

Beschl.-Nr. 4

STADT LANDSHUT

## Auszug aus der Sitzungs-Niederschrift

des Bausenats vom 11.02.2011

Betreff: Deckblatt Nr. 9 zum Bebauungsplan Nr. 08-25 "Östlich Heilig Blut"  
I. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 BauGB  
II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB  
III. Billigungsbeschluss  
2. Lesung

Referent: Bauoberrat Roland Reisinger

Von den 10 Mitgliedern waren 8/9/10 anwesend.

In öffentlicher Sitzung wurde auf Antrag des Referenten

mit --- gegen --- Stimmen beschlossen: Siehe Einzelabstimmung!

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und berührter Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.08.2010 bis einschl. 24.09.2010 zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 08-25 „Östlich Heilig Blut“ vom 22.07.1976 i.d.F. vom 02.12.1977 - rechtsverbindlich seit 17.07.1978:

### I. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden, mit Terminstellung zum 24.09.2010, insgesamt 33 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. 18 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben.

1. Ohne Anregungen haben 5 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange Kenntnis genommen:

1.1 Vermessungsamt Landshut  
mit Schreiben vom 18.08.2010

- 1.2 Stadtjugendring Landshut mit Schreiben vom 23.08.2010
- 1.3 Stadt Landshut - Stadtheimatpfleger - Stadtarchiv –  
mit Schreiben vom 02.09.2010
- 1.4 Stadt Landshut - Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt –  
- Fachbereich Umweltschutz -  
mit Schreiben vom 10.09.2010
- 1.5 Stadt Landshut - Tiefbauamt -  
mit Schreiben vom 08.10.2010

Beschluss: 8 : 0

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

2. Anregungen haben 13 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange vorgebracht:

2.1 Stadt Landshut - Bauamtliche Betriebe -  
mit Schreiben vom 18.08.2010

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Die Garagenvorplätze am Wendehammer sind freizuhalten und so zu befestigen, dass sie mit 16 t befahrbar sind und das Wenden mit einem Müllfahrzeug möglich ist.

Beschluss: 8 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Freihaltung der Vorplätze am Wendehammer ist durch entsprechende Festsetzung der privaten Verkehrsflächen und der Baugrenzen gesichert. Zur Befahrung mit der gewünschten Belastung von 16t wird in den Hinweisen durch Text unter Punkt 2 eine dementsprechende Formulierung eingefügt.

Wegen der topografischen Verhältnisse und des geringen Verkehrsaufkommens wurde der Wendehammer im Plan auf das erforderliche Mindestmaß gemäß der RAST 06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen) als einseitiger Wendehammer für Fahrzeuge bis 10 m Länge (3-achsiges Müllfahrzeug) ausgelegt (also nicht als Wendekreis). Dies wird für die örtlichen Verhältnisse als ausreichend erachtet.

2.2 Landratsamt Landshut - Gesundheitsamt -  
mit Schreiben vom 19.08.2010

Keine Einwände von Seiten des Gesundheitsamtes.

Beschluss: 8 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.3 Stadtwerke Landshut  
mit Schreiben vom 20.08.2010

**Abwasserbeseitigung**

1. In § 4, Abs. 1, Satz 1 ist das Wort „Trennsystem“ durch die Formulierung „Mischsystem“ zu ersetzen.
2. In § 4, Abs. 2, Pkt. b ist Formulierung „...an den bestehenden Mischwasserkanal in der Brüder-Grimm-Straße...“ durch folgenden Wortlaut zu ersetzen: „...an den im Bereich des Regenrückhaltebeckens (RRB) 158 vorgesehenen Mischwasserkanal DN 700...“.  
Gleiches trifft auch zu für:
  - § 6, Abs. 1, Pkt. b
  - § 12, Abs. 3, Pkt. b
3. In § 4, Abs. 2, Pkt. c ist Formulierung „...an den bestehenden Mischwasserkanal in der Brüder-Grimm-Straße...“ durch folgenden Wortlaut zu ersetzen: „...an den neuverlegten/umgelegten Mischwasserkanal zum RRB 158...“.  
Gleiches trifft auch zu für:
  - § 6, Abs. 1, Pkt. c
  - § 12, Abs. 3, Pkt. c
4. § 4, Abs. 2, Pkt. d ist das Wort „öffentlich“ zu streichen, da die Stadtwerke Landshut bereits das Einleitungsrecht für Niederschlagswasser festgelegt haben. Die Ableitung und Versickerung für Niederschlags- und Drainagewasser aus den privaten Flächen (inkl. Grundstücksanschlüsse, Kanal und Versickerungsanlage) sind privat zu erstellen, zu betreiben und zu unterhalten und bleiben in Privateigentum.  
Gleiches trifft auch zu für:
  - § 6, Abs. 1, Pkt. d
  - § 12, Abs. 3, Pkt. d
5. Die in § 10, Abs. 2 rot hinterlegten Textpassagen (Sätze 3 + 4) sollen auch so in der Form Vertragsbestandteil werden, da die privaten Kanäle und Versickerungsanlagen durch die Stadtwerke Landshut - Abwasserbeseitigung nicht übernommen werden.
6. In § 13, Abs. 2 sollte zwischen den Wörtern „...Niederschlagswassergebühr...“ und „... nach ...“ folgende Textpassage in Klammern eingefügt werden: „... (bei Einleitung von Oberflächenwasser aus den privaten Flächen in das städt. Kanalnetz)...“.

