Beschl.-Nr: 7
STADT LANDSHUT

Auszug
aus der Sitzungs-Niederschrift

des Bausenats vom 21.03.2025

Die Behandlung des Tagesordnungspunktes war öffentlich.

Referent: Ltd. Baudirektor Johannes Doll

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

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

Im Rahmen des Verfahrens nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB wurden, mit Terminstellung zum 04.10.2024, insgesamt 43 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. 15 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 Amit für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Landshut
mit Schreiben vom 30.08.2024

1.2 Landratsamt Landshut, Gesundheitsamt
mit Schreiben vom 12.09.2024

Beschluss: 11 : 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 M-net Telekommunikations GmbH
mit Schreiben vom 21.08.2024
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.

Beschluss: 11 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.2 Regionaler Planungsverband Landshut
mit Schreiben vom 05.09.2024

Die Stadt Landshut beabsichtigt die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02-34 „Zwischen Klötzlmüllerstraße und Klötzlmühlbach" mit Deckblatt Nr. 1.
Von Seiten des Regionalen Planungsverbandes Landshut bestehen keine Bedenken gegen die Planung.

Beschluss: 11 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.3 Stadt Landshut, Amt für Bauaufsicht, SG Geoinformation und Vermessung
mit Schreiben vom 26.08.2024

Wir verweisen auf unsere letzte Stellungnahme. Der erforderliche Grunderwerb und die notwendigen Widmungszustimmungen sind für die Erschließung in die Wege zu leiten.

Beschluss: 11 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die notwendigen Grundabtretungen, Eintragungen von Dienstbarkeiten und Widmungszustimmungen werden vor dem Satzungsbeschluss zwischen der Grundstückseigentümerin und der Stadt Landshut vertraglich geregelt.

2.4 Regierung von Niederbayern
mit Schreiben vom 02.09.2024

Die Regierung von Niederbayern hat hierzu bereits am 09.09.2019 Stellung genommen: Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung stehen dieser Planung weiterhin nicht entgegen.

Beschluss: 11 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.5 Stadt Landshut, Bauamtliche Betriebe
mit Schreiben vom 11.09.2024

Schleppkurven müssen ausreichend für Müllfahrzeuge bemessen sein.
Wegen der zusätzlichen Verdichtung ist es zwingend erforderlich, dass am Containerstandplatz Kreuzeckweg zum Grüngutcontainer künftig die Sammlung von 3x Altglas und 3x Altpapier Container zur Verfügung steht.

Aufgrund des geringen Abstands zur Wohnbebauung sind Lärmschutzmaßnahmen einzuplanen. Die Erweiterung ist vom Planungsbegünstigen zu tragen.

Beschluss: 11 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Müllfahrzeuge müssen lediglich die neue Planstraße A befahren. Entlang der Planstraße wurden, jedem Wohnweg zugeordnet, Flächen für die temporäre Aufstellung der Mülltonnen zum Zeitpunkt ihrer Abholung geplant. Die geplante Linienführung der Planstraße A berücksichtigt die Befahrung mit Müllfahrzeugen. Die entsprechenden Radien und Schleppkurven werden zudem im Zuge der ingenieurtechnischen Detailplanung für die Straße noch einmal überprüft.
Der angesprochene Containerstandplatz am Kreuzeckweg befindet sich im Geltungsbereich des benachbarten Bebauungsplans Nr. 02-32 „Zwischen Brauneckweg und Klötzlmühlbach". Die ihn umgebenden Flächen sind dort als Ausgleichsflächen festgesetzt.
Demzufolge wurde der Standort nicht in den Geltungsbereich des vorliegenden Deckblattes Nr. 1 aufgenommen. Im Zusammenhang mit dem laufenden Aufstellungsverfahren ist also eine eine diesbezüglich Überplanung nicht möglich.

2.6 Stadt Landshut, Sozialamt, Behindertenbeauftragte
mit Schreiben vom 17.09.2024

Stellplätze, Fahrradstellplätze:
Lt. § 8 der Stellplatzsatzung der Stadt Landshut sind bei Wohnanlagen mit mehr als zwei Wohnungen (entsprechend Art. 48 Abs. 1 BayBO) 3 % der notwendigen Stellplätze (mindestens jedoch ein Stellplatz), ab 10 Wohneinheiten mindestens zwei Stellplätze für Menschen mit Behinderungen herzustellen.

Spielplatz:
Bei der Ausgestaltung von Spielplätzen ist auf eine barrierefreie Nutzungsmöglichkeit zu achten.

barrierefreier Wohnraum:
Neben der Barrierefreiheit im öffentlichen Raum und bei öffentlich zugänglichen Gebäuden kommt der Barrierefreiheit in Wohngebäuden eine besondere Bedeutung zu. Barrierefreier Wohnraum ist grundlegend, wenn es darum geht, dass ältere Menschen und Menschen mit Behinderung so lange wie möglich zu Hause wohnen bleiben können. Auch junge Familien mit Kindern profitieren von barrierefrei zugänglichen und nutzbaren Wohnungen. Barrierefreiheit bedeutet eine signifikante Verbesserung der Wohnqualität und größtmöglicher Selbständigkeit bis ins hohe Alter. Nach Art. 48 Abs. 1 der BayBO müssen in Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar sein; dies kann auch durch barrierefrei erreichbare Wohnungen in mehreren Geschossen erfüllt werden. In Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen und mit nach Art. 37 Abs. 4 Satz 1 erforderlichen Aufzügen muss ein Drittel der Wohnungen barrierefrei erreichbar sein. In Wohnungen nach den Sätzen 1 und 2 müssen die Wohn- und Schlafräume, eine Toilette, ein Bad, Küche sowie der Raum mit Anschlussmöglichkeit für eine Waschmaschine barrierefrei sein. Bei der Ausgestaltung ist die DIN 18040-2 (Barrierefreies Bauen -Planungsgrundlagen - Teil 2, Wohnungen) zu beachten.

Erschließung:
Bei der Erschließung des Baugebiets und der Erstellung der öffentlichen Verkehrswege bzw. Fußwege ist auf eine barrierefreie Ausgestaltung zu achten (insbesondere Gehwegbreite, Neigungen, Bodenbelag). Die Oberfläche von Gehwegen muss eben, stufenlos, griffig, fugenarm, rutschhemmend, erschütterungsarm, blendfrei, taktil erkennbar und farblich kontrastierend ausgestaltet sein.

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 Festlegung der jeweiligen 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. Die vorliegende Planung steht aber den Anforderungen an die Barrierefreiheit nicht entgegen.
Für die Spielplatzflächen erfolgt die genaue Festlegung der baulichen Ausführung unter Beachtung der einschlägigen Bauvorschriften insbesondere der Bayerischen Bauordnung, der DIN 18034, DIN EN 1176 und 1177 ebenfalls im Zuge der Detailplanung.

2.7 Stadt Landshut, Amt für Finanzen, SG Steueramt und Anliegerleistungen
mit Schreiben vom 25.09.2024

Erschließungsbeitragserhebung:
Bei der Abrechnung durch Erschließungsbeiträge ergeben sich aus der dargestellten Planung zwei selbständige öffentliche Anlagen:
- Anlage A, die Planstraße mit dem unselbständigen Stich des Eigentümerweges von Süd nach Nord (unter 100 m).
- Anlage B, der Eigentümerweg von Ost nach West

Eigentümerwege sind vom Eigentümer selbst herzustellen.
Abrechenbar über Erschließungsbeiträge ist nur die geplante Planstraße (Anlage A). Dies hätte zur Folge, dass nur zwei geplante Parzellen der WA 8 zum Erschließungsbeitrag an der Planstraße herangezogen werden können, obwohl eine Abhängigkeit zwischen der Planstraße und dem Eigentümerweges besteht der die WA 7, 8 und 9 mit insgesamt 11 Reihenhausparzellen erschließt.
Es wird deshalb eine Erstellung der gesamten Erschließungsanlagen durch den Grundstückseigentümer empfohlen und dies durch einen Erschließungsvertag zu regeln um eine gerechte Kostenverteilung zu erreichen.

Naturschutzrechtlicher Ausgleich:
Im Bebauungsgebiet sind lt. Begründung keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Beschluss: 11 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.
Es ist vorgesehen, vor Satzungsbeschluss mit der planungsbegünstigten Grundstückseigentümerin einen Städtebaulichen Vertrag abzuschließen, welcher die Herstellung und Kostentragung der Erschließungsanlagen abschließend regelt.

2.8 IHK für Niederbayern, Passau
mit Schreiben vom 30.09.2024

Mit der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02-34 "Zwischen Klötzlmüllerstraße und Klötzlmühlbach" mittels Deckblatt Nr. 1 beabsichtigt die Stadt Landshut die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO. Der Geltungsbereich der Planung umfasst das Grundstück Fl.-Nr. 2329 der Gemarkung Landshut. Insgesamt sind 12 Bauparzellen für Mehrparteienwohnhäuser vorgesehen. Die Einarbeitung der schalltechnischen Untersuchung ist diesbezüglich zu begrüßen.
Weitere Informationen, die gegen die Planungen sprechen, liegen uns aktuell nicht vor. Von Seiten unserer Kammer selbst sind keine Planungen beabsichtigt bzw. Maßnahmen bereits eingeleitet, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebietes bedeutsam sein könnten.

Beschluss: 11 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.9 Vodafone Deutschland GmbH
mit Schreiben vom 23.09.2024

Stellungnahme S01404227:
Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt 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 oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDR-S-Bayern.de@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.
Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.

Stellungnahme S01404228:
Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:
Vodafone GmbH / Vodafone 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 den Stellungnahmen S01404227 und S01404228 wird Kenntnis genommen.

Zur Stellungnahme S01404227:
Die im Kreuzeckweg vorhandenen Anlagen und Einrichtungen der Vodafone werden von den eigentlichen Hochbaumaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des

Deckblatts Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 02-34 nicht direkt betroffen, ausgenommen hiervon sind Anschluss- und Erweiterungsarbeiten.
Der Anschluss des noch bestehenden ehemaligen Verwaltungsgebäudes Klötzlmüllerstraße 140 wird im Zuge der Abbrucharbeiten beseitigt werden müssen.
Die im Einmündungsbereich des Kreuzeckwegs in die Klötzlmüllerstraße bestehende Verteilungsanlage (Verteilerschrank) wird weiterhin benötigt.
Künftige Baumaßnahmen werden von der planungsbegünstigten Grundstückseigentümerin mit der Vodafone Deutschland GmbH abgestimmt. Alle baulichen Einrichtungen des Unternehmens werden entsprechend geschützt und eine eventuell notwendige Verlegung / Beseitigung rechtzeitig angekündigt und abgestimmt. Dies wurde auch in die Hinweise durch Text aufgenommen.

Zur Stellungnahme S01404228:
Die Fachstelle verkennt, dass sie als sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB verpflichtet ist, Aufschluss über beabsichtigte oder bereits eingeleitete Planungen oder sonstige Maßnahmen sowie deren zeitliche Abwicklung zu geben, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebiets bedeutsam sein können. Sie hat Informationen, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind – und dazu gehören zweifelsfrei Auskünfte über den vorhandenen Leitungsbestand – zur Verfügung zu stellen.

2.10 Stadtwerke Landshut, Netze
mit Schreiben vom 02.10.2024

Netzbetrieb Strom:
Der Netzbetrieb Strom hat keine Einwände. Die genaue Anzahl und Ausstattung der neuen Trafo Stationen wird erst bei der endgültigen Planung festgelegt.

Abwasser:
Wie in der Stellungnahme vom 19.08.2019 bereits ausgeführt, ist anfallendes Niederschlagswasser (NW) eigenverantwortlich zu beseitigen - z.B. über ortsnahe flächige Versickerung bzw. Verrieselung in den Bereichen, für die hinsichtl. der Böden die Altlastenfreiheit bestätigt werden kann. Dem wurde mit den Formulierungen der Ziff. 7 der Begründung nun Rechnung getragen. Sollte eine Versickerung jedoch aufgrund von zum Zeitpunkt der tatsächlichen Bebauung nachweislich noch verbliebenen Restaltlasten im Boden nicht möglich sein, kann das NW in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden. Die festgesetzte extensive Begrünung der Flachdächer mit 30 cm Aufbaustärke wird aufgrund der Abflussverminderung positiv bewertet. Zur Reduzierung der Belastungen im Kanalnetz ist jedoch für diese Einleitungen grundsätzlich eine Trennung von Schmutz- und Regenwasser zu realisieren und es sind ausreichend dimensionierte und geeignete NW-Rückhalteeinrichtungen mit gedrosseltem Ablauf ins öffentliche Kanalsystem herzustellen. Bei der Dimensionierung der Rückhalteeinrichtungen ist ab 100 m² versiegelter einzuleitender Fläche pro Grundstück ein Volumen von mind. 15 ltr./m² anzusetzen. Die Festlegung der Drosselablaufmengen wird bei Bedarf im Rahmen des Genehmigungsverfahrens der Grundstücksentwässerung geregelt und beträgt i.d.R. 1 – max. 5 l/s je Grundstück (abhängig von der Größe der Einleitungsflächen). Da jedoch gemäß Ziff. 4.4 der Begründung auch Dachterrassen und technische Dachaufbauten zulässig sind, die keine NW-Retention ermöglichen, ist das NW über die o.a. entsprechend zu dimensionierenden Rückhalteeinrichtungen mit gedrosseltem Ablauf der öffentlichen Kanalisation rückstaufrei zuzuführen. Bauliche Anlagen sind vor Oberflächenwasser und vor Rückstau aus dem Kanalnetz zu schützen (z.B. OK-Fußboden-EG = 20-30 cm üb. OK-Straße, bei Bedarf Einsatz geeigneter Rückstauschutzeinrichtungen für Entwässerungsgegenstände unterhalb der Rückstauebene). Die Einleitung von Grund-, Quell- und Sickerwasser in die öffentliche Entwässerungsanlage ist gemäß § 15 Abs. 2 Ziff. 6 der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) verboten. Das

Einleitverbot gilt ebenso für Drainagewasser. Für die abwassertechnische Erschließung der öffentlich gewidmeten Eigentümerwege sind diese Flächen mit entsprechenden Dienstbarkeiten (Leitungsführungs- Betretungs- und Fahrrechte) zu belasten (für den Eigentümerweg zw. den Parzellen 7 – 9 fehlt z.B. das entspr. Planzeichen).

Beschluss: 11 : 0
Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu Abwasser:
Ziffer 6 der „Textlichen Hinweise zur Bebauung" wurde hinsichtlich der geforderten Maßnahmen zur Drosselung und Rückhaltung von Niederschlagswasser ergänzt.
Zur Rückhaltung von anfallendem Niederschlagswasser werden die Dächer als Retensionsdächer (Festsetzung Mindesthöhe für den zweischichtigen Aufbau: 12cm) ausgebildet.
Eine weitere Sicherstellung ist durch Aufnahme einer entsprechenden Regelung in den abzuschließenden Städtebaulichen Vertrag möglich.
Das fehlende Planzeichen für „mit Dienstbarkeiten (Leitungsführungs-, Betretungs- und Fahrtrechte)" Flächen betreffend den Eigentümerweg zwischen den Parzellen 7 und 8 wurde ergänzt. (In der Stellungnahme ist irrtümlich von den Parzellen 7 und 9 die Rede. Zwischen diesen ist jedoch kein Weg geplant.)

2.11 Stadt Landshut, Tiefbauamt
mit Schreiben vom 02.10.2024

SG 1 Ingenieurbauwerke und Wasserbau:

Auf die bisherigen Stellungnahmen wird verwiesen. Insbesondere ist zu beachten:
- Der Pflegeweg entlang des Klötzlmühlbachs muss mindestens 3,50 m breit ausgebildet werden.
- Der zweite, noch nicht realisierte Steg muss zum Gewässerunterhalt befahrbar sein. (Achslast mind. 10 to, Gesamtbelastbarkeit mind. 18 to, Breite zwischen den Geländern mind. 3,00 m). Dies ist auch bei der Zufahrt zum Weg zu berücksichtigen. Die Breite muss hier mindestens 3,50 m betragen und bei der Einmündung vom Pflegeweg zur Brücke ist beidseitig eine Ausrundung erforderlich. (Wie bereits bei früheren Stellungnahmen mitgeteilt, sind die Schleppkurven für einen LKW-Zweiachser einzuhalten.
- Das überplante Gelände ist gemäß den hydraulischen Berechnungen des Integralen Sturzflutrisikomanagement-Konzepts der Stadt Landshut bei einem hundertjährlichen Niederschlagsereignis in nicht unerheblichen Maß von Starkregenabfluss betroffen. Eine großflächige Anhebung des Baugrundes muss demnach nach §§ 5 und 37 WHG vermieden werden, außer, die nachteiligen Auswirkungen der Anhebung auf den Wasserabfluss (v.A. für die Nachbargrundstücke) werden anderweitig ausgeglichen (z.B. über geeignete Rückhaltemaßnahmen auf der überplanten Fläche). Die Gebäude sind entsprechend starkregenangepasst auszuführen.
- Der Grundwasserfluss darf durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt werden.

SG 3 Verkehrsplanung:

Es liegt ein Mobilitätskonzept für das Bauvorhaben Klötzlmüllerstraße 140 vor, das vom Ingenieurbüro Schlothauer & Wauer im Auftrag des Bauträgers für den BEBAUUNGSPLAN NR. 02-34, DECKBLATT NR.1 zum "Zwischen Klötzlmüllerstraße und Klötzlmühlbach" ausgearbeitet wurde. In dem Konzept werden die Eckpunkte der Planung (z.B. 148 geplante Wohneinheiten) beschrieben und das Planungsumfeld hinsichtlich der relevanten Kriterien (Qualität der ÖPNV-Anbindung und der

Radinfrastruktur sowie Erreichbarkeit der Nahversorger und Bildungs- und Betreuungseinrichtungen) für ein wohnstandortbasiertes Mobilitätskonzept beurteilt. Das Gutachten kommt zu folgendem Schluss:
„Bedeutung für das Bauvorhaben:

- ÖPNV und Radverkehr werden in Landshut vergleichsweise häufiger genutzt. Die allgemeinen Bedingungen erscheinen also für Nutzer gut zu sein.
- Die grundsätzliche Bereitschaft auf ein (zweites) Auto zu verzichten, dürfte bei vielen zukünftigen Bewohner groß sein. Dies gilt insbesondere, wenn zusätzliche alternative Mobilitätsangebote zur Verfügung stehen."

