut

Landshut, den 14.08.2019

**Einspruch gegen die / Stellungnahme zur
Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02-34 mit Deckblatt 1
„Zwischen Klötzlmüllerstraße und Klötzlmühlbach“ vom 28.06.2019**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit lege ich Einspruch gegen die Änderungen des im Betreff genannten Bebauungsplanes ein, weil ich als Anwohner durch die Neuplanung in meinen persönlichen Rechten unzumutbar beeinträchtigt werde. Ich fordere Sie auf zu folgenden Punkten detailliert, hinterlegt mit Gutachten, Stellung zu beziehen und diese Punkte entsprechend in eine Überarbeitung der Bebauungsplanung einfließen zu lassen.

Mein Einspruch begründet sich wie folgt:

1. Die Zahl der Wohneinheiten wurde gegenüber dem ursprünglichen Plan vervierfacht. Damit vervielfacht sich auch die Zahl der an- und abfahrenden Autos. Die bisherige verkehrliche Erschließung in der Umgebung des Plangebiets kann den zu erwartenden zusätzlichen Verkehr nicht aufnehmen. Insbesondere die Situierung der beiden Tiefgaragenausfahrten am Kreuzeckweg ist grob rücksichtslos und führt zu einem erheblichen Zuwachs an Verkehr und somit zu grober Überlastung des Kreuzeckwegs. Dadurch kommt es zu erhöhten Luftschadstoff- und Lärmemissionen. Ich gehe davon aus, dass der Geräuschspitzenpegel von 60 dB-A deutlich überschritten wird. Dies führt zu einer unzumutbaren nächtlichen Lärmbelästigung. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und Verkehrssicherheit werden nicht gewahrt. Daher fordere ich ein verkehrsinfrastrukturelles Gutachten um zu überprüfen, ob die umgebenden Straßen der zusätzlichen Belastung überhaupt gewachsen sind. Explizit soll darin die Eignung des Kreuzeckwegs als Hauptzufahrtsstraße zum neuen Wohngebiet validiert werden. Ferner fordere ich vorab ein schalltechnisches Gutachten und ein Gutachten bezüglich der Luftschadstoffe, welche die Auswirkungen der geänderten Planung, insbesondere im Bereich des Kreuzeckwegs, untersuchen.
2. Ich zweifle an, dass die vorgesehenen Bewohner-Parkplätze (225 Tiefgarage + 47 oberirdisch) bei 186 Wohneinheiten ausreichend sind und befürchte eine deutliche Verschlechterung der Parksituation für die Anwohner. Wie ist sichergestellt, dass die 272 Parkplätze auch wirklich

zum Abstellen der Fahrzeuge genutzt werden? Häufig nutzen Bewohner Stellplätze für andere Anwendungen (Roller, Fahrräder etc.) und die Autos parken dann wieder im Viertel. Von wie vielen PKW, die täglich zu Besuch kommen, gehen Sie aus und auf welcher Basis wurde dies ermittelt? Wo ist geplant dass diese Fahrzeuge parken? 11 Stellplätze sind dafür sicher nicht ausreichend. Stellen Sie ausführlich dar, wo die Bewohner des neuen Viertels parken sollen, wenn die Tiefgaragen bei einem Grundhochwasser oder einer Überschwemmung volllaufen sollten.

3. Der zunehmende Verkehr, durch die beiden Tiefgaragenausfahrten, im unterdimensionierten Kreuzeckweg, der keinen Bürgersteig hat, gefährdet die Sicherheit der Kinder auf Ihrem Schulweg. Das Schutzgut Mensch wird also erneut gefährdet. Ich fordere daher eine Verlegung der Tiefgaragenausfahrten an die Klötzlmüllerstraße, die dafür ausreichend dimensioniert ist. Des Weiteren fordere ich vor Genehmigung des Bebauungsplans ein Gutachten zu seinen Auswirkungen auf die Schulwegsicherheit des Kreuzeckwegs.
4. Die vorgesehene Grundflächen- und Geschossflächenzahl auf dem BMI-Gelände sind meines Erachtens zu hoch, die Bebauung ist insgesamt zu dicht. Die extreme Verdichtung zwischen den Häusern überträgt sich auf mein anliegendes Grundstück und gefährdet meine Gesundheit durch zu geringe Durchlüftung, Hitzestau im Sommer, steigende Luftschadstoffe und erhöhte Lärmemissionen. Auf Grund der oben genannten Punkte fordere ich ein schalltechnisches Gutachten und ein Gutachten bezüglich der Luftschadstoffe, welche die Auswirkungen des gesamten neuen Quartiers auf die bestehenden Anwohner untersucht.
5. Durch die geplanten Tiefgaragen kommt es zu einem Eingriff in den Grundwasserkörper. Ich befürchte starke Auswirkungen auf Strömungsstärke und -verlauf. Unter Umständen habe ich dann verstärkt Wasser im Keller. Durch die Wirkung des Grundhochwassers auf das Mauerwerk des Kellers einerseits und die Möglichkeit von Setzungen und Unterspülungen andererseits, befürchte ich eine mögliche, verstärkte Schädigung der Bausubstanz meines Hauses. Daher fordere ich ein hydrogeologisches Gutachten mit Grundwassermodell und ein aktuelles unabhängiges Bodengutachten, um die genannten Gefahren abschätzen zu können. Außerdem fordere ich vor konkreten Baumaßnahmen ein Beweissicherungsgutachten meines Hauses (Risse im Haus/Keller, Nässe/Feuchtigkeit Keller, etc.) auf Kosten des Bauherrn. Dies ist insbesondere im Falle einer Bspundwandung der Baugrube, im Zuge von Baumaßnahmen an meiner unmittelbaren Grundstücksgrenze zur BMI, eine unabdingbare Notwendigkeit. Ferner fordere ich vor Baubeginn Garantien des Bauherrn für etwaig entstehende Schäden aufzukommen. Falls noch nicht vorhanden, fordere ich neue dauerhafte Grundwassermessstellen direkt auf dem Gelände der BMI zu errichten, damit der Stand und Verlauf des Grundwassers vor, während und nach der Bebauung exakt und beweiskräftig erfasst werden kann. Nur so haben Anwohner, Bauträger und Stadt Rechtssicherheit bei später auftretenden Schäden.
6. Bei der Neuplanung ist eine extreme Versiegelung auf dem Gelände vorgesehen. Im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse stellt dies eine große Gefahr für die umliegenden Anwohner dar. Wegen der PCB-Altlasten darf das Niederschlagswasser nicht versickern, sondern muss im Regelfall der Kanalisation zugeführt werden. Verschärfend kommt dazu, dass das zu

bebauende Gelände beim geänderten Plan gegenüber den anliegenden Anwohnergrundstücken eine große Geländeerhöhung aufweist. Im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse besteht die Gefahr, dass die Versickerungsfähigkeit des Geländes nicht ausreicht, die Kanalisation überlastet ist, und das Niederschlagswasser vom erhöhten BMI-Gelände auf die anliegenden Grundstücke abgedrängt wird. Bereits in der Vergangenheit kam es dadurch zu Rückstauungen und Wassereinbrüchen in den Kellern. Durch die Neubebauung ist diesbezüglich mit einer weiteren Verschlechterung zu rechnen. Dies führt zu einem enormen Grundhochwasser- und Überschwemmungsrisiko Risiko für mein Grundstück. Daher fordere ich ein Gutachten welches untersucht, ob die Kapazität der umliegenden Kanalisation im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse ausreichend dimensioniert ist. Ferner fordere ich ein Gutachten, um zu untersuchen, ob die Überdeckung der nicht behauten Tiefgaragenbereiche, die Überdeckung auf den begrünten Flachdächern, die privaten versickerungsfähigen Hofflächen und die „vertikale Stapelung“ ausreichen, um im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse eine spürbare hydraulische Entlastung der Kanalisation zu gewährleisten.

7. Das Planungsgebiet ist flächenhaft mit PCB belastet. Im Grundwasser liegen die PCB-Belastungen noch im Bereich des Stufe-2-Wertes. Wie bei den Punkten 5. und 6. ausführlich dargestellt, gibt es durch die geänderte Planung erhebliche Grundwasserrisiken für die Anwohner. Es ist ohne weiteres zu erwarten, dass durch die Änderungen im Bebauungsplan neue Grundwasserhöhen und -strömungen auftreten und in der Folge mit PCB kontaminiertes Grundwasser auf die benachbarten Grundstücke, darunter auch mein Grundstück, verfrachtet wird. Es ist auch denkbar, dass sich eine PCB-Belastung unseres Brunnenwassers einstellt, dieses wird dann gesundheitsgefährdend und ist nicht mehr benutzbar. Eine mögliche Verfrachtung des PCBs gefährdet die Gesundheit meiner Familie und bedroht das Schutzgut Mensch. Sie vermindert außerdem den Wiederverkaufswert meines Hauses.

Ich fordere daher:

- a) Die ursprünglichen Sanierungsmaßnahmen vor einer Bebauung abzuschließen. Alle Sanierungsmöglichkeiten sind auszuschöpfen. Plädieren die sanierenden Firmen auf Unverhältnismäßigkeit, haben sie dies durch ein unabhängiges Gutachten zu belegen.
- b) Die sanierenden Firmen haben gutachterlich nachzuweisen, dass unter der Sauberkeitsschicht keine weiteren signifikant grundwassergefährdenden Altlasten mehr vorliegen, also alle wesentlichen Gefahrenquellen vollkommen zweifelsfrei gefunden und entsorgt wurden.
- c) Das Bodengutachten der ERM GmbH muss vom Umweltreferat erst abschließend bewertet werden. Das Umweltreferat muss ein eigenes, unabhängiges Bodengutachten erstellen lassen.
- d) Das Wasserwirtschaftsamt hat ein hydrogeologisches Gutachten zu veranlassen, welches insbesondere auch die Ausbreitung und Verfrachtung des PCB belasteten Grundwassers untersucht.

- e) Vor der Bebauung hat das ausführende Unternehmen durch ein baustoffliches Gutachten zu belegen, dass die für die Tiefgarage verwendeten Baustoffe keine negativen physikalisch-chemischen Auswirkungen auf die Mobilisation des PCBs aus dem Boden haben.
 - f) Im Zuge der Neubebauung ist sicherzustellen, dass es zu keinem Eingriff ins Grundwasser kommt.
 - g) Bis zur vollständigen Sanierung hat das BMI-Gelände im Altlastenkataster zu verbleiben.
 - h) Den Mitgliedern des Bausenats und den Anwohnern sind das Bodengutachten und das hydrogeologische Gutachten im Original und in gekürzter, verständlicher Zusammenfassung zugänglich zu machen.
 - i) Ich beantrage den Zeitraum für die Bürgerbeteiligung während der 1. Auslage bis zur Veröffentlichung der in h) genannten Gutachten zu verlängern. Alternativ ist erneut Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben, wenn die Gutachten vorliegen. Ich kann mich erst abschließend äußern, nachdem diese entscheidenden Gutachten vorliegen.
 - j) Die Böden und Grundwasser der Anwohner sind vor Baubeginn und nach Bauabschluss zur Beweissicherung, auf Kosten der Stadt bzw. des Bauwerbers oder des Bauherrn, zu beproben und auf etwaige, relevante Schadstoffe zu prüfen, damit Rechtsicherheit für Stadt, Bauwerber, Bauherr und Anwohner besteht.
 - k) Es soll ein unabhängiges Gutachten erstellt werden, das untersucht, ob der geänderte Plan das PCB- Grundwasserproblem besser löst als der alte Plan.
 - l) Wegen der großen potentiellen Gefährdung der zukünftigen Bewohner und Anwohner des BMI Geländes, sollte der Bausenat die Stellungnahmen von Umweltreferat und Wasserrwirtschaftsamt nicht politisch überstimmen. In diesem Planverfahren muss allein nach wissenschaftlicher Faktenlage entschieden werden. Jegliches auch noch so kleine Restrisiko ist auszuschließen.
8. Ich zweifle die Rechtmäßigkeit des beschleunigten Verfahrens nach §13a BauGB an, da die beiden unabdingbaren Gutachten (abschließendes Bodengutachten, hydrogeologisches Gutachten mit Wassermmodell insbesondere zur PCB-Verfrachtung) nicht vorliegen. Im vorliegenden Fall ist jedoch eine besonders gründliche Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB indiziert. Dies wegen §1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB. Es sind nämlich erhebliche Auswirkungen auf Grundwasser und Boden zu erwarten.
9. Es sollen zwölf, gleichhohe, viergeschossige Fremdkörper in extrem nachverdichteter Form, in Kasernenbauweise, direkt vor meiner Nase errichtet werden. Die Aufschüttung/Erhöhung des Geländes im Bereich von 1-1,5m ist eine optische Zumutung für die direkten Anwohner in der ersten Reihe. Durch diese grobe Verletzung der allgemeinen Grundlagen des guten Städtebaus sinkt die Lebensqualität auf meinem Grundstück und im neuen Viertel deutlich. Das Schutzgut Landschaftsbild wird gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan deutlich schlechter gestellt. In Kombination mit den Risiken bezüglich einer Zunahme der

Grundhochwasserproblematik und damit einhergehend einem Verfrachtungsrisiko der PCB-Altlasten auf mein Grundstück befürchte ich einen deutlichen Verlust beim Wiederverkaufswert meiner Immobilie. Daher fordere ich vor Genehmigung des geänderten Bebauungsplans ein Gutachten über den zu erwartenden Wertverlust meiner Immobilie in der Folge der Neuplanung zu erstellen. Hiermit fordere ich Garantien die möglichen Wertminderungen meiner Immobilie, verursacht durch den geänderten Bebauungsplan, auszugleichen. Stellen Sie dar, ob in diesem Zusammenhang entsprechende Rückstellungen gebildet werden.

10. Ich bezweifle, dass beim geänderten Plan im Sinne aller relevanter Beteiligter entschieden wurde. Bitte legen Sie ausführlich dar, inwieweit beim geänderten Bebauungsplan jetzt schon die Interessen der Anwohner berücksichtigt wurden!
11. Bitte legen Sie ausführlich dar, auf welcher Basis im Bausenat seriös über diesen Bebauungsplan entschieden werden konnte, obwohl die wesentlichen Gutachten nicht vorlagen!
12. In der Begründung zum neuen Plan wird im Absatz 4.1 folgendes ausgeführt „Es werden in starkem Maße Eigentums- und Mietwohnungen benötigt, während die Nachfrage nach Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern eher stagniert oder sogar rückläufig ist. Als Folge dessen wird im vorliegenden Deckblatt nunmehr ausschließlich Geschosßwohnungsbau vorgesehen.“. Bitte belegen Sie dies anhand von Zahlen! Landshut ist die am zweitstärksten wachsende Stadt Deutschlands. Landshut West ist das begehrteste Wohnviertel innerhalb Landshuts. Meines Erachtens werden aktuell in Landshut West Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser nach wie vor stark nachgefragt.
13. Zuzugsplanung: Wie hoch ist das geplante jährliche Wachstum der Einwohnerzahlen in Landshut, dem ja mit verdichteter Bebauungsplanung Rechnung getragen werden soll? Welcher Anteil dieser steigenden Zahlen an Einwohnern ist dem Zuzug geschuldet? Inwieweit ist die Schaffung von Wohnraum für Zuziehende Aufgabe von Landshut und wie werden hier die Interessen der Landshuter Bürger vertreten?
14. Wie gliedert sich der geänderte Bebauungsplan in eine bürgerfreundliche städtische Gesamtplanung des Viertels ein? Bitte stellen Sie das Gesamtkonzept für das Klötzlmüllerviertel, inkl. Sicherstellung von ausreichend Freiraumgestaltung, Begegnungsstätten und der biologischen Erhaltung des Klötzlmühlbachs ausführlich dar!
15. Bitte legen Sie die konkreten Pläne und Gutachten vor, mit denen sich die umliegenden Krippen, Kindergärten und Schulen auf diese Mehrbelastung vorbereiten!
16. Der aus dem Vorgängerplan in alter Größe übernommene Kinderspielplatz ist aufgrund der Verdreifachung der Einwohnerzahl im neuen Plan zu klein und liegt unter den gesetzlichen Vorgaben!
17. Im Zuge des Klimawandels werden sich die Temperaturen und Starkregeneignisse in den nächsten Jahrzehnten sicher erhöhen. Stellen Sie bitte ausführlich dar, inwieweit diese

Entwicklungen in der extrem verdichteten und versiegelten Neuplanung berücksichtigt wurden, in dem Grünflächen und große Bäume kaum vorkommen.

Mit freundlichen Grüßen



STADT LANDSHUT

Eing.: 19. Aug. 2019

Baureferat - Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

An das Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Luitpoldstr. 29
84034 Landshut

Landshut, den 14.08.2019

**Einspruch gegen die / Stellungnahme zur
Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02-34 mit Deckblatt 1
„Zwischen Klötzlmüllerstraße und Klötzlmühlbach“ vom 28.06.2019**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit lege ich Einspruch gegen die Änderungen des im Betreff genannten Bebauungsplanes ein, weil ich als Anwohner durch die Neuplanung in meinen persönlichen Rechten unzumutbar beeinträchtigt werde. Ich fordere Sie auf zu folgenden Punkten detailliert, hinterlegt mit Gutachten, Stellung zu beziehen und diese Punkte entsprechend in eine Überarbeitung der Bebauungsplanung einfließen zu lassen.

Mein Einspruch begründet sich wie folgt:

1. Die Zahl der Wohneinheiten wurde gegenüber dem ursprünglichen Plan vervierfacht. Damit vervielfacht sich auch die Zahl der an- und abfahrenden Autos. Die bisherige verkehrliche Erschließung in der Umgebung des Plangebiets kann den zu erwartenden zusätzlichen Verkehr nicht aufnehmen. Insbesondere die Situierung der beiden Tiefgaragenausfahrten am Kreuzeckweg ist grob rücksichtslos und führt zu einem erheblichen Zuwachs an Verkehr und somit zu grober Überlastung des Kreuzeckwegs. Dadurch kommt es zu erhöhten Luftschadstoff- und Lärmemissionen. Ich gehe davon aus, dass der Geräuschspitzenpegel von 60 dB-A deutlich überschritten wird. Dies führt zu einer unzumutbaren nächtlichen Lärmbelästigung. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und Verkehrssicherheit werden nicht gewahrt. Daher fordere ich ein verkehrsinfrastrukturelles Gutachten um zu überprüfen, ob die umgebenden Straßen der zusätzlichen Belastung überhaupt gewachsen sind. Explizit soll darin die Eignung des Kreuzeckwegs als Hauptzufahrtsstraße zum neuen Wohngebiet validiert werden. Ferner fordere ich vorab ein schalltechnisches Gutachten und ein Gutachten bezüglich der Luftschadstoffe, welche die Auswirkungen der geänderten Planung, insbesondere im Bereich des Kreuzeckwegs, untersuchen.
2. Ich zweifle an, dass die vorgesehenen Bewohner-Parkplätze (225 Tiefgarage + 47 oberirdisch) bei 186 Wohneinheiten ausreichend sind und befürchte eine deutliche Verschlechterung der Parksituation für die Anwohner. Wie ist sichergestellt, dass die 272 Parkplätze auch wirklich

zum Abstellen der Fahrzeuge genutzt werden? Häufig nutzen Bewohner Stellplätze für andere Anwendungen (Roller, Fahrräder etc.) und die Autos parken dann wieder im Viertel. Von wie vielen PKW, die täglich zu Besuch kommen, gehen Sie aus und auf welcher Basis wurde dies ermittelt? Wo ist geplant dass diese Fahrzeuge parken? 11 Stellplätze sind dafür sicher nicht ausreichend. Stellen Sie ausführlich dar, wo die Bewohner des neuen Viertels parken sollen, wenn die Tiefgaragen bei einem Grundhochwasser oder einer Überschwemmung volllaufen sollten.

3. Der zunehmende Verkehr, durch die beiden Tiefgaragenausfahrten, im unterdimensionierten Kreuzeckweg, der keinen Bürgersteig hat, gefährdet die Sicherheit der Kinder auf Ihrem Schulweg. Das Schutzgut Mensch wird also erneut gefährdet. Ich fordere daher eine Verlegung der Tiefgaragenausfahrten an die Klötzlmüllerstraße, die dafür ausreichend dimensioniert ist. Des Weiteren fordere ich vor Genehmigung des Bebauungsplans ein Gutachten zu seinen Auswirkungen auf die Schulwegsicherheit des Kreuzeckwegs.
4. Die vorgesehene Grundflächen- und Geschossflächenzahl auf dem BMI-Gelände sind meines Erachtens zu hoch, die Bebauung ist insgesamt zu dicht. Die extreme Verdichtung zwischen den Häusern überträgt sich auf mein anliegendes Grundstück und gefährdet meine Gesundheit durch zu geringe Durchlüftung, Hitzestau im Sommer, steigende Luftschadstoffe und erhöhte Lärmemissionen. Auf Grund der oben genannten Punkte fordere ich ein schalltechnisches Gutachten und ein Gutachten bezüglich der Luftschadstoffe, welche die Auswirkungen des gesamten neuen Quartiers auf die bestehenden Anwohner untersucht.
5. Durch die geplanten Tiefgaragen kommt es zu einem Eingriff in den Grundwasserkörper. Ich befürchte starke Auswirkungen auf Strömungsstärke und -verlauf. Unter Umständen habe ich dann verstärkt Wasser im Keller. Durch die Wirkung des Grundhochwassers auf das Mauerwerk des Kellers einerseits und die Möglichkeit von Setzungen und Unterspülungen andererseits, befürchte ich eine mögliche, verstärkte Schädigung der Bausubstanz meines Hauses. Daher fordere ich ein hydrogeologisches Gutachten mit Grundwassermodell und ein aktuelles unabhängiges Bodengutachten, um die genannten Gefahren abschätzen zu können. Außerdem fordere ich vor konkreten Baumaßnahmen ein Beweissicherungsgutachten meines Hauses (Risse im Haus/Keller, Nässe/Feuchtigkeit Keller, etc.) auf Kosten des Bauherrn. Dies ist insbesondere im Falle einer Bspundwandung der Baugrube, im Zuge von Baumaßnahmen an meiner unmittelbaren Grundstücksgrenze zur BMI, eine unabdingbare Notwendigkeit. Ferner fordere ich vor Baubeginn Garantien des Bauherrn für etwaig entstehende Schäden aufzukommen. Falls noch nicht vorhanden, fordere ich neue dauerhafte Grundwassermessstellen direkt auf dem Gelände der BMI zu errichten, damit der Stand und Verlauf des Grundwassers vor, während und nach der Bebauung exakt und beweiskräftig erfasst werden kann. Nur so haben Anwohner, Bauträger und Stadt Rechtssicherheit bei später auftretenden Schäden.
6. Bei der Neuplanung ist eine extreme Versiegelung auf dem Gelände vorgesehen. Im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse stellt dies eine große Gefahr für die umliegenden Anwohner dar. Wegen der PCB-Altlasten darf das Niederschlagswasser nicht versickern, sondern muss im Regelfall der Kanalisation zugeführt werden. Verschärfend kommt dazu, dass das zu

bebauende Gelände beim geänderten Plan gegenüber den anliegenden Anwohnergrundstücken eine große Geländeerhöhung aufweist. Im Falle mehrfältiger Starkregenereignisse besteht die Gefahr, dass die Versickerungsfähigkeit des Geländes nicht ausreicht, die Kanalisation überlastet ist, und das Niederschlagswasser vom erhöhten BMI-Gelände auf die anliegenden Grundstücke abgedrängt wird. Bereits in der Vergangenheit kam es dadurch zu Rückstauungen und Wassereintritten in den Kellern. Durch die Neubebauung ist diesbezüglich mit einer weiteren Verschlechterung zu rechnen. Dies führt zu einem enormen Grundhochwasser- und Überschwemmungsrisiko Risiko für mein Grundstück. Daher fordere ich ein Gutachten welches untersucht, ob die Kapazität der umliegenden Kanalisation im Falle mehrfältiger Starkregenereignisse ausreichend dimensioniert ist. Ferner fordere ich ein Gutachten, um zu untersuchen, ob die Überdeckung der nicht bebauten Tiefgaragenbereiche, die Überdeckung auf den begrünten Flachdächern, die privaten versickerungsfähigen Hofflächen und die „vertikale Stapelung“ ausreichen, um im Falle mehrfältiger Starkregenereignisse eine spürbare hydraulische Entlastung der Kanalisation zu gewährleisten.

7. Das Planungsgebiet ist flächenhaft mit PCB belastet. Im Grundwasser liegen die PCB-Belastungen noch im Bereich des Stufe-2-Wertes. Wie bei den Punkten 5. und 6. ausführlich dargestellt, gibt es durch die geänderte Planung erhebliche Grundwasserrisiken für die Anwohner. Es ist ohne weiteres zu erwarten, dass durch die Änderungen im Bebauungsplan neue Grundwasserhöhen und -strömungen auftreten und in der Folge mit PCB kontaminiertes Grundwasser auf die benachbarten Grundstücke, darunter auch mein Grundstück, verfrachtet wird. Es ist auch denkbar, dass sich eine PCB-Belastung unseres Brunnenwassers einstellt, dieses wird dann gesundheitsgefährdend und ist nicht mehr benutzbar. Eine mögliche Verfrachtung des PCBs gefährdet die Gesundheit meiner Familie und bedroht das Schutzgut Mensch. Sie vermindert außerdem den Wiederverkaufswert meines Hauses.

Ich fordere daher:

- a) Die ursprünglichen Sanierungsmaßnahmen vor einer Bebauung abzuschließen. Alle Sanierungsmöglichkeiten sind auszuschöpfen. Plädieren die sanierenden Firmen auf Unverhältnismäßigkeit, haben sie dies durch ein unabhängiges Gutachten zu belegen.
- b) Die sanierenden Firmen haben gutachterlich nachzuweisen, dass unter der Sauberkeitsschicht keine weiteren signifikant grundwassergefährdenden Altlasten mehr vorliegen, also alle wesentlichen Gefahrenquellen vollkommen zweifelsfrei gefunden und entsorgt wurden.
- c) Das Bodengutachten der ERM GmbH muss vom Umweltreferat erst abschließend bewertet werden. Das Umweltreferat muss ein eigenes, unabhängiges Bodengutachten erstellen lassen.
- d) Das Wasserwirtschaftsamt hat ein hydrogeologisches Gutachten zu veranlassen, welches insbesondere auch die Ausbreitung und Verfrachtung des PCB belasteten Grundwassers untersucht.

- e) Vor der Bebauung hat das ausführende Unternehmen durch ein baustoffliches Gutachten zu belegen, dass die für die Tiefgarage verwendeten Baustoffe keine negativen physikalisch-chemischen Auswirkungen auf die Mobilisation des PCBs aus dem Boden haben.
 - f) Im Zuge der Neubebauung ist sicherzustellen, dass es zu keinem Eingriff ins Grundwasser kommt.
 - g) Bis zur vollständigen Sanierung hat das BMI-Gelände im Altlastenkataster zu verbleiben.
 - h) Den Mitgliedern des Bausenats und den Anwohnern sind das Bodengutachten und das hydrogeologische Gutachten im Original und in gekürzter, verständlicher Zusammenfassung zugänglich zu machen.
 - i) Ich beantrage den Zeitraum für die Bürgerbeteiligung während der 1. Auslage bis zur Veröffentlichung der in h) genannten Gutachten zu verlängern. Alternativ ist erneut Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben, wenn die Gutachten vorliegen. Ich kann mich erst abschließend äußern, nachdem diese entscheidenden Gutachten vorliegen.
 - j) Die Böden und Grundwasser der Anwohner sind vor Baubeginn und nach Bauabschluss zur Beweissicherung, auf Kosten der Stadt bzw. des Bauwerbers oder des Bauherrn, zu beproben und auf etwaige, relevante Schadstoffe zu prüfen, damit Rechtsicherheit für Stadt, Bauwerber, Bauherr und Anwohner besteht.
 - k) Es soll ein unabhängiges Gutachten erstellt werden, das untersucht, ob der geänderte Plan das PCB- Grundwasserproblem besser löst als der alte Plan.
 - l) Wegen der großen potentiellen Gefährdung der zukünftigen Bewohner und Anwohner des BMI Geländes, sollte der Bausenat die Stellungnahmen von Umweltreferat und Wasserwirtschaftsamt nicht politisch überstimmen. In diesem Planverfahren muss allein nach wissenschaftlicher Faktenlage entschieden werden. Jegliches auch noch so kleine Restrisiko ist auszuschließen.
8. Ich zweifle die Rechtmäßigkeit des beschleunigten Verfahrens nach §13a BauGB an, da die beiden unabdingbaren Gutachten (abschließendes Bodengutachten, hydrogeologisches Gutachten mit Wassermmodell insbesondere zur PCB-Verfrachtung) nicht vorliegen. Im vorliegenden Fall ist jedoch eine besonders gründliche Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB indiziert. Dies wegen §1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB. Es sind nämlich erhebliche Auswirkungen auf Grundwasser und Boden zu erwarten.
 9. Es sollen zwölf, gleichhohe, viergeschossige Fremdkörper in extrem nachverdichteter Form, in Kasernenbauweise, direkt vor meiner Nase errichtet werden. Die Aufschüttung/Erhöhung des Geländes im Bereich von 1-1,5m ist eine optische Zumutung für die direkten Anwohner in der ersten Reihe. Durch diese grobe Verletzung der allgemeinen Grundlagen des guten Städtebaus sinkt die Lebensqualität auf meinem Grundstück und im neuen Viertel deutlich. Das Schutzgut Landschaftsbild wird gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan deutlich schlechter gestellt. In Kombination mit den Risiken bezüglich einer Zunahme der

Grundhochwasserproblematik und damit einhergehend einem Verfrachtungsrisiko der PCB-Altlasten auf mein Grundstück befürchte ich einen deutlichen Verlust beim Wiederverkaufswert meiner Immobilie. Daher fordere ich vor Genehmigung des geänderten Bebauungsplans ein Gutachten über den zu erwartenden Wertverlust meiner Immobilie in der Folge der Neuplanung zu erstellen. Hiermit fordere ich Garantien die möglichen Wertminderungen meiner Immobilie, verursacht durch den geänderten Bebauungsplan, auszugleichen. Stellen Sie dar, ob in diesem Zusammenhang entsprechende Rückstellungen gebildet werden.

10. Ich bezweifle, dass beim geänderten Plan im Sinne aller relevanter Beteiligter entschieden wurde. Bitte legen Sie ausführlich dar, inwieweit beim geänderten Bebauungsplan jetzt schon die Interessen der Anwohner berücksichtigt wurden!
11. Bitte legen Sie ausführlich dar, auf welcher Basis im Bausenat seriös über diesen Bebauungsplan entschieden werden konnte, obwohl die wesentlichen Gutachten nicht vorlagen!
12. In der Begründung zum neuen Plan wird im Absatz 4.1 folgendes ausgeführt „Es werden in starkem Maße Eigentums- und Mietwohnungen benötigt, während die Nachfrage nach Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern eher stagniert oder sogar rückläufig ist. Als Folge dessen wird im vorliegenden Deckblatt nunmehr ausschließlich Geschosswohnungsbau vorgesehen.“. Bitte belegen Sie dies anhand von Zahlen! Landshut ist die am zweitstärksten wachsende Stadt Deutschlands. Landshut West ist das begehrteste Wohnviertel innerhalb Landshuts. Meines Erachtens werden aktuell in Landshut West Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser nach wie vor stark nachgefragt.
13. Zuzugsplanung: Wie hoch ist das geplante jährliche Wachstum der Einwohnerzahlen in Landshut, dem ja mit verdichteter Bebauungsplanung Rechnung getragen werden soll? Welcher Anteil dieser steigenden Zahlen an Einwohnern ist dem Zuzug geschuldet? Inwieweit ist die Schaffung von Wohnraum für Zuziehende Aufgabe von Landshut und wie werden hier die Interessen der Landshuter Bürger vertreten?
14. Wie gliedert sich der geänderte Bebauungsplan in eine bürgerfreundliche städtische Gesamtplanung des Viertels ein? Bitte stellen Sie das Gesamtkonzept für das Klötzlmüllerviertel, inkl. Sicherstellung von ausreichend Freiraumgestaltung, Begegnungsstätten und der biologischen Erhaltung des Klötzlmühlbachs ausführlich dar!
15. Bitte legen Sie die konkreten Pläne und Gutachten vor, mit denen sich die umliegenden Krippen, Kindergärten und Schulen auf diese Mehrbelastung vorbereiten!
16. Der aus dem Vorgängerplan in alter Größe übernommene Kinderspielplatz ist aufgrund der Verdreifachung der Einwohnerzahl im neuen Plan zu klein und liegt unter den gesetzlichen Vorgaben!
17. Im Zuge des Klimawandels werden sich die Temperaturen und Starkregenereignisse in den nächsten Jahrzehnten sicher erhöhen. Stellen Sie bitte ausführlich dar, inwieweit diese

Entwicklungen in der extrem verdichteten und versiegelten Neuplanung berücksichtigt wurden, in dem Grünflächen und große Bäume kaum vorkommen.

Mit freundlichen Grüßen



STADT LANDSHUT

Eing.: 19. Aug. 2019

Baureferat - Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

An das Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Luitpoldstr. 29
84034 Landshut

Landshut, den 14.08.2019

**Einspruch gegen die / Stellungnahme zur
Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02-34 mit Deckblatt 1
„Zwischen Klötzlmüllerstraße und Klötzlmühlbach“ vom 28.06.2019**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit lege ich Einspruch gegen die Änderungen des im Betreff genannten Bebauungsplanes ein, weil ich als Anwohner durch die Neuplanung in meinen persönlichen Rechten unzumutbar beeinträchtigt werde. Ich fordere Sie auf zu folgenden Punkten detailliert, hinterlegt mit Gutachten, Stellung zu beziehen und diese Punkte entsprechend in eine Überarbeitung der Bebauungsplanung einfließen zu lassen.

Mein Einspruch begründet sich wie folgt:

1. Die Zahl der Wohneinheiten wurde gegenüber dem ursprünglichen Plan vervierfacht. Damit vervielfacht sich auch die Zahl der an- und abfahrenden Autos. Die bisherige verkehrliche Erschließung in der Umgebung des Plangebiets kann den zu erwartenden zusätzlichen Verkehr nicht aufnehmen. Insbesondere die Situierung der beiden Tiefgaragenausfahrten am Kreuzeckweg ist grob rücksichtslos und führt zu einem erheblichen Zuwachs an Verkehr und somit zu grober Überlastung des Kreuzeckwegs. Dadurch kommt es zu erhöhten Luftschadstoff- und Lärmemissionen. Ich gehe davon aus, dass der Geräuschspitzenpegel von 60 dB-A deutlich überschritten wird. Dies führt zu einer unzumutbaren nächtlichen Lärmbelästigung. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und Verkehrssicherheit werden nicht gewahrt. Daher fordere ich ein verkehrsinfrastrukturelles Gutachten um zu überprüfen, ob die umgebenden Straßen der zusätzlichen Belastung überhaupt gewachsen sind. Explizit soll darin die Eignung des Kreuzeckwegs als Hauptzufahrtsstraße zum neuen Wohngebiet validiert werden. Ferner fordere ich vorab ein schalltechnisches Gutachten und ein Gutachten bezüglich der Luftschadstoffe, welche die Auswirkungen der geänderten Planung, insbesondere im Bereich des Kreuzeckwegs, untersuchen.
2. Ich zweifle an, dass die vorgesehenen Bewohner-Parkplätze (225 Tiefgarage + 47 oberirdisch) bei 186 Wohneinheiten ausreichend sind und befürchte eine deutliche Verschlechterung der Parksituation für die Anwohner. Wie ist sichergestellt, dass die 272 Parkplätze auch wirklich

zum Abstellen der Fahrzeuge genutzt werden? Häufig nutzen Bewohner Stellplätze für andere Anwendungen (Roller, Fahrräder etc.) und die Autos parken dann wieder im Viertel. Von wie vielen PKW, die täglich zu Besuch kommen, gehen Sie aus und auf welcher Basis wurde dies ermittelt? Wo ist geplant dass diese Fahrzeuge parken? 11 Stellplätze sind dafür sicher nicht ausreichend. Stellen Sie ausführlich dar, wo die Bewohner des neuen Viertels parken sollen, wenn die Tiefgaragen bei einem Grundhochwasser oder einer Überschwemmung volllaufen sollten.

3. Der zunehmende Verkehr, durch die beiden Tiefgaragenausfahrten, im unterdimensionierten Kreuzeckweg, der keinen Bürgersteig hat, gefährdet die Sicherheit der Kinder auf Ihrem Schulweg. Das Schutzgut Mensch wird also erneut gefährdet. Ich fordere daher eine Verlegung der Tiefgaragenausfahrten an die Klötzlmüllerstraße, die dafür ausreichend dimensioniert ist. Des Weiteren fordere ich vor Genehmigung des Bebauungsplans ein Gutachten zu seinen Auswirkungen auf die Schulwegsicherheit des Kreuzeckwegs.
4. Die vorgesehene Grundflächen- und Geschossflächenzahl auf dem BMI-Gelände sind meines Erachtens zu hoch, die Bebauung ist insgesamt zu dicht. Die extreme Verdichtung zwischen den Häusern überträgt sich auf mein anliegendes Grundstück und gefährdet meine Gesundheit durch zu geringe Durchlüftung, Hitzestau im Sommer, steigende Luftschadstoffe und erhöhte Lärmemissionen. Auf Grund der oben genannten Punkte fordere ich ein schalltechnisches Gutachten und ein Gutachten bezüglich der Luftschadstoffe, welche die Auswirkungen des gesamten neuen Quartiers auf die bestehenden Anwohner untersucht.
5. Durch die geplanten Tiefgaragen kommt es zu einem Eingriff in den Grundwasserkörper. Ich befürchte starke Auswirkungen auf Strömungsstärke und -verlauf. Unter Umständen habe ich dann verstärkt Wasser im Keller. Durch die Wirkung des Grundhochwassers auf das Mauerwerk des Kellers einerseits und die Möglichkeit von Setzungen und Unterspülungen andererseits, befürchte ich eine mögliche, verstärkte Schädigung der Bausubstanz meines Hauses. Daher fordere ich ein hydrogeologisches Gutachten mit Grundwassermodell und ein aktuelles unabhängiges Bodengutachten, um die genannten Gefahren abschätzen zu können. Außerdem fordere ich vor konkreten Baumaßnahmen ein Beweissicherungsgutachten meines Hauses (Risse im Haus/Keller, Nässe/Feuchtigkeit Keller, etc.) auf Kosten des Bauherrn. Dies ist insbesondere im Falle einer Besspundwandung der Baugrube, im Zuge von Baumaßnahmen an meiner unmittelbaren Grundstücksgrenze zur BMI, eine unabdingbare Notwendigkeit. Ferner fordere ich vor Baubeginn Garantien des Bauherrn für etwaig entstehende Schäden aufzukommen. Falls noch nicht vorhanden, fordere ich neue dauerhafte Grundwassermessstellen direkt auf dem Gelände der BMI zu errichten, damit der Stand und Verlauf des Grundwassers vor, während und nach der Bebauung exakt und beweiskräftig erfasst werden kann. Nur so haben Anwohner, Bauträger und Stadt Rechtssicherheit bei später auftretenden Schäden.
6. Bei der Neuplanung ist eine extreme Versiegelung auf dem Gelände vorgesehen. Im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse stellt dies eine große Gefahr für die umliegenden Anwohner dar. Wegen der PCB-Altlasten darf das Niederschlagswasser nicht versickern, sondern muss im Regelfall der Kanalisation zugeführt werden. Verschärfend kommt dazu, dass das zu

bebauende Gelände beim geänderten Plan gegenüber den anliegenden Anwohnergrundstücken eine große Geländeerhöhung aufweist. Im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse besteht die Gefahr, dass die Versickerungsfähigkeit des Geländes nicht ausreicht, die Kanalisation überlastet ist, und das Niederschlagswasser vom erhöhten BMI-Gelände auf die anliegenden Grundstücke abgedrängt wird. Bereits in der Vergangenheit kam es dadurch zu Rückstauungen und Wassereinbrüchen in den Kellern. Durch die Neubebauung ist diesbezüglich mit einer weiteren Verschlechterung zu rechnen. Dies führt zu einem enormen Grundhochwasser- und Überschwemmungsrisiko Risiko für mein Grundstück. Daher fordere ich ein Gutachten welches untersucht, ob die Kapazität der umliegenden Kanalisation im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse ausreichend dimensioniert ist. Ferner fordere ich ein Gutachten, um zu untersuchen, ob die Überdeckung der nicht bebauten Tiefgaragenbereiche, die Überdeckung auf den begrünten Flachdächern, die privaten versickerungsfähigen Hofflächen und die „vertikale Stapelung“ ausreichen, um im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse eine spürbare hydraulische Entlastung der Kanalisation zu gewährleisten.

7. Das Planungsgebiet ist flächenhaft mit PCB belastet. Im Grundwasser liegen die PCB-Belastungen noch im Bereich des Stufe-2-Wertes. Wie bei den Punkten 5. und 6. ausführlich dargestellt, gibt es durch die geänderte Planung erhebliche Grundwasserrisiken für die Anwohner. Es ist ohne weiteres zu erwarten, dass durch die Änderungen im Bebauungsplan neue Grundwasserhöhen und -strömungen auftreten und in der Folge mit PCB kontaminiertes Grundwasser auf die benachbarten Grundstücke, darunter auch mein Grundstück, verfrachtet wird. Es ist auch denkbar, dass sich eine PCB-Belastung unseres Brunnenwassers einstellt, dieses wird dann gesundheitsgefährdend und ist nicht mehr benutzbar. Eine mögliche Verfrachtung des PCBs gefährdet die Gesundheit meiner Familie und bedroht das Schutzgut Mensch. Sie vermindert außerdem den Wiederverkaufswert meines Hauses.

Ich fordere daher:

- a) Die ursprünglichen Sanierungsmaßnahmen vor einer Bebauung abzuschließen. Alle Sanierungsmöglichkeiten sind auszuschöpfen. Plädieren die sanierenden Firmen auf Unverhältnismäßigkeit, haben sie dies durch ein unabhängiges Gutachten zu belegen.
- b) Die sanierenden Firmen haben gutachterlich nachzuweisen, dass unter der Sauberkeitsschicht keine weiteren signifikant grundwassergefährdenden Altlasten mehr vorliegen, also alle wesentlichen Gefahrenquellen vollkommen zweifelsfrei gefunden und entsorgt wurden.
- c) Das Bodengutachten der ERM GmbH muss vom Umweltreferat erst abschließend bewertet werden. Das Umweltreferat muss ein eigenes, unabhängiges Bodengutachten erstellen lassen.
- d) Das Wasserwirtschaftsamt hat ein hydrogeologisches Gutachten zu veranlassen, welches insbesondere auch die Ausbreitung und Verfrachtung des PCB belasteten Grundwassers untersucht.

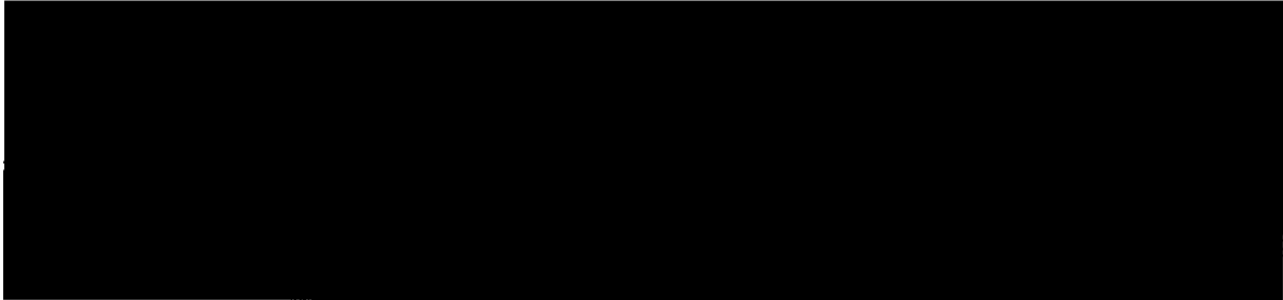
- e) Vor der Bebauung hat das ausführende Unternehmen durch ein haustoffliches Gutachten zu belegen, dass die für die Tiefgarage verwendeten Baustoffe keine negativen physikalisch-chemischen Auswirkungen auf die Mobilisation des PCBs aus dem Boden haben.
 - f) Im Zuge der Neubebauung ist sicherzustellen, dass es zu keinem Eingriff ins Grundwasser kommt.
 - g) Bis zur vollständigen Sanierung hat das BMI-Gelände im Altlastenkataster zu verbleiben.
 - h) Den Mitgliedern des Bausenats und den Anwohnern sind das Bodengutachten und das hydrogeologische Gutachten im Original und in gekürzter, verständlicher Zusammenfassung zugänglich zu machen.
 - i) Ich beantrage den Zeitraum für die Bürgerbeteiligung während der 1. Auslage bis zur Veröffentlichung der in h) genannten Gutachten zu verlängern. Alternativ ist erneut Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben, wenn die Gutachten vorliegen. Ich kann mich erst abschließend äußern, nachdem diese entscheidenden Gutachten vorliegen.
 - j) Die Böden und Grundwasser der Anwohner sind vor Baubeginn und nach Bauabschluss zur Beweissicherung, auf Kosten der Stadt bzw. des Bauwerbers oder des Bauherrn, zu beproben und auf etwaige, relevante Schadstoffe zu prüfen, damit Rechtsicherheit für Stadt, Bauwerber, Bauherr und Anwohner besteht.
 - k) Es soll ein unabhängiges Gutachten erstellt werden, das untersucht, ob der geänderte Plan das PCB- Grundwasserproblem besser löst als der alte Plan.
 - l) Wegen der großen potentiellen Gefährdung der zukünftigen Bewohner und Anwohner des BMI Geländes, sollte der Bausenat die Stellungnahmen von Umweltreferat und Wasserwirtschaftsamt nicht politisch überstimmen. In diesem Planverfahren muss allein nach wissenschaftlicher Faktenlage entschieden werden. Jegliches auch noch so kleine Restrisiko ist auszuschließen.
8. Ich zweifle die Rechtmäßigkeit des beschleunigten Verfahrens nach §13a BauGB an, da die beiden unabdingbaren Gutachten (abschließendes Bodengutachten, hydrogeologisches Gutachten mit Wassermmodell insbesondere zur PCB-Verfrachtung) nicht vorliegen. Im vorliegenden Fall ist jedoch eine besonders gründliche Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB indiziert. Dies wegen §1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB. Es sind nämlich erhebliche Auswirkungen auf Grundwasser und Boden zu erwarten.
9. Es sollen zwölf, gleichhohe, viergeschossige Fremdkörper in extrem nachverdichteter Form, in Kasernenbauweise, direkt vor meiner Nase errichtet werden. Die Aufschüttung/Erhöhung des Geländes im Bereich von 1-1,5m ist eine optische Zumutung für die direkten Anwohner in der ersten Reihe. Durch diese grobe Verletzung der allgemeinen Grundlagen des guten Städtebaus sinkt die Lebensqualität auf meinem Grundstück und im neuen Viertel deutlich. Das Schutzgut Landschaftsbild wird gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan deutlich schlechter gestellt. In Kombination mit den Risiken bezüglich einer Zunahme der

Grundhochwasserproblematik und damit einhergehend einem Verfrachtungsrisiko der PCB-Altlasten auf mein Grundstück befürchte ich einen deutlichen Verlust beim Wiederverkaufswert meiner Immobilie. Daher fordere ich vor Genehmigung des geänderten Bebauungsplans ein Gutachten über den zu erwartenden Wertverlust meiner Immobilie in der Folge der Neuplanung zu erstellen. Hiermit fordere ich Garantien die möglichen Wertminderungen meiner Immobilie, verursacht durch den geänderten Bebauungsplan, auszugleichen. Stellen Sie dar, ob in diesem Zusammenhang entsprechende Rückstellungen gebildet werden.

10. Ich bezweifle, dass beim geänderten Plan im Sinne aller relevanter Beteiligter entschieden wurde. Bitte legen Sie ausführlich dar, inwieweit beim geänderten Bebauungsplan jetzt schon die Interessen der Anwohner berücksichtigt wurden!
11. Bitte legen Sie ausführlich dar, auf welcher Basis im Bausenat seriös über diesen Bebauungsplan entschieden werden konnte, obwohl die wesentlichen Gutachten nicht vorlagen!
12. In der Begründung zum neuen Plan wird im Absatz 4.1 folgendes ausgeführt „Es werden in starkem Maße Eigentums- und Mietwohnungen benötigt, während die Nachfrage nach Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern eher stagniert oder sogar rückläufig ist. Als Folge dessen wird im vorliegenden Deckblatt nunmehr ausschließlich Geschosswohnungsbau vorgesehen.“. Bitte belegen Sie dies anhand von Zahlen! Landshut ist die am zweitstärksten wachsende Stadt Deutschlands. Landshut West ist das begehrteste Wohnviertel innerhalb Landshuts. Meines Erachtens werden aktuell in Landshut West Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser nach wie vor stark nachgefragt.
13. Zuzugsplanung: Wie hoch ist das geplante jährliche Wachstum der Einwohnerzahlen in Landshut, dem ja mit verdichteter Bebauungsplanung Rechnung getragen werden soll? Welcher Anteil dieser steigenden Zahlen an Einwohnern ist dem Zuzug geschuldet? Inwieweit ist die Schaffung von Wohnraum für Zuziehende Aufgabe von Landshut und wie werden hier die Interessen der Landshuter Bürger vertreten?
14. Wie gliedert sich der geänderte Bebauungsplan in eine bürgerfreundliche städtische Gesamtplanung des Viertels ein? Bitte stellen Sie das Gesamtkonzept für das Klötzlmüllerviertel, inkl. Sicherstellung von ausreichend Freiraumgestaltung, Begegnungsstätten und der biologischen Erhaltung des Klötzlmühlbachs ausführlich dar!
15. Bitte legen Sie die konkreten Pläne und Gutachten vor, mit denen sich die umliegenden Krippen, Kindergärten und Schulen auf diese Mehrbelastung vorbereiten!
16. Der aus dem Vorgängerplan in alter Größe übernommene Kinderspielplatz ist aufgrund der Verdreifachung der Einwohnerzahl im neuen Plan zu klein und liegt unter den gesetzlichen Vorgaben!
17. Im Zuge des Klimawandels werden sich die Temperaturen und Starkregenereignisse in den nächsten Jahrzehnten sicher erhöhen. Stellen Sie bitte ausführlich dar, inwieweit diese

Entwicklungen in der extrem verdichteten und versiegelten Neuplanung berücksichtigt wurden, in dem Grünflächen und große Bäume kaum vorkommen.

Mit freundlichen Grüßen





An das Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Luitpoldstr. 29
84034 Landshut

Landshut, den 14.08.2019

**Einspruch gegen die / Stellungnahme zur
Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02-34 mit Deckblatt 1
„Zwischen Klötzlmüllerstraße und Klötzlmühlbach“ vom 28.06.2019**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit lege ich Einspruch gegen die Änderungen des im Betreff genannten Bebauungsplanes ein, weil ich als Anwohner durch die Neuplanung in meinen persönlichen Rechten unzumutbar beeinträchtigt werde. Ich fordere Sie auf zu folgenden Punkten detailliert, hinterlegt mit Gutachten, Stellung zu beziehen und diese Punkte entsprechend in eine Überarbeitung der Bebauungsplanung einfließen zu lassen.

Mein Einspruch begründet sich wie folgt:

1. Die Zahl der Wohneinheiten wurde gegenüber dem ursprünglichen Plan vervierfacht. Damit vervielfacht sich auch die Zahl der an- und abfahrenden Autos. Die bisherige verkehrliche Erschließung in der Umgebung des Plangebiets kann den zu erwartenden zusätzlichen Verkehr nicht aufnehmen. Insbesondere die Situierung der drei Tiefgaragenausfahrten ist grob rücksichtslos und führt zu einem erheblichen Zuwachs an Verkehr und somit zu grober Überlastung des Kreuzeckwegs und des Seitenarms der Klötzlmüllerstraße. Es kommt zu erhöhten Luftschadstoff- und Lärmemissionen. Ich gehe davon aus, dass der Geräuschspitzenpegel von 60 dB-A deutlich überschritten wird. Dies führt zu einer unzumutbaren nächtlichen Lärmbelästigung. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und Verkehrssicherheit werden nicht gewahrt. Daher fordere ich ein verkehrsinfrastrukturelles Gutachten um zu überprüfen, ob die umgehenden Straßen der zusätzlichen Belastung überhaupt gewachsen sind. Explizit soll darin die Eignung des Kreuzeckwegs als Hauptzufahrtsstraße zum neuen Wohngebiet validiert werden. Ferner fordere ich vorab ein schalltechnisches Gutachten und ein Gutachten bezüglich der Luftschadstoffe, welche die Auswirkungen der geänderten Planung untersuchen.
2. Ich zweifle an, dass die vorgesehenen Bewohner-Parkplätze (225 Tiefgarage + 47 oberirdisch) bei 186 Wohneinheiten ausreichend sind und befürchte eine deutliche Verschlechterung der

Parksituation für die Anwohner. Wie ist sichergestellt, dass die 272 Parkplätze auch wirklich zum Abstellen der Fahrzeuge genutzt werden? Häufig nutzen Bewohner Stellplätze für andere Anwendungen (Roller, Fahrräder etc.) und die Autos parken dann wieder im Viertel. Von wie vielen PKW, die täglich zu Besuch kommen, gehen Sie aus und auf welcher Basis wurde dies ermittelt? Wo ist geplant dass diese Fahrzeuge parken? 11 Stellplätze sind dafür sicher nicht ausreichend. Stellen Sie ausführlich dar, wo die Bewohner des neuen Viertels parken sollen, wenn die Tiefgaragen bei einem Grundhochwasser oder einer Überschwemmung volllaufen sollten.

3. Der zunehmende Verkehr, durch die beiden Tiefgaragenausfahrten, im unterdimensionierten Kreuzeckweg, der keinen Bürgersteig hat, gefährdet die Sicherheit der Kinder auf Ihrem Schulweg. Das Schutzgut Mensch wird also erneut gefährdet. Ich fordere daher eine Verlegung der Tiefgaragenausfahrten an die Klötzlmüllerstraße, die dafür ausreichend dimensioniert ist. Des Weiteren fordere ich vor Genehmigung des Bebauungsplans ein Gutachten zu seinen Auswirkungen auf die Schulwegsicherheit des Kreuzeckwegs.
4. Die vorgesehene Grundflächen- und Geschossflächenzahl auf dem BMI-Gelände sind meines Erachtens zu hoch, die Bebauung ist insgesamt zu dicht. Die extreme Verdichtung zwischen den Häusern überträgt sich auf mein anliegendes Grundstück und gefährdet meine Gesundheit durch zu geringe Durchlüftung, Hitzestau im Sommer, steigende Luftschadstoffe und erhöhte Lärmemissionen. Auf Grund der oben genannten Punkte fordere ich ein schalltechnisches Gutachten und ein Gutachten bezüglich der Luftschadstoffe, welche die Auswirkungen des gesamten neuen Quartiers auf die bestehenden Anwohner untersucht.
5. Durch die geplanten Tiefgaragen kommt es zu einem Eingriff in den Grundwasserkörper. Ich befürchte starke Auswirkungen auf Strömungsstärke und -verlauf. Unter Umständen habe ich dann verstärkt Wasser im Keller. Durch die Wirkung des Grundhochwassers auf das Mauerwerk des Kellers einerseits und die Möglichkeit von Setzungen und Unterspülungen andererseits, befürchte ich eine mögliche, verstärkte Schädigung der Bausubstanz meines Hauses. Daher fordere ich ein hydrogeologisches Gutachten mit Grundwassermodell und ein aktuelles unabhängiges Bodengutachten, um die genannten Gefahren abschätzen zu können. Außerdem fordere ich vor konkreten Baumaßnahmen ein Beweissicherungsgutachten meines Hauses (Risse im Haus/Keller, Nässe/Feuchtigkeit Keller, etc.) auf Kosten des Bauherrn. Dies ist insbesondere im Falle einer Besspundwandung der Baugrube, im Zuge von Baumaßnahmen an meiner unmittelbaren Grundstücksgrenze zur BMI, eine unabdingbare Notwendigkeit. Ferner fordere ich vor Baubeginn Garantien des Bauherrn für etwaig entstehende Schäden aufzukommen. Falls noch nicht vorhanden, fordere ich neue dauerhafte Grundwassermessstellen direkt auf dem Gelände der BMI zu errichten, damit der Stand und Verlauf des Grundwassers vor, während und nach der Bebauung exakt und beweiskräftig erfasst werden kann. Nur so haben Anwohner, Bauträger und Stadt Rechtssicherheit bei später auftretenden Schäden.
6. Bei der Neuplanung ist eine extreme Versiegelung auf dem Gelände vorgesehen. Im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse stellt dies eine große Gefahr für die umliegenden Anwohner dar. Wegen der PCB-Altlasten darf das Niederschlagswasser nicht versickern, sondern muss

im Regelfall der Kanalisation zugeführt werden. Verschärfend kommt dazu, dass das zu bebauende Gelände beim geänderten Plan gegenüber den anliegenden Anwohnergrundstücken eine große Geländeerhöhung aufweist. Im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse besteht die Gefahr, dass die Versickerungsfähigkeit des Geländes nicht ausreicht, die Kanalisation überlastet ist, und das Niederschlagswasser vom erhöhten BMI-Gelände auf die anliegenden Grundstücke abgedrängt wird. Bereits in der Vergangenheit kam es dadurch zu Rückstauungen und Wassereintritten in den Kellern. Durch die Neubebauung ist diesbezüglich mit einer weiteren Verschlechterung zu rechnen. Dies führt zu einem enormen Grundhochwasser- und Überschwemmungsrisiko Risiko für mein Grundstück. Daher fordere ich ein Gutachten welches untersucht, ob die Kapazität der umliegenden Kanalisation im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse ausreichend dimensioniert ist. Ferner fordere ich ein Gutachten, um zu untersuchen, ob die Überdeckung der nicht bebauten Tiefgaragenbereiche, die Überdeckung auf den begrünten Flachdächern, die privaten versickerungsfähigen Hofflächen und die „vertikale Stapelung“ ausreichen, um im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse eine spürbare hydraulische Entlastung der Kanalisation zu gewährleisten.

7. Das Planungsgebiet ist flächenhaft mit PCB belastet. Im Grundwasser liegen die PCB-Belastungen noch im Bereich des Stufe-2-Wertes. Wie bei den Punkten 5. und 6. ausführlich dargestellt, gibt es durch die geänderte Planung erhebliche Grundwasserrisiken für die Anwohner. Es ist ohne weiteres zu erwarten, dass durch die Änderungen im Bebauungsplan neue Grundwasserhöhen und -strömungen auftreten und in der Folge mit PCB kontaminiertes Grundwasser auf die benachbarten Grundstücke, darunter auch mein Grundstück, verfrachtet wird. Es ist auch denkbar, dass sich eine PCB-Belastung unseres Brunnenwassers einstellt, dieses wird dann gesundheitsgefährdend und ist nicht mehr benutzbar. Eine mögliche Verfrachtung des PCBs gefährdet die Gesundheit meiner Familie und bedroht das Schutzgut Mensch. Sie vermindert außerdem den Wiederverkaufswert meines Hauses.

Ich fordere daher:

- a) Die ursprünglichen Sanierungsmaßnahmen vor einer Bebauung abzuschließen. Alle Sanierungsmöglichkeiten sind auszuschöpfen. Plädieren die sanierenden Firmen auf Unverhältnismäßigkeit, haben sie dies durch ein unabhängiges Gutachten zu belegen.
- b) Die sanierenden Firmen haben gutachterlich nachzuweisen, dass unter der Sauberkeitsschicht keine weiteren signifikant grundwassergefährdenden Altlasten mehr vorliegen, also alle wesentlichen Gefahrenquellen vollkommen zweifelsfrei gefunden und entsorgt wurden.
- c) Das Bodengutachten der ERM GmbH muss vom Umweltreferat erst abschließend bewertet werden. Das Umweltreferat muss ein eigenes, unabhängiges Bodengutachten erstellen lassen.
- d) Das Wasserwirtschaftsamt hat ein hydrogeologisches Gutachten zu veranlassen, welches insbesondere auch die Ausbreitung und Verfrachtung des PCB belasteten Grundwassers untersucht.

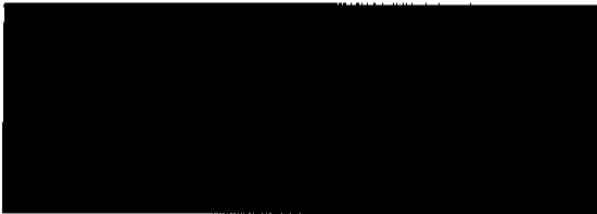
- e) Vor der Bebauung hat das ausführende Unternehmen durch ein baustoffliches Gutachten zu belegen, dass die für die Tiefgarage verwendeten Baustoffe keine negativen physikalisch-chemischen Auswirkungen auf die Mobilisation des PCBs aus dem Boden haben.
 - f) Im Zuge der Neubebauung ist sicherzustellen, dass es zu keinem Eingriff ins Grundwasser kommt.
 - g) Bis zur vollständigen Sanierung hat das BMI-Gelände im Altlastenkataster zu verbleiben.
 - h) Den Mitgliedern des Bausenats und den Anwohnern sind das Bodengutachten und das hydrogeologische Gutachten im Original und in gekürzter, verständlicher Zusammenfassung zugänglich zu machen.
 - i) Ich beantrage den Zeitraum für die Bürgerbeteiligung während der 1. Auslage bis zur Veröffentlichung der in h) genannten Gutachten zu verlängern. Alternativ ist erneut Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben, wenn die Gutachten vorliegen. Ich kann mich erst abschließend äußern, nachdem diese entscheidenden Gutachten vorliegen.
 - j) Die Böden und Grundwasser der Anwohner sind vor Baubeginn und nach Bauabschluss zur Beweissicherung, auf Kosten der Stadt bzw. des Bauwerbers oder des Bauherrn, zu beproben und auf etwaige, relevante Schadstoffe zu prüfen, damit Rechtsicherheit für Stadt, Bauwerber, Bauherr und Anwohner besteht.
 - k) Es soll ein unabhängiges Gutachten erstellt werden, das untersucht, ob der geänderte Plan das PCB- Grundwasserproblem besser löst als der alte Plan.
 - l) Wegen der großen potentiellen Gefährdung der zukünftigen Bewohner und Anwohner des BMI Geländes, sollte der Bausenat die Stellungnahmen von Umweltreferat und Wasserwirtschaftsamt nicht politisch überstimmen. In diesem Planverfahren muss allein nach wissenschaftlicher Faktenlage entschieden werden. Jegliches auch noch so kleine Restrisiko ist auszuschließen.
8. Ich zweifle die Rechtmäßigkeit des beschleunigten Verfahrens nach §13a BauGB an, da die beiden unabdingbaren Gutachten (abschließendes Bodengutachten, hydrogeologisches Gutachten mit Wassermodell insbesondere zur PCB-Verfrachtung) nicht vorliegen. Im vorliegenden Fall ist jedoch eine besonders gründliche Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB indiziert. Dies wegen §1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB. Es sind nämlich erhebliche Auswirkungen auf Grundwasser und Boden zu erwarten.
9. Es sollen zwölf, gleichhohe, viergeschossige Fremdkörper in extrem nachverdichteter Form, in Kasernenbauweise, direkt vor meiner Nase errichtet werden. Die Aufschüttung/Erhöhung des Geländes im Bereich von 1-1,5m ist eine optische Zumutung für die Anwohner. Durch diese grobe Verletzung der allgemeinen Grundlagen des guten Städtebaus sinkt die Lebensqualität auf meinem Grundstück und im neuen Viertel deutlich. Das Schutzgut Landschaftsbild wird gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan deutlich schlechter gestellt. In Kombination mit den Risiken bezüglich einer Zunahme der Grundhochwasserproblematik und damit

einhergehend einem Verfrachtungsrisiko der PCB-Altlasten auf mein Grundstück befürchte ich einen deutlichen Verlust beim Wiederverkaufswert meiner Immobilie. Daher fordere ich vor Genehmigung des geänderten Bebauungsplans ein Gutachten über den zu erwartenden Wertverlust meiner Immobilie in der Folge der Neuplanung zu erstellen. Hiermit fordere ich Garantien die möglichen Wertminderungen meiner Immobilie, verursacht durch den geänderten Bebauungsplan, auszugleichen. Stellen Sie dar, ob in diesem Zusammenhang entsprechende Rückstellungen gebildet werden.

10. Ich bezweifle, dass beim geänderten Plan im Sinne aller relevanter Beteiligter entschieden wurde. Bitte legen Sie ausführlich dar, inwieweit beim geänderten Bebauungsplan jetzt schon die Interessen der Anwohner berücksichtigt wurden!
11. Bitte legen Sie ausführlich dar, auf welcher Basis im Bausenat seriös über diesen Bebauungsplan entschieden werden konnte, obwohl die wesentlichen Gutachten nicht vorlagen!
12. In der Begründung zum neuen Plan wird folgendes ausgeführt „Es werden in starkem Maße Eigentums- und Mietwohnungen benötigt, während die Nachfrage nach Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern eher stagniert oder sogar rückläufig ist. Als Folge dessen wird im vorliegenden Deckblatt nunmehr ausschließlich Geschosswohnungsbau vorgesehen.“. Bitte belegen Sie dies anhand von Zahlen! Landshut ist die am zweitstärksten wachsende Stadt Deutschlands. Landshut West ist das begehrteste Wohnviertel innerhalb Landshuts. Meines Erachtens werden aktuell in Landshut West Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser nach wie vor stark nachgefragt.
13. Zuzugsplanung: Wie hoch ist das geplante jährliche Wachstum der Einwohnerzahlen in Landshut, dem ja mit verdichteter Bebauungsplanung Rechnung getragen werden soll? Welcher Anteil dieser steigenden Zahlen an Einwohnern ist dem Zuzug geschuldet? Inwieweit ist die Schaffung von Wohnraum für Zuziehende Aufgabe von Landshut und wie werden hier die Interessen der Landshuter Bürger vertreten?
14. Wie gliedert sich der geänderte Bebauungsplan in eine bürgerfreundliche städtische Gesamtplanung des Viertels ein? Bitte stellen Sie das Gesamtkonzept für das Klötzlmüllerviertel, inkl. Sicherstellung von ausreichend Freiraumgestaltung, Begegnungsstätten und der biologischen Erhaltung des Klötzlmühlbachs ausführlich dar!
15. Bitte legen Sie die konkreten Pläne und Gutachten vor, mit denen sich die umliegenden Krippen, Kindergärten und Schulen auf diese Mehrbelastung vorbereiten!
16. Der aus dem Vorgängerplan in alter Größe übernommene Kinderspielplatz ist aufgrund der Verdreifachung der Einwohnerzahl im neuen Plan zu klein und liegt unter den gesetzlichen Vorgaben!

17. Im Zuge des Klimawandels werden sich die Temperaturen und Starkregenereignisse in den nächsten Jahrzehnten sicher erhöhen. Stellen Sie bitte ausführlich dar, inwieweit diese Entwicklungen in der extrem verdichteten und versiegelten Neuplanung berücksichtigt wurden, in dem Grünflächen und große Bäume kaum vorkommen.

Mit freundlichen Grüßen



STADT LANDSHUT

Eing.: 21. Aug. 2019

Baureferat - Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

STADT LANDSHUT

- Baureferat -

Eing.: 20. Aug. 2019

61

An das Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Luitpoldstr. 29
84034 Landshut

Landshut, den 14.08.2019

**Einspruch gegen die / Stellungnahme zur
Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02-34 mit Deckblatt 1
„Zwischen Klötzlmüllerstraße und Klötzlmühlbach“ vom 28.06.2019**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit lege ich Einspruch gegen die Änderungen des im Betreff genannten Bebauungsplanes ein, weil ich als Anwohner durch die Neuplanung in meinen persönlichen Rechten unzumutbar beeinträchtigt werde. Ich fordere Sie auf zu folgenden Punkten detailliert, hinterlegt mit Gutachten, Stellung zu beziehen und diese Punkte entsprechend in eine Überarbeitung der Bebauungsplanung einfließen zu lassen.

Mein Einspruch begründet sich wie folgt:

1. Die Zahl der Wohneinheiten wurde gegenüber dem ursprünglichen Plan vervierfacht. Damit vervielfacht sich auch die Zahl der an- und abfahrenden Autos. Die bisherige verkehrliche Erschließung in der Umgebung des Plangebiets kann den zu erwartenden zusätzlichen Verkehr nicht aufnehmen. Insbesondere die Situierung der Tiefgaragenausfahrt im Seitenarm der Klötzlmüllerstraße, im Bereich der früheren BMI-Zufahrt, ist grob rücksichtslos und führt zu einem erheblichen Zuwachs an Verkehr und somit zu grober Überlastung im Seitenarm der Klötzlmüllerstraße. Dadurch kommt es zu erhöhten Luftschadstoff- und Lärmemissionen. Ich gehe davon aus, dass der Geräuschspitzenpegel von 60 dB-A deutlich überschritten wird. Dies führt zu einer unzumutbaren nächtlichen Lärmbelästigung. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und Verkehrssicherheit werden nicht gewahrt. Daher fordere ich ein verkehrsinfrastrukturelles Gutachten um zu überprüfen, ob die umgebenden Straßen der zusätzlichen Belastung überhaupt gewachsen sind. Explizit soll darin die Eignung des Seitenarms der Klötzlmüllerstraße als Zufahrtsstraße zum neuen Wohngebiet validiert werden. Ferner fordere ich vorab ein schalltechnisches Gutachten und ein Gutachten bezüglich der Luftschadstoffe, welche die Auswirkungen der geänderten Planung, insbesondere im Bereich des Seitenarms der Klötzlmüllerstraße, untersuchen.
2. Ich zweifle an, dass die vorgesehenen Bewohner-Parkplätze (225 Tiefgarage + 47 oberirdisch) bei 186 Wohneinheiten ausreichend sind und befürchte eine deutliche Verschlechterung der

Parksituation für die Anwohner. Wie ist sichergestellt, dass die 272 Parkplätze auch wirklich zum Abstellen der Fahrzeuge genutzt werden? Häufig nutzen Bewohner Stellplätze für andere Anwendungen (Roller, Fahrräder etc.) und die Autos parken dann wieder im Viertel. Von wie vielen PKW, die täglich zu Besuch kommen, gehen Sie aus und auf welcher Basis wurde dies ermittelt? Wo ist geplant dass diese Fahrzeuge parken? 11 Stellplätze sind dafür sicher nicht ausreichend. Stellen Sie ausführlich dar, wo die Bewohner des neuen Viertels parken sollen, wenn die Tiefgaragen bei einem Grundhochwasser oder einer Überschwemmung volllaufen sollten.

3. Der zunehmende Verkehr, durch die beiden Tiefgaragenausfahrten, im unterdimensionierten Kreuzeckweg, der keinen Bürgersteig hat, gefährdet die Sicherheit der Kinder auf Ihrem Schulweg. Das Schutzgut Mensch wird also erneut gefährdet. Ich fordere daher eine Verlegung der Tiefgaragenausfahrten an die Klötzlmüllerstraße, die dafür ausreichend dimensioniert ist. Des Weiteren fordere ich vor Genehmigung des Hebungsplans ein Gutachten zu seinen Auswirkungen auf die Schulwegsicherheit des Kreuzeckwegs.
4. Die vorgesehene Grundflächen- und Geschossflächenzahl auf dem BMI-Gelände sind meines Erachtens zu hoch, die Bebauung ist insgesamt zu dicht. Die extreme Verdichtung zwischen den Häusern überträgt sich auf mein anliegendes Grundstück und gefährdet meine Gesundheit durch zu geringe Durchlüftung, Hitzestau im Sommer, steigende Luftschadstoffe und erhöhte Lärmemissionen. Auf Grund der oben genannten Punkte fordere ich ein schalltechnisches Gutachten und ein Gutachten bezüglich der Luftschadstoffe, welche die Auswirkungen des gesamten neuen Quartiers auf die bestehenden Anwohner untersucht.
5. Durch die geplanten Tiefgaragen kommt es zu einem Eingriff in den Grundwasserkörper. Ich befürchte starke Auswirkungen auf Strömungsstärke und -verlauf. Unter Umständen habe ich dann verstärkt Wasser im Keller. Durch die Wirkung des Grundhochwassers auf das Mauerwerk des Kellers einerseits und die Möglichkeit von Setzungen und Unterspülungen andererseits, befürchte ich eine mögliche, verstärkte Schädigung der Baustoffe meines Hauses. Daher fordere ich ein hydrogeologisches Gutachten mit Grundwassermodell und ein aktuelles unabhängiges Bodengutachten, um die genannten Gefahren abschätzen zu können. Außerdem fordere ich vor konkreten Baumaßnahmen ein Beweissicherungsgutachten meines Hauses (Risse im Haus/Keller, Nässe/Feuchtigkeit Keller, etc.) auf Kosten des Bauherrn. Dies ist insbesondere im Falle einer Bspundwandung der Baugrube, im Zuge von Baumaßnahmen an meiner unmittelbaren Grundstücksgrenze zur BMI, eine unabdingbare Notwendigkeit. Ferner fordere ich vor Baubeginn Garantien des Bauherrn für etwaig entstehende Schäden aufzukommen. Falls noch nicht vorhanden, fordere ich neue dauerhafte Grundwassermessstellen direkt auf dem Gelände der BMI zu errichten, damit der Stand und Verlauf des Grundwassers vor, während und nach der Bebauung exakt und beweiskräftig erfasst werden kann. Nur so haben Anwohner, Bauträger und Stadt Rechtssicherheit bei später auftretenden Schäden.
6. Bei der Neuplanung ist eine extreme Versiegelung auf dem Gelände vorgesehen. Im Falle mehrtägiger Starkregenereignisse stellt dies eine große Gefahr für die umliegenden Anwohner dar. Wegen der PCB-Alasten darf das Niederschlagswasser nicht versickern, sondern muss

im Regelfall der Kanalisation zugeführt werden. Verschärfend kommt dazu, dass das zu bebauende Gelände beim geänderten Plan gegenüber den anliegenden Anwohnergrundstücken eine große Geländeerhöhung aufweist. Im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse besteht die Gefahr, dass die Versickerungsfähigkeit des Geländes nicht ausreicht, die Kanalisation überlastet ist, und das Niederschlagswasser vom erhöhten BMI-Gelände auf die anliegenden Grundstücke abgedrängt wird. Bereits in der Vergangenheit kam es dadurch zu Rückstauungen und Wassereintritten in den Kellern. Durch die Neubebauung ist diesbezüglich mit einer weiteren Verschlechterung zu rechnen. Dies führt zu einem enormen Grundhochwasser- und Überschwemmungsrisiko Risiko für mein Grundstück. Daher fordere ich ein Gutachten welches untersucht, ob die Kapazität der umliegenden Kanalisation im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse ausreichend dimensioniert ist. Ferner fordere ich ein Gutachten, um zu untersuchen, ob die Überdeckung der nicht bebauten Tiefgaragenbereiche, die Überdeckung auf den begrünten Flachdächern, die privaten versickerungsfähigen Hofflächen und die „vertikale Stapelung“ ausreichen, um im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse eine spürbare hydraulische Entlastung der Kanalisation zu gewährleisten.

7. Das Planungsgebiet ist flächenhaft mit PCB belastet. Im Grundwasser liegen die PCB-Belastungen noch im Bereich des Stufe-2-Wertes. Wie bei den Punkten 5. und 6. ausführlich dargestellt, gibt es durch die geänderte Planung erhebliche Grundwasserrisiken für die Anwohner. Es ist ohne weiteres zu erwarten, dass durch die Änderungen im Bebauungsplan neue Grundwasserhöhen und -strömungen auftreten und in der Folge mit PCB kontaminiertes Grundwasser auf die benachbarten Grundstücke, darunter auch mein Grundstück, verfrachtet wird. Es ist auch denkbar, dass sich eine PCB-Belastung unseres Brunnenwassers einstellt, dieses wird dann gesundheitsgefährdend und ist nicht mehr benutzbar. Eine mögliche Verfrachtung des PCBs gefährdet die Gesundheit meiner Familie und bedroht das Schutzgut Mensch. Sie vermindert außerdem den Wiederverkaufswert meines Hauses.

Ich fordere daher:

- a) Die ursprünglichen Sanierungsmaßnahmen vor einer Bebauung abzuschließen. Alle Sanierungsmöglichkeiten sind auszuschöpfen. Plädieren die sanierenden Firmen auf Unverhältnismäßigkeit, haben sie dies durch ein unabhängiges Gutachten zu belegen.
- b) Die sanierenden Firmen haben gutachterlich nachzuweisen, dass unter der Sauberkeitsschicht keine weiteren signifikant grundwassergefährdenden Altlasten mehr vorliegen, also alle wesentlichen Gefahrenquellen vollkommen zweifelsfrei gefunden und entsorgt wurden.
- c) Das Bodengutachten der ERM GmbH muss vom Umweltreferat erst abschließend bewertet werden. Das Umweltreferat muss ein eigenes, unabhängiges Bodengutachten erstellen lassen.
- d) Das Wasserwirtschaftsamt hat ein hydrogeologisches Gutachten zu veranlassen, welches insbesondere auch die Ausbreitung und Verfrachtung des PCB belasteten Grundwassers untersucht.

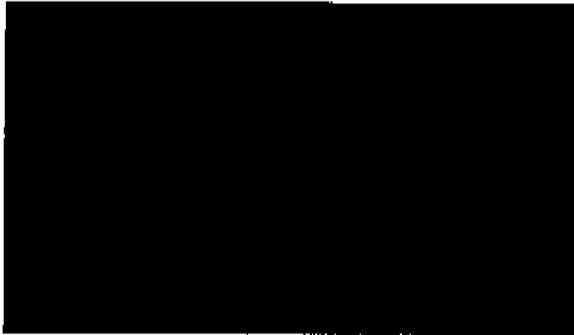
- e) Vor der Bebauung hat das ausführende Unternehmen durch ein baustoffliches Gutachten zu belegen, dass die für die Tiefgarage verwendeten Baustoffe keine negativen physikalisch-chemischen Auswirkungen auf die Mobilisation des PCBs aus dem Boden haben.
 - f) Im Zuge der Neubebauung ist sicherzustellen, dass es zu keinem Eingriff ins Grundwasser kommt.
 - g) Bis zur vollständigen Sanierung hat das BMI-Gelände im Altlastenkataster zu verbleiben.
 - h) Den Mitgliedern des Bausenats und den Anwohnern sind das Bodengutachten und das hydrogeologische Gutachten im Original und in gekürzter, verständlicher Zusammenfassung zugänglich zu machen.
 - i) Ich beantrage den Zeitraum für die Bürgerbeteiligung während der 1. Auslage bis zur Veröffentlichung der in h) genannten Gutachten zu verlängern. Alternativ ist erneut Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben, wenn die Gutachten vorliegen. Ich kann mich erst abschließend äußern, nachdem diese entscheidenden Gutachten vorliegen.
 - j) Die Böden und Grundwasser der Anwohner sind vor Baubeginn und nach Bauabschluss zur Beweissicherung, auf Kosten der Stadt bzw. des Bauwerbers oder des Bauherrn, zu beproben und auf etwaige, relevante Schadstoffe zu prüfen, damit Rechtsicherheit für Stadt, Bauwerber, Bauherr und Anwohner besteht.
 - k) Es soll ein unabhängiges Gutachten erstellt werden, das untersucht, ob der geänderte Plan das PCB- Grundwasserproblem besser löst als der alte Plan.
 - l) Wegen der großen potentiellen Gefährdung der zukünftigen Bewohner und Anwohner des BMI Geländes, sollte der Bausenat die Stellungnahmen von Umweltreferat und Wasserwirtschaftsamt nicht politisch überstimmen. In diesem Planverfahren muss allein nach wissenschaftlicher Faktenlage entschieden werden. Jegliches auch noch so kleine Restrisiko ist auszuschließen.
8. Ich zweifle die Rechtmäßigkeit des beschleunigten Verfahrens nach §13a BauGB an, da die beiden unabdingbaren Gutachten (abschließendes Bodengutachten, hydrogeologisches Gutachten mit Wassermodell insbesondere zur PCB-Verfrachtung) nicht vorliegen. Im vorliegenden Fall ist jedoch eine besonders gründliche Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB indiziert. Dies wegen §1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB. Es sind nämlich erhebliche Auswirkungen auf Grundwasser und Boden zu erwarten.
9. Es sollen zwölf, gleichhohe, viergeschossige Fremdkörper in extrem nachverdichteter Form, in Kasernenbauweise, direkt vor meiner Nase errichtet werden. Die Aufschüttung/Erhöhung des Geländes im Bereich von 1-1,5m ist eine optische Zumutung für die Anwohner. Durch diese grobe Verletzung der allgemeinen Grundlagen des guten Städtebaus sinkt die Lebensqualität auf meinem Grundstück und im neuen Viertel deutlich. Das Schutzgut Landschaftsbild wird gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan deutlich schlechter gestellt. In Kombination mit den Risiken bezüglich einer Zunahme der Grundhochwasserproblematik und damit

einhergehend einem Verfrachtungsrisiko der PCB-Altlasten auf mein Grundstück befürchte ich einen deutlichen Verlust beim Wiederverkaufswert meiner Immobilie. Daher fordere ich vor Genehmigung des geänderten Bebauungsplans ein Gutachten über den zu erwartenden Wertverlust meiner Immobilie in der Folge der Neuplanung zu erstellen. Hiermit fordere ich Garantien die möglichen Wertminderungen meiner Immobilie, verursacht durch den geänderten Bebauungsplan, auszugleichen. Stellen Sie dar, ob in diesem Zusammenhang entsprechende Rückstellungen gebildet werden.

10. Ich bezweifle, dass beim geänderten Plan im Sinne aller relevanter Beteiligter entschieden wurde. Bitte legen Sie ausführlich dar, inwieweit beim geänderten Bebauungsplan jetzt schon die Interessen der Anwohner berücksichtigt wurden!
11. Bitte legen Sie ausführlich dar, auf welcher Basis im Bausenat seriös über diesen Bebauungsplan entschieden werden konnte, obwohl die wesentlichen Gutachten nicht vorlagen!
12. In der Begründung zum neuen Plan wird folgendes ausgeführt „Es werden in starkem Maße Eigentums- und Mietwohnungen benötigt, während die Nachfrage nach Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern eher stagniert oder sogar rückläufig ist. Als Folge dessen wird im vorliegenden Deckblatt nunmehr ausschließlich Geschosßwohnungsbau vorgesehen.“. Bitte belegen Sie dies anhand von Zahlen! Landshut ist die am zweitstärksten wachsende Stadt Deutschlands, Landshut West ist das begehrteste Wohnviertel innerhalb Landshuts. Meines Erachtens werden aktuell in Landshut West Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser nach wie vor stark nachgefragt.
13. Zuzugsplanung: Wie hoch ist das geplante jährliche Wachstum der Einwohnerzahlen in Landshut, dem ja mit verdichteter Bebauungsplanung Rechnung getragen werden soll? Welcher Anteil dieser steigenden Zahlen an Einwohnern ist dem Zuzug geschuldet? Inwieweit ist die Schaffung von Wohnraum für Zuziehende Aufgabe von Landshut und wie werden hier die Interessen der Landshuter Bürger vertreten?
14. Wie gliedert sich der geänderte Bebauungsplan in eine bürgerfreundliche städtische Gesamtplanung des Viertels ein? Bitte stellen Sie das Gesamtkonzept für das Klötzlmüllerviertel, inkl. Sicherstellung von ausreichend Freiraumgestaltung, Begegnungsstätten und der biologischen Erhaltung des Klötzlmühlbachs ausführlich dar!
15. Bitte legen Sie die konkreten Pläne und Gutachten vor, mit denen sich die umliegenden Krippen, Kindergärten und Schulen auf diese Mehrbelastung vorbereiten!
16. Der aus dem Vorgängerplan in alter Größe übernommene Kinderspielplatz ist aufgrund der Verdreifachung der Einwohnerzahl im neuen Plan zu klein und liegt unter den gesetzlichen Vorgaben!