mit Schreiben vom 27.09.2010

**Gas - Wasser - Bäder / Verkehrsbetrieb**

Es liegen keine Einwände vor.

**Strom**

Das Bestandsgebäude (Hs. Nr. 20) auf Flurstücknummer 268 hat einen Strom-Hausanschluss. Dieser ist vor Abriss des Gebäudes vom Netz zu trennen. Ein entsprechender Auftrag ist an Stadtwerke zu erteilen.

Die Stromversorgung des Bebauungsgebietes ist durch das umgebende Netz gesichert.

## **Abwasser**

### Pkt. 1:

Zu Pkt. B „Festsetzungen durch Text Ziff. 4 Beseitigung von Niederschlagswasser“:  
Das bereits festgelegte Einleitungsrecht für Niederschlagswasser wird durch die geänderten Festlegungen zur Versickerung im 1. Satz nicht berührt.  
Im 2. Satz ist das Wort „Schmutzwasserkanal“ durch den Begriff „Mischwasserkanal“ zu ersetzen.

### Pkt. 2:

In dem Bereich der Trasse des geplanten Ableitungskanals vom Bernbeckweg (von der süd-westlichen Ecke des Regenrückhaltebeckens (RRB 158) bis zum vorgesehenen Revisionsschacht vor Fl.Nr. 840/3 - im beiliegenden Planauszug grün gezeichnet) ist die Darstellung der mittlerweile schon bestellten und eingetragenen Dienstbarkeit zur dinglichen Sicherung der Kanalleitung im Beb.-Plan unbedingt erforderlich (im beiliegenden Planauszug magenta gezeichnet). Eine Kopie der Beurkundung des Kanalleitungsrechts liegt bei.

Lage und Größe der geplanten Sickermulde sind auf die Trassenführung der Kanalleitung abzustimmen.

Weiterhin ist für den durch den Erschließungsträger umzuverlegenden sogenannten „Studienseminarkanal“ (Unterliegerkanal Wilhelm-Hauff-Straße) - Neubau der Ableitung als Kanal DN 500 mit Anschluss an den im Bereich des RRB 158 vorgesehenen Kanal DN 700 - zur dinglichen Sicherung der Leitungstrasse im nicht öffentlichen Bereich (nord-östlich der geplanten Erschließungsstraße bis zum Anschlusschacht an DN 700) unbedingt die Eintragung einer kostenlosen Dienstbarkeit erforderlich (im beiliegenden Planauszug orange gezeichnet).

Bei Baumpflanzungen ist auf ausreichend Abstand zur Kanaltrasse zu achten (mind. 2,00 m).

Beschluss: 8 : 0

Von den Stellungnahmen wird Kenntnis genommen.

### Zum Schreiben vom 20.08.2010:

Dieses Schreiben betrifft den Erschließungsvertrag. Die vorgeschlagenen Änderungen für die Punkte 1 bis 3, sowie 5 werden in den Vertragstext übernommen. Die Punkte 4 und 6 werden allerdings nicht übernommen, da das Bodengutachten der Ingenieurgesellschaft Kraft-Dohmann-Czeslik mit Datum 22.10.2010 zu der Erkenntnis kommt, dass eine Versickerung nicht möglich ist. Der Erschließungsvertrag wird dementsprechend noch überarbeitet. Die Behandlung des anfallenden Stau-, Schichten- und Sickerwasser aus Drainagen wird ebenfalls in den Erschließungsvertrag einfließen.

### Zum Schreiben vom 27.09.2010:

#### Zu Strom:

Der Auftrag zur Trennung vom Netz wurde im Vorfeld der Abbrucharbeiten an die Stadtwerke erteilt. Die Trennung wurde von den Stadtwerken Landshut durchgeführt, der Stromverteiler für das Grundstück blieb bestehen.