Mit dem vorliegenden Mobilitätskonzept für das Bauvorhaben sollen alternative Mobilitätsangebote zum eigenen Auto gefördert werden. Es werden mehrere vorgesehene Maßnahmen im Rahmen des Mobilitätskonzeptes bzw. Bausteine für das Bauvorhaben vorgeschlagen, die somit eine gewisse Anzahl an nachzuweisenden Kfz-Stellplätzen
kompensieren sollen. Deshalb wird ein im Vergleich zur Satzung der Stadt Landshut reduzierter Stellplatzschlüssel von 1,25 (für MFH 40 bis 130 m2 Wohnfläche) im Rahmen des B-Plans angesetzt. Von ursprünglich 212 nachzuweisenden Kfz-Stellplätzen sollen 29 reduziert werden. In Vorgesprächen zwischen dem Mobilitätsmanagement der Stadt Landshut und dem Büro Schlothauer & Wauer wurde klar festgehalten, welche Bausteine dazu beitragen können, den Stellplatzschlüssel zu reduzieren und in
welchem Verhältnis. Nun beinhaltet das vorgesehene Mobilitätskonzept folgende Bausteine:

A) Carsharing (öffentlich)

- 1 Carsharing-Fahrzeug: Anschaffung/Bereitstellung durch Bauträger oder ggf. auch in Kooperation mit Partner; inkl. Stellplatz; öffentlich verfügbar
- bis zu 3 weitere Stellplätze für Carsharing (Standort nahe Mobilitätsstation, s.u.) Hinweise/Forderungen städtisches Mobilitätsmanagement
- Angesichts der Größe des geplanten Bauvorhabens sollten mindestens zwei Carsharing-Autos bereitgestellt werden.
- Bauträger zahlt 2 Jahre für Jahresgebühren der interessierten Bewohner aus dem Bauvorhaben.
- Infoschreiben an Bewohner mit Informationen zu Carsharing (ggf. auch in Kooperation mit Partner)
- Das Carsharing-Angebot sollte sich im Gebiet eigenwirtschaftlich tragen können.
- Der Betrieb (ggf. durch den Landshuter Verein Autoteilen e.V.) und eine dauerhafte Absicherung bzw. eine Festlegung, wie lange dieses Angebot vorzuhalten ist, sind bisher nicht geregelt. Um das Angebot nachhaltig zu gestalten, ist das Carsharing mit einer Laufzeit von mindestens 20 Jahren zu betreiben.
- Vorhalten der weiteren Carsharing-Stellplätze bei der Mobilitätsstation (grundrechtlich langfristig gesichert).
- Die Standorte sind im B-Plan zu kennzeichnen. Der Betrieb müsste in einem Städtebaulichen Vertrag geregelt werden.
- Bei einer klaren Regelung (Betrieb, dauerhafte Absicherung, etc.) und abhängig von der Anzahl der bereitgestellten Carsharing-Autos und davon wie viele zusätzliche Carsharing-Stpl. geschaffen werden, schlägt das Mobilitätsmanagement für das o.g. Angebot eine Reduzierung von 6 bis 17 Kfz-Stellplätzen vor.

B) E-Lastenräder

- 2 Lastenräder (Erwerb ggf. durch Bauträger) inkl. Stellplatzfläche und Stromanschluss- Standort bei Mobilitätsstation Hinweise/Forderungen städtisches Mobilitätsmanagement

- Der Betrieb (Betreiber, Buchungsplattform/-App, Tarife) und v.a. eine dauerhafte Absicherung bzw. eine Festlegung, wie lange dieses Angebot vorzuhalten ist, sind bisher nicht geregelt.
- Bauträger stellt Fläche für Lastenräder inkl. Lademöglichkeit und Anschlüsse (Strom)
- Um sicher zu stellen, dass die Lastenräder auch regelmäßig den Bewohnern des Bauvorhabens zur Verfügung stehen und nach den Fahrten zurückgebracht werden, müssen die Lastenräder an den Standort des Bauvorhabens gebunden sein.
- Betrieb und Unterhalt der Lastenräder werden nicht von der Stadt Landshut getragen, sondern sind vom Bauträger oder Dritten sicher zu stellen. Um das Angebot nachhaltig zu gestalten, sind die Lastenräder mit einer Laufzeit von mindestens 20 Jahren zu betreiben.
- Bei einer klaren Regelung (Betrieb, dauerhafte Absicherung, etc.) schlägt das Mobilitätsmanagement für das o.g. Angebot eine Reduzierung von 2 Kfz-Stellplätzen vor.

C) E-Bikes
- 5 E-Bikes Stellplatzflächen (unklar ob Bauträger auch die E-Bikes bereitstellt)
- Standort Mobilitätsstation Hinweise/Forderungen städtisches Mobilitätsmanagement- Scheinbar werden nur Stellflächen in der Mobilitätsstation (inkl. Und Stromanschluss) bereitgestellt.
- Die E-Bikes sollen vordringlich für die Bewohner des Bauvorhabens verfügbar sein. Deshalb ist die Zugänglichkeit über die Mobilitätsstation zu regeln.
- Der Bauträger stellt 5 nicht-öffentliche E-Bikes für die Wohnanlage zur Verfügung und bezahlt die Betriebskosten (Reparatur, Wartung, Versicherung, ...) für die ersten 5 Jahre. Anschließend werden für weitere 5 Jahre Laufzeit Kosten für Wartung, Reparatur und ggfs. Neuerwerb (Akku, E-Bike) über die Nebenkosten der Bewohner gezahlt.
- Die Organisation für Reservierung/Buchung ist zu gewährleisten.
- Bei einer klaren Regelung (Betrieb, dauerhafte Absicherung, etc.) schlägt das Mobilitätsmanagement für das o.g. Angebot eine Reduzierung von 2 Kfz-Stellplätzen vor.

D) Mobilitätsstation
- Bau der Mobilitätsstation durch Bauträger
- Bestandteile: Carsharing (s.o.) neben Station, E-Lastenräder und E-Bikes (s.o.), zusätzlich Fahrradanhänger, eine Fahrradreparaturstation und freie, flexible Flächen für Erweiterungen des Angebots Hinweise/Forderungen städtisches Mobilitätsmanagement
- Je nach Dimensionierung der Mobilitätsstation und bei klarer Regelung (Betrieb, dauerhafte Absicherung, etc.) schlägt das Mobilitätsmanagement für das o.g. Angebot eine Reduzierung von 5 Kfz-Stellplätzen vor.
- Auch eine mögliche Bereitstellung von übertragbaren Mietertickets könnte in der Mobilitätsstation stattfinden.- Betrieb und Unterhalt der Station (Reinigung, Strom, etc.) ohne die o.g. Bestandteile sind über die Nebenkosten zu tragen.

E) Zusätzliche Flächen für Fahrradabstellanlagen der Wohnanlage
- Erhöhung des geforderten Stellplatzschlüssels von 2,0 Rad-Stellplätze auf 2,2.
- „Bei Anwendung des erhöhten Schlüssels ... sind demnach 23 zusätzliche Fahrradabstellplätze herzustellen. 297 Fahrradabstellplätze sind insgesamt für das Wohnen in MFH erforderlich." (Schlothauer & Wauer)
- Wartung und Pflege werden auf die Hausverwaltung übertragen. Hinweise/Forderungen städtisches Mobilitätsmanagement
- Die in der Stellplatzsatzung festgelegten Parameter von 2,0 Rad-Stpl. pro WE und 1,5 m2/Rad entsprechen Minimalanforderungen für Radabstellanalgen an

Wohnanlagen. Ein wesentlicher Baustein im Rahmen eines Mobilitätskonzeptes ist die Schaffung zusätzlicher Abstellflächen für Fahrräder, damit komfortable und großzügige Abstellanlagen mit weitem Rasterabstand möglich sind, in denen normale Räder, Pedelecs und private Lastenräder gut Platz finden. Rechnerisch betrachtet (in Bezug auf die Flächenaufteilung im B-Plan) sollen mindestens 6 Rad-Stpl. (à 1,5 m2 = 9 m2) zusätzlich geschaffen werden, um einen Kfz-Stpl. (12 m2) reduzieren zu können. 23 zusätzliche Rad-Stpl. ergeben somit nur knapp 4 reduzierte Kfz-Stpl. Um eine adäquate Anzahl an Kfz-Stpl. reduzieren zu können, müsste der Rad-Stellplatzschlüssel Richtung 3,0 erhöht werden.

- Neben der zusätzlichen Fläche für Radabstellanlagen ist auch die Qualität der Anlagen von Bedeutung, nach Möglichkeit oberirdisch und überdacht. Auf den im B-Plan vorgesehenen Flächen ist nur ein Teil der nachzuweisenden Rad-Stellplätze oberirdisch verortet.
- Um hochwertige private Fahrräder und Pedelecs sicher und komfortabel wohnungsnah abstellen zu können, sollte auf Vorschlag des Baureferats jeder WE eine Fahrradbox fest zugewiesen werden (Verortung im B-Plan z.B. bei den Nebenanlagen).
- Um auch die Radabstellanlagen in der Tiefgarage nutzerfreundlich zu gestalten und so den Radverkehr zu stärken, sind eine hochwertige Ausstattung sowie ein fahrradfreundlicher Zugang zu gewährleisten.
- Fahrradabstellanlagen gemäß DIN 79008
- Die Flächen sind im BPlan zu kennzeichnen. Die Ausführung wäre in einem Städtebaulichen Vertrag zu regeln.
- Das Ziel eines wohnstandortbasierten Mobilitätskonzeptes attraktive und ausreichende Radabstellanlagen bereit zu stellen, wird im vorliegenden Konzept nur z.T. erreicht.
- Die Qualität der Abstellanalgen ist nicht geregelt.

Fazit:
Das vorgelegte Mobilitätskonzept für das Bauvorhaben Klötzlmüllerstraße 140 bleibt in vielen wesentlichen Aspekten für den dauerhaften Betrieb der vorgeschlagenen Mobilitätsangebote sehr vage und überträgt die Verantwortung auf die Sharing-Anbieter, die zukünftige Wohnungseigentümergemeinschaft oder auf die zukünftige Hausverwaltung. Es wird weder eine Laufzeit der wesentlichen Mobilitätsangebote wie Carsharing noch eine Sicherung (z.B. eine schuldrechtliche und dingliche Sicherung) dieser Angebote für eine bestimmte Laufzeit erwähnt. Ebenso wie eine regelmäßige Evaluierung der Mobilitätsangebote wäre eine turnusmäßige Berichterstattung über die Bereitstellung und Entwicklung der Mobilitätsangebote an die Stadt erforderlich. Im vorliegenden Mobilitätskonzept fehlt der Hinweis zur erforderlichen grundrechtlichen Sicherung des Konzepts, das eine Ablöse fordert, sollte das Konzept oder einzelne Bausteine nicht mehr adäquat umgesetzt werden. Sofern die Hinweise und Forderungen des städtischen Mobilitätsmanagement berücksichtigt werden, bieten die im vorliegenden Mobilitätskonzept vorgeschlagenen Bausteine für die Bewohner der geplanten Anlage ein sinnvolles alternatives Mobilitätsangebot zur ausschließlichen Nutzung des privaten Pkws. Es lassen sich dadurch 19 Pkw-Stellplätze reduzieren. Für eine Reduzierung um 29 Pkw-Stellplätzen wie im Mobilitätskonzept gewünscht, müssten die zusätzlichen Flächen für die Radabstellanlagen bzw. der Fahrrad-Stellplatzschlüssel deutlich erhöht werden (s.o.). Über die o.g. geforderten Laufzeiten der einzelnen Mobilitätsangebote hinaus sollten diese durch die zukünftige Wohnungseigentümergemeinschaft bzw. durch die zukünftige Hausverwaltung weiter dauerhaft betrieben werden.

Beschluss: 11 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu SG 1 Ingenieurbauwerke und Wasserbau:
Im Rahmen der zurückliegenden frühzeitigen Beteiligung hat das Tiefbauamt keine Stellungnahme abgegeben.
Der geplante Fuß- und Radweg dient wie richtig ausgeführt auch dem Gewässerunterhalt und der Gewässerpflege. Dies bedingt, dass der Weg innerhalb des öffentlichen Grünstreifens verlaufen wird. Er wird an seinen südlichen Rand angeordnet und als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Seine optisch wirksame/sichtbare Breite beträgt 2 m, zusätzlich wird beidseitig ein befahrbares Bankett mit je 75 cm Breite geplant. Den Pflegefahrzeugen stehen demnach 2 x 0,75 cm + 2,00 m = 3,50 m wirksame, befahrbare Breite zur Verfügung. Die notwenige Gesamtbelastbarkeit von 18 to. (Achslast min. 10 to.) wird beim Ausbau berücksichtigt und dementsprechend im städtebaulichen Vertrag mit der planungsbegünstigten Grundstückseigentümerin geregelt. Um seine Befahrbarkeit zu gewährleisten werden Eckausrundungen und ausreichende Kurvenradien beachtet. Die Planzeichnung wurde entsprechend ergänzt. Der Weg gewährleistet im Einsatzfall, dass auch kleine und mittelgroße Rettungsfahrzeuge hier fahren können. Für schwerlastige Technik- oder Leiterfahrzeuge der Feuerwehr wird der Weg hingegen nicht ausgelegt.
Der 2. angesprochene, noch nicht errichtete Steg über den Klötzlmühlbach ist nicht mehr Bestandteil des Deckblatts, es gelten hier weiterhin die Festsetzungen des bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes. Entsprechende Vorgaben zur Ausführung des Stegs werden jedoch Eingang in den noch abzuschließenden Städtebaulichen Vertrag finden.
Die geplante Anhebung des Baugeländes beruht auf der Tatsache, dass die Unterkante der Sauberkeitsschicht unter den Bodenplatten von Kellern und Tiefgaragen aufgrund der Altlasten-Historie des Geländes auf eine Höhe von 389,70 m ü. NN festgelegt wurde. Damit sollen tiefer reichende Eingriffe in das Erdreich vermieden werden. Dem Bericht zum „Integralen Konzept zum kommunalen Sturzflutrisikomanagement der Stadt Landshut“ (Quelle: web-site der Stadt Landshut), Stand 23.07.2021 ist zu entnehmen, dass es sich beim „Klötzlmühlbach östlich des Flutmuldendükers um ein gesteuertes Gewässer handelt, welches maximal 2,5 m³/s abführt“ (Seite 13, 2. Absatz). Weiter wird ausgeführt, dass „durch die Abflussdrosselung am Flutmulden-Dücker keine extremen Abflüsse zu erwarten sind, welche zum Einstau der Bauwerke (hier: Brücken) führen können. Aufgrund des Modellierungsansatzes wird der Abfluss von 2,5 m³/s am Klötzlmühlbach nach der Flutmulde entnommen. Es wird angenommen, dass diese Abflussmenge maximal zu einem bordvollen Abfluss und somit zu keinen Überschwemmungen führen.“
Wie oben ausgeführt erreicht die wegen seiner Altlasten-Historie vorgesehene Geländeanhebung im „Kernbereich“ des Baugeländes eine Höhe von max. 1,10 m und nimmt zu den Rändern wieder bis auf das ursprüngliche Niveau hin ab. Bei der Wahl des zur notwendigen Anhebung erforderlichen Materials wird darauf geachtet, dass der entstehende Erdkörper auftretendes Niederschlagswasser aufnehmen kann und so zu einer weiteren Pufferung u. Retension führen. Um sicherzustellen, dass keine benachbarten Grundstücke durch Abfluss von Niederschlagswasser aus dem Baugebiet heraus beeinträchtigt werden, wird im Zuge der Objektplanung eine Retensionsberechnung durchgeführt. Deren Ergebnisse werden die Anforderungen an die Art und Weise sowie die benötigten Kapazitäten der Rückhaltemaßnahmen und -einrichtungen formulieren. Diese werden dann Bestandteil der weiteren Objektplanung und sind in der Folge baulich umzusetzen. Eine Abstimmung erfolgt zwischen der planungsbegünstigten Grundstückseigentümerin und den zuständigen Fachstellen.
Bezüglich der Auswirkungen der geplanten Bebauung, hier vor allem der Tiefgaragen auf die Grundwasserströmung wurde von der Stadt Landshut eine entsprechende Untersuchung und die Erarbeitung eines numerischen Grundwassermodells beim Büro Dr. Blasy – Dr. Øverland, Eching am Ammersee, beauftragt. Grundlage war die in der Zeit vom 16.07.2019 bis 23.08.2019 ausgelegte Planung. Der diesbezügliche Bericht Nr. ea-LaPla-002.01 wurde am 09.12.2019 erstellt und vorgelegt.

„Aufgrund der geringen Eintauchtiefe des Bauwerks bzw. der hohen verbleibenden Restmächtigkeit der Grundwasserunterströmung wird mit dem Grundwassermodell kein erkennbarer Aufstau berechnet (< 1 cm)."

...

„Bei einer Vergleichsrechnung ohne Unterströmungsmöglichkeit, d.h. einer angenommenen vollständigen Absperrung des Grundwasserstroms bis zum Stauer erhöht sich der Aufstau / die Absenkung auf 9 cm. Bei einer Tiefenlage des Stauers von über 18m u.GOK ist diese Berechnung jedoch nur theoretischer Natur."

...

„Bei beiden Berechnungen wird i.S. eines *worst-case*-Ansatzes angenommen, dass die beiden Tiefgaragenkomplexe miteinander verbunden sind und ein zusammenhängendes Strömungshindernis darstellen. Weiterhin wird eine Grundwasserströmungsrichtung senkrecht zur maximalen Längserstreckung des Bauwerks angenommen."

...