17. Im Zuge des Klimawandels werden sich die Temperaturen und Starkregenereignisse in den nächsten Jahrzehnten sicher erhöhen. Stellen Sie bitte ausführlich dar, inwieweit diese Entwicklungen in der extrem verdichteten und versiegelten Neuplanung berücksichtigt wurden, in dem Grünflächen und große Bäume kaum vorkommen.

Mit freundlichen Grüßen





An das Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Luitpoldstr. 29
84034 Landshut

Landshut, den 15.08.2019

**Einspruch gegen die / Stellungnahme zur
Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02-34 mit Deckblatt 1
„Zwischen Klötzlmüllerstraße und Klötzlmühlbach“ vom 28.06.2019**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit legen wir Einspruch gegen die Änderungen des im Betreff genannten Bebauungsplanes ein, weil wir als Anwohner durch die Neuplanung in unseren persönlichen Rechten unzumutbar beeinträchtigt werden. Wir fordern Sie auf zu folgenden Punkten detailliert, hinterlegt mit Gutachten, Stellung zu beziehen und diese Punkte entsprechend in eine Überarbeitung der Bebauungsplanung einfließen zu lassen.

Unser Einspruch begründet sich wie folgt:

1. Die Zahl der Wohneinheiten wurde gegenüber dem ursprünglichen Plan vervierfacht. Damit vervielfacht sich auch die Zahl der an- und abfahrenden Autos. Die bisherige verkehrliche Erschließung in der Umgebung des Plangebiets kann den zu erwartenden zusätzlichen Verkehr nicht aufnehmen. Insbesondere die Situierung der drei Tiefgaragenausfahrten ist grob rücksichtslos und führt zu einem erheblichen Zuwachs an Verkehr und somit zu grober Überlastung des Kreuzeckwegs und des Seitenarms der Klötzlmüllerstraße. Es kommt zu erhöhten Luftschadstoff- und Lärmemissionen. Wir gehen davon aus, dass der Geräuschspitzenpegel von 60 dB-A deutlich überschritten wird. Dies führt zu einer unzumutbaren nächtlichen Lärmbelästigung. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und Verkehrssicherheit werden nicht gewahrt. Daher fordern wir ein verkehrsinfrastrukturelles Gutachten um zu überprüfen, ob die umgebenden Straßen der zusätzlichen Belastung überhaupt gewachsen sind. Explizit soll darin die Eignung des Kreuzeckwegs als Hauptzufahrtsstraße zum neuen Wohngebiet validiert werden. Ferner fordern wir vorab ein schalltechnisches Gutachten und ein Gutachten bezüglich der Luftschadstoffe, welche die

Auswirkungen der geänderten Planung untersuchen.

2. Wir zweifle an, dass die vorgesehenen Bewohner-Parkplätze (225 Tiefgarage + 47 oberirdisch) bei 186 Wohneinheiten ausreichend sind und befürchten eine deutliche Verschlechterung der Parksituation für die Anwohner. Wie ist sichergestellt, dass die 272 Parkplätze auch wirklich zum Abstellen der Fahrzeuge genutzt werden? Häufig nutzen Bewohner Stellplätze für andere Anwendungen (Roller, Fahrräder etc.) und die Autos parken dann wieder im Viertel. Von wie vielen PKW, die täglich zu Besuch kommen, gehen Sie aus und auf welcher Basis wurde dies ermittelt? Wo ist geplant dass diese Fahrzeuge parken? 11 Stellplätze sind dafür sicher nicht ausreichend. Stellen Sie ausführlich dar, wo die Bewohner des neuen Viertels parken sollen, wenn die Tiefgaragen bei einem Grundhochwasser oder einer Überschwemmung volllaufen sollten.
3. Der zunehmende Verkehr, durch die beiden Tiefgaragenausfahrten, im unterdimensionierten Kreuzeckweg, der keinen Bürgersteig hat, gefährdet die Sicherheit der meiner Kinder auf Ihrem Schulweg. Das Schutzgut Mensch wird also erneut gefährdet. Wir fordern daher eine Verlegung der Tiefgaragenausfahrten an die Klötzlmüllerstraße, die dafür ausreichend dimensioniert ist. Des Weiteren fordern wir vor Genehmigung des Bebauungsplans ein Gutachten zu seinen Auswirkungen auf die Schulwegsicherheit des Kreuzeckwegs.
4. Die vorgesehene Grundflächen- und Geschossflächenzahl auf dem BMI-Gelände sind unseres Erachtens zu hoch, die Bebauung ist insgesamt zu dicht. Die extreme Verdichtung zwischen den Häusern überträgt sich auf unser anliegendes Grundstück und gefährdet unsere Gesundheit durch zu geringe Durchlüftung, Hitzestau im Sommer, steigende Luftschadstoffe und erhöhte Lärmemissionen. Auf Grund der oben genannten Punkte fordere ich ein schalltechnisches Gutachten und ein Gutachten bezüglich der Luftschadstoffe, welche die Auswirkungen des gesamten neuen Quartiers auf die bestehenden Anwohner untersucht.
5. Hiermit zeige ich an, dass wir in meinem Haus, welches keine weiße Wanne besitzt, in den vergangenen Jahren mehrfach mit erheblichem Grundhochwasser im Keller zu kämpfen hatte. Durch die geplanten Tiefgaragen kommt es zu einem Eingriff in den Grundwasserkörper. Wir befürchte starke Auswirkungen auf Strömungsstärke und -verlauf. Unter Umständen haben wir dann verstärkt Wasser im Keller. Durch die Wirkung des Grundhochwassers auf das Mauerwerk des Kellers einerseits und die Möglichkeit von Setzungen und Unterspülungen andererseits, befürchten wir eine mögliche, verstärkte Schädigung der Bausubstanz unseres Hauses. Daher fordern wir ein hydrogeologisches Gutachten mit Grundwassermodell und ein aktuelles unabhängiges Bodengutachten, um die genannten Gefahren abschätzen zu können. Außerdem fordern wir vor konkreten Baumaßnahmen ein Beweissicherungsgutachten unseres Hauses (Risse im Haus/Keller, Nässe/Feuchtigkeit Keller, etc.) auf Kosten des Bauherrn. Ferner fordern wir vor Baubeginn Garantien des Bauherrn für etwaig entstehende Schäden aufzukommen. Falls noch nicht vorhanden, fordern wir neue dauerhafte Grundwassermessstellen direkt auf dem Gelände der BMI zu errichten, damit der Stand und Verlauf des Grundwassers vor, während und nach der Bebauung exakt und beweiskräftig erfasst werden kann. Nur so haben Anwohner, Bauträger und Stadt Rechtssicherheit bei später

auf tretenden Schäden.

6. Bei der Neuplanung ist eine extreme Versiegelung auf dem Gelände vorgesehen. Im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse stellt dies eine große Gefahr für die umliegenden Anwohner dar. Wegen der PCB-Altlasten darf das Niederschlagswasser nicht versickern, sondern muss im Regelfall der Kanalisation zugeführt werden. Verschärfend kommt dazu, dass das zu bebauende Gelände beim geänderten Plan gegenüber den anliegenden Anwohnergrundstücken eine große Geländeerhöhung aufweist. Im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse besteht die Gefahr, dass die Versickerungsfähigkeit des Geländes nicht ausreicht, die Kanalisation überlastet ist, und das Niederschlagswasser vom erhöhten BMI-Gelände auf die anliegenden Grundstücke abgedrängt wird. Bereits in der Vergangenheit kam es dadurch zu Rückstauungen und Wassereintritten in den Kellern. Durch die Neubebauung ist diesbezüglich mit einer weiteren Verschlechterung zu rechnen. Dies führt zu einem enormen Grundhochwasser- und Überschwemmungsrisiko Risiko für unser Grundstück. Daher fordern wir ein Gutachten welches untersucht, ob die Kapazität der umliegenden Kanalisation im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse ausreichend dimensioniert ist. Ferner fordern wir ein Gutachten, um zu untersuchen, ob die Überdeckung der nicht bebauten Tiefgaragenbereiche, die Überdeckung auf den begrünten Flachdächern, die privaten versickerungsfähigen Hofflächen und die „vertikale Stapelung“ ausreichen, um im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse eine spürbare hydraulische Entlastung der Kanalisation zu gewährleisten.
7. Das Planungsgebiet ist flächenhaft mit PCB belastet. Im Grundwasser liegen die PCB-Belastungen noch im Bereich des Stufe-2-Wertes. Wie bei den Punkten 5. und 6. ausführlich dargestellt, gibt es durch die geänderte Planung erhebliche Grundwasserrisiken für die Anwohner. Es ist ohne weiteres zu erwarten, dass durch die Änderungen im Bebauungsplan neue Grundwasserhöhen und -strömungen auftreten und in der Folge mit PCB kontaminiertes Grundwasser auf die benachbarten Grundstücke, darunter auch unser Grundstück, verfrachtet wird. Es ist auch denkbar, dass sich eine PCB-Belastung unseres Brunnenwassers einstellt, dieses wird dann gesundheitsgefährdend und ist nicht mehr benutzbar. Eine mögliche Verfrachtung des PCBs gefährdet die Gesundheit meiner Familie und bedroht das Schutzgut Mensch. Sie vermindert außerdem den Wiederverkaufswert meines Hauses.

Ich fordere daher:

- a) Die ursprünglichen Sanierungsmaßnahmen vor einer Bebauung abzuschließen. Alle Sanierungsmöglichkeiten sind auszuschöpfen. Plädieren die sanierenden Firmen auf Unverhältnismäßigkeit, haben sie dies durch ein unabhängiges Gutachten zu belegen.
- b) Die sanierenden Firmen haben gutachterlich nachzuweisen, dass unter der Sauberkeitsschicht keine weiteren signifikant grundwassergefährdenden Altlasten mehr vorliegen, also alle wesentlichen Gefahrenquellen vollkommen zweifelsfrei gefunden und entsorgt wurden.
- c) Das Bodengutachten der ERM GmbH muss vom Umweltreferat erst abschließend bewertet werden. Das Umweltreferat muss ein eigenes, unabhängiges Bodengutachten erstellen lassen.

- d) Das Wasserwirtschaftsamt hat ein hydrogeologisches Gutachten zu veranlassen, welches insbesondere auch die Ausbreitung und Verfrachtung des PCB belasteten Grundwassers untersucht.
 - e) Vor der Bebauung hat das ausführende Unternehmen durch ein baustoffliches Gutachten zu belegen, dass die für die Tiefgarage verwendeten Baustoffe keine negativen physikalisch-chemischen Auswirkungen auf die Mobilisation des PCBs aus dem Boden haben.
 - f) Im Zuge der Neubebauung ist sicherzustellen, dass es zu keinem Eingriff ins Grundwasser kommt.
 - g) Bis zur vollständigen Sanierung hat das BMI-Gelände im Altlastenkataster zu verbleiben.
 - h) Den Mitgliedern des Bausenats und den Anwohnern sind das Bodengutachten und das hydrogeologische Gutachten im Original und in gekürzter, verständlicher Zusammenfassung zugänglich zu machen.
 - i) Wir beantrage den Zeitraum für die Bürgerbeteiligung während der 1. Auslage bis zur Veröffentlichung der in h) genannten Gutachten zu verlängern. Alternativ ist erneut Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben, wenn die Gutachten vorliegen. Wir können uns erst abschließend äußern, nachdem diese entscheidenden Gutachten vorliegen.
 - j) Die Böden und Grundwasser der Anwohner sind vor Baubeginn und nach Bauabschluss zur Beweissicherung, auf Kosten der Stadt bzw. des Bauwerbers oder des Bauherrn, zu beproben und auf etwaige, relevante Schadstoffe zu prüfen, damit Rechtsicherheit für Stadt, Bauwerber, Bauherr und Anwohner besteht.
 - k) Es soll ein unabhängiges Gutachten erstellt werden, das untersucht, ob der geänderte Plan das PCB- Grundwasserproblem besser löst als der alte Plan.
 - l) Wegen der großen potentiellen Gefährdung der zukünftigen Bewohner und Anwohner des BMI Geländes, sollte der Bausenat die Stellungnahmen von Umweltreferat und Wasserwirtschaftsamt nicht politisch überstimmen. In diesem Planverfahren muss allein nach wissenschaftlicher Faktenlage entschieden werden. Jegliches auch noch so kleine Restrisiko ist auszuschließen.
8. Ich zweifle die Rechtmäßigkeit des beschleunigten Verfahrens nach §13a BauGB an, da die beiden unabdingbaren Gutachten (abschließendes Bodengutachten, hydrogeologisches Gutachten mit Wassermmodell insbesondere zur PCB-Verfrachtung) nicht vorliegen. Im vorliegenden Fall ist jedoch eine besonders gründliche Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB indiziert. Dies wegen §1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB. Es sind nämlich erhebliche Auswirkungen auf Grundwasser und Boden zu erwarten.

9. Es sollen zwölf, gleichhohe, viergeschossige Fremdkörper in extrem nachverdichteter Form, in Kasernenbauweise, direkt vor unserer Nase errichtet werden. Die Aufschüttung/Erhöhung des Geländes im Bereich von 1-1,5m ist eine optische Zumutung für die Anwohner. Durch diese grobe Verletzung der allgemeinen Grundlagen des guten Städtebaus sinkt die Lebensqualität auf unserem Grundstück und im neuen Viertel deutlich. Das Schutzgut Landschaftsbild wird gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan deutlich schlechter gestellt. In Kombination mit den Risiken bezüglich einer Zunahme der Grundhochwasserproblematik und damit einhergehend einem Verfrachtungsrisiko der PCB-Altlasten auf unserem Grundstück befürchten wir einen deutlichen Verlust beim Wiederverkaufswert unserer Immobilie. Daher fordern wir vor Genehmigung des geänderten Bebauungsplans ein Gutachten über den zu erwartenden Wertverlust meiner Immobilie in der Folge der Neuplanung zu erstellen. Hiermit fordere ich Garantien die möglichen Wertminderungen meiner Immobilie, verursacht durch den geänderten Bebauungsplan, auszugleichen. Stellen Sie dar, ob in diesem Zusammenhang entsprechende Rückstellungen gebildet werden.
10. Wir bezweifeln, dass beim geänderten Plan im Sinne aller relevanter Beteiligter entschieden wurde. Bitte legen Sie ausführlich dar, inwieweit beim geänderten Bebauungsplan jetzt schon die Interessen der Anwohner berücksichtigt wurden!
11. Bitte legen Sie ausführlich dar, auf welcher Basis im Hausenat seriös über diesen Bebauungsplan entschieden werden konnte, obwohl die wesentlichen Gutachten nicht vorlagen!
12. In der Begründung zum neuen Plan wird folgendes ausgeführt „Es werden in starkem Maße Eigentums- und Mietwohnungen benötigt, während die Nachfrage nach Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern eher stagniert oder sogar rückläufig ist. Als Folge dessen wird im vorliegenden Deckblatt nunmehr ausschließlich Geschößwohnungsbau vorgesehen.“. Bitte belegen Sie dies anhand von Zahlen! Landshut ist die am zweitstärksten wachsende Stadt Deutschlands. Landshut West ist das begehrteste Wohnviertel innerhalb Landshuts. Unseres Erachtens werden aktuell in Landshut West Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser nach wie vor stark nachgefragt.
13. Zuzugsplanung: Wie hoch ist das geplante jährliche Wachstum der Einwohnerzahlen in Landshut, dem ja mit verdichteter Bebauungsplanung Rechnung getragen werden soll? Welcher Anteil dieser steigenden Zahlen an Einwohnern ist dem Zuzug geschuldet? Inwieweit ist die Schaffung von Wohnraum für Zuziehende Aufgabe von Landshut und wie werden hier die Interessen der Landshuter Bürger vertreten?
14. Wie gliedert sich der geänderte Bebauungsplan in eine bürgerfreundliche städtische Gesamtplanung des Viertels ein? Bitte stellen Sie das Gesamtkonzept für das Klötzlmüllerviertel, inkl. Sicherstellung von ausreichend Freiraumgestaltung, Begegnungsstätten und der biologischen Erhaltung des Klötzlmühlbachs ausführlich dar!
15. Bitte legen Sie die konkreten Pläne und Gutachten vor, mit denen sich die umliegenden Krippen, Kindergärten und Schulen auf diese Mehrbelastung vorbereiten!

16. Der aus dem Vorgängerplan in alter Größe übernommene Kinderspielplatz ist aufgrund der Verdreifachung der Einwohnerzahl im neuen Plan zu klein und liegt unter den gesetzlichen Vorgaben!
17. Im Zuge des Klimawandels werden sich die Temperaturen und Starkregenereignisse in den nächsten Jahrzehnten sicher erhöhen. Stellen Sie bitte ausführlich dar, inwieweit diese Entwicklungen in der extrem verdichteten und versiegelten Neuplanung berücksichtigt wurden, in dem Grünflächen und große Bäume kaum vorkommen.

Mit freundlichen Grüßen

Landshut, 15.08.2019

[REDACTED]

An das
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Luitpoldstraße 29
84034 Landshut

Eing.: 16. Aug. 2019

Baureferat - Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

Landshut, 15.08.2019

Einspruch gegen die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02-34 mit Deckblatt 1 „Zwischen Klötzlmüllerstraße und Klötzlmühlbach“ vom 28.06.2019

In einer wachsenden Stadt wie Landshut ist die Schaffung von Wohnraum sicher erforderlich. Aber bereits der genehmigte Bebauungsplan von 2014 würde für das Stadtviertel eine erhebliche Verdichtung darstellen. Der jetzt vorgelegte Plan ist städtebaulich und ökologisch völlig untragbar. Daher lege ich hiermit gegen die Änderung des oben genannten Bebauungsplanes Einspruch ein.

Mein Einspruch begründet sich wie folgt:

1. Zunächst wende ich mich gegen das beschleunigte Verfahren, da noch notwendige und wichtige Gutachten ausstehen. Es fehlt ein aktuelles Bodengutachten und ein hydrogeologisches Gutachten des Wasserwirtschaftsamtes. Eine Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ist nicht angebracht und wäre auch rechtswidrig. Im vorliegenden Fall ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB erforderlich. Dies wegen § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB. Die Belange des Umweltschutzes bedürfen einer gesonderten Überprüfung, weil durch das Vorhaben erhebliche Auswirkungen auf Boden und Grundwasser zu erwarten sind. Nach Verwaltungsvorlage konnten die Sanierungsziele bisher nicht erreicht werden.

Unverständlicherweise wurden daraufhin die bisherigen Sanierungsziele aufgegeben. Eine Überbauung des nach wie vor sanierungsbedürftigen Geländes führt dazu, dass weitere Grundwassersanierungsmaßnahmen erschwert bzw. nicht mehr möglich sind. Dadurch bedingt sind erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen zu erwarten. Bekanntlich ist das Gelände stark von Grundwasser durchströmt und liegt der Grundwasserspiegel sehr hoch. Es ist ohne Weiteres zu erwarten, dass nicht mehr sanierungsfähiges Grundwasser in die Nachbarschaft verfrachtet wird, darunter auch auf mein Grundstück. Gleichzeitig wird, durch die Bebauung mit Tiefgaragen mehrere Meter tief in den Boden eingegriffen. Das bedingt eine Änderung in Grundwasserstand und Grundwasserströmen. Die Auswirkungen dieses Eingriffs müssten detailliert untersucht werden, bevor entschieden werden kann, ob derartige Eingriffe mit den Erfordernissen des Grundwasserschutzes und den Erfordernissen des Schutzes der Nachbarschaft vor negativen Veränderungen (Schadstoffeintrag) vereinbar sind. Bei Hochwasser erscheint die Gefahr, dass kontaminiertes Grundwasser in die benachbarten Grundstücke, also auch meines, abfließen. Weiterhin ist unklar, inwieweit die Kapazität des Kanalnetzes bei 186 Wohneinheiten ohne Rückstau ausreichend ist.

2. Die vorgesehene Nachverdichtung bedingt einen erheblichen Bevölkerungszuwachs und damit verbunden, einen erheblichen Zuwachs an Verkehr. Bei der massiven Besiedelung ist mit 400 Autos pro Tag zu rechnen, die sich in zwei enge Anwohnerstraßen, namentlich den Kreuzeckweg und Rotwandweg, zwängen. Das bisherige Straßennetz in der Umgebung ist nicht in der Lage, diesen Verkehr schadlos aufzunehmen. Beeinträchtigt wird auch die Schulwegsicherheit, da keine Gehwege im Kreuzeckweg und Rotwandweg vorhanden sind.

Der aus dem bisherigen Bebauungsplan übernommene Kinderspielplatz ist aufgrund der nunmehrigen Verdreifachung der Einwohnerzahl viel zu klein.

3. Die bisherige Situierung der Tiefgaragenzufahrten nimmt keine Rücksicht auf die tatsächlichen Straßenverhältnisse. Die bisher genannten Tiefgaragenzufahrten, namentlich diejenige gegenüber meinem Grundstück am Kreuzeckweg, führen zu unzumutbaren Beeinträchtigungen und zu einer Überbelastung des Kreuzeckwegs und des Rotwandwegs.

Wo bleibt eigentlich das Schutzgut „Mensch“?

Für mein Wohngrundstück befürchte ich eine erhöhte **Abgasbelastung** und unzumutbaren **Lärm** durch die Benutzung der Tiefgaragenzufahrt, direkt vor unseren Schlafräumen. Es müsste sichergestellt werden, dass die für das Wohngebiet maßgebliche Lärmgrenzwerte eingehalten werden. Das betrifft insbesondere die Einhaltung des Spitzenpegelkriteriums nachts. Weiterhin bestehe ich auf Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebene Abstandsflächen.

4. Schließlich ist mir nicht verständlich, warum aus Investorenfreundlichkeit eine homogen gewachsene Wohnsiedlung zerstört werden soll. Das bestehende reine Wohn- und Siedlungsgebiet wird durch kasernenähnliche Bebauung verunstaltet. Zudem ist meines Erachtens nach, die Höhe der geplanten Wohnblocks und der geplanten Tiefgarage zu hoch.

Das für die Bebauung vorgesehene Gelände soll ca. 1,5 m über dem Niveau der Umgebungsbebauung liegen. Das zu bebauende Gelände hängt insgesamt in Richtung meines Wohngrundstücks. Im rückwärtigen Bereich meines Grundstücks wird es eine Rampe vom bisherigen Kreuzeckweg bis zur neuen Erschließungsstraße „Einbahnstraße A“ geben. Demzufolge ist zu befürchten, dass Oberflächenwasser in großen Mengen in Richtung meines Grundstücks läuft, falls es stark regnet.

5. Bedenken habe ich auch wegen der möglichen Veränderung des Grundwasserstandes durch das Bauvorhaben. Im Jahr 1999 ist der Keller meines Wohnhauses vollgelaufen, ebenso die Keller der beiden benachbarten Häuser. Anschließend wurde durch unseren Bauträger aufwendig saniert. Die Keller wurden von außen wasserdicht gemacht. Allerdings nur bis zu einer Höhe von ca. 80 cm unter Flur. Dies deswegen, weil es damals hieß, der höchste historische Grundwasserstand sei niedriger. Falls jetzt durch das Bauvorhaben der Grundwasserstand erhöht wird, besteht die Gefahr, dass die Keller erneut volllaufen.

6. Für die Baumaßnahmen einschließlich der vorgesehenen Geländeerhöhung wird es voraussichtlich Abspundungen geben, die mit Rammsonde eingebracht werden. Dabei ist mit erheblichen Erschütterungen zu rechnen. Diese Erschütterungen sind nicht nur rissträchtig, was die Gebäudesubstanz betrifft. Bei unserem Wohnhaus kommt noch dazu, dass die Reihenhausanlage gegen eindringendes Grundwasser nicht durch eine durchgehende Weiße Wanne abgedichtet ist, sondern durch Einzelelemente pro Bauparzelle. Diese Einzelelemente stoßen aneinander. Im Bereich des Stoßes sind Spezialabdichtungen angebracht, die von Edelstahlplatten an die Außenmauer gedrückt werden. Bei Erschütterungen ist zu befürchten, dass das Ganze undicht wird. Mögliche Schäden müssen durch geeignete Auflagen verhindert werden.

7. Es muss sichergestellt werden, dass vor dem etwaigen Baubeginn Beweissicherungsgutachten erstellt werden (auf Kosten des Bauherrn). Dies sowohl zur Dokumentation von möglichen Rissen usw. als auch zur Dokumentation von möglichen Nässeschäden.

8. Auf meinem Grundstück befindet sich seit 20 Jahren ein Hausbrunnen für die Gartenbewässerung. Es muss sichergestellt werden, dass das Wasser dieses Hausbrunnens weiterhin unbelastet ist und auch für die Bewässerung von Gemüsebeeten usw. genutzt werden kann. Ich fordere auch insoweit eine Beweissicherung und Maßnahmen, die sicherstellen, dass negative Auswirkungen des Bauvorhabens auf die Wasserqualität verhindert werden.

9. Die Zahl der Wohneinheiten wurde gegenüber dem ursprünglichen Plan vervierfacht. Damit vervielfacht sich auch die Zahl der an- und abfahrenden Autos. Die bisherige verkehrliche Erschließung in der Umgebung des Plangebiets kann den zu erwartenden zusätzlichen Verkehr nicht aufnehmen. Insbesondere die Situierung der beiden Tiefgaragenausfahrten am Kreuzeckweg ist grob rücksichtslos und führt zu einem erheblichen Zuwachs an Verkehr und somit zu grober Überlastung des Kreuzeckwegs. Dadurch kommt es zu erhöhten Luftschadstoff- und Lärmemissionen. Ich gehe davon aus, dass der Geräuschspitzenpegel von 60 dB-A deutlich überschritten wird. Dies führt zu einer unzumutbaren nächtlichen Lärmbelästigung. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und Verkehrssicherheit werden nicht gewahrt. Daher fordere ich ein verkehrsinfrastrukturelles Gutachten um zu überprüfen, ob die umgebenden Straßen der zusätzlichen Belastung überhaupt gewachsen sind. Explizit soll darin die Eignung des Kreuzeckwegs als Hauptzufahrtsstraße zum neuen Wohngebiet validiert werden. Ferner fordere ich vorab ein schalltechnisches Gutachten und ein Gutachten bezüglich der Luftschadstoffe, welche die Auswirkungen der geänderten Planung, insbesondere im Bereich des Kreuzeckwegs, untersuchen.

10. Ich zweifle an, dass die vorgesehenen Bewohner-Parkplätze (225 Tiefgarage + 47 oberirdisch) bei 186 Wohneinheiten ausreichend sind und befürchte eine deutliche Verschlechterung der Parksituation für die Anwohner. Wie ist sichergestellt, dass die 272 Parkplätze auch wirklich zum Abstellen der Fahrzeuge genutzt werden? Häufig nutzen Bewohner Stellplätze für andere Anwendungen (Roller, Fahrräder etc.) und die Autos parken dann wieder im Viertel. Von wie vielen PKW, die täglich zu Besuch kommen, gehen Sie aus und auf welcher Basis wurde dies ermittelt? Wo ist geplant, dass diese Fahrzeuge parken? 11 Stellplätze sind dafür sicher nicht ausreichend. Stellen Sie ausführlich dar, wo die Bewohner des neuen Viertels parken sollen, wenn die Tiefgaragen bei einem Grundhochwasser oder einer Überschwemmung volllaufen sollten.

11. Der zunehmende Verkehr, durch die beiden Tiefgaragenausfahrten, im unterdimensionierten Kreuzeckweg, der keinen Bürgersteig hat, gefährdet die Sicherheit / das Leben meiner Kinder auf Ihrem Schulweg. Das Schutzgut Mensch wird also erneut gefährdet. Ich fordere daher eine Verlegung der Tiefgaragenausfahrten an die Klötzlmüllerstraße, die dafür ausreichend dimensioniert ist. Des Weiteren fordere ich vor Genehmigung des Bebauungsplans ein Gutachten zu seinen Auswirkungen auf die Schulwegsicherheit des Kreuzeckwegs.

12. Die vorgesehene Grundflächen- und Geschoßflächenzahl auf dem BMI-Gelände sind meines Erachtens zu hoch, die Bebauung ist insgesamt zu dicht. Die extreme Verdichtung zwischen den Häusern überträgt sich auf mein anliegendes Grundstück und gefährdet meine Gesundheit durch zu geringer Durchlüftung, Hitzestau im Sommer, steigende Luftschadstoffe und erhöhte Lärmemissionen. Auf Grund der oben genannten Punkte fordere ich ein schalltechnisches Gutachten und ein Gutachten bezüglich der Luftschadstoffe, welche die Auswirkungen des gesamten neuen Quartiers auf die bestehenden Anwohner untersucht.

13. Durch die geplanten Tiefgaragen kommt es zu einem Eingriff in den Grundwasserkörper. Ich befürchte starke Auswirkungen auf Strömungsstärke und -verlauf. Unter Umständen habe ich dann verstärkt Wasser im Keller. Durch die Wirkung des Grundhochwassers auf das Mauerwerk des Kellers einerseits und die Möglichkeit von Setzungen und Unterspülungen andererseits, befürchte ich eine mögliche, verstärkte Schädigung der Bausubstanz meines Hauses. Daher fordere ich ein hydrogeologisches Gutachten mit Grundwassermodell und ein aktuelles unabhängiges Bodengutachten, um die genannten Gefahren abschätzen zu können. Außerdem fordere ich vor konkreten Baumaßnahmen ein Beweissicherungsgutachten meines Hauses (Risse im Haus/Keller, Nässe/Feuchtigkeit Keller, etc.) auf Kosten des Bauherrn. Dies ist insbesondere im Falle einer Bspundwandung der Baugrube, im Zuge von Baumaßnahmen an meiner unmittelbaren Grundstücksgrenze zur BMI, eine unabdingbare Notwendigkeit. Ferner fordere ich vor Baubeginn Garantien des Bauherrn für etwaig entstehende Schäden aufzukommen. Falls noch nicht vorhanden, fordere ich neue dauerhafte Grundwassermessstellen direkt auf dem Gelände der BMI zu errichten,

damit der Stand und Verlauf des Grundwassers vor, während und nach der Bebauung exakt und beweiskräftig erfasst werden kann. Nur so haben Anwohner, Bauträger und Stadt Rechtssicherheit bei später auftretenden Schäden.

14. Bei der Neuplanung ist eine extreme Versiegelung auf dem Gelände vorgesehen. Im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse stellt dies eine große Gefahr für die umliegenden Anwohner dar. Wegen der PCB-Altlasten darf das Niederschlagswasser nicht versickern, sondern muss im Regelfall der Kanalisation zugeführt werden. Verschärfend kommt dazu, dass das zu bebauende Gelände beim geänderten Plan gegenüber den anliegenden Anwohnergrundstücken eine große Geländeerhöhung aufweist. Im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse besteht die Gefahr, dass die Versickerungsfähigkeit des Geländes nicht ausreicht, die Kanalisation überlastet ist, und das Niederschlagswasser vom erhöhten BMI-Gelände auf die anliegenden Grundstücke abgedrängt wird. Bereits in der Vergangenheit kam es dadurch zu Rückstauungen und Wassereinbrüchen in den Kellern. Durch die Neubebauung ist diesbezüglich mit einer weiteren Verschlechterung zu rechnen. Dies führt zu einem enormen Grundhochwasser- und Überschwemmungsrisiko Risiko für mein Grundstück. Daher fordere ich ein Gutachten, welches untersucht, ob die Kapazität der umliegenden Kanalisation im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse ausreichend dimensioniert ist. Ferner fordere ich ein Gutachten, um zu untersuchen, ob die Überdeckung der nicht bebauten Tiefgaragenbereiche, die Überdeckung auf den begrünten Flachdächern, die privaten versickerungsfähigen Hofflächen und die „vertikale Stapelung“ ausreichen, um im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse eine spürbare hydraulische Entlastung der Kanalisation zu gewährleisten.

15. Das Planungsgebiet ist flächenhaft mit PCB belastet. Im Grundwasser liegen die PCB-Belastungen noch im Bereich des Stufe-2-Wertes. Wie bei den Punkten 13. und 14. ausführlich dargestellt, gibt es durch die geänderte Planung erhebliche Grundwasserrisiken für die Anwohner. Es ist ohne weiteres zu erwarten, dass durch die Änderungen im Bebauungsplan neue Grundwasserhöhen und -strömungen auftreten und in der Folge mit PCB kontaminiertes Grundwasser auf die benachbarten Grundstücke, darunter auch mein Grundstück, verfrachtet wird. Es ist auch denkbar, dass sich eine PCB-Belastung unseres Brunnenwassers einstellt, dieses wird dann gesundheitsgefährdend und ist nicht mehr benutzbar. Eine mögliche Verfrachtung des PCBs gefährdet die Gesundheit meiner Familie und bedroht das Schutzzut Mensch. Sie vermindert außerdem den Wiederverkaufswert meines Hauses.

Ich fordere daher:

- a) Die ursprünglichen Sanierungsmaßnahmen vor einer Bebauung abzuschließen. Alle Sanierungsmöglichkeiten sind auszuschöpfen. Plädieren die sanierenden Firmen auf Unverhältnismäßigkeit, haben sie dies durch ein unabhängiges Gutachten zu belegen.
- b) Die sanierenden Firmen haben gutachterlich nachzuweisen, dass unter der Sauberkeitsschicht keine weiteren signifikant grundwassergefährdenden Altlasten mehr vorliegen, also alle wesentlichen Gefahrenquellen vollkommen zweifelsfrei gefunden und entsorgt wurden.
- c) Das Bodengutachten der ERM GmbH muss vom Umweltreferat erst abschließend bewertet werden. Das Umweltreferat muss ein eigenes, unabhängiges Bodengutachten erstellen lassen.
- d) Das Wasserwirtschaftsamt hat ein hydrogeologisches Gutachten zu veranlassen, welches insbesondere auch die Ausbreitung und Verfrachtung des PCB belasteten Grundwassers untersucht.
- e) Vor der Bebauung hat das ausführende Unternehmen durch ein baustoffliches Gutachten zu belegen, dass die für die Tiefgarage verwendeten Baustoffe keine negativen physikalisch-chemischen Auswirkungen auf die Mobilisation des PCBs aus dem Boden haben.

f) Im Zuge der Neubebauung ist sicherzustellen, dass es zu keinem Eingriff ins Grundwasser kommt.

g) Bis zur vollständigen Sanierung hat das BMI-Gelände im Altlastenkataster zu verbleiben.

h) Den Mitgliedern des Bausenats und den Anwohnern sind das Bodengutachten und das hydrogeologische Gutachten im Original und in gekürzter, verständlicher Zusammenfassung zugänglich zu machen.

i) Ich beantrage den Zeitraum für die Bürgerbeteiligung während der 1. Auslage bis zur Veröffentlichung der in h) genannten Gutachten zu verlängern. Alternativ ist erneut Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben, wenn die Gutachten vorliegen. Ich kann mich erst abschließend äußern, nachdem diese entscheidenden Gutachten vorliegen.

j) Die Böden und Grundwasser der Anwohner sind vor Baubeginn und nach Bauabschluss zur Beweissicherung, auf Kosten der Stadt bzw. des Bauwerbers oder des Bauherrn, zu beproben und auf etwaige, relevante Schadstoffe zu prüfen, damit Rechtsicherheit für Stadt, Bauwerber, Bauherr und Anwohner besteht.

k) Es soll ein unabhängiges Gutachten erstellt werden, das untersucht, ob der geänderte Plan das PCB- Grundwasserproblem besser löst als der alte Plan.

l) Wegen der großen potentiellen Gefährdung der zukünftigen Bewohner und Anwohner des BMI Geländes, sollte der Bausenat die Stellungnahmen von Umweltreferat und Wasserwirtschaftsamt nicht politisch überstimmen. In diesem Planverfahren muss allein nach wissenschaftlicher Faktenlage entschieden werden. Jegliches auch noch so kleine Restrisiko ist auszuschließen.

16. Ich zweifle die Rechtmäßigkeit des beschleunigten Verfahrens nach §13a BauGB an, da die beiden unabdingbaren Gutachten (abschließendes Bodengutachten, hydrogeologisches Gutachten mit Wassermmodell insbesondere zur PCB-Verfrachtung) nicht vorliegen. Im vorliegenden Fall ist jedoch eine besonders gründliche Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB indiziert. Dies wegen §1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB. Es sind nämlich erhebliche Auswirkungen auf Grundwasser und Boden zu erwarten.

17. Es sollen zwölf, gleichhohe, viergeschossige Fremdkörper in extrem-nachverdichteter Form, in Kasernenbauweise, direkt vor meiner Nase errichtet werden. Die Aufschüttung/Erhöhung des Geländes im Bereich von 1-1,5m ist eine optische Zumutung für die direkten Anwohner in der ersten Reihe. Durch diese grobe Verletzung der allgemeinen Grundlagen des guten Städtebaus sinkt die Lebensqualität auf meinem Grundstück und im neuen Viertel deutlich. Das Schutzgut Landschaftsbild wird gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan deutlich schlechter gestellt. In Kombination mit den Risiken bezüglich einer Zunahme der Grundhochwasserproblematik und damit einhergehend einem Verfrachtungsrisiko der PCB-Altlasten auf mein Grundstück befürchte ich einen deutlichen Verlust beim Wiederverkaufswert meiner Immobilie. Daher fordere ich vor Genehmigung des geänderten Bebauungsplans ein Gutachten über den zu erwartenden Wertverlust meiner Immobilie in der Folge der Neuplanung zu erstellen. Hiermit fordere ich Garantien die möglichen Wertminderungen meiner Immobilie, verursacht durch den geänderten Bebauungsplan, auszugleichen. Stellen Sie dar, ob in diesem Zusammenhang entsprechende Rückstellungen gebildet werden.

18. Ich bezweifle, dass beim geänderten Plan im Sinne aller relevanter Beteiligter entschieden wurde. Bitte legen Sie ausführlich dar, inwieweit beim geänderten Bebauungsplan jetzt schon die Interessen der Anwohner berücksichtigt wurden!

19. Bitte legen Sie ausführlich dar, auf welcher Basis im Bausenat seriös über diesen Bebauungsplan entschieden werden konnte, obwohl die wesentlichen Gutachten nicht vorlagen!

20. In der Begründung zum neuen Plan wird im Absatz 4.1 folgendes ausgeführt „Es werden in starkem Maße Eigentums- und Mietwohnungen benötigt, während die Nachfrage nach Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern eher stagniert oder sogar rückläufig ist. Als Folge dessen wird im vorliegenden Deckblatt nunmehr ausschließlich Geschößwohnungsbau vorgesehen.“. Bitte belegen Sie dies anhand von Zahlen! Landshut ist die am zweitstärksten wachsende Stadt Deutschlands. Landshut West ist das begehrteste Wohnviertel innerhalb Landshuts. Meines Erachtens werden aktuell in Landshut West Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser nach wie vor stark nachgefragt.

21. Zuzugsplanung: Wie hoch ist das geplante jährliche Wachstum der Einwohnerzahlen in Landshut, dem ja mit verdichteter Bebauungsplanung Rechnung getragen werden soll? Welcher Anteil dieser steigenden Zahlen an Einwohnern ist dem Zuzug geschuldet? Inwieweit ist die Schaffung von Wohnraum für Zuziehende Aufgabe von Landshut und wie werden hier die Interessen der Landshuter Bürger vertreten?

22. Wie gliedert sich der geänderte Bebauungsplan in eine bürgerfreundliche städtische Gesamtplanung des Viertels ein? Bitte stellen Sie das Gesamtkonzept für das Klötzlmüllerviertel, inkl. Sicherstellung von ausreichend Freiraumgestaltung, Begegnungsstätten und der biologischen Erhaltung des Klötzlmühlbachs ausführlich dar!

23. Bitte legen Sie die konkreten Pläne und Gutachten vor, mit denen sich die umliegenden Krippen, Kindergärten und Schulen auf diese Mehrbelastung vorbereiten!

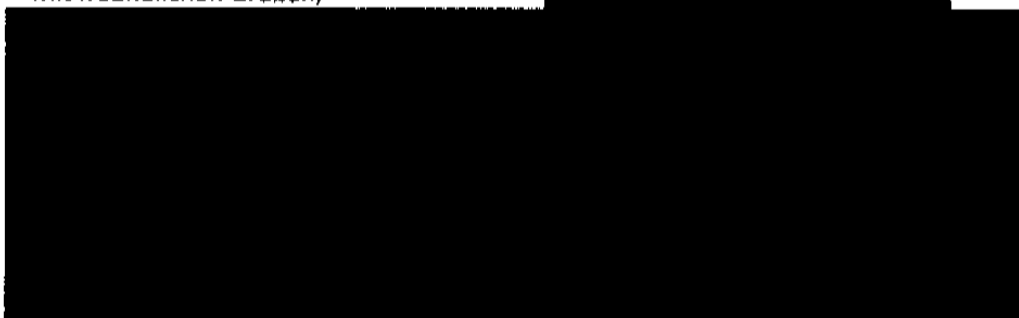
24. Der aus dem Vorgängerplan in alter Größe übernommene Kinderspielplatz ist aufgrund der Verdreifachung der Einwohnerzahl im neuen Plan zu klein und liegt unter den gesetzlichen Vorgaben!

25. Im Zuge des Klimawandels werden sich die Temperaturen und Starkregenereignisse in den nächsten Jahrzehnten sicher erhöhen. Stellen Sie bitte ausführlich dar, inwieweit diese Entwicklungen in der extrem-verdichteten und versiegelten Neuplanung berücksichtigt wurden, in den Grünflächen und große Bäume kaum vorkommen.

26. Ich als unmittelbarer Grundstücksanwohner des Kreuzeckwegs bin massiv von den negativen Folgen der Neuplanung betroffen und beantrage daher vom Bauamt bei einem späteren Baugenehmigungsverfahren wie ein „direkter Anwohner am/auf dem BMI-Gelände“ eingebunden zu werden. Der schmale Kreuzeckweg zwischen meinem Grundstück und dem BMI-Gelände ist kein hinreichender Grund mich meiner Schutzrechte im Baugenehmigungsverfahren zu berauben und mir die juristische Notwehr zu verweigern.

Ich bitte Sie, zu allen oben genannten Punkten Stellung zu nehmen.

Mit freundlichen Grüßen,





An das Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Luitpoldstr. 29
84034 Landshut

Landshut, den 16.08.2019

**Einspruch gegen die / Stellungnahme zur
Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02-34 mit Deckblatt 1
„Zwischen Klötzlmüllerstraße und Klötzlmühlbach“ vom 28.06.2019**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit lege ich Einspruch gegen die Änderungen des im Betreff genannten Bebauungsplanes ein, weil ich als Anwohner durch die Neuplanung in meinen persönlichen Rechten unzumutbar beeinträchtigt werde. Ich fordere Sie auf zu folgenden Punkten detailliert, hinterlegt mit Gutachten, Stellung zu beziehen und diese Punkte entsprechend in eine Überarbeitung der Bebauungsplanung einfließen zu lassen.

Mein Einspruch begründet sich wie folgt:

1. Die Zahl der Wohneinheiten wurde gegenüber dem ursprünglichen Plan vervierfacht. Damit vervielfacht sich auch die Zahl der an- und abfahrenden Autos. Die bisherige verkehrliche Erschließung in der Umgebung des Plangebiets kann den zu erwartenden zusätzlichen Verkehr nicht aufnehmen. Insbesondere die Situierung der beiden Tiefgaragenausfahrten am Kreuzeckweg ist grob rücksichtslos und führt zu einem erheblichen Zuwachs an Verkehr und somit zu grober Überlastung des Kreuzeckwegs. Dadurch kommt es zu erhöhten Luftschadstoff- und Lärmemissionen. Ich gehe davon aus, dass der Geräuschspitzenpegel von 60 dB-A deutlich überschritten wird. Dies führt zu einer unzumutbaren nächtlichen Lärmbelästigung. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und Verkehrssicherheit werden nicht gewahrt. Daher fordere ich ein verkehrsinfrastrukturelles Gutachten um zu überprüfen, ob die umgebenden Straßen der zusätzlichen Belastung überhaupt gewachsen sind. Explizit soll darin die Eignung des Kreuzeckwegs als Hauptzufahrtsstraße zum neuen Wohngebiet validiert werden. Ferner fordere ich vorab ein schalltechnisches Gutachten und ein Gutachten bezüglich der Luftschadstoffe, welche die Auswirkungen der geänderten Planung, insbesondere im Bereich des Kreuzeckwegs, untersuchen.

2. Ich zweifle an, dass die vorgesehenen Bewohner-Parkplätze (225 Tiefgarage + 47 oberirdisch) bei 186 Wohneinheiten ausreichend sind und befürchte eine deutliche Verschlechterung der Parksituation für die Anwohner. Wie ist sichergestellt, dass die 272 Parkplätze auch wirklich zum Abstellen der Fahrzeuge genutzt werden? Häufig nutzen Bewohner Stellplätze für andere Anwendungen (Roller, Fahrräder etc.) und die Autos parken dann wieder im Viertel. Von wie vielen PKW, die täglich zu Besuch kommen, gehen Sie aus und auf welcher Basis wurde dies ermittelt? Wo ist geplant dass diese Fahrzeuge parken? 11 Stellplätze sind dafür sicher nicht ausreichend. Stellen Sie ausführlich dar, wo die Bewohner des neuen Viertels parken sollen, wenn die Tiefgaragen bei einem Grundhochwasser oder einer Überschwemmung volllaufen sollten.
3. Der zunehmende Verkehr, durch die beiden Tiefgaragenausfahrten, im unterdimensionierten Kreuzeckweg, der keinen Bürgersteig hat, gefährdet die Sicherheit der Kinder auf Ihrem Schulweg. Das Schutzgut Mensch wird also erneut gefährdet. Ich fordere daher eine Verlegung der Tiefgaragenausfahrten an die Klötzlmüllerstraße, die dafür ausreichend dimensioniert ist. Des Weiteren fordere ich vor Genehmigung des Bebauungsplans ein Gutachten zu seinen Auswirkungen auf die Schulwegsicherheit des Kreuzeckwegs.
4. Die vorgesehene Grundflächen- und Geschossflächenzahl auf dem BMI-Gelände sind meines Erachtens zu hoch, die Bebauung ist insgesamt zu dicht. Die extreme Verdichtung zwischen den Häusern überträgt sich auf mein anliegendes Grundstück und gefährdet meine Gesundheit durch zu geringe Durchlüftung, Hitzestau im Sommer, steigende Luftschadstoffe und erhöhte Lärmemissionen. Auf Grund der oben genannten Punkte fordere ich ein schalltechnisches Gutachten und ein Gutachten bezüglich der Luftschadstoffe, welche die Auswirkungen des gesamten neuen Quartiers auf die bestehenden Anwohner untersucht.
5. Durch die geplanten Tiefgaragen kommt es zu einem Eingriff in den Grundwasserkörper. Ich befürchte starke Auswirkungen auf Strömungsstärke und -verlauf. Unter Umständen habe ich dann verstärkt Wasser im Keller. Durch die Wirkung des Grundhochwassers auf das Mauerwerk des Kellers einerseits und die Möglichkeit von Setzungen und Unterspülungen andererseits, befürchte ich eine mögliche, verstärkte Schädigung der Bausubstanz meines Hauses. Daher fordere ich ein hydrogeologisches Gutachten mit Grundwassermodell und ein aktuelles unabhängiges Bodengutachten, um die genannten Gefahren abschätzen zu können. Außerdem fordere ich vor konkreten Baumaßnahmen ein Beweissicherungsgutachten meines Hauses (Risse im Haus/Keller, Nässe/Feuchtigkeit Keller, etc.) auf Kosten des Bauherrn. Dies ist insbesondere im Falle einer Besspundwandung der Baugrube, im Zuge von Baumaßnahmen an meiner unmittelbaren Grundstücksgrenze zur BMI, eine unabdingbare Notwendigkeit. Ferner fordere ich vor Baubeginn Garantien des Bauherrn für etwaig entstehende Schäden aufzukommen. Falls noch nicht vorhanden, fordere ich neue dauerhafte Grundwassermessstellen direkt auf dem Gelände der BMI zu errichten, damit der Stand und Verlauf des Grundwassers vor, während und nach der Bebauung exakt und beweiskräftig erfasst werden kann. Nur so haben Anwohner, Bauträger und Stadt Rechtssicherheit bei später auftretenden Schäden.

6. Bedenken habe ich auch wegen der möglichen Veränderung des Grundwasserstandes durch das Bauvorhaben. Im Jahr 1999 ist der Keller meines Wohnhauses vollgelaufen, ebenso die Keller der beiden benachbarten Häuser. Anschließend wurde durch unseren Bauträger aufwendig saniert. Die Keller wurden von außen wasserdicht gemacht. Allerdings nur bis zu einer Höhe von ca. 80 cm unter Flur. Dies deswegen, weil es damals hieß, der höchste historische Grundwasserstand sei niedriger. Falls jetzt durch das Bauvorhaben der Grundwasserstand erhöht wird, besteht die Gefahr, dass die Keller erneut volllaufen.
7. Für die Baumaßnahmen einschließlich der vorgesehenen Geländeerhöhung wird es voraussichtlich Abspundungen geben, die mit Rammsonde eingebracht werden. Dabei ist mit erheblichen Erschütterungen zu rechnen. Diese Erschütterungen sind nicht nur rissträchtig, was die Gebäudesubstanz betrifft. Bei unserem Wohnhaus kommt noch dazu, dass die Reihenhausanlage gegen eindringendes Grundwasser nicht durch eine durchgehende Weiße Wanne abgedichtet ist, sondern durch Einzelelemente pro Bauparzelle. Diese Einzelelemente stoßen aneinander. Im Bereich des Stoßes sind Spezialabdichtungen angebracht, die von Edelstahlplatten an die Außenmauer gedrückt werden. Bei Erschütterungen ist zu befürchten, dass das Ganze undicht wird. Mögliche Schäden müssen durch geeignete Auflagen verhindert werden.
8. Bei der Neuplanung ist eine extreme Versiegelung auf dem Gelände vorgesehen. Im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse stellt dies eine große Gefahr für die umliegenden Anwohner dar. Wegen der PCB-Altlasten darf das Niederschlagswasser nicht versickern, sondern muss im Regelfall der Kanalisation zugeführt werden. Verschärfend kommt dazu, dass das zu bebauende Gelände beim geänderten Plan gegenüber den anliegenden Anwohnergrundstücken eine große Geländeerhöhung aufweist. Im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse besteht die Gefahr, dass die Versickerungsfähigkeit des Geländes nicht ausreicht, die Kanalisation überlastet ist, und das Niederschlagswasser vom erhöhten BMI-Gelände auf die anliegenden Grundstücke abgedrängt wird. Bereits in der Vergangenheit kam es dadurch zu Rückstauungen und Wassereintritten in den Kellern. Durch die Neubebauung ist diesbezüglich mit einer weiteren Verschlechterung zu rechnen. Dies führt zu einem enormen Grundhochwasser- und Überschwemmungsrisiko Risiko für mein Grundstück. Daher fordere ich ein Gutachten welches untersucht, ob die Kapazität der umliegenden Kanalisation im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse ausreichend dimensioniert ist. Ferner fordere ich ein Gutachten, um zu untersuchen, ob die Überdeckung der nicht bebauten Tiefgaragenbereiche, die Überdeckung auf den begrünten Flachdächern, die privaten versickerungsfähigen Hofflächen und die „vertikale Stapelung“ ausreichen, um im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse eine spürbare hydraulische Entlastung der Kanalisation zu gewährleisten.
9. Das Planungsgebiet ist flächenhaft mit PCB belastet. Im Grundwasser liegen die PCB-Belastungen noch im Bereich des Stufe-2-Wortes. Wie bei den Punkten 5. bis 8. ausführlich dargestellt, gibt es durch die geänderte Planung erhebliche Grundwasserrisiken für die Anwohner. Es ist ohne weiteres zu erwarten, dass durch die Änderungen im Bebauungsplan neue Grundwasserhöhen und -strömungen auftreten und in der Folge mit PCB kontaminiertes Grundwasser auf die benachbarten Grundstücke, darunter auch mein Grundstück, verfrachtet wird. Es ist auch denkbar, dass sich eine PCB-Belastung unseres Brunnenwassers einstellt,

dieses wird dann gesundheitsgefährdend und ist nicht mehr benutzbar. Eine mögliche Verfrachtung des PCBs gefährdet die Gesundheit meiner Familie und bedroht das Schutzgut Mensch. Sie vermindert außerdem den Wiederverkaufswert meines Hauses.

Ich fordere daher:

- a) Die ursprünglichen Sanierungsmaßnahmen vor einer Bebauung abzuschließen. Alle Sanierungsmöglichkeiten sind auszuschöpfen. Plädieren die sanierenden Firmen auf Unverhältnismäßigkeit, haben sie dies durch ein unabhängiges Gutachten zu belegen.
- b) Die sanierenden Firmen haben gutachterlich nachzuweisen, dass unter der Sauberkeitsschicht keine weiteren signifikant grundwassergefährdenden Altlasten mehr vorliegen, also alle wesentlichen Gefahrenquellen vollkommen zweifelsfrei gefunden und entsorgt wurden.
- c) Das Bodengutachten der ERM GmbH muss vom Umweltreferat erst abschließend bewertet werden. Das Umweltreferat muss ein eigenes, unabhängiges Bodengutachten erstellen lassen.
- d) Das Wasserwirtschaftsamt hat ein hydrogeologisches Gutachten zu veranlassen, welches insbesondere auch die Ausbreitung und Verfrachtung des PCB belasteten Grundwassers untersucht.
- e) Vor der Bebauung hat das ausführende Unternehmen durch ein baustoffliches Gutachten zu belegen, dass die für die Tiefgarage verwendeten Baustoffe keine negativen physikalisch-chemischen Auswirkungen auf die Mobilisation des PCBs aus dem Boden haben.
- f) Im Zuge der Neubebauung ist sicherzustellen, dass es zu keinem Eingriff ins Grundwasser kommt.
- g) Bis zur vollständigen Sanierung hat das BMI-Gelände im Altlastenkataster zu verbleiben.
- h) Den Mitgliedern des Bausenats und den Anwohnern sind das Bodengutachten und das hydrogeologische Gutachten im Original und in gekürzter, verständlicher Zusammenfassung zugänglich zu machen.
- i) Ich beantrage den Zeitraum für die Bürgerbeteiligung während der 1. Auslage bis zur Veröffentlichung der in h) genannten Gutachten zu verlängern. Alternativ ist erneut Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben, wenn die Gutachten vorliegen. Ich kann mich erst abschließend äußern, nachdem diese entscheidenden Gutachten vorliegen.
- j) Die Böden und Grundwasser der Anwohner sind vor Baubeginn und nach Bauabschluss zur Beweissicherung, auf Kosten der Stadt bzw. des Bauwerbers oder des Bauherrn, zu beproben und auf etwaige, relevante Schadstoffe zu prüfen, damit Rechtsicherheit für Stadt, Bauwerber, Bauherr und Anwohner besteht.

k) Es soll ein unabhängiges Gutachten erstellt werden, das untersucht, ob der geänderte Plan das PCB- Grundwasserproblem besser löst als der alte Plan.

l) Wegen der großen potentiellen Gefährdung der zukünftigen Bewohner und Anwohner des BMI Geländes, sollte der Bausenat die Stellungnahmen von Umweltreferat und Wasserwirtschaftsamt nicht politisch überstimmen. In diesem Planverfahren muss allein nach wissenschaftlicher Faktenlage entschieden werden. Jegliches auch noch so kleine Restrisiko ist auszuschließen.

10. Ich zweifle die Rechtmäßigkeit des beschleunigten Verfahrens nach §13a BauGB an, da die beiden unabdingbaren Gutachten (abschließendes Bodengutachten, hydrogeologisches Gutachten mit Wassermodell insbesondere zur PCB-Verfrachtung) nicht vorliegen. Im vorliegenden Fall ist jedoch eine besonders gründliche Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB indiziert. Dies wegen §1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB. Es sind nämlich erhebliche Auswirkungen auf Grundwasser und Boden zu erwarten.
11. Es sollen zwölf, gleichhohe, viergeschossige Fremdkörper in extrem nachverdichteter Form, in Kasernenbauweise, direkt vor meiner Nase errichtet werden. Die Aufschüttung/Erhöhung des Geländes im Bereich von 1-1,5m ist eine optische Zumutung für die direkten Anwohner in der ersten Reihe. Durch diese grobe Verletzung der allgemeinen Grundlagen des guten Städtebaus sinkt die Lebensqualität auf meinem Grundstück und im neuen Viertel deutlich. Das Schutzgut Landschaftsbild wird gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan deutlich schlechter gestellt. In Kombination mit den Risiken bezüglich einer Zunahme der Grundhochwasserproblematik und damit einhergehend einem Verfrachtungsrisiko der PCB-Altlasten auf mein Grundstück befürchte ich einen deutlichen Verlust beim Wiederverkaufswert meiner Immobilie. Daher fordere ich vor Genehmigung des geänderten Bebauungsplans ein Gutachten über den zu erwartenden Wertverlust meiner Immobilie in der Folge der Neuplanung zu erstellen. Hiermit fordere ich Garantien die möglichen Wertminderungen meiner Immobilie, verursacht durch den geänderten Bebauungsplan, auszugleichen. Stellen Sie dar, ob in diesem Zusammenhang entsprechende Rückstellungen gebildet werden.
12. Ich bezweifle, dass beim geänderten Plan im Sinne aller relevanter Beteiligter entschieden wurde. Bitte legen Sie ausführlich dar, inwieweit beim geänderten Bebauungsplan jetzt schon die Interessen der Anwohner berücksichtigt wurden!
13. Bitte legen Sie ausführlich dar, auf welcher Basis im Bausenat seriös über diesen Bebauungsplan entschieden werden konnte, obwohl die wesentlichen Gutachten nicht vorlagen!

14. In der Begründung zum neuen Plan wird im Absatz 4.1 folgendes ausgeführt „Es werden in starkem Maße Eigentums- und Mietwohnungen benötigt, während die Nachfrage nach Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern eher stagniert oder sogar rückläufig ist. Als Folge dessen wird im vorliegenden Deckblatt nunmehr ausschließlich Geschosswohnungsbau vorgesehen.“. Bitte belegen Sie dies anhand von Zahlen! Landshut ist die am zweitstärksten wachsende Stadt Deutschlands. Landshut West ist das begehrteste Wohnviertel innerhalb Landshuts. Meines Erachtens werden aktuell in Landshut West Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser nach wie vor stark nachgefragt.
15. Zuzugsplanung: Wie hoch ist das geplante jährliche Wachstum der Einwohnerzahlen in Landshut, dem ja mit verdichteter Bebauungsplanung Rechnung getragen werden soll? Welcher Anteil dieser steigenden Zahlen an Einwohnern ist dem Zuzug geschuldet? Inwieweit ist die Schaffung von Wohnraum für Zuziehende Aufgabe von Landshut und wie werden hier die Interessen der Landshuter Bürger vertreten?
16. Wie gliedert sich der geänderte Bebauungsplan in eine bürgerfreundliche städtische Gesamtplanung des Viertels ein? Bitte stellen Sie das Gesamtkonzept für das Klötzlmüllerviertel, inkl. Sicherstellung von ausreichend Freiraumgestaltung, Begegnungsstätten und der biologischen Erhaltung des Klötzlmühlbachs ausführlich dar!
17. Bitte legen Sie die konkreten Pläne und Gutachten vor, mit denen sich die umliegenden Krippen, Kindergärten und Schulen auf diese Mehrbelastung vorbereiten!
18. Der aus dem Vorgängerplan in alter Größe übernommene Kinderspielplatz ist aufgrund der Verdreifachung der Einwohnerzahl im neuen Plan zu klein und liegt unter den gesetzlichen Vorgaben!
19. Im Zuge des Klimawandels werden sich die Temperaturen und Starkregenereignisse in den nächsten Jahrzehnten sicher erhöhen. Stellen Sie bitte ausführlich dar, inwieweit diese Entwicklungen in der extrem verdichteten und versiegelten Neuplanung berücksichtigt wurden, in dem Grünflächen und große Bäume kaum vorkommen.

Mit freundlichen Grüßen





An das Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Luitpoldstr. 29
84034 Landshut

Landshut, den 16.08.2019

**Einspruch gegen die / Stellungnahme zur
Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02-34 mit Deckblatt 1
„Zwischen Klötzlmüllerstraße und Klötzlmühlbach“ vom 28.06.2019**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit lege ich Einspruch gegen die Änderungen des im Betreff genannten Bebauungsplanes ein, weil ich als Anwohner durch die Neuplanung in meinen persönlichen Rechten unzumutbar beeinträchtigt werde. Ich fordere Sie auf zu folgenden Punkten detailliert, hinterlegt mit Gutachten, Stellung zu beziehen und diese Punkte entsprechend in eine Überarbeitung der Bebauungsplanung einfließen zu lassen.

Mein Einspruch begründet sich wie folgt:

1. Die Zahl der Wohneinheiten wurde gegenüber dem ursprünglichen Plan vervierfacht. Damit vervielfacht sich auch die Zahl der an- und abfahrenden Autos. Die bisherige verkehrliche Erschließung in der Umgebung des Plangebiets kann den zu erwartenden zusätzlichen Verkehr nicht aufnehmen. Insbesondere die Situierung der beiden Tiefgaragenausfahrten am Kreuzeckweg ist grob rücksichtslos und führt zu einem erheblichen Zuwachs an Verkehr und somit zu grober Überlastung des Kreuzeckwegs. Dadurch kommt es zu erhöhten Luftschadstoff- und Lärmemissionen. Ich gehe davon aus, dass der Geräuschspitzenpegel von 60 dB-A deutlich überschritten wird. Dies führt zu einer unzumutbaren nächtlichen Lärmbelästigung. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und Verkehrssicherheit werden nicht gewahrt. Daher fordere ich ein verkehrsinfrastrukturelles Gutachten um zu überprüfen, ob die umgebenden Straßen der zusätzlichen Belastung überhaupt gewachsen sind. Explizit soll darin die Eignung des Kreuzeckwegs als Hauptzufahrtsstraße zum neuen Wohngebiet validiert werden. Ferner fordere ich vorab ein schalltechnisches Gutachten und ein Gutachten bezüglich der Luftschadstoffe, welche die Auswirkungen der geänderten Planung, insbesondere im Bereich des Kreuzeckwegs, untersuchen.
2. Ich zweifle an, dass die vorgeschonenen Bewohner-Parkplätze (225 Tiefgarage + 47 oberirdisch) bei 186 Wohneinheiten ausreichend sind und befürchte eine deutliche Verschlechterung der

Parksituation für die Anwohner. Wie ist sichergestellt, dass die 272 Parkplätze auch wirklich zum Abstellen der Fahrzeuge genutzt werden? Häufig nutzen Bewohner Stellplätze für andere Anwendungen (Roller, Fahrräder etc.) und die Autos parken dann wieder im Viertel. Von wie vielen PKW, die täglich zu Besuch kommen, gehen Sie aus und auf welcher Basis wurde dies ermittelt? Wo ist geplant dass diese Fahrzeuge parken? 11 Stellplätze sind dafür sicher nicht ausreichend. Stellen Sie ausführlich dar, wo die Bewohner des neuen Viertels parken sollen, wenn die Tiefgaragen bei einem Grundhochwasser oder einer Überschwemmung volllaufen sollten.

3. Der zunehmende Verkehr, durch die beiden Tiefgaragenausfahrten, im unterdimensionierten Kreuzeckweg, der keinen Bürgersteig hat, gefährdet die Sicherheit der Kinder auf Ihrem Schulweg. Das Schutzgut Mensch wird also erneut gefährdet. Ich fordere daher eine Verlegung der Tiefgaragenausfahrten an die Klötzlmüllerstraße, die dafür ausreichend dimensioniert ist. Des Weiteren fordere ich vor Genehmigung des Bebauungsplans ein Gutachten zu seinen Auswirkungen auf die Schulwegsicherheit des Kreuzeckwegs.
4. Die vorgesehene Grundflächen- und Geschossflächenzahl auf dem BMI-Gelände sind meines Erachtens zu hoch, die Bebauung ist insgesamt zu dicht. Die extreme Verdichtung zwischen den Häusern überträgt sich auf mein anliegendes Grundstück und gefährdet meine Gesundheit durch zu geringe Durchlüftung, Hitzestau im Sommer, steigende Luftschadstoffe und erhöhte Lärmemissionen. Auf Grund der oben genannten Punkte fordere ich ein schalltechnisches Gutachten und ein Gutachten bezüglich der Luftschadstoffe, welche die Auswirkungen des gesamten neuen Quartiers auf die bestehenden Anwohner untersucht.
5. Durch die geplanten Tiefgaragen kommt es zu einem Eingriff in den Grundwasserkörper. Ich befürchte starke Auswirkungen auf Strömungsstärke und -verlauf. Unter Umständen habe ich dann verstärkt Wasser im Keller. Durch die Wirkung des Grundhochwassers auf das Mauerwerk des Kellers einerseits und die Möglichkeit von Setzungen und Unterspülungen andererseits, befürchte ich eine mögliche, verstärkte Schädigung der Bausubstanz meines Hauses. Daher fordere ich ein hydrogeologisches Gutachten mit Grundwassermodell und ein aktuelles unabhängiges Bodengutachten, um die genannten Gefahren abschätzen zu können. Außerdem fordere ich vor konkreten Baumaßnahmen ein Beweissicherungsgutachten meines Hauses (Risse im Haus/Keller, Nässe/Feuchtigkeit Keller, etc.) auf Kosten des Bauherrn. Dies ist insbesondere im Falle einer Besspundwandung der Baugrube, im Zuge von Baumaßnahmen an meiner unmittelbaren Grundstücksgrenze zur BMI, eine unabdingbare Notwendigkeit. Ferner fordere ich vor Baubeginn Garantien des Bauherrn für etwaig entstehende Schäden aufzukommen. Falls noch nicht vorhanden, fordere ich neue dauerhafte Grundwassermessstellen direkt auf dem Gelände der BMI zu errichten, damit der Stand und Verlauf des Grundwassers vor, während und nach der Bebauung exakt und beweiskräftig erfasst werden kann. Nur so haben Anwohner, Bauträger und Stadt Rechtssicherheit bei später auftretenden Schäden.
6. Bei der Neuplanung ist eine extreme Versiegelung auf dem Gelände vorgesehen. Im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse stellt dies eine große Gefahr für die umliegenden Anwohner dar. Wegen der PCB-Altlasten darf das Niederschlagswasser nicht versickern, sondern muss

im Regelfall der Kanalisation zugeführt werden. Verschärfend kommt dazu, dass das zu bebauende Gelände beim geänderten Plan gegenüber den anliegenden Anwohnergrundstücken eine große Geländeerhöhung aufweist. Im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse besteht die Gefahr, dass die Versickerungsfähigkeit des Geländes nicht ausreicht, die Kanalisation überlastet ist, und das Niederschlagswasser vom erhöhten BMI-Gelände auf die anliegenden Grundstücke abgedrängt wird. Bereits in der Vergangenheit kam es dadurch zu Rückstauungen und Wassereintritten in den Kellern. Durch die Neubebauung ist diesbezüglich mit einer weiteren Verschlechterung zu rechnen. Dies führt zu einem enormen Grundhochwasser- und Überschwemmungsrisiko für mein Grundstück. Daher fordere ich ein Gutachten, welches untersucht, ob die Kapazität der umliegenden Kanalisation im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse ausreichend dimensioniert ist. Ferner fordere ich ein Gutachten, um zu untersuchen, ob die Überdeckung der nicht bebauten Tiefgaragenbereiche, die Überdeckung auf den begrünten Flachdächern, die privaten versickerungsfähigen Hofflächen und die „vertikale Stapelung“ ausreichen, um im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse eine spürbare hydraulische Entlastung der Kanalisation zu gewährleisten.

7. Das Planungsgebiet ist flächenhaft mit PCB belastet. Im Grundwasser liegen die PCB-Belastungen noch im Bereich des Stufe-2-Wertes. Wie bei den Punkten 5. und 6. ausführlich dargestellt, gibt es durch die geänderte Planung erhebliche Grundwasserrisiken für die Anwohner. Es ist ohne weiteres zu erwarten, dass durch die Änderungen im Bebauungsplan neue Grundwasserhöhen und -strömungen auftreten und in der Folge mit PCB kontaminiertes Grundwasser auf die benachbarten Grundstücke, darunter auch mein Grundstück, verfrachtet wird. Es ist auch denkbar, dass sich eine PCB-Belastung unseres Brunnenwassers einstellt, dieses wird dann gesundheitsgefährdend und ist nicht mehr benutzbar. Eine mögliche Verfrachtung des PCBs gefährdet die Gesundheit meiner Familie und bedroht das Schutzgut Mensch. Sie vermindert außerdem den Wiederverkaufswert meines Hauses.

Ich fordere daher:

- a) Die ursprünglichen Sanierungsmaßnahmen vor einer Bebauung abzuschließen. Alle Sanierungsmöglichkeiten sind auszuschöpfen. Plädieren die sanierenden Firmen auf Unverhältnismäßigkeit, haben sie dies durch ein unabhängiges Gutachten zu belegen.
- b) Die sanierenden Firmen haben gutachterlich nachzuweisen, dass unter der Sauberkeitsschicht keine weiteren signifikant grundwassergefährdenden Altlasten mehr vorliegen, also alle wesentlichen Gefahrenquellen vollkommen zweifelsfrei gefunden und entsorgt wurden.
- c) Das Bodengutachten der ERM GmbH muss vom Umweltreferat erst abschließend bewertet werden. Das Umweltreferat muss ein eigenes, unabhängiges Bodengutachten erstellen lassen.
- d) Das Wasserwirtschaftsamt hat ein hydrogeologisches Gutachten zu veranlassen, welches insbesondere auch die Ausbreitung und Verfrachtung des PCB belasteten Grundwassers untersucht.
- e) Vor der Bebauung hat das ausführende Unternehmen durch ein baustoffliches Gutachten zu

belegen, dass die für die Tiefgarage verwendeten Baustoffe keine negativen physikalisch-chemischen Auswirkungen auf die Mobilisation des PCBs aus dem Boden haben.

f) Im Zuge der Neubebauung ist sicherzustellen, dass es zu keinem Eingriff ins Grundwasser kommt.

g) Bis zur vollständigen Sanierung hat das BMI-Gelände im Altlastenkataster zu verbleiben.

h) Den Mitgliedern des Bausenats und den Anwohnern sind das Bodengutachten und das hydrogeologische Gutachten im Original und in gekürzter, verständlicher Zusammenfassung zugänglich zu machen.

i) Ich beantrage den Zeitraum für die Bürgerbeteiligung während der 1. Auslage bis zur Veröffentlichung der in h) genannten Gutachten zu verlängern. Alternativ ist erneut Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben, wenn die Gutachten vorliegen. Ich kann mich erst abschließend äußern, nachdem diese entscheidenden Gutachten vorliegen.

j) Die Böden und Grundwasser der Anwohner sind vor Baubeginn und nach Bauabschluss zur Beweissicherung, auf Kosten der Stadt bzw. des Bauwerbers oder des Bauherrn, zu beproben und auf etwaige, relevante Schadstoffe zu prüfen, damit Rechtsicherheit für Stadt, Bauwerber, Bauherr und Anwohner besteht.

k) Es soll ein unabhängiges Gutachten erstellt werden, das untersucht, ob der geänderte Plan das PCB- Grundwasserproblem besser löst als der alte Plan.

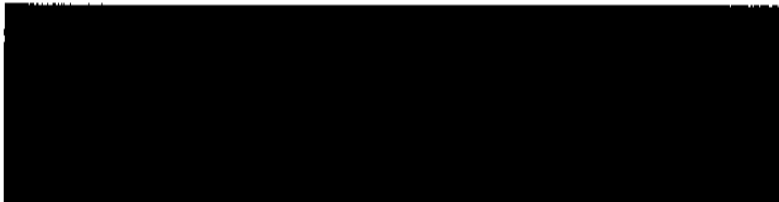
l) Wegen der großen potentiellen Gefährdung der zukünftigen Bewohner und Anwohner des BMI Geländes, sollte der Bausenat die Stellungnahmen von Umweltreferat und Wasserwirtschaftsamt nicht politisch überstimmen. In diesem Planverfahren muss allein nach wissenschaftlicher Faktenlage entschieden werden. Jegliches auch noch so kleine Restrisiko ist auszuschließen.

8. Ich zweifle die Rechtmäßigkeit des beschleunigten Verfahrens nach §13a BauGB an, da die beiden unabdingbaren Gutachten (abschließendes Bodengutachten, hydrogeologisches Gutachten mit Wassermmodell insbesondere zur PCB-Verfrachtung) nicht vorliegen. Im vorliegenden Fall ist jedoch eine besonders gründliche Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB indiziert. Dies wegen §1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB. Es sind nämlich erhebliche Auswirkungen auf Grundwasser und Boden zu erwarten.

9. Es sollen zwölf, gleichhohe, viergeschossige Fremdkörper in extrem nachverdichteter Form, in Kasernenbauweise, direkt vor meiner Nase errichtet werden. Die Aufschüttung/Erhöhung des Geländes im Bereich von 1-1,5m ist eine optische Zumutung für die direkten Anwohner in der ersten Reihe. Durch diese grobe Verletzung der allgemeinen Grundlagen des guten Städtebaus sinkt die Lebensqualität auf meinem Grundstück und im neuen Viertel deutlich. Das Schutzgut Landschaftsbild wird gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan deutlich schlechter gestellt. In Kombination mit den Risiken bezüglich einer Zunahme der Grundhochwasserproblematik und damit einhergehend einem Verfrachtungsrisiko der PCB-Altlasten auf mein Grundstück befürchte ich einen deutlichen Verlust beim Wiederverkaufswert meiner Immobilie. Daher fordere ich vor Genehmigung des geänderten Bebauungsplans ein Gutachten über den zu erwartenden Wertverlust meiner Immobilie in der Folge der Neuplanung zu erstellen. Hiermit fordere ich Garantien die möglichen Wertminderungen meiner Immobilie, verursacht durch den geänderten Bebauungsplan, auszugleichen. Stellen Sie dar, ob in diesem Zusammenhang entsprechende Rückstellungen gebildet werden.
10. Ich bezweifle, dass beim geänderten Plan im Sinne aller relevanter Beteiligter entschieden wurde. Bitte legen Sie ausführlich dar, inwieweit beim geänderten Bebauungsplan jetzt schon die Interessen der Anwohner berücksichtigt wurden!
11. Bitte legen Sie ausführlich dar, auf welcher Basis im Bausenat seriös über diesen Bebauungsplan entschieden werden konnte, obwohl die wesentlichen Gutachten nicht vorlagen!
12. In der Begründung zum neuen Plan wird im Absatz 4.1 folgendes ausgeführt „Es werden in starkem Maße Eigentums- und Mietwohnungen benötigt, während die Nachfrage nach Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern eher stagniert oder sogar rückläufig ist. Als Folge dessen wird im vorliegenden Deckblatt nunmehr ausschließlich Geschosswohnungsbau vorgesehen.“. Bitte belegen Sie dies anhand von Zahlen! Landshut ist die am zweitstärksten wachsende Stadt Deutschlands. Landshut West ist das begehrteste Wohnviertel innerhalb Landshuts. Meines Erachtens werden aktuell in Landshut West Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser nach wie vor stark nachgefragt.
13. Zuzugsplanung: Wie hoch ist das geplante jährliche Wachstum der Einwohnerzahlen in Landshut, dem ja mit verdichteter Bebauungsplanung Rechnung getragen werden soll? Welcher Anteil dieser steigenden Zahlen an Einwohnern ist dem Zuzug geschuldet? Inwieweit ist die Schaffung von Wohnraum für Zuziehende Aufgabe von Landshut und wie werden hier die Interessen der Landshuter Bürger vertreten?
14. Wie gliedert sich der geänderte Bebauungsplan in eine bürgerfreundliche städtische Gesamtplanung des Viertels ein? Bitte stellen Sie das Gesamtkonzept für das Klötzlmüllerviertel, inkl. Sicherstellung von ausreichend Freiraumgestaltung, Begegnungsstätten und der biologischen Erhaltung des Klötzlmühlbachs ausführlich dar!

15. Bitte legen Sie die konkreten Pläne und Gutachten vor, mit denen sich die umliegenden Krippen, Kindergärten und Schulen auf diese Mehrbelastung vorbereiten!
16. Der aus dem Vorgängerplan in alter Größe übernommene Kinderspielplatz ist aufgrund der Verdreifachung der Einwohnerzahl im neuen Plan zu klein und liegt unter den gesetzlichen Vorgaben!
17. Im Zuge des Klimawandels werden sich die Temperaturen und Starkregenereignisse in den nächsten Jahrzehnten sicher erhöhen. Stellen Sie bitte ausführlich dar, inwieweit diese Entwicklungen in der extrem verdichteten und versiegelten Neuplanung berücksichtigt wurden, in dem Grünflächen und große Bäume kaum vorkommen.

Mit freundlichen Grüßen





STADT LANDSHUT
Eing.: 20. Aug. 2019
Baureferat - Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

An das Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Luitpoldstr. 29
84034 Landshut

STADT LANDSHUT - Baureferat -
Eing.: 19. Aug. 2019
61

Landshut, den 17.08.2019

**Einspruch gegen die / Stellungnahme zur
Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02-34 mit Deckblatt 1
„Zwischen Klötzlmüllerstraße und Klötzlmühlbach“ vom 28.06.2019**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit lege ich Einspruch gegen die Änderungen des im Betreff genannten Bebauungsplanes ein, weil ich als Anwohner durch die Neuplanung in meinen persönlichen Rechten unzumutbar beeinträchtigt werde. Ich fordere Sie auf zu folgenden Punkten detailliert, hinterlegt mit Gutachten, Stellung zu beziehen und diese Punkte entsprechend in eine Überarbeitung der Bebauungsplanung einfließen zu lassen.

Mein Einspruch begründet sich wie folgt:

1. Die Zahl der Wohneinheiten wurde gegenüber dem ursprünglichen Plan vervierfacht. Damit vervielfacht sich auch die Zahl der an- und abfahrenden Autos. Die bisherige verkehrliche Erschließung in der Umgebung des Plangebiets kann den zu erwartenden zusätzlichen Verkehr nicht aufnehmen. Insbesondere die Situierung der drei Tiefgaragenausfahrten ist grob rücksichtslos und führt zu einem erheblichen Zuwachs an Verkehr und somit zu grober Überlastung des Kreuzeckwegs und des Seitenarms der Klötzlmüllerstraße. Es kommt zu erhöhten Luftschadstoff- und Lärmemissionen. Ich gehe davon aus, dass der Geräuschspitzenpegel von 60 dB-A deutlich überschritten wird. Dies führt zu einer unzumutbaren nächtlichen Lärmbelästigung. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und Verkehrssicherheit werden nicht gewahrt. Daher fordere ich ein verkehrsinfrastrukturelles Gutachten, um zu überprüfen, ob die umgebenden Straßen der zusätzlichen Belastung überhaupt gewachsen sind. Explizit soll darin die Eignung des Kreuzeckwegs als Hauptzufahrtsstraße zum neuen Wohngebiet validiert werden. Ferner fordere ich vorab ein schalltechnisches Gutachten und ein Gutachten bezüglich der Luftschadstoffe, welche die Auswirkungen der geänderten Planung untersuchen.

2. Ich zweifle an, dass die vorgesehenen Bewohner-Parkplätze (225 Tiefgarage + 47 oberirdisch) bei 186 Wohneinheiten ausreichend sind und befürchte eine deutliche Verschlechterung der Parksituation für die Anwohner. Wie ist sichergestellt, dass die 272 Parkplätze auch wirklich zum Abstellen der Fahrzeuge genutzt werden? Häufig nutzen Bewohner Stellplätze für andere Anwendungen (Roller, Fahrräder etc.) und die Autos parken dann wieder im Viertel. Von wie vielen PKW, die täglich zu Besuch kommen, gehen Sie aus und auf welcher Basis wurde dies ermittelt? Wo ist geplant dass diese Fahrzeuge parken? 11 Stellplätze sind dafür sicher nicht ausreichend. Stellen Sie ausführlich dar, wo die Bewohner des neuen Viertels parken sollen, wenn die Tiefgaragen bei einem Grundhochwasser oder einer Überschwemmung volllaufen sollten.
3. Der zunehmende Verkehr, durch die beiden Tiefgaragenausfahrten, im unterdimensionierten Kreuzeckweg, der keinen Bürgersteig hat, gefährdet die Sicherheit meines Enkels auf seinem Schulweg. Das Schutzgut Mensch wird also erneut gefährdet. Ich fordere daher eine Verlegung der Tiefgaragenausfahrten an die Klötzlmüllerstraße, die dafür ausreichend dimensioniert ist. Des Weiteren fordere ich vor Genehmigung des Bebauungsplans ein Gutachten zu seinen Auswirkungen auf die Schulwegsicherheit des Kreuzeckwegs.
4. Die vorgeschene Grundflächen- und Geschossflächenzahl auf dem BMI-Gelände sind meines Erachtens zu hoch, die Bebauung ist insgesamt zu dicht. Die extreme Verdichtung zwischen den Häusern überträgt sich auf mein anliegendes Grundstück und gefährdet meine Gesundheit durch zu geringe Durchlüftung, Hitzestau im Sommer, steigende Luftschadstoffe und erhöhte Lärmemissionen. Auf Grund der oben genannten Punkte fordere ich ein schalltechnisches Gutachten und ein Gutachten bezüglich der Luftschadstoffe, welche die Auswirkungen des gesamten neuen Quartiers auf die bestehenden Anwohner untersucht.
5. Hiermit zeige ich an, dass ich in meinem Haus, welches keine weiße Wanne besitzt, in den vergangenen Jahren mehrfach mit erheblichem Grundhochwasser im Keller zu kämpfen hatte. Durch die geplanten Tiefgaragen kommt es zu einem Eingriff in den Grundwasserkörper. Ich befürchte starke Auswirkungen auf Strömungsstärke und -verlauf. Unter Umständen habe ich dann verstärkt Wasser im Keller. Durch die Wirkung des Grundhochwassers auf das Mauerwerk des Kellers einerseits und die Möglichkeit von Setzungen und Unterspülungen andererseits, befürchte ich eine mögliche, verstärkte Schädigung der Bausubstanz meines Hauses. Daher fordere ich ein hydrogeologisches Gutachten mit Grundwassermodell und ein aktuelles unabhängiges Bodengutachten, um die genannten Gefahren abschätzen zu können. Außerdem fordere ich vor konkreten Baumaßnahmen ein Beweissicherungsgutachten meines Hauses (Risse im Haus/Keller, Nässe/Feuchtigkeit Keller, etc.) auf Kosten des Bauherrn. Dies ist insbesondere im Falle einer Besspundwandung der Baugrube, im Zuge von Baumaßnahmen an meiner mittelbaren Grundstücksgrenze zur BMI, eine unabdingbare Notwendigkeit. Ferner fordere ich vor Baubeginn Garantien des Bauherrn für etwaig entstehende Schäden aufzukommen. Falls noch nicht vorhanden, fordere ich neue dauerhafte Grundwassermessstellen direkt auf dem Gelände der BMI zu errichten, damit der Stand und Verlauf des Grundwassers vor, während und nach der Bebauung exakt und beweiskräftig erfasst werden kann. Nur so haben Anwohner, Bauträger und Stadt Rechtssicherheit bei später

auf tretenden Schäden.