### Zu Abwasser:

#### Punkt 1:

Die Stellungnahme bezieht sich auf Punkt D Festsetzungen zur Grünordnung und nicht auf Punkt B Festsetzungen durch Text.

Im Zuge der Planung wurde zusätzlich zu dem bereits vorhandenen Bodengutachten des IB Dr. Zerbes und Kargl ein weitergehendes Bodengutachten durch die Ingenieurgesellschaft Kraft-Dohmann-Czeslik mit Datum 22.10.2010 erarbeitet. Das Gutachten und die baufachliche Stellungnahme vom 17.11.2010 werden Teil der Festsetzungen durch Text (Pkt. 3) und ersetzen hier das Gutachten des Büros Dr. Zerbes & Kargl. Ergebnis dieser Untersuchung ist, dass das Niederschlagswasser nicht versickert werden kann. Dementsprechend wird statt der Sätze 1 und 2 folgender Satz unter Pkt. 4 der Festsetzungen zur Grünordnung formuliert: „Das gesamte Niederschlagswasser ist in die Kanalisation einzuleiten.“

Im Zuge der Baumaßnahmen zu den einzelnen Gebäuden sind Drainagen entsprechend dem Bodengutachten vom 22.10.2010 zu verlegen. Drainagewasser kann lt. diesem Bodengutachten ebenfalls nicht versickert werden. Die Einleitung von Stau-, Schichten- und Sickerwasser aus Drainagen in die Kanalisation ist allerdings gem. § 15 Abs. 6 der Entwässerungssatzung des Stadt Landshut normalerweise nicht erlaubt. Aufgrund der Bodenverhältnisse wird aber von den Stadtwerken ausnahmsweise die Einleitung von Drainagewasser in die Kanalisation zugelassen. Das Drainagewasser ist dabei in jeder einzelnen Parzelle in belüfteten Sammelschächten aufzufangen und mittels einer Pumpe über Rückstauenebene dem Mischwasserkanal zuzuführen. Die Ausführung dieses Anlagenteils wird durch die Stadtwerke Landshut festgelegt. Die Anlagen zur Beseitigung des Drainagewassers können auch im Endzustand der Gebäude weiter betrieben werden. Die Drainagewasserproblematik wird entsprechend in den Pkt. 4 der Festsetzungen zur Grünordnung aufgenommen. Der Pkt. 4 der Hinweise durch Text wird gestrichen.

An den Gebäuden selbst sind entsprechende bauliche Maßnahmen, wie z.B. eine weiße Wanne, zu treffen, um ein Eindringen von Stau-, Schichten- und Sickerwasser zu verhindern. Dies wird als Pkt. 5 der Festsetzungen durch Text mit einer entsprechenden Formulierung zur wasserundurchlässigen Bauweise von bodenberührten Bauteilen, wie im Bodengutachten vom 22.10.2010 unter Punkt 6 vorgeschlagen, eingefügt.

#### Punkt 2:

Im Bebauungsplan wird bezüglich der eingetragenen Dienstbarkeit für den geplanten Ableitungskanal vom Bernbeckweg bis zum vorgesehenen Revisionsschacht in FlNr. 268/10 eine als mit Leitungsrechten zu belastende Fläche festgesetzt. Da, wie in Punkt 1 dargestellt, keine Versickerung möglich ist, entfällt die Abstimmung der Sickermulde mit der Kanaltrasse.

Für den sogenannten Studienseminarkanal (Neubau der Ableitung als Kanal DN 500 mit Anschluss an den vorgesehenen Kanal DN 700) wurde eine kostenlose Dienstbarkeit eingetragen. Dies wird auch entsprechend in den Erschließungsvertrag einfließen. Für den Kanal wird im Bebauungsplan ebenfalls eine als mit Leitungsrechten zu belastende Fläche festgesetzt.

Der Mindestabstand von 2,00m bei Baumpflanzungen von der Kanaltrasse wird eingehalten. Dies wird so auch in den Erschließungsvertrag mit übernommen.

#### 2.4 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München mit Schreiben vom 23.08.2010

Soweit aus den Planunterlagen erkenntlich, sind aus baudenkmalpflegerischer Sicht keine Bedenken vorzutragen.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Abteilung für Bodendenkmalpflege des Landesamtes (Dienststelle 93055 Regensburg, Adolf-Schmetzer-Straße 1) gegebenenfalls gesondert Stellung nimmt.