"Die berechneten Auswirkungen liegen auch unter *worst-case*-Annahmen in jedem Fall bei wenigen Zentimetern (±0,05 m). Aus wasserwirtschaftlicher Sicht sind in diesem Falle i.d.R. keine Abhilfemaßnahmen zur weiteren Verminderung der Auswirkungen erforderlich."

Durch die Reduzierung der Baumaßnahme (gegenüber der im Gutachten von 2019 untersuchten Planung) im Ganzen, der sich daraus ergebenden ebenfalls reduzierten Ausdehnung der Tiefgaragen und in Anbetracht der Tatsache, dass die beiden TG-Komplexe eben nicht verbunden werden sollen, wird die vom Gutachter getroffene Aussage unterstützt.

SG 3 Verkehrsplanung:
Das Mobilitätskonzept wurde überarbeitet und liegt nun im endgültigen, mit dem SG Verkehrsplanung abgestimmten Stand vor.
Die im Konzept vorgeschlagenen Maßnahmen werden nun im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung wie folgt umgesetzt:
Für die notwendige Anzahl der Stellplätze für Kfz und für Fahrräder werden im Plan ebenso Festsetzungen getroffen wie für die Flächensicherung von Mobilitätsstationen, Carsharing-Plätzen uns Fahrradabstellmöglichkeiten (in Nebenanlagenzonen).
Der überwiegende Teil der vorgeschlagenen Maßnahmen ist aber in einem städtebaulichen Vertrag zu regeln, der vor Satzungsbeschluss noch zwischen der planungsbegünstigten Grundstückseigentümerin und der Stadt abzuschließen ist. Der Vertrag hat folgende Punkte zu regeln:

- Anschaffung von 2 Carsharing-Autos, 5 Lastenrädern, 5 E-Bikes, 5 Fahrradanhängern; Übernahme Grundgebühr Carsharing für 2 Jahre
- dingliche Sicherung und Errichtung von 4 Carsharing-Stellplätzen und der 2 Mobilitätsstationen mit Fahrradreparatursäule sowie einer ausreichenden Anzahl überdachter Fahrradstellplätze außerhalb der Wohngebäude bzw. Tiefgaragen
- Sicherung des Betriebes von Car- und Fahrradsharing sowie Reparatursäule (Betriebskostenübernahme durch Anbieter bzw. WEG, Refinanzierung durch Nutzungsgebühren) und der Nichtöffentlichkeit des Angebotes.

2.12 Stadt Landshut, Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz, SG Naturschutz
mit Schreiben vom 04.10.2024

Der Bebauungsplan 02-34 wurde von 2011 – 2014 aufgestellt und umfasst den Bereich eines ehemals zur Herstellung von Molkereiprodukten genutzten Gebietes. Um den veränderten Wohnansprüchen gerecht zu werden und weil ein bisher vorgesehenes Verwaltungsgebäude nicht mehr erforderlich ist, soll der Bebauungsplan vollständig umgeplant werden. Ziffer 4.1 der Begründung des Deckblatts 1 regelt, dass aus planungsrechtlicher Sicht das Deckblatt 1 nicht als Änderung des Bebauungsplanes Nr.

02-34 zu sehen ist, sondern als neuer Bebauungsplan, der den bisher geltenden Plan in seinen relevanten Teilen vollständig überdeckt.
Es ist ein beschleunigtes Verfahren nach §13a BauGB vorgesehen (der FNP soll nachträglich angepasst werden). Bei dieser Verfahrensart wird von Gesetz her regelmäßig davon ausgegangen, dass keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind, da die Eingriffe bereits kompensiert oder ohnehin zulässig sind.
FNP und LP sehen vor am Klötzlmühlbach und seine Uferzonen einen Landschaftsbestandteil zu entwickeln.

Aus naturschutzfachlicher Sicht fallen folgende wesentlichen Änderungen auf:
- Die Anmerkungen der Vorabstellungnahme zum Deckblatt 1 wurden weitestgehend umgesetzt.
- Der Geltungsbereich des Deckblatts hat sich im Vergleich zum Stand der Vorabstellungnahme so verändert, dass der im Nordosten gelegene, geplante Spielplatz nicht mehr Teil des Deckblatts ist. Hinweis: Dieser Bereich wurde durch den Bebauungsplan 02-32 überplant.
- Im Plan sind nun auch die zu erhaltenden Bestandsbäume am Klötzlmühlbach eingezeichnet. Die Zahl der neu zu pflanzenden Bäume am Klötzlmühlbach hat sich deutlich reduziert.
- Die Zahl der zu pflanzenden Bäume im Bereich der Gebäude 1-6 hat sich deutlich reduziert, da ein Großteil der Bäume in Sträucher umgewandelt wurde
- Die Zahl der zu pflanzenden Bäume im Bereich der Gebäude 10-12 hat sich geringfügig geändert, da einige Bäume in Sträucher umgewandelt wurden. Teilweise wurden ergänzend zu den Bäumen Sträucher vorgesehen.
- Flächen zur Einrichtung vom Mobilitätskonzept wurden ergänzt.
- Im Vergleich zum rechtsgültigen Bebauungsplan wurden im westlichen Bereich des Klötzlmühlbachs zwei öffentliche Spielplätze ergänzt.
- Bebauungsplan: GRZ I: 0,3; GRZ II: 0,6. Deckblatt 1: GRZ I ist 0,32, GRZ II ist 0,71.

Zu dem Bebauungsplan wird von Seiten des Naturschutzes wie folgt Stellung genommen:
- Die deutliche Reduzierung der zu pflanzenden Bäume im Vergleich zu dem bisherigen Bebauungsplan 02-34 ist naturschutzfachlich nicht gewünscht. Dies sollte angepasst werden. Insbesondere, weil auch der Landschaftsplan in diesem Bereich eine Vielzahl von Bäumen vorsieht. Die festgesetzten Strauchpflanzungen werden als Ergänzung begrüßt.
- Für das Gelände ist die Vergabe eines Kartierauftrags zur Ermittlung der Habitateignung für geschützte und seltene Arten, sowie der Erfassung von gesetzlich geschützten Biotopen vorgesehen. Dies wird von Seiten der unteren Naturschutzbehörde ausdrücklich begrüßt.
- Ggf. werden nach Vorliegen dieser Kartierergebnisse weitere naturschutzfachliche Erfordernisse offensichtlich.
- Durch das Brachliegen der Fläche, hat sich im Geltungsbereich ein höherer Vegetationsbestand entwickelt. Bei einer Ortseinsicht, konnten mehrere Röhrichtbestände auf der Fläche festgestellt werden. Auf den Luftbildern von 2013, die im städtischen GIS hinterlegt sind, sind in den heutigen Bereichen bereits deutlich vernässte Bereiche feststellbar. Röhrichte sind durch §30 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG geschützt. Für deren Beseitigung ist nach Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG i.V.m. §30 Abs. 4 BNatSchG eine Ausnahme oder Befreiung zu beantragen. Art. 23 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 ist nicht einschlägig, da es sich bei dem Deckblatt um eine vollständige Umplanung des Bebauungsplans handelt. Dass durch die geplanten Kartierungen weitere, gesetzlich geschützte Vegetationsbestände festgestellt werden, kann aktuell nicht ausgeschlossen werden.
- Wo befinden sich die Ausgleichsflächen für den rechtskräftigen Bebauungsplan 02-34? Liegen diese ggf. im Überschneidungsbereich mit dem Bebauungsplan 02-32? Sie sind planlich darzustellen.

- Auf Grund der Erhöhung der GRZ im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan ist der durch das Deckblatt 1 geplante Eingriff größer als der für den rechtskräftigen Bebauungsplan bilanzierte Eingriff. Es verbleibt somit ein nicht kompensierter Eingriff. Dies steht unserer Auffassung nach im Widerspruch zu den Voraussetzungen eines beschleunigten Verfahrens nach §13a BauGB. Hierzu bitten wir um Rückmeldung der Stadtplanung.
- Wie bereits in den bisherigen Stellungnahmen zum Bebauungsplan und zum Deckblatt geäußert, liegt der geplante Fuß- und Radweg sehr nah am Klötzlmühlbach. Die aktuelle Entfernung von mindestens 5m zum Gewässer entspricht dem Gewässerentwicklungskonzept und der Forderung zu Gewässerrandstreifen gem. Art. 16 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BayNatSchG. Grundsätzlich ist aus naturschutzfachlicher Sicht ist jedoch ein größerer Abstand von 5-10m wünschenswert. In vorliegendem Fall ist insbesondere zu befürchten, dass es ansonsten zu Beeinträchtigungen des dort im Rahmen der Biotopkartierung von 1987 erfassten Biotops kommt. Konkretere Aussagen lassen sich hierzu nach Vorliegen der Kartierergebnisse (s.o. machen).
- Am südlichen Kreuzeckweg sind Bäume als zu Fällen eingezeichnet. Die Lage der Bäume stimmt nicht mit dem Luftbild überein, sie ist zu überprüfen. Es soll geprüft werden ob die größeren Bäume nicht teilweise erhalten bleiben können.
- Gemäß der naturschutzfachlichen Stellungnahme vom 06.06.2019 sind Nistmöglichkeiten an den neuen Gebäuden zu berücksichtigen um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auszuschließen. Dies ist festzusetzen.
- Die Festsetzung einer Fassadenbegrünung (wie in den naturschutzfachlichen Vorabstellungnahmen vom 06.06.2019 und vom 22.09.2023 beschrieben) wird weiterhin gewünscht.
- Bzgl. der zwei öffentlichen Spielplätze soll auf Grund der Lage (nahe des Klötzlmühlbachs und eines amtlich kartierten Biotops) besonders Wert auf eine naturnahe Gestaltung gelegt werden.

Beschluss: 8 : 3

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahr 2014 waren ca. 92 Bäume als neu zu pflanzen festgesetzt. Der aktuelle Entwurf sieht 65 Bäume als zu pflanzen vor. Die Diffenrenz von 27 Bäumen beruht im Wesentlichen darauf, dass auf den unterbauten Flächen, also über den Tiefgaragen, die Festsetzung von Baumstandorten nicht sinnvoll erscheint, da diese dort deutlich erhöhte Anforderungen an die Tiefgaragenüberdeckung nach sich ziehen, dessen Durchsetzung langfristig nicht sichergestellt werden kann. Stattdessen wurden umfangreiche Strauchpflanzungen in die Planung aufgenommen. Hochstämmig wachsende Bäume in den nicht unterbauten Bereichen, ein zu erhaltender, gegenüber dem ursprünglichen BBP größerer Grünbestand am Südufer des Klötzlmühlbachs und umfangreiche, anwuchssichere Strauchpflanzungen im Inneren des Baugebietes werden aber trotzdem in der Gesamtbetrachtung ein gut durchgrüntes Stadtquartier entstehen lassen.
Ausgangslage für den seit 2014 rechtskräftigen Bebauungsplan war die industrielle Vornutzung mit einer fast vollständigen Versiegelung.
Der Bebauungsplan Nr. 02-34 wurde im beschleunigten Verfahren aufgestellt, da die Voraussetzungen hierfür erfüllt waren. Die zulässige Grundfläche blieb unter der für die Zulässigkeit von Bebauungsplänen der Innenentwicklung relevanten Grundfläche von 20.000m². Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Zudem konnte ausgeschlossen werden, dass Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 abgesehen. Der § 4c BauGB (Überwachung) ist nicht anzuwenden. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten waren, galten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig; der Nachweis von Ausgleichsflächen und -maßnahmen war also nicht notwendig.
Für das Deckblatt Nr. 1 gelten die selben Voraussetzungen, die wiederum erfüllt sind, weshalb im vorliegenden Änderungsverfahren ebenfalls das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden kann. Gegebenenfalls zu erwartende Eingriffe sind auch hier bereits als erfolgt oder zulässig anzusehen; ein naturschutzfachlicher Ausgleich ist weiterhin nicht notwendig.
Diese Maßgaben wurden dem SG Naturschutz per E-Mail vom 10.10.2024 bereits mitgeteilt.
Der geplante Abstand des Fuß- und Radweges zum Klötzlmühlbach ermöglicht es, den Weg auch als Pflegeweg für den Bach zu nutzen. Insofern stellt der gewählte Abstand einen Kompromiss zwischen den erstrebenswerten Funktionen des Weges dar.
Die am südlichen Kreuzeckweg als zu fällen gekennzeichneten Bäume wurden hinsichtlich ihrer Lage überprüft (Ergebnis der topografischen Geländeaufnahme des Verm.-Büros Endemann) überprüft. Die Planzeichnung wurde in Folge korrigiert. Die an der Westseite des Kreuzeckweges angeordneten Stellplätze wurden um 75 cm zum neuen Gebäude hin verschoben. Dadurch konnten vier Bäume als zu erhalten festgesetzt werden.
Im Zuge des Verfahrens wurden im Herbst 2024 eine Ermittlung des Habitatpotenzials für saP-relevante Arten, eine Biotopbaumkartierung und eine Erfassung und Bewertung der Biotop-Nutzungstypen durchgeführt. Das Ergebnis bezüglich der Biotop-Nutzungstypen lautet wie folgt:
„Da die Vegetation auf einem Großteil der Untersuchungsfläche kurz vor dem Geländetermin durch verschiedene Maßnahmen komplett verändert und teils zerstört wurde, konnte fachlich eine nur stark eingeschränkte Erfassung der vorkommenden Biotop- und Nutzungstypen durchgeführt werden. Weitgehend unverändert blieb nur der Klötzlmühlbach mit dem gewässerbegleitenden Gehölzsaum. Der Bach selbst ist zwar aufgrund der gewässerbaulichen Maßnahmen als deutlich verändertes Fließgewässer (F13-FW00BK) einzustufen, das aber dennoch gesetzlich geschützt ist. Der Biotopcharakter des Bachs und des Gehölzsaums, der 1987 in der amtlichen Biotopkartierung festgestellt wurde, ist nach wie vor gegeben. Zusammen bilden Bach und Gehölzsaum gerade im dicht bebauten Innenbereich eine markante ortsbildprägende und biotopverbindende Struktur, die unbedingt erhalten werden muss. Infolge der durchgeführten Maßnahmen wurde ein gesetzlich geschütztes Großröhricht der Verlandungsbereiche (R123-VH00BK), das sich an der Nordwestseite des UG im Umgriff einer dauerhaft vorhandenen Wasserfläche entwickelt und etabliert hat, komplett zerstört. Durch Baggerarbeiten wurde die Rhizome der noch erkennbaren Röhrichtpflanzen (v.a. Rohrkolben und Schilf) vollständig ausgegraben und auf Haufen zum Abtransport gelagert. Die restlichen Flächenanteile sind zum einen in den gehölzarmen Arealen den Ruderalflächen im Siedlungsbereich (P432, P433) und zum anderen in den gehölzdominierten Arealen den initialen Gebüschstadien auf anthropogenen Sekundärstandorten (B13) zuzuordnen. Es war aber nicht mehr möglich die einzelnen Flächenanteile festzustellen und grafisch abzugrenzen, was für die Ermittlung der Wertpunkte nach BayKompV für die Eingriffsbilanzierung notwendig wäre. Abschließend kann festgestellt werden, dass der Untersuchungsbereich großflächig verändert und die Vegetationsbestände stellenweise zerstört wurden, jedoch waren höchstwahrscheinlich bis auf die gesetzlich geschützten Röhrichtbestände und die ausgeprägte Wasserfläche, keine weiteren gesetzlich geschützte Biotoptypen vorhanden."

Daneben wurden zum einen alle saP-relevanten Tierarten ermittelt, die innerhalb der saP-Abschichtungsliste für das Stadtgebiet von Landshut mit Vorkommen angegeben und mit Fortpflanzungs- und Ruhestätten erwartet werden können und zum anderen geklärt, ob sich im Geltungsbereich an den Bäumen Habitatstrukturen für artenschutzrechtlich relevante Tierarten befinden. Habitatpotentiale wurden für Fledermäuse, Biber, mehrere Reptilien und Amphibien, Bachmuscheln sowie einige Vorgelarten ermittelt. Ergebnis der Biotopbaumkartierung war, dass Vorkommen von Altbäumen mit Strukturmerkmalen wie Spechthöhlen, ausgefaulten Astbruchstellen, größeren Rindenabplattungen usw., im Geltungsbereich auf den nordöstlichen Rand beschränkt sind. Hier stocken am Ufer des Klötzlmühlbachs mehrere ältere Laubbäume, die eine qualitativ höherwertige Quartier- oder Brutplatzeignung besitzen. Alle übrigen Bäume, die noch keine Höhlen oder vergleichbare Strukturen aufweisen, können weitgehend als sogenannte Biotopbaumanwärter beschrieben werden. Bei diesen Bäumen ist zu erwarten, dass in absehbarer Zukunft entsprechende Strukturen entstehen. An 8 der kontrollierten Bäume des klar abgrenzbaren Bestandes am Bach wurden teilweise Strukturen von höherer Qualität festgestellt. An 4 Bäumen (Birke, abgestorbene Erle, Ahorn und Esche) konnten Spechthöhlen, eine Stammfußhöhle sowie Kleinhöhlen festgestellt werden. An einem Ahorn existiert eine tiefere Blitzrinne an einem Seitenast und an einer Eiche und einer Esche fanden sich größere Rindenabplattungen. Zwei weitere Bäume besitzen kleinere Mangelstrukturen wie Spalten und Nischen. Vogelnester wurden nicht festgestellt werden. Kurz vor Durchführung der beauftragten Leistungen zur Aufnahme der Vegetation wurde der gesamte Vegetationsbestand auf der Fläche beseitigt. Aufgrund der massiven Maßnahme innerhalb des Geltungsbereichs kann es zu einer Beeinträchtigung mehrerer saP-relevanter Tierarten(gruppen) gekommen sein. Insbesondere sind hier die Artengruppen Amphibien, Reptilien und Vögel zu nennen.
Daraus abgeleitet hat das Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz, SG Naturschutz folgende Vorgehensweise definiert:

- Gebäudebrüter: Vor dem Abriss des im Süden des Geländes befindlichen Gebäudes (ehemaliges Bürogebäude der [redacted]) ist durch eine Fachperson eine Kartierung zum Bestand an Gebäudebrütern und Fledermausarten durchzuführen. Dies wird im Deckblatt Nr. 1 festgesetzt. Ob und wenn ja in welchem Umfang ein Ausgleich für zerstörte Habitate besteht, wird im Rahmen einer Einzelfallanordnung durch die Untere Naturschutzbehörde der Stadt Landshut festgelegt. Der Erfassung erfolgt im Winterschlaf, sowie in der aktiven Phase bis nach der Wochenstubenzeit Ende September.
- Amphibien: Das Stillgewässer im Nordwesten des Geltungsbereichs ist vor dessen Beseitigung durch eine Fachperson auf Amphibienvorkommen zu untersuchen. Hierzu ist das Gewässer während der Wanderungszeit von Amphibien (je nach Witterung Ende Januar bis Ende April) mit einem Amphibienzaun und Fallen zu umzäunen, um einwandernde Amphibien abzusammeln. Der Zaun ist 1 – 2 x täglich zu kontrollieren. Gefangene Tiere sind unverzüglich in geeignete Ersatzquartiere zu verbringen. Für streng geschützte Arten ist sicherzustellen, dass die Ersatzquartiere zuvor unbesetzt waren.
- Reptilien: Die kiesigen Böschungsbereiche sind vor weiteren Eingriffen durch eine Fachperson auf Vorkommen von Zauneidechsen zu untersuchen. Die Erfassung und ggf. Verbringung von Einzeltieren in bisher unbesetzte Ersatzquartiere erfolgen nach dem Aufwachen der Zauneidechsen (je nach Witterung ca. Ende April bis Ende Mai). Ein ausgewählter Abschnitt an der Südexponierten Böschung ist hierfür zu zäunen.
- Die Maßnahmen für die Amphibien und Reptilien werden vor Rechtskraft des Deckblattes Nr. 1 abgeschlossen.
- Biotopbäume: Die Gehölze entlang des Klötzlmühlbachs sind während der gesamten Bauphase vor Beschädigungen zu schützen. Hierzu ist nach der Geländeauffüllung ein fest im Boden verankerter Bretterzaun im Kronentraufbereich zzgl. 1,5, m zu errichten. Die Gehölze entlang des Klötzlmühlbaches dürfen

während der Vogelschutzzeit nicht durch Strahler beleuchtet werden. Dies wird auch im Deckblatt Nr. 1 festgesetzt.