6. Bei der Neuplanung ist eine extreme Versiegelung auf dem Gelände vorgesehen. Im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse stellt dies eine große Gefahr für die umliegenden Anwohner dar. Wegen der PCB-Altlasten darf das Niederschlagswasser nicht versickern, sondern muss im Regelfall der Kanalisation zugeführt werden. Verschärfend kommt dazu, dass das zu bebauende Gelände beim geänderten Plan gegenüber den anliegenden Anwohnergrundstücken eine große Geländeerhöhung aufweist. Im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse besteht die Gefahr, dass die Versickerungsfähigkeit des Geländes nicht ausreicht, die Kanalisation überlastet ist, und das Niederschlagswasser vom erhöhten BMI-Gelände auf die anliegenden Grundstücke abgedrängt wird. Bereits in der Vergangenheit kam es dadurch zu Rückstauungen und Wassereinbrüchen in den Kellern. Durch die Neubebauung ist diesbezüglich mit einer weiteren Verschlechterung zu rechnen. Dies führt zu einem enormen Grundhochwasser- und Überschwemmungsrisiko Risiko für mein Grundstück. Daher fordere ich ein Gutachten, welches untersucht, ob die Kapazität der umliegenden Kanalisation im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse ausreichend dimensioniert ist. Ferner fordere ich ein Gutachten, um zu untersuchen, ob die Überdeckung der nicht bebauten Tiefgaragenbereiche, die Überdeckung auf den begrünten Flachdächern, die privaten versickerungsfähigen Hofflächen und die „vertikale Stapelung“ ausreichen, um im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse eine spürbare hydraulische Entlastung der Kanalisation zu gewährleisten.
7. Das Planungsgebiet ist flächenhaft mit PCB belastet. Im Grundwasser liegen die PCB-Belastungen noch im Bereich des Stufe-2-Wertes. Wie bei den Punkten 5. und 6. ausführlich dargestellt, gibt es durch die geänderte Planung erhebliche Grundwasserrisiken für die Anwohner. Es ist ohne weiteres zu erwarten, dass durch die Änderungen im Bebauungsplan neue Grundwasserrhöhen und -strömungen auftreten und in der Folge mit PCB kontaminiertes Grundwasser auf die benachbarten Grundstücke, darunter auch mein Grundstück, verfrachtet wird. Es ist auch denkbar, dass sich eine PCB-Belastung unseres Brunnenwassers einstellt, dieses wird dann gesundheitsgefährdend und ist nicht mehr benutzbar. Eine mögliche Verfrachtung des PCBs gefährdet die Gesundheit meiner Familie und bedroht das Schutzgut Mensch. Sie vermindert außerdem den Wiederverkaufswert meines Hauses.

Ich fordere daher:

- a) Die ursprünglichen Sanierungsmaßnahmen vor einer Bebauung abzuschließen. Alle Sanierungsmöglichkeiten sind auszuschöpfen. Plädieren die sanierenden Firmen auf Unverhältnismäßigkeit, haben sie dies durch ein unabhängiges Gutachten zu belegen.
- b) Die sanierenden Firmen haben gutachterlich nachzuweisen, dass unter der Sauberkeitsschicht keine weiteren signifikant grundwassergefährdenden Altlasten mehr vorliegen, also alle wesentlichen Gefahrenquellen vollkommen zweifelsfrei gefunden und entsorgt wurden.
- c) Das Bodengutachten der ERM GmbH muss vom Umweltreferat erst abschließend bewertet werden. Das Umweltreferat muss ein eigenes, unabhängiges Bodengutachten erstellen lassen.

- d) Das Wasserwirtschaftsamt hat ein hydrogeologisches Gutachten zu veranlassen, welches insbesondere auch die Ausbreitung und Verfrachtung des PCB belasteten Grundwassers untersucht.
 - e) Vor der Bebauung hat das ausführende Unternehmen durch ein baustoffliches Gutachten zu belegen, dass die für die Tiefgarage verwendeten Baustoffe keine negativen physikalisch-chemischen Auswirkungen auf die Mobilisation des PCBs aus dem Boden haben.
 - f) Im Zuge der Neubebauung ist sicherzustellen, dass es zu keinem Eingriff ins Grundwasser kommt.
 - g) Bis zur vollständigen Sanierung hat das BMI-Gelände im Altlastenkataster zu verbleiben.
 - h) Den Mitgliedern des Bausenats und den Anwohnern sind das Bodengutachten und das hydrogeologische Gutachten im Original und in gekürzter, verständlicher Zusammenfassung zugänglich zu machen.
 - i) Ich beantrage den Zeitraum für die Bürgerbeteiligung während der 1. Auslage bis zur Veröffentlichung der in h) genannten Gutachten zu verlängern. Alternativ ist erneut Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben, wenn die Gutachten vorliegen. Ich kann mich erst abschließend äußern, nachdem diese entscheidenden Gutachten vorliegen.
 - j) Die Böden und Grundwasser der Anwohner sind vor Baubeginn und nach Bauabschluss zur Beweissicherung, auf Kosten der Stadt bzw. des Bauwerbers oder des Bauherrn, zu beproben und auf etwaige, relevante Schadstoffe zu prüfen, damit Rechtsicherheit für Stadt, Bauwerber, Bauherr und Anwohner besteht.
 - k) Es soll ein unabhängiges Gutachten erstellt werden, das untersucht, ob der geänderte Plan das PCB- Grundwasserproblem besser löst als der alte Plan.
 - l) Wegen der großen potentiellen Gefährdung der zukünftigen Bewohner und Anwohner des BMI Geländes, sollte der Bausenat die Stellungnahmen von Umweltreferat und Wasserwirtschaftsamt nicht politisch überstimmen. In diesem Planverfahren muss allein nach wissenschaftlicher Faktenlage entschieden werden. Jegliches auch noch so kleine Restrisiko ist auszuschließen.
8. Ich zweifle die Rechtmäßigkeit des beschleunigten Verfahrens nach §13a BauGB an, da die beiden unabdingbaren Gutachten (abschließendes Bodengutachten, hydrogeologisches Gutachten mit Wassermodell insbesondere zur PCB-Verfrachtung) nicht vorliegen. Im vorliegenden Fall ist jedoch eine besonders gründliche Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB indiziert. Dies wegen §1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB. Es sind nämlich erhebliche Auswirkungen auf Grundwasser und Boden zu erwarten.
9. Es sollen zwölf, gleichhohe, viergeschossige Fremdkörper in extrem nachverdichteter Form, in Kasernenbauweise, direkt vor meiner Nase errichtet werden. Die Aufschüttung/Erhöhung des Geländes im Bereich von 1-1,5m ist eine optische Zumutung für die Anwohner. Durch diese

grobe Verletzung der allgemeinen Grundlagen des guten Städtebaus sinkt die Lebensqualität auf meinem Grundstück und im neuen Viertel deutlich. Das Schutzgut Landschaftsbild wird gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan deutlich schlechter gestellt. In Kombination mit den Risiken bezüglich einer Zunahme der Grundhochwasserproblematik und damit einhergehend einem Verfrachtungsrisiko der PCB-Altlasten auf mein Grundstück befürchte ich einen deutlichen Verlust beim Wiederverkaufswert meiner Immobilie. Daher fordere ich vor Genehmigung des geänderten Bebauungsplans ein Gutachten über den zu erwartenden Wertverlust meiner Immobilie in der Folge der Neuplanung zu erstellen. Hiermit fordere ich Garantien die möglichen Wertminderungen meiner Immobilie, verursacht durch den geänderten Bebauungsplan, auszugleichen. Stellen Sie dar, ob in diesem Zusammenhang entsprechende Rückstellungen gebildet werden.

10. Ich bezweifle, dass beim geänderten Plan im Sinne aller relevanter Beteiligter entschieden wurde. Bitte legen Sie ausführlich dar, inwieweit beim geänderten Bebauungsplan jetzt schon die Interessen der Anwohner berücksichtigt wurden!
11. Bitte legen Sie ausführlich dar, auf welcher Basis im Bausenat seriös über diesen Bebauungsplan entschieden werden konnte, obwohl die wesentlichen Gutachten nicht vorlagen!
12. In der Begründung zum neuen Plan wird folgendes ausgeführt „Es werden in starkem Maße Eigentums- und Mietwohnungen benötigt, während die Nachfrage nach Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern eher stagniert oder sogar rückläufig ist. Als Folge dessen wird im vorliegenden Deckblatt nunmehr ausschließlich Geschosswohnungsbau vorgesehen.“ Bitte belegen Sie dies anhand von Zahlen! Landshut ist die am zweitstärksten wachsende Stadt Deutschlands. Landshut West ist das begehrteste Wohnviertel innerhalb Landshuts. Meines Erachtens werden aktuell in Landshut West Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser nach wie vor stark nachgefragt.
13. Zuzugsplanung: Wie hoch ist das geplante jährliche Wachstum der Einwohnerzahlen in Landshut, dem ja mit verdichteter Bebauungsplanung Rechnung getragen werden soll? Welcher Anteil dieser steigenden Zahlen an Einwohnern ist dem Zuzug geschuldet? Inwieweit ist die Schaffung von Wohnraum für Zuziehende Aufgabe von Landshut und wie werden hier die Interessen der Landshuter Bürger vertreten?
14. Wie gliedert sich der geänderte Bebauungsplan in eine bürgerfreundliche städtische Gesamtplanung des Viertels ein? Bitte stellen Sie das Gesamtkonzept für das Klötzlmüllerviertel, inkl. Sicherstellung von ausreichend Freiraumgestaltung, Begegnungsstätten und der biologischen Erhaltung des Klötzlmühlbachs ausführlich dar!
15. Bitte legen Sie die konkreten Pläne und Gutachten vor, mit denen sich die umliegenden Krippen, Kindergärten und Schulen auf diese Mehrbelastung vorbereiten!
16. Der aus dem Vorgängerplan in alter Größe übernommene Kinderspielplatz ist aufgrund der Verdreifachung der Einwohnerzahl im neuen Plan zu klein und liegt unter den gesetzlichen

Vorgaben!

17. Im Zuge des Klimawandels werden sich die Temperaturen und Starkregenereignisse in den nächsten Jahrzehnten sicher erhöhen. Stellen Sie bitte ausführlich dar, inwieweit diese Entwicklungen in der extrem verdichteten und versiegelten Neuplanung berücksichtigt wurden, in welcher Grünflächen und große Bäume kaum vorkommen.

Mit freundlichen Grüßen

[Redacted signature block]

Auflage 29

STADT LANDSHUT

Seite 1 von 2

Eing.: 20. Aug. 2019

Baureferat - Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

STADT LANDSHUT

- Baureferat -

Eing.: 19. Aug. 2019

An das Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Luitpoldstr. 29
84034 Landshut

Landshut, den 17.08.2019

**Einspruch gegen die / Stellungnahme zur
Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02-34 mit Deckblatt 1
„Zwischen Klötzlmüllerstraße und Klötzlmühlbach“ vom 28.06.2019**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit lege ich Einspruch gegen die Änderungen des im Betreff genannten Bebauungsplanes ein, weil ich als Anwohner durch die Neuplanung in meinen persönlichen Rechten unzumutbar beeinträchtigt werde. Ich fordere Sie auf zu folgenden Punkten detailliert, hinterlegt mit Gutachten, Stellung zu beziehen und diese Punkte entsprechend in eine Überarbeitung der Bebauungsplanung einfließen zu lassen.

Mein Einspruch begründet sich wie folgt:

1. Die Zahl der Wohneinheiten wurde gegenüber dem ursprünglichen Plan vervierfacht. Damit vervielfacht sich auch die Zahl der an- und abfahrenden Autos. Die bisherige verkehrliche Erschließung in der Umgebung des Plangebiets kann den zu erwartenden zusätzlichen Verkehr nicht aufnehmen. Insbesondere die Situierung der drei Tiefgaragenausfahrten ist grob rücksichtslos und führt zu einem erheblichen Zuwachs an Verkehr und somit zu grober Überlastung des Kreuzeckwegs und des Seitenarms der Klötzlmüllerstraße. Es kommt zu erhöhten Luftschadstoff- und Lärmemissionen. Ich gehe davon aus, dass der Geräuschspitzenpegel von 60 dB-A deutlich überschritten wird. Dies führt zu einer unzumutbaren nächtlichen Lärmbelastung. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und Verkehrssicherheit werden nicht gewahrt. Daher fordere ich ein verkehrsinfrastrukturelles Gutachten, um zu überprüfen, ob die umgebenden Straßen der zusätzlichen Belastung überhaupt gewachsen sind. Explizit soll darin die Eignung des Kreuzeckwegs als Hauptzufahrtsstraße zum neuen Wohngebiet validiert werden. Ferner fordere ich vorab ein schalltechnisches Gutachten und ein Gutachten bezüglich der Luftschadstoffe, welche die Auswirkungen der geänderten Planung untersuchen.

2. Ich zweifle an, dass die vorgesehenen Bewohner-Parkplätze (225 Tiefgarage + 47 oberirdisch) bei 186 Wohneinheiten ausreichend sind und befürchte eine deutliche Verschlechterung der Parksituation für die Anwohner. Wie ist sichergestellt, dass die 272 Parkplätze auch wirklich zum Abstellen der Fahrzeuge genutzt werden? Häufig nutzen Bewohner Stellplätze für andere Anwendungen (Roller, Fahrräder etc.) und die Autos parken dann wieder im Viertel. Ist dann die Durchfahrt für Rettungsfahrzeuge, Müllabfuhr usw. in den angrenzenden Straßen (z.B. des gesamten Rotwandwegs) noch gegeben? Von wie vielen PKW, die täglich zu Besuch kommen, gehen Sie aus und auf welcher Basis wurde dies ermittelt? Wo ist geplant, dass diese Fahrzeuge parken? 11 Stellplätze sind dafür sicher nicht ausreichend. Stellen Sie ausführlich dar, wo die Bewohner des neuen Viertels parken sollen, wenn die Tiefgaragen bei einem Grundhochwasser oder einer Überschwemmung volllaufen sollten.
3. Der zunehmende Verkehr, durch die beiden Tiefgaragenausfahrten, im unterdimensionierten Kreuzeckweg, der keinen Bürgersteig hat, gefährdet die Sicherheit meines Kindes auf seinem Schulweg. Das Schutzgut Mensch wird also erneut gefährdet. Ich fordere daher eine Verlegung der Tiefgaragenausfahrten an die Klötzlmüllerstraße, die dafür ausreichend dimensioniert ist. Des Weiteren fordere ich vor Genehmigung des Bebauungsplans ein Gutachten zu seinen Auswirkungen auf die Schulwegsicherheit des Kreuzeckwegs.
4. Ich bezweifle, dass beim geänderten Plan im Sinne aller relevanter Beteiligter entschieden wurde. Bitte legen Sie ausführlich dar, inwieweit beim geänderten Bebauungsplan jetzt schon die Interessen der Anwohner berücksichtigt wurden!
5. Bitte legen Sie ausführlich dar, auf welcher Basis im Bausenat seriös über diesen Bebauungsplan entschieden werden konnte, obwohl die wesentlichen Gutachten nicht vorlagen!
6. Wie gliedert sich der geänderte Bebauungsplan in eine bürgerfreundliche städtische Gesamtplanung des Viertels ein? Bitte stellen Sie das Gesamtkonzept für das Klötzlmüllerviertel, inkl. Sicherstellung von ausreichend Freiraumgestaltung, Begegnungsstätten und der biologischen Erhaltung des Klötzlmühlbachs ausführlich dar!
7. Bitte legen Sie die konkreten Pläne und Gutachten vor, mit denen sich die umliegenden Krippen, Kindergärten und Schulen auf diese Mehrbelastung vorbereiten!
8. Der aus dem Vorgängerplan in alter Größe übernommene Kinderspielplatz ist aufgrund der Verdreifachung der Einwohnerzahl im neuen Plan zu klein und liegt unter den gesetzlichen Vorgaben!

Mit freundlichen Grüßen



Eing.: 21. Aug. 2019

Seite 1 von 6

Baureferat - Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

STADT LANDSHUT

Eing.: 21. Aug. 2019

Baureferat - Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

An das Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Luitpoldstr. 29
84034 Landshut

Landshut, den 17.08.2019

**Einspruch gegen die / Stellungnahme zur
Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02-34 mit Deckblatt 1
„Zwischen Klötzlmüllerstraße und Klötzlmühlbach“ vom 28.06.2019**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit lege ich Einspruch gegen die Änderungen des im Betreff genannten Bebauungsplanes ein, weil ich als Anwohner durch die Neuplanung in meinen persönlichen Rechten unzumutbar beeinträchtigt werde. Ich fordere Sie auf zu folgenden Punkten detailliert, hinterlegt mit Gutachten, Stellung zu beziehen und diese Punkte entsprechend in eine Überarbeitung der Bebauungsplanung einfließen zu lassen.

Mein Einspruch begründet sich wie folgt:

1. Die Zahl der Wohneinheiten wurde gegenüber dem ursprünglichen Plan vervierfacht. Damit vervielfacht sich auch die Zahl der an- und abfahrenden Autos. Die bisherige verkehrliche Erschließung in der Umgebung des Plangebiets kann den zu erwartenden zusätzlichen Verkehr nicht aufnehmen. Insbesondere die Situierung der drei Tiefgaragenausfahrten ist grob rücksichtslos und führt zu einem erheblichen Zuwachs an Verkehr und somit zu grober Überlastung des Kreuzeckwegs und des Seitenarms der Klötzlmüllerstraße. Es kommt zu erhöhten Luftschadstoff- und Lärmemissionen. Ich gehe davon aus, dass der Geräuschspitzenpegel von 60 dB-A deutlich überschritten wird. Dies führt zu einer unzumutbaren nächtlichen Lärmbelästigung. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und Verkehrssicherheit werden nicht gewahrt. Daher fordere ich ein verkehrsinfrastrukturelles Gutachten um zu überprüfen, ob die umgebenden Straßen der zusätzlichen Belastung überhaupt gewachsen sind. Explizit soll darin die Eignung des Kreuzeckwegs als Hauptzufahrtsstraße zum neuen Wohngebiet validiert werden. Ferner fordere ich vorab ein schalltechnisches Gutachten und ein Gutachten bezüglich der Luftschadstoffe, welche die Auswirkungen der geänderten Planung untersuchen.

2. Ich zweifle an, dass die vorgesehenen Bewohner-Parkplätze (225 Tiefgarage + 47 oberirdisch) bei 186 Wohneinheiten ausreichend sind und befürchte eine deutliche Verschlechterung der Parksituation für die Anwohner. Wie ist sichergestellt, dass die 272 Parkplätze auch wirklich zum Abstellen der Fahrzeuge genutzt werden? Häufig nutzen Bewohner Stellplätze für andere Anwendungen (Roller, Fahrräder etc.) und die Autos parken dann wieder im Viertel. Von wie vielen PKW, die täglich zu Besuch kommen, gehen Sie aus und auf welcher Basis wurde dies ermittelt? Wo ist geplant dass diese Fahrzeuge parken? 11 Stellplätze sind dafür sicher nicht ausreichend. Stellen Sie ausführlich dar, wo die Bewohner des neuen Viertels parken sollen, wenn die Tiefgaragen bei einem Grundhochwasser oder einer Überschwemmung volllaufen sollten.
3. Der zunehmende Verkehr, durch die beiden Tiefgaragenausfahrten, im unterdimensionierten Kreuzeckweg, der keinen Bürgersteig hat, gefährdet die Sicherheit der Kinder auf Ihrem Schulweg. Das Schutzgut Mensch wird also erneut gefährdet. Ich fordere daher eine Verlegung der Tiefgaragenausfahrten an die Klötzlmüllerstraße, die dafür ausreichend dimensioniert ist. Des Weiteren fordere ich vor Genehmigung des Bebauungsplans ein Gutachten zu seinen Auswirkungen auf die Schulwegsicherheit des Kreuzeckwegs.
4. Die vorgesehene Grundflächen- und Geschossflächenzahl auf dem BMI-Gelände sind meines Erachtens zu hoch, die Bebauung ist insgesamt zu dicht. ~~Die extreme Verdichtung zwischen den Häusern überträgt sich auf mein anliegendes Grundstück und gefährdet meine Gesundheit durch zu geringe Durchlüftung, Hitzestau im Sommer, steigende Luftschadstoffe und erhöhte Lärmemissionen. Auf Grund der oben genannten Punkte fordere ich ein schalltechnisches Gutachten und ein Gutachten bezüglich der Luftschadstoffe, welche die Auswirkungen des gesamten neuen Quartiers auf die bestehenden Anwohner untersucht.~~
5. Durch die geplanten Tiefgaragen kommt es zu einem Eingriff in den Grundwasserkörper. Ich befürchte starke Auswirkungen auf Strömungsstärke und -verlauf. Unter Umständen habe ich dann verstärkt Wasser im Keller. Durch die Wirkung des Grundhochwassers auf das Mauerwerk des Kellers einerseits und die Möglichkeit von Setzungen und Unterspülungen andererseits, befürchte ich eine mögliche, verstärkte Schädigung der Bausubstanz meines Hauses. Daher fordere ich ein hydrogeologisches Gutachten mit Grundwassermodell und ein aktuelles unabhängiges Bodengutachten, um die genannten Gefahren abschätzen zu können. ~~Außerdem fordere ich vor konkreten Baumaßnahmen ein Beweissicherungsgutachten meines Hauses (Risse im Haus/Keller, Nässe/Feuchtigkeit Keller, etc.) auf Kosten des Bauherrn. Dies ist insbesondere im Falle einer Bspundwandung der Baugrube, im Zuge von Baumaßnahmen an meiner unmittelbaren Grundstücksgrenze zur BMI, eine unabdingbare Notwendigkeit.~~ Ferner fordere ich vor Baubeginn Garantien des Bauherrn für etwaig entstehende Schäden aufzukommen. Falls noch nicht vorhanden, fordere ich neue dauerhafte Grundwassermessstellen direkt auf dem Gelände der BMI zu errichten, damit der Stand und Verlauf des Grundwassers vor, während und nach der Bebauung exakt und hewciskräftig erfasst werden kann. Nur so haben Anwohner, Bauträger und Stadt Rechtssicherheit bei später auftretenden Schäden.

6. Bei der Neuplanung ist eine extreme Versiegelung auf dem Gelände vorgesehen. Im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse stellt dies eine große Gefahr für die umliegenden Anwohner dar. Wegen der PCB-Altlasten darf das Niederschlagswasser nicht versickern, sondern muss im Regelfall der Kanalisation zugeführt werden. Verschärfend kommt dazu, dass das zu bebauende Gelände beim geänderten Plan gegenüber den anliegenden Anwohnergrundstücken eine große Geländeerhöhung aufweist. Im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse besteht die Gefahr, dass die Versickerungsfähigkeit des Geländes nicht ausreicht, die Kanalisation überlastet ist, und das Niederschlagswasser vom erhöhten BMI-Gelände auf die anliegenden Grundstücke abgedrängt wird. Bereits in der Vergangenheit kam es dadurch zu Rückstauungen und Wassereinbrüchen in den Kellern. Durch die Neubebauung ist diesbezüglich mit einer weiteren Verschlechterung zu rechnen. Dies führt zu einem enormen Grundhochwasser- und Überschwemmungsrisiko Risiko für mein Grundstück. Daher fordere ich ein Gutachten welches untersucht, ob die Kapazität der umliegenden Kanalisation im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse ausreichend dimensioniert ist. Ferner fordere ich ein Gutachten, um zu untersuchen, ob die Überdeckung der nicht bebauten Tiefgaragenbereiche, die Überdeckung auf den begrünten Flachdächern, die privaten versickerungsfähigen Hofflächen und die „vertikale Stapelung“ ausreichen, um im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse eine spürbare hydraulische Entlastung der Kanalisation zu gewährleisten.
7. Das Planungsgebiet ist flächenhaft mit PCB belastet. Im Grundwasser liegen die PCB-Belastungen noch im Bereich des Stufe-2-Wertes. Wie bei den Punkten 5. und 6. ausführlich dargestellt, gibt es durch die geänderte Planung erhebliche Grundwasserrisiken für die Anwohner. Es ist ohne weiteres zu erwarten, dass durch die Änderungen im Bebauungsplan neue Grundwasserhöhen und -strömungen auftreten und in der Folge mit PCB kontaminiertes Grundwasser auf die benachbarten Grundstücke, darunter auch mein Grundstück, verfrachtet wird. Es ist auch denkbar, dass sich eine PCB-Belastung unseres Brunnenwassers einstellt, dieses wird dann gesundheitsgefährdend und ist nicht mehr benutzbar. Eine mögliche Verfrachtung des PCBs gefährdet die Gesundheit meiner Familie und bedroht das Schutzgut Mensch. Sie vermindert außerdem den Wiederverkaufswert meines Hauses.

Ich fordere daher:

- a) Die ursprünglichen Sanierungsmaßnahmen vor einer Bebauung abzuschließen. Alle Sanierungsmöglichkeiten sind auszuschöpfen. Plädieren die sanierenden Firmen auf Unverhältnismäßigkeit, haben sie dies durch ein unabhängiges Gutachten zu belegen.
- b) Die sanierenden Firmen haben gutachterlich nachzuweisen, dass unter der Sauberkeitsschicht keine weiteren signifikant grundwassergefährdenden Altlasten mehr vorliegen, also alle wesentlichen Gefahrenquellen vollkommen zweifelsfrei gefunden und entsorgt wurden.
- c) Das Bodengutachten der ERM GmbH muss vom Umweltreferat erst abschließend bewertet werden. Das Umweltreferat muss ein eigenes, unabhängiges Bodengutachten erstellen lassen.
- d) Das Wasserwirtschaftsamt hat ein hydrogeologisches Gutachten zu veranlassen, welches insbesondere auch die Ausbreitung und Verfrachtung des PCB belasteten Grundwassers

untersucht.

e) Vor der Bebauung hat das ausführende Unternehmen durch ein baustoffliches Gutachten zu belegen, dass die für die Tiefgarage verwendeten Baustoffe keine negativen physikalisch-chemischen Auswirkungen auf die Mobilisation des PCBs aus dem Boden haben.

f) Im Zuge der Neubebauung ist sicherzustellen, dass es zu keinem Eingriff ins Grundwasser kommt.

g) Bis zur vollständigen Sanierung hat das BMI-Gelände im Altlastenkataster zu verbleiben.

h) Den Mitgliedern des Bausenats und den Anwohnern sind das Bodengutachten und das hydrogeologische Gutachten im Original und in gekürzter, verständlicher Zusammenfassung zugänglich zu machen.

i) Ich beantrage den Zeitraum für die Bürgerbeteiligung während der 1. Auslage bis zur Veröffentlichung der in h) genannten Gutachten zu verlängern. Alternativ ist erneut Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben, wenn die Gutachten vorliegen. Ich kann mich erst abschließend äußern, nachdem diese entscheidenden Gutachten vorliegen.

j) Die Böden und Grundwasser der Anwohner sind vor Baubeginn und nach Bauabschluss zur Beweissicherung, auf Kosten der Stadt bzw. des Bauwerbers oder des Bauherrn, zu beproben und auf etwaige, relevante Schadstoffe zu prüfen, damit Rechtsicherheit für Stadt, Bauwerber, Bauherr und Anwohner besteht.

k) Es soll ein unabhängiges Gutachten erstellt werden, das untersucht, ob der geänderte Plan das PCB- Grundwasserproblem besser löst als der alte Plan.

l) Wegen der großen potentiellen Gefährdung der zukünftigen Bewohner und Anwohner des BMI Geländes, sollte der Bausenat die Stellungnahmen von Umweltreferat und Wasserwirtschaftsamt nicht politisch überstimmen. In diesem Planverfahren muss allein nach wissenschaftlicher Faktenlage entschieden werden. Jegliches auch noch so kleine Restrisiko ist auszuschließen.

8. Ich zweifle die Rechtmäßigkeit des beschleunigten Verfahrens nach §13a BauGB an, da die beiden unabdingbaren Gutachten (abschließendes Bodengutachten, hydrogeologisches Gutachten mit Wassermmodell insbesondere zur PCB-Verfrachtung) nicht vorliegen. Im vorliegenden Fall ist jedoch eine besonders gründliche Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB indiziert. Dies wegen §1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB. Es sind nämlich erhebliche Auswirkungen auf Grundwasser und Boden zu erwarten.

9. Es sollen zwölf, gleichhohe, viergeschossige Fremdkörper in extrem nachverdichteter Form, in Kasernenbauweise, direkt vor meiner Nase errichtet werden. Die Aufschüttung/Erhöhung des Geländes im Bereich von 1-1,5m ist eine optische Zumutung für die Anwohner. Durch diese grobe Verletzung der allgemeinen Grundlagen des guten Städtebaus sinkt die Lebensqualität auf meinem Grundstück und im neuen Viertel deutlich. Das Schutzgut Landschaftsbild wird gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan deutlich schlechter gestellt. In Kombination mit den Risiken bezüglich einer Zunahme der Grundhochwasserproblematik und damit einhergehend einem Verfrachtungsrisko der PCB-Altlasten auf mein Grundstück befürchte ich einen deutlichen Verlust beim Wiederverkaufswert meiner Immobilie. Daher fordere ich vor Genehmigung des geänderten Bebauungsplans ein Gutachten über den zu erwartenden Wertverlust meiner Immobilie in der Folge der Neuplanung zu erstellen. Hiermit fordere ich Garantien die möglichen Wertminderungen meiner Immobilie, verursacht durch den geänderten Bebauungsplan, auszugleichen. Stellen Sie dar, ob in diesem Zusammenhang entsprechende Rückstellungen gebildet werden.
10. Ich bezweifle, dass beim geänderten Plan im Sinne aller relevanter Beteiligter entschieden wurde. Bitte legen Sie ausführlich dar, inwieweit beim geänderten Bebauungsplan jetzt schon die Interessen der Anwohner berücksichtigt wurden!
11. Bitte legen Sie ausführlich dar, auf welcher Basis im Bausenat scrißs über diesen Bebauungsplan entschieden werden konnte, obwohl die wesentlichen Gutachten nicht vorlagen!
12. In der Begründung zum neuen Plan wird folgendes ausgeführt „Es werden in starkem Maße Eigentums- und Mietwohnungen benötigt, während die Nachfrage nach Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern eher stagniert oder sogar rückläufig ist. Als Folge dessen wird im vorliegenden Deckblatt nunmehr ausschließlich Geschößwohnungsbau vorgesehen.“. Bitte belegen Sie dies anhand von Zahlen! Landshut ist die am zweitstärksten wachsende Stadt Deutschlands. Landshut West ist das begehrteste Wohnviertel innerhalb Landshuts. Meines Erachtens werden aktuell in Landshut West Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser nach wie vor stark nachgefragt.
13. Zuzugsplanung: Wie hoch ist das geplante jährliche Wachstum der Einwohnerzahlen in Landshut, dem ja mit verdichteter Bebauungsplanung Rechnung getragen werden soll? Welcher Anteil dieser steigenden Zahlen an Einwohnern ist dem Zuzug geschuldet? Inwieweit ist die Schaffung von Wohnraum für Zuziehende Aufgabe von Landshut und wie werden hier die Interessen der Landshuter Bürger vertreten?
14. Wie gliedert sich der geänderte Bebauungsplan in eine bürgerfreundliche städtische Gesamtplanung des Viertels ein? Bitte stellen Sie das Gesamtkonzept für das Klötzlmüllerviertel, inkl. Sicherstellung von ausreichend Freiraumgestaltung, Begegnungsstätten und der biologischen Erhaltung des Klötzlmühlbachs ausführlich dar!

15. Bitte legen Sie die konkreten Pläne und Gutachten vor, mit denen sich die umliegenden Krippen, Kindergärten und Schulen auf diese Mehrbelastung vorbereiten!
16. Der aus dem Vorgängerplan in alter Größe übernommene Kinderspielplatz ist aufgrund der Verdreifachung der Einwohnerzahl im neuen Plan zu klein und liegt unter den gesetzlichen Vorgaben!
17. Im Zuge des Klimawandels werden sich die Temperaturen und Starkregenereignisse in den nächsten Jahrzehnten sicher erhöhen. Stellen Sie bitte ausführlich dar, inwieweit diese Entwicklungen in der extrem verdichteten und versiegelten Neuplanung berücksichtigt wurden, in dem Grünflächen und große Bäume kaum vorkommen.

Mit freundlichen Grüßen

Zu Punkt 2 = Parkplätze

Wenn sogar

sich mehr als 10 Jahre seinen Carport und den davor befindlichen Stellplatz leisten läßt (Originalton: „Ich verstoße nicht gegen die Straßenverkehrsordnung“) und sein Auto selbst bei sehr großen Baumaßnahmen in der unmittelbaren Nachbarschaft „rücksichtsvoll“ auf einem öffentlichen Parkplatz abstellt, ist es nicht verwunderlich, wenn er als „Vorbild“ ausstrahlende Nachahmer findet.

Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Luitpoldstraße 29
84034 Landshut

STADT LANDSHUT

Eing.: 19. Aug. 2019

Baureferat - Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

Einspruch gegen die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02-34
„Zwischen Klötzmüllerstraße und Klötzlmühlbach“ vom 28.08.2019

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ausgangslage

Der Bebauungsplan Nr. 02-34 „Zwischen Klötzmüllerstraße und Klötzlmühlbach“ ist seit dem 20.01.2014 rechtskräftig. Auf dem Grundstück ist eine Umweltbelastung festgestellt, die seit dem Abriss der Produktionsstätte der „Bayerische Milchindustrie eG“ (BMI) abgetragen werden sollte. Unseres Wissens konnten die Sanierungsziele nicht vollständig erreicht werden! Die Altlastenfreiheit kann derzeit nicht bestätigt werden, eine Bebauung des Geländes ist unmöglich. Angeblich sind alle Möglichkeiten von Sanierungsmaßnahmen ausgeschöpft – dies ist unseres Wissens nicht objektiv geprüft worden. Aus dem Grund, dass die Sanierungsziele nicht erreicht wurden, soll eine mächtige Bebauung mit einer umfangreichen Versiegelung der Fläche (mehrere Tiefgaragen) die Lösung sein.

Aufgrund der zur Verfügung stehenden Informationen haben wir erhebliche Zweifel daran, dass alle wichtigen Fragen im Zusammenhang mit der neuen „Intensiv“-Bebauungsplanung ausreichend beleuchtet wurden!

Teil I – Umweltbelastung

Gravierend ist die immer noch vorhandene Umweltbelastung durch PCB. Eine solche (im Katasteramt vermerkte) Verseuchung rechtfertigt mit Sicherheit nicht ein beschleunigtes Verfahren – im Gegenteil, hier muss im Interesse der Anwohner sehr gründlich recherchiert und geprüft werden.

Es fehlen – mindestens – aktuelle Bodengutachten und hydrogeologisches Gutachten des Wasserwirtschaftsamtes. Eine Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ist nicht angebracht und wäre auch rechtswidrig. Im vorliegenden Fall ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB erforderlich. Dies wegen § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB. Die Belange des Umweltschutzes bedürfen einer gesonderten Überprüfung, weil durch das Vorhaben erhebliche Auswirkungen auf Boden und Grundwasser zu erwarten sind.

Daten, Fakten zu der Belastung sind nicht öffentlich zugänglich. Die „gestreuten“ Informationen sind irreführend, da zurzeit ausschließlich von einer PCB-Altlast gesprochen wird und im gleichen Zug von einer Grundwasserbelastung. PCB ist nicht flüchtig (daher ist dies nach fast 60 Jahren weiterhin nachweisbar) und auch nicht wasserlöslich. Ein Nachweis im Grundwasser von PCB ist nur erklärbar, wenn weitere Fremdstoffe ebendort auch im Boden sind. Somit scheint die Umwelt-/ Schadstoffbelastung nicht ausreichend bzw. sehr eng (ohne weitere Betrachtung anderer Schadstoffe) untersucht worden zu sein. Bodenabtragungen – größtenteils ohne Schutzmaßnahmen – nur in einen begrenzten Teil des Grundstückes durchgeführt worden. Die Aussage, „alle Sanierungsmaßnahmen sind ausgeschöpft“, vom Grundstückseigentümer, sind (unseres Wissens) seitens keiner Aufsichtsbehörde geprüft worden.

Daher fordern wir:

- a) Die ursprünglichen Sanierungsmaßnahmen sind umfangreich vor einer Bebauung abzuschließen. Alle Sanierungsmöglichkeiten sind auszuschöpfen. Plädieren die sanierenden Firmen auf Unverhältnismäßigkeit, haben sie dies durch ein unabhängiges Gutachten zu belegen.
- b) Die sanierenden Firmen haben gutachterlich nachzuweisen, dass unter der Sauberkeitsschicht keine weiteren signifikant grundwassergefährdenden Altlasten mehr vorliegen, also alle wesentlichen Gefahrenquellen vollkommen zweifelsfrei gefunden und entsorgt wurden.
- c) Das vorhandene Bodengutachten muss vom Umweltreferat erst abschließend bewertet werden. Das Umweltreferat muss ein eigenes, unabhängiges Bodengutachten erstellen lassen.
- d) Vor der Bebauung hat das ausführende Unternehmen durch ein baustoffliches Gutachten zu belegen, dass die für die Tiefgarage verwendeten Baustoffe keine negativen physikalisch- chemischen Auswirkungen auf die Mobilisation des PCBs aus dem Boden haben.
- e) Es soll ein unabhängiges Gutachten erstellt werden, das untersucht, ob der geänderte Plan das PCB- Problem besser löst als der alte Plan.
- f) Bis zur vollständigen Sanierung hat das BMI-Gelände im Altlastenkataster zu verbleiben.

Teil II – Grund- und Oberflächenwasser

Das Planungsgebiet ist flächenhaft mit PCB (und mehr?) belastet, auch im Grundwasser ist eine hohe PCB-Belastung nachgewiesen.

Die weiteren Auswirkungen der Grundwasserbelastung (z.B. auf Anwohnergrundstücke) scheinen in keiner Weise betrachtet worden sein. Ebenso, gerade bei einem hohen Grundwasserstand, die Auswirkungen auf den Klötzlmühlbach und somit auf weitere Gebiete in Landshut.

Durch die geplanten Tiefgaragen kommt es zu einem Eingriff in den sogenannten „Grundwasserkörper“. Wir sehen die Möglichkeit für starke Auswirkungen auf Strömungsstärke, -höhe und -verlauf. Unter Umständen haben wir dann Wasser im Keller. Durch die Wirkung des Grundhochwassers auf das Mauerwerk des Kellers einerseits und die Möglichkeit von Setzungen und Unterspülungen andererseits, befürchten wir eine mögliche, verstärkte Schädigung.

gung der Bausubstanz unseres Hauses. Es ist ohne weiteres zu erwarten, dass durch die Änderungen im Bebauungsplan neue Grundwasserhöhen und -strömungen auftreten und in der Folge mit PCB kontaminiertes Grundwasser auch auf unser Grundstück verfrachtet wird.

Es ist auch denkbar, dass sich eine PCB-Belastung unseres Brunnenwassers einstellt, dieses wird dann gesundheitsgefährdend und ist nicht mehr benutzbar. Eine mögliche Verfrachtung des PCBs gefährdet unsere Gesundheit und bedroht das Schutzgut Mensch. Sie vermindert außerdem den Wiederverkaufswert unseres Hauses

Bedenken haben wir auch wegen der möglichen Veränderung des Grundwasserstandes durch das Bauvorhaben. Im Jahr 1999 (Pflingthochwasser mit extrem hohem Grundwasserstand) ist der Keller unseres Wohnhauses vollgelaufen, ebenso die Keller der beiden benachbarten Häuser (Hs.-Nr. 136 und 134 sowie aller älteren Häuser). Anschließend wurde durch unseren Bauträger aufwendig saniert. Die Keller wurden von außen wasserdicht abgedichtet. Dies allerdings nur bis zu einer Höhe von ca. 80 cm unter Flur, mit der Begründung dass nach Aussage der Stadt der höchste historische Grundwasserstand niedriger sei. Falls jetzt durch das Bauvorhaben der Grundwasserstand erhöht wird, besteht die Gefahr, dass die Keller erneut volllaufen.

Bei der Neuplanung ist eine extreme Versiegelung auf dem Gelände vorgesehen. Im Falle von Starkregenereignissen stellt dies eine große Gefahr für die umliegenden Anwohner dar. Wegen der Altlasten darf das Niederschlagswasser nicht versickern, sondern muss im Regelfall der Kanalisation zugeführt werden. Verschärfend kommt dazu, dass das zu bebauende Gelände beim geänderten Plan gegenüber den anliegenden Anwohnergrundstücken eine große Geländeerhöhung aufweist. Im Falle eines Starkregenereignisses besteht die Gefahr, dass die eingeschränkte Versickerungsfähigkeit des Geländes nicht ausreicht (erst recht bei länger anhaltenden Starkregen), die Kanalisation überlastet ist, und das Niederschlagswasser vom erhöhten Neubau-Gelände auf die anliegenden Grundstücke abgedrängt wird. Bereits in der Vergangenheit kam es dadurch zu Rückstauungen und Wassereintritten in den Kellern. Durch die Neubebauung ist diesbezüglich mit einer weiteren Verschlechterung zu rechnen. Dies führt zu einem enormen Grundhochwasser- und Überschwemmungsrisiko für unser Grundstück.

Daher fordern wir desweiteren:

- g) Daher fordern wir ein hydrogeologisches Gutachten mit Grundwassermodell und ein aktuelles unabhängiges Bodengutachten welches insbesondere auch die Ausbreitung und Verfrachtung aller vorhandenen Umweltbelastungen beinhaltet, um die genannten Gefahren abschätzen zu können.
- h) Falls noch nicht vorhanden, fordere wir neue dauerhafte Grundwassermessstellen direkt auf und nahe dem Neubaugebiet zu errichten, damit der Stand und Verlauf des Grundwassers vor, während und nach der Bebauung exakt und beweiskräftig erfasst werden kann.
- i) Ferner ist ein Gutachten zu erstellen, welches untersucht, ob die Kapazität der umliegenden Kanalisation im Falle von Starkregenereignissen ausreichend dimensioniert ist. Ferner ein Gutachten, um zu untersuchen, ob die Überdeckung der nicht bebauten Tiefgaragenbereiche, die Überdeckung auf den begrünten Flachdächern, die privaten versickerungsfähigen Hofflächen und die „vertikale Stapelung“ ausreichen, um im Falle der Starkregenereignisse eine spürbare hydraulische Entlastung der Kanalisation zu gewährleisten.

- j) Im Zuge der Neubebauung ist sicherzustellen, dass es zu keinem Eingriff ins Grundwasser kommt
- k) Den Mitgliedern des Bausenats und den Anwohnern sind das Bodengutachten und das hydrogeologische Gutachten im Original und in gekürzter, verständlicher Zusammenfassung zugänglich zu machen.

Teil III – Umfang der Neuplanung

Die Art, Höhe und Dichte der vorgestellten Bebauung ist für Landshut West nicht typisch. Der Architektenwettbewerb, der für das nörd/westlich angrenzende Bebauungsgebiet durchgeführt wurde, zeigt eine Mischbebauung (Einfamilienhäuser (EFH), Reihenhäuser (RH), Mehrfamilienhäuser) die sich an dem, vom 2014, genehmigten Bebauungsplan sowie an der Nachbarschaft orientiert. Eine Streichung der EFH bzw. der RH mit der Begründung dass diese werden nicht nachgefragt werden, ist „an den Haaren herangezogen“. Die Enge der Bebauung scheint auch ohne Berücksichtigung weiterer Faktoren (z.B. Klimabeeinflussung) geplant worden sein. Die Auswirkungen auf die angrenzenden Grundstücke sind weder angesprochen, noch berücksichtigt worden.

Da der tatsächlich betroffene Bereich ist nicht genau definiert ist, ist eine Lösung mit drei großen Tiefgaragen zur Bodenversiegelung maßlos überzogen. Wenn es das Ziel ist, das gesamte Grundstück (auch der offensichtlich große nicht betroffene Teil) zu versiegeln, dann sind im Plan Lücken zu erkennen. Vermutlich ist eine so große Versiegelung unnötig und dient ausschließlich der Gewinnmaximierung des Grundstückseigentümers.

Die vorgesehene Grundflächen- und Geschossflächenzahl auf dem Gelände sind zu hoch (zumal die hoch stehenden Tiefgaragen nochmal den gesamten Baukörper erhöhen), die Bebauung ist insgesamt zu dicht. Abstandsflächen innerhalb der geplanten Bebauung sowie zu den Anwohnern sind – soweit auf dem Plan ersichtlich – nicht eingehalten. Die extreme Verdichtung zwischen den Häusern überträgt sich auf anliegende Grundstücke und gefährdet die Gesundheit durch zu geringer Durchlüftung, Hitzestau im Sommer, steigende Luftschadstoffe und erhöhte Lärmemissionen.

Die vorgesehene Nachverdichtung bedingt einen erheblichen Bevölkerungszuwachs und damit verbunden, einen erheblichen Zuwachs an Verkehr. Bei der massiven Besiedelung ist mit 400 Autos pro Tag zu rechnen, die sich in enge Anwohnerstraßen zwängen. Das bisherige Straßennetz in der Umgebung ist nicht in der Lage, diesen Verkehr schadlos aufzunehmen. Die Anbindung an die geplante Westumgehung ist sicherlich angedacht, dann sollte diese als notwendige Konsequenz auch in der Planung berücksichtigt werden.

Wir bezweifeln, dass die vorgesehenen Bewohner-Parkplätze (225 Tiefgarage + 47 oberirdisch) bei 186 Wohneinheiten ausreichend sind und befürchten eine deutliche Verschlechterung der Parksituation für die Anwohner. Wie ist sichergestellt, dass die 272 Parkplätze auch wirklich zum Abstellen der Fahrzeuge genutzt werden? Häufig nutzen Bewohner Stellplätze für andere Anwendungen (Anhänger, Roller, Fahrräder etc.) und die Autos parken dann wieder im Viertel. Von wie vielen PKW, die täglich zu Besuch kommen, gehen Sie aus und auf welcher Basis wurde dies ermittelt? Wo ist geplant, dass diese Fahrzeuge parken? 11 Stellplätze sind dafür sicher nicht ausreichend. Stellen Sie ausführlich dar, wo die Bewohner des neuen Viertels parken sollen, wenn die Tiefgaragen bei einem Grundhochwasser oder einer Überschwemmung volllaufen sollten.

Der zunehmende Verkehr, durch die beiden Tiefgaragenausfahrten, im nicht ausbaubaren, 5m-breiten Kreuzeckweg, der keinen Bürgersteig hat, gefährdet die Sicherheit / das Leben von uns, von Besuchern, Spaziergängern und Kindern. Beeinträchtigt wird auch die Schulwegsicherheit. Das Schutzgut Mensch wird gefährdet!

Die Zahl der Wohneinheiten wurde gegenüber dem ursprünglichen und genehmigten Plan vervierfacht. Damit vervielfacht sich auch die Zahl der an- und abfahrenden Autos. Insbesondere die beiden Tiefgaragenausfahrten am Kreuzeckweg sind in unserer unmittelbaren Nähe: Diese Planung ist grob rücksichtslos und führt zu einem erheblichen Zuwachs an Verkehr direkt an unserem Garten bzw. an unseren Schlafzimmern. Somit wird es zu erhöhten Luftschadstoff- und Lärmemissionen kommen. Wir gehen davon aus, dass der Geräuschspitzenpegel von 60 dB-A deutlich überschritten wird. Dies führt zu einer unzumutbaren nächtlichen Lärmbelästigung. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und Verkehrssicherheit werden nicht gewahrt.

Das für die Bebauung vorgesehene Gelände soll min. 1,5 m über dem Niveau der Umgebungsbebauung liegen. Das zu bebauende Gelände liegt somit höher als die bestehende Bebauung. Im rückwärtigen Bereich unseres Grundstücks wird es eine „Auffahrt“ vom bisherigen Kreuzeckweg bis zur neuen Erschließungsstraße „Einbahnstraße A“ geben. Demzufolge ist zu befürchten, dass Oberflächenwasser in großen Mengen in Richtung unseres Grundstücks läuft, falls es stark regnet.

Die bedingten und notwendigen „Mengen“ und der damit verbundenen Aufwendungen für weiterer Infrastruktureinrichtungen (z.B. Straßen, Kanalanbindungen, Einrichtungen zur Kinderbetreuung, Schule), die auf Kosten der Stadt Landshut oder auch der Stadtwerke Landshut bereitgestellt werden, sind nicht betrachtet worden.

Daher fordern wir desweiteren:

- l) Die Abstandsflächen sowie die Auswirkungen der „Intensiv-Bebauung“ auf die Umwelt / das Klima sind neu zu betrachten.
- m) Ein schalltechnisches Gutachten und ein Gutachten bezüglich der Luftschadstoffe, welche die Auswirkungen des gesamten Bereiches auf die bestehenden Anwohner untersucht, sind unbedingt notwendig.
- n) Ein verkehrsinfrastrukturelles Gutachten muss überprüfen, ob die umgebenden Straßen der zusätzlichen Belastung überhaupt gewachsen sind. Explizit soll darin die Eignung des Kreuzeckwegs als Hauptzufahrtsstraße zum neuen Wohngebiet betrachtet werden.
- o) Die Parkplatz- / Stellplatzsituation ist neu zu bewerten und entsprechend zu planen.
- p) Die Tiefgaragenzufahrten sind zu verlegen. Die Klötzlmüllerstraße scheint hierfür ausreichend dimensioniert zu sein.
- q) Des Weiteren fordere ich vor Genehmigung des Bebauungsplans ein Gutachten zu seinen Auswirkungen auf die Schulwegsicherheit des Kreuzeckwegs.
- r) Zukünftig sollte der Beausenat bei einer solchen Vorlage auch über die bedingten und notwendigen „Mengen“ und der damit verbundenen Aufwendungen für weiterer Infrastruktureinrichtungen immer unterrichtet werden. Die, gerade in Betracht der angespannten Haushaltssituation, Kosten sind für alle Maßnahmen zu ermitteln und kumuliert fortzuschreiben – dies fehlt im Augenblick vollumfänglich.

Teil IV – weitere individuelle Betroffenheit

In der Planung ist eine direkte Umplanung unserer Straßen- / Garagenzufahrt (unsere nord-westliche Grundstücksgrenze) eingezeichnet. Hier erfolgten keine Rücksprache mit uns als direkt Betroffene und keine Berücksichtigung unserer persönlichen Belange!

Für die Baumaßnahmen einschließlich der vorgesehenen Geländeerhöhung wird es voraussichtlich Abspundungen geben, die mit Rammsonde eingebracht werden. Dabei ist mit erheblichen Erschütterungen zu rechnen. Diese Erschütterungen sind nicht nur rissträchtig, was die Gebäudesubstanz betrifft. Bei unserem Wohnhaus kommt noch dazu, dass die Reihenhausanlage gegen eindringendes Grundwasser nicht durch eine durchgehende Weiße Wanne abgedichtet ist, sondern durch Einzelelemente pro Bauparzelle. Diese Einzelelemente stoßen aneinander. Im Bereich des Stoßes sind Spezialabdichtungen angebracht, die von Edelstahlplatten an die Außenmauer gedrückt werden. Bei Erschütterungen ist zu befürchten, dass das Ganze undicht wird. Mögliche Schäden müssen durch geeignete Auflagen verhindert werden

Daher fordern wir desweiteren:

- s) Eine aktive Einbindung in das Verfahren im Falle einer weiteren Bearbeitung der Planänderung. Eine 5m-breite Straße als Zwischengrundstück befreit nicht von der Einbindung als direkter Nachbar! Insbesondere bei der Umplanung der Straße in unserer unmittelbarer Nähe.
- t) Vor den konkreten Baumaßnahmen ist ein Beweissicherungsgutachten unseres Hauses (Risse im Haus/Keller, Nässe/Feuchtigkeit Keller, etc.) auf Kosten des Bauherrn durchzuführen. Dies insbesondere im Falle einer Besspundwandung der Baugrube. Ferner fordere ich vor Baubeginn Garantien des Bauherrn, für eventuell entstehende Schäden aufzukommen.
- u) Die Erstellung eines Gutachtens über den zu erwartenden Wertverlust unserer Immobilie in der Folge der Neuplanung. Hiermit fordere ich Garantien, die mögliche Wertminderungen, verursacht durch den geänderten Bebauungsplan, ausgleicht. Stellen Sie dar, ob in diesem Zusammenhang entsprechende Rückstellungen gebildet werden.
- v) Die Böden und Grundwasser der Anwohner sind vor Baubeginn und nach Bauabschluss zur Beweissicherung, auf Kosten der Stadt bzw. des Bauwerbers oder des Bauherrn, zu beproben und auf etwaige, relevante Schadstoffe zu prüfen, damit Rechtsicherheit für Stadt, Bauwerber, Bauherr und Anwohner besteht

Teil V – Fazit

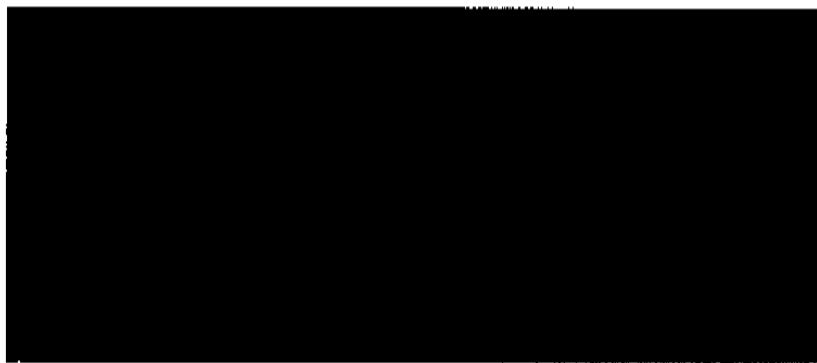
Selbst wenn eine solche Planung bzw. Belastung durch eine Bodenversiegelung erlaubt sein sollte, sind das Ausmaß sowie die Folgen daraus nicht nachvollziehbar.

Letztendlich ist es uns nicht verständlich, warum aus Investorenfreundlichkeit eine homogen gewachsene Wohnsiedlung zerstört werden soll.

Wenn alle Informationen, Gutachten etc vorliegen sind sicherlich sind zu dieser Planung noch weitere Einwände aufzuführen – daher behalten wir uns das Recht zur Ergänzung dieses Einspruches vor.

Als persönlich stark Betroffene erwarten wir, dass der Bebauungsplan von 2014 nicht geändert wird. Die Sanierungsziele sind weiter zu verfolgen und umzusetzen!

Mit freundlichen Grüßen





STADT LANDSHUT	
- Baureferat -	
Eing.:	19. Aug. 2019
61	

An das Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Luitpoldstr. 29
84034 Landshut

STADT LANDSHUT	
Eing.:	20. Aug. 2019
Baureferat - Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung	

Landshut, den 18.08.2019

**Einspruch gegen die / Stellungnahme zur
Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02-34 mit Deckblatt 1
„Zwischen Klötzlmüllerstraße und Klötzlmühlbach“ vom 28.06.2019**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit lege ich Einspruch gegen die Änderungen des im Betreff genannten Bebauungsplanes ein, weil ich als Anwohner durch die Neuplanung in meinen persönlichen Rechten unzumutbar beeinträchtigt werde. Ich fordere Sie auf zu folgenden Punkten detailliert, hinterlegt mit Gutachten, Stellung zu beziehen und diese Punkte entsprechend in eine Überarbeitung der Bebauungsplanung einfließen zu lassen.

Mein Einspruch begründet sich wie folgt:

1. Die Zahl der Wohneinheiten wurde gegenüber dem ursprünglichen Plan vervierfacht. Damit vervielfacht sich auch die Zahl der an- und abfahrenden Autos. Die bisherige verkehrliche Erschließung in der Umgebung des Plangebiets kann den zu erwartenden zusätzlichen Verkehr nicht aufnehmen. Insbesondere die Situierung der Tiefgaragenausfahrt im Seitenarm der Klötzlmüllerstraße, im Bereich der früheren BMI-Zufahrt, ist grob rücksichtslos und führt zu einem erheblichen Zuwachs an Verkehr und somit zu grober Überlastung im Seitenarm der Klötzlmüllerstraße. Dadurch kommt es zu erhöhten Luftschadstoff- und Lärmemissionen. Ich gehe davon aus, dass der Geräuschspitzenpegel von 60 dB-A deutlich überschritten wird. Dies führt zu einer unzumutbaren nächtlichen Lärmbelästigung. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und Verkehrssicherheit werden nicht gewahrt. Daher fordere ich ein verkehrsinfrastrukturelles Gutachten um zu überprüfen, ob die umgebenden Straßen der zusätzlichen Belastung überhaupt gewachsen sind. Explizit soll darin die Eignung des Seitenarms der Klötzlmüllerstraße als Zufahrtsstraße zum neuen Wohngebiet validiert werden. Ferner fordere ich vorab ein schalltechnisches Gutachten und ein Gutachten bezüglich der Luftschadstoffe, welche die Auswirkungen der geänderten Planung, insbesondere im Bereich des Seitenarms der Klötzlmüllerstraße, untersuchen.

Der Landshuter Westen ist wegen der Autobahnnähe zur A92 beliebter Wohnort von Pendlern. Pendler, die nach München fahren müssen zwischen 5:00 und 5:30 Uhr aufbrechen, um einigermaßen durch den hohen Verkehr der A92 zu kommen. Die Nachtruhe ist davon beeinträchtigt.

2. Ich zweifle an, dass die vorgesehenen Bewohner-Parkplätze (225 Tiefgarage + 47 oberirdisch) bei 186 Wohneinheiten ausreichend sind und befürchte eine deutliche Verschlechterung der Parksituation für die Anwohner. Wie ist sichergestellt, dass die 272 Parkplätze auch wirklich zum Abstellen der Fahrzeuge genutzt werden? Häufig nutzen Bewohner Stellplätze für andere Anwendungen (Roller, Fahrräder etc.) und die Autos parken dann wieder im Viertel. Von wie vielen PKW, die täglich zu Besuch kommen, gehen Sie aus und auf welcher Basis wurde dies ermittelt? Wo ist geplant dass diese Fahrzeuge parken? 11 Stellplätze sind dafür sicher nicht ausreichend. Stellen Sie ausführlich dar, wo die Bewohner des neuen Viertels parken sollen, wenn die Tiefgaragen bei einem Grundhochwasser oder einer Überschwemmung volllaufen sollten.
3. Der zunehmende Verkehr, durch die beiden Tiefgaragenausfahrten, im unterdimensionierten Kreuzeckweg, der keinen Bürgersteig hat, gefährdet die Sicherheit / das Leben meiner Kinder auf Ihrem Schulweg. Das Schutzgut Mensch wird also erneut gefährdet. Des Weiteren fordere ich vor Genehmigung des Bebauungsplans ein Gutachten zu seinen Auswirkungen auf die Schulwegsicherheit des Kreuzeckwegs. Auch die Möglichkeit sollte geprüft werden, ob nicht durch eine Brücke über dem Klötzlmühlbach eine Verbindung zur Watzmannstraße hergestellt werden kann und so eine weitere Zufahrt zur Tiefgarage zu haben.
4. Die vorgesehene Grundflächen- und Geschossflächenzahl auf dem BMI-Gelände sind meines Erachtens zu hoch, die Bebauung ist insgesamt zu dicht. Die extreme Verdichtung zwischen den Häusern überträgt sich auf mein anliegendes Grundstück und gefährdet meine Gesundheit durch zu geringe Durchlüftung, Hitzestau im Sommer, steigende Luftschadstoffe und erhöhte Lärmemissionen. Auf Grund der oben genannten Punkte fordere ich ein schalltechnisches Gutachten und ein Gutachten bezüglich der Luftschadstoffe, welche die Auswirkungen des gesamten neuen Quartiers auf die bestehenden Anwohner untersucht.
5. Hiermit zeige ich an, dass ich in meinem Haus, welches keine weiße Wanne besitzt, in den vergangenen Jahren mehrfach mit erheblichem Grundhochwasser im Keller zu kämpfen hatte. Durch die geplanten Tiefgaragen kommt es zu einem Eingriff in den Grundwasserkörper. Ich befürchte starke Auswirkungen auf Strömungsstärke und -verlauf. Unter Umständen habe ich dann verstärkt Wasser im Keller. Durch die Wirkung des Grundhochwassers auf das Mauerwerk des Kellers einerseits und die Möglichkeit von Setzungen und Unterspülungen andererseits, befürchte ich eine mögliche, verstärkte Schädigung der Bausubstanz meines Hauses. Daher fordere ich ein hydrogeologisches Gutachten mit Grundwassermodell und ein aktuelles unabhängiges Bodengutachten, um die genannten Gefahren abschätzen zu können. Außerdem fordere ich vor konkreten Baumaßnahmen ein Beweissicherungsgutachten meines Hauses (Risse im Haus/Keller, Nässe/Feuchtigkeit Keller, etc.) auf Kosten des Bauherrn. Dies ist insbesondere im Falle einer Bspundwandung der Baugrube, im Zuge von Baumaßnahmen

an meiner unmittelbaren Grundstücksgrenze zur BMI, eine unabdingbare Notwendigkeit. Ferner fordere ich vor Baubeginn Garantien des Bauherrn für etwaig entstehende Schäden aufzukommen. Falls noch nicht vorhanden, fordere ich neue dauerhafte Grundwassermessstellen direkt auf dem Gelände der BMI zu errichten, damit der Stand und Verlauf des Grundwassers vor, während und nach der Bebauung exakt und beweiskräftig erfasst werden kann. Nur so haben Anwohner, Bauträger und Stadt Rechtssicherheit bei später auftretenden Schäden.

6. Bei der Neuplanung ist eine extreme Versiegelung auf dem Gelände vorgesehen. Im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse stellt dies eine große Gefahr für die umliegenden Anwohner dar. Wegen der PCB-Artenlasten darf das Niederschlagswasser nicht versickern, sondern muss im Regelfall der Kanalisation zugeführt werden. Verschärfend kommt dazu, dass das zu bebauende Gelände beim geänderten Plan gegenüber den anliegenden Anwohnergrundstücken eine große Geländeerhöhung aufweist. Im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse besteht die Gefahr, dass die Versickerungsfähigkeit des Geländes nicht ausreicht, die Kanalisation überlastet ist, und das Niederschlagswasser vom erhöhten BMI-Gelände auf die anliegenden Grundstücke abgedrängt wird. Bereits in der Vergangenheit kam es dadurch zu Rückstauungen und Wassereintritten in den Kellern. Durch die Neubebauung ist diesbezüglich mit einer weiteren Verschlechterung zu rechnen. Dies führt zu einem enormen Grundhochwasser- und Überschwemmungsrisiko Risiko für mein Grundstück. Daher fordere ich ein Gutachten welches untersucht, ob die Kapazität der umliegenden Kanalisation im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse ausreichend dimensioniert ist. Ferner fordere ich ein Gutachten, um zu untersuchen, ob die Überdeckung der nicht bebauten Tiefgaragenbereiche, die Überdeckung auf den begrünten Flachdächern, die privaten versickerungsfähigen Hofflächen und die „vertikale Stapelung“ ausreichen, um im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse eine spürbare hydraulische Entlastung der Kanalisation zu gewährleisten.
7. Das Planungsgebiet ist flächenhaft mit PCB belastet. Im Grundwasser liegen die PCB-Belastungen noch im Bereich des Stufe-2-Wertes. Die PCB-Bodenbelastung liegt im Westen des Grundstücks, laut Verwaltungsauslage, ebenfalls noch über den Grenzwerten. Wie bei den Punkten 5. und 6. ausführlich dargestellt, gibt es durch die geänderte Planung erhebliche Grundwasserrisiken für die Anwohner. Es ist ohne weiteres zu erwarten, dass durch die Änderungen im Bebauungsplan neue Grundwasserhöhen und -strömungen auftreten und in der Folge mit PCB kontaminiertes Grundwasser auf die benachbarten Grundstücke, darunter auch mein Grundstück, verfrachtet wird. Es ist auch denkbar, dass sich eine PCB-Belastung unseres Brunnenwassers einstellt, dieses wird dann gesundheitsgefährdend und ist nicht mehr benutzbar. Eine mögliche Verfrachtung des PCBs gefährdet die Gesundheit meiner Familie und bedroht das Schutzgut Mensch. Sie vermindert außerdem den Wiederverkaufswert meines Hauses.

Ich fordere daher:

- a) Die ursprünglichen Sanierungsmaßnahmen vor einer Bebauung abzuschließen. Insbesondere ist die restliche grenzwertüberschreitende PCB-Bodenbelastung im Westen des Grundstücks vollständig auszuräumen! Alle Sanierungsmöglichkeiten sind auszuschöpfen. Plädieren die sanierenden Firmen auf Unverhältnismäßigkeit, haben sie dies durch ein

unabhängiges Gutachten zu belegen.

b) Die sanierenden Firmen haben gutachterlich nachzuweisen, dass unter der Sauberkeitsschicht keine weiteren signifikant grundwassergefährdenden Altlasten mehr vorliegen, also alle wesentlichen Gefahrenquellen vollkommen zweifelsfrei gefunden und entsorgt wurden.

c) Das Bodengutachten der ERM GmbH muss vom Umweltreferat erst abschließend bewertet werden. Das Umweltreferat muss ein eigenes, unabhängiges Bodengutachten erstellen lassen.

d) Das Wasserwirtschaftsamt hat ein hydrogeologisches Gutachten zu veranlassen, welches insbesondere auch die Ausbreitung und Verfrachtung des PCB belasteten Grundwassers untersucht.

e) Vor der Bebauung hat das ausführende Unternehmen durch ein baustoffliches Gutachten zu belegen, dass die für die Tiefgarage verwendeten Baustoffe keine negativen physikalisch-chemischen Auswirkungen auf die Mobilisation des PCBs aus dem Boden haben.

f) Im Zuge der Neubebauung ist sicherzustellen, dass es zu keinem Eingriff ins Grundwasser kommt.

g) Bis zur vollständigen Sanierung hat das BMI-Gelände im Altlastenkataster zu verbleiben.

h) Den Mitgliedern des Bausenats und den Anwohnern sind das Bodengutachten und das hydrogeologische Gutachten im Original und in gekürzter, verständlicher Zusammenfassung zugänglich zu machen.

i) Ich beantrage den Zeitraum für die Bürgerbeteiligung während der 1. Auslage bis zur Veröffentlichung der in h) genannten Gutachten zu verlängern. Alternativ ist erneut Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben, wenn die Gutachten vorliegen. Ich kann mich erst abschließend äußern, nachdem diese entscheidenden Gutachten vorliegen.

j) Die Böden und Grundwasser der Anwohner sind vor Baubeginn und nach Bauabschluss zur Beweissicherung, auf Kosten der Stadt bzw. des Bauwerbers oder des Bauherrn, zu beproben und auf etwaige, relevante Schadstoffe zu prüfen, damit Rechtsicherheit für Stadt, Bauwerber, Bauherr und Anwohner besteht.

k) Es soll ein unabhängiges Gutachten erstellt werden, das untersucht, ob der geänderte Plan das PCB- Grundwasserproblem besser löst als der alte Plan.

l) Wegen der großen potentiellen Gefährdung der zukünftigen Bewohner und Anwohner des BMI Geländes, sollte der Bausenat die Stellungnahmen von Umweltreferat und Wasserwirtschaftsamt nicht politisch überstimmen. In diesem Planverfahren muss allein nach wissenschaftlicher Faktenlage entschieden werden. Jegliches auch noch so kleine Restrisiko ist auszuschließen.

8. Ich zweifle die Rechtmäßigkeit des beschleunigten Verfahrens nach §13a BauGB an, da die beiden unabdingbaren Gutachten (abschließendes Bodengutachten, hydrogeologisches Gutachten mit Wassermodell insbesondere zur PCB-Verfrachtung) nicht vorliegen. Im vorliegenden Fall ist jedoch eine besonders gründliche Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB indiziert. Dies wegen §1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB. Es sind nämlich erhebliche Auswirkungen auf Grundwasser und Boden zu erwarten.
9. Es sollen zwölf, gleichhohe, viergeschossige Fremdkörper in extrem nachverdichteter Form, in Kasernenbauweise, direkt vor meiner Nase errichtet werden. Die Aufschüttung/Erhöhung des Geländes im Bereich von 1-1,5m ist eine optische Zumutung für die direkten Anwohner in der ersten Reihe. Durch diese grobe Verletzung der allgemeinen Grundlagen des guten Städtebaus sinkt die Lebensqualität auf meinem Grundstück und im neuen Viertel deutlich. Das Schutzgut Landschaftsbild wird gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan deutlich schlechter gestellt. In Kombination mit den Risiken bezüglich einer Zunahme der Grundhochwasserproblematik und damit einhergehend einem Verfrachtungsrisiko der PCB-Altlasten auf mein Grundstück befürchte ich einen deutlichen Verlust beim Wiederverkaufswert meiner Immobilie. Daher fordere ich vor Genehmigung des geänderten Bebauungsplans ein Gutachten über den zu erwartenden Wertverlust meiner Immobilie in der Folge der Neuplanung zu erstellen. Hiermit fordere ich Garantien die möglichen Wertminderungen meiner Immobilie, verursacht durch den geänderten Bebauungsplan, auszugleichen. Stellen Sie dar, ob in diesem Zusammenhang entsprechende Rückstellungen gebildet werden.
10. Ich bezweifle, dass beim geänderten Plan im Sinne aller relevanter Beteiligter entschieden wurde. Bitte legen Sie ausführlich dar, inwieweit beim geänderten Bebauungsplan jetzt schon die Interessen der Anwohner berücksichtigt wurden!
11. Bitte legen Sie ausführlich dar, auf welcher Basis im Bausenat seriös über diesen Bebauungsplan entschieden werden konnte, obwohl die wesentlichen Gutachten nicht vorlagen!
12. In der Begründung zum neuen Plan wird im Absatz 4.1 folgendes ausgeführt „Es werden in starkem Maße Eigentums- und Mietwohnungen benötigt, während die Nachfrage nach Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern eher stagniert oder sogar rückläufig ist. Als Folge dessen wird im vorliegenden Deckblatt nunmehr ausschließlich Geschosswohnungsbau vorgesehen.“. Bitte belegen Sie dies anhand von Zahlen! Landshut ist die am zweitstärksten wachsende Stadt Deutschlands. Landshut West ist das begehrteste Wohnviertel innerhalb Landshuts. Meines Erachtens werden aktuell in Landshut West Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser nach wie vor stark nachgefragt.
13. Zuzugsplanung: Wie hoch ist das geplante jährliche Wachstum der Einwohnerzahlen in Landshut, dem ja mit verdichteter Bebauungsplanung Rechnung getragen werden soll? Welcher Anteil dieser steigenden Zahlen an Einwohnern ist dem Zuzug geschuldet? Inwieweit ist die Schaffung von Wohnraum für Zuziehende Aufgabe von Landshut und wie werden hier die Interessen der Landshuter Bürger vertreten?

14. Wie gliedert sich der geänderte Bebauungsplan in eine bürgerfreundliche städtische Gesamtplanung des Viertels ein? Bitte stellen Sie das Gesamtkonzept für das Klötzlmüllerviertel, inkl. Sicherstellung von ausreichend Freiraumgestaltung, Begegnungsstätten und der biologischen Erhaltung des Klötzlmühlbachs ausführlich dar!
15. Bitte legen Sie die konkreten Pläne und Gutachten vor, mit denen sich die umliegenden Krippen, Kindergärten und Schulen auf diese Mehrbelastung vorbereiten!
16. Der aus dem Vorgängerplan in alter Größe übernommene Kinderspielplatz ist aufgrund der Verdreifachung der Einwohnerzahl im neuen Plan zu klein und liegt unter den gesetzlichen Vorgaben!
17. Im Zuge des Klimawandels werden sich die Temperaturen und Starkregenereignisse in den nächsten Jahrzehnten sicher erhöhen. Stellen Sie bitte ausführlich dar, inwieweit diese Entwicklungen in der extrem verdichteten und versiegelten Neuplanung berücksichtigt wurden, in dem Grünflächen und große Bäume kaum vorkommen.

Mit freundlichen Grüßen

Ort, Datum, Unterschrift



STADT LANDSHUT

Eing.: 20. Aug. 2019

Baureferat - Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

STADT LANDSHUT

- Baureferat -

Eing.: 19. Aug. 2019

61

An das Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Luitpoldstr. 29
84034 Landshut

Landshut, den 18.08.2019

**Einspruch gegen die / Stellungnahme zur
Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02-34 mit Deckblatt 1
„Zwischen Klötzlmüllerstraße und Klötzlmühlbach“ vom 28.06.2019**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit lege ich Einspruch gegen die Änderungen des im Betreff genannten Bebauungsplanes ein, weil ich als Anwohner durch die Neuplanung in meinen persönlichen Rechten unzumutbar beeinträchtigt werde. Ich fordere Sie auf zu folgenden Punkten detailliert, hinterlegt mit Gutachten, Stellung zu beziehen und diese Punkte entsprechend in eine Überarbeitung der Bebauungsplanung einfließen zu lassen.

Mein Einspruch begründet sich wie folgt:

1. Die Zahl der Wohneinheiten wurde gegenüber dem ursprünglichen Plan vervierfacht. Damit vervielfacht sich auch die Zahl der an- und abfahrenden Autos. Die bisherige verkehrliche Erschließung in der Umgebung des Plangebiets kann den zu erwartenden zusätzlichen Verkehr nicht aufnehmen. Insbesondere die Situierung der Tiefgaragenausfahrt im Seitenarm der Klötzlmüllerstraße, im Bereich der früheren BMI-Zufahrt, ist grob rücksichtslos und führt zu einem erheblichen Zuwachs an Verkehr und somit zu grober Überlastung im Seitenarm der Klötzlmüllerstraße. Dadurch kommt es zu erhöhten Luftschadstoff- und Lärmemissionen. Ich gehe davon aus, dass der Geräuschspitzenpegel von 60 dB-A deutlich überschritten wird. Dies führt zu einer unzumutbaren nächtlichen Lärmbelästigung. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und Verkehrssicherheit werden nicht gewahrt. Daher fordere ich ein verkehrsinfrastrukturelles Gutachten um zu überprüfen, ob die umgebenden Straßen der zusätzlichen Belastung überhaupt gewachsen sind. Ferner fordere ich vorab ein schalltechnisches Gutachten und ein Gutachten bezüglich der Luftschadstoffe, welche die Auswirkungen der geänderten Planung, insbesondere im Bereich des Seitenarms der Klötzlmüllerstraße, untersuchen.

2. Ich zweifle an, dass die vorgesehenen Bewohner-Parkplätze (225 Tiefgarage + 47 oberirdisch) bei 186 Wohneinheiten ausreichend sind und befürchte eine deutliche Verschlechterung der Parksituation für die Anwohner. Wie ist sichergestellt, dass die 272 Parkplätze auch wirklich zum Abstellen der Fahrzeuge genutzt werden? Häufig nutzen Bewohner Stellplätze für andere Anwendungen (Roller, Fahrräder etc.) und die Autos parken dann wieder im Viertel. Von wie vielen PKW, die täglich zu Besuch kommen, gehen Sie aus und auf welcher Basis wurde dies ermittelt? Wo ist geplant dass diese Fahrzeuge parken? 11 Stellplätze sind dafür sicher nicht ausreichend. Stellen Sie ausführlich dar, wo die Bewohner des neuen Viertels parken sollen, wenn die Tiefgaragen bei einem Grundhochwasser oder einer Überschwemmung volllaufen sollten.
3. Der zunehmende Verkehr, durch die beiden Tiefgaragenausfahrten, im unterdimensionierten Kreuzeckweg, der keinen Bürgersteig hat, gefährdet die Sicherheit / das Leben meiner Kinder auf Ihrem Schulweg. Das Schutzgut Mensch wird also erneut gefährdet. Des Weiteren fordere ich vor Genehmigung des Bebauungsplans ein Gutachten zu seinen Auswirkungen auf die Schulwegsicherheit des Kreuzeckwegs. Auch die Möglichkeit sollte geprüft werden, ob nicht durch eine Brücke über dem Klötzlmühlbach eine Verbindung zur Watzmannstraße hergestellt werden kann und so eine weitere Zufahrt zur Tiefgarage zu haben.
4. Die vorgesehene Grundflächen- und Geschossflächenzahl auf dem BMI-Gelände sind meines Erachtens zu hoch, die Bebauung ist insgesamt zu dicht. Die extreme Verdichtung zwischen den Häusern überträgt sich auf mein anliegendes Grundstück und gefährdet meine Gesundheit durch zu geringe Durchlüftung, Hitzestau im Sommer, steigende Luftschadstoffe und erhöhte Lärmemissionen. Auf Grund der oben genannten Punkte fordere ich ein schalltechnisches Gutachten und ein Gutachten bezüglich der Luftschadstoffe, welche die Auswirkungen des gesamten neuen Quartiers auf die bestehenden Anwohner untersucht.
5. Hiermit zeige ich an, dass ich in meinem Haus, welches keine weiße Wanne besitzt, in den vergangenen Jahren mehrfach mit erheblichem Grundhochwasser im Keller zu kämpfen hatte. Durch die geplanten Tiefgaragen kommt es zu einem Eingriff in den Grundwasserkörper. Ich befürchte starke Auswirkungen auf Strömungsstärke und -verlauf. Unter Umständen habe ich dann verstärkt Wasser im Keller. Durch die Wirkung des Grundhochwassers auf das Mauerwerk des Kellers einerseits und die Möglichkeit von Setzungen und Unterspülungen andererseits, befürchte ich eine mögliche, verstärkte Schädigung der Bausubstanz meines Hauses. Daher fordere ich ein hydrogeologisches Gutachten mit Grundwassermodell und ein aktuelles unabhängiges Bodengutachten, um die genannten Gefahren abschätzen zu können. Außerdem fordere ich vor konkreten Baumaßnahmen ein Beweissicherungsgutachten meines Hauses (Risse im Haus/Keller, Nässe/Feuchtigkeit Keller, etc.) auf Kosten des Bauherrn. Dies ist insbesondere im Falle einer Besspundwandung der Baugrube, im Zuge von Baumaßnahmen an meiner unmittelbaren Grundstücksgrenze zur BMI, eine unabdingbare Notwendigkeit. Ferner fordere ich vor Baubeginn Garantien des Bauherrn für etwaig entstehende Schäden aufzukommen. Falls noch nicht vorhanden, fordere ich neue dauerhafte Grundwassermessstellen direkt auf dem Gelände der BMI zu errichten, damit der Stand und Verlauf des Grundwassers vor, während und nach der Bebauung exakt und beweiskräftig erfasst werden kann. Nur so haben Anwohner, Bauträger und Stadt Rechtssicherheit bei später

auf tretenden Schäden.

6. Bei der Neuplanung ist eine extreme Versiegelung auf dem Gelände vorgesehen. Im Falle mehrtätiger Starkregeneignisse stellt dies eine große Gefahr für die umliegenden Anwohner dar. Wegen der PCB-Altlasten darf das Niederschlagswasser nicht versickern, sondern muss im Regelfall der Kanalisation zugeführt werden. Verschärfend kommt dazu, dass das zu bebauende Gelände beim geänderten Plan gegenüber den anliegenden Anwohnergrundstücken eine große Geländeerhöhung aufweist. Im Falle mehrtätiger Starkregeneignisse besteht die Gefahr, dass die Versickerungsfähigkeit des Geländes nicht ausreicht, die Kanalisation überlastet ist, und das Niederschlagswasser vom erhöhten BMI-Gelände auf die anliegenden Grundstücke abgedrängt wird. Bereits in der Vergangenheit kam es dadurch zu Rückstauungen und Wassereintrüben in den Kellern. Durch die Neubebauung ist diesbezüglich mit einer weiteren Verschlechterung zu rechnen. Dies führt zu einem enormen Grundhochwasser- und Überschwemmungsrisiko Risiko für mein Grundstück. Daher fordere ich ein Gutachten welches untersucht, ob die Kapazität der umliegenden Kanalisation im Falle mehrtätiger Starkregeneignisse ausreichend dimensioniert ist. Ferner fordere ich ein Gutachten, um zu untersuchen, ob die Überdeckung der nicht bebauten Tiefgaragenbereiche, die Überdeckung auf den begrünten Flachdächern, die privaten versickerungsfähigen Hofflächen und die „vertikale Stapelung“ ausreichen, um im Falle mehrtätiger Starkregeneignisse eine spürbare hydraulische Entlastung der Kanalisation zu gewährleisten.
7. Das Planungsgebiet ist flächenhaft mit PCB belastet. Im Grundwasser liegen die PCB-Belastungen noch im Bereich des Stufe-2-Wertes. Die PCB-Bodenbelastung liegt im Westen des Grundstücks, laut Verwaltungsauslage, ebenfalls noch über den Grenzwerten. Wie bei den Punkten 5. und 6. ausführlich dargestellt, gibt es durch die geänderte Planung erhebliche Grundwasserrisiken für die Anwohner. Es ist ohne weiteres zu erwarten, dass durch die Änderungen im Bebauungsplan neue Grundwasserhöhen und -strömungen auftreten und in der Folge mit PCB kontaminiertes Grundwasser auf die benachbarten Grundstücke, darunter auch mein Grundstück, verfrachtet wird. Es ist auch denkbar, dass sich eine PCB-Belastung unseres Brunnenwassers einstellt, dieses wird dann gesundheitsgefährdend und ist nicht mehr benutzbar. Eine mögliche Verfrachtung des PCBs gefährdet die Gesundheit meiner Familie und bedroht das Schutzgut Mensch. Sie vermindert außerdem den Wiederverkaufswert meines Hauses.

Ich fordere daher:

- a) Die ursprünglichen Sanierungsmaßnahmen vor einer Bebauung abzuschließen. Insbesondere ist die restliche grenzwertüberschreitende PCB-Bodenbelastung im Westen des Grundstücks vollständig auszuräumen! Alle Sanierungsmöglichkeiten sind auszuschöpfen. Plädieren die sanierenden Firmen auf Unverhältnismäßigkeit, haben sie dies durch ein unabhängiges Gutachten zu belegen.
- b) Die sanierenden Firmen haben gutachterlich nachzuweisen, dass unter der Sauberkeitsschicht keine weiteren signifikant grundwassergefährdenden Altlasten mehr vorliegen, also alle wesentlichen Gefahrenquellen vollkommen zweifelsfrei gefunden und entsorgt wurden.