Beschluss: 9 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Dienststelle Regensburg wurde am Verfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt, hat aber keine Stellungnahme abgegeben.

## 2.5 Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG, München mit Schreiben vom 23.08.2010

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage aus den beiliegenden Bestandsplänen ersichtlich ist.

Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH und Co.KG in einer Kabelkanalanlage der Deutschen Telekom AG. Maßnahmen an unseren Telekommunikationslinien werden damit nur bei Folgemaßnahmen der Deutschen Telekom AG an der Kabelkanalanlage erforderlich. Zur Zeit sind uns keine Folgemaßnahmen der Deutschen Telekom AG bekannt.

Eigene Maßnahmen der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH und Co.KG zur Änderung bzw. Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind im genannten Planbereich nicht vorgesehen.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Gemäß dem beiliegenden Bestandsplan führt eine Leitung der Kabel Deutschland Vertriebs- & Service GmbH & Co. KG zum Bestandsgebäude. Dieses wurde in der Zwischenzeit abgebrochen, Kabel Deutschland wurde allerdings nicht informiert.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird mit dem Planungsbegünstigten ein Erschließungsvertrag abgeschlossen. In diesen wird eine Formulierung mit aufgenommen, die den Schutz, die Sicherung, die Nichtüberbauung und die Überdeckung der Anlagen der Kabel Deutschland Vertriebs- & Service GmbH & Co. KG gewährleistet. Evtl. notwendige Umverlegungen im Zusammenhang mit der Realisierung der Maßnahmen werden der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG rechtzeitig mitgeteilt.

2.6 E.ON Netz GmbH, Betriebszentrum Bamberg  
mit Schreiben vom 03.09.2010

Die Überprüfung der uns zugesandten Unterlagen ergab, dass im genannten Gebiet keine Anlagen der E.ON Netz GmbH (zuständig für 110-kV und Fernmeldeanlagen) vorhanden sind.

Belange unseres Unternehmens werden somit nicht berührt.

Nachdem eventuell Anlagen der E.ON Bayern AG oder anderer Netzbetreiber im oben genannten Bereich vorhanden sind, bitten wir, sofern noch nicht geschehen, diese separat zu beteiligen.

Beschluss: 9 : 0

Von der positiven Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Da im Planungsgebiet und im Umgriff die Stadtwerke Landshut als Versorgungsträger Elektro auftreten, wurde die E.ON Bayern AG nicht am Verfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Die Stadtwerke Landshut wurden beteiligt und haben eine Stellungnahme abgegeben. Der einzige Einwand zum Thema Strom betrifft die Beauftragung zur Trennung des Bestandsgebäudes vom Netz, bevor dieses abgebrochen wird. Dies wurde im Vorfeld der Abbrucharbeiten von Seiten des Maßnahmenträgers auch so erledigt. Die Trennung wurde von den Stadtwerken Landshut durchgeführt, der Stromverteiler für das Grundstück blieb bestehen.

2.7 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Landshut  
mit Schreiben vom 08.09.2010

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Es wird darauf hingewiesen, dass in Sallmannsberg intensive Landwirtschaft mit Milchkuhhaltung und Jungviehaufzucht betrieben wird.

Die Betriebsfläche umfasst knapp 78 ha LF und 5,66 ha Wald. Es werden 73 Milchkühe gehalten und Aufzucht der weiblichen und Mast der männlichen Kälber durchgeführt.

Um Missverständnisse zu vermeiden, sollten die Bauwerber auf die zeitweise möglichen Immissionen durch die angrenzende landwirtschaftliche Tätigkeit hingewiesen werden, Lärm- und Geruchsimmissionen sind auch bei wirtschaften nach guter fachlicher Praxis unumgänglich und daher hinzunehmen.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Anregung wird wie folgt bei den Hinweisen durch Text unter Pkt. 3 berücksichtigt: „An das Plangebiet grenzen Flächen der Agrarwirtschaft an. Den Landwirten wird die Bewirtschaftung ihrer Grundstücke nach fachlicher Praxis uneingeschränkt gestattet. Daher müssen insbesondere Belästigungen durch Geruch, Staub, Lärm und Erschütterung aus den landwirtschaftlich genutzten Flächen u.U. auch abends und an Sonn- und Feiertagen in Kauf genommen werden.“

2.8 Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Landshut  
mit Schreiben vom 08.09.2010

Der Bayerische Bauernverband - Kreisverband Landshut - erhebt gegen oben genannte Planunterlagen nach Rücksprache mit dem zuständigen Ortsverband keine Bedenken.