Von der Festsetzung einer Fassadenbegrünung wird weiterhin 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 beiden bisher festgesetzten öffentlichen Spielplätze (nördlich der Parzellen 1 und 3) wurden aufgrund der Festsetzungen von zwei öffentlichen Spielplätzen im Bebauungsplan Nr. 02-32 „Zwischen Brauneckweg und Klötzlmühlbach" unmittelbar nordwestlich auf der Nordseite des Klötzlmühlbaches und im Osten des Planungsgebietes durch einen privaten Spielplatz westlich der Parzelle 1 ersetzt. Dadurch konnte der Pflegeweg entlang des Baches noch weiter von diesem abgerückt werden, was aus naturschutzfachlicher Sicht zu begrüßen ist.

2.13 Stadt Landshut Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz, SG Umweltschutz
mit Schreiben vom 04.10.2024

Klimaschutzmanagement:
Die vorgesehene Nachverdichtung und großflächige Unterbauung durch Tiefgaragen führt grundsätzlich zu einer Verschlechterung der mikroklimatischen Situation im Geltungsbereich und der angrenzenden Bereiche. Folgendes ist zu beachten, um die negativen Auswirkungen wesentlich zu verringern:

- Das vorliegende Deckblatt sieht deutlich weniger Baumpflanzungen vor als der gültige Bebauungsplan. Dies verschlechtert die mikroklimatische Situation und sollte daher geändert werden. Auf den unterbauten Flächen wird im Deckblatt vollständig auf Baumpflanzungen verzichtet. Es sind dort lediglich Strauchpflanzungen vorgesehen. Bäume beeinflussen das Mikroklima positiv. Sträucher können hierfür keinen Ersatz, sondern lediglich eine Ergänzung darstellen. Es wird daher gefordert, dass auch auf den unterbauten Freiflächen Baumpflanzungen vorgesehen werden. Um auf den Tiefgaragen hochwertige Pflanzenstandorte zu schaffen, auf denen alterungsfähige Bäume etabliert werden können, ist die die Vegetationstragschicht im Bereich der Baumpflanzungen punktuell auf 1 m zu erhöhen.
- Bei Neupflanzungen auf nicht unterbauten Standorten sollte mind. jeder dritte Baum ein Baum 1. Ordnung sein, um das sommerliche Mikroklima im Gebiet bestmöglich durch Verdunstung und Schattenwurf zu verbessern.
- Für größere fensterlose Fassadenflächen sollte eine Fassadenbegrünung festgesetzt werden
- Für die vorgesehenen Carports sowie Dächer von Nebenanlagen und Mobilitätsstationen sind begrünte Flachdächer (extensive Dachbegrünung, 10 cm Substratstärke) festzusetzen. Es sollte ferner darauf hingewiesen werden, dass gemäß Freiflächengestaltungssatzung auch Flachdächer von Tiefgaragenzufahrten extensiv zu begrünen sind.

Des Weiteren wird auf Folgendes hingewiesen:

- Der Planentwurf sieht eine „Erdgasleitung neu" vor. Aufgrund der seit Aufstellung des gültigen Bebauungsplans verschärften Klimaschutzziele und diesbezüglicher gesetzlichen Regelungen, erscheint es unwahrscheinlich, dass ein Ausbau des Gasnetzes erfolgen wird.
- Der Bausenat hat zur Aufstellung eines Deckblatts für den BPlan 02-34 am 28.06.2019 u.a. folgenden Beschluss gefasst: „Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist zu prüfen, ob eine Nahwärmeversorgung für das

Gebiet in Betracht kommt." Die Ergebnisse der Prüfung sollten ggf. im Plan berücksichtigt und dargestellt werden (Energiezentrale, Leitungstrassen, ...). Bei Entwicklung eines Wärmeversorgungskonzepts für das Gebiet sollte geprüft werden, ob eine thermische Nutzung des Grundwassers aus Grundwasserreinigungsanlagen über Wärmepumpen möglich ist.

- Das Mobilitätskonzept sieht vor, dass (Lasten-)Fahrräder für das bestehende Fahrradverleihsystem erworben werden. Es wird darauf hingewiesen, dass das aktuelle Fahrradverleihsystem derzeit lediglich im Rahmen einer zweijährigen Testphase betrieben wird und daher eher nicht für ein langfristiges Mobilitätskonzept eingeplant werden sollte.

Immissionsschutz:

Das Planungsvorhaben liegt im Umfang des Bebauungsplans Nr. 02-34 „Zwischen Klötzlmüllerstraße und Klötzlmühlbach", der 2014 in Kraft trat. Durch das Deckblatt 1 wird dieser Bebauungsplan geändert (Unterlagen Stand 19.07.2024).
In der Vorabstellungnahme vom 09.08.2019 wurde angemerkt, dass das Verkehrsgutachten der Hoock Farny Ingenieure (vom 20.08.2012) angepasst werden muss. Unter anderen sollte der vor Ort bestehende Verkehr, die Tiefgarage sowie die oberirdisch angeordneten Stellplätze im Gutachten auf schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche und/oder Luftschadstoffe betrachtet werden. Dem Containerstandplatz konnte aus immissionsschutzfachlicher Sicht nicht zugestimmt werden.
Das immissionsschutztechnische Gutachten der inzwischen umbenannten Hoock & Partner Sachverständige PartG mbB wurde am 19.01.2022 aktualisiert.
Bezüglich des Verkehrs an der Klötzlmüllerstraße wird belegt, dass der tagsüber in einem allgemeinen Wohngebiet anzustrebende Orientierungswert von 55 dB(A) vor den Südfassaden der Bauparzelle 10 – 12 überschritten wird. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 59 dB(A) bleibt eingehalten. Es besteht somit keine Notwendigkeit von Schallschutzmaßnahmen für die Außenwohnbereiche festzusetzen.
In der Nachtzeit wird der Orientierungswert von 45 dB(A) an den südlichen und abschnittsweise an der Ost- und Westfassade der Bauparzellen 10 – 12 überschritten. Vor der Südfassade wird der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 49 dB(A) ebenfalls überschritten. Es wird daher eine lärmabgewandte Grundrissorientierung für nachts schutzbedürftige Aufenthaltsräume auf den Parzellen 10 – 12 festgesetzt. Sollte eine lärmabgewandte Grundrissorientierung nicht umsetzbar sein, sind die nachts schutzbedürftigen Aufenthaltsräume, die nicht über die Nord-, Ost- oder Westfassade belüftet werden können, mit schallgedämmten Belüftungssystemen auszustatten. Somit wird ein gesunder und ungestörter Schlaf sichergestellt.

Bezüglich der Nutzung der Tiefgarage und der oberirdischen Stellplätze wurde festgestellt, dass die in einem allgemeinen Wohngebiet zulässigen Immissionsrichtwerte am Tag von 55 dB(A) und in der Nacht von 40 dB(A) der TA Lärm an allen schutzbedürftigen Nutzungen in der Nachbarschaft (außerhalb des Umgriffs des Bebauungsplans) eingehalten werden.
Laut der Sitzungsniederschrift des Bausenats vom 19.07.2024 soll der Containerstandplatz in den Geltungsbereich des benachbarten Bebauungsplans Nr. 02-32 übernommen werden. Aus diesem Grund wir unsererseits bei dieser Deckblattänderung nicht mehr darauf eingegangen.

Aus Sicht des Immissionsschutzes sollten zusätzlich in der weiteren Planung folgende Punkte beachtet werden:
Beim Planvorhaben ist eine Tiefgarage geplant. Bei der natürlichen Belüftung einer Tiefgarage ist ein 2,50 m Mindestabstand von den Lüftungsöffnungen zu den schutzbedürftigen Immissionsorten zu gewährleisten. Anhand der uns vorliegenden Pläne mit Stand vom 19.07.2024 ist nicht ersichtlich, wo die

Tiefgaragenlüftungsöffnungen angeordnet werden. Aus diesem Grund wird von uns ein allgemeiner Festsetzungsvorschlag formuliert:

- Natürliche Belüftung: Tiefgaragen-Lüftungsöffnungen sind 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 den schutzbedürftigen Nutzungen muss eingehalten werden.
- Mechanische Belüftung: Die Tiefgaragenlüftungsanlagen und andere betriebstechnische Einrichtungen einschließlich zugehöriger Aggregate sind gemäß dem Stand der Lärmschutztechnik zu errichten, zu betreiben und zu warten.
- Insbesondere sind die Lüfter und Antriebsaggregate soweit als möglich zu kapseln bzw. in lärmarmer Ausführung vorzusehen sowie körperschall- und schwingungsisoliert aufzustellen. Die Abluftführung der mechanischen Belüftung der Tiefgarage ist nach dem Stand der Technik auszuführen.

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.

Zusätzlich sollen aus Sicht des Immissionsschutzes noch die nachfolgenden allgemeinen Festsetzungsvorschläge und Hinweise aufgenommen werden:

- Die Luftschalldämmungen der Umfassungsbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen den diesbezüglich allgemein anerkannten Regeln der Technik genügen. In jedem Fall sind die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß der gültigen DIN 4109-1 zu erfüllen.
- Alle geräuschemittierenden Anlagenteile, Aggregate und Spielgeräte sind entsprechend dem Stand der Technik zur Lärmminderung zu errichten, zu betreiben und zu warten.
- Hinweis: Bei der Errichtung der Trafostation ist darauf zu achten, dass die in der 26. BImSchV vorgegebenen Grenzwerte für die elektrische Feldstärke und die magnetische Flussdichte, an den nächstgelegenen Immissionsorten nicht überschritten werden.

Sollten PV-Anlagen zulässig oder angedacht sein, so ist die nachfolgende Festsetzung hinzuzufügen:

- Photovoltaikanlagen sind so zu errichten und zu betreiben, dass an den maßgeblichen benachbarten Immissionsorten keine erheblichen Belästigungen durch Lichtimmissionen (z.B. Blendwirkung) auftreten.
- Hinweis: Die Blendeinwirkungen können durch geeignete Modulausrichtung, Modulneigung und/oder Fabrikat der Module (reflexionsarm) beeinflusst bzw. gewährleistet werden.
- Die Beurteilung der Blendeinwirkung erfolgt nach der „Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen" der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) vom 13.09.2012)

Unter „C: Textliche Festsetzungen zur Bebauung" sollen folgende Änderungen (rot markiert) vorgenommen werden:

3.1 Schallschutz: Grundrissorientierung
Wohnungsgrundrisse sind so zu organisieren, dass in den Südfassaden mit Planzeichen 10.1 markierten Fassadenbereichen der Wohngebäude in den Parzellen 10 -12 (Erdgeschoss bis zweites Obergeschoss) keine zum Öffnen eingerichteten Außenbauteile (z.B. Fenster, Türen) zu liegen kommen, die zur Belüftung zum Schlafen dienender Aufenthaltsräume notwendig sind. Sollte dies im Einzelfall nicht möglich sein, sind diese zum Schlafen dienenden Aufenthaltsräume mit automatischen, schallgedämmten Belüftungsanlagen/-systemen/oder-führungen auszustatten, sodass ausreichend niedrige Innenpegel sichergestellt werden können. Deren Betrieb muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen. Ausnahmsweise können auch andere bauliche Lärmschutzmaßnahmen zugelassen werden, wenn diese nachweislich schallschutztechnisch gleichwertig sind.

3.2 Schallschutz: Luftwärmepumpen
Die durch den Betrieb einer Wärmepumpe verursachten Beurteilungspegel, dürfen an den nächstgelegenen Immissionsorten die folgenden, um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Fassung vom 26.08.1998, zuletzt geändert durch AVV vom 01.06.2017) nicht überschreiten:
Immissionsorte im WA:
tags (06:00 Uhr - 22:00 Uhr): 49 dB(A);
nachts (22:00 Uhr - 06:00 Uhr): 34 dB(A)
Die Wärmepumpen sind nach dem Stand der Lärmschutztechnik zu errichten. Bei der Aufstellung von Wärmepumpen sind Schall-Reflexionen zu vermeiden. Die Abluft darf nicht auf das nachbarschaftliche Grundstück oder auf öffentliche Verkehrsflächen geführt werden.
Die TA Lärm kann beim Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung eingesehen werden.

Altlasten/Abbruch:
1.) Bzgl. dem Satz „Die ehemals vorhandene Altlasten wurden gemäß dem Bescheid der Stadt Landshut vom 13.12.2012 genehmigten Sanierungsplan vom 23.11.2012 saniert." im textlichen Hinweis 10 zur Bebauung im Plan:
Die Sachbearbeitung weist daraufhin, dass weiterhin davon auszugehen, dass noch „Rest"-Altlasten im Bebauungsplanumgriff existieren. Über die genaue reale Menge an PCB-Restbelastungen im Boden kann keine Aussage getroffen werden. Die im Gutachten von 16.09.2021 genannten Restbelastungen schließen nur bekannte Restbelastungen mit ein. Im Rahmen der Sanierung auf dem Anwesen der Klötzlmüllerstraße 148 wurde im Jahr 2022 bereits eine weitere Restbelastung auf dem Grundstück der Klötzlmüllerstraße 140 entdeckt. Bzgl. dieser liegt eine mündliche Zusage zur Sanierung vor.

2.) Bzgl. der Begründung Kapitel 7 Versickerung, Grundwassernutzung Satz „Bei der Sanierung des Grundwassers konnte der ursprünglich angestrebte Zielwert bisher nicht an jeder Messstelle erreicht werden." Das Grundwasser wurde nicht saniert. Es fand eine Bodensanierung statt.

3.) Es wird auf den Beschluss des gemeinsamen Bausenats und Umweltsenats vom 19.07.2024 hingewiesen. „Vor der Klärung aller offenen Fragen ist das Bauleitplanverfahren nicht abzuschließen." Das Umweltamt befindet sich momentan im Austausch mit allen Beteiligten. Insbesondere besteht seitens der ehemaligen Nutzerin – [redacted] – keine Bereitschaft ein langfristiges Monitoring durchzuführen, obwohl dies sogar von Seiten des beauftragten Gutachterbüros ausdrücklich befürwortet wird. Hier ist ggf. eine Anordnung durch das SG Umweltschutz zu treffen. Hier wurde bereits angekündigt, dass eine Anordnung beklagt werden wird.

4.) Gemäß dem Bebauungsplan sind am Klötzlmühlbach Sitzstufen am Bach eingeplant. Eine nähere Beschreibung zur Nutzung der Sitzstufen und des daran anschließenden Klötzlmühlbachs ist in den Unterlagen nicht enthalten. Aus der Sitzungsniederschrift lässt sich ableiten, dass die Sitztreppen-Anlage die Erlebbarkeit des Bachlaufs und die Attraktivität der Uferzone fördern soll.

Durch folgende Möglichkeiten könnte PCB u.a. im Laufe der Zeit in den Klötzmühlbach gelangt sein:
- Durch kontaminiertes Löschwasser beim Großbrand im Jahr 1960
- Allgemein durch unsachgemäßen Gebrauch mit Abwässern und mit PCB-haltigen Stoffen durch [redacted] während des Betriebs
- Durch Umlagerungsprozesse des kontaminierten Bodens bei Bau/Abriss der Gebäude (Stäube)
- Durch die im Jahr 2019 durchgeführte Bauwasserhaltung, bei der ungereinigtes Grundwasser nach zwei Absetzbecken in den Klötzlmühlbach geleitet wurde.

Aufgrund der chemischen und physikalischen Eigenschaften der Stoffgruppe PCB ist PCB in einem Oberflächengewässer hauptsächlich im Schwebstoffanteil sowie im Sediment von diesem zu finden. Der Gehalt im Freiwasser ist vernachlässigbar. Angesichts der sehr guten Fettlöslichkeit zeigt PCB eine ausgeprägte Tendenz zur Bioakkumulation.