- c) Das Bodengutachten der ERM GmbH muss vom Umweltreferat erst abschließend bewertet werden. Das Umweltreferat muss ein eigenes, unabhängiges Bodengutachten erstellen lassen.
 - d) Das Wasserwirtschaftsamt hat ein hydrogeologisches Gutachten zu veranlassen, welches insbesondere auch die Ausbreitung und Verfrachtung des PCB belasteten Grundwassers untersucht.
 - e) Vor der Bebauung hat das ausführende Unternehmen durch ein baustoffliches Gutachten zu belegen, dass die für die Tiefgarage verwendeten Baustoffe keine negativen physikalisch-chemischen Auswirkungen auf die Mobilisation des PCBs aus dem Boden haben.
 - f) Im Zuge der Neubebauung ist sicherzustellen, dass es zu keinem Eingriff ins Grundwasser kommt.
 - g) Bis zur vollständigen Sanierung hat das BMI-Gelände im Altlastenkataster zu verbleiben.
 - h) Den Mitgliedern des Bausenats und den Anwohnern sind das Bodengutachten und das hydrogeologische Gutachten im Original und in gekürzter, verständlicher Zusammenfassung zugänglich zu machen.
 - i) Ich beantrage den Zeitraum für die Bürgerbeteiligung während der 1. Auslage bis zur Veröffentlichung der in h) genannten Gutachten zu verlängern. Alternativ ist erneut Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben, wenn die Gutachten vorliegen. Ich kann mich erst abschließend äußern, nachdem diese entscheidenden Gutachten vorliegen.
 - j) Die Böden und Grundwasser der Anwohner sind vor Baubeginn und nach Bauabschluss zur Beweissicherung, auf Kosten der Stadt bzw. des Bauwerbers oder des Bauherrn, zu beproben und auf etwaige, relevante Schadstoffe zu prüfen, damit Rechtsicherheit für Stadt, Bauwerber, Bauherr und Anwohner besteht.
 - k) Es soll ein unabhängiges Gutachten erstellt werden, das untersucht, ob der geänderte Plan das PCB- Grundwasserproblem besser löst als der alte Plan.
 - l) Wegen der großen potentiellen Gefährdung der zukünftigen Bewohner und Anwohner des BMI Geländes, sollte der Bausenat die Stellungnahmen von Umweltreferat und Wasserwirtschaftsamt nicht politisch überstimmen. In diesem Planverfahren muss allein nach wissenschaftlicher Faktenlage entschieden werden. Jegliches auch noch so kleine Restrisiko ist auszuschließen.
8. Ich zweifle die Rechtmäßigkeit des beschleunigten Verfahrens nach §13a BauGB an, da die beiden unabdingbaren Gutachten (abschließendes Bodengutachten, hydrogeologisches Gutachten mit Wassermodell insbesondere zur PCB-Verfrachtung) nicht vorliegen. Im vorliegenden Fall ist jedoch eine besonders gründliche Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB indiziert. Dies wegen §1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB. Es sind nämlich erhebliche Auswirkungen auf

Grundwasser und Boden zu erwarten.

9. Es sollen zwölf, gleichhohe, viergeschossige Fremdkörper in extrem nachverdichteter Form, in Kasernenbauweise, direkt vor meiner Nase errichtet werden. Die Aufschüttung/Erhöhung des Geländes im Bereich von 1-1,5m ist eine optische Zumutung für die direkten Anwohner in der ersten Reihe. Durch diese grobe Verletzung der allgemeinen Grundlagen des guten Städtebaus sinkt die Lebensqualität auf meinem Grundstück und im neuen Viertel deutlich. Das Schutzgut Landschaftsbild wird gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan deutlich schlechter gestellt. In Kombination mit den Risiken bezüglich einer Zunahme der Grundhochwasserproblematik und damit einhergehend einem Verfrachtungsrisiko der PCB-Altlasten auf mein Grundstück befürchte ich einen deutlichen Verlust beim Wiederverkaufswert meiner Immobilie. Daher fordere ich vor Genehmigung des geänderten Bebauungsplans ein Gutachten über den zu erwartenden Wertverlust meiner Immobilie in der Folge der Neuplanung zu erstellen. Hiermit fordere ich Garantien die möglichen Wertminderungen meiner Immobilie, verursacht durch den geänderten Bebauungsplan, auszugleichen. Stellen Sie dar, ob in diesem Zusammenhang entsprechende Rückstellungen gebildet werden.
10. Ich bezweifle, dass beim geänderten Plan im Sinne aller relevanter Beteiligter entschieden wurde. Bitte legen Sie ausführlich dar, inwieweit beim geänderten Bebauungsplan jetzt schon die Interessen der Anwohner berücksichtigt wurden!
11. Bitte legen Sie ausführlich dar, auf welcher Basis im Bausenat scriös über diesen Bebauungsplan entschieden werden konnte, obwohl die wesentlichen Gutachten nicht vorlagen!
12. In der Begründung zum neuen Plan wird im Absatz 4.1 folgendes ausgeführt „Es werden in starkem Maße Eigentums- und Mietwohnungen benötigt, während die Nachfrage nach Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern eher stagniert oder sogar rückläufig ist. Als Folge dessen wird im vorliegenden Deckblatt nunmehr ausschließlich Geschosßwohnungsbau vorgesehen.“. Bitte belegen Sie dies anhand von Zahlen! Landshut ist die am zweitstärksten wachsende Stadt Deutschlands. Landshut West ist das begehrteste Wohnviertel innerhalb Landshuts. Meines Erachtens werden aktuell in Landshut West Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser nach wie vor stark nachgefragt.
13. Zuzugsplanung: Wie hoch ist das geplante jährliche Wachstum der Einwohnerzahlen in Landshut, dem ja mit verdichteter Bebauungsplanung Rechnung getragen werden soll? Welcher Anteil dieser steigenden Zahlen an Einwohnern ist dem Zuzug geschuldet? Inwieweit ist die Schaffung von Wohnraum für Zuziehende Aufgabe von Landshut und wie werden hier die Interessen der Landshuter Bürger vertreten?
14. Wie gliedert sich der geänderte Bebauungsplan in eine bürgerfreundliche städtische Gesamtplanung des Viertels ein? Bitte stellen Sie das Gesamtkonzept für das Klötzlmüllerviertel, inkl. Sicherstellung von ausreichend Freiraumgestaltung, Begegnungsstätten und der biologischen Erhaltung des Klötzlmühlbachs ausführlich dar!

15. Bitte legen Sie die konkreten Pläne und Gutachten vor, mit denen sich die umliegenden Krippen, Kindergärten und Schulen auf diese Mehrbelastung vorbereiten!
16. Der aus dem Vorgängerplan in alter Größe übernommene Kinderspielplatz ist aufgrund der Verdreifachung der Einwohnerzahl im neuen Plan zu klein und liegt unter den gesetzlichen Vorgaben!
17. Im Zuge des Klimawandels werden sich die Temperaturen und Starkregenereignisse in den nächsten Jahrzehnten sicher erhöhen. Stellen Sie bitte ausführlich dar, inwieweit diese Entwicklungen in der extrem verdichteten und versiegelten Neuplanung berücksichtigt wurden, in dem Grünflächen und große Bäume kaum vorkommen.

....

Mit freundlichen Grüßen

Ort Datum Unterschrift





An das Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Luitpoldstraße 29
84034 Landshut

Grundstück 2308/16

STADT LANDSHUT - Baureferat -	
Eing.:	19. Aug. 2019
601	

**Einspruch gegen die / Stellungnahme zur
Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02-34 mit Deckblatt 1
„Zwischen Klötzlmüllerstraße und Klötzlmühlbach“ vom 28. 6. 2019**

STADT LANDSHUT	
Eing.:	20. Aug. 2019
Baureferat - Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung	

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit legen wir Einspruch gegen die Änderungen des im Betreff genannten Bebauungsplanes ein. Wir sind zwar nicht unmittelbare Anwohner der geplanten Neubausiedlung, möchten jedoch einige Punkte anbringen, die in eine Überarbeitung der Bebauungsplanung einfließen können.

1. Die Zahl der Wohneinheiten wurde gegenüber dem ursprünglichen Plan vervierfacht. Damit vervielfacht sich auch die Zahl der an- und abfahrenden Autos. Die bisherige verkehrliche Erschließung in der Umgebung des Plangebiets kann den zu erwartenden zusätzlichen Verkehr nicht aufnehmen. Insbesondere die Situierung der beiden Tiefgaragenausfahrten am Kreuzeckweg ist grob rücksichtslos und führt zu einem erheblichen Zuwachs an Verkehr und somit zu grober Überlastung des Kreuzeckwegs. Dadurch kommt es zu erhöhten Luftschadstoff- und Lärmemissionen. Wir gehen davon aus, dass der Geräuschspitzenpegel von 60 dB-A deutlich überschritten wird. Dies führt zu einer unzumutbaren nächtlichen Lärmbelästigung. Die Anforderung an gesunde Wohnverhältnisse und Verkehrssicherheit werden nicht gewahrt. Daher fordern wir ein verkehrsinfrastrukturelles Gutachten um zu überprüfen, ob die umgebenden Straßen der zusätzlichen Belastung überhaupt gewachsen sind. Explizit soll darin die Eignung des Kreuzeckwegs als Hauptzufahrtsstraße zum neuen Wohngebiet validiert werden. Ferner fordern wir vorab ein schalltechnisches Gutachten und ein Gutachten bezüglich der Luftschadstoffe, welche die Auswirkungen der geänderten Planung, insbesondere im Bereich des Kreuzeckwegs, untersuchen.

2. Wir zweifeln an, dass die vorgesehenen Bewohner-Parkplätze (225 Tiefgarage und 47 oberirdisch) bei 186 Wohneinheiten ausreichend sind und befürchten eine deutliche Verschlechterung der Parksituation für die Anwohner. Wie ist sichergestellt, dass die 272 Parkplätze auch wirklich zum Abstellen der Fahrzeuge genutzt werden? Häufig nutzen Bewohner Stellplätze für andere Anwendungen (Roller, Fahrräder, etc.) und die Autos parken

dann wieder im Viertel. Von wie vielen PKWs, die täglich zu Besuch kommen, gehen sie aus und auf welcher Basis wurde dies ermittelt? Wo ist geplant, dass diese Fahrzeuge parken?

11 Stellplätze sind dafür sicher nicht ausreichend. Stellen sie ausführlich dar, wo die Bewohner des neuen Viertel parken sollen, wenn die Tiefgaragen bei einem Grundhochwasser oder einer Überschwemmung volllaufen sollten.

3. Der zunehmende Verkehr durch die beiden Tiefgaragenausfahrten im unterdimensionierten Kreuzeckweg, der keinen Bürgersteig hat, gefährdet die Sicherheit aller dort wohnenden Kinder auf ihrem Schulweg. Wir fordern daher eine Verlegung der Tiefgaragenausfahrten an die Klötzlmüllerstraße, die dafür ausreichend dimensioniert ist. Des weiteren fordern wir vor Genehmigung des Bebauungsplans ein Gutachten zu seinen Auswirkungen auf die Schulwegsicherheit des Kreuzeckwegs.

4. Bei der Neuplanung ist eine extreme Versiegelung auf dem Gelände vorgesehen. Im Falle von Starkregenereignissen stellt dies eine große Gefahr für die umliegenden Anwohner dar. Wegen der PCB-Altlasten darf das Niederschlagswasser nicht versickern, sondern muß im Regelfall der Kanalisation zugeführt werden. Verschärfend kommt dazu, dass das zu bebauende Gelände beim geänderten Plan gegenüber den anliegenden Anwohnergrundstücken eine große Geländeerhöhung aufweist. Im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse besteht die Gefahr, dass die Versicherungsfähigkeit des Geländes nicht ausreicht, die Kanalisation überlastet ist und das Niederschlagswasser vom erhöhten BMI-Gelände auf die anliegenden Grundstücke abgedrängt wird.

Der Klötzlmühlbach wird von der Naturschutzbehörde wegen seiner guten Wasserqualität, in dem sich sogar wieder Muscheln angesiedelt haben, hervorgehoben. Welche Auswirkungen haben die angeführten Baumaßnahmen auf die Qualität des Bachwassers und damit natürlich auch auf den Lebensraum der darin befindlichen Lebewesen?

5. Wir fordern daher:

a) Die ursprünglichen Sanierungsmaßnahmen vor einer Bebauung abzuschließen. Alle Sanierungsmöglichkeiten sind auszuschöpfen. Plädieren die sanierenden Firmen auf Unverhältnismäßigkeit, haben sie dies durch ein unabhängiges Gutachten zu belegen.

b) Die sanierenden Firmen haben gutachterlich nachzuweisen, dass unter der Sauberkeitsschicht keine weiteren signifikant grundwassergefährdenden Altlasten mehr vorliegen, also alle wesentlichen Gefahrenquellen vollkommen zweifelsfrei gefunden und entsorgt wurden.

c) Das Bodengutachten der ERM GmbH muss vom Umweltreferat erst abschließend bewertet werden. Das Umweltreferat muss ein eigenes, unabhängiges Bodengutachten erstellen lassen.

d) Das Wasserwirtschaftsamt hat ein hydrogeologisches Gutachten zu veranlassen, welches insbesondere auch die Ausbreitung und Verfrachtung des PCB belasteten Grundwassers untersucht.

e) Vor der Bebauung hat das ausführende Unternehmen durch ein baustoffliches Gutachten zu belegen, dass die für die Tiefgarage verwendeten Baustoffe keine negativen physikalisch-chemischen Auswirkungen auf die Mobilisation des PCBs aus dem Boden haben.

f) Im Zuge der Neubebauung ist sicherzustellen, dass es zu keinem Eingriff ins Grundwasser kommt.

g) bis zur vollständigen Sanierung hat das BMI-Gelände im Altlastenkataster zu verbleiben.

h) Den Mitgliedern des Bausenats und den Anwohnern sind das Bodengutachten und das hydrogeologische Gutachten im Original und in gekürzter, verständlicher Zusammenfassung zugänglich zu machen.

i) Wir beantragen den Zeitraum für die Bürgerbeteiligung während der 1. Auslage bis zur Veröffentlichung der in h) genannten Gutachten zu verlängern. Alternativ ist erneut Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben, wenn die Gutachten vorliegen. Wir können uns erst abschließend äußern, nachdem diese entscheidenden Gutachten vorliegen.

j) Die Böden und Grundwasser der Anwohner sind vor Baubeginn und nach Bauabschluss zur Beweissicherung, auf Kosten der Stadt bzw. des Bauwerbers oder des Bauherrn zu beproben und auf etwaige, relevante Schadstoffe zu prüfen, damit Rechtsicherheit für Stadt, Bauwerber, Bauherr und Anwohner besteht.

k) Es soll ein unabhängiges Gutachten erstellt werden, das untersucht, ob der geänderte Plan das PCB-Grundwasserproblem besser löst als der alte Plan.

l) Wegen der großen potentiellen Gefährdung der zukünftigen Bewohner und Anwohner des BMI Geländers sollte der Bausenat die Stellungnahmen von Umweltreferat und Wasserwirtschaftsamt nicht politisch überstimmen. In diesem Planverfahren muss allein nach wissenschaftlicher Faktenlage entschieden werden. Jegliches auch noch so kleine Restrisiko ist auszuschließen.

6. Wir zweifeln die Rechtmäßigkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB an, da die beiden unabdingbaren Gutachten (abschließendes Bodengutachten, hydrogeologisches Gutachten mit Wassermodell insbesondere zu PC-Verfrachtung) nicht vorliegen. Im vorliegenden Fall ist jedoch eine besonders gründliche Umweltprüfung nach §2 Abs.4 BauGB indiziert. Dies wegen §1 Abs. 6 Nr 7a BauGM. Es sind nämlich erhebliche Auswirkungen auf Grundwasser und Boden zu erwarten.

Wir möchten hier noch einmal auf die Wahrung der Wasserqualität des Klötzlmühlbaches hinweisen und den darin vorhandenen Lebewesen (Bach-Muscheln).

6. Die extrem nachverdichtete Bauweise in Kasernenbauweise empfinden wir nicht nur als eine optische Zumutung für die direkten Anwohner in der ersten Reihe. Durch diese grobe Verletzung der allgemeinen Grundlagen des guten Städtebaus sinkt die Lebensqualität dieses Viertels deutlich. Das Schutzgut Landschaftsbild wird gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan deutlich schlechter gestellt.

7. Wir bezweifeln, dass beim geänderten Plan im Sinne aller relevanter Beteiligter entschieden wurde. Bitte legen Sie ausführlich dar, inwieweit beim geänderten Bebauungsplan jetzt schon die Interessen der Anwohner berücksichtigt wurden.

8. Bitte legen Sie ausführlich dar, auf welcher Basis im Bausenat seriös über diesen Bebauungsplan entschieden werden konnte, obwohl die wesentlichen Gutachten nicht vorlagen!

9. In der Begründung zum neuen Plan wird im Absatz 4.1 folgendes ausgeführt: „Es werden in starkem Maße Eigentums- und Mietwohnungen benötigt, während die Nachfrage nach Einfamilien-Doppel- und Reihenhäusern eher stagniert oder sogar rückläufig ist. Als Folge dessen wird im vorliegenden Deckblatt nunmehr ausschließlich Geschosswohnungsbau vorgesehen.“ Bitte belegen Sie dies anhand von Zahlen. Landshut ist die am zweitstärksten wachsende Stadt Deutschlands. Landshut West ist das begehrteste Wohnviertel innerhalb Landshuts. Unseres Erachtens werden aktuell in Landshut West Einfamilien-, Doppel und Reihenhäuser nach wie vor stark nachgefragt.

10. Zuzugsplanung: Wie hoch ist das geplante jährliche Wachstum der Einwohnerzahlen in Landshut, dem ja mit verdichteter Bebauungsplanung Rechnung getragen werden soll? Welcher Anteil dieser steigenden Zahlen an Einwohnern ist dem Zuzug geschuldet. Inwieweit ist die Schaffung von Wohnraum für Zuziehende Aufgabe von Landshut und wie werden hier Interessen der Landshut Bürger vertreten?

11. Wie gliedert sich der geänderte Bebauungsplan in eine bürgerfreundliche städtische Gesamtplanung des Viertels ein? Bitte stellen Sie das Gesamtkonzept für das Klötzlmüllerviertel, incl. Sicherstellung von ausreichend Freiraumgestaltung, Begegnungsstätten und der biologischen Erhaltung des Klötzlmühlbachs ausführlich dar!

12. Bitte legen Sie die konkreten Pläne und Gutachten vor, mit denen sich die umliegenden Krippen, Kindergärten und Schulen auf diese Mehrbelastung vorbereiten!

13. Der aus dem Vorgängerplan in alter Größe übernommene Kinderspielplatz ist aufgrund der Verdreifachung der Einwohnerzahl im neuen Plan zu klein und liegt unter den gesetzlichen Vorgaben!

14. Im Zuge des Klimawandels werden sich die Temperaturen und Starkregenereignisse in den nächsten Jahrzehnten sicher erhöhen. Stellen Sie bitte ausführlich dar, inwieweit diese Entwicklungen in der extrem verdichteten und versiegelten Neuplanung berücksichtigt wurden, in dem Grünflächen und große Bäume kaum vorkommen.

Mit freundlichen Grüßen



STADT LANDSHUT	
- Baureferat -	
Eing.:	19. Aug. 2019
61	18.08.2019

Stadt Landshut
Luitpoldstraße 29

84034 Landshut

5

Stadt Landshut
Eingang
19. Aug. 2019

STADT LANDSHUT
Eing.: 20. Aug. 2019
Baureferat - Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

Einspruch gegen den Bebauungsplan 02-34 - Bebauung zwischen Klötzlmüllerstraße und Klötzlmühlbach

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Aushang des Bebauungsplans 02-34 in der Version 2019 verdeutlicht die extreme Bauverdichtung verglichen mit dem Entwurf aus dem Jahre 2014. Als Anwohner des Kreuzeckwegs und Grundstückseigentümer erwarte ich drastische Folgen und lege hiermit Einspruch gegen dieses Bauvorhaben aus allen rechtlichen Gründen ein.

Insbesondere:

1. Schon heute wird der Kreuzeckweg neben den Anwohnern von vielen Nichtanwohnern als Abkürzung zwischen der Klötzlmüllerstraße und der Sylvensteinstraße genutzt. Da die enge Fahrbahn des Kreuzeckwegs von PKWs, LKWs, Radfahrern und Fußgängern in beiden Fahrtrichtungen genutzt wird ist die Belastung und das Gedränge bereits heute nicht zu übersehen. Diese Gesamtsituation wird noch verschärft durch unübersichtliche Ausfahrten, Garagenvorplätze, Car-Ports und Hecken.

Aufgrund der Lage des Kreuzeckwegs ist davon auszugehen dass nahezu 100% der Zufahrten in das neue Wohngebiet aus Richtung West, Nord und in Teilen aus Ost über den Kreuzeckweg erfolgen werden. Zusätzlich werden die Abfahrten aus mindestens der östlichen Tiefgaragenausfahrt ebenfalls dem Kreuzeckweg zugeschlagen. Dieser Anteil wird sich deutlich erhöhen wenn die Tiefgaragen untereinander verbunden sind.

a.) Unter der Annahme dass, die Einbahnstraßenregelung 100% korrekt funktioniert, sich im Wohngebiet 186 neue Wohneinheiten befinden, jede Wohneinheit 1.5 KFZ betreibt und im Mittel 2-mal am Tag zugefahren wird sowie der Richtungsgewichtung von 2.5/4 ergäbe das eine zusätzliche Verkehrsbelastung durch Zufahrten von 349 Fahrzeugen pro Tag für den Kreuzeckweg.

b.) Legt man die Daten aus a.) für eine Abschätzung der Abfahrten zugrunde und gewichtet diese mit einem Drittel (3 Tiefgaragenausfahrten – keine Verbindung unter den Tiefgaragen) dann ergibt sich eine weitere zusätzliche tägliche KFZ-Belastung für den Kreuzeckweg von ca. 116 Fahrzeugen.

In Summe, ohne zusätzliche Berücksichtigung von Fremd-KFZ-Bewegungen (Besucher, Handwerker, Lieferanten etc.), würden Sie dem Kreuzeckweg und seinen Anwohnern täglich mindestens 465 zusätzliche KFZ-Bewegung auf. Ich kann mir nicht vorstellen wie eine derart schmale Fahrbahn ohne Geh- und Radweg, die im Straßenverzeichnis zutreffenderweise als „Weg“ bezeichnet wird, diese Belastung aufnehmen kann.

Im Gegensatz dazu ist in ihren Plänen die Klötzlmüllersstraße zu- und abfahrtechnisch völlig unterrepräsentiert angebunden und ausgewiesen. Immerhin handelt es sich bei der Klötzlmüllerstraße um eine doppelspurige Straße mit beidseitigem Gehweg und einem einseitig von der Straße separierten Parkstreifen.

Kontrastreicher könnte der Gegensatz zwischen Kreuzeckweg und Klötzlmüllerstraße wohl nicht sein.

2. Der Kreuzeckweg ist der Schulweg für viele Kinder dieses Stadtteils. Mangels Fuß- und Radweg teilen sich diese Kinder zu Fuß, auf Fahrrädern oder Rollern den Kreuzeckweg unmittelbar mit allen Fahrzeugen. Die geplante Verkehrsanbindung des Kreuzeckwegs an das neue Wohngebiet und der daraus resultierenden Verkehrsmehrbelastung – siehe 1. – stellt eine fahrlässige Steigerung des Gefahrenpotentials dieses Schulweges dar.

3. Die von ihnen geplante Einbahnstraßenregelung zur Verkehrsflußsteuerung in Teilen des Kreuzeckwegs kann wohl kaum als wirkungsvoll angesehen werden. Da die östlichen Zu- bzw. Ausfahrten direkt in den Kreuzeckweg münden und somit über die Tiefgaragen immer erreichbar sind werden sie in Folge als Zu- bzw. Ausfahrten genutzt. Jede/r Bewohner/in die nach Westen, Norden, Osten fahren will oder von dort kommt wird diese östlichen Aus- bzw. Zufahren nutzen und damit den Kreuzeckweg befahren.

Eine Ab- bzw. Zufahrt über die Klötzlmüllerstraße - Kreuzung - Sylvesterstraße stellt in Kombination mit dem von ihnen vorgelegten Verkehrskonzepts eine völlig unattraktive Umfahrung des Kreuzeckwegs dar und wird folglich von den Bewohnern des neuen Wohngebietes nicht angenommen. Die verkehrstechnische Anbindung des neuen Wohngebietes läuft somit fast ausschließlich über den Kreuzeckweg.

4. Resultierend aus Punkt 1., 2. und 3. ist eine deutliche Immissionszunahme in Bezug auf Lärm und Abgase zu erwarten. Angesichts der wissenschaftlichen Erkenntnisse sowie der andauernden gesellschaftlichen Diskussion über Immissionen und deren Auswirkungen ist diese Bauverdichtung und deren Folgen nicht genehmigungsfähig und für mich nicht hinnehmbar.

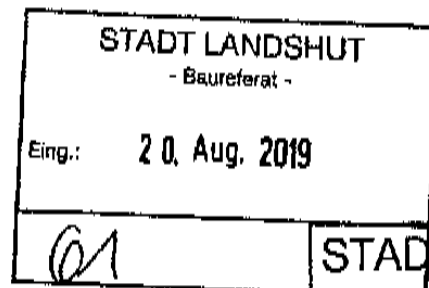
5. Ihr Bebauungsplan hat fahrlässig die Zu- und Abwegung über den Klötzlmühlbach hinweg in die Watzmannstraße unterlassen. Die intakte Brücke über den Kötzmühlbach auf dem BMI-Gelände und damit eine bereits bestehende, nutzbare Infrastruktur wurde sogar abgerissen. Diese Brücke hätte zur wesentlichen Entlastung und Entzerrung beigetragen.

Zusammenfassend muss festgestellt werden dass mit dem von ihnen vorgelegten Bebauungsplan das Ziel eines nachhaltigen Wohnens und dem damit verknüpften Verkehrskonzept zwischen Kötzmüllerstraße und Klötzlmühlbach völlig verfehlt wird.

Der Bebauungsplan ignoriert den Status Quo der gewachsenen Infrastruktur, deren Nutzungsprofil und führt auch noch zu einer fahrlässigen Steigerung des Gefahrenpotentials eines etablierten Schulweges.

Mit freundlichen Grüßen





An das Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Luitpoldstr. 29
84034 Landshut

Landshut, den 18.08.2019

**Einspruch gegen die / Stellungnahme zur
Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02-34 mit Deckblatt 1
„Zwischen Klötzlmüllerstraße und Klötzlmühlbach“ vom 28.06.2019**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit lege ich Einspruch gegen die Änderungen des im Betreff genannten Bebauungsplanes ein, weil ich als Anwohner durch die Neuplanung in meinen persönlichen Rechten unzumutbar beeinträchtigt werde. Ich fordere Sie auf zu folgenden Punkten detailliert, hinterlegt mit Gutachten, Stellung zu beziehen und diese Punkte entsprechend in eine Überarbeitung der Bebauungsplanung einfließen zu lassen.

Mein Einspruch begründet sich wie folgt:

1. Die Zahl der Wohneinheiten wurde gegenüber dem ursprünglichen Plan vervierfacht. Damit vervielfacht sich auch die Zahl der an- und abfahrenden Autos. Die bisherige verkehrliche Erschließung in der Umgebung des Plangebiets kann den zu erwartenden zusätzlichen Verkehr nicht aufnehmen. Insbesondere die Situierung der Tiefgaragenausfahrt im Seitenarm der Klötzlmüllerstraße, im Bereich der früheren BMI-Zufahrt, ist grob rücksichtslos und führt zu einem erheblichen Zuwachs an Verkehr und somit zu grober Überlastung im Seitenarm der Klötzlmüllerstraße. Dadurch kommt es zu erhöhten Luftschadstoff- und Lärmemissionen. Ich gehe davon aus, dass der Geräuschspitzenpegel von 60 dB-A deutlich überschritten wird. Dies führt zu einer unzumutbaren nächtlichen Lärmbelästigung. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und Verkehrssicherheit werden nicht gewahrt. Daher fordere ich ein verkehrsinfrastrukturelles Gutachten um zu überprüfen, ob die umgebenden Straßen der zusätzlichen Belastung überhaupt gewachsen sind. Explizit soll darin die Eignung des Seitenarms der Klötzlmüllerstraße als Zufahrtsstraße zum neuen Wohngebiet validiert werden. Ferner fordere ich vorab ein schalltechnisches Gutachten und ein Gutachten bezüglich der Luftschadstoffe, welche die Auswirkungen der geänderten Planung, insbesondere im Bereich

des Seitenarms der Klötzlmüllerstraße, untersuchen.

2. Ich zweifle an, dass die vorgesehenen Bewohner-Parkplätze (225 Tiefgarage + 47 oberirdisch) bei 186 Wohneinheiten ausreichend sind und befürchte eine deutliche Verschlechterung der Parksituation für die Anwohner. Die Vorgabe, je Wohneinheit 1,5 Parkplätze zur Verfügung zu stellen, wird nicht eingehalten.
Wie ist sichergestellt, dass die 272 Parkplätze auch wirklich zum Abstellen der Fahrzeuge genutzt werden? Häufig nutzen Bewohner Stellplätze für andere Anwendungen (Roller, Fahrräder etc.) und die Autos parken dann wieder im Viertel. Von wie vielen PKW, die täglich zu Besuch kommen, gehen Sie aus und auf welcher Basis wurde dies ermittelt? Wo ist geplant dass diese Fahrzeuge parken? 11 Stellplätze sind dafür sicher nicht ausreichend. Stellen Sie ausführlich dar, wo die Bewohner des neuen Viertels parken sollen, wenn die Tiefgaragen bei einem Grundhochwasser oder einer Überschwemmung volllaufen sollten.
3. Die vorgesehene Grundflächen- und Geschossflächenzahl auf dem BMI-Gelände sind meines Erachtens zu hoch, die Bebauung ist insgesamt zu dicht. Die extreme Verdichtung zwischen den Häusern überträgt sich auf mein anliegendes Grundstück und gefährdet meine Gesundheit durch zu geringe Durchlüftung, Hitzestau im Sommer, steigende Luftschadstoffe und erhöhte Lärmemissionen. Auf Grund der oben genannten Punkte fordere ich ein schalltechnisches Gutachten und ein Gutachten bezüglich der Luftschadstoffe, welche die Auswirkungen des gesamten neuen Quartiers auf die bestehenden Anwohner untersucht.
4. Die Stadt hatte bei dem Bau meines Hauses entgegen den damaligen Planungen durchgesetzt, dass die Keller tiefer gebaut werden mussten. Die Bodenplatte meines Kellers liegt genau auf dem aktuell mittleren Grundwasserstand von 225 cm (2018/2019, Meßstelle Untersbergweg L 2 A). Hiermit zeige ich an, dass ich aus diesem Grund in meinem Haus, welches keine weiße Wanne besitzt, in den vergangenen Jahren mehrfach mit erheblichem Grundhochwasser im Keller zu kämpfen hatte. Durch die geplanten Tiefgaragen kommt es zu einem Eingriff in den Grundwasserkörper. Ich befürchte starke Auswirkungen auf Strömungsstärke und -verlauf. Unter Umständen habe ich dann verstärkt Wasser im Keller. Durch die Wirkung des Grundhochwassers auf das Mauerwerk des Kellers einerseits und die Möglichkeit von Setzungen und Unterspülungen andererseits, befürchte ich eine mögliche, verstärkte Schädigung der Bausubstanz meines Hauses. Daher fordere ich ein hydrogeologisches Gutachten mit Grundwassermodell und ein aktuelles unabhängiges Bodengutachten, um die genannten Gefahren abschätzen zu können. Außerdem fordere ich vor konkreten Baumaßnahmen ein Beweissicherungsgutachten meines Hauses (Risse im Haus/Keller, Nässe/Feuchtigkeit Keller, etc.) auf Kosten des Bauherrn. Dies ist insbesondere im Falle einer Besspundwandung der Baugrube, im Zuge von Baumaßnahmen an meiner unmittelbaren Grundstücksgrenze zur BMI, eine unabdingbare Notwendigkeit. Ferner fordere ich vor Baubeginn Garantien des Bauherrn für etwaig entstehende Schäden aufzukommen. Falls noch nicht vorhanden, fordere ich neue dauerhafte Grundwassermessstellen direkt auf dem Gelände der BMI zu errichten, damit der Stand und Verlauf des Grundwassers vor, während und nach der Bebauung exakt und beweiskräftig erfasst werden kann. Nur so haben Anwohner, Bauträger und Stadt Rechtssicherheit bei später auftretenden Schäden.

5. Bei der Neuplanung ist eine extreme Versiegelung auf dem Gelände vorgesehen. Im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse stellt dies eine große Gefahr für die umliegenden Anwohner dar. Wegen der PCB-Altlasten darf das Niederschlagswasser nicht versickern, sondern muss im Regelfall der Kanalisation zugeführt werden. Verschärfend kommt dazu, dass das zu bebauende Gelände beim geänderten Plan gegenüber den anliegenden Anwohnergrundstücken eine große Geländeerhöhung aufweist. Im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse besteht die Gefahr, dass die Versickerungsfähigkeit des Geländes nicht ausreicht, die Kanalisation überlastet ist, und das Niederschlagswasser vom erhöhten BMI-Gelände auf die anliegenden Grundstücke abgedrängt wird. Bereits in der Vergangenheit kam es dadurch zu Rückstauungen und Wassereinbrüchen in den Kellern. Durch die Neubebauung ist diesbezüglich mit einer weiteren Verschlechterung zu rechnen. Dies führt zu einem enormen Grundhochwasser- und Überschwemmungsrisiko Risiko für mein Grundstück. Daher fordere ich ein Gutachten welches untersucht, ob die Kapazität der umliegenden Kanalisation im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse ausreichend dimensioniert ist. Ferner fordere ich ein Gutachten, um zu untersuchen, ob die Überdeckung der nicht bebauten Tiefgaragenbereiche, die Überdeckung auf den begrünten Flachdächern, die privaten versickerungsfähigen Hofflächen und die „vertikale Stapelung“ ausreichen, um im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse eine spürbare hydraulische Entlastung der Kanalisation zu gewährleisten.
6. Das Planungsgebiet ist flächenhaft mit PCB belastet. Im Grundwasser liegen die PCB-Belastungen noch im Bereich des Stufe-2-Wertes. Die PCB-Bodenbelastung liegt im Westen des Grundstücks, laut Verwaltungsauslage, ebenfalls noch über den Grenzwerten. Wie wird sichergestellt, dass durch die Baumaßnahmen kein PCB-belasteter Staub über die Luft mobilisiert und auf mein Grundstück verfrachtet wird? Stellen Sie ausführlich dar, wie Sie dies sicherstellen.

Wie bei den Punkten 5. und 6. ausführlich dargestellt, gibt es durch die geänderte Planung erhebliche Grundwasserrisiken für die Anwohner. Es ist ohne weiteres zu erwarten, dass durch die Änderungen im Bebauungsplan neue Grundwasserhöhen und -strömungen auftreten und in der Folge mit PCB kontaminiertes Grundwasser auf die benachbarten Grundstücke, darunter auch mein Grundstück, verfrachtet wird. Es ist auch denkbar, dass sich eine PCB-Belastung unseres Brunnenwassers einstellt, dieses wird dann gesundheitsgefährdend und ist nicht mehr benutzbar. Eine mögliche Verfrachtung des PCBs gefährdet die Gesundheit meiner Familie und bedroht das Schutzgut Mensch. Sie vermindert außerdem den Wiederverkaufswert meines Hauses.

Ich fordere daher:

- a) Die ursprünglichen Sanierungsmaßnahmen vor einer Bebauung abzuschließen. Insbesondere ist die restliche grenzwertüberschreitende PCB-Bodenbelastung im Westen des Grundstücks vollständig auszuräumen! Alle Sanierungsmöglichkeiten sind auszuschöpfen. Plädieren die sanierenden Firmen auf Unverhältnismäßigkeit, haben sie dies durch ein unabhängiges Gutachten zu belegen.
- b) Die sanierenden Firmen haben gutachterlich nachzuweisen, dass unter der Sauberkeitsschicht keine weiteren signifikant grundwassergefährdenden Altlasten mehr vorliegen, also alle wesentlichen Gefahrenquellen vollkommen zweifelsfrei gefunden und

entsorgt wurden.

c) Das Bodengutachten der ERM GmbH muss vom Umweltreferat erst abschließend bewertet werden. Das Umweltreferat muss ein eigenes, unabhängiges Bodengutachten erstellen lassen.

d) Das Wasserwirtschaftsamt hat ein hydrogeologisches Gutachten zu veranlassen, welches insbesondere auch die Ausbreitung und Verfrachtung des PCB belasteten Grundwassers untersucht.

e) Vor der Bebauung hat das ausführende Unternehmen durch ein baustoffliches Gutachten zu belegen, dass die für die Tiefgarage verwendeten Baustoffe keine negativen physikalisch-chemischen Auswirkungen auf die Mobilisation des PCBs aus dem Boden haben.

f) Im Zuge der Neubebauung ist sicherzustellen, dass es zu keinem Eingriff ins Grundwasser kommt.

g) Bis zur vollständigen Sanierung hat das BMI-Gelände im Altlastenkataster zu verbleiben.

h) Den Mitgliedern des Bausenats und den Anwohnern sind das Bodengutachten und das hydrogeologische Gutachten im Original und in gekürzter, verständlicher Zusammenfassung zugänglich zu machen.

i) Ich beantrage den Zeitraum für die Bürgerbeteiligung während der 1. Auslage bis zur Veröffentlichung der in h) genannten Gutachten zu verlängern. Alternativ ist erneut Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben, wenn die Gutachten vorliegen. Ich kann mich erst abschließend äußern, nachdem diese entscheidenden Gutachten vorliegen.

j) Die Böden und Grundwasser der Anwohner sind vor Baubeginn und nach Bauabschluss zur Beweissicherung, auf Kosten der Stadt bzw. des Bauwerbers oder des Bauherrn, zu beproben und auf etwaige, relevante Schadstoffe zu prüfen, damit Rechtsicherheit für Stadt, Bauwerber, Bauherr und Anwohner besteht.

k) Es soll ein unabhängiges Gutachten erstellt werden, das untersucht, ob der geänderte Plan das PCB- Grundwasserproblem besser löst als der alte Plan.

l) Wegen der großen potentiellen Gefährdung der zukünftigen Bewohner und Anwohner des BMI Geländes, sollte der Bausenat die Stellungnahmen von Umweltreferat und Wasserwirtschaftsamt nicht politisch überstimmen. In diesem Planverfahren muss allein nach wissenschaftlicher Faktenlage entschieden werden. Jegliches auch noch so kleine Restrisiko ist auszuschließen.

7. Ich zweifle die Rechtmäßigkeit des beschleunigten Verfahrens nach §13a BauGB an, da die beiden unabdingbaren Gutachten (abschließendes Bodengutachten, hydrogeologisches Gutachten mit Wassermmodell insbesondere zur PCB-Verfrachtung) nicht vorliegen. Im vorliegenden Fall ist jedoch eine besonders gründliche Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB

indiziert. Dies wegen §1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB. Es sind nämlich erhebliche Auswirkungen auf Grundwasser und Boden zu erwarten.

8. Es sollen zwölf, gleichhohe, viergeschossige Fremdkörper in extrem nachverdichteter Form, in Kasernenbauweise, errichtet werden. Die Aufschüttung/Erhöhung des Geländes im Bereich von 1-1,5m ist eine optische Zumutung für die direkten Anwohner in der ersten Reihe. Durch diese grobe Verletzung der allgemeinen Grundlagen des guten Städtebaus sinkt die Lebensqualität auf meinem Grundstück und im neuen Viertel deutlich. Das Schutzgut Landschaftsbild wird gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan deutlich schlechter gestellt. In Kombination mit den Risiken bezüglich einer Zunahme der Grundhochwasserproblematik und damit einhergehend einem Verfrachtungsrisiko der PCB-Altlasten auf mein Grundstück befürchte ich einen deutlichen Verlust beim Wiederverkaufswert meiner Immobilie. Daher fordere ich vor Genehmigung des geänderten Bebauungsplans ein Gutachten über den zu erwartenden Wertverlust meiner Immobilie in der Folge der Neuplanung zu erstellen. Hiermit fordere ich Garantien die möglichen Wertminderungen meiner Immobilie, verursacht durch den geänderten Bebauungsplan, auszugleichen. Stellen Sie dar, ob in diesem Zusammenhang entsprechende Rückstellungen gebildet werden.
9. Ich bezweifle, dass beim geänderten Plan im Sinne aller relevanter Beteiligter entschieden wurde. Bitte legen Sie ausführlich dar, inwieweit beim geänderten Bebauungsplan jetzt schon die Interessen der Anwohner berücksichtigt wurden!
10. Bitte legen Sie ausführlich dar, auf welcher Basis im Bausenat seriös über diesen Bebauungsplan entschieden werden konnte, obwohl die wesentlichen Gutachten nicht vorlagen!
11. In der Begründung zum neuen Plan wird im Absatz 4.1 folgendes ausgeführt „Es werden in starkem Maße Eigentums- und Mietwohnungen benötigt, während die Nachfrage nach Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern eher stagniert oder sogar rückläufig ist. Als Folge dessen wird im vorliegenden Deckblatt nunmehr ausschließlich Geschosßwohnungsbau vorgesehen.“. Bitte belegen Sie dies anhand von Zahlen! Landshut ist die am zweitstärksten wachsende Stadt Deutschlands. Landshut West ist das begehrteste Wohnviertel innerhalb Landshuts. Meines Erachtens werden aktuell in Landshut West Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser nach wie vor stark nachgefragt.
12. Zuzugsplanung: Wie hoch ist das geplante jährliche Wachstum der Einwohnerzahlen in Landshut, dem ja mit verdichteter Bebauungsplanung Rechnung getragen werden soll? Welcher Anteil dieser steigenden Zahlen an Einwohnern ist dem Zuzug geschuldet? Inwieweit ist die Schaffung von Wohnraum für Zuziehende Aufgabe von Landshut und wie werden hier die Interessen der Landshuter Bürger vertreten?
13. Wie gliedert sich der geänderte Bebauungsplan in eine bürgerfreundliche städtische Gesamtplanung des Viertels ein? Bitte stellen Sie das Gesamtkonzept für das Klötzlmüllerviertel, inkl. Sicherstellung von ausreichend Freiraumgestaltung,

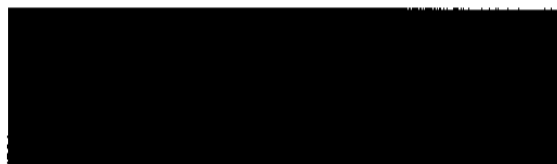
Begegnungsstätten und der biologischen Erhaltung des Klötzlmühlbachs ausführlich dar!

14. Bitte legen Sie die konkreten Pläne und Gutachten vor, mit denen sich die umliegenden Krippen, Kindergärten und Schulen auf diese Mehrbelastung vorbereiten!
15. Der aus dem Vorgängerplan in alter Größe übernommene Kinderspielplatz ist aufgrund der Verdreifachung der Einwohnerzahl im neuen Plan zu klein und liegt unter den gesetzlichen Vorgaben!
16. Im Zuge des Klimawandels werden sich die Temperaturen und Starkregenereignisse in den nächsten Jahrzehnten sicher erhöhen. Stellen Sie bitte ausführlich dar, inwieweit diese Entwicklungen in der extrem verdichteten und versiegelten Neuplanung berücksichtigt wurden, in den Grünflächen und große Bäume kaum vorkommen.

....

Mit freundlichen Grüßen

Ort, Datum, Unterschrift



Anlage 37

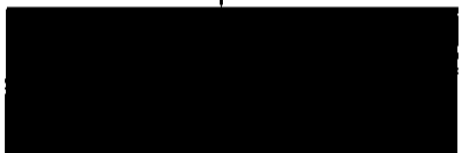
Landshut, 18.08.19

Hallo 

hiermit erteile ich Ihnen die Vollmacht
für mich den Einspruch gegen die
Stellungnahme zur Änderung des
Bebauungsplanes zu unterschreiben!

Mein Computer und der Drucker
funktionieren nicht und ich fahre
heute noch in Urlaub!

Ich hoffe, es passt!

Mit freundlichen
Grüßen




STADT LANDSHUT

Eing.: 19. Aug. 2019

Baureferat - Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

An das Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Luitpoldstr. 29
84034 Landshut

Landshut, den 19.08.2019

**Einspruch gegen die / Stellungnahme zur
Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02-34 mit Deckblatt 1
„Zwischen Klötzlmüllerstraße und Klötzlmühlbach“ vom 28.06.2019**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit lege ich Einspruch gegen die Änderungen des im Betreff genannten Bebauungsplanes ein, weil ich als Anwohner durch die Neuplanung in meinen persönlichen Rechten unzumutbar beeinträchtigt werde. Ich fordere Sie auf zu folgenden Punkten detailliert, hinterlegt mit Gutachten, Stellung zu beziehen und diese Punkte entsprechend in eine Überarbeitung der Bebauungsplanung einfließen zu lassen.

Mein Einspruch begründet sich wie folgt:

1. Die Zahl der Wohneinheiten wurde gegenüber dem ursprünglichen Plan vervierfacht. Damit vervielfacht sich auch die Zahl der an- und abfahrenden Autos. Die bisherige verkehrliche Erschließung in der Umgebung des Plangebiets kann den zu erwartenden zusätzlichen Verkehr nicht aufnehmen. Insbesondere die Situierung der Tiefgaragenausfahrt im Seitenarm der Klötzlmüllerstraße, im Bereich der früheren BMI-Zufahrt, ist grob rücksichtslos und führt zu einem erheblichen Zuwachs an Verkehr und somit zu grober Überlastung im Seitenarm der Klötzlmüllerstraße. Dadurch kommt es zu erhöhten Luftschadstoff- und Lärmemissionen. Ich gehe davon aus, dass der Geräuschspitzenpegel von 60 dB-A deutlich überschritten wird. Dies führt zu einer unzumutbaren nächtlichen Lärmbelästigung. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und Verkehrssicherheit werden nicht gewahrt. Daher fordere ich ein verkehrsinfrastrukturelles Gutachten um zu überprüfen, ob die umgebenden Straßen der zusätzlichen Belastung überhaupt gewachsen sind. Explizit soll darin die Eignung des Seitenarms der Klötzlmüllerstraße als Zufahrtsstraße zum neuen Wohngebiet validiert werden. Ferner fordere ich vorab ein schalltechnisches Gutachten und ein Gutachten bezüglich der Luftschadstoffe, welche die Auswirkungen der geänderten Planung, insbesondere im Bereich des Seitenarms der Klötzlmüllerstraße, untersuchen.

2. Ich zweifle an, dass die vorgesehenen Bewohner-Parkplätze (225 Tiefgarage + 47 oberirdisch) bei 186 Wohneinheiten ausreichend sind und befürchte eine deutliche Verschlechterung der Parksituation für die Anwohner. Wie ist sichergestellt, dass die 272 Parkplätze auch wirklich zum Abstellen der Fahrzeuge genutzt werden? Häufig nutzen Bewohner Stellplätze für andere Anwendungen (Roller, Fahrräder etc.) und die Autos parken dann wieder im Viertel. Von wie vielen PKW, die täglich zu Besuch kommen, gehen Sie aus und auf welcher Basis wurde dies ermittelt? Wo ist geplant dass diese Fahrzeuge parken? 11 Stellplätze sind dafür sicher nicht ausreichend. Stellen Sie ausführlich dar, wo die Bewohner des neuen Viertels parken sollen, wenn die Tiefgaragen bei einem Grundhochwasser oder einer Überschwemmung volllaufen sollten.
3. Der zunehmende Verkehr, durch die beiden Tiefgaragenausfahrten, im unterdimensionierten Kreuzeckweg, der keinen Bürgersteig hat, gefährdet die Sicherheit der Kinder auf Ihrem Schulweg. Das Schutzgut Mensch wird also erneut gefährdet. Ich fordere daher eine Verlegung der Tiefgaragenausfahrten an die Klötzlmüllerstraße, die dafür ausreichend dimensioniert ist. Des Weiteren fordere ich vor Genehmigung des Bebauungsplans ein Gutachten zu seinen Auswirkungen auf die Schulwegsicherheit des Kreuzeckwegs.
4. Die vorgeschene Grundflächen- und Geschossflächenzahl auf dem BMI-Gelände sind meines Erachtens zu hoch, die Bebauung ist insgesamt zu dicht. Die extreme Verdichtung zwischen den Häusern überträgt sich auf mein anliegendes Grundstück und gefährdet meine Gesundheit durch zu geringe Durchlüftung, Hitzestau im Sommer, steigende Luftschadstoffe und erhöhte Lärmemissionen. Auf Grund der oben genannten Punkte fordere ich ein schalltechnisches Gutachten und ein Gutachten bezüglich der Luftschadstoffe, welche die Auswirkungen des gesamten neuen Quartiers auf die bestehenden Anwohner untersucht.
5. Durch die geplanten Tiefgaragen kommt es zu einem Eingriff in den Grundwasserkörper. Ich befürchte starke Auswirkungen auf Strömungsstärke und -verlauf. Unter Umständen habe ich dann verstärkt Wasser im Keller. Durch die Wirkung des Grundhochwassers auf das Mauerwerk des Kellers einerseits und die Möglichkeit von Setzungen und Unterspülungen andererseits, befürchte ich eine mögliche, verstärkte Schädigung der Bausubstanz meines Hauses. Daher fordere ich ein hydrogeologisches Gutachten mit Grundwassermodell und ein aktuelles unabhängiges Bodengutachten, um die genannten Gefahren abschätzen zu können. Außerdem fordere ich vor konkreten Baumaßnahmen ein Beweissicherungsgutachten meines Hauses (Risse im Haus/Keller, Nässe/Feuchtigkeit Keller, etc.) auf Kosten des Bauherrn. Dies ist insbesondere im Falle einer Bspundwandung der Baugrube, im Zuge von Baumaßnahmen an meiner unmittelbaren Grundstücksgrenze zur BMI, eine unabdingbare Notwendigkeit. Ferner fordere ich vor Baubeginn Garantien des Bauherrn für etwaig entstehende Schäden aufzukommen. Falls noch nicht vorhanden, fordere ich neue dauerhafte Grundwassermessstellen direkt auf dem Gelände der BMI zu errichten, damit der Stand und Verlauf des Grundwassers vor, während und nach der Bebauung exakt und beweiskräftig erfasst werden kann. Nur so haben Anwohner, Bauträger und Stadt Rechtssicherheit bei später auftretenden Schäden.

6. Bei der Neuplanung ist eine extreme Versiegelung auf dem Gelände vorgesehen. Im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse stellt dies eine große Gefahr für die umliegenden Anwohner dar. Wegen der PCB-Altlasten darf das Niederschlagswasser nicht versickern, sondern muss im Regelfall der Kanalisation zugeführt werden. Verschärfend kommt dazu, dass das zu bebauende Gelände beim geänderten Plan gegenüber den anliegenden Anwohnergrundstücken eine große Geländeerhöhung aufweist. Im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse besteht die Gefahr, dass die Versickerungsfähigkeit des Geländes nicht ausreicht, die Kanalisation überlastet ist, und das Niederschlagswasser vom erhöhten BMI-Gelände auf die anliegenden Grundstücke abgedrängt wird. Bereits in der Vergangenheit kam es dadurch zu Rückstauungen und Wassereintritten in den Kellern. Durch die Neubebauung ist diesbezüglich mit einer weiteren Verschlechterung zu rechnen. Dies führt zu einem enormen Grundhochwasser- und Überschwemmungsrisiko Risiko für mein Grundstück. Daher fordere ich ein Gutachten welches untersucht, ob die Kapazität der umliegenden Kanalisation im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse ausreichend dimensioniert ist. Ferner fordere ich ein Gutachten, um zu untersuchen, ob die Überdeckung der nicht bebauten Tiefgaragenbereiche, die Überdeckung auf den begrünten Flachdächern, die privaten versickerungsfähigen Hofflächen und die „vertikale Stapelung“ ausreichen, um im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse eine spürbare hydraulische Entlastung der Kanalisation zu gewährleisten.
7. Das Planungsgebiet ist flächenhaft mit PCB belastet. Im Grundwasser liegen die PCB-Belastungen noch im Bereich des Stufe-2-Wertes. Die PCB-Bodenbelastung liegt im Westen des Grundstücks, laut Verwaltungsauslage, ebenfalls noch über den Grenzwerten. Wie bei den Punkten 5. und 6. ausführlich dargestellt, gibt es durch die geänderte Planung erhebliche Grundwasserrisiken für die Anwohner. Es ist ohne weiteres zu erwarten, dass durch die Änderungen im Bebauungsplan neue Grundwasserhöhen und -strömungen auftreten und in der Folge mit PCB kontaminiertes Grundwasser auf die benachbarten Grundstücke, darunter auch mein Grundstück, verfrachtet wird. Es ist auch denkbar, dass sich eine PCB-Belastung unseres Brunnenwassers einstellt, dieses wird dann gesundheitsgefährdend und ist nicht mehr benutzbar. Eine mögliche Verfrachtung des PCBs gefährdet die Gesundheit meiner Familie und bedroht das Schutzgut Mensch. Sie vermindert außerdem den Wiederverkaufswert meines Hauses.

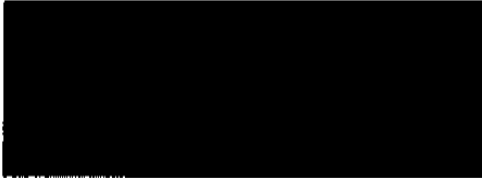
Ich fordere daher:

- a) Die ursprünglichen Sanierungsmaßnahmen vor einer Bebauung abzuschließen. Insbesondere ist die restliche grenzwertüberschreitende PCB-Bodenbelastung im Westen des Grundstücks vollständig auszuräumen! Alle Sanierungsmöglichkeiten sind auszuschöpfen. Plädieren die sanierenden Firmen auf Unverhältnismäßigkeit, haben sie dies durch ein unabhängiges Gutachten zu belegen.
- b) Die sanierenden Firmen haben gutachterlich nachzuweisen, dass unter der Sauberkeitsschicht keine weiteren signifikant grundwassergefährdenden Altlasten mehr vorliegen, also alle wesentlichen Gefahrenquellen vollkommen zweifelsfrei gefunden und entsorgt wurden.

- c) Das Bodengutachten der ERM GmbH muss vom Umweltreferat erst abschließend bewertet werden. Das Umweltreferat muss ein eigenes, unabhängiges Bodengutachten erstellen lassen.
 - d) Das Wasserwirtschaftsamt hat ein hydrogeologisches Gutachten zu veranlassen, welches insbesondere auch die Ausbreitung und Verfrachtung des PCB belasteten Grundwassers untersucht.
 - e) Vor der Bebauung hat das ausführende Unternehmen durch ein baustoffliches Gutachten zu belegen, dass die für die Tiefgarage verwendeten Baustoffe keine negativen physikalisch-chemischen Auswirkungen auf die Mobilisation des PCBs aus dem Boden haben.
 - f) Im Zuge der Neubebauung ist sicherzustellen, dass es zu keinem Eingriff ins Grundwasser kommt.
 - g) Bis zur vollständigen Sanierung hat das BMI-Gelände im Altlastenkataster zu verbleiben.
 - h) Den Mitgliedern des Bausenats und den Anwohnern sind das Bodengutachten und das hydrogeologische Gutachten im Original und in gekürzter, verständlicher Zusammenfassung zugänglich zu machen.
 - i) Ich beantrage den Zeitraum für die Bürgerbeteiligung während der 1. Auslage bis zur Veröffentlichung der in h) genannten Gutachten zu verlängern. Alternativ ist erneut Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben, wenn die Gutachten vorliegen. Ich kann mich erst abschließend äußern, nachdem diese entscheidenden Gutachten vorliegen.
 - j) Die Böden und Grundwasser der Anwohner sind vor Baubeginn und nach Bauabschluss zur Beweissicherung, auf Kosten der Stadt bzw. des Bauwerbers oder des Bauherrn, zu beproben und auf etwaige, relevante Schadstoffe zu prüfen, damit Rechtsicherheit für Stadt, Bauwerber, Bauherr und Anwohner besteht.
 - k) Es soll ein unabhängiges Gutachten erstellt werden, das untersucht, ob der geänderte Plan das PCB- Grundwasserproblem besser löst als der alte Plan.
 - l) Wegen der großen potentiellen Gefährdung der zukünftigen Bewohner und Anwohner des BMI Geländes, sollte der Bausenat die Stellungnahmen von Umweltreferat und Wasserwirtschaftsamt nicht politisch überstimmen. In diesem Planverfahren muss allein nach wissenschaftlicher Faktenlage entschieden werden. Jegliches auch noch so kleine Restrisiko ist auszuschließen.
8. Ich zweifle die Rechtmäßigkeit des beschleunigten Verfahrens nach §13a BauGB an, da die beiden unabdingbaren Gutachten (abschließendes Bodengutachten, hydrogeologisches Gutachten mit Wassermodell insbesondere zur PCB-Verfrachtung) nicht vorliegen. Im vorliegenden Fall ist jedoch eine besonders gründliche Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB indiziert. Dies wegen §1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB. Es sind nämlich erhebliche Auswirkungen auf Grundwasser und Boden zu erwarten.

9. Es sollen zwölf, gleichhohe, viergeschossige Fremdkörper in extrem nachverdichteter Form, in Kasernenbauweise, direkt vor meiner Nase errichtet werden. Die Aufschüttung/Erhöhung des Geländes im Bereich von 1-1,5m ist eine optische Zumutung für die direkten Anwohner in der ersten Reihe. Durch diese grobe Verletzung der allgemeinen Grundlagen des guten Städtebaus sinkt die Lebensqualität auf meinem Grundstück und im neuen Viertel deutlich. Das Schutzgut Landschaftsbild wird gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan deutlich schlechter gestellt. In Kombination mit den Risiken bezüglich einer Zunahme der Grundhochwasserproblematik und damit einhergehend einem Verfrachtungsrisiko der PCB-Altlasten auf mein Grundstück befürchte ich einen deutlichen Verlust beim Wiederverkaufswert meiner Immobilie. Daher fordere ich vor Genehmigung des geänderten Bebauungsplans ein Gutachten über den zu erwartenden Wertverlust meiner Immobilie in der Folge der Neuplanung zu erstellen. Hiermit fordere ich Garantien die möglichen Wertminderungen meiner Immobilie, verursacht durch den geänderten Bebauungsplan, auszugleichen. Stellen Sie dar, ob in diesem Zusammenhang entsprechende Rückstellungen gebildet werden.
10. Ich bezweifle, dass beim geänderten Plan im Sinne aller relevanter Beteiligter entschieden wurde. Bitte legen Sie ausführlich dar, inwieweit beim geänderten Bebauungsplan jetzt schon die Interessen der Anwohner berücksichtigt wurden!
11. Bitte legen Sie ausführlich dar, auf welcher Basis im Bausenat seriös über diesen Bebauungsplan entschieden werden konnte, obwohl die wesentlichen Gutachten nicht vorlagen!
12. In der Begründung zum neuen Plan wird im Absatz 4.1 folgendes ausgeführt „Es werden in starkem Maße Eigentums- und Mietwohnungen benötigt, während die Nachfrage nach Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern eher stagniert oder sogar rückläufig ist. Als Folge dessen wird im vorliegenden Deckblatt nunmehr ausschließlich Geschosswohnungsbau vorgesehen.“. Bitte belegen Sie dies anhand von Zahlen! Landshut ist die am zweitstärksten wachsende Stadt Deutschlands. Landshut West ist das begehrteste Wohnviertel innerhalb Landshuts. Meines Erachtens werden aktuell in Landshut West Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser nach wie vor stark nachgefragt.
13. Zuzugsplanung: Wie hoch ist das geplante jährliche Wachstum der Einwohnerzahlen in Landshut, dem ja mit verdichteter Bebauungsplanung Rechnung getragen werden soll? Welcher Anteil dieser steigenden Zahlen an Einwohnern ist dem Zuzug geschuldet? Inwieweit ist die Schaffung von Wohnraum für Zuziehende Aufgabe von Landshut und wie werden hier die Interessen der Landshuter Bürger vertreten?
14. Wie gliedert sich der geänderte Bebauungsplan in eine bürgerfreundliche städtische Gesamtplanung des Viertels ein? Bitte stellen Sie das Gesamtkonzept für das Klötzlmüllerviertel, inkl. Sicherstellung von ausreichend Freiraumgestaltung, Begegnungsstätten und der biologischen Erhaltung des Klötzlmühlbachs ausführlich dar!

15. Bitte legen Sie die konkreten Pläne und Gutachten vor, mit denen sich die umliegenden Krippen, Kindergärten und Schulen auf diese Mehrbelastung vorbereiten!
16. Der aus dem Vorgängerplan in alter Größe übernommene Kinderspielplatz ist aufgrund der Verdreifachung der Einwohnerzahl im neuen Plan zu klein und liegt unter den gesetzlichen Vorgaben!
17. Im Zuge des Klimawandels werden sich die Temperaturen und Starkregenereignisse in den nächsten Jahrzehnten sicher erhöhen. Stellen Sie bitte ausführlich dar, inwieweit diese Entwicklungen in der extrem verdichteten und versiegelten Neuplanung berücksichtigt wurden, in dem Grünflächen und große Bäume kaum vorkommen.



An das Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Luitpoldstr. 29
84034 Landshut

Landshut, den 19.08.2019

**Einspruch gegen die / Stellungnahme zur
Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02-34 mit Deckblatt 1
„Zwischen Klötzlmüllerstraße und Klötzlmühlbach“ vom 28.06.2019**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit lege ich Einspruch gegen die Änderungen des im Betreff genannten Bebauungsplanes ein, weil ich als Anwohner durch die Neuplanung in meinen persönlichen Rechten unzumuthar beeinträchtigt werde. Ich fordere Sie auf zu folgenden Punkten detailliert, hinterlegt mit Gutachten, Stellung zu beziehen und diese Punkte entsprechend in eine Überarbeitung der Bebauungsplanung einfließen zu lassen.

Mein Einspruch begründet sich wie folgt:

1. Die Zahl der Wohneinheiten wurde gegenüber dem ursprünglichen Plan vervierfacht. Damit vervielfacht sich auch die Zahl der an- und abfahrenden Autos. Die bisherige verkehrliche Erschließung in der Umgebung des Plangebiets kann den zu erwartenden zusätzlichen Verkehr nicht aufnehmen. Insbesondere die Situierung der drei Tiefgaragenausfahrten ist groh rücksichtslos und führt zu einem erheblichen Zuwachs an Verkehr und somit zu grober Überlastung des Kreuzeckwegs und des Seitenarms der Klötzlmüllerstraße. Es kommt zu erhöhten Luftschadstoff- und Lärmemissionen. Ich gehe davon aus, dass der Geräuschspitzenpegel von 60 dB-A deutlich überschritten wird. Dies führt zu einer unzumutbaren nächtlichen Lärmbelästigung. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und Verkehrssicherheit werden nicht gewahrt. Daher fordere ich ein verkehrsinfrastrukturelles Gutachten um zu überprüfen, ob die umgebenden Straßen der zusätzlichen Belastung überhaupt gewachsen sind. Explizit soll darin die Eignung des Kreuzeckwegs als Hauptzufahrtsstraße zum neuen Wohngebiet validiert werden. Ferner fordere ich vorab ein schalltechnisches Gutachten und ein Gutachten bezüglich der Luftschadstoffe, welche die Auswirkungen der geänderten Planung untersuchen.

2. Ich zweifle an, dass die vorgesehenen Bewohner-Parkplätze (225 Tiefgarage + 47 oberirdisch) bei 186 Wohneinheiten ausreichend sind und befürchte eine deutliche Verschlechterung der Parksituation für die Anwohner. Wie ist sichergestellt, dass die 272 Parkplätze auch wirklich zum Abstellen der Fahrzeuge genutzt werden? Häufig nutzen Bewohner Stellplätze für andere Anwendungen (Roller, Fahrräder etc.) und die Autos parken dann wieder im Viertel. Von wie vielen PKW, die täglich zu Besuch kommen, gehen Sie aus und auf welcher Basis wurde dies ermittelt? Wo ist geplant dass diese Fahrzeuge parken? II Stellplätze sind dafür sicher nicht ausreichend. Stellen Sie ausführlich dar, wo die Bewohner des neuen Viertels parken sollen, wenn die Tiefgaragen bei einem Grundhochwasser oder einer Überschwemmung volllaufen sollten.
3. Der zunehmende Verkehr, durch die beiden Tiefgaragenausfahrten, im unterdimensionierten Kreuzeckweg, der keinen Bürgersteig hat, gefährdet die Sicherheit der meiner Kinder auf Ihrem Schulweg. Das Schutzgut Mensch wird also erneut gefährdet. Ich fordere daher eine Verlegung der Tiefgaragenausfahrten an die Klötzlmüllerstraße, die dafür ausreichend dimensioniert ist. Des Weiteren fordere ich vor Genehmigung des Bebauungsplans ein Gutachten zu seinen Auswirkungen auf die Schulwegsicherheit des Kreuzeckwegs.
4. Die vorgesehene Grundflächen- und Geschossflächenzahl auf dem BMI-Gelände sind meines Erachtens zu hoch, die Bebauung ist insgesamt zu dicht. Die extreme Verdichtung zwischen den Häusern überträgt sich auf mein anliegendes Grundstück und gefährdet meine Gesundheit durch zu geringe Durchlüftung, Hitzestau im Sommer, steigende Luftschadstoffe und erhöhte Lärmemissionen. Auf Grund der oben genannten Punkte fordere ich ein schalltechnisches Gutachten und ein Gutachten bezüglich der Luftschadstoffe, welche die Auswirkungen des gesamten neuen Quartiers auf die bestehenden Anwohner untersucht.
5. Durch die geplanten Tiefgaragen kommt es zu einem Eingriff in den Grundwasserkörper. Ich befürchte starke Auswirkungen auf Strömungsstärke und -verlauf. Unter Umständen habe ich dann verstärkt Wasser im Keller. Durch die Wirkung des Grundhochwassers auf das Mauerwerk des Kellers einerseits und die Möglichkeit von Setzungen und Unterspülungen andererseits, befürchte ich eine mögliche, verstärkte Schädigung der Bausubstanz meines Hauses. Daher fordere ich ein hydrogeologisches Gutachten mit Grundwassermodell und ein aktuelles unabhängiges Bodengutachten, um die genannten Gefahren abschätzen zu können. Außerdem fordere ich vor konkreten Baumaßnahmen ein Beweissicherungsgutachten meines Hauses (Risse im Haus/Keller, Nässe/Feuchtigkeit Keller, etc.) auf Kosten des Bauherrn. Dies ist insbesondere im Falle einer Bspundwandung der Baugrube, im Zuge von Baumaßnahmen an meiner unmittelbaren Grundstücksgrenze zur BMI, eine unabdingbare Notwendigkeit. Ferner fordere ich vor Baubeginn Garantien des Bauherrn für etwaig entstehende Schäden aufzukommen. Falls noch nicht vorhanden, fordere ich neue dauerhafte Grundwassermessstellen direkt auf dem Gelände der BMI zu errichten, damit der Stand und Verlauf des Grundwassers vor, während und nach der Bebauung exakt und beweiskräftig erfasst werden kann. Nur so haben Anwohner, Bauträger und Stadt Rechtssicherheit bei später auftretenden Schäden.
6. Bei der Neuplanung ist eine extreme Versiegelung auf dem Gelände vorgesehen. Im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse stellt dies eine große Gefahr für die umliegenden Anwohner

dar. Wegen der PCB-Altlasten darf das Niederschlagswasser nicht versickern, sondern muss im Regelfall der Kanalisation zugeführt werden. Verschärfend kommt dazu, dass das zu bebauende Gelände beim geänderten Plan gegenüber den anliegenden Anwohnergrundstücken eine große Geländeerhöhung aufweist. Im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse besteht die Gefahr, dass die Versickerungsfähigkeit des Geländes nicht ausreicht, die Kanalisation überlastet ist, und das Niederschlagswasser vom erhöhten BMI-Gelände auf die anliegenden Grundstücke abgedrängt wird. Bereits in der Vergangenheit kam es dadurch zu Rückstauungen und Wassereinbrüchen in den Kellern. Durch die Neubebauung ist diesbezüglich mit einer weiteren Verschlechterung zu rechnen. Dies führt zu einem enormen Grundhochwasser- und Überschwemmungsrisiko Risiko für mein Grundstück. Daher fordere ich ein Gutachten welches untersucht, ob die Kapazität der umliegenden Kanalisation im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse ausreichend dimensioniert ist. Ferner fordere ich ein Gutachten, um zu untersuchen, ob die Überdeckung der nicht bebauten Tiefgaragenbereiche, die Überdeckung auf den begrünten Flachdächern, die privaten versickerungsfähigen Hofflächen und die „vertikale Stapelung“ ausreichen, um im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse eine spürbare hydraulische Entlastung der Kanalisation zu gewährleisten.

7. Das Planungsgebiet ist flächenhaft mit PCB belastet. Im Grundwasser liegen die PCB-Belastungen noch im Bereich des Stufe-2-Wertes. Wie bei den Punkten 5. und 6. ausführlich dargestellt, gibt es durch die geänderte Planung erhebliche Grundwasserrisiken für die Anwohner. Es ist ohne weiteres zu erwarten, dass durch die Änderungen im Bebauungsplan neue Grundwasserhöhen und -strömungen auftreten und in der Folge mit PCB kontaminiertes Grundwasser auf die benachbarten Grundstücke, darunter auch mein Grundstück, verfrachtet wird. Es ist auch denkbar, dass sich eine PCB-Belastung unseres Brunnenwassers einstellt, dieses wird dann gesundheitsgefährdend und ist nicht mehr benutzbar. Eine mögliche Verfrachtung des PCBs gefährdet die Gesundheit meiner Familie und bedroht das Schutzgut Mensch. Sie vermindert außerdem den Wiederverkaufswert meines Hauses.

Ich fordere daher:

- a) Die ursprünglichen Sanierungsmaßnahmen vor einer Bebauung abzuschließen. Alle Sanierungsmöglichkeiten sind auszuschöpfen. Plädieren die sanierenden Firmen auf Unverhältnismäßigkeit, haben sie dies durch ein unabhängiges Gutachten zu belegen.
- b) Die sanierenden Firmen haben gutachterlich nachzuweisen, dass unter der Sauberkeitsschicht keine weiteren signifikant grundwassergefährdenden Altlasten mehr vorliegen, also alle wesentlichen Gefahrenquellen vollkommen zweifelsfrei gefunden und entsorgt wurden.
- c) Das Bodengutachten der ERM GmbH muss vom Umweltreferat erst abschließend bewertet werden. Das Umweltreferat muss ein eigenes, unabhängiges Bodengutachten erstellen lassen.
- d) Das Wasserwirtschaftsamt hat ein hydrogeologisches Gutachten zu veranlassen, welches insbesondere auch die Ausbreitung und Verfrachtung des PCB belasteten Grundwassers untersucht.

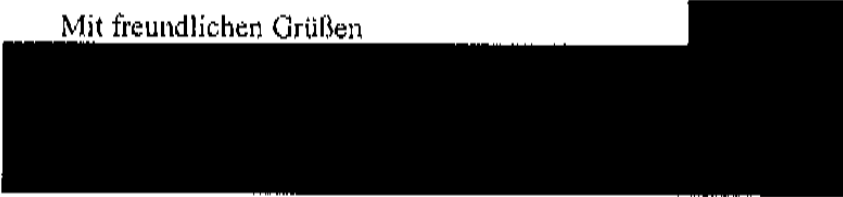
- e) Vor der Bebauung hat das ausführende Unternehmen durch ein baustoffliches Gutachten zu belegen, dass die für die Tiefgarage verwendeten Baustoffe keine negativen physikalisch-chemischen Auswirkungen auf die Mobilisation des PCBs aus dem Boden haben.
 - f) Im Zuge der Neubebauung ist sicherzustellen, dass es zu keinem Eingriff ins Grundwasser kommt.
 - g) Bis zur vollständigen Sanierung hat das BMI-Gelände im Altlastenkataster zu verbleiben.
 - h) Den Mitgliedern des Bausenats und den Anwohnern sind das Bodengutachten und das hydrogeologische Gutachten im Original und in gekürzter, verständlicher Zusammenfassung zugänglich zu machen.
 - i) Ich beantrage den Zeitraum für die Bürgerbeteiligung während der 1. Auslage bis zur Veröffentlichung der in h) genannten Gutachten zu verlängern. Alternativ ist erneut Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben, wenn die Gutachten vorliegen. Ich kann mich erst abschließend äußern, nachdem diese entscheidenden Gutachten vorliegen.
 - j) Die Böden und Grundwasser der Anwohner sind vor Baubeginn und nach Bauabschluss zur Beweissicherung, auf Kosten der Stadt bzw. des Bauwerbers oder des Bauherrn, zu beproben und auf etwaige, relevante Schadstoffe zu prüfen, damit Rechtsicherheit für Stadt, Bauwerber, Bauherr und Anwohner besteht.
 - k) Es soll ein unabhängiges Gutachten erstellt werden, das untersucht, ob der geänderte Plan das PCB- Grundwasserproblem besser löst als der alte Plan.
 - l) Wegen der großen potentiellen Gefährdung der zukünftigen Bewohner und Anwohner des BMI Geländes, sollte der Bausenat die Stellungnahmen von Umweltreferat und Wasserwirtschaftsamt nicht politisch überstimmen. In diesem Planverfahren muss allein nach wissenschaftlicher Faktenlage entschieden werden. Jegliches auch noch so kleine Restrisiko ist auszuschließen.
8. Ich zweifle die Rechtmäßigkeit des beschleunigten Verfahrens nach §13a BauGB an, da die beiden unabdingbaren Gutachten (abschließendes Bodengutachten, hydrogeologisches Gutachten mit Wassermmodell insbesondere zur PCB-Verfrachtung) nicht vorliegen. Im vorliegenden Fall ist jedoch eine besonders gründliche Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB indiziert. Dies wegen §1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB. Es sind nämlich erhebliche Auswirkungen auf Grundwasser und Boden zu erwarten.

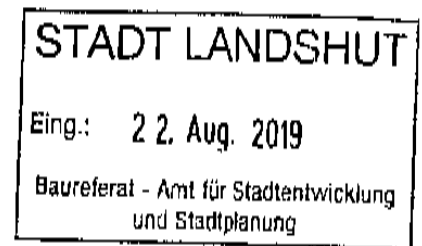
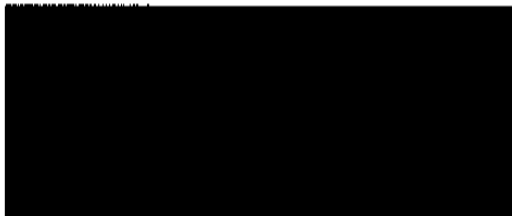
9. Es sollen zwölf, gleichhohe, viergeschossige Fremdkörper in extrem nachverdichteter Form, in Kasernenbauweise, direkt vor meiner Nase errichtet werden. Die Aufschüttung/Erhöhung des Geländes im Bereich von 1-1,5m ist eine optische Zumutung für die Anwohner. Durch diese grobe Verletzung der allgemeinen Grundlagen des guten Städtebaus sinkt die Lebensqualität auf meinem Grundstück und im neuen Viertel deutlich. Das Schutzgut Landschaftsbild wird gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan deutlich schlechter gestellt. In Kombination mit den Risiken bezüglich einer Zunahme der Grundhochwasserproblematik und damit einhergehend einem Verfrachtungsrisiko der PCB-Altlasten auf mein Grundstück befürchte ich einen deutlichen Verlust beim Wiederverkaufswert meiner Immobilie. Daher fordere ich vor Genehmigung des geänderten Bebauungsplans ein Gutachten über den zu erwartenden Wertverlust meiner Immobilie in der Folge der Neuplanung zu erstellen. Hiermit fordere ich Garantien die möglichen Wertminderungen meiner Immobilie, verursacht durch den geänderten Bebauungsplan, auszugleichen. Stellen Sie dar, ob in diesem Zusammenhang entsprechende Rückstellungen gebildet werden.
10. Ich bezweifle, dass beim geänderten Plan im Sinne aller relevanter Beteiligter entschieden wurde. Bitte legen Sie ausführlich dar, inwieweit beim geänderten Bebauungsplan jetzt schon die Interessen der Anwohner berücksichtigt wurden!
11. Bitte legen Sie ausführlich dar, auf welcher Basis im Bausenat seriös über diesen Bebauungsplan entschieden werden konnte, obwohl die wesentlichen Gutachten nicht vorlagen!
12. In der Begründung zum neuen Plan wird folgendes ausgeführt „Es werden in starkem Maße Eigentums- und Mietwohnungen benötigt, während die Nachfrage nach Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern eher stagniert oder sogar rückläufig ist. Als Folge dessen wird im vorliegenden Deckblatt nunmehr ausschließlich Geschloßwohnungsbau vorgesehen.“ Bitte belegen Sie dies anhand von Zahlen! Landshut ist die am zweitstärksten wachsende Stadt Deutschlands. Landshut West ist das begehrteste Wohnviertel innerhalb Landshuts. Meines Erachtens werden aktuell in Landshut West Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser nach wie vor stark nachgefragt.
13. Zuzugsplanung: Wie hoch ist das geplante jährliche Wachstum der Einwohnerzahlen in Landshut, dem ja mit verdichteter Bebauungsplanung Rechnung getragen werden soll? Welcher Anteil dieser steigenden Zahlen an Einwohnern ist dem Zuzug geschuldet? Inwieweit ist die Schaffung von Wohnraum für Zuziehende Aufgabe von Landshut und wie werden hier die Interessen der Landshuter Bürger vertreten?
14. Wie gliedert sich der geänderte Bebauungsplan in eine bürgerfreundliche städtische Gesamtplanung des Viertels ein? Bitte stellen Sie das Gesamtkonzept für das Klötzlmüllerviertel, inkl. Sicherstellung von ausreichend Freiraumgestaltung, Begegnungsstätten und der biologischen Erhaltung des Klötzlmühlbachs ausführlich dar!

15. Bitte legen Sie die konkreten Pläne und Gutachten vor, mit denen sich die umliegenden Krippen, Kindergärten und Schulen auf diese Mehrbelastung vorbereiten!
16. Der aus dem Vorgängerplan in alter Größe übernommene Kinderspielplatz ist aufgrund der Verdreifachung der Einwohnerzahl im neuen Plan zu klein und liegt unter den gesetzlichen Vorgaben!
17. Im Zuge des Klimawandels werden sich die Temperaturen und Starkregenereignisse in den nächsten Jahrzehnten sicher erhöhen. Stellen Sie bitte ausführlich dar, inwieweit diese Entwicklungen in der extrem verdichteten und versiegelten Neuplanung berücksichtigt wurden, in dem Grünflächen und große Bäume kaum vorkommen.

....

Mit freundlichen Grüßen





An das Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Luitpoldstr. 29
84034 Landshut

Landshut, den 19.08.2019

**Einspruch gegen die / Stellungnahme zur
Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02-34 mit Deckblatt 1
„Zwischen Klötzlmüllerstraße und Klötzlmühlbach“ vom 28.06.2019**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit lege ich Einspruch gegen die Änderungen des im Betreff genannten Bebauungsplanes ein, weil ich als Anwohner durch die Neuplanung in meinen persönlichen Rechten unzumutbar beeinträchtigt werde. Ich fordere Sie auf zu folgenden Punkten detailliert, hinterlegt mit Gutachten, Stellung zu beziehen und diese Punkte entsprechend in eine Überarbeitung der Bebauungsplanung einfließen zu lassen.

Mein Einspruch begründet sich wie folgt:

1. Die Zahl der Wohneinheiten wurde gegenüber dem ursprünglichen Plan vervierfacht. Damit vervielfacht sich auch die Zahl der an- und abfahrenden Autos. Die bisherige verkehrliche Erschließung in der Umgebung des Plangebiets kann den zu erwartenden zusätzlichen Verkehr nicht aufnehmen. Insbesondere die Situierung der drei Tiefgaragenausfahrten ist grob rücksichtslos und führt zu einem erheblichen Zuwachs an Verkehr und somit zu grober Überlastung des Kreuzeckwegs und des Seitenarms der Klötzlmüllerstraße. Es kommt zu erhöhten Luftschadstoff- und Lärmemissionen. Ich gehe davon aus, dass der Geräuschspitzenpegel von 60 dB-A deutlich überschritten wird. Dies führt zu einer unzumutbaren nächtlichen Lärmbelästigung. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und Verkehrssicherheit werden nicht gewahrt. Daher fordere ich ein verkehrsinfrastrukturelles Gutachten um zu überprüfen, ob die umgebenden Straßen der zusätzlichen Belastung überhaupt gewachsen sind. Explizit soll darin die Eignung des Kreuzeckwegs als Hauptzufahrtsstraße zum neuen Wohngebiet validiert werden. Ferner fordere ich vorab ein schalltechnisches Gutachten und ein Gutachten bezüglich der Luftschadstoffe, welche die Auswirkungen der geänderten Planung untersuchen.