Beschluss: 9 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.9 Bayerisches Landesamt für Umwelt, Augsburg  
mit Schreiben vom 20.09.2010

Als Landesfachbehörde befassen wir uns v. a. mit umweltbezogenen Fachfragen bei Planungen und Projekten mit überregionaler und landesweiter Bedeutung, mit Grundsatzzfragen von besonderem Gewicht sowie solchen Fachbelangen, die von örtlichen oder regionalen Fachstellen derzeit nicht abgedeckt werden (z. B. Rohstoffgeologie, Geotopschutz, Georisiken, Flächenmanagement).

Von den o.g. Belangen werden die Georisiken berührt. Dazu geben wir im vorliegenden Verfahren folgende Stellungnahme ab:

Zu Georisiken liegen uns aus dem Umfeld des Bebauungsplans Nr. 08-25 „Östlich Heilig-Blut“ keine Daten vor.

Unterlagen liegen uns aber über rutschgefährdete Bereiche im Baugebiet „Am Steinlech“ (Bebauungsplan Nr. 15) in Landshut aus dem Jahre 1980 und aus einem Gerichtsgutachten des ehemaligen Bayerischen Geologischen Landesamts über eine Rutschung an der „von-Doderer-Straße“ in Landshut Englberg ebenfalls aus dem Jahre 1980 vor. Der Untergrund wird dort aus vergleichbaren Gesteinen wie im Gebiet des aktuellen Bebauungsplans Nr. 08-25 „Östlich Heilig-Blut“ aufgebaut. Die Vorsichtigkeit im vorliegenden Baugrundgutachten erscheint nach Aktenlage berechtigt.

Trotz umfangreicher Gelände- und Aufschlussarbeiten wird die Frage nach der Existenz oberflächennaher oder tiefer reichender Rutschungen im Baugebiet aber nicht hinreichend beantwortet, wie dies bei den alten Gutachten für den Bebauungsplan Nr. 15 in Form von 9 geologischen Profilen geschehen ist. Die tieferen Gleitflächen liegen dort bei ca. 5 m unter GOK. Diese Frage ist aber entscheidend für die geplante Baumaßnahme. Ein überschlägiger Vergleich der Hanglagen zwischen dem Baugebiet „Am Steinlech“ und jenem „Östlich Heilig-Blut“ zeigt, dass bei letzterem die Hangneigungen durchwegs etwas höher liegen, was allgemein, bei ähnlichem geologischem Aufbau, die Disposition zu Rutschungen erhöht. Inklinometermessungen könnten über Bewegungen im Hang Auskunft geben, müssten aber über mehrere Jahre vor Baubeginn ausgeführt werden. Es kann durchaus sein, dass Hangbewegungen erst bei der Erstellung der Baugruben auftreten. Durch kurzzeitige Inklinometermessungen sind diese nicht zu erfassen und in keinem Falle zu verhindern.

Bei weiteren Fragen zu Georisiken wenden Sie sich bitte an Herrn Peter Thom (Referat 106, Tel. 089/9214-1553) oder Herrn Dr. Andreas von Poschinger (Referat 106, Tel. 089/9214-1366).

Zu den örtlich und regional zu vertretenden Belangen der Wasserwirtschaft, des Naturschutzes und Landschaftspflege sowie des technischen Umweltschutzes verweisen wir auf die Stellungnahmen des Umweltreferates in Ihrem Hause (Untere



Naturschutzbehörde und Untere Immissionsschutzbehörde) und des Wasserwirtschaftsamtes Landshut.

Diesen Stellen stehen wir bei besonderem fachspezifischem Klärungsbedarf im Einzelfall beratend zur Seite.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Das bereits vorliegende Baugrundgutachten des Büros Dr. Zerbes und Kargl vom 22.06. 2010 wurde durch das Baugrundgutachten vom 22.10.2010 sowie durch eine baufachliche Stellungnahme „Standstabilitätsberechnungen zu den Baugrubenböschungen und Bewertung der Hangstabilität“ vom 17.11.2010 der Ingenieurgesellschaft Kraft-Dohmann-Czeslik ergänzt. Ergebnis des zweiten Baugrundgutachtens und der baufachlichen Stellungnahme ist, dass eine Bebauung des Planungsgebietes entsprechend der vorliegenden Planung unter Berücksichtigung der in den beiden Ausführungen dargestellten Maßnahmen möglich und die Stabilität des Hanges gewährleistet ist. Das Baugrundgutachten vom 22.10.2010 schließt eine Versickerung von Niederschlags- und Drainagewasser aus und gibt Ausführungsrichtlinien zu Gründung, Baugrubensicherung, Böschung und Straßenaufbau. Die baufachliche Stellungnahme legt unter Punkt 5 „wiewere Hinweise“ Maßnahmen zu den Themen Böschungen, Hinterfüllungen, Kontrollbeobachtungen und Sicherheitsmaßnahmen fest. Das Baugrundgutachten vom 22.10.2010 und die baufachliche Stellungnahme vom 17.11.2010 werden Teil der Festsetzungen durch Text (Punkt 3) und ersetzen hier das Gutachten des Büros Dr. Zerbes & Kargl. Zusätzlich wird in diesen Punkt festgesetzt, dass die in den Baugrundgutachten und in der baufachlichen Stellungnahme dargestellten Maßnahmen im Zuge der Baumaßnahmen umzusetzen sind. Außerdem werden die beiden Baugrundgutachten und die baufachliche Stellungnahme im Zuge der erneuten Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB dem Bayerischen Landesamt für Umwelt zur Stellungnahme vorgelegt.