Von Seiten der Sachbearbeitung Bodenschutz wird die Erlebbarkeit des Baches daher kritisch gesehen, da dies auch zu einer Nutzung eines möglicherweise kontaminierten Gewässerabschnittes einlädt. Es wurden hierzu Stellungnahmen des Gesundheitsamt Landshut und des WWA Landshut eingeholt. Das Wasserwirtschaft fordert in ihrer, dass die zukünftigen zugänglichen Bereiche zum Gewässer vorsorglich auf PCB zu untersuchen sind. Die Stellungnahmen beider Fachbehörden liegen bei.

Wasserrecht, fachkundige Stelle:
Keine Äußerung

Beschluss: 7 : 4

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu Klimaschutzmanagement:
Im rechtskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahr 2014 waren ca. 92 Bäume als neu zu pflanzen festgesetzt. Der aktuelle Entwurf sieht 59 Bäume als zu pflanzen vor. Die Differenz von 33 Bäumen beruht im Wesentlichen darauf, dass auf den unterbauten Flächen, also über den Tiefgaragen, die Festsetzung von Baumstandorten nicht sinnvoll erscheint, da diese dort deutlich erhöhte Anforderungen an die Tiefgaragenüberdeckung nach sich ziehen, dessen Durchsetzung langfristig nicht sichergestellt werden kann. Stattdessen wurden in diesen Bereichen umfangreiche Strauchpflanzungen in die Planung aufgenommen. Bei der Neupflanzung von Bäumen auf nicht unterbauten Standorten Bäume 1. Ordnung auszuwählen ist aus Sicht des Mikroklimas nachvollziehbar und sinnvoll. Die entsprechende Festsetzung 2.4 zur Grünordnung wurde ergänzt. Von der Festsetzung einer Fassadenbegrünung wird weiterhin 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. Um die extensive Begrünung der Dächer von Carports, Nebenanlagen, Mobilitätsstationen und auch der Tiefgaragenzufahrten zu gewährleisten wurde festgesetzt, dass alle Flachdächer mit einer extensiven Dachbegrünung mit einem zweischichtigen Aufbau bestehend aus Drän- und

Substratschicht und einer gemischten Begrünung aus Sedum, Kräutern und Gräsern zu versehen sind. Sie sind als Retensionsdächer auszubilden.
Als Schichtstärke wird dabei eine Höhe von mind. 12cm festgesetzt.

Erdgasleitung / Fernwärme / Nahwärmekonzept / thermische Nutzung Grundwasser:
Im Zuge des Abbruchs der ehemaligen Produktionshallen und betrieblichen Einrichtungen sowie der daran sich anschließenden Bodensanierungsarbeiten wurde eine Bypass-Leitung des bestehenden Erdgasnetzes stillgelegt und inzwischen entfernt. Die in der Planzeichnung bisher noch enthaltene „Ersatz-Leitung" sollte den Netzschluss nach Fertigstellung der neuen Erschließungsanlagen wieder gewährleisten. Den inzwischen verschärften Klimazielen und diesbezüglicher gesetzlicher Regelungen entsprechend wird diese Ersatzleitung nicht mehr festgesetzt. Rückfragen bei den Stadtwerken Landshut ergaben, dass diese Leitung nicht mehr benötigt wird und die Versorgung des Baugebietes mit Erdgas nicht mehr vorgesehen ist. Die Leitung wird nicht mehr dargestellt.
Die nächstgelegene Anschlussmöglichkeit an das, sich im Ausbau befindliche Fernwärmenerz der Stadtwerke Landshut befindet sich in ca. 2 km Entfernung. Ein Anschluss der Bauflächen an das Fernwärmenetz ist gemäß Auskunft der Stadtwerke vom 31.10.2024 in den nächsten 10 Jahren nicht vorgesehen.

Die Anschaffung von zunächst zwei Lastenfahrrädern erfolgt durch die planungsbegünstigten Grundstückseigentümer. Die Verfügbarkeit von Lastenfahrrädern ist ein wichtiger Bestandteil des erstellten Mobilitätskonzeptes. Sollte die zweijährige Testphase des Fahrradverleihsystems auslaufen und dieses (städtische) System nicht weitergeführt werden, ist der Betrieb der beiden Räder, wie im Übrigen auch der anderen Bestandteile des Mobilitätskonzeptes, nicht zwingend an die Mitwirkung der Stadt gebunden. Betreiber (und im juristischen Sinne Verantwortliche) eines Mobilitätskonzeptes können Einzelpersonen, Eigentümergemeinschaften, Hausverwaltungen oder ein eigens hierfür gegründeter Verein (z.B. aus den Nutzern des Konzeptes) sein. Die Sicherung der Umsetzung des Mobilitätskonzeptes wird im städtebaulichen Vertrag geregelt.
Zu Immissionsschutz:
Die Festsetzungen zum Schallschutz wurden komplett neu aufgesetzt. Hierbei wurden die Festsetzungen aus dem Deckblatt Nr. 5 zum Bebauungsplan Nr. 02-62/1a „Südlich Klötzlmüllerstraße - Verlängerung Sylvensteinstraße" entsprechend in das vorliegende Deckblatt Nr. 1 übertragen, da die geplante Bebauungsstruktur und die Verkehrslärmsituation in beiden Planungsgebieten vergleichbar sind. Dabei wurden auch Mängel in der Bestimmtheit sowie dynamische Verweise an bauplanungsrechtliche Anforderungen angepasst. Die textlichen Festsetzungen zum Immissionsschutz lauten nun daher wie folgt:

„4. Immissionsschutz (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
4.1 Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen nach Nr. 7 der DIN 4109, Januar 2018, Schallschutz im Hochbau vorzusehen.
4.2 In den gem. Planteil festgesetzten Bereichen mit Beurteilungspegeln durch Verkehrslärm von mehr als 64/54 dB(A) Tag/Nacht ist die Anordnung von lüftungstechnisch notwendigen (öffenbaren) Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume von Wohnungen (Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer) nach DIN 4109 nur zulässig,
- wenn entweder die betroffenen Räume über ein weiteres Fenster an einer lärmabgewandten Gebäudeseite (Beurteilungspegel ≤ 64/54 dB(A) Tag/Nacht) belüftet werden können oder
- wenn durch Schallschutzkonstruktionen bzw. nach DIN 4109 nicht schutzbedürftige Vorräume (z.B. Schallschutzloggia, Laubengang, vorgehängte oder mehrschalige Fassade) nachgewiesen werden kann, dass vor den notwendigen Fenstern dieser

Aufenthaltsräume ein Verkehrslärm-Beurteilungspegel von 59/49 dB(A) Tag/Nacht nicht überschritten wird.
Abweichend von Satz 1 sind in den betroffenen Bereichen auch solche Schallschutzkonstruktionen bzw. nicht schutzbedürftige Vorräume zulässig (Kastenfenster, Kaltloggien o.Ä.), die bei teilgeöffneten Fenstern einen mittleren Innenpegel (LA,m) von nicht mehr als 30 dB(A) nachts innerhalb des Aufenthaltsraumes sicherstellen.
4.3 Zur erforderlichen Belüftung sind bei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Wohnungen im Sinne der DIN 4109, die Fenster aufweisen, an denen der Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 59 dB(A) tags oder 49 dB(A) nachts überschritten wird, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen vorzusehen. Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder andere technisch geeignete Maßnahmen zur Belüftung sind beim Nachweis des erforderlichen Schallschutzes gegen Außenlärm zu berücksichtigen und können entfallen, sofern der betroffene Aufenthaltsraum durch ein weiteres Fenster an einer lärmabgewandten Gebäudeseite, an dem ein Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 59/49 dB(A) tags/nachts nicht überschritten wird, belüftet werden kann. Bei der Auswahl der Lüftungseinrichtungen ist darauf zu achten, dass auch durch den Betrieb der Lüftungseinrichtung selbst, der je nach Nutzung des Raumes erforderliche Innenpegel im schutzbedürftigen Aufenthaltsraum sichergestellt wird.
4.4 Die Tiefgaragenrampe ist in das Gebäude zu integrieren oder einzuhausen. Die Einhausung der Rampe hat ein Schalldämmmaß von RW = 25 dB aufzuweisen. Bei der Errichtung von Tiefgaragen-ein- und -ausfahrten sind lärmarme Entwässerungsrinnen sowie Garagentore zu verwenden, die dem Stand der Lärmminderungstechnik zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Deckblattes Nr. 1 entsprechen. Zum Schutz vor Lärm sind die Wände und Decken der Tiefgaragenzu- und -ausfahrt innenseitig schallabsorbierend auszuführen.
4.5 Tiefgaragen-Lüftungsöffnungen sind so anzuordnen, dass vom Rand von Abluftschächten/-öffnungen der Tiefgarage bis zum Rand von schutzbedürftigen Nutzungen (Fenster von Schlaf- und Aufenthaltsräumen; Außenwohnbereiche wie Terrassen / Balkone / Loggien; Aufenthaltsbereiche im Freien wie Spielplätze / Spielwiesen / Sitzgelegenheiten) ein Mindestabstand von 2,50 m eingehalten wird. Maschinell erfasste Tiefgaragenabluft ist über Dach in die freie Luftströmung abzuleiten. Lärmerzeugende Teile von Tiefgaragenlüftungsanlagen sind im Gebäude anzuordnen und von Lüftungs- bzw. Absaugkanälen sowie vom Baukörper schwingungstechnisch zu entkoppeln.
4.6 Die durch den Betrieb einer Wärmepumpe verursachten Beurteilungspegel, dürfen an den nächstgelegenen Immissionsorten die folgenden, um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Fassung vom 26.08.1998, zuletzt geändert durch AVV vom 01.06.2017 nicht überschreiten:
Immissionsorte im WA:
tags (06:00 Uhr - 22:00 Uhr): 49 dB(A)
nachts (22:00 Uhr - 06:00 Uhr): 34 dB(A)
Bei der Aufstellung von Wärmepumpen sind Schall-Reflexionen zu vermeiden. Die Abluft von Wärmepumpen darf nicht auf nachbarschaftliche Grundstücke geführt werden. Die TA Lärm kann beim Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung eingesehen werden.
4.7 Alle geräuschemittierenden Anlagenteile und Aggregate sind entsprechend dem Stand der Technik zur Lärmminderung zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Deckblattes Nr. 1 zu errichten.
4.8 Bei der Beleuchtung von privaten Flächen sind abgeschirmte Leuchten zu verwenden, deren Leuchtkegel in Richtung Boden ausgerichtet ist. Zulässig ist eine Beleuchtungsstärke von max. 5 Lux für Weg- und Zugangsbeleuchtung, max. 10 Lux für Hof- und Parkplatzbeleuchtung. Zu verwenden sind dabei Leuchtmittel mit geringem Anteil an UV- und Blaulicht wie z.B. bernsteinfarbene bis warm-weiße LED (Orientierung: Farbtemperatur 1700 bis 2400 Kelvin, max. 3000 Kelvin). Es sind

Leuchtdichten von max. 50cd/m² für kleinflächige Anstrahlungen bzw. selbstleuchtende Flächen mit weniger als 10m2 bzw. Leuchtdichten von max. 2cd/m² für Anstrahlungen bzw. selbstleuchtende Flächen mit mehr als 10m² zulässig. Hintergründe sind dunkel zu halten. Leuchten zu Dekorationszwecken wie beispielsweise Kugellampen und Strahler, die Bäume, Fassaden oder Fahnen beleuchten, sind nicht zulässig. Ausgenommen ist dabei explizit die Weihnachtsbeleuchtung. Leuchtmittel mit weniger als 50 Lumen bleiben hierbei außer Acht."

Zu Altlasten/Abbruch:
Zu 1.) Im Zuge der Bodensanierung wurde Bodenmaterial im stark kontaminierten Bereich bis auf eine Tiefe von 389,7 m ü.NN abgetragen. Oberhalb dieses Referenzniveaus von 389,7 m ü. NN verbleiben an der westlichen Grundstücksgrenze noch geringe Restbelastungen an PCB. Mit den früheren Eigentümern wurde vereinbart, dass die belasteten Böden entfernt werden. Eine entsprechende bindende Regelung (Vertrag) ist in Vorbereitung. Der Erfolg ist dann durch entsprechende Wand- und Sohlbeprobungen nachzuweisen.
Es kann zudem aufgrund der im Boden heterogen verteilten Schadstoffsituation fachlich nicht ausgeschlossen, dass neben den bekannten noch weitere nicht bekannte Restbelastungen bestehen. Für alle Aushubarbeiten ist daher eine fachtechnische Aushubüberwachung erforderlich, welche die Aushubarbeiten begleitet. Für den Aushub ist ein Konzept zur Deklaration, Zwischenlagerung und Entsorgung (Entsorgungskonzept) der Unteren Abfallrechtsbehörde vorzulegen. Zur Beweissicherung der Belastungssituation sind von einem fachlich geeigneten Gutachter an den Sohlen und Rändern der durch den Aushub im Untergrund entstandenen Hohlformen Beweissicherungsproben in enger Abstimmung mit dem Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz zu entnehmen und laborchemisch zu untersuchen. Bei Verdacht sind weitere Parameter zu untersuchen. In einem Abschlussbericht sind die entsorgten Aushubmassen und deren Entsorgung 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.

Zu 2.) Die Begründung wurde entsprechend in Punkt 7 korrigiert.

Zu 3.) Vorliegend soll für das Bauleitplanverfahren ein erneuter Billigungsbeschluss gefasst werden. Von Seiten des Amtes für Umwelt-, Klima- und Naturschutz ist vorgesehen, den Beschluss vom 19.07.2024 in der Sitzung des Umweltsenates am 28.04.2025 umzusetzen. Der Satzungsbeschluss zum Deckblatt Nr. 1 wird nicht vor dieser Behandlung im Umweltsenat erfolgen.

Zu 4.) Im E-Mail-Verkehr zwischen dem Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz, dem Gesundheitsamt Landshut und dem Wasserwirtschaftsamt Landshut in der Zeit vom 02.09.2024 bis 24.09.2024 wurde die Vorgehensweise diskutiert, die beschritten werden sollte, wenn die im Bebauungsplan enthaltenen 2 Sitzstufen-Anlagen am Bach eingerichtet werden. Aus allgemein fachlicher Sicht und zur Absicherung der Stadt Landshut ist eine Untersuchung auf Schwebstoffe und des Sediments im Klötzlmühlbach vor der Errichtung der beiden Sitzstufenanlagen nachvollziehbar und richtig. Sie kann zudem auch zur Dokumentation des Zustandes vor einer möglichen künftigen Bauwasserhaltung herangezogen werden. Aus planerischer Sicht sollte aber an den beiden Anlagen, ein entsprechend positives Untersuchungsergebnis voraussetzend, festgehalten werden. Die Beispiele in der Flutmulde zeugen von der großen Akzeptanz derartiger Einrichtungen. Selbst bei kühlen Außentemperaturen mit entsprechend kaltem Wasser werden die Sitzanlagen an den Wasserläufen dort besucht. Dementsprechend wird im Deckblatt Nr. 1 die planungsrechtliche Zulässigkeit hierfür geschaffen.

Die Sitzstufenanlagen – in der Planzeichnung jetzt im Gegensatz zum bisherigen Plan-Entwurf auch aufgrund einer angestrebten Minimierung des Eingriffs in die Grünstrukturen am Bachufer in reduziertem Umfang und an die Bachüberquerungen gerückt - sind Bestandteile der das südliche Bachufer begleitenden öffentlichen Grünfläche.

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

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

1. [redacted]
mit Schreiben vom 30.09.2024

In obiger Angelegenheit danke ich für Ihre Nachricht vom 10. 09.2024.
Namens meiner Mandantin [redacted] als Rechtsnachfolgerin des verstorbenen [redacted] und Miteigentümerin des Anwesens Rotwandweg 10 wird nunmehr im Rahmen des laufenden Auslegungsverfahrens folgende Stellungnahme abgegeben:

Die Einwendungen in den Schreiben vom 19.07., 13.08. und 19.08.2019, hier nochmals vorgelegt in Anlagen A 1 bis A 3 bleiben aufrechterhalten, soweit nicht durch die geänderte Planung eine Abhilfe erfolgt ist (Wegfall der bisher zum Kreuzeckweg hin orientierten Tiefgaragenein- und ausfahrten).