2. Ich zweifle an, dass die vorgesehenen Bewohner-Parkplätze (225 Tiefgarage + 47 oberirdisch) bei 186 Wohneinheiten ausreichend sind und befürchte eine deutliche Verschlechterung der Parksituation für die Anwohner. Wie ist sichergestellt, dass die 272 Parkplätze auch wirklich zum Abstellen der Fahrzeuge genutzt werden? Häufig nutzen Bewohner Stellplätze für andere Anwendungen (Roller, Fahrräder etc.) und die Autos parken dann wieder im Viertel. Von wie vielen PKW, die täglich zu Besuch kommen, gehen Sie aus und auf welcher Basis wurde dies ermittelt? Wo ist geplant dass diese Fahrzeuge parken? 11 Stellplätze sind dafür sicher nicht ausreichend. Stellen Sie ausführlich dar, wo die Bewohner des neuen Viertels parken sollen, wenn die Tiefgaragen bei einem Grundhochwasser oder einer Überschwemmung volllaufen sollten.
3. Der zunehmende Verkehr, durch die beiden Tiefgaragenausfahrten, im unterdimensionierten Kreuzeckweg, der keinen Bürgersteig hat, gefährdet die Sicherheit der meiner Kinder auf Ihrem Schulweg. Das Schutzgut Mensch wird also erneut gefährdet. Ich fordere daher eine Verlegung der Tiefgaragenausfahrten an die Klötzlmüllerstraße, die dafür ausreichend dimensioniert ist. Des Weiteren fordere ich vor Genehmigung des Bebauungsplans ein Gutachten zu seinen Auswirkungen auf die Schulwegsicherheit des Kreuzeckwegs.
4. Die vorgesehene Grundflächen- und Geschossflächenzahl auf dem BMI-Gelände sind meines Erachtens zu hoch, die Bebauung ist insgesamt zu dicht. Die extreme Verdichtung zwischen den Häusern überträgt sich auf mein anliegendes Grundstück und gefährdet meine Gesundheit durch zu geringe Durchlüftung, Hitzestau im Sommer, steigende Luftschadstoffe und erhöhte Lärmemissionen. Auf Grund der oben genannten Punkte fordere ich ein schalltechnisches Gutachten und ein Gutachten bezüglich der Luftschadstoffe, welche die Auswirkungen des gesamten neuen Quartiers auf die bestehenden Anwohner untersucht.
5. Durch die geplanten Tiefgaragen kommt es zu einem Eingriff in den Grundwasserkörper. Ich befürchte starke Auswirkungen auf Strömungsstärke und -verlauf. Unter Umständen habe ich dann verstärkt Wasser im Keller. Durch die Wirkung des Grundhochwassers auf das Mauerwerk des Kellers einerseits und die Möglichkeit von Setzungen und Unterspülungen andererseits, befürchte ich eine mögliche, verstärkte Schädigung der Bausubstanz meines Hauses. Daher fordere ich ein hydrogeologisches Gutachten mit Grundwassermodell und ein aktuelles unabhängiges Bodengutachten, um die genannten Gefahren abschätzen zu können. Außerdem fordere ich vor konkreten Baumaßnahmen ein Beweissicherungsgutachten meines Hauses (Risse im Haus/Keller, Nässe/Feuchtigkeit Keller, etc.) auf Kosten des Bauherrn. Dies ist insbesondere im Falle einer Besspundwandung der Baugrube, im Zuge von Baumaßnahmen an meiner unmittelbaren Grundstücksgrenze zur BMI, eine unabdingbare Notwendigkeit. Ferner fordere ich vor Baubeginn Garantien des Bauherrn für etwaig entstehende Schäden aufzukommen. Falls noch nicht vorhanden, fordere ich neue dauerhafte Grundwassermessstellen direkt auf dem Gelände der BMI zu errichten, damit der Stand und Verlauf des Grundwassers vor, während und nach der Bebauung exakt und beweiskräftig erfasst werden kann. Nur so haben Anwohner, Bauträger und Stadt Rechtssicherheit bei später auftretenden Schäden.
6. Bei der Neuplanung ist eine extreme Versiegelung auf dem Gelände vorgesehen. Im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse stellt dies eine große Gefahr für die umliegenden Anwohner

dar. Wegen der PCB-Altlasten darf das Niederschlagswasser nicht versickern, sondern muss im Regelfall der Kanalisation zugeführt werden. Verschärfend kommt dazu, dass das zu bebauende Gelände beim geänderten Plan gegenüber den anliegenden Anwohnergrundstücken eine große Geländeerhöhung aufweist. Im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse besteht die Gefahr, dass die Versickerungsfähigkeit des Geländes nicht ausreicht, die Kanalisation überlastet ist, und das Niederschlagswasser vom erhöhten BMI-Gelände auf die anliegenden Grundstücke abgedrängt wird. Bereits in der Vergangenheit kam es dadurch zu Rückstauungen und Wassereinbrüchen in den Kellern. Durch die Neubebauung ist diesbezüglich mit einer weiteren Verschlechterung zu rechnen. Dies führt zu einem enormen Grundhochwasser- und Überschwemmungsrisiko Risiko für mein Grundstück. Daher fordere ich ein Gutachten welches untersucht, ob die Kapazität der umliegenden Kanalisation im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse ausreichend dimensioniert ist. Ferner fordere ich ein Gutachten, um zu untersuchen, ob die Überdeckung der nicht bebauten Tiefgaragenbereiche, die Überdeckung auf den begrünten Flachdächern, die privaten versickerungsfähigen Hofflächen und die „vertikale Stapelung“ ausreichen, um im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse eine spürbare hydraulische Entlastung der Kanalisation zu gewährleisten.

7. Das Planungsgebiet ist flächenhaft mit PCB belastet. Im Grundwasser liegen die PCB-Belastungen noch im Bereich des Stufe-2-Wertes. Wie bei den Punkten 5. und 6. ausführlich dargestellt, gibt es durch die geänderte Planung erhebliche Grundwasserrisiken für die Anwohner. Es ist ohne weiteres zu erwarten, dass durch die Änderungen im Bebauungsplan neue Grundwasserhöhen und -strömungen auftreten und in der Folge mit PCB kontaminiertes Grundwasser auf die benachbarten Grundstücke, darunter auch mein Grundstück, verfrachtet wird. Es ist auch denkbar, dass sich eine PCB-Belastung unseres Brunnenwassers einstellt, dieses wird dann gesundheitsgefährdend und ist nicht mehr benutzbar. Eine mögliche Verfrachtung des PCBs gefährdet die Gesundheit meiner Familie und bedroht das Schutzgut Mensch. Sie vermindert außerdem den Wiederverkaufswert meines Hauses.

Ich fordere daher:

- a) Die ursprünglichen Sanierungsmaßnahmen vor einer Bebauung abzuschließen. Alle Sanierungsmöglichkeiten sind auszuschöpfen. Plädieren die sanierenden Firmen auf Unverhältnismäßigkeit, haben sie dies durch ein unabhängiges Gutachten zu belegen.
- b) Die sanierenden Firmen haben gutachterlich nachzuweisen, dass unter der Sauberkeitsschicht keine weiteren signifikant grundwassergefährdenden Altlasten mehr vorliegen, also alle wesentlichen Gefahrenquellen vollkommen zweifelsfrei gefunden und entsorgt wurden.
- c) Das Bodengutachten der ERM GmbH muss vom Umweltreferat erst abschließend bewertet werden. Das Umweltreferat muss ein eigenes, unabhängiges Bodengutachten erstellen lassen.
- d) Das Wasserwirtschaftsamt hat ein hydrogeologisches Gutachten zu veranlassen, welches insbesondere auch die Ausbreitung und Verfrachtung des PCB belasteten Grundwassers untersucht.

- e) Vor der Bebauung hat das ausführende Unternehmen durch ein baustoffliches Gutachten zu belegen, dass die für die Tiefgarage verwendeten Baustoffe keine negativen physikalisch-chemischen Auswirkungen auf die Mobilisation des PCBs aus dem Boden haben.
 - f) Im Zuge der Neubebauung ist sicherzustellen, dass es zu keinem Eingriff ins Grundwasser kommt.
 - g) Bis zur vollständigen Sanierung hat das BMI-Gelände im Altlastenkataster zu verbleiben.
 - h) Den Mitgliedern des Bausenats und den Anwohnern sind das Bodengutachten und das hydrogeologische Gutachten im Original und in gekürzter, verständlicher Zusammenfassung zugänglich zu machen.
 - i) Ich beantrage den Zeitraum für die Bürgerbeteiligung während der 1. Auslage bis zur Veröffentlichung der in h) genannten Gutachten zu verlängern. Alternativ ist erneut Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben, wenn die Gutachten vorliegen. Ich kann mich erst abschließend äußern, nachdem diese entscheidenden Gutachten vorliegen.
 - j) Die Böden und Grundwasser der Anwohner sind vor Baubeginn und nach Bauabschluss zur Beweissicherung, auf Kosten der Stadt bzw. des Bauwerbers oder des Bauherrn, zu beproben und auf etwaige, relevante Schadstoffe zu prüfen, damit Rechtsicherheit für Stadt, Bauwerber, Bauherr und Anwohner besteht.
 - k) Es soll ein unabhängiges Gutachten erstellt werden, das untersucht, ob der geänderte Plan das PCB- Grundwasserproblem besser löst als der alte Plan.
 - l) Wegen der großen potentiellen Gefährdung der zukünftigen Bewohner und Anwohner des BMI Geländes, sollte der Bausenat die Stellungnahmen von Umweltreferat und Wasserwirtschaftsamt nicht politisch überstimmen. In diesem Planverfahren muss allein nach wissenschaftlicher Faktenlage entschieden werden. Jegliches auch noch so kleine Restrisiko ist auszuschließen.
8. Ich zweifle die Rechtmäßigkeit des beschleunigten Verfahrens nach §13a BauGB an, da die beiden unabdingbaren Gutachten (abschließendes Bodengutachten, hydrogeologisches Gutachten mit Wassermodell insbesondere zur PCB-Verfrachtung) nicht vorliegen. Im vorliegenden Fall ist jedoch eine besonders gründliche Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB indiziert. Dies wegen §1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB. Es sind nämlich erhebliche Auswirkungen auf Grundwasser und Boden zu erwarten.

9. Es sollen zwölf, gleichhohe, viergeschossige Fremdkörper in extrem nachverdichteter Form, in Kasernenbauweise, direkt vor meiner Nase errichtet werden. Die Aufschüttung/Erhöhung des Geländes im Bereich von 1-1,5m ist eine optische Zumutung für die Anwohner. Durch diese grobe Verletzung der allgemeinen Grundlagen des guten Städtebaus sinkt die Lebensqualität auf meinem Grundstück und im neuen Viertel deutlich. Das Schutzgut Landschaftsbild wird gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan deutlich schlechter gestellt. In Kombination mit den Risiken bezüglich einer Zunahme der Grundhochwasserproblematik und damit einhergehend einem Verfrachtungsrisiko der PCB-Altlasten auf mein Grundstück befürchte ich einen deutlichen Verlust beim Wiederverkaufswert meiner Immobilie. Daher fordere ich vor Genehmigung des geänderten Bebauungsplans ein Gutachten über den zu erwartenden Wertverlust meiner Immobilie in der Folge der Neuplanung zu erstellen. Hiermit fordere ich Garantien die möglichen Wertminderungen meiner Immobilie, verursacht durch den geänderten Bebauungsplan, auszugleichen. Stellen Sie dar, ob in diesem Zusammenhang entsprechende Rückstellungen gebildet werden.
10. Ich bezweifle, dass beim geänderten Plan im Sinne aller relevanter Beteiligter entschieden wurde. Bitte legen Sie ausführlich dar, inwieweit beim geänderten Bebauungsplan jetzt schon die Interessen der Anwohner berücksichtigt wurden!
11. Bitte legen Sie ausführlich dar, auf welcher Basis im Bausenat seriös über diesen Bebauungsplan entschieden werden konnte, obwohl die wesentlichen Gutachten nicht vorlagen!
12. In der Begründung zum neuen Plan wird folgendes ausgeführt „Es werden in starkem Maße Eigentums- und Mietwohnungen benötigt, während die Nachfrage nach Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern eher stagniert oder sogar rückläufig ist. Als Folge dessen wird im vorliegenden Deckblatt nunmehr ausschließlich Geschößwohnungsbau vorgesehen.“. Bitte belegen Sie dies anhand von Zahlen! Landshut ist die am zweitstärksten wachsende Stadt Deutschlands. Landshut West ist das begehrteste Wohnviertel innerhalb Landshuts. Meines Erachtens werden aktuell in Landshut West Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser nach wie vor stark nachgefragt.
13. Zuzugsplanung: Wie hoch ist das geplante jährliche Wachstum der Einwohnerzahlen in Landshut, dem ja mit verdichteter Bebauungsplanung Rechnung getragen werden soll? Welcher Anteil dieser steigenden Zahlen an Einwohnern ist dem Zuzug geschuldet? Inwieweit ist die Schaffung von Wohnraum für Zuziehende Aufgabe von Landshut und wie werden hier die Interessen der Landshuter Bürger vertreten?
14. Wie gliedert sich der geänderte Bebauungsplan in eine bürgerfreundliche städtische Gesamtplanung des Viertels ein? Bitte stellen Sie das Gesamtkonzept für das Klötzlmüllerviertel, inkl. Sicherstellung von ausreichend Freiraumgestaltung, Begegnungsstätten und der biologischen Erhaltung des Klötzlmühlbachs ausführlich dar!

15. Bitte legen Sie die konkreten Pläne und Gutachten vor, mit denen sich die umliegenden Krippen, Kindergärten und Schulen auf diese Mehrbelastung vorbereiten!
16. Der aus dem Vorgängerplan in alter Größe übernommene Kinderspielplatz ist aufgrund der Verdreifachung der Einwohnerzahl im neuen Plan zu klein und liegt unter den gesetzlichen Vorgaben!
17. Im Zuge des Klimawandels werden sich die Temperaturen und Starkregenereignisse in den nächsten Jahrzehnten sicher erhöhen. Stellen Sie bitte ausführlich dar, inwieweit diese Entwicklungen in der extrem verdichteten und versiegelten Neuplanung berücksichtigt wurden, in dem Grünflächen und große Bäume kaum vorkommen.

Mit freundlichen Grüßen

Ort, Datum, Unterschrift





An das Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Luitpoldstr. 29
84034 Landshut

Landshut, den 19.08.2019

**Einspruch gegen die / Stellungnahme zur
Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02-34 mit Deckblatt 1
„Zwischen Klötzlmüllerstraße und Klötzlmühlbach“ vom 28.06.2019**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit lege ich Einspruch gegen die Änderungen des im Betreff genannten Bebauungsplanes ein, weil ich als Anwohner durch die Neuplanung in meinen persönlichen Rechten unzumutbar beeinträchtigt werde. Ich fordere Sie auf zu folgenden Punkten detailliert, hinterlegt mit Gutachten, Stellung zu beziehen und diese Punkte entsprechend in eine Überarbeitung der Bebauungsplanung einfließen zu lassen.

Mein Einspruch begründet sich wie folgt:

1. Die Zahl der Wohneinheiten wurde gegenüber dem ursprünglichen Plan vervierfacht. Damit vervielfacht sich auch die Zahl der an- und abfahrenden Autos. Die bisherige verkehrliche Erschließung in der Umgebung des Plangebiets kann den zu erwartenden zusätzlichen Verkehr nicht aufnehmen. Insbesondere die Situierung der drei Tiefgaragenausfahrten ist grub rücksichtslos und führt zu einem erheblichen Zuwachs an Verkehr und somit zu grober Überlastung des Kreuzeckwegs und des Seitenarms der Klötzlmüllerstraße. Es kommt zu erhöhten Luftschadstoff- und Lärmemissionen. Ich gehe davon aus, dass der Geräuschspitzenpegel von 60 dB-A deutlich überschritten wird. Dies führt zu einer unzumutbaren nächtlichen Lärmbelästigung. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und Verkehrssicherheit werden nicht gewahrt. Daher fordere ich ein verkehrsinfrastrukturelles Gutachten um zu überprüfen, ob die umgebenden Straßen der zusätzlichen Belastung überhaupt gewachsen sind. Explizit soll darin die Eignung des Kreuzeckwegs als Hauptzufahrtsstraße zum neuen Wohngebiet validiert werden. Ferner fordere ich vorab ein schalltechnisches Gutachten und ein Gutachten bezüglich der Luftschadstoffe, welche die Auswirkungen der geänderten Planung untersuchen.

2. Ich zweifle an, dass die vorgesehenen Bewohner-Parkplätze (225 Tiefgarage + 47 oberirdisch) bei 186 Wohneinheiten ausreichend sind und befürchte eine deutliche Verschlechterung der Parksituation für die Anwohner. Wie ist sichergestellt, dass die 272 Parkplätze auch wirklich zum Abstellen der Fahrzeuge genutzt werden? Häufig nutzen Bewohner Stellplätze für andere Anwendungen (Roller, Fahrräder etc.) und die Autos parken dann wieder im Viertel. Von wie vielen PKW, die täglich zu Besuch kommen, gehen Sie aus und auf welcher Basis wurde dies ermittelt? Wo ist geplant dass diese Fahrzeuge parken? 11 Stellplätze sind dafür sicher nicht ausreichend. Stellen Sie ausführlich dar, wo die Bewohner des neuen Viertels parken sollen, wenn die Tiefgaragen bei einem Grundhochwasser oder einer Überschwemmung volllaufen sollten.
3. Der zunehmende Verkehr, durch die beiden Tiefgaragenausfahrten, im unterdimensionierten Kreuzeckweg, der keinen Bürgersteig hat, gefährdet die Sicherheit der meiner Kinder auf Ihrem Schulweg. Das Schutzgut Mensch wird also erneut gefährdet. Ich fordere daher eine Verlegung der Tiefgaragenausfahrten an die Klötzlmüllerstraße, die dafür ausreichend dimensioniert ist. Des Weiteren fordere ich vor Genehmigung des Bebauungsplans ein Gutachten zu seinen Auswirkungen auf die Schulwegsicherheit des Kreuzeckwegs.
4. Die vorgesehene Grundflächen- und Geschossflächenzahl auf dem BMI-Gelände sind meines Erachtens zu hoch, die Bebauung ist insgesamt zu dicht. Die extreme Verdichtung zwischen den Häusern überträgt sich auf mein anliegendes Grundstück und gefährdet meine Gesundheit durch zu geringe Durchlüftung, Hitzestau im Sommer, steigende Luftschadstoffe und erhöhte Lärmemissionen. Auf Grund der oben genannten Punkte fordere ich ein schalltechnisches Gutachten und ein Gutachten bezüglich der Luftschadstoffe, welche die Auswirkungen des gesamten neuen Quartiers auf die bestehenden Anwohner untersucht.
5. Durch die geplanten Tiefgaragen kommt es zu einem Eingriff in den Grundwasserkörper. Ich befürchte starke Auswirkungen auf Strömungsstärke und -verlauf. Unter Umständen habe ich dann verstärkt Wasser im Keller. Durch die Wirkung des Grundhochwassers auf das Mauerwerk des Kellers einerseits und die Möglichkeit von Setzungen und Unterspülungen andererseits, befürchte ich eine mögliche, verstärkte Schädigung der Bausubstanz meines Hauses. Daher fordere ich ein hydrogeologisches Gutachten mit Grundwassermodell und ein aktuelles unabhängiges Bodengutachten, um die genannten Gefahren abschätzen zu können. Außerdem fordere ich vor konkreten Baumaßnahmen ein Beweissicherungsgutachten meines Hauses (Risse im Haus/Keller, Nässe/Feuchtigkeit Keller, etc.) auf Kosten des Bauherrn. Dies ist insbesondere im Falle einer Bspundwandung der Baugrube, im Zuge von Baumaßnahmen an meiner unmittelbaren Grundstücksgrenze zur BMI, eine unabdingbare Notwendigkeit. Ferner fordere ich vor Baubeginn Garantien des Bauherrn für etwaig entstehende Schäden aufzukommen. Falls noch nicht vorhanden, fordere ich neue dauerhafte Grundwassermessstellen direkt auf dem Gelände der BMI zu errichten, damit der Stand und Verlauf des Grundwassers vor, während und nach der Bebauung exakt und beweiskräftig erfasst werden kann. Nur so haben Anwohner, Bauträger und Stadt Rechtssicherheit bei später auftretenden Schäden.
6. Bei der Neuplanung ist eine extreme Versiegelung auf dem Gelände vorgesehen. Im Falle mehrerer Starkregenereignisse stellt dies eine große Gefahr für die umliegenden Anwohner

dar. Wegen der PCB-Altlasten darf das Niederschlagswasser nicht versickern, sondern muss im Regelfall der Kanalisation zugeführt werden. Verschärfend kommt dazu, dass das zu bebauende Gelände beim geänderten Plan gegenüber den anliegenden Anwohnergrundstücken eine große Geländeerhöhung aufweist. Im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse besteht die Gefahr, dass die Versickerungsfähigkeit des Geländes nicht ausreicht, die Kanalisation überlastet ist, und das Niederschlagswasser vom erhöhten BMI-Gelände auf die anliegenden Grundstücke abgedrängt wird. Bereits in der Vergangenheit kam es dadurch zu Rückstauungen und Wassereintritten in den Kellern. Durch die Neubebauung ist diesbezüglich mit einer weiteren Verschlechterung zu rechnen. Dies führt zu einem enormen Grundhochwasser- und Überschwemmungsrisiko für mein Grundstück. Daher fordere ich ein Gutachten, welches untersucht, ob die Kapazität der umliegenden Kanalisation im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse ausreichend dimensioniert ist. Ferner fordere ich ein Gutachten, um zu untersuchen, ob die Überdeckung der nicht bebauten Tiefgaragenbereiche, die Überdeckung auf den begrünten Flachdächern, die privaten versickerungsfähigen Hofflächen und die „vertikale Stapelung“ ausreichen, um im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse eine spürbare hydraulische Entlastung der Kanalisation zu gewährleisten.

7. Das Planungsgebiet ist flächenhaft mit PCB belastet. Im Grundwasser liegen die PCB-Belastungen noch im Bereich des Stufe-2-Wertes. Wie bei den Punkten 5. und 6. ausführlich dargestellt, gibt es durch die geänderte Planung erhebliche Grundwasserrisiken für die Anwohner. Es ist ohne weiteres zu erwarten, dass durch die Änderungen im Bebauungsplan neue Grundwasserhöhen und -strömungen auftreten und in der Folge mit PCB kontaminiertes Grundwasser auf die benachbarten Grundstücke, darunter auch mein Grundstück, verfrachtet wird. Es ist auch denkbar, dass sich eine PCB-Belastung unseres Brunnenwassers einstellt, dieses wird dann gesundheitsgefährdend und ist nicht mehr benutzbar. Eine mögliche Verfrachtung des PCBs gefährdet die Gesundheit meiner Familie und bedroht das Schutzgut Mensch. Sie vermindert außerdem den Wiederverkaufswert meines Hauses.

Ich fordere daher:

- a) Die ursprünglichen Sanierungsmaßnahmen vor einer Bebauung abzuschließen. Alle Sanierungsmöglichkeiten sind auszuschöpfen. Plädieren die sanierenden Firmen auf Unverhältnismäßigkeit, haben sie dies durch ein unabhängiges Gutachten zu belegen.
- b) Die sanierenden Firmen haben gutachterlich nachzuweisen, dass unter der Sauberkeitsschicht keine weiteren signifikant grundwassergefährdenden Altlasten mehr vorliegen, also alle wesentlichen Gefahrenquellen vollkommen zweifelsfrei gefunden und entsorgt wurden.
- c) Das Bodengutachten der ERM GmbH muss vom Umweltreferat erst abschließend bewertet werden. Das Umweltreferat muss ein eigenes, unabhängiges Bodengutachten erstellen lassen.
- d) Das Wasserwirtschaftsamt hat ein hydrogeologisches Gutachten zu veranlassen, welches insbesondere auch die Ausbreitung und Verfrachtung des PCB belasteten Grundwassers untersucht.

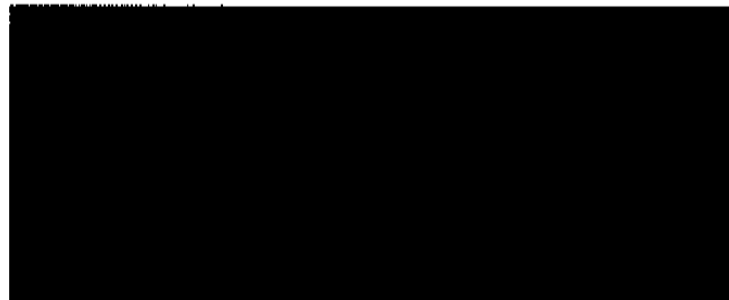
- e) Vor der Bebauung hat das ausführende Unternehmen durch ein baustoffliches Gutachten zu belegen, dass die für die Tiefgarage verwendeten Baustoffe keine negativen physikalisch-chemischen Auswirkungen auf die Mobilisation des PCBs aus dem Boden haben.
 - f) Im Zuge der Neubebauung ist sicherzustellen, dass es zu keinem Eingriff ins Grundwasser kommt.
 - g) Bis zur vollständigen Sanierung hat das BMI-Gelände im Altlastenkataster zu verbleiben.
 - h) Den Mitgliedern des Bausenats und den Anwohnern sind das Bodengutachten und das hydrogeologische Gutachten im Original und in gekürzter, verständlicher Zusammenfassung zugänglich zu machen.
 - i) Ich beantrage den Zeitraum für die Bürgerbeteiligung während der 1. Auslage bis zur Veröffentlichung der in h) genannten Gutachten zu verlängern. Alternativ ist erneut Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben, wenn die Gutachten vorliegen. Ich kann mich erst abschließend äußern, nachdem diese entscheidenden Gutachten vorliegen.
 - j) Die Böden und Grundwasser der Anwohner sind vor Baubeginn und nach Bauabschluss zur Beweissicherung, auf Kosten der Stadt bzw. des Bauwerbers oder des Bauherrn, zu beproben und auf etwaige, relevante Schadstoffe zu prüfen, damit Rechtsicherheit für Stadt, Bauwerber, Bauherr und Anwohner besteht.
 - k) Es soll ein unabhängiges Gutachten erstellt werden, das untersucht, ob der geänderte Plan das PCB- Grundwasserproblem besser löst als der alte Plan.
 - l) Wegen der großen potentiellen Gefährdung der zukünftigen Bewohner und Anwohner des BMI Geländes, sollte der Bausenat die Stellungnahmen von Umweltreferat und Wasserwirtschaftsamt nicht politisch überstimmen. In diesem Planverfahren muss allein nach wissenschaftlicher Faktenlage entschieden werden. Jegliches auch noch so kleine Restrisiko ist auszuschließen.
8. Ich zweifle die Rechtmäßigkeit des beschleunigten Verfahrens nach §13a BauGB an, da die beiden unabdingbaren Gutachten (abschließendes Bodengutachten, hydrogeologisches Gutachten mit Wassermodell insbesondere zur PCB-Verfrachtung) nicht vorliegen. Im vorliegenden Fall ist jedoch eine besonders gründliche Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB indiziert. Dies wegen §1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB. Es sind nämlich erhebliche Auswirkungen auf Grundwasser und Boden zu erwarten.

9. Es sollen zwölf, gleichhohe, viergeschossige Fremdkörper in extrem nachverdichteter Form, in Kasernenbauweise, direkt vor meiner Nase errichtet werden. Die Aufschüttung/Erhöhung des Geländes im Bereich von 1-1,5m ist eine optische Zumutung für die Anwohner. Durch diese grobe Verletzung der allgemeinen Grundlagen des guten Städtebaus sinkt die Lebensqualität auf meinem Grundstück und im neuen Viertel deutlich. Das Schutzgut Landschaftsbild wird gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan deutlich schlechter gestellt. In Kombination mit den Risiken bezüglich einer Zunahme der Grundhochwasserproblematik und damit einhergehend einem Verfrachtungsrisiko der PCB-Altlasten auf mein Grundstück befürchte ich einen deutlichen Verlust beim Wiederverkaufswert meiner Immobilie. Daher fordere ich vor Genehmigung des geänderten Bebauungsplans ein Gutachten über den zu erwartenden Wertverlust meiner Immobilie in der Folge der Neuplanung zu erstellen. Hiermit fordere ich Garantien die möglichen Wertminderungen meiner Immobilie, verursacht durch den geänderten Bebauungsplan, auszugleichen. Stellen Sie dar, ob in diesem Zusammenhang entsprechende Rückstellungen gebildet werden.
10. Ich bezweifle, dass beim geänderten Plan im Sinne aller relevanter Beteiligter entschieden wurde. Bitte legen Sie ausführlich dar, inwieweit beim geänderten Bebauungsplan jetzt schon die Interessen der Anwohner berücksichtigt wurden!
11. Bitte legen Sie ausführlich dar, auf welcher Basis im Bauseat seriös über diesen Bebauungsplan entschieden werden konnte, obwohl die wesentlichen Gutachten nicht vorlagen!
12. In der Begründung zum neuen Plan wird folgendes ausgeführt „Es werden in starkem Maße Eigentums- und Mietwohnungen benötigt, während die Nachfrage nach Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern eher stagniert oder sogar rückläufig ist. Als Folge dessen wird im vorliegenden Deckblatt nunmehr ausschließlich Geschloßwohnungsbau vorgesehen.“. Bitte belegen Sie dies anhand von Zahlen! Landshut ist die am zweitstärksten wachsende Stadt Deutschlands. Landshut West ist das begehrteste Wohnviertel innerhalb Landshuts. Meines Erachtens werden aktuell in Landshut West Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser nach wie vor stark nachgefragt.
13. Zuzugsplanung: Wie hoch ist das geplante jährliche Wachstum der Einwohnerzahlen in Landshut, dem ja mit verdichteter Bebauungsplanung Rechnung getragen werden soll? Welcher Anteil dieser steigenden Zahlen an Einwohnern ist dem Zuzug geschuldet? Inwieweit ist die Schaffung von Wohnraum für Zuziehende Aufgabe von Landshut und wie werden hier die Interessen der Landshuter Bürger vertreten?
14. Wie gliedert sich der geänderte Bebauungsplan in eine bürgerfreundliche städtische Gesamtplanung des Viertels ein? Bitte stellen Sie das Gesamtkonzept für das Klötzlmüllerviertel, inkl. Sicherstellung von ausreichend Freiraumgestaltung, Begegnungsstätten und der biologischen Erhaltung des Klötzlmühlbachs ausführlich dar!

15. Bitte legen Sie die konkreten Pläne und Gutachten vor, mit denen sich die umliegenden Krippen, Kindergärten und Schulen auf diese Mehrbelastung vorbereiten!
16. Der aus dem Vorgängerplan in alter Größe übernommene Kinderspielplatz ist aufgrund der Verdreifachung der Einwohnerzahl im neuen Plan zu klein und liegt unter den gesetzlichen Vorgaben!
17. Im Zuge des Klimawandels werden sich die Temperaturen und Starkregenereignisse in den nächsten Jahrzehnten sicher erhöhen. Stellen Sie bitte ausführlich dar, inwieweit diese Entwicklungen in der extrem verdichteten und versiegelten Neuplanung berücksichtigt wurden, in dem Grünflächen und große Bäume kaum vorkommen.

Mit freundlichen Grüßen

Ort, Datum, Unterschrift





STADT LANDSHUT - Baureferat -	
Eing.:	22. Aug. 2019
61	

STADT LANDSHUT
Eing.: 22. Aug. 2019
Baureferat - Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

An das Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Luitpoldstr. 29
84034 Landshut

Landshut, den 19.08.2019

**Einspruch gegen die / Stellungnahme zur
Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02-34 mit Deckblatt 1
„Zwischen Klötzlmüllerstraße und Klötzlmühlbach“ vom 28.06.2019**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit lege ich Einspruch gegen die Änderungen des im Betreff genannten Bebauungsplanes ein, weil ich als Anwohner durch die Neuplanung in meinen persönlichen Rechten unzumutbar beeinträchtigt werde. Ich fordere Sie auf zu folgenden Punkten detailliert, hinterlegt mit Gutachten, Stellung zu beziehen und diese Punkte entsprechend in eine Überarbeitung der Bebauungsplanung einfließen zu lassen.

Mein Einspruch begründet sich wie folgt:

1. Die Zahl der Wohneinheiten wurde gegenüber dem ursprünglichen Plan vervierfacht. Damit vervielfacht sich auch die Zahl der an- und abfahrenden Autos. Die bisherige verkehrliche Erschließung in der Umgebung des Plangebiets kann den zu erwartenden zusätzlichen Verkehr nicht aufnehmen. Insbesondere die Situierung der Tiefgaragenausfahrt im Seitenarm der Klötzlmüllerstraße, im Bereich der früheren BMI-Zufahrt, ist grob rücksichtslos und führt zu einem erheblichen Zuwachs an Verkehr und somit zu grober Überlastung im Seitenarm der Klötzlmüllerstraße. Dadurch kommt es zu erhöhten Luftschadstoff- und Lärmemissionen. Ich gehe davon aus, dass der Geräuschspitzenpegel von 60 dB-A deutlich überschritten wird. Dies führt zu einer unzumutbaren nächtlichen Lärmbelästigung. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und Verkehrssicherheit werden nicht gewahrt. Daher fordere ich ein verkehrsinfrastrukturelles Gutachten um zu überprüfen, ob die umgebenden Straßen der zusätzlichen Belastung überhaupt gewachsen sind. Explizit soll darin die Eignung des Seitenarms der Klötzlmüllerstraße als Zufahrtsstraße zum neuen Wohngebiet validiert werden. Ferner fordere ich vorab ein schalltechnisches Gutachten und ein Gutachten bezüglich der Luftschadstoffe, welche die Auswirkungen der geänderten Planung, insbesondere im Bereich des Seitenarms der Klötzlmüllerstraße, untersuchen.

2. Ich zweifle an, dass die vorgesehenen Bewohner-Parkplätze (225 Tiefgarage + 47 oberirdisch) bei 186 Wohneinheiten ausreichend sind und befürchte eine deutliche Verschlechterung der Parksituation für die Anwohner. Wie ist sichergestellt, dass die 272 Parkplätze auch wirklich zum Abstellen der Fahrzeuge genutzt werden? Häufig nutzen Bewohner Stellplätze für andere Anwendungen (Roller, Fahrräder etc.) und die Autos parken dann wieder im Viertel. Von wie vielen PKW, die täglich zu Besuch kommen, gehen Sie aus und auf welcher Basis wurde dies ermittelt? Wo ist geplant dass diese Fahrzeuge parken? 11 Stellplätze sind dafür sicher nicht ausreichend. Stellen Sie ausführlich dar, wo die Bewohner des neuen Viertels parken sollen, wenn die Tiefgaragen bei einem Grundhochwasser oder einer Überschwemmung volllaufen sollten.
3. Der zunehmende Verkehr, durch die beiden Tiefgaragenausfahrten, im unterdimensionierten Kreuzeckweg, der keinen Bürgersteig hat, gefährdet die Sicherheit / das Leben unserer Kinder auf ihrem Schulweg. Das Schutzgut Mensch wird also erneut gefährdet. Des Weiteren fordere ich vor Genehmigung des Bebauungsplans ein Gutachten zu seinen Auswirkungen auf die Schulwegsicherheit des Kreuzeckwegs.
4. Die vorgesehene Grundflächen- und Geschossflächenzahl auf dem BMI-Gelände sind meines Erachtens zu hoch, die Bebauung ist insgesamt zu dicht. Die extreme Verdichtung zwischen den Häusern überträgt sich auf mein anliegendes Grundstück und gefährdet meine Gesundheit durch zu geringe Durchlüftung, Hitzestau im Sommer, steigende Luftschadstoffe und erhöhte Lärmemissionen. Auf Grund der oben genannten Punkte fordere ich ein schalltechnisches Gutachten und ein Gutachten bezüglich der Luftschadstoffe, welche die Auswirkungen des gesamten neuen Quartiers auf die bestehenden Anwohner untersucht.
5. Hiermit zeige ich an, dass ich in meinem Haus, welches keine weiße Wanne besitzt, in den vergangenen Jahren mehrfach mit erheblichem Grundhochwasser im Keller zu kämpfen hatte. Durch die geplanten Tiefgaragen kommt es zu einem Eingriff in den Grundwasserkörper. Ich befürchte starke Auswirkungen auf Strömungsstärke und -verlauf. Unter Umständen habe ich dann verstärkt Wasser im Keller. Durch die Wirkung des Grundhochwassers auf das Mauerwerk des Kellers einerseits und die Möglichkeit von Setzungen und Unterspülungen andererseits, befürchte ich eine mögliche, verstärkte Schädigung der Bausubstanz meines Hauses. Daher fordere ich ein hydrogeologisches Gutachten mit Grundwassermodell und ein aktuelles unabhängiges Bodengutachten, um die genannten Gefahren abschätzen zu können. Außerdem fordere ich vor konkreten Baumaßnahmen ein Beweissicherungsgutachten meines Hauses (Risse im Haus/Keller, Nässe/Feuchtigkeit Keller, etc.) auf Kosten des Bauherrn. Dies ist insbesondere im Falle einer Besspundwandung der Baugrube, im Zuge von Baumaßnahmen an meiner unmittelbaren Grundstücksgrenze zur BMI, eine unabdingbare Notwendigkeit. Ferner fordere ich vor Baubeginn Garantien des Bauherrn für etwaig entstehende Schäden aufzukommen. Falls noch nicht vorhanden, fordere ich neue dauerhafte Grundwassermessstellen direkt auf dem Gelände der BMI zu errichten, damit der Stand und Verlauf des Grundwassers vor, während und nach der Bebauung exakt und beweiskräftig erfasst werden kann. Nur so haben Anwohner, Bauträger und Stadt Rechtssicherheit bei später auftretenden Schäden.

6. Bei der Neuplanung ist eine extreme Versiegelung auf dem Gelände vorgesehen. Im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse stellt dies eine große Gefahr für die umliegenden Anwohner dar. Wegen der PCB-Altlasten darf das Niederschlagswasser nicht versickern, sondern muss im Regelfall der Kanalisation zugeführt werden. Verschärfend kommt dazu, dass das zu bebauende Gelände beim geänderten Plan gegenüber den anliegenden Anwohnergrundstücken eine große Geländeerhöhung aufweist. Im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse besteht die Gefahr, dass die Versickerungsfähigkeit des Geländes nicht ausreicht, die Kanalisation überlastet ist, und das Niederschlagswasser vom erhöhten BMI-Gelände auf die anliegenden Grundstücke abgedrängt wird. Bereits in der Vergangenheit kam es dadurch zu Rückstauungen und Wassereintritten in den Kellern. Durch die Neubebauung ist diesbezüglich mit einer weiteren Verschlechterung zu rechnen. Dies führt zu einem enormen Grundhochwasser- und Überschwemmungsrisiko Risiko für mein Grundstück. Daher fordere ich ein Gutachten welches untersucht, ob die Kapazität der umliegenden Kanalisation im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse ausreichend dimensioniert ist. Ferner fordere ich ein Gutachten, um zu untersuchen, ob die Überdeckung der nicht bebauten Tiefgaragenbereiche, die Überdeckung auf den begrünten Flachdächern, die privaten versickerungsfähigen Hofflächen und die „vertikale Stapelung“ ausreichen, um im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse eine spürbare hydraulische Entlastung der Kanalisation zu gewährleisten.
7. Das Planungsgebiet ist flächenhaft mit PCB belastet. Im Grundwasser liegen die PCB-Belastungen noch im Bereich des Stufe-2-Wertes. Die PCB-Bodenbelastung liegt im Westen des Grundstücks, laut Verwaltungsauslage, ebenfalls noch über den Grenzwerten. Wie bei den Punkten 5. und 6. ausführlich dargestellt, gibt es durch die geänderte Planung erhebliche Grundwasserrisiken für die Anwohner. Es ist ohne weiteres zu erwarten, dass durch die Änderungen im Bebauungsplan neue Grundwasserhöhen und -strömungen auftreten und in der Folge mit PCB kontaminiertes Grundwasser auf die benachbarten Grundstücke, darunter auch mein Grundstück, verfrachtet wird. Es ist auch denkbar, dass sich eine PCB-Belastung unseres Brunnenwassers einstellt, dieses wird dann gesundheitsgefährdend und ist nicht mehr benutzbar. Eine mögliche Verfrachtung des PCBs gefährdet die Gesundheit meiner Familie und bedroht das Schutzgut Mensch. Sie vermindert außerdem den Wiederverkaufswert meines Hauses.

Ich fordere daher:

- a) Die ursprünglichen Sanierungsmaßnahmen vor einer Bebauung abzuschließen. Insbesondere ist die restliche grenzwertüberschreitende PCB-Bodenbelastung im Westen des Grundstücks vollständig auszuräumen! Alle Sanierungsmöglichkeiten sind auszuschöpfen. Plädieren die sanierenden Firmen auf Unverhältnismäßigkeit, haben sie dies durch ein unabhängiges Gutachten zu belegen.
- b) Die sanierenden Firmen haben gutachterlich nachzuweisen, dass unter der Sauberkeitsschicht keine weiteren signifikant grundwassergefährdenden Altlasten mehr vorliegen, also alle wesentlichen Gefahrenquellen vollkommen zweifelsfrei gefunden und entsorgt wurden.
- c) Das Bodengutachten der ERM GmbH muss vom Umweltreferat erst abschließend bewertet

werden. Das Umweltreferat muss ein eigenes, unabhängiges Bodengutachten erstellen lassen.

d) Das Wasserwirtschaftsamt hat ein hydrogeologisches Gutachten zu veranlassen, welches insbesondere auch die Ausbreitung und Verfrachtung des PCB belasteten Grundwassers untersucht.

e) Vor der Bebauung hat das ausführende Unternehmen durch ein baustoffliches Gutachten zu belegen, dass die für die Tiefgarage verwendeten Baustoffe keine negativen physikalisch-chemischen Auswirkungen auf die Mobilisation des PCBs aus dem Boden haben.

f) Im Zuge der Neubebauung ist sicherzustellen, dass es zu keinem Eingriff ins Grundwasser kommt.

g) Bis zur vollständigen Sanierung hat das BMI-Gelände im Altlastenkataster zu verbleiben.

h) Den Mitgliedern des Bausenats und den Anwohnern sind das Bodengutachten und das hydrogeologische Gutachten im Original und in gekürzter, verständlicher Zusammenfassung zugänglich zu machen.

i) Ich beantrage den Zeitraum für die Bürgerbeteiligung während der 1. Auslage bis zur Veröffentlichung der in h) genannten Gutachten zu verlängern. Alternativ ist erneut Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben, wenn die Gutachten vorliegen. Ich kann mich erst abschließend äußern, nachdem diese entscheidenden Gutachten vorliegen.

j) Die Böden und Grundwasser der Anwohner sind vor Baubeginn und nach Bauabschluss zur Beweissicherung, auf Kosten der Stadt bzw. des Bauwerbers oder des Bauherrn, zu beproben und auf etwaige, relevante Schadstoffe zu prüfen, damit Rechtsicherheit für Stadt, Bauwerber, Bauherr und Anwohner besteht.

k) Es soll ein unabhängiges Gutachten erstellt werden, das untersucht, ob der geänderte Plan das PCB- Grundwasserproblem besser löst als der alte Plan.

l) Wegen der großen potentiellen Gefährdung der zukünftigen Bewohner und Anwohner des BMI Geländes, sollte der Bausenat die Stellungnahmen von Umweltreferat und Wasserwirtschaftsamt nicht politisch überstimmen. In diesem Planverfahren muss allein nach wissenschaftlicher Faktenlage entschieden werden. Jegliches auch noch so kleine Restrisiko ist auszuschließen.

8. Ich zweifle die Rechtmäßigkeit des beschleunigten Verfahrens nach §13a BauGB an, da die beiden unabhängigen Gutachten (abschließendes Bodengutachten, hydrogeologisches Gutachten mit Wassermmodell insbesondere zur PCB-Verfrachtung) nicht vorliegen. Im vorliegenden Fall ist jedoch eine besonders gründliche Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB indiziert. Dies wegen §1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB. Es sind nämlich erhebliche Auswirkungen auf Grundwasser und Boden zu erwarten.

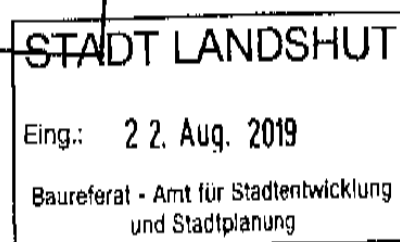
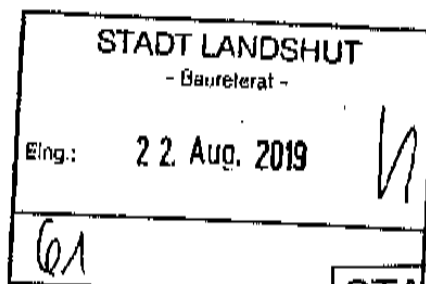
9. Es sollen zwölf, gleichhohe, viergeschossige Fremdkörper in extrem nachverdichteter Form, in Kasernenbauweise, direkt vor meiner Nase errichtet werden. Die Aufschüttung/Erhöhung des Geländes im Bereich von 1-1,5m ist eine optische Zumutung für die direkten Anwohner in der ersten Reihe. Durch diese grobe Verletzung der allgemeinen Grundlagen des guten Städtebaus sinkt die Lebensqualität auf meinem Grundstück und im neuen Viertel deutlich. Das Schutzgut Landschaftsbild wird gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan deutlich schlechter gestellt. In Kombination mit den Risiken bezüglich einer Zunahme der Grundhochwasserproblematik und damit einhergehend einem Verfrachtungsrisiko der PCB-Altlasten auf mein Grundstück befürchte ich einen deutlichen Verlust beim Wiederverkaufswert meiner Immobilie. Daher fordere ich vor Genehmigung des geänderten Bebauungsplans ein Gutachten über den zu erwartenden Wertverlust meiner Immobilie in der Folge der Neuplanung zu erstellen. Hiermit fordere ich Garantien die möglichen Wertminderungen meiner Immobilie, verursacht durch den geänderten Bebauungsplan, auszugleichen. Stellen Sie dar, ob in diesem Zusammenhang entsprechende Rückstellungen gebildet werden.
10. Ich bezweifle, dass beim geänderten Plan im Sinne aller relevanter Beteiligter entschieden wurde. Bitte legen Sie ausführlich dar, inwieweit beim geänderten Bebauungsplan jetzt schon die Interessen der Anwohner berücksichtigt wurden!
11. Bitte legen Sie ausführlich dar, auf welcher Basis im Bausenat scrißs über diesen Bebauungsplan entschieden werden konnte, obwohl die wesentlichen Gutachten nicht vorlagen!
12. In der Begründung zum neuen Plan wird im Absatz 4.1 folgendes ausgeführt „Es werden in starkem Maße Eigentums- und Mietwohnungen benötigt, während die Nachfrage nach Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern eher stagniert oder sogar rückläufig ist. Als Folge dessen wird im vorliegenden Deckblatt nunmehr ausschließlich Geschloßwohnungsbau vorgesehen.“. Bitte belegen Sie dies anhand von Zahlen! Landshut ist die am zweitstärksten wachsende Stadt Deutschlands. Landshut West ist das begehrteste Wohnviertel innerhalb Landshuts. Meines Erachtens werden aktuell in Landshut West Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser nach wie vor stark nachgefragt.
13. Zuzugsplanung: Wie hoch ist das geplante jährliche Wachstum der Einwohnerzahlen in Landshut, dem ja mit verdichteter Bebauungsplanung Rechnung getragen werden soll? Welcher Anteil dieser steigenden Zahlen an Einwohnern ist dem Zuzug geschuldet? Inwieweit ist die Schaffung von Wohnraum für Zuziehende Aufgabe von Landshut und wie werden hier die Interessen der Landshuter Bürger vertreten?
14. Wie gliedert sich der geänderte Bebauungsplan in eine bürgerfreundliche städtische Gesamtplanung des Viertels ein? Bitte stellen Sie das Gesamtkonzept für das Klötzlmüllerviertel, inkl. Sicherstellung von ausreichend Freiraumgestaltung, Begegnungsstätten und der biologischen Erhaltung des Klötzlmühlhachs ausführlich dar!

15. Bitte legen Sie die konkreten Pläne und Gutachten vor, mit denen sich die umliegenden Krippen, Kindergärten und Schulen auf diese Mehrbelastung vorbereiten!
16. Der aus dem Vorgängerplan in alter Größe übernommene Kinderspielplatz ist aufgrund der Verdreifachung der Einwohnerzahl im neuen Plan zu klein und liegt unter den gesetzlichen Vorgaben!
17. Im Zuge des Klimawandels werden sich die Temperaturen und Starkregenereignisse in den nächsten Jahrzehnten sicher erhöhen. Stellen Sie bitte ausführlich dar, inwieweit diese Entwicklungen in der extrem verdichteten und versiegelten Neuplanung berücksichtigt wurden, in den Grünflächen und große Bäume kaum vorkommen.

Mit freundlichen Grüßen



Landshut den 19.08.2019



An das Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Luitpoldstr. 29
84034 Landshut

Landshut, den 19.08.2019

**Einspruch gegen die / Stellungnahme zur
Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02-34 mit Deckblatt 1
„Zwischen Klötzlmüllerstraße und Klötzlmühlbach“ vom 28.06.2019**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit lege ich Einspruch gegen die Änderungen des im Betreff genannten Bebauungsplanes ein, weil ich als Anwohner durch die Neuplanung in meinen persönlichen Rechten unzumutbar beeinträchtigt werde. Ich fordere Sie auf zu folgenden Punkten detailliert, hinterlegt mit Gutachten, Stellung zu beziehen und diese Punkte entsprechend in eine Überarbeitung der Bebauungsplanung einfließen zu lassen.

Mein Einspruch begründet sich wie folgt:

1. Die Zahl der Wohneinheiten wurde gegenüber dem ursprünglichen Plan vervierfacht. Damit vervielfacht sich auch die Zahl der an- und abfahrenden Autos. Die bisherige verkehrliche Erschließung in der Umgebung des Plangebiets kann den zu erwartenden zusätzlichen Verkehr nicht aufnehmen. Insbesondere die Situierung der Tiefgaragenausfahrt im Seitenarm der Klötzlmüllerstraße, im Bereich der früheren BMI-Zufahrt, ist grob rücksichtslos und führt zu einem erheblichen Zuwachs an Verkehr und somit zu grober Überlastung im Seitenarm der Klötzlmüllerstraße. Dadurch kommt es zu erhöhten Luftschadstoff- und Lärmemissionen. Ich gehe davon aus, dass der Geräuschspitzenpegel von 60 dB-A deutlich überschritten wird. Dies führt zu einer unzumutbaren nächtlichen Lärmbelästigung. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und Verkehrssicherheit werden nicht gewahrt. Daher fordere ich ein verkehrsinfrastrukturelles Gutachten um zu überprüfen, ob die umgebenden Straßen der zusätzlichen Belastung überhaupt gewachsen sind. Explizit soll darin die Eignung des Seitenarms der Klötzlmüllerstraße als Zufahrtsstraße zum neuen Wohngebiet validiert werden. Ferner fordere ich vorab ein schalltechnisches Gutachten und ein Gutachten bezüglich der Luftschadstoffe, welche die Auswirkungen der geänderten Planung, insbesondere im Bereich des Seitenarms der Klötzlmüllerstraße, untersuchen.

2. Ich zweifle an, dass die vorgesehenen Bewohner-Parkplätze (225 Tiefgarage + 47 oberirdisch) bei 186 Wohneinheiten ausreichend sind und befürchte eine deutliche Verschlechterung der Parksituation für die Anwohner. Wie ist sichergestellt, dass die 272 Parkplätze auch wirklich zum Abstellen der Fahrzeuge genutzt werden? Häufig nutzen Bewohner Stellplätze für andere Anwendungen (Roller, Fahrräder etc.) und die Autos parken dann wieder im Viertel. Von wie vielen PKW, die täglich zu Besuch kommen, gehen Sie aus und auf welcher Basis wurde dies ermittelt? Wo ist geplant dass diese Fahrzeuge parken? 11 Stellplätze sind dafür sicher nicht ausreichend. Stellen Sie ausführlich dar, wo die Bewohner des neuen Viertels parken sollen, wenn die Tiefgaragen bei einem Grundhochwasser oder einer Überschwemmung volllaufen sollten.
3. Der zunehmende Verkehr, durch die beiden Tiefgaragenausfahrten, im unterdimensionierten Kreuzeckweg, der keinen Bürgersteig hat, gefährdet die Sicherheit / das Leben meiner Kinder auf ihrem Schulweg. Das Schutzgut Mensch wird also erneut gefährdet. Des Weiteren fordere ich vor Genehmigung des Bebauungsplans ein Gutachten zu seinen Auswirkungen auf die Schulwegsicherheit des Kreuzeckwegs.
4. Die vorgesehene Grundflächen- und Geschossflächenzahl auf dem BMI-Gelände sind meines Erachtens zu hoch, die Bebauung ist insgesamt zu dicht. Die extreme Verdichtung zwischen den Häusern überträgt sich auf mein anliegendes Grundstück und gefährdet meine Gesundheit durch zu geringe Durchlüftung, Hitzestau im Sommer, steigende Luftschadstoffe und erhöhte Lärmemissionen. Auf Grund der oben genannten Punkte fordere ich ein schalltechnisches Gutachten und ein Gutachten bezüglich der Luftschadstoffe, welche die Auswirkungen des gesamten neuen Quartiers auf die bestehenden Anwohner untersucht.
5. Hiermit zeige ich an, dass ich in meinem Haus, welches keine weiße Wanne besitzt, in den vergangenen Jahren mehrfach mit erheblichem Grundhochwasser im Keller zu kämpfen hatte. Durch die geplanten Tiefgaragen kommt es zu einem Eingriff in den Grundwasserkörper. Ich befürchte starke Auswirkungen auf Strömungsstärke und -verlauf. Unter Umständen habe ich dann verstärkt Wasser im Keller. Durch die Wirkung des Grundhochwassers auf das Mauerwerk des Kellers einerseits und die Möglichkeit von Setzungen und Unterspülungen andererseits, befürchte ich eine mögliche, verstärkte Schädigung der Bausubstanz meines Hauses. Daher fordere ich ein hydrogeologisches Gutachten mit Grundwassermodell und ein aktuelles unabhängiges Bodengutachten, um die genannten Gefahren abschätzen zu können. Außerdem fordere ich vor konkreten Baumaßnahmen ein Beweissicherungsgutachten meines Hauses (Risse im Haus/Keller, Nässe/Feuchtigkeit Keller, etc.) auf Kosten des Bauherrn. Dies ist insbesondere im Falle einer Besspundwandung der Baugrube, im Zuge von Baumaßnahmen an meiner unmittelbaren Grundstücksgrenze zur BMI, eine unabdingbare Notwendigkeit. Ferner fordere ich vor Baubeginn Garantien des Bauherrn für etwaig entstehende Schäden aufzukommen. Falls noch nicht vorhanden, fordere ich neue dauerhafte Grundwassermessstellen direkt auf dem Gelände der BMI zu errichten, damit der Stand und Verlauf des Grundwassers vor, während und nach der Bebauung exakt und beweiskräftig erfasst werden kann. Nur so haben Anwohner, Bauträger und Stadt Rechtssicherheit bei später auftretenden Schäden.

6. Bei der Neuplanung ist eine extreme Versiegelung auf dem Gelände vorgesehen. Im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse stellt dies eine große Gefahr für die umliegenden Anwohner dar. Wegen der PCB-Altlasten darf das Niederschlagswasser nicht versickern, sondern muss im Regelfall der Kanalisation zugeführt werden. Verschärfend kommt dazu, dass das zu bebauende Gelände beim geänderten Plan gegenüber den anliegenden Anwohnergrundstücken eine große Geländeerhöhung aufweist. Im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse besteht die Gefahr, dass die Versickerungsfähigkeit des Geländes nicht ausreicht, die Kanalisation überlastet ist, und das Niederschlagswasser vom erhöhten BMI-Gelände auf die anliegenden Grundstücke abgedrängt wird. Bereits in der Vergangenheit kam es dadurch zu Rückstauungen und Wassereinbrüchen in den Kellern. Durch die Neubebauung ist diesbezüglich mit einer weiteren Verschlechterung zu rechnen. Dies führt zu einem enormen Grundhochwasser- und Überschwemmungsrisiko für mein Grundstück. Daher fordere ich ein Gutachten, welches untersucht, ob die Kapazität der umliegenden Kanalisation im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse ausreichend dimensioniert ist. Ferner fordere ich ein Gutachten, um zu untersuchen, ob die Überdeckung der nicht bebauten Tiefgaragenbereiche, die Überdeckung auf den begrünten Flachdächern, die privaten versickerungsfähigen Hofflächen und die „vertikale Stapelung“ ausreichen, um im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse eine spürbare hydraulische Entlastung der Kanalisation zu gewährleisten.
7. Das Planungsgebiet ist flächenhaft mit PCB belastet. Im Grundwasser liegen die PCB-Belastungen noch im Bereich des Stufe-2-Wertes. Die PCB-Bodenbelastung liegt im Westen des Grundstücks, laut Verwaltungsauslage, ebenfalls noch über den Grenzwerten. Wie bei den Punkten 5. und 6. ausführlich dargestellt, gibt es durch die geänderte Planung erhebliche Grundwasserrisiken für die Anwohner. Es ist ohne weiteres zu erwarten, dass durch die Änderungen im Bebauungsplan neue Grundwasserhöhen und -strömungen auftreten und in der Folge mit PCB kontaminiertes Grundwasser auf die benachbarten Grundstücke, darunter auch mein Grundstück, verfrachtet wird. Es ist auch denkbar, dass sich eine PCB-Belastung unseres Brunnenwassers einstellt, dieses wird dann gesundheitsgefährdend und ist nicht mehr benutzbar. Eine mögliche Verfrachtung des PCBs gefährdet die Gesundheit meiner Familie und bedroht das Schutzgut Mensch. Sie vermindert außerdem den Wiederverkaufswert meines Hauses.

Ich fordere daher:

- a) Die ursprünglichen Sanierungsmaßnahmen vor einer Bebauung abzuschließen. Insbesondere ist die restliche grenzwertüberschreitende PCB-Bodenbelastung im Westen des Grundstücks vollständig auszuräumen! Alle Sanierungsmöglichkeiten sind auszuschöpfen. Plädieren die sanierenden Firmen auf Unverhältnismäßigkeit, haben sie dies durch ein unabhängiges Gutachten zu belegen.
- b) Die sanierenden Firmen haben gutachterlich nachzuweisen, dass unter der Sauberkeitsschicht keine weiteren signifikant grundwassergefährdenden Altlasten mehr vorliegen, also alle wesentlichen Gefahrenquellen vollkommen zweifelsfrei gefunden und entsorgt wurden.
- c) Das Bodengutachten der ERM GmbH muss vom Umweltreferat erst abschließend bewertet

werden. Das Umweltreferat muss ein eigenes, unabhängiges Bodengutachten erstellen lassen.

d) Das Wasserwirtschaftsamt hat ein hydrogeologisches Gutachten zu veranlassen, welches insbesondere auch die Ausbreitung und Verfrachtung des PCB belasteten Grundwassers untersucht.

e) Vor der Bebauung hat das ausführende Unternehmen durch ein baustoffliches Gutachten zu belegen, dass die für die Tiefgarage verwendeten Baustoffe keine negativen physikalisch-chemischen Auswirkungen auf die Mobilisation des PCBs aus dem Boden haben.

f) Im Zuge der Neubebauung ist sicherzustellen, dass es zu keinem Eingriff ins Grundwasser kommt.

g) Bis zur vollständigen Sanierung hat das BMI-Gelände im Altlastenkataster zu verbleiben.

h) Den Mitgliedern des Bausenats und den Anwohnern sind das Bodengutachten und das hydrogeologische Gutachten im Original und in gekürzter, verständlicher Zusammenfassung zugänglich zu machen.

i) Ich beantrage den Zeitraum für die Bürgerbeteiligung während der 1. Auslage bis zur Veröffentlichung der in h) genannten Gutachten zu verlängern. Alternativ ist erneut Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben, wenn die Gutachten vorliegen. Ich kann mich erst abschließend äußern, nachdem diese entscheidenden Gutachten vorliegen.

j) Die Böden und Grundwasser der Anwohner sind vor Baubeginn und nach Bauabschluss zur Beweissicherung, auf Kosten der Stadt bzw. des Bauwerbers oder des Bauherrn, zu beproben und auf etwaige, relevante Schadstoffe zu prüfen, damit Rechtsicherheit für Stadt, Bauwerber, Bauherr und Anwohner besteht.

k) Es soll ein unabhängiges Gutachten erstellt werden, das untersucht, ob der geänderte Plan das PCB- Grundwasserproblem besser löst als der alte Plan.

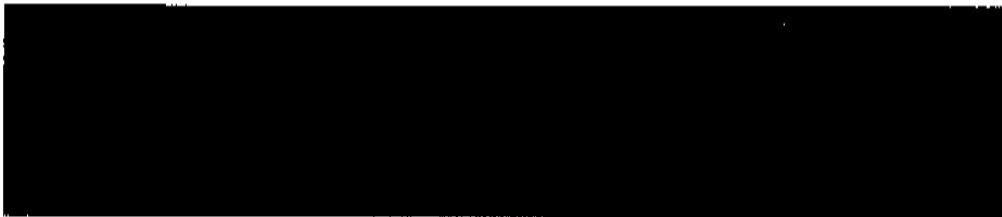
l) Wegen der großen potentiellen Gefährdung der zukünftigen Bewohner und Anwohner des BMI Geländes, sollte der Bausenat die Stellungnahmen von Umweltreferat und Wasserwirtschaftsamt nicht politisch überstimmen. In diesem Planverfahren muss allein nach wissenschaftlicher Faktenlage entschieden werden. Jegliches auch noch so kleine Restrisiko ist auszuschließen.

8. Ich zweifle die Rechtmäßigkeit des beschleunigten Verfahrens nach §13a BauGB an, da die beiden unabdingbaren Gutachten (abschließendes Bodengutachten, hydrogeologisches Gutachten mit Wassermmodell insbesondere zur PCB-Verfrachtung) nicht vorliegen. Im vorliegenden Fall ist jedoch eine besonders gründliche Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB indiziert. Dies wegen §1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB. Es sind nämlich erhebliche Auswirkungen auf Grundwasser und Boden zu erwarten.

9. Es sollen zwölf, gleichhohe, viergeschossige Fremdkörper in extrem nachverdichteter Form, in Kasernenbauweise, direkt vor meiner Nase errichtet werden. Die Aufschüttung/Erhöhung des Geländes im Bereich von 1-1,5m ist eine optische Zumutung für die direkten Anwohner in der ersten Reihe. Durch diese grobe Verletzung der allgemeinen Grundlagen des guten Städtebaus sinkt die Lebensqualität auf meinem Grundstück und im neuen Viertel deutlich. Das Schutzgut Landschaftsbild wird gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan deutlich schlechter gestellt. In Kombination mit den Risiken bezüglich einer Zunahme der Grundhochwasserproblematik und damit einhergehend einem Verfrachtungsrisiko der PCB-Altlasten auf mein Grundstück befürchte ich einen deutlichen Verlust beim Wiederverkaufswert meiner Immobilie. Daher fordere ich vor Genehmigung des geänderten Bebauungsplans ein Gutachten über den zu erwartenden Wertverlust meiner Immobilie in der Folge der Neuplanung zu erstellen. Hiermit fordere ich Garantien die möglichen Wertminderungen meiner Immobilie, verursacht durch den geänderten Bebauungsplan, auszugleichen. Stellen Sie dar, ob in diesem Zusammenhang entsprechende Rückstellungen gebildet werden.
10. Ich bezweifle, dass beim geänderten Plan im Sinne aller relevanter Beteiligter entschieden wurde. Bitte legen Sie ausführlich dar, inwieweit beim geänderten Bebauungsplan jetzt schon die Interessen der Anwohner berücksichtigt wurden!
11. Bitte legen Sie ausführlich dar, auf welcher Basis im Bausenat seriös über diesen Bebauungsplan entschieden werden konnte, obwohl die wesentlichen Gutachten nicht vorlagen!
12. In der Begründung zum neuen Plan wird im Absatz 4.1 folgendes ausgeführt „Es werden in starkem Maße Eigentums- und Mietwohnungen benötigt, während die Nachfrage nach Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern eher stagniert oder sogar rückläufig ist. Als Folge dessen wird im vorliegenden Deckblatt nunmehr ausschließlich Geschößwohnungsbau vorgesehen.“. Bitte belegen Sie dies anhand von Zahlen! Landshut ist die am zweitstärksten wachsende Stadt Deutschlands. Landshut West ist das begehrteste Wohnviertel innerhalb Landshuts. Meines Erachtens werden aktuell in Landshut West Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser nach wie vor stark nachgefragt.
13. Zuzugsplanung: Wie hoch ist das geplante jährliche Wachstum der Einwohnerzahlen in Landshut, dem ja mit verdichteter Bebauungsplanung Rechnung getragen werden soll? Welcher Anteil dieser steigenden Zahlen an Einwohnern ist dem Zuzug geschuldet? Inwieweit ist die Schaffung von Wohnraum für Zuziehende Aufgabe von Landshut und wie werden hier die Interessen der Landshuter Bürger vertreten?
14. Wie gliedert sich der geänderte Bebauungsplan in eine bürgerfreundliche städtische Gesamtplanung des Viertels ein? Bitte stellen Sie das Gesamtkonzept für das Klötzlmüllerviertel, inkl. Sicherstellung von ausreichend Freiraumgestaltung, Begegnungsstätten und der biologischen Erhaltung des Klötzlmühlbachs ausführlich dar!

15. Bitte legen Sie die konkreten Pläne und Gutachten vor, mit denen sich die umliegenden Krippen, Kindergärten und Schulen auf diese Mehrbelastung vorbereiten!
16. Der aus dem Vorgängerplan in alter Größe übernommene Kinderspielplatz ist aufgrund der Verdreifachung der Einwohnerzahl im neuen Plan zu klein und liegt unter den gesetzlichen Vorgaben!
17. Im Zuge des Klimawandels werden sich die Temperaturen und Starkregenereignisse in den nächsten Jahrzehnten sicher erhöhen. Stellen Sie bitte ausführlich dar, inwieweit diese Entwicklungen in der extrem verdichteten und versiegelten Neuplanung berücksichtigt wurden, in den Grünflächen und große Bäume kaum vorkommen.

Mit freundlichen Grüßen



Landshut den 19.08.2019



STADT LANDSHUT - Baureferat -	
Eing.:	22. Aug. 2019
601	

STADT LANDSHUT
Eing.: 22. Aug. 2019
Baureferat - Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

An das Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Luitpoldstr. 29
84034 Landshut

Landshut, den 19.08.2019

**Einspruch gegen die / Stellungnahme zur
Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02-34 mit Deckblatt 1
„Zwischen Klötzlmüllerstraße und Klötzlmühlbach“ vom 28.06.2019**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit lege ich Einspruch gegen die Änderungen des im Betreff genannten Bebauungsplanes ein, weil ich als Anwohner durch die Neuplanung in meinen persönlichen Rechten unzumutbar beeinträchtigt werde. Ich fordere Sie auf zu folgenden Punkten detailliert, hinterlegt mit Gutachten, Stellung zu beziehen und diese Punkte entsprechend in eine Überarbeitung der Bebauungsplanung einfließen zu lassen.

Mein Einspruch begründet sich wie folgt:

1. Die Zahl der Wohneinheiten wurde gegenüber dem ursprünglichen Plan vervierfacht. Damit vervielfacht sich auch die Zahl der an- und abfahrenden Autos. Die bisherige verkehrliche Erschließung in der Umgebung des Plangebiets kann den zu erwartenden zusätzlichen Verkehr nicht aufnehmen. Insbesondere die Situierung der Tiefgaragenausfahrt im Seitenarm der Klötzlmüllerstraße, im Bereich der früheren BMI-Zufahrt, ist grob rücksichtslos und führt zu einem erheblichen Zuwachs an Verkehr und somit zu grober Überlastung im Seitenarm der Klötzlmüllerstraße. Dadurch kommt es zu erhöhten Luftschadstoff- und Lärmemissionen. Ich gehe davon aus, dass der Geräuschspitzenpegel von 60 dB-A deutlich überschritten wird. Dies führt zu einer unzumutbaren nächtlichen Lärmbelästigung. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und Verkehrssicherheit werden nicht gewahrt. Daher fordere ich ein verkehrsinfrastrukturelles Gutachten um zu überprüfen, ob die umgebenden Straßen der zusätzlichen Belastung überhaupt gewachsen sind. Explizit soll darin die Eignung des Seitenarms der Klötzlmüllerstraße als Zufahrtsstraße zum neuen Wohngebiet validiert werden. Ferner fordere ich vorab ein schalltechnisches Gutachten und ein Gutachten bezüglich der Luftschadstoffe, welche die Auswirkungen der geänderten Planung, insbesondere im Bereich des Seitenarms der Klötzlmüllerstraße, untersuchen.

2. Ich zweifle an, dass die vorgesehenen Bewohner-Parkplätze (225 Tiefgarage + 47 oberirdisch) bei 186 Wohneinheiten ausreichend sind und befürchte eine deutliche Verschlechterung der Parksituation für die Anwohner. Wie ist sichergestellt, dass die 272 Parkplätze auch wirklich zum Abstellen der Fahrzeuge genutzt werden? Häufig nutzen Bewohner Stellplätze für andere Anwendungen (Roller, Fahrräder etc.) und die Autos parken dann wieder im Viertel. Von wie vielen PKW, die täglich zu Besuch kommen, gehen Sie aus und auf welcher Basis wurde dies ermittelt? Wo ist geplant dass diese Fahrzeuge parken? 11 Stellplätze sind dafür sicher nicht ausreichend. Stellen Sie ausführlich dar, wo die Bewohner des neuen Viertels parken sollen, wenn die Tiefgaragen bei einem Grundhochwasser oder einer Überschwemmung volllaufen sollten.

3. Der zunehmende Verkehr, durch die beiden Tiefgaragenausfahrten, im unterdimensionierten Kreuzeckweg, der keinen Bürgersteig hat, gefährdet die Sicherheit / das Leben unserer Kinder auf ihrem Schulweg. Das Schutzgut Mensch wird also erneut gefährdet. Des Weiteren fordere ich vor Genehmigung des Bebauungsplans ein Gutachten zu seinen Auswirkungen auf die Schulwegsicherheit des Kreuzeckwegs.

4. Die vorgesehene Grundflächen- und Geschossflächenzahl auf dem BMI-Gelände sind meines Erachtens zu hoch, die Bebauung ist insgesamt zu dicht. Die extreme Verdichtung zwischen den Häusern überträgt sich auf mein anliegendes Grundstück und gefährdet meine Gesundheit durch zu geringe Durchlüftung, Hitzestau im Sommer, steigende Luftschadstoffe und erhöhte Lärmemissionen. Auf Grund der oben genannten Punkte fordere ich ein schalltechnisches Gutachten und ein Gutachten bezüglich der Luftschadstoffe, welche die Auswirkungen des gesamten neuen Quartiers auf die bestehenden Anwohner untersucht.

5. Hiermit zeige ich an, dass ich in meinem Haus, welches keine weiße Wanne besitzt, in den vergangenen Jahren mehrfach mit erheblichem Grundhochwasser im Keller zu kämpfen hatte. Durch die geplanten Tiefgaragen kommt es zu einem Eingriff in den Grundwasserkörper. Ich befürchte starke Auswirkungen auf Strömungsstärke und -verlauf. Unter Umständen habe ich dann verstärkt Wasser im Keller. Durch die Wirkung des Grundhochwassers auf das Mauerwerk des Kellers einerseits und die Möglichkeit von Setzungen und Unterspülungen andererseits, befürchte ich eine mögliche, verstärkte Schädigung der Bausubstanz meines Hauses. Daher fordere ich ein hydrogeologisches Gutachten mit Grundwassermodell und ein aktuelles unabhängiges Bodengutachten, um die genannten Gefahren abschätzen zu können. Außerdem fordere ich vor konkreten Baumaßnahmen ein Beweissicherungsgutachten meines Hauses (Risse im Haus/Keller, Nässe/Feuchtigkeit Keller, etc.) auf Kosten des Bauherrn. Dies ist insbesondere im Falle einer Bspundwandung der Baugrube, im Zuge von Baumaßnahmen an meiner unmittelbaren Grundstücksgrenze zur BMI, eine unabdingbare Notwendigkeit. Ferner fordere ich vor Baubeginn Garantien des Bauherrn für etwaig entstehende Schäden aufzukommen. Falls noch nicht vorhanden, fordere ich neue dauerhafte Grundwassermessstellen direkt auf dem Gelände der BMI zu errichten, damit der Stand und Verlauf des Grundwassers vor, während und nach der Bebauung exakt und beweiskräftig erfasst werden kann. Nur so haben Anwohner, Bauträger und Stadt Rechtssicherheit bei später auftretenden Schäden.

6. Bei der Neuplanung ist eine extreme Versiegelung auf dem Gelände vorgesehen. Im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse stellt dies eine große Gefahr für die umliegenden Anwohner dar. Wegen der PCB-Altlasten darf das Niederschlagswasser nicht versickern, sondern muss im Regelfall der Kanalisation zugeführt werden. Verschärfend kommt dazu, dass das zu bebauende Gelände beim geänderten Plan gegenüber den anliegenden Anwohnergrundstücken eine große Geländeerhöhung aufweist. Im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse besteht die Gefahr, dass die Versickerungsfähigkeit des Geländes nicht ausreicht, die Kanalisation überlastet ist, und das Niederschlagswasser vom erhöhten BMI-Gelände auf die anliegenden Grundstücke abgedrängt wird. Bereits in der Vergangenheit kam es dadurch zu Rückstauungen und Wassereintritten in den Kellern. Durch die Neubebauung ist diesbezüglich mit einer weiteren Verschlechterung zu rechnen. Dies führt zu einem enormen Grundhochwasser- und Überschwemmungsrisiko Risiko für mein Grundstück. Daher fordere ich ein Gutachten welches untersucht, ob die Kapazität der umliegenden Kanalisation im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse ausreichend dimensioniert ist. Ferner fordere ich ein Gutachten, um zu untersuchen, ob die Überdeckung der nicht bebauten Tiefgaragenbereiche, die Überdeckung auf den begrünten Flachdächern, die privaten versickerungsfähigen Hofflächen und die „vertikale Stapelung“ ausreichen, um im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse eine spürbare hydraulische Entlastung der Kanalisation zu gewährleisten.
7. Das Planungsgebiet ist flächenhaft mit PCB belastet. Im Grundwasser liegen die PCB-Belastungen noch im Bereich des Stufe-2-Wertes. Die PCB-Bodenbelastung liegt im Westen des Grundstücks, laut Verwaltungsauslage, ebenfalls noch über den Grenzwerten. Wie bei den Punkten 5. und 6. ausführlich dargestellt, gibt es durch die geänderte Planung erhebliche Grundwasserrisiken für die Anwohner. Es ist ohne weiteres zu erwarten, dass durch die Änderungen im Bebauungsplan neue Grundwasserhöhen und -strömungen auftreten und in der Folge mit PCB kontaminiertes Grundwasser auf die benachbarten Grundstücke, darunter auch mein Grundstück, verfrachtet wird. Es ist auch denkbar, dass sich eine PCB-Belastung unseres Brunnenwassers einstellt, dieses wird dann gesundheitsgefährdend und ist nicht mehr benutzbar. Eine mögliche Verfrachtung des PCBs gefährdet die Gesundheit meiner Familie und bedroht das Schutzgut Mensch. Sie vermindert außerdem den Wiederverkaufswert meines Hauses.

Ich fordere daher:

- a) Die ursprünglichen Sanierungsmaßnahmen vor einer Bebauung abzuschließen. Insbesondere ist die restliche grenzwertüberschreitende PCB-Bodenbelastung im Westen des Grundstücks vollständig auszuräumen! Alle Sanierungsmöglichkeiten sind auszuschöpfen. Plädieren die sanierenden Firmen auf Unverhältnismäßigkeit, haben sie dies durch ein unabhängiges Gutachten zu belegen.
- b) Die sanierenden Firmen haben gutachterlich nachzuweisen, dass unter der Sauberkeitsschicht keine weiteren signifikant grundwassergefährdenden Altlasten mehr vorliegen, also alle wesentlichen Gefahrenquellen vollkommen zweifelsfrei gefunden und entsorgt wurden.
- c) Das Bodengutachten der ERM GmbH muss vom Umweltreferat erst abschließend bewertet

werden. Das Umweltreferat muss ein eigenes, unabhängiges Bodengutachten erstellen lassen.

d) Das Wasserwirtschaftsamt hat ein hydrogeologisches Gutachten zu veranlassen, welches insbesondere auch die Ausbreitung und Verfrachtung des PCB belasteten Grundwassers untersucht.

e) Vor der Bebauung hat das ausführende Unternehmen durch ein baustoffliches Gutachten zu belegen, dass die für die Tiefgarage verwendeten Baustoffe keine negativen physikalisch-chemischen Auswirkungen auf die Mobilisation des PCBs aus dem Boden haben.

f) Im Zuge der Neubebauung ist sicherzustellen, dass es zu keinem Eingriff ins Grundwasser kommt.

g) Bis zur vollständigen Sanierung hat das BMI-Gelände im Altlastenkataster zu verbleiben.

h) Den Mitgliedern des Bausenats und den Anwohnern sind das Bodengutachten und das hydrogeologische Gutachten im Original und in gekürzter, verständlicher Zusammenfassung zugänglich zu machen.

i) Ich beantrage den Zeitraum für die Bürgerbeteiligung während der 1. Auslage bis zur Veröffentlichung der in h) genannten Gutachten zu verlängern. Alternativ ist erneut Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben, wenn die Gutachten vorliegen. Ich kann mich erst abschließend äußern, nachdem diese entscheidenden Gutachten vorliegen.

j) Die Böden und Grundwasser der Anwohner sind vor Baubeginn und nach Bauabschluss zur Beweissicherung, auf Kosten der Stadt bzw. des Bauwerbers oder des Bauherrn, zu heproben und auf etwaige, relevante Schadstoffe zu prüfen, damit Rechtsicherheit für Stadt, Bauwerber, Bauherr und Anwohner besteht.

k) Es soll ein unabhängiges Gutachten erstellt werden, das untersucht, ob der geänderte Plan das PCB- Grundwasserproblem besser löst als der alte Plan.

l) Wegen der großen potentiellen Gefährdung der zukünftigen Bewohner und Anwohner des BMI Geländes, sollte der Bausenat die Stellungnahmen von Umweltreferat und Wasserwirtschaftsamt nicht politisch überstimmen. In diesem Planverfahren muss allein nach wissenschaftlicher Faktenlage entschieden werden. Jegliches auch noch so kleine Restrisiko ist auszuschließen.

8. Ich zweifle die Rechtmäßigkeit des beschleunigten Verfahrens nach §13a BauGB an, da die beiden unabdingbaren Gutachten (abschließendes Bodengutachten, hydrogeologisches Gutachten mit Wassermodell insbesondere zur PCB-Verfrachtung) nicht vorliegen. Im vorliegenden Fall ist jedoch eine besonders gründliche Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB indiziert. Dies wegen §1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB. Es sind nämlich erhebliche Auswirkungen auf Grundwasser und Boden zu erwarten.

9. Es sollen zwölf, gleichhohe, viergeschossige Fremdkörper in extrem nachverdichteter Form, in Kasernenbauweise, direkt vor meiner Nase errichtet werden. Die Aufschüttung/Erhöhung des Geländes im Bereich von 1-1,5m ist eine optische Zumutung für die direkten Anwohner in der ersten Reihe. Durch diese grobe Verletzung der allgemeinen Grundlagen des guten Städtebaus sinkt die Lebensqualität auf meinem Grundstück und im neuen Viertel deutlich. Das Schutzgut Landschaftsbild wird gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan deutlich schlechter gestellt. In Kombination mit den Risiken bezüglich einer Zunahme der Grundhochwasserproblematik und damit einhergehend einem Verfrachtungsrisiko der PCB-Altlasten auf mein Grundstück befürchte ich einen deutlichen Verlust beim Wiederverkaufswert meiner Immobilie. Daher fordere ich vor Genehmigung des geänderten Bebauungsplans ein Gutachten über den zu erwartenden Wertverlust meiner Immobilie in der Folge der Neuplanung zu erstellen. Hiermit fordere ich Garantien die möglichen Wertminderungen meiner Immobilie, verursacht durch den geänderten Bebauungsplan, auszugleichen. Stellen Sie dar, ob in diesem Zusammenhang entsprechende Rückstellungen gebildet werden.
10. Ich bezweifle, dass beim geänderten Plan im Sinne aller relevanter Beteiligter entschieden wurde. Bitte legen Sie ausführlich dar, inwieweit beim geänderten Bebauungsplan jetzt schon die Interessen der Anwohner berücksichtigt wurden!
11. Bitte legen Sie ausführlich dar, auf welcher Basis im Bausenat seriös über diesen Bebauungsplan entschieden werden konnte, obwohl die wesentlichen Gutachten nicht vorlagen!
12. In der Begründung zum neuen Plan wird im Absatz 4.1 folgendes ausgeführt „Es werden in starkem Maße Eigentums- und Mietwohnungen benötigt, während die Nachfrage nach Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern eher stagniert oder sogar rückläufig ist. Als Folge dessen wird im vorliegenden Deckblatt nunmehr ausschließlich Geschosswohnungsbau vorgesehen.“. Bitte belegen Sie dies anhand von Zahlen! Landshut ist die am zweitstärksten wachsende Stadt Deutschlands. Landshut West ist das begehrteste Wohnviertel innerhalb Landshuts. Meines Erachtens werden aktuell in Landshut West Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser nach wie vor stark nachgefragt.
13. Zuzugsplanung: Wie hoch ist das geplante jährliche Wachstum der Einwohnerzahlen in Landshut, dem ja mit verdichteter Bebauungsplanung Rechnung getragen werden soll? Welcher Anteil dieser steigenden Zahlen an Einwohnern ist dem Zuzug geschuldet? Inwieweit ist die Schaffung von Wohnraum für Zuziehende Aufgabe von Landshut und wie werden hier die Interessen der Landshuter Bürger vertreten?
14. Wie gliedert sich der geänderte Bebauungsplan in eine bürgerfreundliche städtische Gesamtplanung des Viertels ein? Bitte stellen Sie das Gesamtkonzept für das Klötzlmüllerviertel, inkl. Sicherstellung von ausreichend Freiraumgestaltung, Begegnungsstätten und der biologischen Erhaltung des Klötzlmühlbachs ausführlich dar!

15. Bitte legen Sie die konkreten Pläne und Gutachten vor, mit denen sich die umliegenden Krippen, Kindergärten und Schulen auf diese Mehrbelastung vorbereiten!
16. Der aus dem Vorgängerplan in alter Größe übernommene Kinderspielplatz ist aufgrund der Verdreifachung der Einwohnerzahl im neuen Plan zu klein und liegt unter den gesetzlichen Vorgaben!
17. Im Zuge des Klimawandels werden sich die Temperaturen und Starkregenereignisse in den nächsten Jahrzehnten sicher erhöhen. Stellen Sie bitte ausführlich dar, inwieweit diese Entwicklungen in der extrem verdichteten und versiegelten Neuplanung berücksichtigt wurden, in den Grünflächen und große Bäume kaum vorkommen.

Mit freundlichen Grüßen



Landshut den 19.08.2019



An das Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Luitpoldstr. 29
84034 Landshut

13.
Landshut, den 20.08.2019

**Einspruch gegen die / Stellungnahme zur
Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02-34 mit Deckblatt 1
„Zwischen Klötzlmüllerstraße und Klötzlmühlbach“ vom 28.06.2019**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit lege ich Einspruch gegen die Änderungen des im Betreff genannten Bebauungsplanes ein, weil ich als Anwohner durch die Neuplanung in meinen persönlichen Rechten unzumutbar beeinträchtigt werde. Ich fordere Sie auf zu folgenden Punkten detailliert, hinterlegt mit Gutachten, Stellung zu beziehen und diese Punkte entsprechend in eine Überarbeitung der Bebauungsplanung einfließen zu lassen.

Mein Einspruch begründet sich wie folgt:

1. Die Zahl der Wohneinheiten wurde gegenüber dem ursprünglichen Plan vervierfacht. Damit vervielfacht sich auch die Zahl der an- und abfahrenden Autos. Die bisherige verkehrliche Erschließung in der Umgebung des Plangebiets kann den zu erwartenden zusätzlichen Verkehr nicht aufnehmen. Insbesondere die Situierung der Tiefgaragenausfahrt im Seitenarm der Klötzlmüllerstraße, im Bereich der früheren BMI-Zufahrt, ist grob rücksichtslos und führt zu einem erheblichen Zuwachs an Verkehr und somit zu grober Überlastung im Seitenarm der Klötzlmüllerstraße. Dadurch kommt es zu erhöhten Luftschadstoff- und Lärmemissionen. Ich gehe davon aus, dass der Geräuschspitzenpegel von 60 dB-A deutlich überschritten wird. Dies führt zu einer unzumutbaren nächtlichen Lärmbelästigung. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und Verkehrssicherheit werden nicht gewahrt. Daher fordere ich ein verkehrsinfrastrukturelles Gutachten um zu überprüfen, ob die umgebenden Straßen der zusätzlichen Belastung überhaupt gewachsen sind. Explizit soll darin die Eignung des Seitenarms der Klötzlmüllerstraße als Zufahrtsstraße zum neuen Wohngebiet validiert werden. Ferner fordere ich vorab ein schalltechnisches Gutachten und ein Gutachten bezüglich der Luftschadstoffe, welche die Auswirkungen der geänderten Planung, insbesondere im Bereich

des Seitenarms der Klötzlmüllerstraße, zu untersuchen.