#### 2.10 Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Landshut mit Schreiben vom 21.09.2010

Aufgrund der Rodungsaktionen der vergangenen Tage hat sich die Bestandsituation grundlegend geändert. Das vorliegende Deckblatt Nr. 9 entspricht nicht mehr den nun vorhandenen Gehölzstrukturen.

Durch die Rodung der Hecke im Westen und Entfernung von Einzelbäumen stimmt die vorliegende Berechnung zu Eingriff/Ausgleich nicht mehr. Die Fällaktionen sind als Eingriff zu werten und bei Berechnung der Ausgleichsfläche zu berücksichtigen.

Diese grundlegenden Änderungen im Bestand erfordern eine Änderung des Bebauungsplanes über ein neues Deckblatt.

Es wird von uns angenommen, dass die Fällaktionen nicht genehmigt waren. Sollte dies der Fall sein, ist seitens der Stadt umgehend ein Bußgeldverfahren einzuleiten.

Dem Umweltbericht ist ein genauer Gehölzbestandsplan beizufügen. Darin sind alle Gehölze, auch die Heckenstrukturen, nachvollziehbar aufzuzeigen und zu bewerten.

Es ist zu prüfen, inwieweit die Baumschutzverordnung in diesem Gebiet greift und auch daraus ein Ersatz zu leisten ist.

Für die gerodeten Gehölze fordern wir eine angemessene Ersatzpflanzung.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die bisherige Berechnung zu Eingriff und Ausgleich basiert auf den Vorgaben des Leitfadens und dem Vergleich zwischen bestehendem und geplantem Baurecht, so dass sich diese Berechnung nicht ändert.

Das Ausmaß der aktuellen Rodungen und zusätzlichen Eingriffe wurde anhand einer Nachkartierung Mitte Oktober ermittelt und separat dokumentiert. In Abstimmung mit dem Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung und dem Fachbereich Naturschutz wurden auf dieser Grundlage Ersatzmaßnahmen zur adäquaten Kompensation dieser Eingriffe formuliert, die vom Investor bzw. Verursacher voll zu tragen sind. Im Anhang des Umweltberichts sind die Ersatzmaßnahmen für die gerodeten Gehölze detailliert beschrieben und aufgelistet. Der Fachbereich Naturschutz als untere Naturschutzbehörde hat darüber hinaus ein Ordnungswidrigkeitsverfahren gegen den Investor eingeleitet, welches inzwischen abgeschlossen worden ist. Die genannten Ersatzmaßnahmen als Teil der Konsequenzen für den Investor aus der Rodung wurden mittels einer Bürgschaft abgesichert und sind sobald als möglich durchzuführen.

Zusätzlich ist die Gesamtfläche, in die der zusätzliche Eingriff erfolgte, flächenmäßig auszugleichen. Diese Ersatzfläche wird südlich des bestehenden Regenrückhaltebeckens nachgewiesen und der Stadt Landshut übereignet.

Der Entwurf zum Deckblatt 9 des Bebauungsplanes 08-25 „Östlich Heilig Blut“ wurde auf Grundlage der beschriebenen Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen noch einmal überarbeitet und dem Bausenat der Stadt Landshut zur erneuten Billigung vorgelegt. Im Anschluss erfolgt dementsprechend eine erneute Auslegung und Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB.

#### 2.11 Wasserwirtschaftsamt Landshut mit E-Mail vom 24.09.2010

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht besteht Einverständnis mit den Änderungen.