Ergänzend habe ich auf Folgendes hinzuweisen:
Nicht nachvollziehbar ist, dass laut den der Mandantin mit Schreiben vom 08.08.2024 übermittelten Auszügen aus dem Stadtratsbeschluss von einem "gegenüber 2019 geänderten, reduzierten Planentwurf" die Rede ist, während gleichzeitig die Begründung vom 19.07.2024 ausführt, dass das vorliegende Deckblatt 1 zum Bebauungsplan eine dichtere Bebauung zulässt, als der ursprüngliche Plan.
Ausdrücklich bezweifelt werden die nunmehrigen Annahmen, wonach eine negative Beeinflussung der Grundwasserverhältnisse durch das Bauvorhaben nicht zu erwarten sein soll. Bekanntlich kam es erstmals nach Durchführung der amtsbekannten Bauwasserhaltung nördlich des Klötzlmühlbachs zu einer Belastung im Grundwasser einer Reihe von Grundstücken nördlich des Klötzlmühlbachs, die zu einer Allgemeinverfügung zur Untersagung der Benutzung des Grundwassers führten. Die nunmehr bei Realisierung des Bauvorhabens zu erwartenden Eingriffe in das Grundwasser, verbunden mit erforderlicher Bauwasserhaltung, werden mit beachtlicher Wahrscheinlichkeit wiederum zu einer Veränderung der Grundwasserströme führen.
Der betroffene Grundwasserleiter ist bekanntlich immer noch mit PCB belastet. In diesem Zusammenhang ist auch bereits vor dem Beginn von Baumaßnahmen eine Beweissicherung hinsichtlich der Grundwasserverhältnisse einschließlich der Beprobung der momentan vorhandenen Grundwasserqualität in der Umgebung, einschließlich des Grundstücks meiner Mandantin erforderlich. Erst anschließend kann beurteilt werden, ob und mit welchen Maßgaben die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplans beschlossen werden kann.
Ebenso ist eine Beweissicherung auch hinsichtlich möglicher Setzungsschäden in der Umgebung der Baugrube, also auch auf dem Grundstück meiner Mandantin erforderlich. Für die Sanierung des Geländes wurde bereits ausgekoffert, anschließend kam es auf dem angrenzenden Grundstück Flur-Nr. 2327/42 meiner Mandantin zu Setzungen. Namentlich zwischen Altbau und Anbau (Neubau). Mutmaßlich hat sich der Neubau gesetzt. Dort steht die Treppe jetzt schief. Von der Firma Schaak wurden Gipsmarken zwecks Überwachung der weiteren Entwicklung gesetzt. Zwischen dem

Jahr 2021 und jetzt gab es bisher keine nennenswerten weiteren Setzungen. Es steht allerdings zu befürchten, dass sich das ändert, wenn die Baugrube ausgehoben und die damit erforderliche Grundwasserhaltung betrieben wird. Bereits im Bebauungsplan ist daher sicherzustellen, dass die erforderliche Beweissicherung auf Kosten des Bauherrn erfolgt.
Ergänzend wird ferner noch angemerkt, dass die Untersuchungen zur Flora und Fauna auf dem zur Bebauung vorgesehenen Areal offensichtlich unvollständig und nicht auf dem aktuellen Stand sind. Seit der Auskofferung des belasteten Erdmaterials hat sich eine umfangreiche Ruderalsukzession eingestellt. Es sind feuchte und nasse Stellen entstanden, die mindestens von einer beachtlichen Population der besonders geschützten Arten Teichfrosch (Rana esculenta) und Seefrosch (Rana ridibunda) besiedelt wurden. Ergänzende Untersuchungen und Bewertungen sind offensichtlich erforderlich. Ferner dann zwecks Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen und zwecks ausreichender Beachtung der Naturschutzbelange umfangreiche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Ich bitte um eine Eingangsbestätigung sowie um Mitteilung, wann die Einwendungen voraussichtlich beschlussmäßig im Stadtrat behandelt werden.

Beschluss: 11 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die genannten Stellungnahmen im Rahmen der Unterrichtung der Öffentlichkeit zur vorliegenden Bebauungsplanänderung wurden behandelt in die Abwägung eingestellt. Hierzu hat der Bausenat am 19.07.2024 Beschluss gefasst. Die Behandlung der genannten Stellungnahmen wurde, wie auch bereits erwähnt, mit Schreiben vom 08.08.2024 dem Einwender zur Kenntnis gegeben.

Zu den ergänzenden Anmerkungen hinsichtlich des geplanten Neubau-Volumens:
Die Aussagen in dem zitierten Schreiben vom 08.08.2024 und in der Begründung bezüglich der Reduzierung (der Geschoßfläche) stehen nicht im Widerspruch.
Der ursprüngliche Plan aus dem Jahr 2014 enthielt 8.930 m² Geschoßfläche verteilt auf 18 Reihen- und Doppelhäuser, 4 Einfamilienhäuser. 1 Mehrfamilienhaus und das damals noch zum Erhalt vorgesehene Verwaltungsgebäude. Der in der Zeit vom 16.07. bis 23.08.2019 ausgelegte Vorentwurf sah den Neubau von 16.040 m² Geschoßfläche in insgesamt 12 Mehrfamilienhäusern vor. Im Anschluss an diese Unterrichtung der Öffentlichkeit erfolgte eine Reduzierung der geplanten Baumaßnahme auf nunmehr 14.133 m² Geschoßfläche, die sich auf 9 Mehrfamilienhäuser und 11 Reihenhäuser verteilen. Insofern wird nun im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan eine dichtere Bebauung geplant. Verglichen mit dem 2019 ausgelegten ausgelegenen Vorentwurf wurde die aktuelle Planfassung jedoch reduziert.

Die in den vergangenen Jahren durchgeführte Bodensanierung erfolgte vollständig bis zur Sohltiefe vom 389,7 m ü.NN. Diese Höhenkote entspricht in etwa dem mittleren Grundwasserstand wurde bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan als (nicht zu unterschreitende) Unterkante der Sauberkeitsschicht für die Bodenplatten der Gebäude festgesetzt. Damit sollte seinerzeit vermieden werden, dass bei den Aushubmaßnahmen und sonstigen Erdarbeiten Bodenmaterial anfällt, das hinsichtlich einer PCB-Restbelastung erhöhte Anforderungen bezüglich des Umgangs und der Entsorgung erfordert. Zudem soll möglichst vermieden werden, dass bei den notwendigen Aushubarbeiten in das Grundwasser eingegriffen und eine Bauwasserhaltung erforderlich wird. Dies bedeutet auch eine entsprechende Beschränkung der Aushubarbeiten. Im Falle einer notwendigen Bauwasserhaltung wird dieses vor allem auch vor dem Hintergrund der Altlastenhistorie der Fläche von der Fachbehörde überprüft und im Falle der Genehmigung mit entsprechenden Auflagen versehen.

Die weiteren Aussagen im Bebauungsplan und der Begründung beziehen sich auf die Angaben der Gutachter zum Bebauungsplan, hier insbesondere auf das numerische Grundwassermodell der Dr. Blasy – Dr. Øverland vom 09.12.2019.
Das Grundwasser und sein Belastungsgrad werden noch regelmäßig untersucht. Die räumliche Ausdehnung und die Zeitintervalle der Kontrollen werden dabei vom Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz – SG Umweltschutz der Stadt Landshut in Zusammenarbeit mit dem Wasserwirtschaftsamt Landshut festgelegt. Es ist zudem anzumerken, dass seitens des Stadtrates beschlossen wurde, vor der Klärung aller offenen altlastenbezogenen Fragen das Bauleitplanverfahren nicht abzuschließen. Das endgültige Konzept und die zugehörigen vertraglichen Regelungen sind vor Satzungsbeschluss dem Umweltsenat vorzustellen. Die diesbezügliche Behandlung erfolgt vsl. am 28.04.2025, erst danach erfolgt der Satzungsbeschluss.

Die Art und Weise der Durchführung künftiger Baumaßnahmen ist nicht Bestandteil der Bauleitplanung. Unabhängig davon gelten für Baumaßnahmen aller Art, dass seitens der an der Bauausführung Beteiligten die erforderlichen Schutzmaßnahmen (z.B. beim Schlagen von Spundwänden) auch und vor allem der bestehenden Nachbarbebauung gegenüber vorzunehmen sind.
Die Verantwortlichkeit und Kostentragung im Zusammenhang mit möglichen Setzungsschäden sind in den einschlägigen Gesetzen und Verordnungen geregelt. Bauleitpläne können keine Aussagen zur Kostentragung von Schutzmaßnahmen treffen.

Wenn größere bauliche Anlagen abgebrochen werden oder die bisherige Nutzung einer zuvor bebauten Fläche aufgegeben wird, ist bei einer längeren Nutzungsunterbrechung das Entstehen einer sogenannten Ruderalflur nicht ungewöhnlich und stellt nahezu den Normalfall dar. Aus diesem Grunde werden meist kontinuierliche Pflegearbeiten durchgeführt, im vorliegenden Fall ca. 3-4mal in den vergangenen Jahren. Die seit Abbruch der Industrieanlagen und nach den durchgeführten Bodensanierungen entlang des Klötzlmühlbachs trotz der Pflegearbeiten aufgekommene Ruderalflur wurde in ihrem Bestand, ihrer Qualität und Schutzwürdigkeit durch 2 Fachbüros für Umwelt und Landschaftsökologie (Büro Scholz und Büro Sichler) untersucht. Zu den Untersuchungen wurde am 04.12.2024 ein entsprechender gemeinsamer Bericht erstellt. Dieser liegt der Stadt vor. Vom Amt für Umwelt-, Klima und Naturschutz wurden hieraus zusammenfassend folgende notwendige Maßnahmen formuliert:

<u>Gebäudebrüter:</u>
Vor dem Abriss des im Süden des Geländes befindlichen Gebäudes (ehemaliges Bürogebäude der [redacted]) ist durch eine Fachperson eine Kartierung zum Bestand an Gebäudebrütern und Fledermausarten durchzuführen. Ob und wenn ja in welchem Umfang ein Ausgleich für zerstörte Habitate besteht, wird im Rahmen einer Einzelfallanordnung durch die Untere Naturschutzbehörde der Stadt Landshut festgelegt. Der Erfassung erfolgt im Winterschlaf, sowie in der aktiven Phase bis nach der Wochenstubenzeit Ende September. Dies wird durch Festsetzung im Deckblatt Nr. 1 sowie durch Bescheid seitens des SG Naturschutz gesichert.
<u>Amphibien</u>:
Das Stillgewässer im Nordwesten des Geltungsbereichs ist vor dessen Beseitigung durch eine Fachperson auf Amphibienvorkommen zu untersuchen. Hierzu ist das Gewässer während der Wanderungszeit von Amphibien (je nach Witterung Ende Januar bis Ende April) mit einem Amphibienzaun und Fallen zu umzäunen, um einwandernde Amphibien abzusammeln. Der Zaun ist 1 – 2 x täglich zu kontrollieren. Gefangene Tiere sind unverzüglich in geeignete Ersatzquartiere zu verbringen. Für streng geschützte Arten ist sicherzustellen, dass die Ersatzquartiere zuvor unbesetzt waren. Diese Maßnahme wird vor Satzungsbeschluss durchgeführt.

Reptilien:
Die kiesigen Böschungsbereiche sind vor weiteren Eingriffen durch eine Fachperson auf Vorkommen von Zauneidechsen zu untersuchen. Die Erfassung und ggf. Verbringung von Einzeltieren in bisher unbesetzte Ersatzquartiere erfolgen nach dem Aufwachen der Zauneidechsen (je nach Witterung ca. Ende April bis Ende Mai). Ein ausgewählter Abschnitt an der Südexponierten Böschung ist hierfür zu zäunen. Auch diese Maßnahme wird vor Satzungsbeschluss durchgeführt.
Biotopbäume:
Die Gehölze entlang des Klötzlmühlbachs sind während der gesamten Bauphase vor Beschädigungen zu schützen. Hierzu ist nach der Geländeauffüllung ein fest im Boden verankerter Bretterzaun im Kronentraufbereich zzgl. 1,5, m zu errichten. Die Gehölze entlang des Klötzlmühlbaches dürfen während der Vogelschutzzeit nicht durch Strahler beleuchtet werden. Dies wird durch Festsetzung im Deckblatt Nr. 1 gesichert.

2. [redacted]
Schreiben vom 03.10.2024

Nach Durchsicht der Unterlagen zu o.g. Deckblattentwurf stellen sich ein paar Fragen, um deren Beantwortung freundlichst gebeten wird:

1. Die bereits in den Festsetzungen zugelassenen GRZ-Überschreitungen in Punkt 2 der Festsetzungen durch Text ermöglichen für die Baufelder 1-6; 7-9 und 10-12 quadratmetermäßig bezifferte weitere Oberflächenversiegelungen über das nach BauNVO hinaus vorgesehene Maß. Sind diese Überschreitungen nach dem Windhundprinzip zu verstehen oder werden diese den Parzellen anteilig zugewiesen? Auf welcher Grundlage sind diese Überschreitungen berechnet worden? Es ist grundsätzlich festzustellen, dass die GRZ eine Möglichkeit ist, die Bodenversiegelung zu begrenzen und die Tatsache, dass hier weitgehende Versiegelungen zusätzlich freigegeben werden, missachtet u.a. die Hinweise in der Handreichung des Klimaanpassungskonzeptes, das als städtische Planungsgrundlage im Sinne des BauGB beschlossen wurde.
2. Auf welchem Berechnungsschlüssel beruhen die Ansätze zu den Folgewirkungen der Planung (Punkt 12.1 der Begründung) bzgl. der Bedarfsplätze in Kindertagesstätten und Grundschulen? Ist meine Annahme korrekt, dass hier der Bevölkerungsquerschnitt der Stadt Landshut verwendet wurde? Zum einen ist davon auszugehen, dass der Bevölkerungsquerschnitt nicht der Bevölkerungsstruktur in einem Neubaugebiet entspricht, zum anderen wären für die Folgewirkungen auch die Bedarfe im Rahmen der infrastrukturellen Grundversorgung wie z.B. Ärzte, Pflegeeinrichtungen, … für breitere Bevölkerungsschichten wichtig – ungeachtet dessen, dass diese Einrichtungen nicht der kommunalen Versorgungspflicht unterliegen. Allerdings haben Bauleitpläne nach §1 (6) Punkt 3 BauGB u.a. die sozialen Bedürfnisse insbes. der alten und behinderten Menschen zu berücksichtigen.
3. Die festgesetzte Vegeta□on auf den Tiefgaragen sind lediglich Sträucher, für die die Vegetationsschichtdicke voraussichtlich ausreicht. Aus kleinklimatischen Gründen ist es, wie auch z.B. in einschlägigen Forschungsergebnissen der TUM nachzulesen, dringend anzuraten, Großbäume auch in städtischen Zusammenhängen zu pflanzen. Die erforderliche Vegetationsschicht, die z.B. auf Tiefgaragen aufzubringen ist, um Baumwachstum sicherstellen zu können, wird z.B. von der Stadt Graz mit 1m für klein- und mittelkronige Bäume, mit 1,5m für großkronige Bäume empfohlen [vgl. Graz.at: „Freiraumplanerische Standards – Begrünung von Tiefgaragen"]. Auch wenn die klimatischen Verhältnisse in Landshut nicht unmittelbar denen in Graz entsprechen, ist der Unterschied signifikant. Umso mehr als Bäume umso mehr Schatten spenden und klimawirksam sein können, je älter und größer sie sind und werden können. Anzumerken bleibt, dass die festgesetzten Bäume an der Nordkante der TG der Parzellen 12 und 11 so knapp

zwischen der TG-Außenwand und dem Straßenkörper platziert sind, dass nicht zu erwarten ist, dass es der vorhandene Wurzelraum den Bäumen ermöglichen wird, gesunde Großbäume werden zu können. Auch hier sei auf die Empfehlung der Stadt Graz verwiesen, die von 50m³ Wurzelraumvolumen für großkronige Bäume ausgeht.

4. Nachdem entlang der Klötzlmüllerstraße und des Kreuzeckweges Parktaschen vorgesehen sind, der Geltungsbereich des Bebauungsplanes aber unmittelbar mit der Grundstücksgrenze abschließt, sind hier keinerlei Angaben getroffen, wie hier mit den Höhendifferenzen umgegangen werden wird. Baumaßnahmen zum Höhenausgleich im Bereich des Kreuzeckweges und des Fußweges entlang der Klötzlmüllerstraße betreffen einen intensiv von Schul- und Kindergartenkindern frequentierten Straßenabschnitt und sind dringend zu vermeiden.

Grundsätzlich muss konstatiert werden, dass dieser Deckblattentwurf in großen Zügen nicht den Grundsätzen nach §1 (6) Punkt 2, 3 und 4 BauGB entspricht:
Vgl.: „6) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:
[...]
2. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, [...] und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung,
3. die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,
4. die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, [.....]"
Insbesondere berücksichtigt diese Planung nicht, dass ausreichend große Wohnungen für Familien mit Kindern oder für besondere Wohnformen generationenübergreifenden Wohnens festgesetzt werden. Das wäre z.B. dadurch möglich, dass die Anzahl der maximal zulässigen Wohnungen pro Baufeld entsprechend definiert wird. Des Weiteren wird nicht berücksichtigt, dass sozial stabile Bewohnerstrukturen entstehen: Um sog. „Problemviertel" zu vermeiden, wäre es wichtig, dass die förderfähigen Wohnungen über das gesamte Stadtgebiet verteilt sind und damit auch im Westen von Landshut ausreichend viele zu errichten bzw. zunächst festzusetzen sind. Relevant wäre zu wissen, wie viele Haushalte in Landshut und wie viele in Landshut-West Wohngeld beziehen und ob die 2.166m² förderfähige Wohnungen angemessen sind, um eine sozial stabile Bewohnerstruktur zu erreichen.
Sozial stabile Bewohnerstrukturen setzen aber auch eine gute Durchmischung über alle Altersstrukturen hinweg voraus. Neubausiedlungen sind regelmäßig Bereiche, in denen sich bevorzugt junge Familien ansiedeln, was nach etwa 30-40 Jahren zu einer Überalterung führt. Die Planung für dieses Deckblatt sorgt nicht dafür, dass hier aufgrund angemessener Angebote im Rahmen der Festsetzung von entsprechenden Flächen für eine Generationenmischung gesorgt wird.
Die Erneuerung des vorhandenen Ortsteiles Landshut-West sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche ist in diesem Deckblatt nicht vorgesehen. In einem Stadtviertel, das vor 50 Jahren zu bauen begonnen wurde, das in wesentlichen Teilen von inzwischen über 80jährigen Personen bewohnt wird und in dem kaum sozial integrative Infrastruktur, ob niederschwellige Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheken, Treffpunkte, Pflegestationen oder andere Anlaufpunkte, vorhanden sind, wird ein Neubauviertel geschaffen, das seinerseits Inselcharakter hat. Es findet keinerlei Fortentwicklung, Anpassung oder Umbau statt. Angebote für sozial integrative, generationenübergreifende Wohnformen werden nicht gemacht. Damit widerspricht das Deckblatt den Grundsätzen der Bauleitplanung nach BauGB. Im Rahmen von Baurecht nach §34 BauGB werden in Landshut sehr viele

Wohnungen geschaffen, die nicht nach den o.g. Grundsätzen entwickelt werden. Im Rahmen eines Bebauungsplanes ist eine Kommune nach §1 Abs. 5 BauGB verpflichtet, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Das wird mit diesem Deckblatt völlig versäumt.
Zur Sanierung des PCB-Eintrages auf dem Grundstück:
Aus der Stellungnahme des Wasserwirtschatsamtes zum Sicherungskonzept geht hervor, dass die Reinigungsanlage erst nach einer dauerhaften Unterschreitung des Stufe-2-Wertes abgebaut werden kann.
Zudem ist demnach erst zu klären, in wie weit das tertiäre Grundwasser belastet ist bzw. vor weiterem PCB-Eintrag zu schützen ist.
Schließlich ist ebenfalls ungeklärt, wie die Restbelastung im nordwestlichen Bereich zu behandeln ist.
Solange die Sanierung nicht hinreichend abgeschlossen ist, muss mit umfangreichen Verlagerungen der PCB-Fracht in anliegende Grundstücke gerechnet werden, wenn gerade in diesem Bereich mit dem Bau der Tiefgarage und dem dafür notwendigen Baugrubenverbau massiv in den Untergrund eingegriffen wird.
Es bleibt zu prüfen, in wie weit die Stadt Landshut durch die Aufstellung eines in diesen Punkten unzureichenden Bebauungsplanes für Schäden und Belastungen der anliegenden Grundstücke haftbar zu machen ist.