2. Ich zweifle an, dass die vorgesehenen Bewohner-Parkplätze (225 Tiefgarage + 47 oberirdisch) bei 186 Wohneinheiten ausreichend sind und befürchte eine deutliche Verschlechterung der Parksituation für die Anwohner. Wie ist sichergestellt, dass die 272 Parkplätze auch wirklich zum Abstellen der Fahrzeuge genutzt werden? Häufig nutzen Bewohner Stellplätze für andere Anwendungen (Roller, Fahrräder etc.) und die Autos parken dann wieder im Viertel. Von wie vielen PKW, die täglich zu Besuch kommen, gehen Sie aus und auf welcher Basis wurde dies ermittelt? Wo ist geplant dass diese Fahrzeuge parken? 11 Stellplätze sind dafür sicher nicht ausreichend. Stellen Sie ausführlich dar, wo die Bewohner des neuen Viertels parken sollen, wenn die Tiefgaragen bei einem Grundhochwasser oder einer Überschwemmung volllaufen sollten.
3. Der zunehmende Verkehr, durch die beiden Tiefgaragenausfahrten, im unterdimensionierten Kreuzeckweg, der keinen Bürgersteig hat, gefährdet die Sicherheit / das Leben meiner Kinder auf Ihrem Schulweg. Das Schutzgut Mensch wird also erneut gefährdet. Ich fordere vor Genehmigung des Bebauungsplans ein Gutachten zu seinen Auswirkungen auf die Schulwegsicherheit des Kreuzeckwegs.
4. Die vorgesehene Grundflächen- und Geschossflächenzahl auf dem BMI-Gelände sind meines Erachtens zu hoch, die Bebauung ist insgesamt zu dicht. Die extreme Verdichtung zwischen den Häusern überträgt sich auf mein anliegendes Grundstück und gefährdet meine Gesundheit durch zu geringe Durchlüftung, Hitzestau im Sommer, steigende Luftschadstoffe und erhöhte Lärmemissionen. Auf Grund der oben genannten Punkte fordere ich ein schalltechnisches Gutachten und ein Gutachten bezüglich der Luftschadstoffe, welche die Auswirkungen des gesamten neuen Quartiers auf die bestehenden Anwohner untersucht.
5. Hiermit zeige ich an, dass ich in meinem Haus, welches keine weiße Wanne besitzt, in den vergangenen Jahren mehrfach mit Grundhochwasser im Keller zu kämpfen hatte. Durch die geplanten Tiefgaragen kommt es zu einem Eingriff in den Grundwasserkörper. Ich befürchte starke Auswirkungen auf Strömungsstärke und -verlauf. Unter Umständen habe ich dann verstärkt Wasser im Keller. Durch die Wirkung des Grundhochwassers auf das Mauerwerk des Kellers einerseits und die Möglichkeit von Setzungen und Unterspülungen anderseits, befürchte ich eine mögliche, verstärkte Schädigung der Bausubstanz meines Hauses. Daher fordere ich ein hydrogeologisches Gutachten mit Grundwassermodell und ein aktuelles unabhängiges Bodengutachten, um die genannten Gefahren abschätzen zu können. Außerdem fordere ich vor konkreten Baumaßnahmen ein Beweissicherungsgutachten meines Hauses (Risse im Haus/Keller, Nässe/Feuchtigkeit Keller, etc.) auf Kosten des Bauherrn. Dies ist insbesondere im Falle einer Bspundwandung der Baugrube, im Zuge von Baumaßnahmen an meiner unmittelbaren Grundstücksgrenze zur BMI, eine unabdingbare Notwendigkeit. Ferner fordere ich vor Baubeginn Garantien des Bauherrn für etwaig entstehende Schäden aufzukommen. Falls noch nicht vorhanden, fordere ich neue dauerhafte Grundwassermessstellen direkt auf dem Gelände der BMI zu errichten, damit der Stand und Verlauf des Grundwassers vor, während und nach der Bebauung exakt und beweiskräftig

erfasst werden kann. Nur so haben Anwohner, Bauträger und Stadt Rechtssicherheit bei später auftretenden Schäden.

6. Bei der Neuplanung ist eine extreme Versiegelung auf dem Gelände vorgesehen. Im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse stellt dies eine große Gefahr für die umliegenden Anwohner dar. Wegen der PCB-Arten darf das Niederschlagswasser nicht versickern, sondern muss im Regelfall der Kanalisation zugeführt werden. Verschärfend kommt dazu, dass das zu bebauende Gelände beim geänderten Plan gegenüber den anliegenden Anwohnergrundstücken eine große Geländeerhöhung aufweist. Im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse besteht die Gefahr, dass die Versickerungsfähigkeit des Geländes nicht ausreicht, die Kanalisation überlastet ist, und das Niederschlagswasser vom erhöhten BMI-Gelände auf die anliegenden Grundstücke abgedrängt wird. Bereits in der Vergangenheit kam es dadurch zu Rückstauungen und Wassereinbrüchen in den Kellern. Durch die Neubebauung ist diesbezüglich mit einer weiteren Verschlechterung zu rechnen. Dies führt zu einem enormen Grundhochwasser- und Überschwemmungsrisiko Risiko für mein Grundstück. Daher fordere ich ein Gutachten welches untersucht, ob die Kapazität der umliegenden Kanalisation im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse ausreichend dimensioniert ist. Ferner fordere ich ein Gutachten, um zu untersuchen, ob die Überdeckung der nicht bebauten Tiefgaragenbereiche, die Überdeckung auf den begrünten Flachdächern, die privaten versickerungsfähigen Hofflächen und die „vertikale Stapelung“ ausreichen, um im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse eine spürbare hydraulische Entlastung der Kanalisation zu gewährleisten.
7. Das Planungsgebiet ist flächenhaft mit PCB belastet. Im Grundwasser liegen die PCB-Belastungen noch im Bereich des Stufe-2-Wertes. Die PCB-Bodenbelastung liegt im Westen des Grundstücks, laut Verwaltungsauslage, ebenfalls noch über den Grenzwerten. Wie bei den Punkten 5. und 6. ausführlich dargestellt, gibt es durch die geänderte Planung erhebliche Grundwasserrisiken für die Anwohner. Es ist ohne weiteres zu erwarten, dass durch die Änderungen im Bebauungsplan neue Grundwasserhöhen und -strömungen auftreten und in der Folge mit PCB kontaminiertes Grundwasser auf die benachbarten Grundstücke, darunter auch mein Grundstück, verfrachtet wird. Es ist auch denkbar, dass sich eine PCB-Belastung unseres Brunnenwassers einstellt, dieses wird dann gesundheitsgefährdend und ist nicht mehr benutzbar. Eine mögliche Verfrachtung des PCBs gefährdet die Gesundheit meiner Familie und bedroht das Schutzgut Mensch. Sie vermindert außerdem den Wiederverkaufswert meines Hauses.

Ich fordere daher:

- a) Die ursprünglichen Sanierungsmaßnahmen vor einer Bebauung abzuschließen. Insbesondere ist die restliche grenzwertüberschreitende PCB-Bodenbelastung im Westen des Grundstücks vollständig auszuräumen! Alle Sanierungsmöglichkeiten sind auszuschöpfen. Plädieren die sanierenden Firmen auf Unverhältnismäßigkeit, haben sie dies durch ein unabhängiges Gutachten zu belegen.
- b) Die sanierenden Firmen haben gutachterlich nachzuweisen, dass unter der

Sauberkeitsschicht keine weiteren signifikant grundwassergefährdenden Altlasten mehr vorliegen, also alle wesentlichen Gefahrenquellen vollkommen zweifelsfrei gefunden und entsorgt wurden.

c) Das Bodengutachten der ERM GmbH muss vom Umweltreferat erst abschließend bewertet werden. Das Umweltreferat muss ein eigenes, unabhängiges Bodengutachten erstellen lassen.

d) Das Wasserwirtschaftsamt hat ein hydrogeologisches Gutachten zu veranlassen, welches insbesondere auch die Ausbreitung und Verfrachtung des PCB belasteten Grundwassers untersucht.

e) Vor der Bebauung hat das ausführende Unternehmen durch ein baustoffliches Gutachten zu belegen, dass die für die Tiefgarage verwendeten Baustoffe keine negativen physikalisch-chemischen Auswirkungen auf die Mobilisation des PCBs aus dem Boden haben.

f) Im Zuge der Neubebauung ist sicherzustellen, dass es zu keinem Eingriff ins Grundwasser kommt.

g) Bis zur vollständigen Sanierung hat das BMI-Gelände im Altlastenkataster zu verbleiben.

h) Den Mitgliedern des Bausenats und den Anwohnern sind das Bodengutachten und das hydrogeologische Gutachten im Original und in gekürzter, verständlicher Zusammenfassung zugänglich zu machen.

i) Ich beantrage den Zeitraum für die Bürgerbeteiligung während der 1. Auslage bis zur Veröffentlichung der in h) genannten Gutachten zu verlängern. Alternativ ist erneut Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben, wenn die Gutachten vorliegen. Ich kann mich erst abschließend äußern, nachdem diese entscheidenden Gutachten vorliegen.

j) Die Böden und Grundwasser der Anwohner sind vor Baubeginn und nach Bauabschluss zur Beweissicherung, auf Kosten der Stadt bzw. des Bauwerbers oder des Bauherrn, zu beproben und auf etwaige, relevante Schadstoffe zu prüfen, damit Rechtsicherheit für Stadt, Bauwerber, Bauherr und Anwohner besteht.

k) Es soll ein unabhängiges Gutachten erstellt werden, das untersucht, ob der geänderte Plan das PCB- Grundwasserproblem besser löst als der alte Plan.

l) Wegen der großen potentiellen Gefährdung der zukünftigen Bewohner und Anwohner des BMI Geländes, sollte der Bausenat die Stellungnahmen von Umweltreferat und Wasserwirtschaftsamt nicht politisch überstimmen. In diesem Planverfahren muss allein nach wissenschaftlicher Faktenlage entschieden werden. Jegliches auch noch so kleine Restrisiko ist auszuschließen.

8. Ich zweifle die Rechtmäßigkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB an, da die beiden unabdingbaren Gutachten (abschließendes Bodengutachten, hydrogeologisches Gutachten mit WassermodeLL insbesondere zur PCB-Verfrachtung) nicht vorliegen. Im vorliegenden Fall ist jedoch eine besonders gründliche Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB indiziert. Dies wegen § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB. Es sind nämlich erhebliche Auswirkungen auf Grundwasser und Boden zu erwarten.

9. Es sollen zwölf, gleichhohe, viergeschossige Fremdkörper in extrem nachverdichteter Form, in Kasernenbauweise, direkt vor meiner Nase errichtet werden. Die Aufschüttung/Erhöhung des Geländes im Bereich von 1-1,5m ist eine optische Zumutung für die direkten Anwohner in der ersten Reihe. Durch diese grobe Verletzung der allgemeinen Grundlagen des guten Städtebaus sinkt die Lebensqualität auf meinem Grundstück und im neuen Viertel deutlich. Das Schutzgut Landschaftsbild wird gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan deutlich schlechter gestellt. In Kombination mit den Risiken bezüglich einer Zunahme der Grundhochwasserproblematik und damit einhergehend einem Verfrachtungsrisiko der PCB-Altlasten auf mein Grundstück befürchte ich einen deutlichen Verlust beim Wiederverkaufswert meiner Immobilie. Daher fordere ich vor Genehmigung des geänderten Bebauungsplans ein Gutachten über den zu erwartenden Wertverlust meiner Immobilie in der Folge der Neuplanung zu erstellen. Hiermit fordere ich Garantien die möglichen Wertminderungen meiner Immobilie, verursacht durch den geänderten Bebauungsplan, auszugleichen. Stellen Sie dar, ob in diesem Zusammenhang entsprechende Rückstellungen gebildet werden.
10. Ich bezweifle, dass beim geänderten Plan im Sinne aller relevanter Beteiligter entschieden wurde. Bitte legen Sie ausführlich dar, inwieweit beim geänderten Bebauungsplan jetzt schon die Interessen der Anwohner berücksichtigt wurden!
11. Bitte legen Sie ausführlich dar, auf welcher Basis im Bausenat seriös über diesen Bebauungsplan entschieden werden konnte, obwohl die wesentlichen Gutachten nicht vorlagen!
12. In der Begründung zum neuen Plan wird im Absatz 4.1 folgendes ausgeführt „Es werden in starkem Maße Eigentums- und Mietwohnungen benötigt, während die Nachfrage nach Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern eher stagniert oder sogar rückläufig ist. Als Folge dessen wird im vorliegenden Deckblatt nunmehr ausschließlich Geschößwohnungsbau vorgesehen.“ Bitte belegen Sie dies anhand von Zahlen! Landshut ist die am zweitstärksten wachsende Stadt Deutschlands. Landshut West ist das begehrteste Wohnviertel innerhalb Landshuts. Meines Erachtens werden aktuell in Landshut West Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser nach wie vor stark nachgefragt.
13. Zuzugsplanung: Wie hoch ist das geplante jährliche Wachstum der Einwohnerzahlen in Landshut, dem ja mit verdichteter Bebauungsplanung Rechnung getragen werden soll? Welcher Anteil dieser steigenden Zahlen an Einwohnern ist dem Zuzug geschuldet? Inwieweit ist die Schaffung von Wohnraum für Zuziehende Aufgabe von Landshut und wie werden hier die Interessen der Landshuter Bürger vertreten?
14. Wie gliedert sich der geänderte Bebauungsplan in eine bürgerfreundliche städtische Gesamtplanung des Viertels ein? Bitte stellen Sie das Gesamtkonzept für das Klötzlmüllerviertel, inkl. Sicherstellung von ausreichend Freiraumgestaltung,

Begegnungsstätten und der biologischen Erhaltung des Klötzlmühlbachs ausführlich dar!

15. Bitte legen Sie die konkreten Pläne und Gutachten vor, mit denen sich die umliegenden Krippen, Kindergärten und Schulen auf diese Mehrbelastung vorbereiten!
16. Der aus dem Vorgängerplan in alter Größe übernommene Kinderspielplatz ist aufgrund der Verdreifachung der Einwohnerzahl im neuen Plan zu klein und liegt unter den gesetzlichen Vorgaben!
17. Im Zuge des Klimawandels werden sich die Temperaturen und Starkregenereignisse in den nächsten Jahrzehnten sicher erhöhen. Stellen Sie bitte ausführlich dar, inwieweit diese Entwicklungen in der extrem verdichteten und versiegelten Neuplanung berücksichtigt wurden, in dem Grünflächen und große Bäume kaum vorkommen.

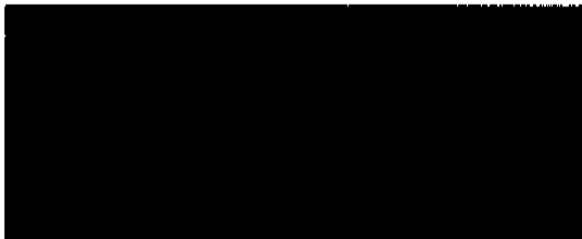
Mit freundlichen Grüßen



Landshut, 20.08.2019

19.

An das Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Luitpoldstr. 29
84034 Landshut



Landshut, den 20.08.2019

**Einspruch gegen die / Stellungnahme zur
Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02-34 mit Deckblatt 1
„Zwischen Klötzlmüllerstraße und Klötzlmühlbach“ vom 28.06.2019**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit lege ich Einspruch gegen die Änderungen des im Betreff genannten Bebauungsplanes ein, weil ich als Anwohner durch die Neuplanung in meinen persönlichen Rechten unzumutbar beeinträchtigt werde. Ich fordere Sie auf zu folgenden Punkten detailliert, hinterlegt mit Gutachten, Stellung zu beziehen und diese Punkte entsprechend in eine Überarbeitung der Bebauungsplanung einfließen zu lassen.

Mein Einspruch begründet sich wie folgt:

1. Die Zahl der Wohneinheiten wurde gegenüber dem ursprünglichen Plan vervierfacht. Damit vervielfacht sich auch die Zahl der an- und abfahrenden Autos. Die bisherige verkehrliche Erschließung in der Umgebung des Plangebiets kann den zu erwartenden zusätzlichen Verkehr nicht aufnehmen. Insbesondere die Situierung der Tiefgaragenausfahrt im Seitenarm der Klötzlmüllerstraße, im Bereich der früheren BMI-Zufahrt, ist grob rücksichtslos und führt zu einem erheblichen Zuwachs an Verkehr und somit zu grober Überlastung im Seitenarm der Klötzlmüllerstraße. Dadurch kommt es zu erhöhten Luftschadstoff- und Lärmemissionen. Ich gehe davon aus, dass der Geräuschspitzenpegel von 60 dB-A deutlich überschritten wird. Dies führt zu einer unzumutbaren nächtlichen Lärmbelästigung. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und Verkehrssicherheit werden nicht gewahrt. Daher fordere ich ein verkehrsinfrastrukturelles Gutachten um zu überprüfen, ob die umgebenden Straßen der zusätzlichen Belastung überhaupt gewachsen sind. Explizit soll darin die Eignung des Seitenarms der Klötzlmüllerstraße als Zufahrtsstraße zum neuen Wohngebiet validiert werden. Ferner fordere ich vorab ein schalltechnisches Gutachten und ein Gutachten bezüglich der Luftschadstoffe, welche die Auswirkungen der geänderten Planung, insbesondere im Bereich des Seitenarms der Klötzlmüllerstraße, untersuchen.

2. Ich zweifle an, dass die vorgesehenen Bewohner-Parkplätze (225 Tiefgarage + 47 oberirdisch) bei 186 Wohneinheiten ausreichend sind und befürchte eine deutliche Verschlechterung der Parksituation für die Anwohner. Wie ist sichergestellt, dass die 272 Parkplätze auch wirklich zum Abstellen der Fahrzeuge genutzt werden? Häufig nutzen Bewohner Stellplätze für andere Anwendungen (Roller, Fahrräder etc.) und die Autos parken dann wieder im Viertel. Von wie vielen PKW, die täglich zu Besuch kommen, gehen Sie aus und auf welcher Basis wurde dies ermittelt? Wo ist geplant dass diese Fahrzeuge parken? 11 Stellplätze sind dafür sicher nicht ausreichend. Stellen Sie ausführlich dar, wo die Bewohner des neuen Viertels parken sollen, wenn die Tiefgaragen bei einem Grundhochwasser oder einer Überschwemmung volllaufen sollten.

3. Die vorgesehene Grundflächen- und Geschossflächenzahl auf dem BMI-Gelände sind meines Erachtens zu hoch, die Bebauung ist insgesamt zu dicht. Die extreme Verdichtung zwischen den Häusern überträgt sich auf mein anliegendes Grundstück und gefährdet meine Gesundheit durch zu geringe Durchlüftung, Hitzestau im Sommer, steigende Luftschadstoffe und erhöhte Lärmemissionen. Auf Grund der oben genannten Punkte fordere ich ein schalltechnisches Gutachten und ein Gutachten bezüglich der Luftschadstoffe, welche die Auswirkungen des gesamten neuen Quartiers auf die bestehenden Anwohner untersucht.

4. Durch die geplanten Tiefgaragen kommt es zu einem Eingriff in den Grundwasserkörper. Ich befürchte starke Auswirkungen auf Strömungsstärke und -verlauf. Unter Umständen habe ich dann verstärkt Wasser im Keller. Durch die Wirkung des Grundhochwassers auf das Mauerwerk des Kellers einerseits und die Möglichkeit von Setzungen und Unterspülungen andererseits, befürchte ich eine mögliche, verstärkte Schädigung der Bausubstanz meines Hauses. Daher fordere ich ein hydrogeologisches Gutachten mit Grundwassermodell und ein aktuelles unabhängiges Bodengutachten, um die genannten Gefahren abschätzen zu können. Außerdem fordere ich vor konkreten Baumaßnahmen ein Beweissicherungsgutachten meines Hauses (Risse im Haus/Keller, Nässe/Feuchtigkeit Keller, etc.) auf Kosten des Bauherrn. Dies ist insbesondere im Falle einer Besspundwandung der Baugrube, im Zuge von Baumaßnahmen an meiner unmittelbaren Grundstücksgrenze zur BMI, eine unabdingbare Notwendigkeit. Ferner fordere ich vor Baubeginn Garantien des Bauherrn für etwaig entstehende Schäden aufzukommen. Falls noch nicht vorhanden, fordere ich neue dauerhafte Grundwassermessstellen direkt auf dem Gelände der BMI zu errichten, damit der Stand und Verlauf des Grundwassers vor, während und nach der Bebauung exakt und beweiskräftig erfasst werden kann. Nur so haben Anwohner, Bauträger und Stadt Rechtssicherheit bei später auftretenden Schäden.

5. Bei der Neuplanung ist eine extreme Versiegelung auf dem Gelände vorgesehen. Im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse stellt dies eine große Gefahr für die umliegenden Anwohner dar. Wegen der PCB-Altlasten darf das Niederschlagswasser nicht versickern, sondern muss im Regelfall der Kanalisation zugeführt werden. Verschärfend kommt dazu, dass das zu bebauende Gelände beim geänderten Plan gegenüber den anliegenden Anwohnergrundstücken eine große Geländeerhöhung aufweist. Im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse besteht die

Gefahr, dass die Versickerungsfähigkeit des Geländes nicht ausreicht, die Kanalisation überlastet ist, und das Niederschlagswasser vom erhöhten BMI-Gelände auf die anliegenden Grundstücke abgedrängt wird. Bereits in der Vergangenheit kam es dadurch zu Rückstauungen und Wassereintritten in den Kellern. Durch die Neubebauung ist diesbezüglich mit einer weiteren Verschlechterung zu rechnen. Dies führt zu einem enormen Grundhochwasser- und Überschwemmungsrisiko für mein Grundstück. Daher fordere ich ein Gutachten, welches untersucht, ob die Kapazität der umliegenden Kanalisation im Falle mehrfacher Starkregenereignisse ausreichend dimensioniert ist. Ferner fordere ich ein Gutachten, um zu untersuchen, ob die Überdeckung der nicht bebauten Tiefgaragenbereiche, die Überdeckung auf den begrünten Flachdächern, die privaten versickerungsfähigen Hofflächen und die „vertikale Stapelung“ ausreichen, um im Falle mehrfacher Starkregenereignisse eine spürbare hydraulische Entlastung der Kanalisation zu gewährleisten.

6. Das Planungsgebiet ist flächenhaft mit PCB belastet. Im Grundwasser liegen die PCB-Belastungen noch im Bereich des Stufe-2-Wertes. Die PCB-Bodenbelastung liegt im Westen des Grundstücks, laut Verwaltungsauslage, ebenfalls noch über den Grenzwerten. Wie bei den Punkten 5. und 6. ausführlich dargestellt, gibt es durch die geänderte Planung erhebliche Grundwasserrisiken für die Anwohner. Es ist ohne weiteres zu erwarten, dass durch die Änderungen im Bebauungsplan neue Grundwasserhöhen und -strömungen auftreten und in der Folge mit PCB kontaminiertes Grundwasser auf die benachbarten Grundstücke, darunter auch mein Grundstück, verfrachtet wird. Es ist auch denkbar, dass sich eine PCB-Belastung unseres Brunnenwassers einstellt, dieses wird dann gesundheitsgefährdend und ist nicht mehr benutzbar. Eine mögliche Verfrachtung des PCBs gefährdet die Gesundheit meiner Familie und bedroht das Schutzzut Mensch. Sie vermindert außerdem den Wiederverkaufswert meines Hauses.

Ich fordere daher:

- a) Die ursprünglichen Sanierungsmaßnahmen vor einer Bebauung abzuschließen. Insbesondere ist die restliche grenzwertüberschreitende PCB-Bodenbelastung im Westen des Grundstücks vollständig auszuräumen! Alle Sanierungsmöglichkeiten sind auszuschöpfen. Plädieren die sanierenden Firmen auf Unverhältnismäßigkeit, haben sie dies durch ein unabhängiges Gutachten zu belegen.
- b) Die sanierenden Firmen haben gutachterlich nachzuweisen, dass unter der Sauberkeitsschicht keine weiteren signifikant grundwassergefährdenden Altlasten mehr vorliegen, also alle wesentlichen Gefahrenquellen vollkommen zweifelsfrei gefunden und entsorgt wurden.
- c) Das Bodengutachten der ERM GmbH muss vom Umweltreferat erst abschließend bewertet werden. Das Umweltreferat muss ein eigenes, unabhängiges Bodengutachten erstellen lassen.
- d) Das Wasserwirtschaftsamt hat ein hydrogeologisches Gutachten zu veranlassen, welches insbesondere auch die Ausbreitung und Verfrachtung des PCB belasteten Grundwassers untersucht.

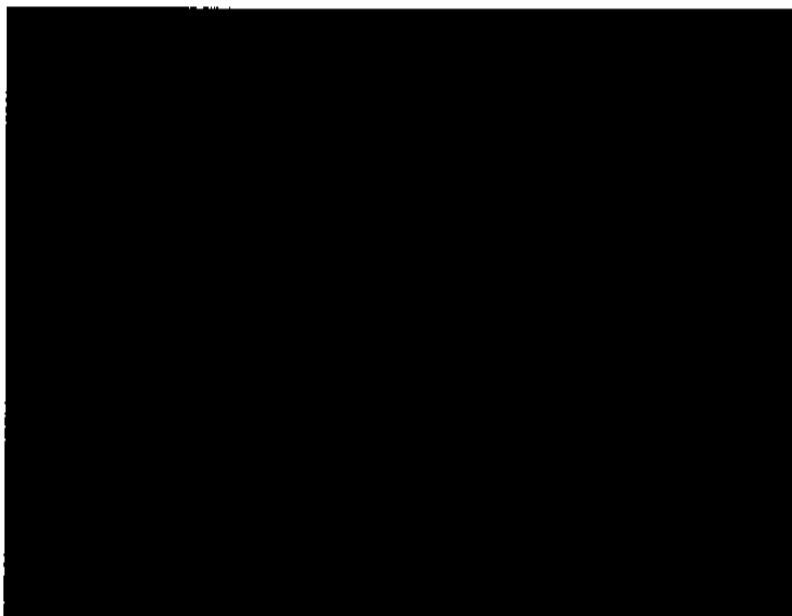
- e) Vor der Bebauung hat das ausführende Unternehmen durch ein baustoffliches Gutachten zu belegen, dass die für die Tiefgarage verwendeten Baustoffe keine negativen physikalisch-chemischen Auswirkungen auf die Mobilisation des PCBs aus dem Boden haben.
 - f) Im Zuge der Neubebauung ist sicherzustellen, dass es zu keinem Eingriff ins Grundwasser kommt.
 - g) Bis zur vollständigen Sanierung hat das BMI-Gelände im Altlastenkataster zu verbleiben.
 - h) Den Mitgliedern des Bausenats und den Anwohnern sind das Bodengutachten und das hydrogeologische Gutachten im Original und in gekürzter, verständlicher Zusammenfassung zugänglich zu machen.
 - i) Ich beantrage den Zeitraum für die Bürgerbeteiligung während der I. Auslage bis zur Veröffentlichung der in h) genannten Gutachten zu verlängern. Alternativ ist erneut Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben, wenn die Gutachten vorliegen. Ich kann mich erst abschließend äußern, nachdem diese entscheidenden Gutachten vorliegen.
 - j) Die Böden und Grundwasser der Anwohner sind vor Baubeginn und nach Bauabschluss zur Beweissicherung, auf Kosten der Stadt bzw. des Bauwerbers oder des Bauherrn, zu beproben und auf etwaige, relevante Schadstoffe zu prüfen, damit Rechtsicherheit für Stadt, Bauwerber, Bauherr und Anwohner besteht.
 - k) Es soll ein unabhängiges Gutachten erstellt werden, das untersucht, ob der geänderte Plan das PCB- Grundwasserproblem besser löst als der alte Plan.
 - l) Wegen der großen potentiellen Gefährdung der zukünftigen Bewohner und Anwohner des BMI Geländes, sollte der Bausenat die Stellungnahmen von Umweltreferat und Wasserwirtschaftsamt nicht politisch überstimmen. In diesem Planverfahren muss allein nach wissenschaftlicher Faktenlage entschieden werden. Jegliches auch noch so kleine Restrisiko ist auszuschließen.
7. Ich zweifle die Rechtmäßigkeit des beschleunigten Verfahrens nach §13a BauGB an, da die beiden unabdingbaren Gutachten (abschließendes Bodengutachten, hydrogeologisches Gutachten mit Wassermmodell insbesondere zur PCB-Verfrachtung) nicht vorliegen. Im vorliegenden Fall ist jedoch eine besonders gründliche Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB indiziert. Dies wegen §1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB. Es sind nämlich erhebliche Auswirkungen auf Grundwasser und Boden zu erwarten.

8. Es sollen zwölf, gleichhohe, viergeschossige Fremdkörper in extrem nachverdichteter Form, in Kasernenbauweise, direkt vor meiner Nase errichtet werden. Die Aufschüttung/Erhöhung des Geländes im Bereich von 1-1,5m ist eine optische Zumutung für die direkten Anwohner in der ersten Reihe. Durch diese grobe Verletzung der allgemeinen Grundlagen des guten Städtebaus sinkt die Lebensqualität auf meinem Grundstück und im neuen Viertel deutlich. Das Schutzgut Landschaftsbild wird gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan deutlich schlechter gestellt. In Kombination mit den Risiken bezüglich einer Zunahme der Grundhochwasserproblematik und damit einhergehend einem Verfrachtungsrisiko der PCB-Altlasten auf mein Grundstück befürchte ich einen deutlichen Verlust beim Wiederverkaufswert meiner Immobilie. Daher fordere ich vor Genehmigung des geänderten Bebauungsplans ein Gutachten über den zu erwartenden Wertverlust meiner Immobilie in der Folge der Neuplanung zu erstellen. Hiermit fordere ich Garantien die möglichen Wertminderungen meiner Immobilie, verursacht durch den geänderten Bebauungsplan, auszugleichen. Stellen Sie dar, ob in diesem Zusammenhang entsprechende Rückstellungen gebildet werden.
9. Ich bezweifle, dass beim geänderten Plan im Sinne aller relevanter Beteiligter entschieden wurde. Bitte legen Sie ausführlich dar, inwieweit beim geänderten Bebauungsplan jetzt schon die Interessen der Anwohner berücksichtigt wurden!
10. Bitte legen Sie ausführlich dar, auf welcher Basis im Bausenat seriös über diesen Bebauungsplan entschieden werden konnte, obwohl die wesentlichen Gutachten nicht vorlagen!
11. In der Begründung zum neuen Plan wird im Absatz 4.1 folgendes ausgeführt „Es werden in starkem Maße Eigentums- und Mietwohnungen benötigt, während die Nachfrage nach Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern eher stagniert oder sogar rückläufig ist. Als Folge dessen wird im vorliegenden Deckblatt nunmehr ausschließlich Geschosswohnungsbau vorgesehen.“. Bitte belegen Sie dies anhand von Zahlen! Landshut ist die am zweitstärksten wachsende Stadt Deutschlands. Landshut West ist das begehrteste Wohnviertel innerhalb Landshuts. Meines Erachtens werden aktuell in Landshut West Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser nach wie vor stark nachgefragt.
12. Zuzugsplanung: Wie hoch ist das geplante jährliche Wachstum der Einwohnerzahlen in Landshut, dem ja mit verdichteter Bebauungsplanung Rechnung getragen werden soll? Welcher Anteil dieser steigenden Zahlen an Einwohnern ist dem Zuzug geschuldet? Inwieweit ist die Schaffung von Wohnraum für Zuziehende Aufgabe von Landshut und wie werden hier die Interessen der Landshuter Bürger vertreten?
13. Wie gliedert sich der geänderte Bebauungsplan in eine bürgerfreundliche städtische Gesamtplanung des Viertels ein? Bitte stellen Sie das Gesamtkonzept für das Klötzlmüllerviertel, inkl. Sicherstellung von ausreichend Freiraumgestaltung, Begegnungsstätten und der biologischen Erhaltung des Klötzlmühlbachs ausführlich dar!

14. Bitte legen Sie die konkreten Pläne und Gutachten vor, mit denen sich die umliegenden Krippen, Kindergärten und Schulen auf diese Mehrbelastung vorbereiten!
15. Der aus dem Vorgängerplan in alter Größe übernommene Kinderspielplatz ist aufgrund der Verdreifachung der Einwohnerzahl im neuen Plan zu klein und liegt unter den gesetzlichen Vorgaben!
16. Im Zuge des Klimawandels werden sich die Temperaturen und Starkregenereignisse in den nächsten Jahrzehnten sicher erhöhen. Stellen Sie bitte ausführlich dar, inwieweit diese Entwicklungen in der extrem verdichteten und versiegelten Neuplanung berücksichtigt wurden, in dem Grünflächen und große Bäume kaum vorkommen.

....

Mit freundlichen Grüßen





STADT LANDSHUT - Baureferat -	
Eing.:	20. Aug. 2019
GA	

STADT LANDSHUT	
Eing.:	21. Aug. 2019
Baureferat - Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung	

An das Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Luitpoldstr. 29
84034 Landshut

Landshut, den 20.08.2019

**Einspruch gegen die / Stellungnahme zur
Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02-34 mit Deckblatt 1
„Zwischen Klötzlmüllerstraße und Klötzlmühlbach“ vom 28.06.2019**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit lege ich Einspruch gegen die Änderungen des im Betreff genannten Bebauungsplanes ein, weil ich als Anwohner durch die Neuplanung in meinen persönlichen Rechten unzumutbar beeinträchtigt werde. Ich fordere Sie auf zu folgenden Punkten detailliert, hinterlegt mit Gutachten, Stellung zu beziehen und diese Punkte entsprechend in eine Überarbeitung der Bebauungsplanung einfließen zu lassen.

Mein Einspruch begründet sich wie folgt:

1. Die Zahl der Wohneinheiten wurde gegenüber dem ursprünglichen Plan vervierfacht. Damit vervielfacht sich auch die Zahl der an- und abfahrenden Autos. Die bisherige verkehrliche Erschließung in der Umgebung des Plangebiets kann den zu erwartenden zusätzlichen Verkehr nicht aufnehmen. Insbesondere die Situierung der drei Tiefgaragenausfahrten ist grob rücksichtslos und führt zu einem erheblichen Zuwachs an Verkehr und somit zu grober Überlastung des Kreuzeckwegs und des Seitenarms der Klötzlmüllerstraße. Es kommt zu erhöhten Luftschadstoff- und Lärmemissionen. Ich gehe davon aus, dass der Geräuschspitzenpegel von 60 dB-A deutlich überschritten wird. Dies führt zu einer unzumutbaren nächtlichen Lärmbelästigung. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und Verkehrssicherheit werden nicht gewahrt. Daher fordere ich ein verkehrsinfrastrukturelles Gutachten um zu überprüfen, ob die umgebenden Straßen der zusätzlichen Belastung überhaupt gewachsen sind. Explizit soll darin die Eignung des Kreuzeckwegs als Hauptzufahrtsstraße zum neuen Wohngebiet validiert werden. Ferner fordere ich vorab ein schalltechnisches Gutachten und ein Gutachten bezüglich der Luftschadstoffe, welche die Auswirkungen der geänderten Planung untersuchen.

2. Ich zweifle an, dass die vorgesehenen Bewohner-Parkplätze (225 Tiefgarage + 47 oberirdisch) bei 186 Wohneinheiten ausreichend sind und befürchte eine deutliche Verschlechterung der Parksituation für die Anwohner. Wie ist sichergestellt, dass die 272 Parkplätze auch wirklich zum Abstellen der Fahrzeuge genutzt werden? Häufig nutzen Bewohner Stellplätze für andere Anwendungen (Roller, Fahrräder etc.) und die Autos parken dann wieder im Viertel. Von wie vielen PKW, die täglich zu Besuch kommen, gehen Sie aus und auf welcher Basis wurde dies ermittelt? Wo ist geplant dass diese Fahrzeuge parken? 11 Stellplätze sind dafür sicher nicht ausreichend. Stellen Sie ausführlich dar, wo die Bewohner des neuen Viertels parken sollen, wenn die Tiefgaragen bei einem Grundhochwasser oder einer Überschwemmung volllaufen sollten.
3. Der zunehmende Verkehr, durch die beiden Tiefgaragenausfahrten, im unterdimensionierten Kreuzeckweg, der keinen Bürgersteig hat, gefährdet die Sicherheit der meiner Kinder auf Ihrem Schulweg. Das Schutzgut Mensch wird also erneut gefährdet. Ich fordere daher eine Verlegung der Tiefgaragenausfahrten an die Klötzlmüllerstraße, die dafür ausreichend dimensioniert ist. Des Weiteren fordere ich vor Genehmigung des Bebauungsplans ein Gutachten zu seinen Auswirkungen auf die Schulwegsicherheit des Kreuzeckwegs.
4. Die vorgesehene Grundflächen- und Geschossflächenzahl auf dem BMI-Gelände sind meines Erachtens zu hoch, die Bebauung ist insgesamt zu dicht. Die extreme Verdichtung zwischen den Häusern überträgt sich auf mein anliegendes Grundstück und gefährdet meine Gesundheit durch zu geringe Durchlüftung, Hitzestau im Sommer, steigende Luftschadstoffe und erhöhte Lärmemissionen. Auf Grund der oben genannten Punkte fordere ich ein schalltechnisches Gutachten und ein Gutachten bezüglich der Luftschadstoffe, welche die Auswirkungen des gesamten neuen Quartiers auf die bestehenden Anwohner untersucht.
5. Durch die geplanten Tiefgaragen kommt es zu einem Eingriff in den Grundwasserkörper. Ich befürchte starke Auswirkungen auf Strömungsstärke und -verlauf. Unter Umständen haben Anwohner dann verstärkt Wasser im Keller. Durch die Wirkung des Grundhochwassers auf das Mauerwerk des Kellers einerseits und die Möglichkeit von Setzungen und Unterspülungen andererseits, befürchte ich eine mögliche, verstärkte Schädigung der Bausubstanz meines Hauses. Daher fordere ich ein hydrogeologisches Gutachten mit Grundwassermodell und ein aktuelles unabhängiges Bodengutachten, um die genannten Gefahren abschätzen zu können. Außerdem fordere ich vor konkreten Baumaßnahmen ein Beweissicherungsgutachten meines Hauses (Risse im Haus/Keller, Nässe/Feuchtigkeit Keller, etc.) auf Kosten des Bauherrn. Dies ist insbesondere im Falle einer Besspundwandung der Baugrube, im Zuge von Baumaßnahmen in der Umgebung zur BMI, eine unabdingbare Notwendigkeit. Ferner fordere ich vor Baubeginn Garantien des Bauherrn für etwaig entstehende Schäden aufzukommen. Falls noch nicht vorhanden, fordere ich neue dauerhafte Grundwassermessstellen direkt auf dem Gelände der BMI zu errichten, damit der Stand und Verlauf des Grundwassers vor, während und nach der Bebauung exakt und beweiskräftig erfasst werden kann. Nur so haben Anwohner, Bauträger und Stadt Rechtssicherheit bei später auftretenden Schäden.
6. Bei der Neuplanung ist eine extreme Versiegelung auf dem Gelände vorgesehen. Im Falle mehrfältiger Starkregenereignisse stellt dies eine große Gefahr für die umliegenden Anwohner

dar. Wegen der PCB-Altlasten darf das Niederschlagswasser nicht versickern, sondern muss im Regelfall der Kanalisation zugeführt werden. Verschärfend kommt dazu, dass das zu bebauende Gelände beim geänderten Plan gegenüber den anliegenden Anwohnergrundstücken eine große Geländeerhöhung aufweist. Im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse besteht die Gefahr, dass die Versickerungsfähigkeit des Geländes nicht ausreicht, die Kanalisation überlastet ist, und das Niederschlagswasser vom erhöhten BMI-Gelände auf die anliegenden Grundstücke abgedrängt wird. Bereits in der Vergangenheit kam es dadurch zu Rückstauungen und Wassereintritten in den Kellern. Durch die Neubebauung ist diesbezüglich mit einer weiteren Verschlechterung zu rechnen. Dies führt zu einem enormen Grundhochwasser- und Überschwemmungsrisiko für mein Grundstück. Daher fordere ich ein Gutachten, welches untersucht, ob die Kapazität der umliegenden Kanalisation im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse ausreichend dimensioniert ist. Ferner fordere ich ein Gutachten, um zu untersuchen, ob die Überdeckung der nicht bebauten Tiefgaragenbereiche, die Überdeckung auf den begrünten Flachdächern, die privaten versickerungsfähigen Hofflächen und die „vertikale Stapelung“ ausreichen, um im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse eine spürbare hydraulische Entlastung der Kanalisation zu gewährleisten.

7. Das Planungsgebiet ist flächenhaft mit PCB belastet. Im Grundwasser liegen die PCB-Belastungen noch im Bereich des Stufe-2-Wertes. Wie bei den Punkten 5. und 6. ausführlich dargestellt, gibt es durch die geänderte Planung erhebliche Grundwasserrisiken für die Anwohner. Es ist ohne weiteres zu erwarten, dass durch die Änderungen im Bebauungsplan neue Grundwasserhöhen und -strömungen auftreten und in der Folge mit PCB kontaminiertes Grundwasser auf die benachbarten Grundstücke, darunter auch mein Grundstück, verfrachtet wird. Es ist auch denkbar, dass sich eine PCB-Belastung unseres Brunnenwassers einstellt, dieses wird dann gesundheitsgefährdend und ist nicht mehr benutzbar. Eine mögliche Verfrachtung des PCBs gefährdet die Gesundheit meiner Familie und bedroht das Schutzgut Mensch. Sie vermindert außerdem den Wiederverkaufswert meines Hauses. Zudem fließt der Hammerbach direkt vorbei. Auch dieser sollte nicht mit PCB belastet werden. Schließlich fließt er in die Isar, diese in die Donau, die Donau ins Meer... Man sollte seiner Verantwortung hier in jedem Fall nachkommen.

Ich fordere daher:

- a) Die ursprünglichen Sanierungsmaßnahmen vor einer Bebauung abzuschließen. Alle Sanierungsmöglichkeiten sind auszuschöpfen. Plädieren die sanierenden Firmen auf Unverhältnismäßigkeit, haben sie dies durch ein unabhängiges Gutachten zu belegen.
- b) Die sanierenden Firmen haben gutachterlich nachzuweisen, dass unter der Sauberkeitsschicht keine weiteren signifikant grundwassergefährdenden Altlasten mehr vorliegen, also alle wesentlichen Gefahrenquellen vollkommen zweifelsfrei gefunden und entsorgt wurden.
- c) Das Bodengutachten der ERM GmbH muss vom Umweltreferat erst abschließend bewertet werden. Das Umweltreferat muss ein eigenes, unabhängiges Bodengutachten erstellen lassen.
- d) Das Wasserwirtschaftsamt hat ein hydrogeologisches Gutachten zu veranlassen, welches

insbesondere auch die Ausbreitung und Verfrachtung des PCB belasteten Grundwassers untersucht.

e) Vor der Bebauung hat das ausführende Unternehmen durch ein baustoffliches Gutachten zu belegen, dass die für die Tiefgarage verwendeten Baustoffe keine negativen physikalisch-chemischen Auswirkungen auf die Mobilisation des PCBs aus dem Boden haben.

f) Im Zuge der Neubebauung ist sicherzustellen, dass es zu keinem Eingriff ins Grundwasser kommt.

g) Bis zur vollständigen Sanierung hat das BMI-Gelände im Altlastenkataster zu verbleiben.

h) Den Mitgliedern des Bausenats und den Anwohnern sind das Bodengutachten und das hydrogeologische Gutachten im Original und in gekürzter, verständlicher Zusammenfassung zugänglich zu machen.

i) Ich beantrage den Zeitraum für die Bürgerbeteiligung während der 1. Auslage bis zur Veröffentlichung der in h) genannten Gutachten zu verlängern. Alternativ ist erneut Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben, wenn die Gutachten vorliegen. Ich kann mich erst abschließend äußern, nachdem diese entscheidenden Gutachten vorliegen.

j) Die Böden und Grundwasser der Anwohner sind vor Baubeginn und nach Bauabschluss zur Beweissicherung, auf Kosten der Stadt bzw. des Bauwerbers oder des Bauherrn, zu beproben und auf etwaige, relevante Schadstoffe zu prüfen, damit Rechtsicherheit für Stadt, Bauwerber, Bauherr und Anwohner besteht.

k) Es soll ein unabhängiges Gutachten erstellt werden, das untersucht, ob der geänderte Plan das PCB- Grundwasserproblem besser löst als der alte Plan.

l) Wegen der großen potentiellen Gefährdung der zukünftigen Bewohner und Anwohner des BMI Geländes, sollte der Bausenat die Stellungnahmen von Umweltreferat und Wasserwirtschaftsamt nicht politisch überstimmen. In diesem Planverfahren muss allein nach wissenschaftlicher Faktenlage entschieden werden. Jegliches auch noch so kleine Restrisiko ist auszuschließen.

8. Ich zweifle die Rechtmäßigkeit des beschleunigten Verfahrens nach §13a BauGB an, da die beiden unabdingbaren Gutachten (abschließendes Bodengutachten, hydrogeologisches Gutachten mit WassermodeLL insbesondere zur PCB-Verfrachtung) nicht vorliegen. Im vorliegenden Fall ist jedoch eine besonders gründliche Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB indiziert. Dies wegen §1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB. Es sind nämlich erhebliche Auswirkungen auf Grundwasser und Boden zu erwarten.

9. Es sollen zwölf, gleichhohe, viergeschossige Fremdkörper in extrem nachverdichteter Form, in Kasernenbauweise, direkt vor meiner Nase errichtet werden. Die Aufschüttung/Erhöhung des Geländes im Bereich von 1-1,5m ist eine optische Zumutung für die Anwohner. Durch diese grobe Verletzung der allgemeinen Grundlagen des guten Städtebaus sinkt die Lebensqualität auf meinem Grundstück und im neuen Viertel deutlich. Das Schutzgut Landschaftsbild wird gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan deutlich schlechter gestellt. In Kombination mit den Risiken bezüglich einer Zunahme der Grundhochwasserproblematik und damit einhergehend einem Verfrachtungsrisko der PCB-Altlasten auf mein Grundstück befürchte ich einen deutlichen Verlust beim Wiederverkaufswert meiner Immobilie. Daher fordere ich vor Genehmigung des geänderten Bebauungsplans ein Gutachten über den zu erwartenden Wertverlust meiner Immobilie in der Folge der Neuplanung zu erstellen. Hiermit fordere ich Garantien die möglichen Wertminderungen meiner Immobilie, verursacht durch den geänderten Bebauungsplan, auszugleichen. Stellen Sie dar, ob in diesem Zusammenhang entsprechende Rückstellungen gebildet werden.
10. Ich bezweifle, dass beim geänderten Plan im Sinne aller relevanter Beteiligter entschieden wurde. Bitte legen Sie ausführlich dar, inwieweit beim geänderten Bebauungsplan jetzt schon die Interessen der Anwohner berücksichtigt wurden! Bitte legen Sie ausführlich dar, auf welcher Basis im Bausenat seriös über diesen Bebauungsplan entschieden werden konnte, obwohl die wesentlichen Gutachten nicht vorlagen!
11. In der Begründung zum neuen Plan wird folgendes ausgeführt „Es werden in starkem Maße Eigentums- und Mietwohnungen benötigt, während die Nachfrage nach Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern eher stagniert oder sogar rückläufig ist. Als Folge dessen wird im vorliegenden Deckblatt nunmehr ausschließlich Geschosßwohnungsbau vorgesehen.“. Bitte belegen Sie dies anhand von Zahlen! Landshut ist die am zweitstärksten wachsende Stadt Deutschlands. Landshut West ist das begehrteste Wohnviertel innerhalb Landshuts. Meines Erachtens werden aktuell in Landshut West Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser nach wie vor stark nachgefragt. Dies kann ich aus meinem persönlichen Umfeld bezeugen. Es gibt oft auf ein Haus in unserem Viertel hunderte Bewerber.
12. Zuzugsplanung: Wie hoch ist das geplante jährliche Wachstum der Einwohnerzahlen in Landshut, dem ja mit verdichteter Bebauungsplanung Rechnung getragen werden soll? Welcher Anteil dieser steigenden Zahlen an Einwohnern ist dem Zuzug geschuldet? Inwieweit ist die Schaffung von Wohnraum für Zuziehende Aufgabe von Landshut und wie werden hier die Interessen der Landshuter Bürger vertreten? **Ich bin ebenso der Meinung, dass, wenn gebaut wird, egal in welcher Form, Einheimische zunächst bevorzugt werden sollten. In einigen Dörfern gibt es das bereits. Es kann nicht sein, dass alteingesessene Landshuter Kinder, die vielleicht sogar in diesem Viertel groß wurden und hier gerne bleiben möchten, immer den Kürzeren gegenüber Münchnern und anderen ziehen.**
13. Wie gliedert sich der geänderte Bebauungsplan in eine bürgerfreundliche städtische Gesamtplanung des Viertels ein? Bitte stellen Sie das Gesamtkonzept für das Klötzlmüllerviertel, inkl. Sicherstellung von ausreichend Freiraumgestaltung,

Begegnungsstätten und der biologischen Erhaltung des Klötzlmühlbachs ausführlich dar!

14. Bitte legen Sie die konkreten Pläne und Gutachten vor, mit denen sich die umliegenden Krippen, Kindergärten und Schulen auf diese Mehrbelastung vorbereiten! Ich selbst möchte mein Kind im Pius Kindergarten unterbringen, da es später auch mal die dortige Carl-Orff Grundschule besuchen wird. Ich möchte gegenüber Zugezogenen nicht benachteiligt werden, indem ich mein Kind woanders unterbringen muss und nur weil diese Mehrbelastung nicht bedacht wurde!
15. Der aus dem Vorgängerplan in alter Größe übernommene Kinderspielplatz ist aufgrund der Verdreifachung der Einwohnerzahl im neuen Plan zu klein und liegt unter den gesetzlichen Vorgaben!
16. Im Zuge des Klimawandels werden sich die Temperaturen und Starkregeneignisse in den nächsten Jahrzehnten sicher erhöhen. Stellen Sie bitte ausführlich dar, inwieweit diese Entwicklungen in der extrem verdichteten und versiegelten Neuplanung berücksichtigt wurden, in dem Grünflächen und große Bäume kaum vorkommen.
17. Ich liebe dieses Viertel! Ich wurde hier groß, besuchte den hiesigen Kindergarten, die Schole, das Gymnasium. Ich pendelte zum Studium täglich mit der DB nach Regensburg, weil ich Landshut nicht verlassen konnte. Unser Viertel ist noch ein bisschen wie in den guten alten Zeiten. Hier kennt man sich, die Leute leben hier lange, teilweise ein Leben lang in ihrem Haus oder ihrer Wohnung. Man hilft sich. Seit es die Liebenau und die Schwaigen gibt, hat das Viertel etwas seines Charakters verloren. Es ist ein wenig zweigeteilt. „Dort hinten“ sieht es nicht nur anders aus, die Menschen sind auch anders. Argwöhnischer, zurückhaltender, sie vermitteln uns alt Eingesessenen ein Fremdkörpergefühl. Ich bin der Meinung, dass diese Separation durch die Bauweise mit entsteht. Im alten Viertel ratscht man am Gartenzaun, man begrüßt die Hunde, man unterhält sich mit den Kindern usw. Was ich damit sagen will: Ich möchte nicht noch mehr Fremdkörpergefühl in meinem geliebten Viertel. Dieses Gefühl würde schon alleine durch die Bauweise entstehen, die in der Liebenau, gelinde gesagt, ja auch nicht schön ist. Es passt nicht hier her. Ich bin nicht gegen Zuzug oder neue Häuser, aber man sollte die Natur im Auge behalten. Es gibt verschiedene Untersuchungen, inwieweit zu enges Wohnen krank macht. (<https://www.sueddeutsche.de/kultur/staedtebau-wenn-staedtebau-zur-gesundheitsfrage-wird-1.3769287>) Ihr aktueller Bebauungsplan würde definitiv eine reine Verdichtung darstellen. Ich finde es mit Blick auf aktuelle Probleme (Stress, Verkehr, Umweltproblematik) umso wichtiger bei neuen Bebauungsplänen darauf zu achten, wie man die Natur einbinden kann. Damit meine ich nicht Ihre Idee, dass man die Dächer und Fassaden begrünt. Es geht um Bäume (die übrigens auf nahezu jedem Parkplatz der Landshuter Supermärkte fehlen), die für Durchzug und Belüftung sorgen, es geht um bienenfreundliche Pflanzen (tun gut und sehen schön aus, gibt es auch winterhart...würde mal was für Landshuts Kreisverkehre). Ich bin der festen Überzeugung, dass betonlastige Areale nachteilig sind für die Sicherheit und das Wohlbefinden. (<https://www.bpb.de/politik/innenpolitik/stadt-und-gesellschaft/216881/natur-und-stadtentwicklung>)

Mit freundlichen Grüßen





STADT LANDSHUT	
- Baureferat -	
Eing.:	21. Aug. 2019
61	

STADT LANDSHUT	
Eing.:	21. Aug. 2019
Baureferat - Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung	

An das Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Luitpoldstr. 29
84034 Landshut

Landshut, den 20.08.2019

**Einspruch gegen die / Stellungnahme zur
Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02-34 mit Deckblatt 1
„Zwischen Klötzlmüllerstraße und Klötzlmühlbach“ vom 28.06.2019**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit lege ich Einspruch gegen die Änderungen des im Betreff genannten Bebauungsplanes ein, weil ich als Anwohner durch die Neuplanung in meinen persönlichen Rechten unzumutbar beeinträchtigt werde. Ich fordere Sie auf zu folgenden Punkten detailliert, hinterlegt mit Gutachten, Stellung zu beziehen und diese Punkte entsprechend in eine Überarbeitung der Bebauungsplanung einfließen zu lassen.

Mein Einspruch begründet sich wie folgt:

1. Wie rechtfertigt sich die Erhöhung der Bebauung von 40 auf 180 Wohneinheiten, wenn offensichtlich die neu entstandenen Wohnungen am anderen Bachufer nach jahrelanger Vermarktung noch immer nicht vollständig verkauft sind. (Siehe Anzeigen in der Landshuter Zeitung). Dass die Nachfrage nach Einfamilienhäusern stagniert, ist im Viertel Landshut West keinesfalls ersichtlich. Die durch den Generationenwechsel frei werdenden Grundstücke werden sehr zügig gekauft und z. Teil neu bebaut.
2. Auf welcher Statistik gründet das Argument, dass kein Bedarf an Einfamilien- bzw. Reihenhäusern besteht. Sind diese Statistiken einsehbar?
3. Was spricht gegen die ursprüngliche Bebauung mit Reihenhäusern, wenn sie mit einer wasserundurchlässigen Wanne, sogenannten „Weißer Wanne“ ausgeführt werden?

4. Durch den Wegfall des Bürogebäudes der BMI im „Bebauungsplan 2019“, ergeben sich sowieso mehr Wohnräume! Warum dann diese Verdichtung?



5. Die generelle, nicht akzeptable Erhöhung des Geländes dient alleinig dem finanziellen Vorteil des Grundstückseigners und Bauherren, da dadurch das Bauen im Bereich des Grundwassers und das aufwendige Aufstellen von Spundwänden vermieden wird.
6. Es fällt auf, dass im Bebauungsplan keine Aufstellflächen für Feuerwehr zur Personenrettung ausgewiesen sind s.h. Richtlinien über Flächen für Feuerwehr – Bayern - .
7. Wie die Feuerwehr Zu- und Abfahrten zu den Gebäuden an der Klötzlmüllerstrasse funktionieren ist ebenfalls nicht nachvollziehbar.
8. Bei einem zu erwartendem Aufkommen von mehr als 50 PKW zu Spitzenzeiten (bestehende Anwohner) plus ca. 180 neue Stellplätze (Ausfahrtrichtung Kreuzeckweg), müsste der Kreuzeckweg mit einem Gehweg versehen werden. Umso mehr als es sich um einen vielbenutzten Schulweg handelt!

Ist dies überhaupt möglich, bei vorhandener Straßenbreite? (Fachverband Fußverkehr Deutschland)

Erweitert sich dadurch der Umfang des Bebauungsplans?

Sind wenn „Ja“, die 20.000 m² als Grundlage für ein beschleunigtes Verfahren überschritten?

9. Wie wurde dem Bedarf an Kita- Kindergarten- und Grundschulplätzen Rechnung getragen, der durch die 2 großen neuen Wohngebiete diesseits und jenseits des Klötzlmühlbachs entsteht? Welche Planungen der Stadt Landshut liegen hierzu vor? Welche Zahlen hierzu gibt es? Wurden diese Punkte überhaupt untersucht?
10. Nur weil ein Bebauungsplan entsprechend aufgestellt wird, ist kein hinreichender Grund für eine Abstandsflächenunterschreitung. Auf einem 14.000 m² großen Baugrund dient diese Unterschreitung der Abstandsflächen einzig der Gewinnoptimierung für den Grundstückseigner und Bauträger und ist deshalb nicht akzeptabel. Dies umso mehr, da eine Geländeerhöhung erfolgt (Abschnitt 7 Altlasten).
11. Sind diese Aufschüttungen gegenüber den Bestandsbebauungen überhaupt zulässig?
12. Ist das Baugrundstück während der Bauzeit durch Spundwände zu sichern? Die Nähe des Baches und der HHW machen dies durchaus vorstellbar. Dies wäre durchaus eine enorme

Beeinträchtigung der Anwohner entgegen der Behauptung unter Punkt 9.2.5 Schutzgut Mensch.

13. Wie wird während der Bauzeit gesichert, dass das immer noch vorhandene PCB im Boden und Grundwasser nicht in den Klötzlmühlbach eindringt?
14. Welche Einleitungen in den Klötzlmühlbach wurden seitens der BMI in den Produktionszeiträumen getätigt? Bei der jährlichen „Bachkehr“ konnte gut beobachtet werden, wie permanent Flüssigkeit (klar, süßlich riechend) mit stark erhöhter Temperatur gegenüber dem Fließgewässer, über ein Rohr in den Klötzlmühlbach eingeleitet wurde.



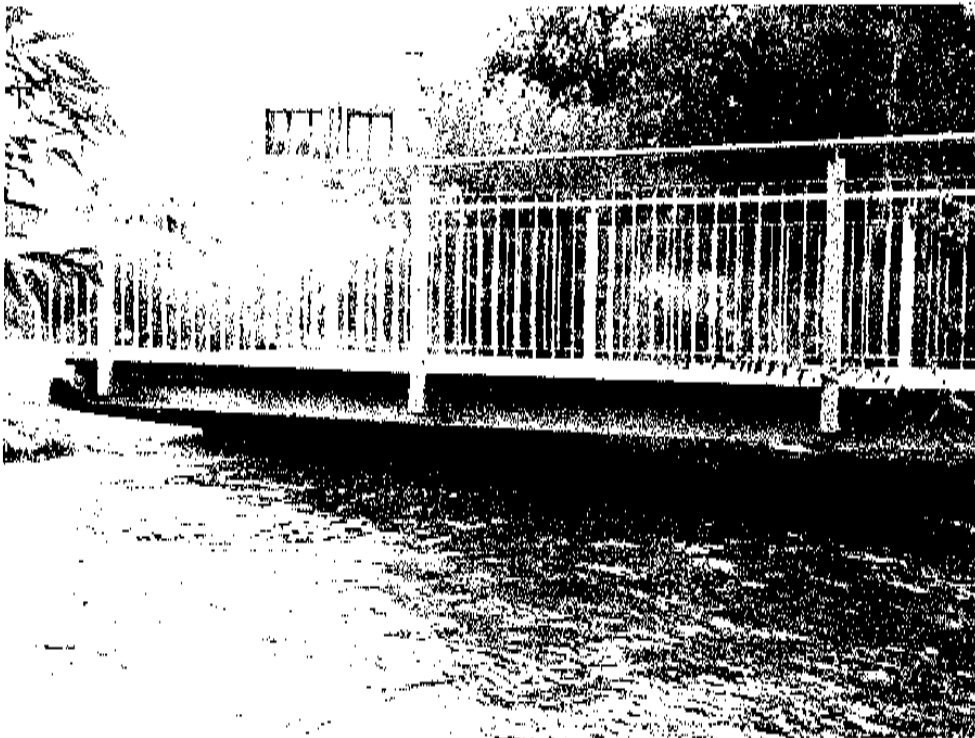
15. Desweiteren die Frage, warum ein Rohr von der Pipeline zur Lagerhalle, mit vertikalem Auslass, ca. 1 Meter direkt über den Klötzlmühlbach installiert wurde? Welche Notwendigkeit gab es hierzu? Welche Stoffe konnten hier abgelassen werden? Waren diese Einlaßvorrichtungen (Punkt 14 + 15) dem Umweltamt bekannt und wenn ja wurden diese genehmigt? Um welche Flüssigkeiten/Belastungen handelte es sich hier? Bei welchen Prozessschritten in der Produktion fielen Aus- bzw. Einleitungen seitens der BMI an? Auf welchen Wegen wurden diese entsorgt?



16. Somit stellt sich für mich die Frage: Warum wird von einer Umweltprüfung abgesehen, auf einem Grundstück, das zum einen PCB belastet ist und zum anderen an das Biotop Klötzlmühlbach grenzt, abgesehen? Nur weil es bei einer Grundstücksgröße von unter 20.000m² nicht zwingend erforderlich ist, sollte es bei einem derartig sensiblen Projekt nicht vernachlässigt werden.

Ebenso sprechen die Punkte 14. und 15. für eine Umweltprüfung.

17. Die jetzt errichtete Brücke über den Klötzlmühlbach kann meiner Meinung nach durch die geringe Durchfahrtshöhe bereits bei Normalpegelstand zur Lebensbedrohung für Kinder- und Jugendliche-Schlauchbootfahrer werden. Entspricht die Brücke mit dieser „Durchfahrtshöhe“ den Vorschriften? Wer haftet bei Unfällen?



18. Muss bei so groß dimensionierten Tiefgaragen nicht doch mit Dehnungsfugen gearbeitet werden? Wenn ja, kann dann sichergestellt werden, dass diese Tiefgaragen nicht volllaufen bei Hochwasser?

Kann sichergestellt werden, dass die Tiefgaragen nicht „aufschwimmen“ bei Hochwasser?

19. Wie stellen Sie sicher, dass nicht vermehrt Grundwasser, evt. PCB belastet, in meinen Keller (ohne „Weiße Wanne“) nach der Baumaßnahme eindringt?

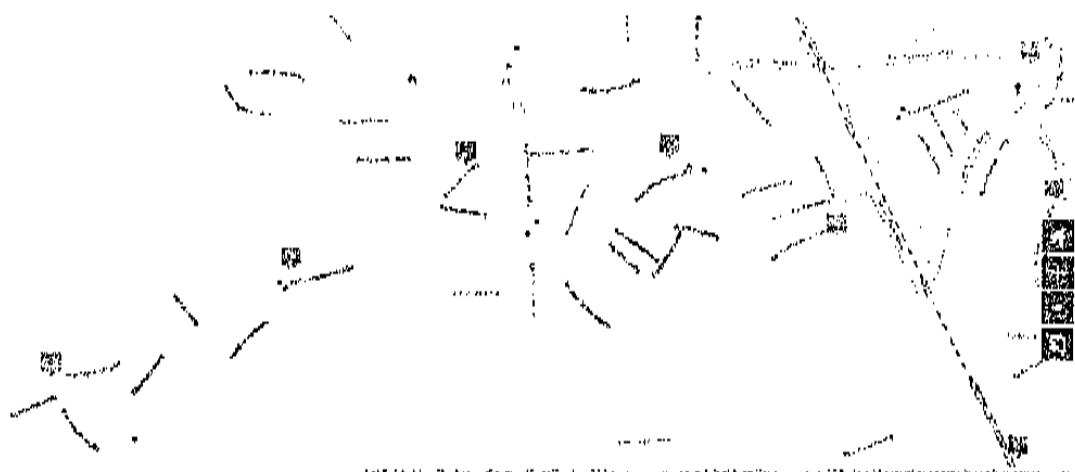
Wir behalten uns vor die Stadt Landshut hierfür zur Verantwortung zu ziehen.

Anmerkung: Eine zusätzlich zur Gebäudeversicherung abgeschlossene Elementarversicherung zahlt nicht bei Eintritt von Grundwasser!

20. Nach welchen Gesichtspunkten wurden die Meßstellen errichtet? Wieviele gibt es? Wo befinden sie sich genau? Fallen die gemessenen Werte an den Rändern des Grundstücks ab unter Stufe 1? Gibt es eine dreidimensionale, grafische Darstellung/Auswertung mit aktuellen Daten bis zu den Grundstücksgrenzen?
21. Die Zahl der Wohneinheiten wurde gegenüber dem ursprünglichen Plan mehr als vervierfacht. Damit vervielfacht sich auch die Zahl der an- und ahfahrenden Autos. Die bisherige verkehrliche Erschließung in der Umgebung des Plangebiets kann den zu erwartenden zusätzlichen Verkehr nicht aufnehmen. Insbesondere die Situierung der Tiefgaragenausfahrt im Seitenarm der Klötzlmüllerstraße, im Bereich der früheren BMI-Zufahrt, ist grob rücksichtslos und führt zu einem erheblichen Zuwachs an Verkehr und somit zu grober

Überlastung im Seitenarm der Klötzlmüllerstraße. Dadurch kommt es zu erhöhten Luftschadstoff- und Lärmemissionen. Ich gehe davon aus, dass der Geräuschspitzenpegel von 60 dB-A deutlich überschritten wird. Dies führt zu einer unzumutbaren nächtlichen Lärmbelästigung. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und Verkehrssicherheit werden nicht gewahrt. Daher fordere ich ein verkehrsinfrastrukturelles Gutachten um zu überprüfen, ob die umgebenden Straßen der zusätzlichen Belastung überhaupt gewachsen sind. Explizit soll darin die Eignung des Seitenarms der Klötzlmüllerstraße als Zufahrtsstraße zum neuen Wohngebiet validiert werden. Ferner fordere ich vorab ein schalltechnisches Gutachten und ein Gutachten bezüglich der Luftschadstoffe, welche die Auswirkungen der geänderten Planung, insbesondere im Bereich des Seitenarms der Klötzlmüllerstraße, untersuchen.

22. Ich zweifle an, dass die vorgesehenen Bewohner-Parkplätze (225 Tiefgarage + 47 oberirdisch) bei 186 Wohneinheiten ausreichend sind und befürchte eine deutliche Verschlechterung der Parksituation für die Anwohner. Wie ist sichergestellt, dass die 272 Parkplätze auch wirklich zum Abstellen der Fahrzeuge genutzt werden? Häufig nutzen Bewohner Stellplätze für andere Anwendungen (Roller, Fahrräder etc.) und die Autos parken dann wieder im Viertel. Von wie vielen PKW, die täglich zu Besuch kommen, gehen Sie aus und auf welcher Basis wurde dies ermittelt? Wo ist geplant dass diese Fahrzeuge parken? 11 Stellplätze sind dafür sicher nicht ausreichend. Stellen Sie ausführlich dar, wo die Bewohner des neuen Viertels parken sollen, wenn die Tiefgaragen bei einem Grundhochwasser oder einer Überschwemmung volllaufen sollten.
23. Der zunehmende Verkehr, durch die beiden Tiefgaragenausfahrten, im unterdimensionierten Kreuzeckweg, der keinen Bürgersteig hat, gefährdet die Sicherheit. Das Schutzgut Mensch wird also erneut gefährdet. Ich fordere daher eine Verlegung der Tiefgaragenausfahrten an die Klötzlmüllerstraße, die dafür ausreichend dimensioniert ist. Des Weiteren fordere ich vor Genehmigung des Bebauungsplans ein Gutachten zu seinen Auswirkungen auf die Sicherheit des Kreuzeckwegs, da ich zum Beliefern des Grüngutcontainers einen Lastenfahrrad-Anhänger benutze.
 - a. Auch hier halten die Anliefer-Fahrzeuge meistens direkt auf dem Kreuzeckweg zum Entladen.
 - b. Desweiteren wird sich die Frequentierung des Grüngut-Containers entsprechend erhöhen.



<https://stadtplan.landshut.de/#li=48.542410,12.135940&z=13&m=osm&cat=2623>

24. Die vorgesehene Grundflächen- und Geschossflächenzahl auf dem BMI-Gelände sind meines Erachtens zu hoch, die Bebauung ist insgesamt zu dicht. Die extreme Verdichtung zwischen den Häusern überträgt sich auf mein anliegendes Grundstück und gefährdet meine Gesundheit durch zu geringe Durchlüftung, Hitzestau im Sommer, steigende Luftschadstoffe und erhöhte Lärmemissionen. Auf Grund der oben genannten Punkte fordere ich ein schalltechnisches Gutachten und ein Gutachten bezüglich der Luftschadstoffe, welche die Auswirkungen des gesamten neuen Quartiers auf die bestehenden Anwohner untersucht.
25. Hiermit zeige ich an, dass ich in meinem Haus, welches keine „weiße Wanne“ besitzt, in den vergangenen Jahren mehrfach mit erheblichem Grundhochwasser im Keller zu kämpfen hatte. Durch die geplanten Tiefgaragen kommt es zu einem Eingriff in den Grundwasserkörper. Ich befürchte starke Auswirkungen auf Strömungsstärke und -verlauf. Unter Umständen habe ich dann verstärkt Wasser im Keller. Durch die Wirkung des Grundhochwassers auf das Mauerwerk des Kellers einerseits und die Möglichkeit von Setzungen und Unterspülungen andererseits, befürchte ich eine mögliche, verstärkte Schädigung der Bausubstanz meines Hauses. Daher fordere ich ein hydrogeologisches Gutachten mit Grundwassermodell und ein aktuelles unabhängiges Bodengutachten, um die genannten Gefahren abschätzen zu können. Außerdem fordere ich vor konkreten Baumaßnahmen ein Beweissicherungsgutachten meines Hauses (Risse im Haus/Keller, Nässe/Feuchtigkeit Keller, etc.) auf Kosten des Bauherrn. Dies ist insbesondere im Falle einer Bspundwandung der Baugrube, im Zuge von Baumaßnahmen, eine unabdingbare Notwendigkeit s.h. Flurplan Grundstück 2303/2. Ferner fordere ich vor Baubeginn Garantien des Bauherrn für etwaig entstehende Schäden aufzukommen. Falls noch nicht vorhanden, fordere ich neue dauerhafte Grundwassermessstellen direkt auf dem Gelände der BMI zu errichten, damit der Stand und Verlauf des Grundwassers vor, während und nach der Bebauung exakt und beweiskräftig erfasst werden kann. Nur so haben Anwohner, Bauträger und Stadt Rechtssicherheit bei später auftretenden Schäden.
26. Bei der Neuplanung ist eine extreme Versiegelung auf dem Gelände vorgesehen. Im Falle mehrtägiger Starkregenereignisse stellt dies eine große Gefahr für die umliegenden Anwohner dar. Wegen der PCB-Altlasten darf das Niederschlagswasser nicht versickern, sondern muss im Regelfall der Kanalisation zugeführt werden. Verschärfend kommt dazu, dass das zu bebauende Gelände beim geänderten Plan gegenüber den anliegenden Anwohnergrundstücken eine große Geländeerhöhung aufweist. Im Falle mehrtägiger Starkregenereignisse besteht die Gefahr, dass die Versickerungsfähigkeit des Geländes nicht ausreicht, die Kanalisation überlastet ist, und das Niederschlagswasser vom erhöhten BMI-Gelände auf die anliegenden Grundstücke abgedrängt wird. Bereits in der Vergangenheit kam es dadurch zu Rückstauungen und Wassereintritten in den Kellern. Durch die Neubebauung ist diesbezüglich mit einer weiteren Verschlechterung zu rechnen. Dies führt zu einem enormen Grundhochwasser- und Überschwemmungsrisiko für mein Grundstück. Daher fordere ich ein Gutachten, welches untersucht, ob die Kapazität der umliegenden Kanalisation im Falle mehrtägiger Starkregenereignisse ausreichend dimensioniert ist. Ferner fordere ich ein Gutachten, um zu untersuchen, ob die Überdeckung der nicht bebauten Tiefgaragenbereiche, die Überdeckung

auf den begrünten Flachdächern, die privaten versickerungsfähigen Hofflächen und die „vertikale Stapelung“ ausreichen, um im Falle mehrtägiger Starkregenereignisse eine spürbare hydraulische Entlastung der Kanalisation zu gewährleisten.

27. Das Planungsgebiet ist flächenhaft mit PCB belastet. Im Grundwasser liegen die PCB-Belastungen noch im Bereich des Stufe-2-Wertes. Die PCB-Bodenbelastung liegt im Westen des Grundstücks, laut Verwaltungsauslage, ebenfalls noch über den Grenzwerten. Wie bei den Punkten 5. und 6. ausführlich dargestellt, gibt es durch die geänderte Planung erhebliche Grundwasserrisiken für die Anwohner. Es ist ohne weiteres zu erwarten, dass durch die Änderungen im Bebauungsplan neue Grundwasserhöhen und -strömungen auftreten und in der Folge mit PCB kontaminiertes Grundwasser auf die benachbarten Grundstücke, darunter auch mein Grundstück, verfrachtet wird. Eine mögliche Verfrachtung des PCBs gefährdet meine Gesundheit und bedroht das Schutzgut Mensch. Sie vermindert außerdem massiv den Wiederverkaufswert meines Hauses.

Ich fordere daher:

- a) Die ursprünglichen Sanierungsmaßnahmen vor einer Bebauung abzuschließen. Insbesondere ist die restliche grenzwertüberschreitende PCB-Bodenbelastung im Westen des Grundstücks vollständig auszuräumen! Alle Sanierungsmöglichkeiten sind auszuschöpfen. Plädieren die sanierenden Firmen auf Unverhältnismäßigkeit, haben sie dies durch ein unabhängiges Gutachten zu belegen.
- b) Die sanierenden Firmen haben gutachterlich nachzuweisen, dass unter der Sauberkeitsschicht keine weiteren signifikant grundwassergefährdenden Altlasten mehr vorliegen, also alle wesentlichen Gefahrenquellen vollkommen zweifelsfrei gefunden und entsorgt wurden.
- c) Das Bodengutachten der ERM GmbH muss vom Umweltreferat erst abschließend bewertet werden. Das Umweltreferat muss ein eigenes, unabhängiges Bodengutachten erstellen lassen.
- d) Das Wasserwirtschaftsamt hat ein hydrogeologisches Gutachten zu veranlassen, welches insbesondere auch die Ausbreitung und Verfrachtung des PCB belasteten Grundwassers untersucht.
- e) Vor der Bebauung hat das ausführende Unternehmen durch ein baustoffliches Gutachten zu belegen, dass die für die Tiefgarage verwendeten Baustoffe keine negativen physikalisch-chemischen Auswirkungen auf die Mobilisation des PCBs aus dem Boden haben.
- f) Im Zuge der Neuhbauung ist sicherzustellen, dass es zu keinem Eingriff ins Grundwasser kommt.
- g) Bis zur vollständigen Sanierung hat das BMI-Gelände im Altlastenkataster zu verbleiben.
- h) Den Mitgliedern des Bausenats und den Anwohnern sind das Bodengutachten und das hydrogeologische Gutachten im Original und in gekürzter, verständlicher Zusammenfassung

zugänglich zu machen.

i) Ich beantrage den Zeitraum für die Bürgerbeteiligung während der 1. Auslage bis zur Veröffentlichung der in h) genannten Gutachten zu verlängern. Alternativ ist erneut Gelegenheit zur Stellungnahme zu gehen, wenn die Gutachten vorliegen. Ich kann mich erst abschließend äußern, nachdem diese entscheidenden Gutachten vorliegen.

j) Die Böden und Grundwasser der Anwohner sind vor Baubeginn und nach Bauabschluss zur Beweissicherung, auf Kosten der Stadt bzw. des Bauwerbers oder des Bauherrn, zu beproben und auf etwaige, relevante Schadstoffe zu prüfen, damit Rechtsicherheit für Stadt, Bauwerber, Bauherr und Anwohner besteht.

k) Es soll ein unabhängiges Gutachten erstellt werden, das untersucht, ob der geänderte Plan das PCB- Grundwasserproblem besser löst als der alte Plan.

l) Wegen der großen potentiellen Gefährdung der zukünftigen Bewohner und Anwohner des BMI Geländes, sollte der Bausenat die Stellungnahmen von Umweltreferat und Wasserwirtschaftsamt nicht politisch überstimmen. In diesem Planverfahren muss allein nach wissenschaftlicher Faktenlage entschieden werden. Jegliches auch noch so kleine Restrisiko ist auszuschließen.

28. Ich zweifle die Rechtmäßigkeit des beschleunigten Verfahrens nach §13a BauGB an, da die beiden unabdingbaren Gutachten (abschließendes Bodengutachten, hydrogeologisches Gutachten mit Wassermmodell insbesondere zur PCB-Verfrachtung) nicht vorliegen. Im vorliegenden Fall ist jedoch eine besonders gründliche Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB indiziert. Dies wegen §1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB. Es sind nämlich erhebliche Auswirkungen auf Grundwasser und Boden zu erwarten.

Es sollen zwölf, gleichhohe, viergeschossige Fremdkörper in extrem nachverdichteter Form, in Kasernenbauweise, direkt vor meiner Nase errichtet werden. Die Aufschüttung/Erhöhung des Geländes im Bereich von 1-1,5m ist eine optische Zumutung für die direkten Anwohner in der ersten Reihe. Durch diese grobe Verletzung der allgemeinen Grundlagen des guten Städtebaus sinkt die Lebensqualität auf meinem Grundstück und im neuen Viertel deutlich. Das Schutzgut Landschaftsbild wird gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan deutlich schlechter gestellt. In Kombination mit den Risiken bezüglich einer Zunahme der Grundhochwasserproblematik und damit einhergehend einem Verfrachtungsrisiko der PCB-Altlasten auf mein Grundstück befürchte ich einen deutlichen Verlust beim Wiederverkaufswert meiner Immobilie. Daher fordere ich vor Genehmigung des geänderten Bebauungsplans ein Gutachten über den zu erwartenden Wertverlust meiner Immobilie in der Folge der Neuplanung zu erstellen. Hiermit fordere ich Garantien die möglichen Wertminderungen meiner Immobilie, verursacht durch den geänderten Bebauungsplan, auszugleichen. Stellen Sie dar, ob in diesem Zusammenhang entsprechende Rückstellungen gebildet werden.

29. Ich bezweifle, dass beim geänderten Plan im Sinne aller relevanter Beteiligter entschieden wurde. Bitte legen Sie ausführlich dar, inwieweit beim geänderten Bebauungsplan jetzt schon die Interessen der Anwohner berücksichtigt wurden!

30. Bitte legen Sie ausführlich dar, auf welcher Basis im Bausenat seriös über diesen Bebauungsplan entschieden werden konnte, obwohl die wesentlichen Gutachten nicht vorlagen!
31. In der Begründung zum neuen Plan wird im Absatz 4.1 folgendes ausgeführt „Es werden in starkem Maße Eigentums- und Mietwohnungen benötigt, während die Nachfrage nach Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern eher stagniert oder sogar rückläufig ist. Als Folge dessen wird im vorliegenden Deckblatt nunmehr ausschließlich Geschosßwohnungsbau vorgesehen.“. Bitte belegen Sie dies anhand von Zahlen! Meines Erachtens werden aktuell in Landshut West Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser nach wie vor stark nachgefragt.
32. Zuzugsplanung: Wie hoch ist das geplante jährliche Wachstum der Einwohnerzahlen in Landshut, dem ja mit verdichteter Bebauungsplanung Rechnung getragen werden soll? Welcher Anteil dieser steigenden Zahlen an Einwohnern ist dem Zuzug geschuldet? Inwieweit ist die Schaffung von Wohnraum für Zuziehende Aufgabe von Landshut und wie werden hier die Interessen der Landshuter Bürger vertreten?
33. Wie gliedert sich der geänderte Bebauungsplan in eine bürgerfreundliche städtische Gesamtplanung des Viertels ein? Bitte stellen Sie das Gesamtkonzept für das Klötzlmüllerviertel, inkl. Sicherstellung von ausreichend Freiraumgestaltung, Begegnungsstätten und der biologischen Erhaltung des Klötzlmühlbachs ausführlich dar!
34. Bitte legen Sie die konkreten Pläne und Gutachten vor, mit denen sich die umliegenden Krippen, Kindergärten und Schulen auf diese Mehrbelastung vorbereiten!
35. Der aus dem Vorgängerplan in alter Größe übernommene Kinderspielplatz ist aufgrund der Verdreifachung der Einwohnerzahl im neuen Plan zu klein und liegt unter den gesetzlichen Vorgaben!
36. Im Zuge des Klimawandels werden sich die Temperaturen und Starkregenereignisse in den nächsten Jahrzehnten sicher erhöhen. Stellen Sie bitte ausführlich dar, inwieweit diese Entwicklungen in der extrem verdichteten und versiegelten Neuplanung berücksichtigt wurden, in dem Grünflächen und große Bäume kaum vorkommen.
37. Der Grund, mehr Wohnraum zu schaffen ist vorgeschoben. Der Bedarf hat sich in den letzten Jahren nicht vervierfacht.
Ansonsten legen Sie entsprechende Nachweise vor.
38. In Zeiten in denen, aus ökologischen Gründen es im Baurecht darum geht, versiegelte Flächen zu minimieren (Ich erinnere mich hier u.a. an den Beitrag in „Quer“ 2018 im BR von Christoph Süß), könnte es nicht absurder sein, ein Baugebiet, wie das hier besprochene nahezu komplett mit einer Tiefgarage zu versiegeln.
Das Eindringen von Schadstoffen aus dem Boden ist durch die zahlreich, notwendigen Bauwerksfugen (Tiefgaragen, ...) nicht auszuschließen.

Die Dachbegrünung als Gegenleistung ist hier nur als „Augenwischerei“ zu sehen, da bei einem Terrassengeschöß, mit einzuhaltenden, bekiesten Randstreifen, kaum noch Fläche für „extensive“ Begrünung bleibt.

39. Wie rechtfertigt die Stadt Landshut einen derartig einfalllosen, gewinnmaximierten Bebauungsplan, der alleinig die finanziellen Interessen eines Grundstückseigners bedient, obwohl es die Aufgabe der Stadt wäre, im Sinne der Allgemeinheit zu handeln.