Beschluss: 9 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Im Zuge der Planung wurde zusätzlich zu dem bereits vorhandenen Bodengutachten des IB Dr. Zerbes und Kargl ein weitergehendes Bodengutachten durch die Ingenieurgesellschaft Kraft-Dohmann-Czeslik mit Datum 22.10.2010 erarbeitet. Das Gutachten und die baufachliche Stellungnahme vom 17.11.2010 werden Teil der Festsetzungen durch Text (Pkt. 3) und ersetzen hier das Gutachten des Büros Dr. Zerbes & Kargl. Ergebnis dieser Untersuchung ist, dass das Niederschlagswasser nicht versickert werden kann. Dementsprechend wird statt der Sätze 1 und 2 folgender Satz unter Pkt. 4 der Festsetzungen zur Grünordnung formuliert: „Das gesamte Niederschlagswasser ist in die Kanalisation einzuleiten.“

Im Zuge der Baumaßnahmen zu den einzelnen Gebäuden sind Drainagen entsprechend dem Bodengutachten vom 22.10.2010 zu verlegen. Drainagewasser kann lt. diesem Bodengutachten ebenfalls nicht versickert werden. Die Einleitung von Stau-, Schichten- und Sickerwasser aus Drainagen in die Kanalisation ist allerdings gem. § 15 Abs. 6 der Entwässerungssatzung des Stadt Landshut normalerweise nicht erlaubt. Aufgrund der Bodenverhältnisse wird aber von den Stadtwerken ausnahmsweise die Einleitung von Drainagewasser in die Kanalisation zugelassen. Das Drainagewasser ist dabei in jeder einzelnen Parzelle in belüfteten

Sammelschächten aufzufangen und mittels einer Pumpe über Rückstauenebene dem Mischwasserkanal zuzuführen. Die Ausführung dieses Anlagenteils wird durch die Stadtwerke Landshut festgelegt. Die Anlagen zur Beseitigung des Drainagewassers können auch im Endzustand der Gebäude weiter betrieben werden. Die Drainagewasserproblematik wird entsprechend in den Pkt. 4 der Festsetzungen zur Grünordnung aufgenommen. Der Pkt. 4 der Hinweise durch Text wird gestrichen.

An den Gebäuden selbst sind entsprechende bauliche Maßnahmen, wie z.B. eine weiße Wanne, zu treffen, um ein Eindringen von Stau-, Schichten- und Sickerwasser zu verhindern. Dies wird als Pkt. 5 der Festsetzungen durch Text mit einer entsprechenden Formulierung zur wasserundurchlässigen Bauweise von bodenberührten Bauteilen, wie im Bodengutachten vom 22.10.2010 unter Punkt 6 vorgeschlagen, eingefügt.

2.12 Stadt Landshut - Baureferat - Amt für Bauaufsicht und Wohnungswesen -  
- SG Geoinformation und Vermessung -  
mit Schreiben vom 24.09.2010

---

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Die neuen Flurstücksgrenzen im nördlichen und östlichen Bereich sind noch nicht berücksichtigt.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die neuen Flurstücksgrenzen im nördlichen und östlichen Bereich des Bebauungsplanes werden in die Planzeichnung nachgetragen.

2.13 Stadt Landshut - Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt -  
- Fachbereich Naturschutz -  
mit Schreiben vom 24.09.2010

---

Mit dem Deckblatt zum Bebauungsplan besteht grundsätzlich Einverständnis. Auf Grund des Baugrundgutachtens und der zwischenzeitlich durchgeführten Beseitigung von zu erhaltenden Gehölzen besteht jedoch ein Klärungs- bzw. Änderungs- und Anpassungsbedarf für das Deckblatt.

In Anpassung an den bestehenden Bebauungsplan sind die dort als zu erhaltenden Gehölze sowie der Ersatz für die zwischenzeitlich beseitigten Gehölze im Deckblatt darzustellen. Hierbei ist auch eine Überarbeitung der Eingriffsbilanzierung erforderlich.

Beschluss: 9 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Im Zuge der Planung wurde zusätzlich zu dem bereits vorhandenen Bodengutachten des IB Dr. Zerbes und Kargl ein weitergehendes Bodengutachten durch die Ingenieurgesellschaft Kraft-Dohmann-Czeslik mit Datum 22.10.2010 erarbeitet. Das Gutachten und die baufachliche Stellungnahme vom 17.11.2010 werden Teil der Festsetzungen durch Text (Pkt. 3) und ersetzen hier das Gutachten des Büros Dr. Zerbes & Kargl. Ergebnis dieser Untersuchung ist, dass das Niederschlagswasser nicht versickert werden kann. Dementsprechend wird statt der Sätze 1 und 2 folgender Satz

unter Pkt. 4 der Festsetzungen zur Grünordnung formuliert: „Das gesamte Niederschlagswasser ist in die Kanalisation einzuleiten.“