Schreiben vom 04.10.2024

Nach Durchsicht der Unterlagen zu o.g. Deckblattentwurf stellen sich weitere Fragen, um deren Beantwortung freundlichst gebeten wird:
Die Zeilenbauweise führt zu keinen integrierenden Binnenfreiräumen im Quartier und wirkt in ihren abgeschlossenen und vordefinierten Raumnutzungen der Forderung des BauGB nach sozialer Integration entgegen.
Die Forderung des § 1 BauGB, die Eigentumsbildung breiter Bevölkerungsteile zu begünstigen, ist bei den Immobilienpreisen in Landshut ohnehin nicht mehr zu erfüllen.

Alternativ sollten genossenschaftliche Konzepte gefördert werden, was für alle Bewohner durch die genossenschaftlichen Anteile einer Eigentümersituation sehr nahekommt.
Es ist dringend erforderlich, dass solche genossenschaftlichen Modelle durch die Bauleitplanung der Stadt Landshut vorrangig zu ermöglichen sind, da die weit verbreitete konventionelle Wohnbauförderung der letzten Jahrzehnte über Vergünstigungen für private Investoren und die damit verbundene zeitliche Befristung der Sozialbindung derzeit zu einer Abnahme des Sozialwohnungsbestandes führt.
Um dies zu ermöglichen, sollte folgende Festsetzung getroffen werden:
„Je Wohngebäude im Geschoßwohnungsbau ist mindestens eine im ersten Vollgeschoss gelegene Wohnung als (Miet-) Wohnung für Familien mit mindestens drei Kindern oder für Großfamilien mit mindestens drei Generationen oder Wohngemeinschaften für Senioren und generationsübergreifende Wohnformen herzustellen und zu verwenden."

Beschluss: 11 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zum Schreiben vom 03.10.2024:

Zu 1.) Festsetzung der GRZ
Die in Ziffer 2 der textlichen Festsetzungen erwähnte Überschreitung der zulässigen Grundfläche stellt keine über den gesetzlich vorgegebenen Rahmen der Baunutzungsverordnung hinausgehende Erweiterung oder zusätzliche Überschreitung dar. In § 19 Abs. 2 und 3 BauNVO ist geregelt wie sich die zulässige Grundfläche

errechnet. § 19 Abs. 4 BauNVO regelt für welche Flächen die festgesetzte Grundfläche um max. 50 % überschritten werden darf. Im Bebauungsplan können von hiervon abweichende Bestimmungen getroffen werden. Die insgesamt einzuhaltende Obergrenze liegt bei 0,8.
Die getroffene Festsetzung ist notwendig, da der Nachweis der erforderlichen Stellplätze für die geplante Bebauung, sei es in Tiefgaragen oder auf oberirdischen Stellplätzen, sowie in hierzu untergeordnetem Maß auch die Möglichkeit, Nebenanlagen wie Terrassen zu errichten, auf Flächen, die die zulässige Grundfläche u max. 50% überschreiten, nicht möglich ist. Hierzu ist anzumerken, dass die hieraus entstehende Versiegelung zum einen bereits minimiert, auch durch die in Folge der Umsetzung eines Mobilitätskonzeptes mögliche Reduktion der Stellplatzanzahl, und zum anderen kompensiert wurde durch die Festsetzungen zur Dach- und zur Tiefgaragenbegrünung.
Die Flächenfestsetzungen zur Überschreitung der 50%-Marke wurden auch auf drei Bereiche aufgeteilt, von denen zwei sich auf jeweils eine Tiefgarage mit jeweils einer Zufahrt sowie einer flächenminimierten Festsetzung nach § 9 abs. 1 Nr. 4 BauGB beziehen und einer auf die geplante Reihenhausbebauung mit festgesetzten Stellplatzbereichen. Insofern ist nicht von einem Windhundrennen zur Belegung der festgesetzten Flächen nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO auszugehen.
Zu 2.) Berechnungsschlüssel für die Folgewirkungen:
Die Berechnung der Folgewirkungen auf Kindertagesstätten und Schulen beruht auf den beiden zugehörigen städtebaulichen Gesamtkonzepten, die am 23.10.2015 sowie am 21.02.2020 vom Stadtrat als Abwägungsgrundlage gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen wurden. Dort wurden die jeweiligen Bedarfe, basierend auf dem Verteilungskonzept für Kindertagesstätten sowie der Grundschulsprengel-Neuordnung in Folge des Schulentwicklungsplanes, ermittelt.
Es ist richtig, dass die Bevölkerungsstruktur eines Neubaugebietes sich in der Regel von der gesamtstädtischen Bevölkerungsverteilung unterscheidet; bei der Berechnung der Bedarfe sind aber nicht nur die Neubaugebiete zu betrachten, sondern auch die Entwicklungen in bereits bestehenden Siedlungsstrukturen, was in den beiden genannten Konzepten geschehen ist.
Eine gesamtstädtische Betrachtungsweise und nicht nur auf das Planungsgebiet bezogene ist auch für die weitere, bereitzustellende Infrastruktur notwendig. Dabei werden die entstehenden Bedarfe außerhalb der konkreten Bauleitplanung fortlaufend auf Basis der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung aktualisiert.

Zu 3.) Bepflanzung auf den Tiefgaragen
Die Bepflanzung der unterbauten Flächen, also über den Tiefgaragen, erfolgte ohne Bäume, weil die Festsetzung von Baumstandorten nicht sinnvoll erscheint, da diese dort, wie auch in der Stellungnahme dargestellt, deutlich erhöhte Anforderungen an die Tiefgaragenüberdeckung nach sich ziehen, dessen Durchsetzung langfristig nicht sichergestellt werden kann. Stattdessen wurden umfangreiche Strauchpflanzungen in die Planung aufgenommen. Hochstämmig wachsende Bäume in den nicht unterbauten Bereichen, ein zu erhaltender, gegenüber dem ursprünglichen BBP größerer Grünbestand am Südufer des Klötzlmühlbachs und umfangreiche, anwuchssichere Strauchpflanzungen im Inneren des Baugebietes werden aber trotzdem in der Gesamtbetrachtung ein gut durchgrüntes Stadtquartier entstehen lassen.
Für alle Pflanzmaßnahmen gelten die Empfehlungen für Baumpflanzungen und die sogenannten Dachbegrünungsrichtlinien der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. – FLL – Bonn.

Zu 4.) Baumaßnahmen an den Grenzen des Geltungsbereichs:
Die festgesetzten privaten Verkehrsflächen (Parktaschen) implizieren keine Änderung der Höhenlage der vorhandenen Erschließungsanlagen. Dennoch ist es unvermeidlich, dass, wie bei allen privaten und öffentlichen Erschließungsmaßnahmen, die Baumaßnahmen in den Anschlussbereichen in die angrenzenden bereits bestehenden

Anlagen hineinreichen. In diesen Fällen sind seitens der an den Baumaßnahmen Beteiligten in Abstimmung mit dem Straßenverkehrsamt die notwendigen Verkehrssicherungsmaßnahmen zu treffen und zu beachten; dabei ist dann auch die Schulwegsicherheit zu gewährleisten. Die Eingriffe in die angrenzenden Erschließungsanlagen werden zudem auf die Dauer der Bauarbeiten temporär begrenzt sein.

Zu den Grundsätzen der Planung:
§ 1 Abs. 6 stellt eine Zusammenstellung aller in Frage kommender Anforderungen und Planungsziele dar. Unter diesen ist im Einzelfall abzuwägen.
Eine Definition für welche spezifische Wohnform welche und wieviel Wohnungen zu errichten sind, geht über den Festsetzungsrahmen des § 9 BauGB hinaus. Der Absatz 1, Nr. 6 lässt lediglich die pauschale Begrenzung der Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden zu. Eine solche Festsetzung wird im vorliegenden Deckblatt getroffen, womit verhindert wird, dass nur kleine Wohnungen entstehen. Bei den geplanten Geschosswohnungsbauten wird somit die max. Zahl der Wohnungen auf 140 beschränkt, was eine durchschnittliche Wohnungsgröße von ca. 60m² zur Folge hat (Annahme: Wohnfläche = 0,7 x Geschossfläche). Zudem wird die Wohnungsanzahl in den Hausgruppen auf 11 beschränkt.
Die Größe der Flächen für den sozialen Wohnungsbau errechnet sich im ganzen Stadtgebiet nach der „Richtlinie zur Bereitstellung für den sozialen Wohnungsbau (Landshuter Modell), Neufassung 2017". Nach dieser Richtlinie ergäbe sich eine bereitzustellende Fläche für den sozialen Wohnungsbau zu 1.787 m² Geschoßfläche. Dabei ist zu beachten, dass hierfür nur das durch das Deckblatt Nr. 1 zusätzlich zulässige Baurecht herangezogen werden kann. Auf freiwilliger Basis werden von der planungsbegünstigten Grundstückseigentümerin zusätzlich nochmals ca. 729 m² Geschoßfläche für den sozialen Wohnungsbau bereit gestellt. Am Ende sind ca. 18% der insgesamt zulässigen Geschossfläche für den sozialen Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen. Eine ausreichende soziale Durchmischung der künftigen Bevölkerung des Planungsgebietes ist somit gewährleistet.
Ein Bebauungsplan trifft zudem immer Regelungen für das Gebiet innerhalb seines Geltungsbereiches. Eine Verteilung der „Sozialwohnungen" über das gesamte Stadtgebiet hinweg entzieht sich dessen Regelungsmöglichkeiten.
Zur Entwicklung von Zentralen Versorgungsbereichen ist anzumerken, dass das Einzelhandelsentwicklungskonzept als städtebauliches Konzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 im Stadtgebiet nur einen Zentralen Versorgungsbereich als zu erhalten und zu entwickeln definiert, nämlich den Bereich Innenstadt. Im Stadtteil West definiert das Konzept zudem die Nahversorgungsstandorte Ecke Rennweg/Luitpoldstraße, Rupprechtstraße und Nahversorgungszentrum West (Rennweg/Querstraße) als zu erhalten bzw. zu entwickeln. Weiterhin sind im Bereich der Klötzlmüllerstraße Einzelstandorte der Nahversorgung verortet. Insofern sind im Planungsgebiet keine Flächen für die Nahversorgung vorzusehen.
Die vorgetragenen Bedenken zur PCB-Belastung beziehen sich auf die Stellungnahme vom 02.07.2024 des Wasserwirtschaftsamtes zum Sicherungskonzept. Diese Stellungnahme ist durch den zwischenzeitlichen Verfahrensablauf überholt.
Den formulierten Anforderungen des WWA wurde wie folgt entsprochen:

- Es sollen weitere Beprobungen der Fahne durch die früheren Eigentümer und dem von diesem beauftragten Gutachtenbüro statt. Die Einzelheiten werden zwischen der Stadt Landshut und dem früheren Eigentümer vereinbart.
- Es ist vereinbart, dass die Belastung angrenzend zum Grundstück Klötzlmüllerstraße 148 vom früheren Eigentümer im Zuge der Baumaßnahmen beseitigt wird.
- Es findet im Tertiär ein Immissionspumpversuch statt. Das Konzept ist bereits von der ausführenden Firma bei der Stadt eingereicht worden. Das WWA hat bereits sein Einverständnis zum Konzept gegeben.

- Die Reinigungsanlage wird in Absprache mit der Stadt Landshut fachgerecht aufgestellt und betrieben.
- Die Anregung des WWA, die Reinigungsanlage noch 2 Jahre aufgestellt zu lassen, wenn die Reinigung vorzeitig beendet wird, weil die Messwerte unter dem Schwellenwert liegen, ist widersprüchlich, nicht erforderlich und im Übrigen unverhältnismäßig.

Um „umfangreichen Verlagerungen der PCB-Fracht" zu begegnen und diese zu vermeiden, wurde die Sohltiefe für die UK der Sauberkeitsschicht unter den Bodenplatten auf 389,70 m üNN festgeschrieben. Bis auf diese Höhenkote hin ist der Boden im stark kontaminierten Hauptbereich saniert.
Es kann aber aufgrund der im Boden heterogen verteilten Schadstoffsituation fachlich nicht ausgeschlossen, dass neben den bekannten noch weitere nicht bekannte Restbelastungen bestehen. Für alle Aushubarbeiten ist daher eine fachtechnische Aushubüberwachung erforderlich, welche die Aushubarbeiten begleitet. Für den Aushub ist ein Konzept zur Deklaration, Zwischenlagerung und Entsorgung (Entsorgungskonzept) der Unteren Abfallrechtsbehörde vorzulegen. Zur Beweissicherung der Belastungssituation sind von einem fachlich geeigneten Gutachter an den Sohlen und Rändern der durch den Aushub im Untergrund entstandenen Hohlformen Beweissicherungsproben in enger Abstimmung mit dem Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz zu entnehmen und laborchemisch zu untersuchen. Bei Verdacht sind weitere Parameter zu untersuchen. In einem Abschlussbericht sind die entsorgten Aushubmassen und deren Entsorgung 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.
Unter die angegebene Höhenkote reichende größere Aushubarbeiten sind nicht zu erwarten oder vorgesehen.
Grundsätzlich gilt im Altlastenrecht, dass sowohl der Versucher als auch der Zustandsstörer im Sinne des BBodSchG haften und verantwortlich sind. Die rechtliche Prüfung ob darüber hinaus Ansprüche gegen die Stadt abgeleitet werden können, entzieht sich der Bauleitplanung.

Zum Schreiben vom 04.10.2024:

Die Planung definiert mit der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich), die das Quartier mittig von West nach Osten durchquert, durchaus eine Fläche, die als Begegnungsraum dienen und die soziale Integration fördern kann. Zudem werden für die entstehenden Freiflächen im Rahmen der Objektplanung noch konkrete bauliche Maßnahmen und Nutzungsbereiche (wie z.B. private Spielflächen, Wohnungsgärten, Grünanlagen usw.) definiert.
Die vorgeschlagene Festsetzung zur Nutzung einzelner Wohnungsformen kann nicht vorgenommen werden, da diese keine Rechtsgrundlage nach § 9 BauGB hat. Hier wird auf die Ausführungen zur Festsetzung der max. Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (zu Schreiben vom 03.10.2024, Punkt „Zu den Grundsätzen der Planung") verwiesen.

3. [redacted]
mit Schreiben vom 04.10.2024

Aufgrund der mir vorliegenden Informationen habe ich erhebliche Zweifel, dass in der vorliegenden Fassung des Bebauungsplanes alle relevanten Themen ausreichend beleuchtet und festgelegt wurden.

Ich erhebe daher Einspruch gegen die beschlossene Änderung des Bebauungsplanes und fordere Sie auf, zu folgenden Punkten detailliert Stellung zu nehmen und diese in einer Überarbeitung des Bebauungsplanes entsprechend zu berücksichtigen:

1. Das verwendete Verkehrsgutachten (Datei „200918_Verkehrsuntersuchung_Klötzlmüllerviertel") datiert vom September 2020. Das ist meines Erachtens für Entscheidungen dieser Tragweite zu alt. Ich bitte darum, dieses Gutachten zu aktualisieren und die neuen Erkenntnisse im Bebauungsplan zu berücksichtigen. Bitte stellen Sie dar, an welchen Stellen ein aktuelles Verkehrsgutachten von dem jetzigen Stand abweicht und wie dies im Bebauungsplan berücksichtigt wird.

2. Laut Mobilitätskonzept (Datei „240704_Mobilitätskonzept") besitzt in Bayern jeder Haushalt durchschnittlich 2 Fahrräder, Haushalte mit mindestens 3 Erwachsenen sogar 3 oder mehr Fahrräder. Da bei dieser Bebauung eine Abkehr vom PKW-Individualverkehr angestrebt wird, soll die Attraktivität des Radfahrens nicht durch zu wenige Stellplätze eingeschränkt werden. Geplant sind 297 Stellplätze. Der angenommene Schlüssel entspricht in keiner Weise dem Bedarf, selbst wenn man berücksichtigt, dass im Rahmen des Mobilitätskonzeptes Leihfahrräder zur Verfügung gestellt werden sollen. Wir bitten daher, die Anzahl der Fahrradstellplätze in der Planung deutlich zu erhöhen.

3. Um auch Personen Mobilität zu ermöglichen, für die das Fahrrad keine Option darstellt (z.B. ältere Menschen, gesundheitlich eingeschränkte Personen etc.), sollte das Mobilitätskonzept um weitere Bausteine ergänzt werden. Ein kostengünstiger Rufbus könnte ein solcher Baustein sein. Bitte prüfen Sie, welche Möglichkeiten sich hier am besten anbieten und ergänzen Sie die Planungen entsprechend.

4. Für die Bereiche des noch stehenden Bürogebäudes und des Parkplatzes wurden keine Informationen über die PCB-Belastung mitgeteilt. Welche Informationen liegen hierzu bereits vor und welche Maßnahmen sind geplant, um die Belastung seriös zu ermitteln? Wie ist der zeitliche Ablauf einer dann voraussichtlich notwendigen Sanierungsmaßnahme geplant? In welchem Rahmen wird nach einer solchen Sanierung entschieden, dass mit der Bebauung begonnen werden kann?