Fazit: Es gibt keinen Grund den Bebauungsplan von 2014, der rechtmäßig und ohne Bürgereinspruch verabschiedet wurde, durch den jetztigen neuen Bebauungsplan zu ersetzen. Ebenso sind die Sanierungsziele weiter zu verfolgen und umzusetzen.

Mit freundlichen Grüßen

Landshut, den 20.08.2019



STADT LANDSHUT - Baureferat -	
Eing.:	23. Aug. 2019
61	

STADT LANDSHUT	
Eing.:	26. Aug. 2019
Baureferat - Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung	

An das Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Luitpoldstr. 29
84034 Landshut

Landshut, den 20.08.2019

**Einspruch gegen die / Stellungnahme zur
Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02-34 mit Deckblatt 1
„Zwischen Klötzlmüllerstraße und Klötzlmühlbach“ vom 28.06.2019**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit lege ich Einspruch gegen die Änderungen des im Betreff genannten Bebauungsplanes ein, weil ich als Anwohner durch die Neuplanung in meinen persönlichen Rechten unzumutbar beeinträchtigt werde. Ich fordere Sie auf zu folgenden Punkten detailliert, hinterlegt mit Gutachten, Stellung zu beziehen und diese Punkte entsprechend in eine Überarbeitung der Bebauungsplanung einfließen zu lassen.

Mein Einspruch begründet sich wie folgt:

1. Die Zahl der Wohneinheiten wurde gegenüber dem ursprünglichen Plan vervierfacht. Damit vervielfacht sich auch die Zahl der an- und abfahrenden Autos. Die bisherige verkehrliche Erschließung in der Umgebung des Plangebiets kann den zu erwartenden zusätzlichen Verkehr nicht aufnehmen. Insbesondere die Situierung der beiden Tiefgaragenausfahrten am Kreuzeckweg ist grob rücksichtslos und führt zu einem erheblichen Zuwachs an Verkehr und somit zu grober Überlastung des Kreuzeckwegs. Dadurch kommt es zu erhöhten Luftschadstoff- und Lärmemissionen. Ich gehe davon aus, dass der Geräuschspitzenpegel von 60 dB-A deutlich überschritten wird. Dies führt zu einer unzumutbaren nächtlichen Lärmbelästigung. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und Verkehrssicherheit werden nicht gewahrt. Daher fordere ich ein verkehrsinfrastrukturelles Gutachten um zu überprüfen, ob die umgebenden Straßen der zusätzlichen Belastung überhaupt gewachsen sind. Explizit soll darin die Eignung des Kreuzeckwegs als Hauptzufahrtsstraße zum neuen Wohngebiet validiert werden. Ferner fordere ich vorab ein schalltechnisches Gutachten und ein Gutachten bezüglich der Luftschadstoffe, welche die Auswirkungen der geänderten Planung, insbesondere im Bereich des Kreuzeckwegs, untersuchen.
2. Ich zweifle an, dass die vorgesehenen Bewohner-Parkplätze (225 Tiefgarage + 47 oberirdisch) bei 186 Wohneinheiten ausreichend sind und befürchte eine deutliche Verschlechterung der

Parksituation für die Anwohner. Wie ist sichergestellt, dass die 272 Parkplätze auch wirklich zum Abstellen der Fahrzeuge genutzt werden? Häufig nutzen Bewohner Stellplätze für andere Anwendungen (Roller, Fahrräder etc.) und die Autos parken dann wieder im Viertel. Von wie vielen PKW, die täglich zu Besuch kommen, gehen Sie aus und auf welcher Basis wurde dies ermittelt? Wo ist geplant dass diese Fahrzeuge parken? 11 Stellplätze sind dafür sicher nicht ausreichend. Stellen Sie ausführlich dar, wo die Bewohner des neuen Viertels parken sollen, wenn die Tiefgaragen bei einem Grundhochwasser oder einer Überschwemmung volllaufen sollten.

3. Der durch die immense Bebauung zunehmende Verkehr, gefährdet unsere Sicherheit und das Leben meines Enkelsohnes. Denn den gesamten Verkehr über eine Straße zu leiten, welche keinen Bürgersteig hat, ist höchst fahrlässig. Das Schutzgut Mensch wird also erneut gefährdet. Ich fordere daher eine Verlegung der Tiefgaragenausfahrten an die Klötzlmüllerstraße, die dafür ausreichend dimensioniert ist. Des Weiteren fordere ich vor Genehmigung des Bebauungsplans ein Gutachten zu seinen Auswirkungen auf die Schulwegsicherheit des Kreuzeckwegs.
4. Die vorgesehene Grundflächen- und Geschossflächenzahl auf dem BMI-Gelände sind meines Erachtens zu hoch, die Bebauung ist insgesamt zu dicht. Die extreme Verdichtung zwischen den Häusern überträgt sich auf mein anliegendes Grundstück und gefährdet meine Gesundheit durch zu geringe Durchlüftung, Hitzestau im Sommer, steigende Luftschadstoffe und erhöhte Lärmemissionen. Auf Grund der oben genannten Punkte fordere ich ein schalltechnisches Gutachten und ein Gutachten bezüglich der Luftschadstoffe, welche die Auswirkungen des gesamten neuen Quartiers auf die bestehenden Anwohner untersucht.
5. Durch die geplanten Tiefgaragen kommt es zu einem Eingriff in den Grundwasserkörper. Ich befürchte starke Auswirkungen auf Strömungsstärke und -verlauf. Unter Umständen habe ich dann verstärkt Wasser im Keller. Durch die Wirkung des Grundhochwassers auf das Mauerwerk des Kellers einerseits und die Möglichkeit von Setzungen und Unterspülungen andererseits, befürchte ich eine mögliche, verstärkte Schädigung der Bausubstanz meines Hauses. Daher fordere ich ein hydrogeologisches Gutachten mit Grundwassermodell und ein aktuelles unabhängiges Bodengutachten, um die genannten Gefahren abschätzen zu können. Außerdem fordere ich vor konkreten Baumaßnahmen ein Beweissicherungsgutachten meines Hauses (Risse im Haus/Keller, Nässe/Feuchtigkeit Keller, etc.) auf Kosten des Bauherrn. Dies ist insbesondere im Falle einer Bspundwandung der Baugrube, im Zuge von Baumaßnahmen an meiner unmittelbaren Grundstücksgrenze zur BMI, eine unabdingbare Notwendigkeit. Ferner fordere ich vor Baubeginn Garantien des Bauherrn für etwaig entstehende Schäden aufzukommen. Falls noch nicht vorhanden, fordere ich neue dauerhafte Grundwassermessstellen direkt auf dem Gelände der BMI zu errichten, damit der Stand und Verlauf des Grundwassers vor, während und nach der Bebauung exakt und beweiskräftig erfasst werden kann. Nur so haben Anwohner, Bauträger und Stadt Rechtssicherheit bei später auftretenden Schäden.
6. Bei der Neuplanung ist eine extreme Versiegelung auf dem Gelände vorgesehen. Im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse stellt dies eine große Gefahr für die umliegenden Anwohner

dar. Wegen der PCB-Altlasten darf das Niederschlagswasser nicht versickern, sondern muss im Regelfall der Kanalisation zugeführt werden. Verschärfend kommt dazu, dass das zu bebauende Gelände beim geänderten Plan gegenüber den anliegenden Anwohnergrundstücken eine große Geländeerhöhung aufweist. Im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse besteht die Gefahr, dass die Versickerungsfähigkeit des Geländes nicht ausreicht, die Kanalisation überlastet ist, und das Niederschlagswasser vom erhöhten BMI-Gelände auf die anliegenden Grundstücke abgedrängt wird. Bereits in der Vergangenheit kam es dadurch zu Rückstauungen und Wassereintritten in den Kellern. Durch die Neubebauung ist diesbezüglich mit einer weiteren Verschlechterung zu rechnen. Dies führt zu einem enormen Grundhochwasser- und Überschwemmungsrisiko für mein Grundstück. Daher fordere ich ein Gutachten, welches untersucht, ob die Kapazität der umliegenden Kanalisation im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse ausreichend dimensioniert ist. Ferner fordere ich ein Gutachten, um zu untersuchen, ob die Überdeckung der nicht bebauten Tiefgaragenbereiche, die Überdeckung auf den begrünten Flachdächern, die privaten versickerungsfähigen Hofflächen und die „vertikale Stapelung“ ausreichen, um im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse eine spürbare hydraulische Entlastung der Kanalisation zu gewährleisten.

7. Das Planungsgebiet ist flächenhaft mit PCB belastet. Im Grundwasser liegen die PCB-Belastungen noch im Bereich des Stufe-2-Wertes. Wie bei den Punkten 5. und 6. ausführlich dargestellt, gibt es durch die geänderte Planung erhebliche Grundwasserrisiken für die Anwohner. Es ist ohne weiteres zu erwarten, dass durch die Änderungen im Bebauungsplan neue Grundwasserhöhen und -strömungen auftreten und in der Folge mit PCB kontaminiertes Grundwasser auf die benachbarten Grundstücke, darunter auch mein Grundstück, verfrachtet wird. Es ist auch denkbar, dass sich eine PCB-Belastung unseres Brunnenwassers einstellt, dieses wird dann gesundheitsgefährdend und ist nicht mehr benutzbar. Eine mögliche Verfrachtung des PCBs gefährdet die Gesundheit meiner Familie und bedroht das Schutzgut Mensch. Sie vermindert außerdem den Wiederverkaufswert meines Hauses.
8. Bei einem derartigen Zuzug kann davon ausgegangen werden, dass die Kita, Kindergarten und Schule höchst überlastet werden. Wie wird damit umgegangen? Ich sehe die Infrastruktur derzeit bereits ausgeschöpft und Sorge mich über die Entwicklung hinsichtlich der qualitativen Betreuung und Beschulung meines Enkelsohnes.

Ich fordere daher:

- a) Die ursprünglichen Sanierungsmaßnahmen vor einer Bebauung abzuschließen. Alle Sanierungsmöglichkeiten sind auszuschöpfen. Plädieren die sanierenden Firmen auf Unverhältnismäßigkeit, haben sie dies durch ein unabhängiges Gutachten zu belegen.
- b) Die sanierenden Firmen haben gutachterlich nachzuweisen, dass unter der Sauberkeitsschicht keine weiteren signifikant grundwassergefährdenden Altlasten mehr vorliegen, also alle wesentlichen Gefahrenquellen vollkommen zweifelsfrei gefunden und entsorgt wurden.
- c) Das Bodengutachten der ERM GmbH muss vom Umweltreferat erst abschließend bewertet werden.

Das Umweltreferat muss ein eigenes, unabhängiges Bodengutachten erstellen lassen.

- d) Das Wasserwirtschaftsamt hat ein hydrogeologisches Gutachten zu veranlassen, welches insbesondere auch die Ausbreitung und Verfrachtung des PCB belasteten Grundwassers untersucht.
 - e) Vor der Bebauung hat das ausführende Unternehmen durch ein baustoffliches Gutachten zu belegen, dass die für die Tiefgarage verwendeten Baustoffe keine negativen physikalisch- chemischen Auswirkungen auf die Mobilisation des PCBs aus dem Boden haben.
 - f) Im Zuge der Neubebauung ist sicherzustellen, dass es zu keinem Eingriff ins Grundwasser kommt.
 - g) Bis zur vollständigen Sanierung hat das BMI-Gelände im Altlastenkataster zu verbleiben.
 - h) Den Mitgliedern des Bausenats und den Anwohnern sind das Bodengutachten und das hydrogeologische Gutachten im Original und in gekürzter, verständlicher Zusammenfassung zugänglich zu machen.
 - i) Ich beantrage den Zeitraum für die Bürgerbeteiligung während der 1. Auslage bis zur Veröffentlichung der in h) genannten Gutachten zu verlängern. Alternativ ist erneut Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben, wenn die Gutachten vorliegen. Ich kann mich erst abschließend äußern, nachdem diese entscheidenden Gutachten vorliegen.
 - j) Die Böden und Grundwasser der Anwohner sind vor Baubeginn und nach Bauabschluss zur Beweissicherung, auf Kosten der Stadt bzw. des Bauwerbers oder des Bauherrn, zu beproben und auf etwaige, relevante Schadstoffe zu prüfen, damit Rechtsicherheit für Stadt, Bauwerber, Bauherr und Anwohner besteht.
 - k) Es soll ein unabhängiges Gutachten erstellt werden, das untersucht, ob der geänderte Plan das PCB-Grundwasserproblem besser löst als der alte Plan.
 - l) Wegen der großen potentiellen Gefährdung der zukünftigen Bewohner und Anwohner des BMI Geländes, sollte der Bausenat die Stellungnahmen von Umweltreferat und Wasserwirtschaftsamt nicht politisch überstimmen. In diesem Planverfahren muss allein nach wissenschaftlicher Faktenlage entschieden werden. Jegliches auch noch so kleine Restrisiko ist auszuschließen.
9. Ich zweifle die Rechtmäßigkeit des beschleunigten Verfahrens nach §13a BauGB an, da die beiden unabdingbaren Gutachten (abschließendes Bodengutachten, hydrogeologisches Gutachten mit Wassermmodell insbesondere zur PCB-Verfrachtung) nicht vorliegen. Im vorliegenden Fall ist jedoch eine besonders gründliche Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB indiziert. Dies wegen §1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB. Es sind nämlich erhebliche Auswirkungen auf Grundwasser und Boden zu erwarten.
 10. Es sollen zwölf, gleichhohe, viergeschossige Fremdkörper in extrem nachverdichteter Form, in Kasernenbauweise, direkt vor meiner Nase errichtet werden. Die Aufschüttung/Erhöhung des Geländes im Bereich von 1-1,5m ist eine optische Zumutung für die direkten Anwohner in der ersten Reihe. Durch diese grobe Verletzung der allgemeinen Grundlagen des guten Städtebaus

sinkt die Lebensqualität auf meinem Grundstück und im neuen Viertel deutlich. Das Schutzgut Landschaftsbild wird gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan deutlich schlechter gestellt. In Kombination mit den Risiken bezüglich einer Zunahme der Grundhochwasserproblematik und damit einhergehend einem Verfrachtungsrisiko der PCB-Altlasten auf mein Grundstück befürchte ich einen deutlichen Verlust beim Wiederverkaufswert meiner Immobilie. Daher fordere ich vor Genehmigung des geänderten Bebauungsplans ein Gutachten über den zu erwartenden Wertverlust meiner Immobilie in der Folge der Neuplanung zu erstellen. Hiermit fordere ich Garantien die möglichen Wertminderungen meiner Immobilie, verursacht durch den geänderten Bebauungsplan, auszugleichen. Stellen Sie dar, ob in diesem Zusammenhang entsprechende Rückstellungen gebildet werden.

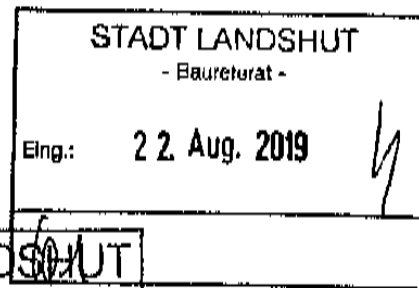
11. Ich bezweifle, dass beim geänderten Plan im Sinne aller relevanter Beteiligter entschieden wurde. Bitte legen Sie ausführlich dar, inwieweit beim geänderten Bebauungsplan jetzt schon die Interessen der Anwohner berücksichtigt wurden!
12. Bitte legen Sie ausführlich dar, auf welcher Basis im Bausenat seriös über diesen Bebauungsplan entschieden werden konnte, obwohl die wesentlichen Gutachten nicht vorlagen!
13. In der Begründung zum neuen Plan wird im Absatz 4.1 folgendes ausgeführt „Es werden in starkem Maße Eigentums- und Mietwohnungen benötigt, während die Nachfrage nach Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern eher stagniert oder sogar rückläufig ist. Als Folge dessen wird im vorliegenden Deckblatt nunmehr ausschließlich Geschloßwohnungsbau vorgesehen.“. Bitte belegen Sie dies anhand von Zahlen! Landshut ist die am zweitstärksten wachsende Stadt Deutschlands. Landshut West ist das begehrteste Wohnviertel innerhalb Landshuts. Meines Erachtens werden aktuell in Landshut West Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser nach wie vor stark nachgefragt.
14. Zuzugsplanung: Wie hoch ist das geplante jährliche Wachstum der Einwohnerzahlen in Landshut, dem ja mit verdichteter Bebauungsplanung Rechnung getragen werden soll? Welcher Anteil dieser steigenden Zahlen an Einwohnern ist dem Zuzug geschuldet? Inwieweit ist die Schaffung von Wohnraum für Zuziehende Aufgabe von Landshut und wie werden hier die Interessen der Landshuter Bürger vertreten?
15. Wie gliedert sich der geänderte Bebauungsplan in eine bürgerfreundliche städtische Gesamtplanung des Viertels ein? Bitte stellen Sie das Gesamtkonzept für das Klötzlmüllerviertel, inkl. Sicherstellung von ausreichend Freiraumgestaltung, Begegnungslstätten und der biologischen Erhaltung des Klötzlmühlbachs ausführlich dar!
16. Bitte legen Sie die konkreten Pläne und Gutachten vor, mit denen sich die umliegenden Krippen, Kindergärten und Schulen auf diese Mehrbelastung vorbereiten!
17. Der aus dem Vorgängerplan in alter Größe übernommene Kinderspielplatz ist aufgrund der Verdreifachung der Einwohnerzahl im neuen Plan zu klein und liegt unter den gesetzlichen

Vorgaben!

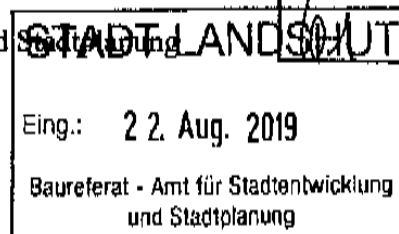
18. Im Zuge des Klimawandels werden sich die Temperaturen und Starkregenereignisse in den nächsten Jahrzehnten sicher erhöhen. Stellen Sie bitte ausführlich dar, inwieweit diese Entwicklungen in der extrem verdichteten und versiegelten Neuplanung berücksichtigt wurden, in dem Grünflächen und große Bäume kaum vorkommen.

Mit freundlichen Grüßen





An das Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Luitpoldstr. 29
84034 Landshut



Landshut, den 21.08.2019

**Einspruch gegen die / Stellungnahme zur
Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02-34 mit Deckblatt 1
„Zwischen Klötzlmüllerstraße und Klötzlmühlbach“ vom 28.06.2019**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit lege ich Einspruch gegen die Änderungen des im Betreff genannten Bebauungsplanes ein, weil ich als Anwohner durch die Neuplanung in meinen persönlichen Rechten unzumutbar beeinträchtigt werde. Ich fordere Sie auf zu folgenden Punkten detailliert, hinterlegt mit Gutachten, Stellung zu beziehen und diese Punkte entsprechend in eine Überarbeitung der Bebauungsplanung einfließen zu lassen,

Mein Einspruch begründet sich wie folgt:

1. Die Zahl der Wohneinheiten wurde gegenüber dem ursprünglichen Plan vervierfacht. Damit vervielfacht sich auch die Zahl der an- und abfahrenden Autos. Die bisherige verkehrliche Erschließung in der Umgebung des Plangebiets kann den zu erwartenden zusätzlichen Verkehr nicht aufnehmen. Insbesondere die Situierung der Tiefgaragenausfahrt im Seitenarm der Klötzlmüllerstraße, im Bereich der früheren BMI-Zufahrt, ist grob rücksichtslos und führt zu einem erheblichen Zuwachs an Verkehr und somit zu grober Überlastung im Seitenarm der Klötzlmüllerstraße. Dadurch kommt es zu erhöhten Luftschadstoff- und Lärmemissionen. Ich gehe davon aus, dass der Geräuschspitzenpegel von 60 dB-A deutlich überschritten wird. Dies führt zu einer unzumutbaren nächtlichen Lärmbelästigung. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und Verkehrssicherheit werden nicht gewahrt. Daher fordere ich ein verkehrsinfrastrukturelles Gutachten um zu überprüfen, ob die umgebenden Straßen der zusätzlichen Belastung überhaupt gewachsen sind. Explizit soll darin die Eignung des Seitenarms der Klötzlmüllerstraße als Zufahrtsstraße zum neuen Wohngebiet validiert werden. Ferner fordere ich vorab ein schalltechnisches Gutachten und ein Gutachten bezüglich der Luftschadstoffe, welche die Auswirkungen der geänderten Planung, insbesondere im Bereich des Seitenarms der Klötzlmüllerstraße, untersuchen.

2. Ich zweifle an, dass die vorgesehenen Bewohner-Parkplätze (225 Tiefgarage + 47 oberirdisch) bei 186 Wohneinheiten ausreichend sind und befürchte eine deutliche Verschlechterung der Parksituation für die Anwohner. Wie ist sichergestellt, dass die 272 Parkplätze auch wirklich zum Abstellen der Fahrzeuge genutzt werden? Häufig nutzen Bewohner Stellplätze für andere Anwendungen (Roller, Fahrräder etc.) und die Autos parken dann wieder im Viertel. Von wie vielen PKW, die täglich zu Besuch kommen, gehen Sie aus und auf welcher Basis wurde dies ermittelt? Wo ist geplant dass diese Fahrzeuge parken? 11 Stellplätze sind dafür sicher nicht ausreichend. Stellen Sie ausführlich dar, wo die Bewohner des neuen Viertels parken sollen, wenn die Tiefgaragen bei einem Grundhochwasser oder einer Überschwemmung volllaufen sollten.
3. Der zunehmende Verkehr, durch die beiden Tiefgaragenausfahrten, im unterdimensionierten Kreuzeckweg, der keinen Bürgersteig hat, gefährdet die Sicherheit / das Leben meiner Kinder auf Ihrem zukünftigen Schulweg. Das Schutzgut Mensch wird also erneut gefährdet. Ich fordere daher eine Verlegung der Tiefgaragenausfahrten an die Klötzlmüllerstraße, die dafür ausreichend dimensioniert ist. Des Weiteren fordere ich vor Genehmigung des Bebauungsplans ein Gutachten zu seinen Auswirkungen auf die Schulwegsicherheit des Kreuzeckwegs.
4. Die vorgesehene Grundflächen- und Geschossflächenzahl auf dem BMI-Gelände sind meines Erachtens zu hoch, die Bebauung ist insgesamt zu dicht. Die extreme Verdichtung zwischen den Häusern überträgt sich auf mein anliegendes Grundstück und gefährdet meine Gesundheit durch zu geringe Durchlüftung, Hitzestau im Sommer, steigende Luftschadstoffe und erhöhte Lärmemissionen. Auf Grund der oben genannten Punkte fordere ich ein schalltechnisches Gutachten und ein Gutachten bezüglich der Luftschadstoffe, welche die Auswirkungen des gesamten neuen Quartiers auf die bestehenden Anwohner untersucht.
5. Hiermit zeige ich an, dass ich in meinem Haus, welches keine weiße Wanne besitzt, in den vergangenen Jahren mehrfach mit erheblichem Grundhochwasser im Keller zu kämpfen hatte. Durch die geplanten Tiefgaragen kommt es zu einem Eingriff in den Grundwasserkörper. Ich befürchte starke Auswirkungen auf Strömungsstärke und -verlauf. Unter Umständen habe ich dann verstärkt Wasser im Keller. Durch die Wirkung des Grundhochwassers auf das Mauerwerk des Kellers einerseits und die Möglichkeit von Setzungen und Unterspülungen andererseits, befürchte ich eine mögliche, verstärkte Schädigung der Bausubstanz meines Hauses. Daher fordere ich ein hydrogeologisches Gutachten mit Grundwassermodell und ein aktuelles unabhängiges Bodengutachten, um die genannten Gefahren abschätzen zu können. Außerdem fordere ich vor konkreten Baumaßnahmen ein Beweissicherungsgutachten meines Hauses (Risse im Haus/Keller, Nässe/Feuchtigkeit Keller, etc.) auf Kosten des Bauherrn. Dies ist insbesondere im Falle einer Bspundwandung der Baugrube, im Zuge von Baumaßnahmen an meiner unmittelbaren Grundstücksgrenze zur BMI, eine unabdingbare Notwendigkeit. Ferner fordere ich vor Baubeginn Garantien des Bauherrn für etwaig entstehende Schäden aufzukommen. Falls noch nicht vorhanden, fordere ich neue dauerhafte Grundwassermessstellen direkt auf dem Gelände der BMI zu errichten, damit der Stand und Verlauf des Grundwassers vor, während und nach der Bebauung exakt und beweiskräftig erfasst werden kann. Nur so haben Anwohner, Bauträger und Stadt Rechtssicherheit bei später

auf tretenden Schäden.

6. Bei der Neuplanung ist eine extreme Versiegelung auf dem Gelände vorgesehen. Im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse stellt dies eine große Gefahr für die umliegenden Anwohner dar. Wegen der PCB-Altlasten darf das Niederschlagswasser nicht versickern, sondern muss im Regelfall der Kanalisation zugeführt werden. Verschärfend kommt dazu, dass das zu bebauende Gelände beim geänderten Plan gegenüber den anliegenden Anwohnergrundstücken eine große Geländeerhöhung aufweist. Im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse besteht die Gefahr, dass die Versickerungsfähigkeit des Geländes nicht ausreicht, die Kanalisation überlastet ist, und das Niederschlagswasser vom erhöhten BMI-Gelände auf die anliegenden Grundstücke abgedrängt wird. Bereits in der Vergangenheit kam es dadurch zu Rückstauungen und Wassereintritten in den Kellern. Durch die Neubebauung ist diesbezüglich mit einer weiteren Verschlechterung zu rechnen. Dies führt zu einem enormen Grundhochwasser- und Überschwemmungsrisiko Risiko für mein Grundstück. Daher fordere ich ein Gutachten welches untersucht, ob die Kapazität der umliegenden Kanalisation im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse ausreichend dimensioniert ist. Ferner fordere ich ein Gutachten, um zu untersuchen, ob die Überdeckung der nicht bebauten Tiefgaragenbereiche, die Überdeckung auf den begrünten Flachdächern, die privaten versickerungsfähigen Hofflächen und die „vertikale Stapelung“ ausreichen, um im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse eine spürbare hydraulische Entlastung der Kanalisation zu gewährleisten.
7. Das Planungsgebiet ist flächenhaft mit PCB belastet. Im Grundwasser liegen die PCB-Belastungen noch im Bereich des Stufe-2-Wertes. Die PCB-Bodenbelastung liegt im Westen des Grundstücks, laut Verwaltungsauslage, ebenfalls noch über den Grenzwerten. Wie bei den Punkten 5. und 6. ausführlich dargestellt, gibt es durch die geänderte Planung erhebliche Grundwasserrisiken für die Anwohner. Es ist ohne weiteres zu erwarten, dass durch die Änderungen im Bebauungsplan neue Grundwasserhöhen und -strömungen auftreten und in der Folge mit PCB kontaminiertes Grundwasser auf die benachbarten Grundstücke, darunter auch mein Grundstück, verfrachtet wird. Es ist auch denkbar, dass sich eine PCB-Belastung unseres Brunnenwassers einstellt, dieses wird dann gesundheitsgefährdend und ist nicht mehr benutzbar. Eine mögliche Verfrachtung des PCBs gefährdet die Gesundheit meiner Familie und bedroht das Schutzgut Mensch. Sie vermindert außerdem den Wiederverkaufswert meines Hauses.

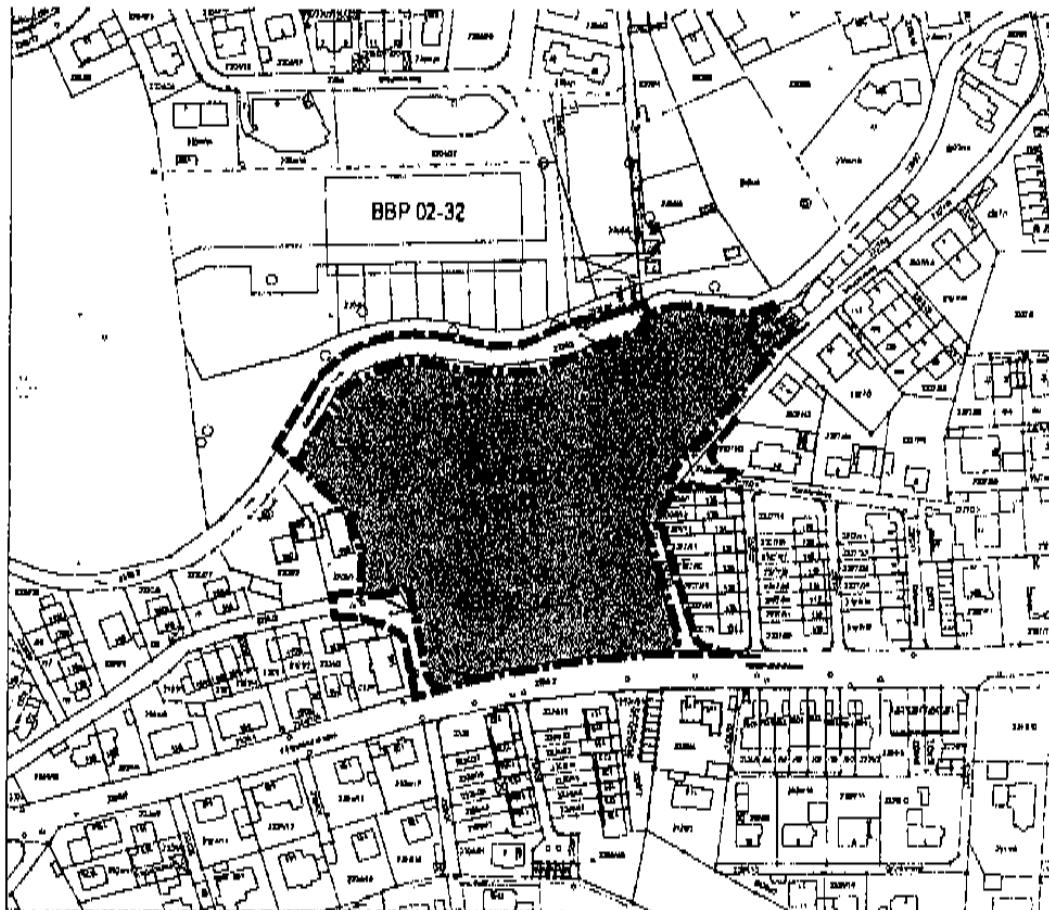
Ich fordere daher:

- a) Die ursprünglichen Sanierungsmaßnahmen vor einer Bebauung abzuschließen. Insbesondere ist die restliche grenzwertüberschreitende PCB-Bodenbelastung im Westen des Grundstücks vollständig auszuräumen! Alle Sanierungsmöglichkeiten sind auszuschöpfen. Plädieren die sanierenden Firmen auf Unverhältnismäßigkeit, haben sie dies durch ein unabhängiges Gutachten zu belegen.
- b) Die sanierenden Firmen haben gutachterlich nachzuweisen, dass unter der Sauberkeitsschicht keine weiteren signifikant grundwassergefährdenden Altlasten mehr vorliegen, also alle wesentlichen Gefahrenquellen vollkommen zweifelsfrei gefunden und entsorgt wurden.

- c) Das Bodengutachten der ERM GmbH muss vom Umweltreferat erst abschließend bewertet werden. Das Umweltreferat muss ein eigenes, unabhängiges Bodengutachten erstellen lassen.
- d) Das Wasserwirtschaftsamt hat ein hydrogeologisches Gutachten zu veranlassen, welches insbesondere auch die Ausbreitung und Verfrachtung des PCB belasteten Grundwassers untersucht.
- e) Vor der Bebauung hat das ausführende Unternehmen durch ein baustoffliches Gutachten zu belegen, dass die für die Tiefgarage verwendeten Baustoffe keine negativen physikalisch-chemischen Auswirkungen auf die Mobilisation des PCBs aus dem Boden haben.
- f) Im Zuge der Neubebauung ist sicherzustellen, dass es zu keinem Eingriff ins Grundwasser kommt.
- g) Bis zur vollständigen Sanierung hat das BMI-Gelände im Altlastenkataster zu verbleiben.
- h) Den Mitgliedern des Bausenats und den Anwohnern sind das Bodengutachten und das hydrogeologische Gutachten im Original und in gekürzter, verständlicher Zusammenfassung zugänglich zu machen.
- i) Ich beantrage den Zeitraum für die Bürgerbeteiligung während der 1. Auslage bis zur Veröffentlichung der in h) genannten Gutachten zu verlängern. Alternativ ist erneut Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben, wenn die Gutachten vorliegen. Ich kann mich erst abschließend äußern, nachdem diese entscheidenden Gutachten vorliegen.
- j) Die Böden und Grundwasser der Anwohner sind vor Baubeginn und nach Bauabschluss zur Beweissicherung, auf Kosten der Stadt bzw. des Bauwerbers oder des Bauherrn, zu beproben und auf etwaige, relevante Schadstoffe zu prüfen, damit Rechtsicherheit für Stadt, Bauwerber, Bauherr und Anwohner besteht.
- k) Es soll ein unabhängiges Gutachten erstellt werden, das untersucht, ob der geänderte Plan das PCB- Grundwasserproblem besser löst als der alte Plan.
- l) Wegen der großen potentiellen Gefährdung der zukünftigen Bewohner und Anwohner des BMI Geländes, sollte der Bausenat die Stellungnahmen von Umweltreferat und Wasserwirtschaftsamt nicht politisch überstimmen. In diesem Planverfahren muss allein nach wissenschaftlicher Faktenlage entschieden werden. Jegliches auch noch so kleine Restrisiko ist auszuschließen.

Mit freundlichen Grüßen







An das Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Luitpoldstr. 29
84034 Landshut

Landshut, den 21.08.2019

**Einspruch gegen die / Stellungnahme zur
Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02-34 mit Deckblatt 1
„Zwischen Klötzlmüllerstraße und Klötzlmühlbach“ vom 28.06.2019**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit lege ich Einspruch gegen den im Betreff genannten Bebauungsplan ein, weil ich als direkter Anwohner durch die Neuplanung in meinen persönlichen Rechten unzumutbar beeinträchtigt werde. Mein Einspruch dient auch der Vorbereitung einer Normenkontrollklage nach dem Satzungsbeschluss.

Ich fordere Sie auf zu den folgenden Punkten detailliert, hinterlegt mit Gutachten, Stellung zu beziehen und diese Punkte entsprechend in eine Überarbeitung der Bebauungsplanung einfließen zu lassen.

Mein Einspruch begründet sich wie folgt:

1. Die Zahl der Wohneinheiten wurde gegenüber dem ursprünglichen Plan vervierfacht. Damit vervielfacht sich auch die Zahl der an- und abfahrenden Autos der neuen Bewohner. Die bisherige verkehrliche Erschließung in der Umgebung des Plangebiets kann den zu erwartenden zusätzlichen Verkehr nicht aufnehmen. Insbesondere die Situierung der beiden Tiefgaragenausfahrten am Kreuzeckweg ist grob rücksichtslos und führt zu einem erheblichen

Zuwachs an Verkehr im bei uns anliegenden, vollkommen unterdimensionierten Kreuzeckweg. Dies führt zu grober Überlastung des Kreuzeckwegs. Durch die starke Zunahme des Verkehrs im Kreuzeckweg kommt es zu steigenden CO₂-, NO_x- und Feinstaubwerten. Ebenso kommt es zu erhöhten Lärmemissionen. Unsere Schlafräume befinden sich auf der Seite des Kreuzeckwegs in der Nähe der Tiefgaragenzugänge. Gesundes Schlafen wird in unserem Haus wegen des Lärms nicht mehr möglich sein. Der Spitzenpegel von 60db-A wird in der Nacht, trotz der Schallschutzmaßnahmen der Tiefgaragenausfahrten, häufig überschritten werden, weil die ein- und ausfahrenden Autos im Kreuzeckweg auf der Straße laut Gas geben. Dies führt zu einer unzumutbaren nächtlichen Lärmbelästigung. Ich bin Asthmatiker und kann bei geschlossenen Fenstern nicht schlafen. Ebenso ist dies in heißen Sommernächten unmöglich. Die zusätzliche Luftverschmutzung raubt mir den Atem. Der Lärm und die zusätzliche Luftverschmutzung gefährden das Schutzgut Mensch. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und Verkehrssicherheit werden nicht gewahrt. Daher fordere ich vor Genehmigung des Bebauungsplans ein schalltechnisches Gutachten und ein Gutachten bezüglich der Luftschadstoffe, welche die Auswirkungen der zwei Tiefgaragenausfahrten vorab untersuchen (heute/ursprünglicher Plan 2013/geänderter Plan 2019). Ferner fordere ich ein verkehrsinfrastrukturelles Gutachten zur Überprüfung der Eignung des Kreuzeckwegs als Hauptzufahrtsstraße zum neuen Wohngebiet. Außerdem fordere ich eine Verlegung der Tiefgaragenausfahrten an die Klötzlmüllerstraße, die dafür ausreichend dimensioniert ist.

2. Der durch die beiden Tiefgaragenausfahrten zunehmende Verkehr, im unterdimensionierten Kreuzeckweg, der keinen Bürgersteig hat, gefährdet die Sicherheit / das Leben meiner Kinder auf Ihrem Schulweg. Das Schutzgut Mensch wird also erneut gefährdet. Ich fordere daher eine Verlegung der Tiefgaragenausfahrten an die Klötzlmüllerstraße, die dafür ausreichend dimensioniert ist. Des Weiteren fordere ich vor Genehmigung des Bebauungsplans ein Gutachten zu seinen Auswirkungen auf die Schulwegsicherheit des Kreuzeckwegs.
3. Ich zweifle an, dass die vorgesehenen Bewohner-Parkplätze (225 Tiefgarage + 47 oberirdisch) bei 186 Wohneinheiten ausreichend sind und befürchte eine deutliche Verschlechterung der Parksituation für die Anwohner. Wie ist sichergestellt, dass die 272 Parkplätze auch wirklich zum Abstellen der Fahrzeuge genutzt werden? Häufig nutzen Bewohner Stellplätze für andere Anwendungen (Roller, Fahrräder etc.) und die Autos parken dann wieder im Viertel. Von wie vielen PKW, die täglich zu Besuch kommen, gehen Sie aus und auf welcher Basis wurde dies ermittelt? Wo ist geplant dass diese Fahrzeuge parken? 11 Stellplätze sind dafür sicher nicht

ausreichend. Stellen Sie ausführlich dar, wo die Bewohner des neuen Viertels parken sollen, wenn die Tiefgaragen bei einem Grundhochwasser oder einer Überschwemmung volllaufen sollten.

4. Die geplante extreme Verdichtung zwischen den Häusern auf dem BMI-Gelände gefährdet meine Gesundheit und die Gesundheit der neuen Bewohner. Im Vergleich zum ursprünglichen Bebauungsplan wurden die GRZ1, GRZ2 und GFZ massiv erhöht. Die beiden letztgenannten Kennzahlen bewegen sich im Bereich der Maximalwerte. Die gesetzlichen Abstandsflächen innerhalb der Wohnblöcke werden teilweise sogar unterschritten. Für eine ausreichende Begrünung mit großen Bäumen ist auch wegen der darunterliegenden Tiefgaragen kein Platz mehr. Das ist städtebaulich alles andere als eine Glanzleistung. Das mag im Zentrum von Großstädten notwendig sein, in einem grünen Randbezirk einer Kreisstadt ist eine solche Nachverdichtung unzumutbar und gefährdet unnötig die Schutzgüter Mensch und Klima. Innerhalb des außerordentlich verdichteten Quartiers wird die Aufenthaltsqualität stark sinken und das wird sich auf mein benachbartes Grundstück übertragen: zu geringe Durchlüftung, somit Hitzestau im Sommer, und steigende CO₂-, NO_x-, Ozon-, Pollen- und Feinstaubwerte, erhöhte Lärmemissionen, etc. Es ist fahrlässig und naiv dies durch eine Dach- und Fassadenbegrünung beheben zu wollen. Ich bin Asthmatiker und wegen der geringen klimatischen Belastung und Schadstoffbelastung extra an den Stadtrand gezogen. Auf Grund der oben genannten Punkte fordere ich ein schalltechnisches Gutachten und ein Gutachten bezüglich der Luftschadstoffe, welche die Auswirkungen des gesamten neuen Quartiers auf die bestehende Anwohnerschaft untersuchen (heute/ursprünglicher Plan 2013/geänderter Plan 2019).

5. Bereits beim Verwaltungsgebäude der BMI handelt es sich um einen städtebaulichen Fremdkörper, der sich nicht harmonisch in die bestehende umliegende Siedlungsstruktur, bestehend aus überwiegend zweigeschossigen Reihenhäusern mit Satteldächern, einfügt. Das viergeschossige Nachfolgegebäude mit Flachdach, auf einer Tiefgarage die 1-1,5m aus dem Boden ragt, wird sich noch weniger harmonisch in den Bestand einfügen. Es wird nicht nur höher als das alte Gebäude, sondern es rückt meinem Grundstück auch näher. Durch die viergeschossige Bebauung mit Flachdach, in unmittelbarer Nähe meines Grundstücks, kommt es zu einer früheren Beschattung meines Gartens durch den „Wolkenkratzer“ und die Besonnung nimmt um mehrere Stunden täglich ab. In gleichem Maß nimmt die Aufenthaltsqualität / Lebensqualität in meinem Garten am Feierabend ab. Es sollen jetzt gleich zwölf, gleichhohe, viergeschossige Fremdkörper in extrem nachverdichteter Form, in

Kasernenbauweise, direkt vor meiner Nase errichtet werden. Die Aufschüttung/Erhöhung des Geländes im Bereich von 1-1,5m ist eine optische Zumutung für die direkten Anwohner in der ersten Reihe. Die Bebauung ist insgesamt deutlich zu dicht und zu hoch. Nach dem kleinen städtebaulichen Einmaleins wäre es bei so einem Höhenunterschied üblich, die neuen Gebäude in gestaffelter Geschosshöhe an die bestehende Gebäudestruktur am Kreuzeckweg anzugliedern: Bestand 2-geschossig, neu 2-geschossig, neu 3-geschossig, neu 4-geschossig, usw. Schon bräuchte man sich über die eben genannten Kritikpunkte viel weniger den Kopf zu zerbrechen. Bei zumindest durchschnittlicher städtebaulicher Kompetenz würden nicht nur die Interessen der Investoren, der wachsenden Stadt und der Wohnungssuchenden bei dem Bebauungsplan berücksichtigt werden, sondern auch die Bedürfnisse der eingesessenen Bürger, die sich im Vertrauen auf die „städtebauliche Fairness“ der Stadt hier einst niedergelassen haben. Ich weise in diesem Zusammenhang auf die Fürsorgepflicht der Stadt gegenüber den Anwohnern hin! Durch die Verletzung der allgemeinen Grundlagen des guten Städtebaus sinkt die Lebensqualität auf meinem Grundstück und im neuen Viertel deutlich. Das Schutzgut Landschaftsbild wird gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan deutlich schlechter gestellt. In Kombination mit den Risiken bezüglich einer Zunahme der Grundhochwasserproblematik in meinem Keller und damit einhergehend einem Verfrachtungsrisiko der PCB-Altlasten auf mein Grundstück (siehe die Punkte 6, 7, 8) befürchte ich einen deutlichen Verlust beim Wiederverkaufswert meiner Immobilie. Daher fordere ich vor Genehmigung des geänderten Bebauungsplans ein Gutachten über den zu erwartenden Wertverlust meiner Immobilie in der Folge der Neuplanung zu erstellen (Wert heute/gegenüber Wert morgen ursprünglicher Plan 2013/gegenüber Wert morgen geänderter Plan 2019). Hiermit fordere ich Garantien der Stadt und/oder des Bauwerbers und/oder des späteren Bauherrn die etwaigen Wertminderungen meiner Immobilie, verursacht durch den geänderten Bebauungsplan, auszugleichen. Stellen Sie dar, ob in diesem Zusammenhang von Stadt und/oder Bauwerber und/oder Bauherr entsprechende Rückstellungen gebildet werden. Denn es kann nicht sein, dass der Bauwerber, mit dem Segen der Stadt, riesige Gewinne realisiert und ich die Kosten der Wertminderung meiner Immobilie dann in der Folge selbst tragen muss!

6. Hiermit zeige ich an, dass ich in meinem Haus in den vergangenen Jahren mehrfach mit erheblichem Grundhochwasser im Keller zu kämpfen hatte. Das Haus liegt im ehemaligen Überschwemmungsgebiet der Isarau und hier ist der Grundwasserspiegel niedrig. Bei Isarhochwassern springt die Flutmulde an und mit einem Zeitversatz steigt das Grundwasser an. Da mein Haus keine weiße Wanne besitzt, drückt dann Grundhochwasser durch die

Bodenplatte und aus den Gullis. Alteingesessene Nachbarn berichten, dass sich die Grundwasserströme in der Vergangenheit, bereits durch vergleichsweise kleine Neubebauungen in der Nachbarschaft, signifikant verändert haben und sie in der Folge mehr Grundhochwasser in ihren Kellern hatten. So geschah das z.B. in meiner Reihenhausezeile, als neue Reihenhäuser 30-50m entfernt in der Klötzlmüllerstr. 109a-g gebaut wurden. Das waren acht Wohneinheiten, jetzt sollen aber 186 Wohneinheiten gebaut werden. Diese sollen mit drei riesigen Tiefgaragen bis in eine Tiefe von 389,7m ü.NN (Sauberkeitsschicht) unterbaut werden. Das ist nur Zentimeter über dem normalen durchschnittlichen Grundwasserstand. Es werden also extrem große, wasserverdrängende kubische Baukörper flächendeckend eingebracht. Dies ist übrigens ebenso zusätzlich im angrenzenden Baugebiet „Am Bach“ geschehen. Das verschärft die Lage weiter. Es wird mehrere Meter tief massiv in den Boden eingegriffen. Im Falle großer MHQ/HQ Isarhochwasser und/oder mehrtätigen MHQ/HQ Starkregenereignisse wird das steigende Grundwasser von den Tiefgaragen massiv in die Umgebung verdrängt werden. Durch Aufstau und geänderten Abtrieb kommt es zu Änderungen im Grundwasserverlauf und der Grundwasserhöhe auf dem BMI Gelände und bei den Anwohnern. Unter Umständen habe ich dann verstärkt Wasser im Keller, obwohl ich in den Jahren vor der Neubebauung des BMI Geländes viel weniger Probleme hatte. Durch die Wirkung des Grundhochwassers auf das Mauerwerk des Kellers einerseits und die Möglichkeit von Setzungen und Unterspülungen andererseits, befürchte ich eine mögliche, verstärkte Schädigung der Bausubstanz meines Hauses. Daher fordere ich vor Genehmigung des Bebauungsplans ein hydrogeologisches Gutachten mit Grundwassermodell und ein aktuelles unabhängiges Bodengutachten, um die genannten Gefahren abschätzen zu können. Außerdem fordere ich vor konkreten Baumaßnahmen ein Beweissicherungsgutachten meines Hauses (Risse im Haus/Keller, Nässe/Feuchtigkeit Keller, etc.) auf Kosten des Bauherrn. Dies ist insbesondere im Falle einer Bspundwandung der Baugrube, im Zuge von Baumaßnahmen an meiner unmittelbaren Grundstücksgrenze zur BMI, eine unabdingbare Notwendigkeit. Solche Spundwände stellen eine enorme Beeinträchtigung für mich dar und berühren das Schutzgut Mensch empfindlich. Ferner fordere ich vor Baubeginn Garantien des Bauherrn für etwaig entstehende Schäden aufzukommen. Falls noch nicht vorhanden, fordere ich neue dauerhafte Grundwassermessstellen direkt auf dem Gelände der BMI zu errichten, damit der Stand und Verlauf des Grundwassers vor, während und nach der Bebauung exakt und beweiskräftig erfasst werden kann. Nur so haben Anwohner, Bauträger und Stadt Rechtssicherheit bei später auftretenden Schäden. Abschließend möchte ich daran erinnern, dass das Baureferat der Stadt Landshut bereits jetzt eine große Mitschuld an der Grundhochwassermisere der Anwohner trägt. Vergessen Sie nicht, die Stadt hat die Bauherrn der umliegenden Reihenhäuser in den

60er Jahren dazu genötigt hat ihre Keller, gegen den Willen der Bauherren, tiefer als beantragt, ins bekannte Überschwemmungsgebiet zu bauen! Später erkannte die Stadt ihren Fehler und ab dann wurden die Keller im Viertel nicht mehr so tief gebaut und es kam auch die Zeit der weißen Wannen. Aber noch immer dominieren hier alte, tief gebaute Häuser ohne weiße Wannen in der Anwohnerschaft. Ich appelliere an Ihre Vernunft und Ihre Fürsorgepflicht, die alten Fehler nicht zu wiederholen. Beweisen Sie dieses Mal mehr Fachkompetenz! Es ist aufgrund der Schuldfrage seitens der Stadt besonderes Fingerspitzengefühl und Wohlwollen gegenüber den gebrannten Anwohnern geboten. Vielleicht verstehen Sie nach Kenntnis dieses Hintergrunds den Aufschrei der Anwohnerschaft besser.

7. Durch die enge Bebauung mit Häusern, die Unterkellerung mit Tiefgaragen, die Eigentümerwege mit vielen Fahrradabstellplätzen etc. ist bei der Neuplanung eine extreme Versiegelung auf dem Gelände vorgesehen. Normalerweise wäre bei $GRZ2=GRZ1+50\%$ Schluss, hier muss bis nahe an $GRZ2_{max}$ nach §17 BauNVO gegangen werden. Wie ich nachfolgend erläutern werde, stellt dies im Falle mehrtätiger MHQ/HQ Starkregenereignisse eine große Gefahr für die umliegenden Anwohner dar. Die Versickerungsfähigkeit der 60cm starken Überdeckung der nicht bebauten Tiefgaragenbereiche, der 10cm starken Überdeckung auf den begrünten Flachdächern, der privaten versickerungsfähigen Hofflächen und die „vertikale Stapelung“ werden bei mehrtägigen Extremregenereignissen nicht ausreichen, um den Regen ausreichend zurückzuhalten. Vielmehr werden diese Bereiche schnell gesättigt sein. Wegen der PCB-Altlasten darf das Niederschlagswasser nicht versickern, sondern muss im Regelfall der Kanalisation zugeführt werden. Verschärfend kommt dazu, dass das zu bebauende Gelände beim geänderten Plan gegenüber den anliegenden Anwohnergrundstücken eine Aufschüttung von 1-1,5m und damit eine Geländeerhöhung aufweist. Im Falle mehrtätiger MHQ/HQ Starkregenereignisse besteht die Gefahr, dass die Versickerungsfähigkeit des Geländes nicht ausreicht, die Kanalisation überlastet ist, und das Niederschlagswasser vom erhöhten BMI-Gelände auf die anliegenden Grundstücke abgedrängt wird. In der Vergangenheit war die umliegende Kanalisation bei mehrtägigen Extremregenereignissen mit parallelem Isarhochwasser heillos überlastet und es kam dadurch zu Rückstauungen und Wassereinbrüchen in den Kellern. Durch die Neubebauung ist diesbezüglich mit einer weiteren Verschlechterung zu rechnen. Die unter Punkt 5. beschriebene Grundwasserproblematik wird durch Punkt 6. weiter verstärkt. Dies führt zu einem enormen Grundhochwasser- und Überschwemmungsrisiko für mein Grundstück. Daher fordere ich vor Genehmigung des geänderten Bebauungsplans, auch noch ein Gutachten welches untersucht, ob die Kapazität der umliegenden Kanalisation im Falle mehrtätiger

MHQ/HQ Starkregenereignisse ausreichend dimensioniert ist (heute/ursprünglicher Plan 2013/geänderter Plan 2019). Ferner fordere ich ein Gutachten, um zu untersuchen, ob die Überdeckung der nicht bebauten Tiefgaragenbereiche, die Überdeckung auf den begrünten Flachdächern, die privaten versickerungsfähigen Hofflächen und die „vertikale Stapelung“ ausreichen, um ,im Falle mehrtätiger MHQ/HQ Starkregenereignisse, eine spürbare hydraulische Entlastung der Kanalisation zu gewährleisten.

8. Nachfolgend stelle ich den aktuellen Stand der Altlasten auf dem Gelände kurz dar. Das Planungsgebiet ist flächenhaft mit PCB belastet. Nach Verwaltungsvorlage wurden beim Grundwasser die Sanierungsziele des Sanierungsplans nicht erreicht. Hier liegen die PCB-Belastungen noch im Bereich des Stufe-2-Wertes. Ursprünglich war die Unterschreitung des Stufe-1-Wertes Sanierungsziel. Die PCB-Bodenbelastung liegt im Westen des Grundstücks, laut Verwaltungsauslage, ebenfalls noch über den Grenzwerten. Dementsprechend kann die Altlastenfreiheit derzeit nicht bestätigt werden. Im ursprünglichen Bebauungsplan wurde ein aufschiebend bedingtes Baurecht festgesetzt. Der Fachbereich Umweltschutz hat die Altlastenfreiheit nach Überprüfung des Bodengutachtens der ERM GmbH, Neuisenberg, vom 19.10.2018 bisher nicht bestätigt. Das Wasserwirtschaftsamt hat bisher nicht einmal ein hydrogeologisches Gutachten, unter Einbezug der möglichen Ausbreitung des PCB belasteten Grundwassers, erstellt. Da bei einem Stufe-2-PCB-Grundwasserwert jedoch detaillierte Untersuchungen der beiden letztgenannten Behörden im Wasserschutz- und Bundesbodenschutzgesetz vor Baubeginn zwingend vorgeschrieben sind, darf das BMI-Gelände im Augenblick nicht bebaut werden. In der Verwaltungsvorlage vom 27.6.2019 ist daher richtig ausgeführt: „... eine Bebauung des Geländes ist nicht möglich“.

Wie in den Punkten 6. und 7. ausführlich dargestellt, gibt es durch die geänderte Planung erhebliche Grundwasserrisiken für die Anwohner. Es ist ohne weiteres zu erwarten, dass durch die Änderungen im Bebauungsplan neue Grundwasserhöhen und –strömungen, bei Isarhochwasser, Grundhochwasser, langem Extremregen oder Überschwemmungen, auftreten und in der Folge mit PCB kontaminiertes Grundwasser auf die benachbarten Grundstücke, darunter auch mein Grundstück, verfrachtet wird. Ebenso ist denkbar, dass durch verstärkte Grundwasserströme auf dem Gelände sogar mehr PCB belastete Mikropigmente unter dem Gelände aufgewirbelt werden, diese ins Grundwasser gelangen und sich so die PCB-Belastung im Grundwasser unter dem BMI-Gelände und den Nachbargrundstücken sogar noch erhöht. Es ist auch ohne weiteres zu befürchten, dass sich eine PCB-Belastung unseres Brunnenwassers einstellt, dieses dann gesundheitsgefährdend und unbenutzbar wird. Hätte ich als Käufer

meines Hauses seinerzeit nicht von der Stadt über die PCB-Belastung des unmittelbar anschließenden BMI-Geländes informiert werden müssen? Wenn ja, wer ist hierfür in Verantwortung zu nehmen? Habe ich als Käufer Anspruch auf Schadensersatz? Eine mögliche Verfrachtung des PCBs gefährdet die Gesundheit meiner Familie und bedroht das Schutzgut Mensch. Sie vermindert außerdem den Wiederverkaufswert meiner Immobilie.

Das BMI-Gelände soll durch die Tiefgaragen großflächig versiegelt werden, wodurch eine weitere Überwachung, Beprobung und Sanierung des PCB belasteten Grundwassers erschwert bzw. unmöglich gemacht wird. Was, wenn die gesetzlichen Grenzwerte für PCB im Laufe der Jahre gesenkt werden? Wie soll dann weiter saniert werden, wenn das Gelände vollständig überbaut wurde? Darf ich Sie daran erinnern, dass man auf die Sanierung des BMI-Geländes jahrzehntlang warten musste, bis die BMI-Gebäude abgerissen wurden.

Zum Ergebnis der Sanierungsmaßnahmen führt die von den sanierenden Firmen beauftragte ERM GmbH sinngemäß aus, dass eine weitere, vollständige Sanierung unverhältnismäßig sei. Selbst eine weitere Grundwasserbeprobung hält sie nicht mehr für notwendig und das Grundstück könne sogar aus dem Altlastenkataster entlassen werden. Ich zweifle die Unabhängigkeit und Richtigkeit dieser Aussagen an.

Ich fordere vor Genehmigung des Bebauungsplans:

- a) Die ursprünglichen Sanierungsmaßnahmen sind, wie im ursprünglichen Bebauungsplan festgelegt, vor einer Bebauung abzuschließen. Alle Sanierungsmöglichkeiten, auch unter der Sauberkeitsschicht von 389,7m üNN, sind restlos auszuschöpfen. Plädieren die sanierenden Firmen Vishey und BMI in diesem Zusammenhang auf Unverhältnismäßigkeit, haben sie dies auf eigene Kosten durch ein unabhängiges Gutachten zu belegen.
- b) Die sanierenden Firmen haben gutachterlich nachzuweisen, dass unter der Sauberkeitsschicht von 389,7m üNN keine weiteren, signifikant emittierenden, grundwassergefährdenden Altlasten mehr vorliegen, also alle wesentlichen Gefahrenquellen vollkommen zweifelsfrei gefunden und entsorgt wurden.
- c) Das Bodengutachten der ERM GmbH muss vom Umweltreferat erst abschließend bewertet werden. Das Umweltreferat muss ein eigenes, unabhängiges Bodengutachten erstellen lassen.

d) Das Wasserwirtschaftsamt hat ein hydrogeologisches Gutachten zu veranlassen, welches neben den in den Punkten 6. und 7. genannten Forderungen, insbesondere auch die Ausbreitung und Verfrachtung des PCB belasteten Grundwassers untersucht.

e) Vor der Bebauung hat das ausführende Unternehmen durch ein baustoffliches Gutachten zu belegen, dass die für die Tiefgarage verwendeten Hausteile keine negativen physikalisch-chemischen Auswirkungen auf die Mobilisation des PCBs aus dem Boden haben.

f) Im Zuge der Neubebauung ist absolut zweifelsfrei sicherzustellen, dass es zu keinem Eingriff ins Grundwasser kommt. Auch nicht bei Isarhochwasser, Grundhochwasser, langem Starkregen, etc.

g) Bis zur vollständigen Sanierung hat das BMI-Gelände im Altlastenkataster zu verbleiben.

h) Den Mitgliedern des Bausenats und den Anwohnern sind das Bodengutachten und das hydrogeologische Gutachten im Original und in gekürzter, verständlicher Zusammenfassung zugänglich zu machen.

i) Ich beantrage den Zeitraum für die Bürgerbeteiligung während der 1. Auslage bis zur Veröffentlichung der in h) genannten Gutachten zu verlängern. Alternativ ist erneut Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben, wenn die Gutachten vorliegen. Diese umweltrelevanten Informationen sind bei dieser Bebauungsplanung absolut entscheidend. Wie kann ein Mitglied des Bausenats ohne sie eine kompetente Entscheidung treffen? Wie soll sich ein Bürger ohne sie informieren und dann eine sinnvolle Eingabe schreiben? Aktuell ist das unmöglich! Die 1. Auslage hätte erst nach Abschluss und Zurverfügungstellung dieser Gutachten erfolgen dürfen. Es muss in jedem Fall ein zweites Bürgerbeteiligungsverfahren, eine 2. Auslage, geben, nachdem diese entscheidenden Gutachten vorliegen.

j) Da bisher keine relevanten Gutachten erstellt und/oder öffentlich zugänglich sind, habe ich am 12.7.2019 vom Umweltreferat eine Umweltinformation zum BMI-Gelände angefordert, um mich über den Sanierungsstand und die Altlastensituation zu informieren. Erst am 16.8.2019 habe ich eine oberflächliche Antwort erhalten. Ich habe eine einschlägige Berufsausbildung und ein Studium im Chemiebereich. Die weitergegebenen Infos im Promillebereich befriedigen meinen Informationsbedarf nicht, so dass ich erneut, diesmal sehr detailliert, anfragen werde. Wie soll ich mich am Bürgerbeteiligungsverfahren sinnvoll beteiligen, ohne

die essentiellsten Informationen zu erhalten? Ich beantrage daher wie unter h) bereits gefordert, die Frist für meine Bürgerbeteiligung während der 1. Auslage bis zum Erhalt der nächsten Antwort des Umweltreferats zu verlängern.

k) Die Böden und Grundwasser der Anwohner sind vor Baubeginn und nach Bauabschluss zur Beweissicherung, auf Kosten der Stadt bzw. des Bauwerbers oder des Bauherrn, zu beproben und auf etwaige, relevante Schadstoffe zu prüfen, damit Rechtsicherheit für Stadt, Bauwerber, Bauherr und Anwohner besteht.

l) Die Sanierungsziele laut Sanierungsplan konnten für den alten Bebauungsplan nicht erreicht werden. Deshalb wurden laut der Verwaltungsvorlage vom 27.6.2019 „... alternative Konzepte für eine Wohnbebauung angedacht, für die die vorhandene Grundwasserbelastung problemlos ist“. Das Ergebnis dieses Nachdenkens des Planungsbüros des Bauwerbers ist der geänderte Plan, der den gordischen Knoten des unlösbaren PCB-Grundwasser-Sanierungsproblems durch eine flächendeckende, überhöhte, Tiefgaragenversiegelung, darüber 4-Geschoss-Bauweise, bei maximaler Verdichtung und Versiegelung, lösen soll. Das ist an sich erst einmal eine reine Behauptung. Ich bin der Meinung die Lösung des PCB-Grundwasserproblems durch die Neuplanung ist nur eine vorgeschobene Scheinargumentation des Bauwerbers. Im Kern geht es ihm um Profitmaximierung. Er will sich des Sanierungsproblems entledigen und das Grundstück vergolden. Begründungen und Belege weshalb diese Art der Bebauung das Sanierungsproblem besser lösen sollte als die ursprüngliche Planung stehen noch aus. Ich fordere deshalb ein unabhängiges Gutachten, das untersucht, ob der geänderte Plan das PCB- Grundwasserproblem besser löst als der alte Plan. Sollte behauptet werden, der Vorteil des neuen Plans sei, dass die Anwohner von Einfamilienhäusern im alten Plan gefährliches Brunnenwasser zum Giesen entnehmen oder tiefwurzelnde Obstbäume pflanzen könnten (Vergiftungsgefahr), und die Bewohner eines Wohnblocks im neuen Plan nicht, wäre dies eine Scheinargumentation. Denn bereits im genehmigten Plan war die Entnahme von Brunnenwasser untersagt. Man könnte den Bewohnern das Wasser zum Giesen problemlos aus dem Klötzlmühlbach zur Verfügung stellen. Es wäre ein Leichtes die Obstbäume über die Grünordnung zu untersagen. Einmal ganz davon abgesehen, dass kein informierter Bewohner ein solches Risiko eingehen würde. Übrigens kann man dreigeschossige Einfamilienhäuser auch viel einfacher ohne Unterkellerung bauen, als viergeschossige Wohnblöcke. Dadurch könnte man die Grundwasserprobleme im Keim ersticken. Sollte der Bauwerber zur Begründung der geänderten Bauweise des Viertels argumentieren, die Grundstückspreise seien für eine

Einfamilienhausbebauung zu teuer geworden, sollte ihm die Stadt entgegenhalten, zu welchem Preis er das Grundstück einst erworben hat und was er den Anwohnern in den letzten Jahrzehnten bereits, durch seine Gewerbetätigkeit im Wohngebiet, zugemutet hat. Es liegt am Bauwerber statt Wucherpreisen, günstige Preise für schadstoffbelastete Grundstücke zu verlangen, um den Bau preiswerter Einfamilienhäuser zu ermöglichen. Er muss es nur wollen! Eine Amortisation der Sanierungskosten der BMI, plus einen dicken Reibach, auf Kosten der Anwohnerschaft, ist nicht akzeptabel.

m) Wegen der großen potentiellen Gefährdung der zukünftigen Bewohner und Anwohner des BMI Geländes, sollte der Bausenat die Stellungnahmen von Umweltreferat und Wasserwirtschaftsamt nicht politisch überstimmen. Jegliches auch noch so kleine Restrisiko ist auszuschließen. Die Sicherheit, die Gesundheit und das Eigentum der Bewohner und Anwohner müssen Vorrang vor den Interessen des Bauwerbers, der Investoren, der wachsenden Stadt und der Wohnungssuchenden haben! Bedenken Sie auch mögliche Regressforderungen in sicher mehrstelliger Millionenhöhe, die im Schadensfall auf die Stadt und den Bauherren zukommen könnten. Wer zahlt, wenn der Bauträger dann nicht mehr existiert, nicht genügend Geld hat oder die Sache bereits verjährt ist? Antwort: die Bewohner, die Anwohner und die Stadt. Der Gewinn wird privatisiert und die Kosten werden solidarisiert. Ist das im Sinn der Bürger? Darf eine Stadt so ein Risiko eingehen?

9. Ich zweifle die Rechtmäßigkeit des beschleunigten Verfahrens nach §13a BauGB an, da die beiden unabdingbaren Gutachten (abschließendes Bodengutachten, hydrogeologisches Gutachten mit Wassermodell insbesondere zur PCB-Verfrachtung) nicht vorliegen. Im vorliegenden Fall ist jedoch eine besonders gründliche Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB indiziert. Dies wegen §1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB. Es sind nämlich erhebliche Auswirkungen auf Grundwasser und Boden zu erwarten.
10. Ich bin der Meinung, dass die Abstandsflächen zu meinem Grundstück nicht eingehalten werden. Bitte weisen Sie mir mittels Berechnungen und rechtlichen Quellen nach, dass der Abstand zu meinem Grundstück ausreichend ist.
11. Ich als unmittelbarer Grundstücksanwohner des Kreuzeckwegs bin massiv von den negativen Folgen der Neuplanung betroffen und beantrage daher vom Bauamt bei einem späteren Baugenehmigungsverfahren wie ein direkter Anwohner am/auf dem BMI-Gelände eingebunden zu werden. Der schmale Kreuzeckweg zwischen meinem Grundstück und dem

BMI-Gelände ist kein hinreichender Grund mich meiner Schutzrechte im Baugenehmigungsverfahren zu berauben und mir die juristische Notwehr zu verweigern.

Nachdem die juristisch relevanten Einwände im Vorfeld einer Klage nun ausführlich dargestellt wurden, gebe ich in der Folge meine persönliche Stellungnahme zu dem geänderten Bebauungsplan ab.

Bereits aufgrund der dürftigen mir zur Verfügung gestellten Informationen habe ich erhebliche Zweifel daran, dass die wichtigsten Fragen im Zusammenhang mit der geänderten Bebauungsplanung ausreichend beleuchtet wurden. Deshalb fordere ich Sie auf zu nachfolgenden Punkten Stellung zu nehmen:

12. Ich bezweifle, dass beim geänderten Plan im Sinne aller relevanter Beteiligter entschieden wurde. Bitte legen Sie ausführlich dar, inwieweit beim geänderten Bebauungsplan jetzt schon die Interessen der Anwohner berücksichtigt wurden!
13. Bitte markieren Sie in der Begründung zum geänderten Bebauungsplan die Stellen an denen
 - a) Auszüge aus dem Abschlussbericht der ERM GmbH oder
 - b) Auszüge aus der Eingabe des Planungsbüros des Bauwerberswortgemäß bzw. sinngemäß auszugsweise auftauchen.

Bitte markieren Sie auch die Passagen, die aus eigener Kraft und Expertise in der Verwaltung erstellt wurden, vom/von

- c) Wasserwirtschaftsamt
- d) Baureferat
- e) Naturschutzbehörde
- f) Umweltreferat

Mein Eindruck ist, die Begründungen wurden der Verwaltung teils vom Bauwerber in die Feder diktiert, ähnlich wie das bei Gesetzesvorlagen durch die Lobbyisten der Fall ist. Nicht an allen Stellen wurde das eindeutig und korrekt kenntlich gemacht (z.B. „...“, lt. Dokumentation ERM GmbH vom ...).

14. In der Begründung zum neuen Plan wird im Absatz 4.1 folgendes ausgeführt „Es werden in starkem Maße Eigentums- und Mietwohnungen benötigt, während die Nachfrage nach

Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern eher stagniert oder sogar rückläufig ist. Als Folge dessen wird im vorliegenden Deckblatt nunmehr ausschließlich Geschloßwohnungsbau vorgesehen.“ Diese These ist meiner Meinung nach hanebüchen! Bitte belegen Sie dies anhand von Zahlen! Landshut ist die am zweitstärksten wachsende Stadt Deutschlands. Landshut West ist das begehrteste Wohnviertel innerhalb Landshuts. Aktuell werden in Landshut West Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser nach wie vor extrem stark nachgefragt!

15. In der Sitzungsvorlage der Verwaltung für den Bausenat vom 27.6.2019 schreibt Anita Grünwald auf Seite 2: „...Dementsprechend kann die Altlastenfreiheit derzeit nicht bestätigt werden, eine Bebauung des Geländes ist nicht möglich. ... Daher wurden alternative Konzepte für eine Wohnbebauung angedacht, für die die vorhandene Grundwasserbelastung problemlos ist. Vor diesem Hintergrund hat das ansässige Unternehmen das folgende, neue Bauungskonzept für das Planungsgebiet erarbeitet: ...“. Die wesentlichen Gründe des Bauwerbers für seinen Änderungsantrag seien laut dieser Verwaltungsvorlage ein geänderter Wohnungsmarkt mit a) steigendem Zuzugsdruck, b) steigenden Immobilienpreisen und c) geänderter Nachfrage bezüglich des Wohnraums. Die Argumente a) und b) kann ich nachvollziehen. Argument c) habe ich bereits im vorhergehenden Punkt 14 widerlegt. Ein vierter Änderungsgrund sei eine geänderte Bebauung zur Lösung des PCB-Grundwasserproblems d). Dass diese neue Art der Bebauung das vorhandene PCB-Grundwasserproblem lösen soll, ist eine reine Behauptung, die nachfolgend nicht weiter begründet oder belegt wird. Auch in der Begründung zum Änderungsbeschluss mit Deckblatt 1 finde ich zur Grundwasserproblemlösungshypothese keinerlei Begründungen oder Belege. Um es noch einmal zu wiederholen. Für den Punkt d) habe ich bisher keinerlei Begründungen oder Nachweise des Bauwerbers oder der Verwaltung finden können! Nirgendwo. Nichts. Null-komma-null. Die Argumentation des Bauwerbers bewegt sich also entweder auf sehr tönernen Füßen oder die Verwaltung hat sie unvollständig dargestellt. Eventuell ist der Verwaltung die Richtigkeit dieser These so klar, dass sie deshalb in dieser Sache Begründungen und Belege für überflüssig hält? Eine solche Argumentation könnte im Deutschunterricht nicht überzeugen. Hier geht es aber nicht um einen Deutschaufsatz, sondern um ein 100-Millionen-Bauprojekt mit massiven Auswirkungen auf die Anwohner. Deshalb fordere ich Sie hiermit auf, die fehlenden Begründungen und Belege zu liefern. Erklären Sie bitte detailliert, weshalb der geänderte Plan das PCB- Grundwasserproblem Ihrer Meinung nach besser lösen sollte als der alte Plan.

16. Bitte legen Sie ausführlich dar, wie es möglich war, dass die Verwaltung dem Bausenat diese unausgesehene, an allen Ecken und Enden angreifbare Bauleitplanung, bereits in so einem frühen Stadium, ohne Vorhandensein der wesentlichen Gutachten, zur Abstimmung vorlegt hat. Wer waren die treibenden Kräfte, um diesen Neuentwurf als „Frühgeburt“ an die Öffentlichkeit zu bringen? Bitte nennen Sie mir Namen und Funktion dieser Personen. Das ganze Planungsverfahren erweckt bei mir den Eindruck schnell, schnell mit der heißen Nadel gestrickt worden zu sein. Das rächt sich jetzt.
17. Bitte erläutern Sie, auf welcher Basis von den Mitgliedern des Bausenats seriös über diesen Bebauungsplan entschieden werden konnte, obwohl die wesentlichen Gutachten (Bodengutachten und das hydrogeologische Gutachten mit Wassermodell, insbesondere bezüglich der PCB-Verfrachtung) nicht vorlagen!
18. Mit welcher Begründung haben die Mitglieder des Bausenats am 28.6.2019 beim Änderungsbeschluss jeweils für bzw. gegen den Bebauungsplan gestimmt? Bitte einzeln je Person darlegen!
19. Wie gliedert sich der geänderte Bebauungsplan in eine fahrradfreundliche städtische Gesamtplanung des Viertels ein? Bitte stellen Sie das geplante verkehrstechnische Gesamtkonzept für Radfahrer für das Klötzlmüllerviertel ausführlich dar.
20. Bitte legen Sie dar, wie durch den geänderten Plan nicht nur reiner Wohnraum, sondern auch Lebensraum entsteht. Wo bleibt bei dieser Verdichtung Platz für spielende Kinder, Begegnung oder die biologische Erhaltung des Klötzlmühlbachs?
21. Erläutern Sie, inwieweit die exzessive Schaffung von Wohnraum für Zuziehende, ein grenzenlos ambitioniertes Wachstum, lohnende Ziele für Landshut und seine Bürger sind. Angesichts der angespannten Haushaltslage sollte der Bausenat auch über die bedingten und notwendigen „Mengen“ und die damit verbundenen Aufwendungen für zusätzliche Infrastruktureinrichtungen nachdenken, bevor er so einen Kurs anstrebt. Die Kosten sind für alle Maßnahmen zu ermitteln und kumuliert fortzuschreiben – dies fehlt im Augenblick vollumfänglich!
22. Bitte legen Sie die konkreten Pläne vor, mit denen sich die umliegenden Krippen, Kindergärten und Schulen auf diese Mehrbelastung vorbereiten.

23. Der aus dem Vorgängerplan in alter Größe übernommene Kinderspielplatz ist aufgrund der Verdreifachung der Einwohnerzahl im neuen Plan zu klein und liegt unter den gesetzlichen Vorgaben!
24. Im Zuge des Klimawandels werden sich die Temperaturen und Starkregenereignisse in den nächsten Jahrzehnten sicher erhöhen. Stellen Sie bitte ausführlich dar, inwieweit diese Entwicklungen in der extrem verdichteten und versiegelten Neuplanung berücksichtigt wurden, in dem Grünflächen und große Bäume kaum vorkommen.
25. Erläutern Sie, welches städtebauliches Gesamtkonzept Sie im Westen verfolgen, denn es fällt mir schwer, ein solches zu erkennen. In den Wohngebieten: „In den Schwaigen“ oder „Theodor-Heuss-Str./Kurt-Schumacher-Str.“ genehmigen Sie, bei vergleichbarer anliegender Bebauung wie ums BMI Gelände, eine sich harmonisch einfügende Bebauung mit zweigeschossigen Einfamilienhäusern bei angepasster GRZ1, GRZ2 und GFZ. Bei uns wird eine städtebauliche Atombombe abgeworfen mit extremen Anstiegen bei GRZ2 und GFZ. Ein ähnliches Armageddon wurde/wird in der „Oberen Libenau“ angerichtet. Von der Stadt werden alle Anstrengungen unternommen eine homogen gewachsene Wohnsiedlung, aus Investorenfreundlichkeit, zu zerstören. Hier fehlt das gesunde Mittelmaß. Ein durchgehender roter Faden ist für mich nicht erkennbar!
26. Bitte stellen Sie auf einem Geländeplan ausführlich dar, an welchen zehn Stellen auf dem BMI-Gelände, seit Entdeckung, die höchsten PCB-Werte **im Boden** gefunden wurden. Bitte geben Sie für jeden der zehn Punkte jeweils alle vorhandenen exakten Messwerte, unter Angabe des Datums, der Messtiefe und des Grundwasserstandes (Hochwasser, Normalstand, Niedrigwasser), seit Entdeckung bis heute, an. Schlüsseln Sie die Messwerte bitte nach den einzelnen Kongeneren auf. Bitte geben Sie auch jeweils die exakten gesetzlichen Grenzwerte an.
27. Bitte stellen Sie auf einem Geländeplan ausführlich dar, an welchen zehn Stellen auf dem BMI-Gelände, seit Entdeckung, die höchsten PCB-Werte **im Grundwasser** gefunden wurden. Bitte geben Sie für jeden der zehn Punkte jeweils alle vorhandenen exakten Messwerte, unter Angabe des Datums, der Messtiefe und des Grundwasserstandes (Hochwasser, Normalstand, Niedrigwasser), seit Entdeckung bis heute, an. Schlüsseln Sie die Messwerte bitte nach den einzelnen Kongeneren auf. Bitte geben Sie auch jeweils die exakten gesetzlichen Grenzwerte

an.

28. Bitte geben Sie an, nach welchen PCB-Kongeneren auf dem BMI-Gelände exakt gesucht wurde. Stellen Sie ausführlich dar, warum nach den anderen PCB-Kongeneren nicht gesucht wurde.
29. Bitte informieren Sie mich über die exakten Bedeutungen der PCB-Stufen im Grundwasser unter Angabe der exakten Grenzwerte je Stufe.
30. Bitte stellen Sie auf einem Geländeplan ausführlich dar, an welchen fünf Stellen auf dem BMI-Gelände, seit Entdeckung, die höchsten LHKW-Werte **im Boden** gefunden wurden. Bitte geben Sie für jeden der fünf Punkte jeweils alle vorhandenen exakten Messwerte, unter Angabe des Datums, der Messtiefe und des Grundwasserstandes (Hochwasser, Normalstand, Niedrigwasser), seit Entdeckung bis heute, an. Schlüsseln Sie die Messwerte bitte nach den einzelnen untersuchten LHKWs auf. Bitte geben Sie auch jeweils die exakten gesetzlichen Grenzwerte an.
31. Bitte stellen Sie auf einem Geländeplan ausführlich dar, an welchen fünf Stellen auf dem BMI-Gelände, seit Entdeckung, die höchsten BTEX-Werte **im Boden** gefunden wurden. Bitte geben Sie für jeden der fünf Punkte jeweils alle vorhandenen exakten Messwerte, unter Angabe des Datums, der Messtiefe und des Grundwasserstandes (Hochwasser, Normalstand, Niedrigwasser), seit Entdeckung bis heute, an. Schlüsseln Sie die Messwerte bitte nach den einzelnen untersuchten BTEX s auf. Bitte geben Sie auch jeweils die exakten gesetzlichen Grenzwerte an.
32. Bitte stellen Sie auf einem Geländeplan ausführlich dar, an welchen fünf Stellen auf dem BMI-Gelände, seit Entdeckung, die höchsten KW-Werte **im Boden** gefunden wurden. Bitte geben Sie für jeden der fünf Punkte jeweils alle vorhandenen exakten Messwerte, unter Angabe des Datums, der Messtiefe und des Grundwasserstandes (Hochwasser, Normalstand, Niedrigwasser), seit Entdeckung bis heute, an. Schlüsseln Sie die Messwerte bitte nach den einzelnen untersuchten KWs auf. Bitte geben Sie auch jeweils die exakten gesetzlichen Grenzwerte an.

33. Alternativ/Ergänzend zu den Antworten zu den Punkten 26 - 32 bitte ich um den Sanierungsplan von 2013 und das Bodengutachten der ERM GmbH von 2018 (am liebsten in digitaler Form).
34. Legen Sie mir ausführlich, unter Erläuterung der rechtlichen Grundlagen und meiner Bürgerrechte, z.B. auf Umweltinformation, dar, weshalb ich als unmittelbar betroffener Anwohner keine Einsicht in den Sanierungsplan von 2013 und das Bodengutachten der ERM GmbH von 2018 erhalte, falls meine Forderung von 33 nicht erfüllt wird.

Ich bin einer der Vorsitzenden der BMI Bürgerinitiative und habe in den letzten Wochen an die hundert Gespräche mit den Anwohnern geführt. Ich denke ich habe einen sehr guten Eindruck von den Vorstellungen der hier lebenden Menschen. Um einen konstruktiven Beitrag zur Entwicklung eines neuen Plans zu leisten, möchte ich Ihnen abschließend darlegen, welche Wünsche die Menschen meiner privaten Meinung nach haben:

- a) An den Rändern zur bestehenden Bebauung soll gestaffelt gebaut werden, zuerst 2-geschossig, dann 3-geschossig, ..., also ansteigend. Nicht von null auf hundert ansteigend, sondern sanft und harmonisch.
- b) Es soll auf dem ganzen Gelände höchstens 3-geschossig gebaut werden. Maximale Ablehnung, geradezu Entsetzen ruft die Vorabstellungnahme zu Klimaschutz und Klimaanpassung hervor, in der als Gegenmaßnahme zur hohen Verdichtung noch höhere Gebäude (als 4-geschossig) vorgeschlagen werden.
- c) Es sollen überwiegend Einfamilienhäuser in Reihenhausbauweise gebaut werden. Einzelne Mehrfamilienhäuser im Bereich 10-12 WE werden gerade noch akzeptiert. 6-8 WE wären besser. Von den Mehrfamilienhäusern nicht mehr als 4 Stück.
- d) Der Kreuzeckweg als Hauptzufahrt wird absolut abgelehnt. Dort zwei Tiefgaragen zu platzieren stößt auf großes Unverständnis und wird als Rücksichtslosigkeit empfunden. Dafür ist insbesondere die Klötzlmüllerstraße geeignet (nicht ihr Seitenarm an der alten BMI-Einfahrt). Zone-30km rund um das BMI-Gelände wird wegen dem deutlichen Zuwachs an Verkehr, als Folge der Neuplanung, häufig gewünscht.

- e) Eine deutliche Verringerung der Wohneinheiten (WE). Maximal im Bereich der Hälfte der geplanten WE im Deckblatt 1, also 80WE, besser 60WE. Im Prinzip eine Bebauung wie im alten Plan, unter Neuplanung des Bereichs der BMI-Verwaltung und des BMI-Parkplatzes, im Stil der Bebauung im nördlichen Bereich. Bereits die Bebauung des Baugebiets „Am Bach“ wird als deutlich zu dicht, zu versiegelt, als zubetoniert und zu hoch wahrgenommen (90WE bei vergleichbarer Grundfläche). „Der Charme und Charakter des Viertels gehen verloren“, ist ein Satz den ich in diesem Zusammenhang sehr oft gehört habe.
- f) Deutlich größere Abstandsflächen im Plangebiet, viel geringere Verdichtung vertikal und horizontal, einen deutlich breiteren Grünstreifen am Klötzlmühlbach, wesentlich mehr Begrünung, insbesondere viele hohe, große Bäume. Die alten, großen Bäume am Rande des BMI-Verwaltungsgebäudes sollen erhalten bleiben.
- g) Ein Begegnungsraum wurde sehr, sehr häufig gewünscht. Insbesondere von den älteren Bewohnern. Vor allem die Begriffe Café, Kiosk und Tante-Emma-Laden sind oft genannt worden. Auch ein kleiner Park mit Brunnen oder ein „Dorfgarten“ wurden oft genannt.
- h) Sehr oft wurde ein Mehrgenerationenhaus gewünscht. Ebenso war genossenschaftliches Wohnen im Gespräch. Auch ein Einheimisches Modell statt Zuzug war ein großes Thema.
- i) Es gibt eine große Angst vor wachsenden Grundwasserproblemen und einer zu geringen Kapazität der Kanalisation. Eine Tiefgaragenunterbauung in diesem Umfang wird aus diesen Gründen auf breiter Front abgelehnt. Da die Anwohner bereits seit Jahrzehnten durch eine städtische Fehlentscheidung unzählige Nächte in ihren, vom Grundhochwasser, überschwemmten Kellern verbringen mussten, haben sie ihr Vertrauen in die Kompetenz und Fairness der Behörden, in Anbetracht des neuen Entwurfs, nahezu vollständig verloren. Sie befürchten eine Zunahme an Arbeit und eine starke Schädigung der Bausubstanz auf eigene Kosten.
- j) Die Anwohner fürchten am meisten eine Verlagerung der Grundwasserströme in Folge der Tiefgaragenbebauung und in Folge eine Verfrachtung von PCB auf Ihre Grundstücke. Dabei ist neben den Gesundheitsgefahren insbesondere der Wertverlust der Immobilien von größter Bedeutung. Die Menschen sehen die Neuplanung als direkten Angriff auf ihre materielle Existenz an und sind bereit sich mit allen juristischen Mitteln dagegen zu

wehren. Mir sind bei den am stärksten von den Tiefgaragen betroffenen Anwohnern mindestens fünf Fälle bekannt, die erwägen ihr Haus zu verkaufen, wenn die Neuplanung tatsächlich kommen sollte. Von diesen Familien wird die Neuplanung als Enteignung durch die Stadt wahrgenommen. „Die BMI saniert sich auf unsere Kosten und unsere Stadt verrät uns“, war in diesem Zusammenhang ein häufig gefallener Satz.