Im Zuge der Baumaßnahmen zu den einzelnen Gebäuden sind Drainagen entsprechend dem Bodengutachten vom 22.10.2010 zu verlegen. Drainagewasser kann lt. diesem Bodengutachten ebenfalls nicht versickert werden. Die Einleitung von Stau-, Schichten- und Sickerwasser aus Drainagen in die Kanalisation ist allerdings gem. § 15 Abs. 6 der Entwässerungssatzung des Stadt Landshut normalerweise nicht erlaubt. Aufgrund der Bodenverhältnisse wird aber von den Stadtwerken ausnahmsweise die Einleitung von Drainagewasser in die Kanalisation zugelassen. Das Drainagewasser ist dabei in jeder einzelnen Parzelle in belüfteten Sammelschächten aufzufangen und mittels einer Pumpe über Rückstauenebene dem Mischwasserkanal zuzuführen. Die Ausführung dieses Anlagenteils wird durch die Stadtwerke Landshut festgelegt. Die Anlagen zur Beseitigung des Drainagewassers können auch im Endzustand der Gebäude weiter betrieben werden. Die Drainagewasserproblematik wird entsprechend in den Pkt. 4 der Festsetzungen zur Grünordnung aufgenommen. Der Pkt. 4 der Hinweise durch Text wird gestrichen.

An den Gebäuden selbst sind entsprechende bauliche Maßnahmen, wie z.B. eine weiße Wanne, zu treffen, um ein Eindringen von Stau-, Schichten- und Sickerwasser zu verhindern. Dies wird als Pkt. 5 der Festsetzungen durch Text mit einer entsprechenden Formulierung zur wasserundurchlässigen Bauweise von bodenberührten Bauteilen, wie im Bodengutachten vom 22.10.2010 unter Punkt 6 vorgeschlagen, eingefügt.

Das Ausmaß der aktuellen Rodungen und zusätzlichen Eingriffe wurde anhand einer Nachkartierung Mitte Oktober ermittelt und separat dokumentiert. In Abstimmung mit dem Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung und dem Fachbereich Naturschutz wurden auf dieser Grundlage Ersatzmaßnahmen zur adäquaten Kompensation dieser Eingriffe formuliert, die vom Investor bzw. Verursacher voll zu tragen sind. Im Anhang des Umweltberichts sind die Ersatzmaßnahmen für die gerodeten Gehölze detailliert beschrieben und aufgelistet.

Über die bisherige Eingriffsbilanzierung hinaus wird die Gesamtfläche, in die die zusätzlichen Eingriffe erfolgten, flächenmäßig ausgeglichen. Diese Ersatzfläche wird südlich des bestehenden Regenrückhaltebeckens nachgewiesen und der Stadt Landshut übereignet.

Der Entwurf zum Deckblatt 9 des Bebauungsplanes 08-25 „Östlich Heilig Blut“ wurde auf Grundlage der beschriebenen Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen noch einmal überarbeitet und dem Bausenat der Stadt Landshut zur erneuten Billigung vorgelegt. Im Anschluss erfolgt dementsprechend eine erneute Auslegung und Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB.

## **II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

Es wird davon Kenntnis genommen, dass im Rahmen der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von Seiten der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen vorgebracht wurden.

Beschluss: 10 : 0

### III. Billigungsbeschluss

Das Deckblatt Nr. 9 vom 22.09.2009 i.d.F. vom 11.02.2011 zum Bebauungsplan Nr. 08-25 „Östlich Heilig Blut“ vom 22.07.1976 i.d.F. vom 02.12.1977 - rechtsverbindlich seit 17.07.1978 - wird in der Fassung gebilligt, die es durch die Behandlung der Äußerungen berührter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und durch die Behandlung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfahren hat.

Das Deckblatt zum Bebauungsplan mit eingearbeitetem Grünordnungsplan und textlichen Festsetzungen auf dem Plan, die Begründung und der Umweltbericht mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung vom 11.02.2011 sind Gegenstand dieses Beschlusses.

Der Entwurf des Deckblattes Nr. 9 zum Bebauungsplan Nr. 08-25 „Östlich Heilig Blut“ ist gem. § 4a Abs. 3 BauGB erneut nach § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats auszu-legen.

Beschluss: 9 : 1

Landshut, den 11.02.2011

STADT LANDSHUT



Hans Rampf  
Oberbürgermeister