- k) Sollte eine Verfrachtung des PCBs hydrogeologisch nicht ausgeschlossen werden können, wird eine geringe Bebauung überwiegend ohne Tiefgaragen und Keller gewünscht. Alternativ könnte das Gelände an den sehr belasteten Stellen im Westen als Park genutzt werden.
- l) Ein weiterer wesentlicher Punkt für den Aufschrei ist die Angst vor einem massiven Verlust an Lebensqualität und Lebenserwartung durch: Lärm, Abgase, Parkplatzprobleme, Beschattung durch Wolkenkratzer, etc.

Wenn alle Informationen, Gutachten etc. vorliegen sind sicherlich sind zu dieser Planung noch weitere Einwände aufzuführen – daher behalte ich mir das Recht zur Ergänzung dieses Einspruches vor.

Mit freundlichen Grüßen



Eing.: 22. Aug. 2019

Baureferat - Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

Landshut, 21.08.2019

Einwände

zum Vorhaben der Stadt Landshut auf dem ehemaligen Gelände der BMI

1. Bebauungsdichte

Bei dem betreffenden Grundstück handelt es sich um eine innerstädtische Brachfläche, die mit vorliegender Planung eine unverhältnismäßige Bebauung erfährt, die im Ergebnis eine deutlich zu große und überzogene Bebauungsdichte erhält, die sich nicht in das Siedlungsgefüge des Umfeldes integrieren lässt.

Die 12 vorgesehenen, viergeschossigen Mehrfamilienhäuser, fügen sich in der vorliegenden Form städtebaulich in keiner Weise in das Umfeld ein.

Insbesondere durch das Heranrücken des Baukörpers 6, befürchten wir auf unseren Grundstücksflächen eine unzumutbare Verschattung und somit im Ergebnis eine negative Beeinträchtigung des gesamten vorhandenen Baubestandes im Bereich des Kreuzackweges.

Wir fordern im Ergebnis eine Umplanung, die zu keiner erheblichen Minderung unserer Wohnqualität führt! Der Umfang der geplanten Bebauung ist deutlich zu reduzieren!

2. Höhenentwicklung

Die gesamten Gebäude im betreffenden Gebiet sind in einer Höhenentwicklung für eine viergeschossige Bebauung ausgelegt. Dies führt aufgrund der vorhandenen Gegebenheiten zu einer Wandhöhe an der Traufseite von bis 12,50 m.

Hierdurch entsteht eine unverhältnismäßige Erhöhung der Baukörper, die vor allem am Randbereich unseres Baubestandes zu erheblichen Beeinträchtigungen in der Sichtbeziehung führt. Es muss ein verträglicher Übergang der neugeplanten Bebauung zum Bestand geschaffen werden und somit zu einer verbesserten Siedlungserweiterung beitragen, die sich städtebaulich verträglich integrieren lässt!

Wir fordern hier eine Reduzierung der Bebauung in der ersten angrenzenden Bauzelle auf eine dreigeschossige Bebauung!

3. Einwohnerentwicklung

Mit der vorliegenden Planung sind bis zu 186 Wohneinheiten möglich, die in Summe zu einer Einwohnerentwicklung von bis 500 Einwohnern führen kann.

Dies ist für den Standort eine völlig überzogene Nachverdichtung, die sich keinesfalls in das Umfeld verträglich integrieren lässt.

Wir fordern hier eine erhebliche Reduzierung der Anzahl der Wohnungen!

4. Verkehrsentwicklung

Die vorliegende Planung führt in der Summe zu einer unverhältnismäßigen Zunahme der Verkehrsentwicklung im gesamten Umfeld des Baugebietes sowie der angrenzenden Siedlungsbereiche. Dies ist für uns als Anwohner völlig inakzeptabel!

Vor allem die Anordnung der neuen Straßentrassen und der damit verbundenen Verkehrsbewegungen, lässt eine solche Zunahme der Verkehrsbelastung erwarten, die sich weder immissionsschutzrechtlich, noch verkehrstechnisch in das gesamte Gebiet integrieren lässt!

Die Straßeneinführung muss auch unserer Sicht in jedem Fall geändert werden. Vorhandene Zufahrtsstraße dürfen dabei nicht ausschließlich herangezogen werden.

Es ist aus unserer Sicht in jedem Fall von der Klötzlmüllerstraße eine neue Zufahrtsstraße vorzusehen! Zusätzlich fordern wir die Erarbeitung eines Verkehrsgutachtens mit Untersuchung der Lärmbelastung!

5. Tiefgaragenzufahrten

In Konsequenz der völlig verfehlten Verkehrsentwicklungsplanung im vorliegenden Bereich, sind sämtliche Tiefgaragenzufahrten im rückwertigen Bereich angeordnet. Auch dies führt zu einer völlig überzogenen Verkehrsbelastung und wird, wie unter Ziffer-4 beschrieben, ausschließlich über vorhandene, untergeordnete Erschließungsstraßen geführt.

In erster Konsequenz ist aus unserer Sicht die TGA am Haus 6 in Richtung Süden zur Klötzlmüllerstraße zu verlegen. Das Gebäude kann dann nach Norden verschoben werden und es verbleibt ausreichend Verkehrsfläche für die TGA-Zufahrt, die dann direkt von der Klötzlmüllerstraße erfolgen kann. Diese besitzt im Siedlungsbereich den Haupteerschließungscharakter und ist entsprechend leistungsfähig ausgebaut.

Ebenso sind dann im Ergebnis die dahinter angeordneten TGA-Zufahrten der Häuser 1-5 an den Standort einer neuen Zufahrtsstraße zu legen, die sich beispielsweise zwischen den Baukörpern 6 und 7 erstrecken kann. Dadurch werden alle vorhandenen Straßen entlastet.

Aus diesem Grund fordern wir unabdingbar eine Verlegung der TGA-Zufahrten!

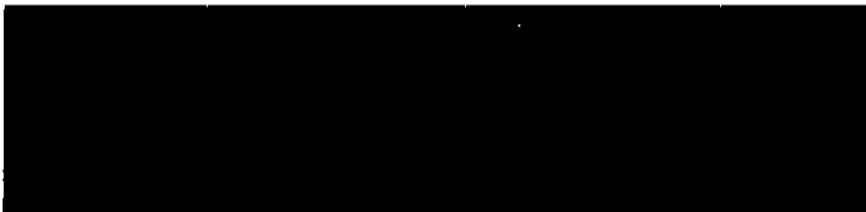
5. Stellplatzsituation

Die vorliegende Planung beinhaltet eine völlig unzureichende Stellplatzplanung!

Grundsätzlich begrüßen wir zwar die überwiegende Anordnung von Stellplätzen in unterirdischen Tiefgaragen. Völlig unzureichend ist jedoch die Situation der zwingend notwendigen Besucherparkplätze. Diese stehen in einem unzureichenden Verhältnis zu den Wohnungen und den damit verbundenen Einwohnern. Im Ergebnis führt dies zu unkontrolliertem Parken in den bestehenden Siedlungsbereichen im gesamten Umfeld. Dies ist daher keinesfalls akzeptabel.

Wir fordern daher im Zusammenhang mit der Reduzierung der Bebauungsdichte und der damit verbundenen Reduzierung der Wohnungen und Einwohner, zwingend auch erheblich mehr oberirdische Stellplätze!

Landshut, den 21.08.2019



An das Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Luitpoldstr. 29
84034 Landshut

STADT LANDSHUT	
Eing.:	22. Aug. 2019
Baureferat - Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung	



Landshut, den 21.08.2019

**Einspruch gegen die / Stellungnahme zur
Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02-34 mit Deckblatt 1
„Zwischen Klötzlmüllerstraße und Klötzlmühlbach“ vom 28.06.2019**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit lege ich Einspruch gegen die Änderungen des im Betreff genannten Bebauungsplanes ein, weil ich als Anwohner durch die Neuplanung in meinen persönlichen Rechten unzumutbar beeinträchtigt werde. Ich fordere Sie auf zu folgenden Punkten detailliert, hinterlegt mit Gutachten, Stellung zu beziehen und diese Punkte entsprechend in eine Überarbeitung der Bebauungsplanung einfließen zu lassen.

Mein Einspruch begründet sich wie folgt:

1. Die Zahl der Wohneinheiten wurde gegenüber dem ursprünglichen Plan vervielfacht. Damit vervielfacht sich auch die Zahl der an- und abfahrenden Autos. Die bisherige verkehrliche Erschließung in der Umgebung des Plangebiets kann den zu erwartenden zusätzlichen Verkehr nicht aufnehmen. Insbesondere die Situierung der drei Tiefgaragenausfahrten ist grob rücksichtslos und führt zu einem erheblichen Zuwachs an Verkehr und somit zu grober Überlastung des Kreuzockwegs und des Seitenarms der Klötzlmüllerstraße. Es kommt zu erhöhten Luftschadstoff- und Lärmemissionen. Ich gehe davon aus, dass der Geräuschspitzenpegel von 60 dB-A deutlich überschritten wird. Dies führt zu einer unzumutbaren nächtlichen Lärmbelästigung. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und Verkehrssicherheit werden nicht gewahrt. Daher fordere ich ein verkehrsinfrastrukturelles Gutachten um zu überprüfen, ob die umgehenden Straßen der zusätzlichen Belastung überhaupt gewachsen sind. Ferner fordere ich vorab ein schalltechnisches Gutachten und ein Gutachten bezüglich der Luftschadstoffe, welche die Auswirkungen der geänderten Planung untersuchen.
2. Ich zweifle an, dass die vorgesehenen Bewohner-Parkplätze (225 Tiefgarage + 47 oberirdisch) bei 186 Wohneinheiten ausreichend sind und befürchte eine deutliche Verschlechterung der Parksituation für die Anwohner. Wie ist sichergestellt, dass die 272 Parkplätze auch wirklich zum Abstellen der Fahrzeuge genutzt werden? Häufig nutzen Bewohner Stellplätze für andere Anwendungen (Roller, Fahrräder etc.) und die Autos parken dann wieder im Viertel. Von wie

vielen PKW, die täglich zu Besuch kommen, gehen Sie aus und auf welcher Basis wurde dies ermittelt? Wo ist geplant, dass diese Fahrzeuge parken? 11 Stellplätze sind dafür sicher nicht ausreichend. Stellen Sie ausführlich dar, wo die Bewohner des neuen Viertels parken sollen, wenn die Tiefgaragen bei einem Grundhochwasser oder einer Überschwemmung volllaufen sollten.

3. Durch die geplanten Tiefgaragen kommt es zu einem Eingriff in den Grundwasserkörper. Ich befürchte starke Auswirkungen auf Strömungsstärke und -verlauf. Durch die Wirkung des Grundhochwassers auf das Mauerwerk des Kellers einerseits und die Möglichkeit von Setzungen und Unterspülungen andererseits, befürchte ich eine mögliche, verstärkte Schädigung der Bausubstanz meines Hauses. Daher fordere ich ein hydrogeologisches Gutachten mit Grundwassermodell und ein aktuelles unabhängiges Bodengutachten, um die genannten Gefahren abschätzen zu können. Außerdem fordere ich vor konkreten Baumaßnahmen ein Beweissicherungsgutachten meines Hauses (Risse im Haus/Keller, Nässe/Feuchtigkeit Keller, etc.) auf Kosten des Bauherrn. Ferner fordere ich vor Baubeginn Garantien des Bauherrn für etwaig entstehende Schäden aufzukommen. Falls noch nicht vorhanden, fordere ich neue dauerhafte Grundwassermessstellen direkt auf dem Gelände der BMI zu errichten, damit der Stand und Verlauf des Grundwassers vor, während und nach der Bebauung exakt und beweiskräftig erfasst werden kann. Nur so haben Anwohner, Bauträger und Stadt Rechtssicherheit bei später auftretenden Schäden.
4. Bei der Neuplanung ist eine extreme Versiegelung auf dem Gelände vorgesehen. Im Falle mehrtägiger Starkregenereignisse stellt dies eine große Gefahr für die umliegenden Anwohner dar. Wegen der PCB-Altlasten darf das Niederschlagswasser nicht versickern, sondern muss im Regelfall der Kanalisation zugeführt werden. Verschärfend kommt dazu, dass das zu bebauende Gelände beim geänderten Plan gegenüber den anliegenden Anwohnergrundstücken eine große Geländeerhöhung aufweist. Im Falle mehrtägiger Starkregenereignisse besteht die Gefahr, dass die Versickerungsfähigkeit des Geländes nicht ausreicht, die Kanalisation überlastet ist, und das Niederschlagswasser vom erhöhten BMI-Gelände auf die anliegenden Grundstücke abgedrängt wird. Bereits in der Vergangenheit kam es dadurch zu Rückstauungen und Wassereintritten in den Kellern. Durch die Neubebauung ist diesbezüglich mit einer weiteren Verschlechterung zu rechnen. Dies führt zu einem erhöhten Grundhochwasser- und Überschwemmungsrisiko für mein Grundstück. Daher fordere ich ein Gutachten welches untersucht, ob die Kapazität der umliegenden Kanalisation im Falle mehrtägiger Starkregenereignisse ausreichend dimensioniert ist. Ferner fordere ich ein Gutachten, um zu untersuchen, ob die Überdeckung der nicht bebauten Tiefgaragenbereiche, die Überdeckung auf den begrünten Flachdächern, die privaten versickerungsfähigen Hofflächen und die „vertikale Stapelung“ ausreichen, um im Falle mehrtägiger Starkregenereignisse eine spürbare hydraulische Entlastung der Kanalisation zu gewährleisten.
5. Das Planungsgebiet ist flächenhaft mit PCB belastet. Im Grundwasser liegen die PCB-Belastungen noch im Bereich des Stufe-2-Wertes. Wie bei den Punkten 3. und 4. ausführlich dargestellt, gibt es durch die geänderte Planung erhebliche Grundwasserrisiken für die Anwohner. Es ist ohne weiteres zu erwarten, dass durch die Änderungen im Bebauungsplan neue Grundwasserhöhen und -strömungen auftreten und in der Folge mit PCB kontaminiertes

Grundwasser auf die benachbarten Grundstücke sowie mein Grundstück verfrachtet wird. Es ist auch denkbar, dass sich eine PCB-Belastung unseres Brunnenwassers einstellt, dieses wird dann gesundheitsgefährdend und ist nicht mehr benutzbar. Eine mögliche Verfrachtung des PCBs gefährdet die Gesundheit meiner Familie und bedroht das Schutzgut Mensch. Sie vermindert außerdem den Wiederverkaufswert meines Hauses.

Ich fordere daher:

- a) Die ursprünglichen Sanierungsmaßnahmen vor einer Bebauung abzuschließen. Alle Sanierungsmöglichkeiten sind auszuschöpfen. Plädieren die sanierenden Firmen auf Unverhältnismäßigkeit, haben sie dies durch ein unabhängiges Gutachten zu belegen.
- b) Die sanierenden Firmen haben gutachterlich nachzuweisen, dass unter der Sauberkeitsschicht keine weiteren signifikant grundwassergefährdenden Altlasten mehr vorliegen, also alle wesentlichen Gefahrenquellen vollkommen zweifelsfrei gefunden und entsorgt wurden.
- c) Das Bodengutachten der ERM GmbH muss vom Umweltreferat erst abschließend bewertet werden. Das Umweltreferat muss ein eigenes, unabhängiges Bodengutachten erstellen lassen.
- d) Das Wasserwirtschaftsamt hat ein hydrogeologisches Gutachten zu veranlassen, welches insbesondere auch die Ausbreitung und Verfrachtung des PCB belasteten Grundwassers untersucht.
- e) Vor der Bebauung hat das ausführende Unternehmen durch ein baustoffliches Gutachten zu belegen, dass die für die Tiefgarage verwendeten Baustoffe keine negativen physikalisch-chemischen Auswirkungen auf die Mobilisation des PCBs aus dem Boden haben.
- f) Im Zuge der Neubebauung ist sicherzustellen, dass es zu keinem Eingriff ins Grundwasser kommt.
- g) Bis zur vollständigen Sanierung hat das BMI-Gelände im Altlastenkataster zu verbleiben.
- h) Den Mitgliedern des Bausenats und den Anwohnern sind das Bodengutachten und das hydrogeologische Gutachten im Original und in gekürzter, verständlicher Zusammenfassung zugänglich zu machen.
- i) Ich beantrage den Zeitraum für die Bürgerbeteiligung während der 1. Auslage bis zur Veröffentlichung der in h) genannten Gutachten zu verlängern. Alternativ ist erneut Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben, wenn die Gutachten vorliegen. Ich kann mich erst abschließend äußern, nachdem diese entscheidenden Gutachten vorliegen.
- j) Die Böden und Grundwasser der Anwohner sind vor Baubeginn und nach Bauabschluss zur Beweissicherung, auf Kosten der Stadt bzw. des Bauwerbers oder des Bauherrn, zu beproben und auf etwaige, relevante Schadstoffe zu prüfen, damit Rechtsicherheit für Stadt, Bauwerber, Bauherr und Anwohner besteht.

k) Es soll ein unabhängiges Gutachten erstellt werden, das untersucht, ob der geänderte Plan das PCB- Grundwasserproblem besser löst als der alte Plan.

l) Wegen der großen potentiellen Gefährdung der zukünftigen Bewohner und Anwohner des BMI Geländes, sollte der Bausenat die Stellungnahmen von Umweltreferat und Wasserwirtschaftsamt nicht politisch überstimmen. In diesem Planverfahren muss allein nach wissenschaftlicher Faktenlage entschieden werden. Jegliches auch noch so kleine Restrisiko ist auszuschließen.

6. Ich zweifle die Rechtmäßigkeit des beschleunigten Verfahrens nach §13a BauGB an, da die beiden unabdingbaren Gutachten (abschließendes Bodengutachten, hydrogeologisches Gutachten mit Wassermmodell insbesondere zur PCB-Verfrachtung) nicht vorliegen. Im vorliegenden Fall ist jedoch eine besonders gründliche Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB indiziert. Dies wegen §1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB. Es sind nämlich erhebliche Auswirkungen auf Grundwasser und Boden zu erwarten.

Mit freundlichen Grüßen

[Redacted signature block]



STADT LANDSHUT Eing.: 23. Aug. 2019 Baureferat - Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

An das Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
 Luitpoldstr. 29
 84034 Landshut

Landshut, den 21.08.2019

**Einspruch gegen die / Stellungnahme zur
 Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02-34 mit Deckblatt 1
 „Zwischen Klötzlmüllerstraße und Klötzlmühlbach“ vom 28.06.2019**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit lege ich Einspruch gegen die Änderungen des im Betreff genannten Bebauungsplanes ein, weil ich als Anwohner durch die Neuplanung in meinen persönlichen Rechten unzumutbar beeinträchtigt werde. Ich fordere Sie auf zu folgenden Punkten detailliert, hinterlegt mit Gutachten, Stellung zu beziehen und diese Punkte entsprechend in eine Überarbeitung der Bebauungsplanung einfließen zu lassen.

Mein Einspruch begründet sich wie folgt:

1. Die Zahl der Wohneinheiten wurde gegenüber dem ursprünglichen Plan vervierfacht. Damit vervielfacht sich auch die Zahl der an- und abfahrenden Autos. Die bisherige verkehrliche Erschließung in der Umgebung des Plangebiets kann den zu erwartenden zusätzlichen Verkehr nicht aufnehmen. Insbesondere die Situierung der beiden Tiefgaragenausfahrten am Kreuzeckweg ist grob rücksichtslos und führt zu einem erheblichen Zuwachs an Verkehr und somit zu grober Überlastung des Kreuzeckwegs. Dadurch kommt es zu erhöhten Luftschadstoff- und Lärmemissionen. Ich gehe davon aus, dass der Geräuschspitzenpegel von 60 dB-A deutlich überschritten wird. Dies führt zu einer unzumutbaren nächtlichen Lärmbelästigung. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und Verkehrssicherheit werden nicht gewahrt. Daher fordere ich ein verkehrsinfrastrukturelles Gutachten um zu überprüfen, ob die umgebenden Straßen der zusätzlichen Belastung überhaupt gewachsen sind. Explizit soll darin die Eignung des Kreuzeckwegs als Hauptzufahrtsstraße zum neuen Wohngebiet validiert werden. Ferner fordere ich vorab ein schalltechnisches Gutachten und ein Gutachten bezüglich der Luftschadstoffe, welche die Auswirkungen der geänderten Planung, insbesondere im Bereich des Kreuzeckwegs, untersuchen.
2. Ich zweifle an, dass die vorgesehenen Bewohner-Parkplätze (225 Tiefgarage + 47 oberirdisch) bei 186 Wohneinheiten ausreichend sind und befürchte eine deutliche Verschlechterung der Parksituation für die Anwohner. Wie ist sichergestellt, dass die 272 Parkplätze auch wirklich

zum Abstellen der Fahrzeuge genutzt werden? Häufig nutzen Bewohner Stellplätze für andere Anwendungen (Roller, Fahrräder etc.) und die Autos parken dann wieder im Viertel. Von wie vielen PKW, die täglich zu Besuch kommen, gehen Sie aus und auf welcher Basis wurde dies ermittelt? Wo ist geplant dass diese Fahrzeuge parken? 11 Stellplätze sind dafür sicher nicht ausreichend. Stellen Sie ausführlich dar, wo die Bewohner des neuen Viertels parken sollen, wenn die Tiefgaragen bei einem Grundhochwasser oder einer Überschwemmung volllaufen sollten.

3. Der zunehmende Verkehr, durch die beiden Tiefgaragenausfahrten, im unterdimensionierten Kreuzeckweg, der keinen Bürgersteig hat, gefährdet die Sicherheit der Kinder auf Ihrem Schulweg. Das Schutzgut Mensch wird also erneut gefährdet. Ich fordere daher eine Verlegung der Tiefgaragenausfahrten an die Klötzlmüllerstraße, die dafür ausreichend dimensioniert ist. Des Weiteren fordere ich vor Genehmigung des Bebauungsplans ein Gutachten zu seinen Auswirkungen auf die Schulwegsicherheit des Kreuzeckwegs.
4. Die vorgesehene Grundflächen- und Geschossflächenzahl auf dem BMI-Gelände sind meines Erachtens zu hoch, die Bebauung ist insgesamt zu dicht. Die extreme Verdichtung zwischen den Häusern überträgt sich auf mein anliegendes Grundstück und gefährdet meine Gesundheit durch zu geringe Durchlüftung, Hitzestau im Sommer, steigende Luftschadstoffe und erhöhte Lärmemissionen. Auf Grund der oben genannten Punkte fordere ich ein schalltechnisches Gutachten und ein Gutachten bezüglich der Luftschadstoffe, welche die Auswirkungen des gesamten neuen Quartiers auf die bestehenden Anwohner untersucht.
5. Hiermit zeige ich an, dass ich in meinem Haus, welches keine weiße Wanne besitzt, in den vergangenen Jahren mehrfach mit erheblichem Grundhochwasser im Keller zu kämpfen hatte. Durch die geplanten Tiefgaragen kommt es zu einem Eingriff in den Grundwasserkörper. Ich befürchte starke Auswirkungen auf Strömungsstärke und -verlauf. Unter Umständen habe ich dann verstärkt Wasser im Keller. Durch die Wirkung des Grundhochwassers auf das Mauerwerk des Kellers einerseits und die Möglichkeit von Setzungen und Unterspülungen andererseits, befürchte ich eine mögliche, verstärkte Schädigung der Bausubstanz meines Hauses. Daher fordere ich ein hydrogeologisches Gutachten mit Grundwassermodell und ein aktuelles unabhängiges Bodengutachten, um die genannten Gefahren abschätzen zu können. Außerdem fordere ich vor konkreten Baumaßnahmen ein Beweissicherungsgutachten meines Hauses (Risse im Haus/Keller, Nässe/Feuchtigkeit Keller, etc.) auf Kosten des Bauherrn. Dies ist insbesondere im Falle einer Bepundwandung der Baugrube, im Zuge von Baumaßnahmen an meiner unmittelbaren Grundstücksgrenze zur BMI, eine unabdingbare Notwendigkeit. Ferner fordere ich vor Baubeginn Garantien des Bauherrn für etwaig entstehende Schäden aufzukommen. Falls noch nicht vorhanden, fordere ich neue dauerhafte Grundwassermessstellen direkt auf dem Gelände der BMI zu errichten, damit der Stand und Verlauf des Grundwassers vor, während und nach der Bebauung exakt und beweiskräftig erfasst werden kann. Nur so haben Anwohner, Bauträger und Stadt Rechtssicherheit bei später auftretenden Schäden.
6. Bei der Neuplanung ist eine extreme Versiegelung auf dem Gelände vorgesehen. Im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse stellt dies eine große Gefahr für die umliegenden Anwohner

dar. Wegen der PCB-Altlasten darf das Niederschlagswasser nicht versickern, sondern muss im Regelfall der Kanalisation zugeführt werden. Verschärfend kommt dazu, dass das zu bebauende Gelände beim geänderten Plan gegenüber den anliegenden Anwohnergrundstücken eine große Geländeerhöhung aufweist. Im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse besteht die Gefahr, dass die Versickerungsfähigkeit des Geländes nicht ausreicht, die Kanalisation überlastet ist, und das Niederschlagswasser vom erhöhten BMI-Gelände auf die anliegenden Grundstücke abgedrängt wird. Bereits in der Vergangenheit kam es dadurch zu Rückstauungen und Wassereintritten in den Kellern. Durch die Neubebauung ist diesbezüglich mit einer weiteren Verschlechterung zu rechnen. Dies führt zu einem enormen Grundhochwasser- und Überschwemmungsrisiko Risiko für mein Grundstück. Daher fordere ich ein Gutachten welches untersucht, ob die Kapazität der umliegenden Kanalisation im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse ausreichend dimensioniert ist. Ferner fordere ich ein Gutachten, um zu untersuchen, ob die Überdeckung der nicht bebauten Tiefgaragenbereiche, die Überdeckung auf den begrünten Flachdächern, die privaten versickerungsfähigen Hofflächen und die „vertikale Stapelung“ ausreichen, um im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse eine spürbare hydraulische Entlastung der Kanalisation zu gewährleisten.

7. Das Planungsgebiet ist flächenhaft mit PCB belastet. Im Grundwasser liegen die PCB-Belastungen noch im Bereich des Stufe-2-Wertes. Wie bei den Punkten 5. und 6. ausführlich dargestellt, gibt es durch die geänderte Planung erhebliche Grundwasserrisiken für die Anwohner. Es ist ohne weiteres zu erwarten, dass durch die Änderungen im Bebauungsplan neue Grundwasserhöhen und -strömungen auftreten und in der Folge mit PCB kontaminiertes Grundwasser auf die benachbarten Grundstücke, darunter auch mein Grundstück, verfrachtet wird. Es ist auch denkbar, dass sich eine PCB-Belastung unseres Brunnenwassers einstellt, dieses wird dann gesundheitsgefährdend und ist nicht mehr benutzbar. Eine mögliche Verfrachtung des PCBs gefährdet die Gesundheit meiner Familie und bedroht das Schutzgut Mensch. Sie vermindert außerdem den Wiederverkaufswert meines Hauses.

Ich fordere daher:

- a) Die ursprünglichen Sanierungsmaßnahmen vor einer Bebauung abzuschließen. Alle Sanierungsmöglichkeiten sind auszuschöpfen. Plädieren die sanierenden Firmen auf Unverhältnismäßigkeit, haben sie dies durch ein unabhängiges Gutachten zu belegen.
- b) Die sanierenden Firmen haben gutachterlich nachzuweisen, dass unter der Sauberkeitsschicht keine weiteren signifikant grundwassergefährdenden Altlasten mehr vorliegen, also alle wesentlichen Gefahrenquellen vollkommen zweifelsfrei gefunden und entsorgt wurden.
- c) Das Bodengutachten der ERM GmbH muss vom Umweltreferat erst abschließend bewertet werden. Das Umweltreferat muss ein eigenes, unabhängiges Bodengutachten erstellen lassen.
- d) Das Wasserwirtschaftsamt hat ein hydrogeologisches Gutachten zu veranlassen, welches insbesondere auch die Ausbreitung und Verfrachtung des PCB belasteten Grundwassers untersucht.

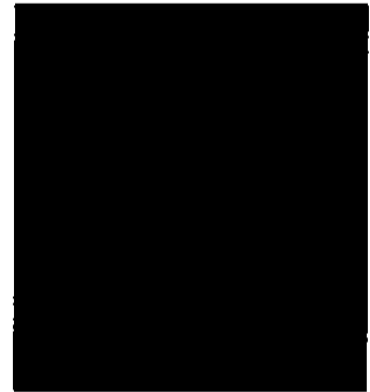
- e) Vor der Bebauung hat das ausführende Unternehmen durch ein baustoffliches Gutachten zu belegen, dass die für die Tiefgarage verwendeten Baustoffe keine negativen physikalisch-chemischen Auswirkungen auf die Mobilisation des PCBs aus dem Boden haben.
 - f) Im Zuge der Neubebauung ist sicherzustellen, dass es zu keinem Eingriff ins Grundwasser kommt.
 - g) Bis zur vollständigen Sanierung hat das BMI-Gelände im Altlastenkataster zu verbleiben.
 - h) Den Mitgliedern des Bausenats und den Anwohnern sind das Bodengutachten und das hydrogeologische Gutachten im Original und in gekürzter, verständlicher Zusammenfassung zugänglich zu machen.
 - i) Ich beantrage den Zeitraum für die Bürgerbeteiligung während der 1. Auslage bis zur Veröffentlichung der in h) genannten Gutachten zu verlängern. Alternativ ist erneut Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben, wenn die Gutachten vorliegen. Ich kann mich erst abschließend äußern, nachdem diese entscheidenden Gutachten vorliegen.
 - j) Die Böden und Grundwasser der Anwohner sind vor Baubeginn und nach Bauabschluss zur Beweissicherung, auf Kosten der Stadt bzw. des Bauwerbers oder des Bauherrn, zu beproben und auf etwaige, relevante Schadstoffe zu prüfen, damit Rechtsicherheit für Stadt, Bauwerber, Bauherr und Anwohner besteht.
 - k) Es soll ein unabhängiges Gutachten erstellt werden, das untersucht, ob der geänderte Plan das PCB- Grundwasserproblem besser löst als der alte Plan.
 - l) Wegen der großen potentiellen Gefährdung der zukünftigen Bewohner und Anwohner des BMI Geländes, sollte der Bausenat die Stellungnahmen von Umweltreferat und Wasserwirtschaftsamt nicht politisch überstimmen. In diesem Planverfahren muss allein nach wissenschaftlicher Faktenlage entschieden werden. Jegliches auch noch so kleine Restrisiko ist auszuschließen.
8. Ich zweifle die Rechtmäßigkeit des beschleunigten Verfahrens nach §13a BauGB an, da die beiden unabdingbaren Gutachten (abschließendes Bodengutachten, hydrogeologisches Gutachten mit Wassermmodell insbesondere zur PCB-Verfrachtung) nicht vorliegen. Im vorliegenden Fall ist jedoch eine besonders gründliche Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB indiziert. Dies wegen §1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB. Es sind nämlich erhebliche Auswirkungen auf Grundwasser und Boden zu erwarten.

9. Es sollen zwölf, gleichhohe, viergeschossige Fremdkörper in extrem nachverdichteter Form, in Kasernenbauweise, direkt vor meiner Nase errichtet werden. Die Aufschüttung/Erhöhung des Geländes im Bereich von 1-1,5m ist eine optische Zumutung für die direkten Anwohner in der ersten Reihe. Durch diese grobe Verletzung der allgemeinen Grundlagen des guten Städtebaus sinkt die Lebensqualität auf meinem Grundstück und im neuen Viertel deutlich. Das Schutzgut Landschaftsbild wird gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan deutlich schlechter gestellt. In Kombination mit den Risiken bezüglich einer Zunahme der Grundhochwasserproblematik und damit einhergehend einem Verfrachtungsrisiko der PCB-Altlasten auf mein Grundstück befürchte ich einen deutlichen Verlust beim Wiederverkaufswert meiner Immobilie. Daher fordere ich vor Genehmigung des geänderten Bebauungsplans ein Gutachten über den zu erwartenden Wertverlust meiner Immobilie in der Folge der Neuplanung zu erstellen. Hiermit fordere ich Garantien die möglichen Wertminderungen meiner Immobilie, verursacht durch den geänderten Bebauungsplan, auszugleichen. Stellen Sie dar, ob in diesem Zusammenhang entsprechende Rückstellungen gebildet werden.
10. Ich bezweifle, dass beim geänderten Plan im Sinne aller relevanter Beteiligter entschieden wurde. Bitte legen Sie ausführlich dar, inwieweit beim geänderten Bebauungsplan jetzt schon die Interessen der Anwohner berücksichtigt wurden!
11. Bitte legen Sie ausführlich dar, auf welcher Basis im Bausenat seriös über diesen Bebauungsplan entschieden werden konnte, obwohl die wesentlichen Gutachten nicht vorlagen!
12. In der Begründung zum neuen Plan wird im Absatz 4.1 folgendes ausgeführt „Es werden in starkem Maße Eigentums- und Mietwohnungen benötigt, während die Nachfrage nach Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern eher stagniert oder sogar rückläufig ist. Als Folge dessen wird im vorliegenden Deckblatt nunmehr ausschließlich Geschosswohnungsbau vorgeschrieben.“ Bitte belegen Sie dies anhand von Zahlen! Landshut ist die am zweitstärksten wachsende Stadt Deutschlands. Landshut West ist das begehrteste Wohnviertel innerhalb Landshuts. Meines Erachtens werden aktuell in Landshut West Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser nach wie vor stark nachgefragt.
13. Zuzugsplanung: Wie hoch ist das geplante jährliche Wachstum der Einwohnerzahlen in Landshut, dem ja mit verdichteter Bebauungsplanung Rechnung getragen werden soll? Welcher Anteil dieser steigenden Zahlen an Einwohnern ist dem Zuzug geschuldet? Inwieweit ist die Schaffung von Wohnraum für Zuziehende Aufgabe von Landshut und wie werden hier die Interessen der Landshuter Bürger vertreten?
14. Wie gliedert sich der geänderte Bebauungsplan in eine bürgerfreundliche städtische Gesamtplanung des Viertels ein? Bitte stellen Sie das Gesamtkonzept für das Klötzlmüllerviertel, inkl. Sicherstellung von ausreichend Freiraumgestaltung, Begegnungsstätten und der biologischen Erhaltung des Klötzlmühlbachs ausführlich dar!

15. Bitte legen Sie die konkreten Pläne und Gutachten vor, mit denen sich die umliegenden Krippen, Kindergärten und Schulen auf diese Mehrbelastung vorbereiten!
16. Der aus dem Vorgängerplan in alter Größe übernommene Kinderspielplatz ist aufgrund der Verdreifachung der Einwohnerzahl im neuen Plan zu klein und liegt unter den gesetzlichen Vorgaben!
17. Im Zuge des Klimawandels werden sich die Temperaturen und Starkregenereignisse in den nächsten Jahrzehnten sicher erhöhen. Stellen Sie bitte ausführlich dar, inwieweit diese Entwicklungen in der extrem verdichteten und versiegelten Neuplanung berücksichtigt wurden, in dem Grünflächen und große Bäume kaum vorkommen.

Mit freundlichen Grüßen





Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Luitpoldstraße 29

84034 Landshut

21.08.2019

Stellungnahme zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 02-34 „Zwischen Klötzlmüllerstraße und Klötzlmühlbach“ vom 18.12.2011 i.d.F. vom 09.03.2012
(Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt 55.Jahrgang Nr. 7 vom 19.03.2012, Seite 42)

Sehr geehrter Damen und Herren,

hiermit nehmen wir Stellung zum geänderten Bebauungsplan 02-34



In der Begründung wird empfohlen, das Gebiet aus dem Altlastenkataster zu löschen. Hier sehen wir ein Risiko, da damit bestimmte Sicherheitsmaßnahmen entfallen und somit eine Verschleppung der Verunreinigungen zukünftig nicht ausgeschlossen werden kann.

Nachdem bereits im Bebauungsgebiet 02-32 3 Tiefgaragen gebaut wurden und im neuen Baugebiet (02-34) erneut 3 Tiefgaragen vorgesehen sind, befürchten wir insbesondere bei Hochwasser einen zusätzlichen, signifikanten Anstieg des Grundwassers, was ein Sicherheitsrisiko für die umliegenden Keller darstellt. Auch bei Neubauten führt dies u. U. zu zusätzlichen Kosten, da ein Anstieg des Grundwassers dazu führt, dass etwaige Pumparbeiten während der Bauarbeiten noch häufiger als bisher notwendig werden. Gegebenenfalls ist eine Anpassung der Vorgaben im Bebauungsplan 02-32 durch Erhöhung der Bautiefe erforderlich.

Der Klimawandel und die geplanten Tiefgaragen lassen einen Anstieg des Grundwasserspiegels vermuten. Dies ist für die angrenzenden Grundstücke nördlich des Klötzlmühlbachs zu prüfen.

Pumparbeiten auf dem Grundstück 02-34 könnten auch zu einer Verschleppung der PCB Belastung auf benachbarte Grundstücke bzw. den Klötzlmühlbach führen.

Es wurde festgestellt, dass auf dem Grundstück des Bebauungsplans 02-34 aus den Brunnen PCB belastetes Grundwasser über eine Reinigungsanlage auf dem Grundstück 02-32 nördlich des Klötzlmühlbachs in den Klötzlmühlbach eingeleitet wird. Durch Undichtheiten der Anlage könnte es zu Kontaminationen des Erdreichs und des Grundwassers nördlich des Klötzlmühlbachs kommen.

Wir bitten die oben genannten Punkte zu prüfen und zu berücksichtigen.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Stellungnahme zum BBP 02-34 / Deckblatt 1

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu folgenden Punkten möchte ich zum Deckblattentwurf bzgl. des Bebauungsplanes 02-34 im Rahmen des Beteiligungsverfahrens Stellung nehmen:

- grundsätzlich positiv sehe ich, dass entgegen des rechtskräftigen Bebauungsplans im vorliegenden Entwurf keine freistehenden Einfamilienhäuser vorgesehen sind: diese sind nicht kompakt, nicht nachhaltig und damit in Zeiten des Klimawandels im städtischen Bereich nicht zukunftstauglich.

Kritisch stehe ich allerdings den weiteren Punkten gegenüber:

- die Bebauung ist zu dicht:

Die IV-geschossige Bebauung fügt sich nicht in die Umgebung ein. Südlich des Klötzlmühlbaches gibt es kaum Bebauung mit mehr als 3 Geschossen. Bis auf das Verwaltungsgebäude der BMI, dem Wohnungsbau an der Klötzlmüllerstr. 145 und dem ursprünglich als Lärmschutzbebauung errichteten Geschoßwohnungsbau in der Oberen Liebenau ist die Bebauung hier maximal zwei- bis maximal dreigeschossig.

Eine höhere Geschossigkeit als in der Umgebung vorzufinden und eine Abstandsflächenregelung, die sich deutlich von dem in Art. 6 Abs. 5 und 6 BayBO vorgegebenen unterscheidet und nach Abs. 7 zwar zulässig, in der Gesamtschau aber aus Gründen des sozialen Friedens unverträglich sind, führen in der Summe zu einer Dichte, die mit einer GFZ von 1,14 lt. Begründung sehr nah am nach BauNVO maximal Zulässigen liegt und keine Entsprechung im Quartierscharakter hat.

Eine Geschossigkeit von IV wäre nur vertretbar, wenn eine deutliche Reduzierung der Baukörperanzahl erfolgen würde: dadurch wäre sowohl eine kompakte Bauweise als auch eine deutliche, den Forderungen des klimatauglichen Städtebaus entsprechende Durchgrünung mit klimawertvollen Großbäumen möglich. Dadurch würden auch die Frischluftzufuhr und generell die Durchlüftung, wie sie jetzt gegeben ist, weniger beeinträchtigt werden.

- die Erschließung ist nicht aus dem bestehenden Quartier heraus gedacht:

Der Querschnitt der Klötzlmüllerstraße wäre ideal geeignet, um den Ziel- und Quellverkehr des neuen Gebietes aufzunehmen. Die in Deckblatt 1 vorgesehene Erschließung leitet dagegen den Verkehr, nicht nur des neuen Gebietes, sondern der gesamten westl. Klötzlmüllerstraße, ganz bewusst bereits von der Sylvensteinstraße kommend in die untergeordneten und daher vom Querschnitt nicht für dieses Verkehrsaufkommen geeigneten Straßen Kreuzeckweg und den Abschnitt Klötzlmüllerstraße 148 – 174. In diesen Straßen wird zulässigerweise längs geparkt, es gibt hier keinen schützenden Gehweg und ein Begegnungsverkehr ist hier bereits jetzt kaum möglich. Die Tiefgaragenzu- und Abfahrten sind im Entwurf so organisiert, dass die deutlich bevorzugte Fahrtrichtung nach Osten in den Kreuzeckweg und nach Westen in den o.g. Abschnitt Klötzlmüllerstraße 148 – 174 führt. Diese Verkehrsplanung überlastet die beschriebenen Straßen. Der gesamte Kreuzeckweg wird von den Schülern des westlichen Klötzlmüllerviertels als Schulweg u.a. Richtung Carl-Orff-Grundschule genutzt, um der vielbefahrenen Klötzlmüllerstraße auszuweichen, was aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens auch ohne schützenden Geh-/Radweg gefahrlos möglich ist. Der gefahrlose Fuß- und Radverkehr ist in diesem Bereich dringend aufrechtzuerhalten.

Entlang der Klötzlmüllerstraße sind Senkrechtparker angeordnet. Hier wird jeweils der Gehweg beim Ein- und Ausparken überfahren. Dieser Straßenabschnitt stellt ebenfalls einen Teil des Schulweges aus dem Westen dar, der damit deutlich unübersichtlicher und gefährlicher wird.

Die Kreuzung Kreuzeckweg/Rotwandweg ist gegenüber dem Bebauungsplan 02-34 im Straßenbereich deutlich aufgeweitet worden. Damit entfällt sowohl der schützende Grünbereich vor den Grundstücken Klötzlmüllerstr. 136 und 138 als auch der, den Straßenraum begrenzenden, festgesetzte Großbaum. Die beabsichtigte Straßenführung begünstigt den Verkehrsfluss, was in diesem Fall zu einer Beschleunigung des Verkehrs und einer weiteren Gefahrensituation insbesondere für Fußgänger und Radfahrer führt.

Am unteren Kreuzeckweg/Einmündung in die Klötzlmüllerstraße ist lt. Straßenbegrenzungslinie eine Aufweitung des Kreuzeckweges beabsichtigt. Diese Trichtersituation begünstigt ein rasches Einmünden in die stadtauswärts führende Klötzlmüllerstraße. Auch hier ist die Erschließung ausschließlich aus der Perspektive des Autofahrers gedacht. Notwendig ist eine Bevorzugung der Fußgänger, Radfahrer und ganz besonders der schwächeren Verkehrsteilnehmer wie z.B. der Schul- und auch Kindergartenkinder.

- die angegebenen Höhenkoten sind nicht nachvollziehbar:

So wie angegeben liegt das neue Gebiet deutlich über dem Niveau des Kreuzeckweges. Soll die Fläche nach Süden auf den Kreuzeckweg entwässert werden? Sind dafür ausreichende Kanalkapazitäten vorhanden? Andernfalls bestünde bei Starkregen die Gefahr, dass das Oberflächenwasser die südlich angrenzenden Grundstücke überschwemmt.

Unter anderem scheint im Bereich der Gebäude 4 und 5 Richtung Kreuzeckweg sowie östl. von Gebäude 5 ein deutlicher Höhengsprung vorgesehen zu sein. Diese Situationen sollten mit Hilfe von mehreren aussagekräftigen Schnitten überprüft werden, die jeweils auch die umliegende Bestandsbebauung mitberücksichtigen.

- ist eine ausreichende Infrastruktur für diese Bebauung vorhanden?

Für Infrastrukturaufwendungen wie z.B. den Straßen- und Kanalbau, Schul- und KiTa-Bau sowie Aufwendungen für erhöhte Anforderungen an weitere Versorgungseinrichtungen sollte bei derartigen Maßnahmen ein deutlich erkennbarer Faktor des Wertzuwachses der Grundstücke an die Kommune abgeführt werden. Die bestehenden Einrichtungen sind mit einer so punktuellen Verdichtung überlastet und müssen entsprechend ausgebaut werden, was aber regelmäßig zu finanziellen Schwierigkeiten der Kommune führt. Nach Art 161 Abs. 2 BayVerf sind „Steigerungen des Bodenwertes, die ohne besonderen Arbeits- oder Kapitalaufwand des Eigentümers entstehen, [...] für die Allgemeinheit nutzbar zu machen.“

- Geförderter Wohnungsbau

Aufgrund der derzeitigen Preissituation ist die Festsetzung von 20% gefördertem Wohnungsbau zu niedrig; bei den geförderten Wohnungen soll außerdem ein ausreichender Anteil von 4- und mehr Zimmer-Wohnungen festgesetzt werden. Wohnungen werden häufig als Anlageobjekt gesehen und Wohnungssuchende ohne ausreichend Startkapital haben kaum die Möglichkeit, eine entsprechende Immobilie zu kaufen, umso weniger, wenn beispielsweise in der Familienphase nur ein Einkommen, dafür aber eine wachsende Personenzahl vorhanden sind. Es ist dringend notwendig, im Rahmen des geförderten Wohnungsbaus diese Personengruppe zu unterstützen. Das Gelände des Planungsumgriffes würde sich aufgrund der innerstädtischen Lage dafür ideal eignen.

- Spielplatzsituation

Im Nordosten in unmittelbarer Lage zwischen Klötzlmühlbach, dem Kreuzeckweg und dem Wertstoffsammelplatz soll ein Spielplatz festgesetzt werden. Die Lage ist ungünstig, birgt ein großes Gefahrenrisiko und ist aufgrund der geplanten, sehr dichten Bebauung vermutlich zu klein. Weitere Spielflächen sind südlich der Gebäude 1, 2, 3 und 4 vorgesehen. Hier liegen die Flächen in den sowieso schon deutlich gegenüber Art. 6 (5) und (6) BayBO verkürzten Abstandsflächen unmittelbar vor den Südseiten der o.g. Gebäude. Ich gehe davon aus, dass diese Flächen soziale Konflikte entstehen lassen werden und stelle auch hier die ausreichende Dimensionierung in Frage.

- Lage des Wertstoffsammelplatzes

Ich gehe davon aus, dass der Wertstoffsammelplatz nicht die empfohlenen Mindestabstände zur umliegenden bestehenden Bebauung einhält. Sollte das tatsächlich nicht der Fall sein, ist ein anderer Standort zu definieren und/oder entsprechende Festsetzungen zum Immissionsschutz zu treffen.

- Festsetzungen zum Klimaschutz

Für eine zukunftsfähige Siedlungsentwicklung ist eine intensive Durchgrünung notwendig. Dazu gehören u.a. ein durchwurzelungsfähiges Bodenvolumen, das unmittelbaren Zugang zum Grundwasserkörper hat und Großbäume, die aufgrund der Verdunstung durch das Laub in der Lage sind, das Kleinklima signifikant abzukühlen.

Trotz der bestehenden Bodenverunreinigung kann aus diesen Gründen keine fast vollflächige Tiefgarage festgesetzt werden. Dass in der Folge weniger Stellplätze nachgewiesen werden, kann entweder mit einem verpflichtenden Mobilitätskonzept kompensiert werden oder auch aus dem Grund des fehlenden Stellplatznachweises ist die Dichte entsprechend zu reduzieren.

- Grundwassersituation

Derzeit wird aufgrund der Baumaßnahme „Am Bach“ nördlich des Klötzlmühlbaches eine seit längerem anhaltende Bauwasserhaltung betrieben. Außerdem wurde festgestellt, dass aus zwei Messstellen südlich des Klötzlmühlbaches Wasser in diese mit Filtern verbundene Bauwasserhaltung geleitet wird. Wird durch diese Bauwasserhaltung eventuell die Fließrichtung des Grundwassers beeinflusst? Momentan geht man davon aus, dass das Grundwasser derzeit aus dem Bereich des Planungsumgriffes nach Nordosten strömt. Das würde die o.g. Vermutung stützen.

Dabei stellt sich die Frage, ob und wie ein Abschluss der Bauwasserhaltung von „Am Bach“ den Grundwasserstrom erneut verändert und damit ggf. die südlich gelegene Bebauung vom möglicherweise belasteten Grundwasser aus dem Planungsgebiet unterströmt wird.

Ist das Einleiten des Wassers aus den Messstellen aus dem Planungsgebiet in die Bauwasserhaltung des nördlichen Baugebietes vorgesehen und kontrolliert?

Das dem Grundwasserhorizont entnommene Wasser sollte doch nicht über das Oberflächenwasser, sondern wieder in den Grundwasserhorizont zurückgespeist werden. Ist eine derartig lautende Festsetzung vorgesehen?

Seit dem Abbruch und dem Öffnen des Bodens im Bereich der ehemaligen Werk- und Produktionshallen und der dortigen Verkehrsflächen vor ca. 7 Jahren wurde diese Fläche bewittert. Hat der Niederschlagswassereintrag einen Einfluss auf das entstehende Grundwasser und dessen Zusammensetzung und Fließrichtung bzw. wird die geplante vollflächige Versiegelung evtl. wieder einen Zustand wie vor dem Aufbruch schaffen, der aber nicht kontrolliert und dokumentiert wurde? Die Befürchtung besteht, dass die Grundwasserfließrichtung nicht konstant in der oben erwähnten Nordostrichtung bestehen bleibt, sondern sich durch verschiedene Einflüsse wie auch z.B. Hochwasserereignisse ändert und somit auch die Belastung für die bestehende Bebauung.

[REDACTED]

Abschließend ist noch anzumerken, dass in unserem Haus u.a. in den Jahren 2009, 2013 und 2015 Grundwasser in den Keller eingedrungen ist. Der Wasserstand konnte 2013 durch die installierte Tauchpumpe bei einem Betrieb von 12 Stunden pro Tag auf maximal 10 cm gehalten werden.

[REDACTED]

Auflage 56

STADT LANDSHUT

Eing.: 23. Aug. 2019

Baureferat - Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

Seite 1 von 7

STADT LANDSHUT

- Baureferat -

Eing.: 22. Aug. 2019

61

An das Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

Luitpoldstr. 29

84034 Landshut

Landshut, den 22.08.2019

**Einspruch gegen die / Stellungnahme zur
Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02-34 mit Deckblatt 1
„Zwischen Klötzlmüllerstraße und Klötzlmühlbach“ vom 28.06.2019**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit lege ich Einspruch gegen die Änderungen des im Betreff genannten Bebauungsplanes ein, weil ich als Anwohner durch die Neuplanung in meinen persönlichen Rechten unzumutbar beeinträchtigt werde. Ich fordere Sie auf zu folgenden Punkten detailliert, hinterlegt mit Gutachten, Stellung zu beziehen und diese Punkte entsprechend in eine Überarbeitung der Bebauungsplanung einfließen zu lassen.

Mein Einspruch begründet sich wie folgt:

1. Die Zahl der Wohneinheiten wurde gegenüber dem ursprünglichen Plan vervierfacht. Damit vervielfacht sich auch die Zahl der an- und abfahrenden Autos. Die bisherige verkehrliche Erschließung in der Umgebung des Plangebiets kann den zu erwartenden zusätzlichen Verkehr nicht aufnehmen. Insbesondere die Situierung der Tiefgaragenausfahrt im Seitenarm der Klötzlmüllerstraße, im Bereich der früheren BMI-Zufahrt, ist grob rücksichtslos und führt zu einem erheblichen Zuwachs an Verkehr und somit zu grober Überlastung im Seitenarm der Klötzlmüllerstraße. Dadurch kommt es zu erhöhten Luftschadstoff- und Lärmemissionen. Ich gehe davon aus, dass der Geräuschspitzenpegel von 60 dB-A deutlich überschritten wird. Dies führt zu einer unzumutbaren nächtlichen Lärmbelästigung. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und Verkehrssicherheit werden nicht gewahrt. Daher fordere ich ein verkehrsinfrastrukturelles Gutachten um zu überprüfen, ob die umgebenden Straßen der zusätzlichen Belastung überhaupt gewachsen sind. Explizit soll darin die Eignung des Seitenarms der Klötzlmüllerstraße als Zufahrtsstraße zum neuen Wohngebiet validiert werden. Ferner fordere ich vorab ein schalltechnisches Gutachten und ein Gutachten bezüglich der Luftschadstoffe, welche die Auswirkungen der geänderten Planung, insbesondere im Bereich

2. Ich zweifle an, dass die vorgesehenen Bewohner-Parkplätze (225 Tiefgarage + 47 oberirdisch) bei 186 Wohneinheiten ausreichend sind und befürchte eine deutliche Verschlechterung der Parksituation für die Anwohner. Wie ist sichergestellt, dass die 272 Parkplätze auch wirklich zum Abstellen der Fahrzeuge genutzt werden? Häufig nutzen Bewohner Stellplätze für andere Anwendungen (Roller, Fahrräder etc.) und die Autos parken dann wieder im Viertel. Von wie vielen PKW, die täglich zu Besuch kommen, gehen Sie aus und auf welcher Basis wurde dies ermittelt? Wo ist geplant dass diese Fahrzeuge parken? 11 Stellplätze sind dafür sicher nicht ausreichend. Stellen Sie ausführlich dar, wo die Bewohner des neuen Viertels parken sollen, wenn die Tiefgaragen bei einem Grundhochwasser oder einer Überschwemmung volllaufen sollten.
3. Der zunehmende Verkehr, durch die beiden Tiefgaragenausfahrten, im unterdimensionierten Kreuzeckweg, der keinen Bürgersteig hat, gefährdet die Sicherheit der meiner Kinder auf Ihrem Schulweg. Das Schutzgut Mensch wird also erneut gefährdet. Ich fordere daher eine Verlegung der Tiefgaragenausfahrten an die Klötzlmüllerstraße, die dafür ausreichend dimensioniert ist. Des Weiteren fordere ich vor Genehmigung des Bebauungsplans ein Gutachten zu seinen Auswirkungen auf die Schulwegsicherheit des Kreuzeckwegs.
4. Die vorgesehene Grundflächen- und Geschossflächenzahl auf dem BMI-Gelände sind meines Erachtens zu hoch, die Bebauung ist insgesamt zu dicht. Die extreme Verdichtung zwischen den Häusern überträgt sich auf mein anliegendes Grundstück und gefährdet meine Gesundheit durch zu geringe Durchlüftung, Hitzestau im Sommer, steigende Luftschadstoffe und erhöhte Lärmemissionen. Auf Grund der oben genannten Punkte fordere ich ein schalltechnisches Gutachten und ein Gutachten bezüglich der Luftschadstoffe, welche die Auswirkungen des gesamten neuen Quartiers auf die bestehenden Anwohner untersucht.
5. Hiermit zeige ich an, dass ich in meinem Haus, welches keine weiße Wanne besitzt, in den vergangenen Jahren mehrfach mit erheblichem Grundhochwasser im Keller zu kämpfen hatte. Durch die geplanten Tiefgaragen kommt es zu einem Eingriff in den Grundwasserkörper. Ich befürchte starke Auswirkungen auf Strömungsstärke und -verlauf. Unter Umständen habe ich dann verstärkt Wasser im Keller. Durch die Wirkung des Grundhochwassers auf das Mauerwerk des Kellers einerseits und die Möglichkeit von Setzungen und Unterspülungen andererseits, befürchte ich eine mögliche, verstärkte Schädigung der Bausubstanz meines Hauses. Daher fordere ich ein hydrogeologisches Gutachten mit Grundwassermodell und ein aktuelles unabhängiges Bodengutachten, um die genannten Gefahren abschätzen zu können. Außerdem fordere ich vor konkreten Baumaßnahmen ein Beweissicherungsgutachten meines Hauses (Risse im Haus/Keller, Nässe/Feuchtigkeit Keller, etc.) auf Kosten des Bauherrn. Dies ist insbesondere im Falle einer Bspundwandung der Baugrube, im Zuge von Baumaßnahmen an meiner unmittelbaren Grundstücksgrenze zur BMI, eine unabdingbare Notwendigkeit. Ferner fordere ich vor Baubeginn Garantien des Bauherrn für etwaig entstehende Schäden aufzukommen. Falls noch nicht vorhanden, fordere ich neue dauerhafte Grundwassermessstellen direkt auf dem Gelände der BMI zu errichten, damit der Stand und Verlauf des Grundwassers vor, während und nach der Bebauung exakt und beweiskräftig erfasst werden kann. Nur so haben Anwohner, Bauträger und Stadt Rechtssicherheit bei später auftretenden Schäden.

6. Bei der Neuplanung ist eine extreme Versiegelung auf dem Gelände vorgesehen. Im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse stellt dies eine große Gefahr für die umliegenden Anwohner dar. Wegen der PCB-Altlasten darf das Niederschlagswasser nicht versickern, sondern muss im Regelfall der Kanalisation zugeführt werden. Verschärfend kommt dazu, dass das zu bebauende Gelände beim geänderten Plan gegenüber den anliegenden Anwohnergrundstücken eine große Geländeerhöhung aufweist. Im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse besteht die Gefahr, dass die Versickerungsfähigkeit des Geländes nicht ausreicht, die Kanalisation überlastet ist, und das Niederschlagswasser vom erhöhten BMI-Gelände auf die anliegenden Grundstücke abgedrängt wird. Bereits in der Vergangenheit kam es dadurch zu Rückstauungen und Wassereintritten in den Kellern. Durch die Neubebauung ist diesbezüglich mit einer weiteren Verschlechterung zu rechnen. Dies führt zu einem enormen Grundhochwasser- und Überschwemmungsrisiko für mein Grundstück. Daher fordere ich ein Gutachten, welches untersucht, ob die Kapazität der umliegenden Kanalisation im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse ausreichend dimensioniert ist. Ferner fordere ich ein Gutachten, um zu untersuchen, ob die Überdeckung der nicht bebauten Tiefgaragenbereiche, die Überdeckung auf den begrünten Flachdächern, die privaten versickerungsfähigen Hofflächen und die „vertikale Stapelung“ ausreichen, um im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse eine spürbare hydraulische Entlastung der Kanalisation zu gewährleisten.
7. Das Planungsgebiet ist flächenhaft mit PCB belastet. Im Grundwasser liegen die PCB-Belastungen noch im Bereich des Stufe-2-Wertes. Wie bei den Punkten 5. und 6. ausführlich dargestellt, gibt es durch die geänderte Planung erhebliche Grundwasserrisiken für die Anwohner. Es ist ohne weiteres zu erwarten, dass durch die Änderungen im Bebauungsplan neue Grundwasserhöhen und -strömungen auftreten und in der Folge mit PCB kontaminiertes Grundwasser auf die benachbarten Grundstücke, darunter auch mein Grundstück, verfrachtet wird. Es ist auch denkbar, dass sich eine PCB-Belastung unseres Brunnenwassers einstellt, dieses wird dann gesundheitsgefährdend und ist nicht mehr benutzbar. Eine mögliche Verfrachtung des PCBs gefährdet die Gesundheit meiner Familie und bedroht das Schutzgut Mensch. Sie vermindert außerdem den Wiederverkaufswert meines Hauses.

Ich fordere daher:

- a) Die ursprünglichen Sanierungsmaßnahmen vor einer Bebauung abzuschließen. Alle Sanierungsmöglichkeiten sind auszuschöpfen. Plädieren die sanierenden Firmen auf Unverhältnismäßigkeit, haben sie dies durch ein unabhängiges Gutachten zu belegen.
- b) Die sanierenden Firmen haben gutachterlich nachzuweisen, dass unter der Sauberkeitsschicht keine weiteren signifikant grundwassergefährdenden Altlasten mehr vorliegen, also alle wesentlichen Gefahrenquellen vollkommen zweifelsfrei gefunden und entsorgt wurden.
- c) Das Bodengutachten der ERM GmbH muss vom Umweltreferat erst abschließend bewertet werden. Das Umweltreferat muss ein eigenes, unabhängiges Bodengutachten erstellen lassen.
- d) Das Wasserwirtschaftsamt hat ein hydrogeologisches Gutachten zu veranlassen, welches insbesondere auch die Ausbreitung und Verfrachtung des PCB belasteten Grundwassers

untersucht.

- e) Vor der Bebauung hat das ausführende Unternehmen durch ein baustoffliches Gutachten zu belegen, dass die für die Tiefgarage verwendeten Baustoffe keine negativen physikalisch-chemischen Auswirkungen auf die Mobilisation des PCBs aus dem Boden haben.
 - f) Im Zuge der Neubebauung ist sicherzustellen, dass es zu keinem Eingriff ins Grundwasser kommt.
 - g) Bis zur vollständigen Sanierung hat das BMI-Gelände im Altlastenkataster zu verbleiben.
 - h) Den Mitgliedern des Bausenats und den Anwohnern sind das Bodengutachten und das hydrogeologische Gutachten im Original und in gekürzter, verständlicher Zusammenfassung zugänglich zu machen.
 - i) Ich beantrage den Zeitraum für die Bürgerbeteiligung während der 1. Auslage bis zur Veröffentlichung der in h) genannten Gutachten zu verlängern. Alternativ ist erneut Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben, wenn die Gutachten vorliegen. Ich kann mich erst abschließend äußern, nachdem diese entscheidenden Gutachten vorliegen.
 - j) Die Böden und Grundwasser der Anwohner sind vor Baubeginn und nach Bauabschluss zur Beweissicherung, auf Kosten der Stadt bzw. des Bauwerbers oder des Bauherrn, zu beproben und auf etwaige, relevante Schadstoffe zu prüfen, damit Rechtsicherheit für Stadt, Bauwerber, Bauherr und Anwohner besteht.
 - k) Es soll ein unabhängiges Gutachten erstellt werden, das untersucht, ob der geänderte Plan das PCB- Grundwasserproblem besser löst als der alte Plan.
 - l) Wegen der großen potentiellen Gefährdung der zukünftigen Bewohner und Anwohner des BMI Geländes, sollte der Bausenat die Stellungnahmen von Umweltreferat und Wasserwirtschaftsamt nicht politisch überstimmen. In diesem Planverfahren muss allein nach wissenschaftlicher Faktenlage entschieden werden. Jegliches auch noch so kleine Restrisiko ist auszuschließen.
8. Ich zweifle die Rechtmäßigkeit des beschleunigten Verfahrens nach §13a BauGB an, da die beiden unabdingbaren Gutachten (abschließendes Bodengutachten, hydrogeologisches Gutachten mit Wassermmodell insbesondere zur PCB-Verfrachtung) nicht vorliegen. Im vorliegenden Fall ist jedoch eine besonders gründliche Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB indiziert. Dies wegen §1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB. Es sind nämlich erhebliche Auswirkungen auf Grundwasser und Boden zu erwarten.

ab hier beliebige Argumente; ab hier nicht mehr relevant für Klagen, in der Dropbox sind weitere Argumente, nehmt ruhig eigene Argumente, wenn euch etwas auf den Nägeln brennt

9. Es sollen zwölf, gleichhohe, viergeschossige Fremdkörper in extrem nachverdichteter Form, in Kasernenbauweise, direkt vor meiner Nase errichtet werden. Die Aufschüttung/Erhöhung des Geländes im Bereich von 1-1,5m ist eine optische Zumutung für die Anwohner. Durch diese grobe Verletzung der allgemeinen Grundlagen des guten Städtebaus sinkt die Lebensqualität auf meinem Grundstück und im neuen Viertel deutlich. Das Schutzgut Landschaftsbild wird gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan deutlich schlechter gestellt. In Kombination mit den Risiken bezüglich einer Zunahme der Grundhochwasserproblematik und damit einhergehend einem Verfrachtungsrisiko der PCB-Altlasten auf mein Grundstück befürchte ich einen deutlichen Verlust beim Wiederverkaufswert meiner Immobilie. Daher fordere ich vor Genehmigung des geänderten Bebauungsplans ein Gutachten über den zu erwartenden Wertverlust meiner Immobilie in der Folge der Neuplanung zu erstellen. Hiermit fordere ich Garantien die möglichen Wertminderungen meiner Immobilie, verursacht durch den geänderten Bebauungsplan, auszugleichen. Stellen Sie dar, ob in diesem Zusammenhang entsprechende Rückstellungen gebildet werden.
10. Ich bezweifle, dass beim geänderten Plan im Sinne aller relevanter Beteiligter entschieden wurde. Bitte legen Sie ausführlich dar, inwieweit beim geänderten Bebauungsplan jetzt schon die Interessen der Anwohner berücksichtigt wurden!
11. Bitte legen Sie ausführlich dar, auf welcher Basis im Bausenat seriös über diesen Bebauungsplan entschieden werden konnte, obwohl die wesentlichen Gutachten nicht vorlagen!
12. In der Begründung zum neuen Plan wird folgendes ausgeführt „Es werden in starkem Maße Eigentums- und Mietwohnungen benötigt, während die Nachfrage nach Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern eher stagniert oder sogar rückläufig ist. Als Folge dessen wird im vorliegenden Deckblatt nunmehr ausschließlich Geschosswohnungsbau vorgesehen.“ Bitte belegen Sie dies anhand von Zahlen! Landshut ist die am zweitstärksten wachsende Stadt Deutschlands. Landshut West ist das begehrteste Wohnviertel innerhalb Landshuts. Meines Erachtens werden aktuell in Landshut West Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser nach wie vor stark nachgefragt.
13. Zuzugsplanung: Wie hoch ist das geplante jährliche Wachstum der Einwohnerzahlen in Landshut, dem ja mit verdichteter Bebauungsplanung Rechnung getragen werden soll? Welcher Anteil dieser steigenden Zahlen an Einwohnern ist dem Zuzug geschuldet? Inwieweit ist die Schaffung von Wohnraum für Zuziehende Aufgabe von Landshut und wie werden hier die Interessen der Landshuter Bürger vertreten?
14. Wie gliedert sich der geänderte Bebauungsplan in eine bürgerfreundliche städtische Gesamtplanung des Viertels ein? Bitte stellen Sie das Gesamtkonzept für das Klötzlmüllerviertel, inkl. Sicherstellung von ausreichend Freiraumgestaltung,

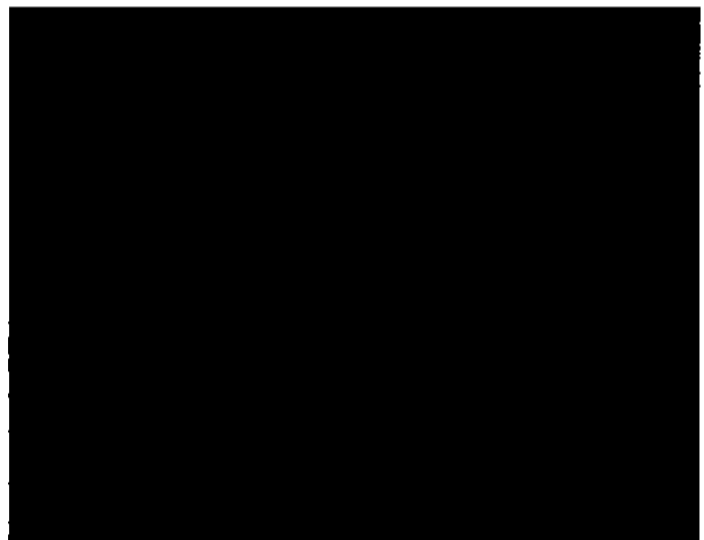
Begegnungsstätten und der biologischen Erhaltung des Klötzlmühlbachs ausführlich dar!

15. Bitte legen Sie die konkreten Pläne und Gutachten vor, mit denen sich die umliegenden Krippen, Kindergärten und Schulen auf diese Mehrbelastung vorbereiten!
16. Der aus dem Vorgängerplan in alter Größe übernommene Kinderspielplatz ist aufgrund der Verdreifachung der Einwohnerzahl im neuen Plan zu klein und liegt unter den gesetzlichen Vorgaben!
17. Im Zuge des Klimawandels werden sich die Temperaturen und Starkregenereignisse in den nächsten Jahrzehnten sicher erhöhen. Stellen Sie bitte ausführlich dar, inwieweit diese Entwicklungen in der extrem verdichteten und versiegelten Neuplanung berücksichtigt wurden, in dem Grünflächen und große Bäume kaum vorkommen.

....

Mit freundlichen Grüßen

Ort, Datum, Unterschrift



An das Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Luitpoldstr. 29
84034 Landshut

STADT LANDSHUT	
- Baureferat -	
Eing.:	23. Aug. 2019
61	

STADT LANDSHUT	
Eing.:	23. Aug. 2019
Baureferat - Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung	

Landshut, den 22.08.2019

**Einspruch gegen die / Stellungnahme zur
Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02-34 mit Deckblatt 1
„Zwischen Klötzlmüllerstraße und Klötzlmühlbach“ vom 28.06.2019**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit lege ich Einspruch gegen die Änderungen des im Betreff genannten Bebauungsplanes ein, weil ich als Anwohner durch die Neuplanung in meinen persönlichen Rechten unzumutbar beeinträchtigt werde. Ich fordere Sie auf zu folgenden Punkten detailliert, hinterlegt mit Gutachten, Stellung zu beziehen und diese Punkte entsprechend in eine Überarbeitung der Bebauungsplanung einfließen zu lassen.

Mein Einspruch begründet sich wie folgt:

1. Die Zahl der Wohneinheiten wurde gegenüber dem ursprünglichen Plan vervierfacht. Damit vervielfacht sich auch die Zahl der an- und abfahrenden Autos. Die bisherige verkehrliche Erschließung in der Umgebung des Plangebiets kann den zu erwartenden zusätzlichen Verkehr nicht aufnehmen. Insbesondere die Situierung der drei Tiefgaragenausfahrten ist grob rücksichtslos und führt zu einem erheblichen Zuwachs an Verkehr und somit zu grober Überlastung des Kreuzeckwegs und des Seitenarms der Klötzlmüllerstraße. Es kommt zu erhöhten Luftschadstoff- und Lärmemissionen. Ich gehe davon aus, dass der Geräuschspitzenpegel von 60 dB-A deutlich überschritten wird. Dies führt zu einer unzumutbaren nächtlichen Lärmbelästigung. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und Verkehrssicherheit werden nicht gewahrt. Daher fordere ich ein verkehrsinfrastrukturelles Gutachten um zu überprüfen, ob die umgebenden Straßen der zusätzlichen Belastung überhaupt gewachsen sind. Explizit soll darin die Eignung des Kreuzeckwegs als Hauptzufahrtsstraße zum neuen Wohngebiet validiert werden. Ferner fordere ich vorab ein schalltechnisches Gutachten und ein Gutachten bezüglich der Luftschadstoffe, welche die Auswirkungen der geänderten Planung untersuchen.
2. Der zunehmende Verkehr, durch die beiden Tiefgaragenausfahrten, im unterdimensionierten Kreuzeckweg, der keinen Bürgersteig hat, gefährdet die Sicherheit der Kinder auf Ihrem Schulweg. Das Schutzgut Mensch wird also erneut gefährdet. Ich fordere daher eine

Verlegung der Tiefgaragenausfahrten an die Klötzlmüllerstraße, die dafür ausreichend dimensioniert ist. Des Weiteren fordere ich vor Genehmigung des Bebauungsplans ein Gutachten zu seinen Auswirkungen auf die Schulwegsicherheit des Kreuzeckwegs.

3. Die vorgeschene Grundflächen- und Geschossflächenzahl auf dem BMI-Gelände sind meines Frachtens zu hoch, die Bebauung ist insgesamt zu dicht. Die extreme Verdichtung zwischen den Häusern überträgt sich auf mein anliegendes Grundstück und gefährdet meine Gesundheit durch zu geringe Durchlüftung, Hitzestau im Sommer, steigende Luftschadstoffe und erhöhte Lärmemissionen. Auf Grund der oben genannten Punkte fordere ich ein schalltechnisches Gutachten und ein Gutachten bezüglich der Luftschadstoffe, welche die Auswirkungen des gesamten neuen Quartiers auf die bestehenden Anwohner untersucht.
4. Hiermit zeige ich an, dass ich in meinem Haus, welches keine weiße Wanne besitzt, in den vergangenen Jahren mehrfach mit erheblichem Grundhochwasser im Keller zu kämpfen hatte. Durch die geplanten Tiefgaragen kommt es zu einem Eingriff in den Grundwasserkörper. Ich befürchte starke Auswirkungen auf Strömungsstärke und -verlauf. Unter Umständen habe ich dann verstärkt Wasser im Keller. Durch die Wirkung des Grundhochwassers auf das Mauerwerk des Kellers einerseits und die Möglichkeit von Setzungen und Unterspülungen andererseits, befürchte ich eine mögliche, verstärkte Schädigung der Bausubstanz meines Hauses. Daher fordere ich ein hydrogeologisches Gutachten mit Grundwassermodell und ein aktuelles unabhängiges Bodengutachten, um die genannten Gefahren abschätzen zu können. ~~Außerdem fordere ich vor konkreten Baumaßnahmen ein Beweissicherungsgutachten meines Hauses (Risse im Haus/Keller, Nässe/Feuchtigkeit Keller, etc.) auf Kosten des Bauherrn. Dies ist insbesondere im Falle einer Bspundwandung der Baugrube, im Zuge von Baumaßnahmen an meiner unmittelbaren Grundstücksgrenze zur BMI, eine unabdingbare Notwendigkeit.~~ Ferner ~~fordere ich vor Baubeginn Garantien des Bauherrn für etwaig entstehende Schäden aufzukommen.~~ Falls noch nicht vorhanden, fordere ich neue dauerhafte Grundwassermessstellen direkt auf dem Gelände der BMI zu errichten, damit der Stand und Verlauf des Grundwassers vor, während und nach der Bebauung exakt und beweiskräftig erfasst werden kann. Nur so haben Anwohner, Bauträger und Stadt Rechtssicherheit bei später auftretenden Schäden.
5. Notwendige Grundwassermodelle und Wasser- Beprobungen mögen auf den Bereich Grüntenweg ausgedehnt werden. Es besteht die Möglichkeit, dass sich durch die Bebauungspläne des BMI- Geländes und der geplanten Tiefgarage auf dem Grundstück 2311/10 Grundwasserströme verändern und sich die Altlasten der ehemaligen chemischen Reinigung Dendl, heute Flurnr. 2326/5- 2326/7 Klötzlmüllerstr. 109, *(die Stadt möge die Anwohner*innen über deren aktuellen Stand informieren)* lösen und in die umliegenden Grundstücke gespült werden.
6. Das Planungsgebiet ist flächenhaft mit PCB belastet. Im Grundwasser liegen die PCB- Belastungen noch im Bereich des Stufe-2-Wertes. Es gibt durch die geänderte Planung erhebliche Grundwasserrisiken für die Anwohner. Es ist ohne weiteres zu erwarten, dass durch die Änderungen im Bebauungsplan neue Grundwasserhöhen und -strömungen auftreten und in der Folge mit PCB kontaminiertes Grundwasser auf die benachbarten Grundstücke, darunter auch mein Grundstück, verfrachtet wird. Es ist auch denkbar, dass sich eine PCB-Belastung unseres Brunnenwassers einstellt, dieses wird dann gesundheitsgefährdend und ist nicht mehr

benutzbar. Eine mögliche Verfrachtung des PCBs gefährdet die Gesundheit meiner Familie und bedroht das Schutzgut Mensch. Sie vermindert außerdem den Wiederverkaufswert meines Hauses. (siehe auch Punkt 5)

Ich fordere daher:

- a) Die ursprünglichen Sanierungsmaßnahmen vor einer Bebauung abzuschließen. Alle Sanierungsmöglichkeiten sind auszuschöpfen. Plädieren die sanierenden Firmen auf Unverhältnismäßigkeit, haben sie dies durch ein unabhängiges Gutachten zu belegen.
- b) Die sanierenden Firmen haben gutachterlich nachzuweisen, dass unter der Sauberkeitsschicht keine weiteren signifikant grundwassergefährdenden Altlasten mehr vorliegen, also alle wesentlichen Gefahrenquellen vollkommen zweifelsfrei gefunden und entsorgt wurden.
- c) Das Bodengutachten der ERM GmbH muss vom Umweltreferat erst abschließend bewertet werden. Das Umweltreferat muss ein eigenes, unabhängiges Bodengutachten erstellen lassen.
- d) Das Wasserwirtschaftsamt hat ein hydrogeologisches Gutachten zu veranlassen, welches insbesondere auch die Ausbreitung und Verfrachtung des PCB belasteten Grundwassers untersucht.
- e) Vor der Bebauung hat das ausführende Unternehmen durch ein baustoffliches Gutachten zu belegen, dass die für die Tiefgarage verwendeten Baustoffe keine negativen physikalisch-chemischen Auswirkungen auf die Mobilisation des PCBs aus dem Boden haben.
- f) Im Zuge der Neubebauung ist sicherzustellen, dass es zu keinem Eingriff ins Grundwasser kommt.
- g) Bis zur vollständigen Sanierung hat das BMI-Gelände im Altlastenkataster zu verbleiben.
- h) Den Mitgliedern des Bausenats und den Anwohnern sind das Bodengutachten und das hydrogeologische Gutachten im Original und in gekürzter, verständlicher Zusammenfassung zugänglich zu machen.
- i) Ich beantrage den Zeitraum für die Bürgerbeteiligung während der 1. Auslage bis zur Veröffentlichung der in h) genannten Gutachten zu verlängern. Alternativ ist erneut Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben, wenn die Gutachten vorliegen. Ich kann mich erst abschließend äußern, nachdem diese entscheidenden Gutachten vorliegen.
- j) Die Böden und Grundwasser der Anwohner sind vor Baubeginn und nach Bauabschluss zur Beweissicherung, auf Kosten der Stadt bzw. des Bauwerbers oder des Bauherrn, zu beproben und auf etwaige, relevante Schadstoffe zu prüfen, damit Rechtsicherheit für Stadt, Bauwerber, Bauherr und Anwohner besteht.
- k) Es soll ein unabhängiges Gutachten erstellt werden, das untersucht, ob der geänderte Plan

das PCB- Grundwasserproblem besser löst als der alte Plan.

- 1) Wegen der großen potentiellen Gefährdung der zukünftigen Bewohner und Anwohner des BMI Geländes, sollte der Bausenat die Stellungnahmen von Umweltreferat und Wasserwirtschaftsamt nicht politisch überstimmen. In diesem Planverfahren muss allein nach wissenschaftlicher Faktenlage entschieden werden. Jegliches auch noch so kleine Restrisiko ist auszuschließen.
7. Ich zweifle die Rechtmäßigkeit des beschleunigten Verfahrens nach §13a BauGB an, da die beiden unabhängigen Gutachten (abschließendes Bodengutachten, hydrogeologisches Gutachten mit Wassermodell insbesondere zur PCB-Verfrachtung) nicht vorliegen. Im vorliegenden Fall ist jedoch eine besonders gründliche Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB indiziert. Dies wegen §1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB. Es sind nämlich erhebliche Auswirkungen auf Grundwasser und Boden zu erwarten.
8. Ich bezweifle, dass beim geänderten Plan im Sinne aller relevanter Beteiligter entschieden wurde. Bitte legen Sie ausführlich dar, inwieweit beim geänderten Bebauungsplan jetzt schon die Interessen der Anwohner berücksichtigt wurden
9. Wie gliedert sich der geänderte Bebauungsplan in eine bürgerfreundliche städtische Gesamtplanung des Viertels ein? Bitte stellen Sie das Gesamtkonzept für das Klötzlmüllerviertel, inkl. Sicherstellung von ausreichend Freiraumgestaltung, Begegnungsstätten und der biologischen Erhaltung des Klötzlmühlbachs ausführlich dar!
10. Im Zuge des Klimawandels werden sich die Temperaturen und Starkregenereignisse in den nächsten Jahrzehnten sicher erhöhen. Stellen Sie bitte ausführlich dar, inwieweit diese Entwicklungen in der extrem verdichteten und versiegelten Neuplanung berücksichtigt wurden, in dem Grünflächen und große Bäume kaum vorkommen.
11. Landshuts Straßen platzen jetzt schon aus allen Nähten. Legen Sie bitte ausführlich dar, welche autofreien Konzepte die Stadt für dieses Baugebiet BMI- Gelände erarbeitet hat und dem Investor empfehlen, bzw. sogar vorschreiben kann/wird. In diesem Zusammenhang möge die Stadt, ein an das Viertel angepasstes Radwegenetz und ÖPNV- Konzept vorstellen.
12. (alternativ zu 11) Nicht jede Wohneinheit benötigt einen bzw. sogar zwei Autostellplätze. Bitte erläutern sie die Möglichkeiten der Stadt, die vorhandene, starre Stellplatzverordnung für dieses Projekt zu ändern und den Anwohner*innen Anreize für den ÖPNV zu bieten.
13. Es gab bereits in der Vergangenheit die Aufforderung der Anwohner*innen der Klötzlmüllerstraße an die Stadt, die Geschwindigkeit dieser Straße auf 30 km/h zu begrenzen. Erläutern Sie bitte, ob ein entsprechendes Konzept umgesetzt werden wird.

14. Der Altersdurchschnitt der Stadt Landshut wird lt. dem Bayerischen Landesamt für Statistik (*Regionale Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2037/ Demographisches Profil für die Kreisfreie Stadt Landshut/ Heft 550*) in den nächsten Jahren steigen. Das erfordert eine entsprechend angepasste Infrastruktur. Die Stadt möge diesbezügliche Konzepte vorstellen, in denen dezentrale Versorgungsmöglichkeiten (Ärzte, Läden, Begegnungsstätte etc.) für dieses Viertel umgesetzt werden. Des Gleichen möge die Stadt darlegen, inwieweit sie dem Investor eine Konzeptvergabe oder genossenschaftliches Bauen empfehlen bzw. sogar vorgeben kann und möchte.

Mit freundlichen Grüßen