5. Laut Gutachten „210816_Altlasten_Bericht_Sanierungserfolg+Bodenzustand_Teil1" (siehe Kap. 3.3.1.3) kam es durch die Bauwasserhaltung im Norden des [redacted]-Geländes durch die Firma [redacted] zu einer Mobilisierung von PCB-haltigem Grundwasser in Richtung Nordosten. In der Folge wurde für die betroffenen Anrainer eine Nutzungseinschränkung des Grundwassers verfügt. Diese Anrainer wurden somit durch das Verhalten des Bauträgers [redacted] geschädigt. Das in diesem Zusammenhang geführte Gerichtsverfahren zwischen der Stadt Landshut und der Firma [redacted] endete mit einem Vergleich. Offensichtlich ist es Ihren Behörden nicht gelungen, die Bauaufsicht bei diesem Projekt so professionell zu gestalten, dass ein Sieg vor Gericht möglich gewesen wäre. Meiner Meinung nach sollte die Stadt Landshut immer im Interesse der Bürger und nicht im Interesse des Bauträgers handeln. Da es sich bei dem neuen Projekt wieder um die Firma [redacted] handelt, bitte ich Sie, sich diesmal besser auf die Situation vorzubereiten, damit es nicht wieder zu einer Schädigung der Anwohner durch die Firma [redacted] kommt. Bitte erläutern Sie, mit welchen Maßnahmen Sie dies sicherstellen werden.

6. Wie auch in der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes (Datei „240702_Sicherungskonzept_Grundwasser_Stellungnahme_WWA") gefordert, ist im Falle einer vorzeitigen Beendigung der Sanierungsmaßnahme eine weitere Überwachung und ggf. Wiederaufnahme der Sanierung durchzuführen. Bitte um Bestätigung.

7. In der Datei „210816_Altlasten_Bericht_Sanierungserfolg+Bodenzustand_Teil1“ sind unter 4.2.1.1 und 4.2.2.4 Diagramme zur zeitlichen Entwicklung der PCB-Gehalte dargestellt. Da die Daten nur bis 2021 reichen, bitte ich Sie, die entsprechenden Daten bis zum heutigen Zeitpunkt zur Verfügung zu stellen. Dies gilt analog für die Datei „211019_Grundwasser_Analytik-Daten“.

8. Gemäß Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes ist als Sanierungsziel die dauerhafte Einhaltung der Stufe 2 zu erreichen (siehe Datei „210816_Altlasten_Bericht_Sanierungserfolg+Bodenzustand_Teil1“). Gemäß „240628_Sicherungskonzept_Grundwasser“ / Kap. 4.1 soll der Pegel P12Q vorzeitig stillgelegt werden, um den Erfordernissen der Baumaßnahmen gerecht zu werden. Dies ist nicht akzeptabel, da gerade an dieser Messstelle auch im Jahr 2023 noch deutlich erhöhte Werte zu verzeichnen sind (vgl. Kap. 3.2 der gleichen Datei). Daher muss diese Messstelle bis zum Ende des Monitorings in Betrieb bleiben. Bitte um Bestätigung.

9. Gemäß „240628_Sicherungskonzept_Grundwasser“ / Kap. 5 sollen die im Konzept festgelegten Maßnahmen über einen Zeitraum von maximal 4 Jahren umgesetzt und danach beendet werden. Dies ist abzulehnen. Die Maßnahmen sind so lange fortzuführen, bis das Sanierungsziel (dauerhafte Unterschreitung der Werte der Stufe 2) sicher erreicht ist. Bitte um Bestätigung.

10. Gemäß „240628_Sicherungskonzept_Grundwasser“ / Kap. 7 sind die Kosten für die Reinigung unverhältnismäßig und die Maßnahme nur freiwillig angeboten. Dies ist zurückzuweisen. Die Sanierungsvereinbarung ist fester Bestandteil des Bebauungsplanes und kann daher nicht wegen Unverhältnismäßigkeit entfallen. Bitte konkretisieren Sie dies schriftlich an geeigneter Stelle, um hier nicht wieder gegenüber den handelnden Parteien im Nachteil zu sein.

11. Laut Planung sollen im Bereich des Kreuzeckweges mehrere bestehende Bäume entfernt werden, um die Errichtung von oberirdischen Stellplätzen zu ermöglichen. Bitte prüfen Sie, welche Möglichkeiten bestehen, die Planung so umzugestalten, dass mehr Bäume erhalten werden können.

12. Damit sich die neue Bebauung einigermaßen harmonisch in die bestehende Bebauung einfügt, sollten die Gebäude 2 und 10 um jeweils ein Geschoss reduziert werden. Dadurch ergibt sich im Vergleich zu den Nachbarhäusern (148 und 124-134) ein halbwegs moderater Übergang. Bitte die Planung entsprechend anpassen.

Mir ist durchaus bewusst, dass meine Forderungen Aufwand bedeuten. Da ich aber der Meinung bin, dass die Verantwortung der Stadt Landshut vorrangig der Umwelt und den Bewohnern und erst im zweiten Schritt den Firmen [redacted] und [redacted] gilt, bitte ich dennoch um gewissenhafte Bearbeitung.

Beschluss: 11 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu 1.) Der Untersuchungshorizont für die aus dem Jahr 2020 stammende Verkehrsuntersuchung reicht bis ins Jahr 2035 und ist somit als ausreichend aktuell anzusehen. Gegenüber der (Vorentwurfs-) Planung aus dem Jahr 2019, die Grundlage für das Verkehrsgutachten war, wurde zudem in der aktuellen, vorliegenden Planung das entstehende Bauvolumen um ca. 18,4 % reduziert. Es ist nicht anzunehmen, dass eine reduzierte Planung zu einem gegenüber der Verkehrsuntersuchung erhöhten Verkehrsaufkommen führen wird. Zusätzlich soll das beschlossene Mobilitätskonzept eine (spürbare) Reduzierung des Individualverkehrs nach sich ziehen.

Zu 2.) Das Mobilitätskonzept vom 04.07.2024 wurde mit Datum vom 04.02.2025 nochmals überarbeitet und enthält auf Seite 19 die Angabe, dass gegenüber der Stellplatz-Satzung der Stadt Landshut die Anzahl der Fahrradstellplätze für die Mehrfamilienhäuser um 20 % erhöht wird. So werden im freifinanzierten Wohnungsbau für Wohnungen < 40 m² Wfl. 1,2 Fahrradabstellplätze errichtet, für Wohnungen größer > 40 m² Wfl. 2,4 Fahrradabstellplätze. Im geförderten Wohnungsbau entstehen 2,0 Fahrradabstellplätze je Wohnung. Daraus resultieren die angegebenen voraussichtlichen 297 Fahrradstellplätze. Hierin nicht enthalten sind die Fahrradstellplätze für die Hausgruppen. Bei diesen wird davon ausgegangen, dass die Hausbesitzer ihren individuellen Ansprüchen entsprechend auf ihren eigenen Parzellen Abstellmöglichkeiten schaffen. Das Mobilitätskonzept wurde mit dem Mobilitätsmanagement der Stadt Landshut hinsichtlich der Dimension und Wirksamkeit der vorgeschlagenen Maßnahmen abgestimmt.
Das Mobilitätskonzept und seine Bausteine sollen zudem in regelmäßigen Abständen evaluiert und ggf. angepasst werden. (siehe Mobilitätskonzept, S. 13). Eine erste Evaluation ist nach 1 Jahr, eine weitere nach 3 Jahren vorgesehen. Die baulichen Anlagen des Mobilitätskonzeptes sollen deshalb eine möglichst hohe Flexibilität in der Nutzung aufweisen. Für die Fahrradabstellplätze bedeutet dies, dass - falls tatsächlich Bedarf besteht - nachzurüsten sein wird. Dies kann in den Freiflächen um die Mehrfamilienhäuser herum oder in geringerem Umfang auch in den Tiefgaragen erfolgen. Die Evaluation der Bausteine des Mobilitätskonzeptes wird in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der planungsbegünstigten Grundstückseigentümerin und der Stadt Landshut zu regeln sein.

Zu 3.) Der Vorschlag einen sogenannten Rufbus zu installieren, wirkt für das Mobilitätskonzept und seinen Erfolg prinzipiell sicherlich unterstützend. Ein Rufbus käme bei entsprechender Streckenstreckenführung auch den bereits bestehenden Siedlungsbereichen entlang der Fahrtstrecke zu Gute. Allerdings empfiehlt der erst vor Kurzem verabschiedete Nahverkehrsplan eine solche Rufbuslinie für das Planungsgebiet und seine Umgebung nicht (außer als Ersatz für die Abendlinie 104). Die Einrichtung eines Rufbusses kann zudem im Rahmen einer Bauleitplanung nicht festgesetzt werden. Dem Vorschlag kann daher nicht nachgekommen werden.

Zu 4.) Im Falle des Abbruchs des noch bestehenden Verwaltungsgebäudes und des benachbarten Parkplatzes folgt die Prüfung auf Bodenverunreinigungen den hierfür einschlägigen gesetzlichen Vorschriften und technischen Richtlinien. Nach erfolgtem Abbruch der Hochbauten und Entfernen der Bodenplatte wird eine Bodenuntersuchung vorgenommen. Der Aushub wird gutachterlich begleitet und nach erfolgter Beseitigung der Altlast wird von Gutachter eine sog. Freimessung vorgenommen.
Es kann aufgrund der im Boden heterogen verteilten Schadstoffsituation fachlich nicht ausgeschlossen, dass neben den bekannten noch weitere nicht bekannte Restbelastungen bestehen. Für alle Aushubarbeiten ist daher eine fachtechnische Aushubüberwachung erforderlich, welche die Aushubarbeiten begleitet. Für den Aushub ist ein Konzept zur Deklaration, Zwischenlagerung und Entsorgung (Entsorgungskonzept) der Unteren Abfallrechtsbehörde vorzulegen. Zur Beweissicherung der Belastungssituation sind von einem fachlich geeigneten Gutachter an den Sohlen und Rändern der durch den Aushub im Untergrund entstandenen Hohlformen Beweissicherungsproben in enger Abstimmung mit dem Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz zu entnehmen und laborchemisch zu untersuchen. Bei Verdacht sind weitere Parameter zu untersuchen. In einem Abschlussbericht sind die entsorgten Aushubmassen und deren Entsorgung 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.

Zu 5.) Aus jetziger Sicht ist für die Umsetzung des Bauvorhabens keine Bauwasserhaltung nötig. Sollte eine solche Maßnahme doch erforderlich werden, werden engmaschige Kontrollen durch das Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz, SG Umweltschutz stattfinden und es wird ggf. bei einer Überschreitung der genehmigten Fördermengen auch eine Einstellung der Wasserhaltung veranlasst.

Zu 6.) Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes vom 02.07.2024 ist durch den zwischenzeitlichen Verfahrensablauf überholt. Den formulierten Anforderungen des WWA wurde wie folgt entsprochen:

- Es sollen weitere Beprobungen der Fahne durch die früheren Eigentümer und dem von diesem beauftragten Gutachtenbüro statt. Die Einzelheiten werden zwischen der Stadt Landshut und dem früheren Eigentümer vereinbart.
- Es ist vereinbart, dass die Belastung angrenzend zum Grundstück Klötzlmüllerstraße 148 vom früheren Eigentümer im Zuge der Baumaßnahmen beseitigt wird.
- Es findet im Tertiär ein Immissionspumpversuch statt. Das Konzept ist bereits von der ausführenden Firma bei der Stadt eingereicht worden. Das WWA hat bereits sein Einverständnis zum Konzept gegeben.
- Die Reinigungsanlage wird in Absprache mit der Stadt Landshut fachgerecht aufgestellt und betrieben.
- Die Anregung des WWA, die Reinigungsanlage noch 2 Jahre aufgestellt zu lassen, wenn die Reinigung vorzeitig beendet wird, weil die Messwerte unter dem Schwellenwert liegen, ist widersprüchlich, nicht erforderlich und im Übrigen unverhältnismäßig.

Um Verlagerungen der PCB-Fracht zu begegnen und diese zu vermeiden, wurde die Sohltiefe für die UK der Sauberkeitsschicht unter den Bodenplatten auf 389,70 m üNN festgeschrieben. Bis auf diese Höhenkote hin ist der Boden im stark kontaminierten Hauptbereich saniert.
Es kann aber wie in Punkt 4 bereits beschrieben, aufgrund der im Boden heterogen verteilten Schadstoffsituation fachlich nicht ausgeschlossen, dass neben den bekannten noch weitere nicht bekannte Restbelastungen bestehen. Zu den dann durchzuführenden Maßnahmen siehe auch Punkt 4.
Unter die angegebene Höhenkote reichende größere Aushubarbeiten sind nicht zu erwarten oder vorgesehen.

Zu 7.) Die aktuellen Unterlagen zum Thema Grundwasser im Gebiet nordöstlich des früheren Standorts der Bayerischen Milchindustrie eG in Landshut sind auf der Homepage der Stadt Landshut zu finden und unter folgendem Link abrufbar:
https://cloudla.landshut.de/nextcloud/index.php/s/erN6ooWGDNoFLKw

Zu 8.) Für den entfallenden Pegel P12Q wird in Abstimmung mit den Fachbehörden entweder eine andere, neue Pegelmessstelle eingerichtet oder entsprechende Anpassungen an den beiden anderen Sicherungsbrunnen vorgenommen. Dies soll sicherstellen, dass der Zustrom evtl. noch verunreinigten Grundwassers in angrenzende Flächen außerhalb des Geltungsbereichs des BBP verhindert wird.

Zu 9.) Eine Fortführung der Sicherungsmaßnahmen über einen Zeitraum von 4 Jahren hinaus ist aus Sicht der Stadt Landshut nicht verhältnismäßig. Dementsprechend werden diese auch nicht verlängert.

Zu 10.) Ein Sanierungsplan, der für eine bestimmte verunreinigte Fläche aufgestellt wird, ist zunächst einmal unabhängig von der Bauleitplanung zu betrachten. Nach den gesetzl. Vorschriften des § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind verunreinigte Grundstücke zu sanieren. Die Vorgehensweise hierzu wird in einem mit den Fachbehörden abgestimmten Sanierungsplan festgelegt, Der Sanierungsplan selbst ist nicht Bestandteil der Bauleitplanung.

Aus Sicht der Stadt Landshut ist die Grundwassersicherung notwendig, daher wird diese ungeachtet der Aussagen im Gutachten für die Dauer von 4 Jahren betrieben, beginnend spätestens drei Monate nach Unterzeichnung des öffentlichen-rechtlichen Vertrags zur Durchführung einer hydraulischen Sicherungsmaßnahme.

Zu 11.) Auf der Westseite des Kreuzeckweges sind 2 x 6 private Stellplätze für die künftigen Bewohner des im Anschluss geplanten Mehrfamilienhauses vorgesehen. Die Positionierung der beiden Stellplatz-Anlagen wurde noch einmal geprüft. Sie wurden geringfügig verschoben, um 4 Bäume erhalten zu können. Die entsprechende Festsetzung im Plan wurde angepasst.

Zu 12.) Durch die geplante Neubebauung soll für sich gesehen ein ablesbares neues Bauquartier entstehen. Zur bestehenden Bebauung außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans betragen die Abstände ca. 19,50m, ca. 25m und ca. 32m und gehen damit deutlich über die erforderlichen Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO hinaus. Zudem sind Gebäude mit 4 Geschossen in einem innerstädtischen Rahmen wie hier städtebaulich durchaus verkraftbar und in der näheren Umgebung, wie z.B. nördlich des Klötzlmühlbaches, auch bereits vorhanden.

4. [redacted]

mit Schreiben vom 04.10.2024:

Als direkter Anwohner und Sprecher der [redacted]-Bürgerinitiative habe ich das Verfahren mit Interesse verfolgt. Grundsätzlich ist die vorgesehene Verdichtung, Versiegelung und Geschossfläche aus Anwohnersicht nach wie vor eine Zumutung. Die geplanten Nachbesserungen sind marginaler Natur.
Die Anwohner sind vom Bauwerber [redacted], dem Bürgermeister, Teilen des Bau- und Umweltsenats und dem Baureferat enttäuscht, weil eine Beteiligung der Anwohner, unter dem Druck der Medien, in Aussicht gestellt wurde, aber de facto nicht stattgefunden hat.
So fanden nach dem PCB-Vorfall beim Baugebiet „Am Bach" über Jahre viele wesentliche Besprechungen des Bau- und Umweltsenats in unserer Sache, unter Verweis auf laufende Rechtsverfahren, im nichtöffentlichen Teil der Sitzungen statt. Von den städtischen Behörden erhielten wir mit Verweis auf laufende Rechtsverfahren keine Auskünfte mehr. Bis dato auskunftsfreudige und bürgerfreundliche Mitarbeiter wurden kaltgestellt. Zu keiner Zeit wurden wir über die entsprechenden Sitzungstermine informiert, wohingegen die Bauwerber mehrfach unmittelbar vor den Sitzungen in den Fraktionen der Stadträte ein und aus gingen. Die Wünsche in unseren Eingaben beim ersten Bürgerbeteiligungsverfahren wurden größtenteils nicht in der Neuplanung berücksichtigt und mit Floskeln abgetan. Das anfangs durchaus kritisch hinterfragende, objektive Umweltreferat wurde zwischenzeitlich dem Baureferat eingegliedert und somit gleichgeschalten.
Öffentliche Versprechungen vom Bürgermeister und dem Baureferenten Doll, auf einer Infoveranstaltung und auf Bürgerversammlungen wurden mehrfach nicht eingehalten. So wurde anfangs versprochen, die eingegebene Planung von 2019, werde mit deutlich geringerer Verdichtung, geänderter Zufahrt, geringerer Geschossigkeit im Randbereich und besserer Durchmischung mit anderen Wohnformen neu geplant. Ebenso wurde versprochen die Annahme einer Neuplanung werde erst nach Abschluss des Sanierungsverfahrens erfolgen. Dies wurde auch einstimmig in einer gemeinsamen Sitzung von Bau- und Umweltsenat beschlossen.
Entgegen diesem demokratischen Beschluss und den Beteuerungen haben Bürgermeister und Baureferat eine Neuplanung angenommen und versucht diese im Expresstempo, vorbei an der Öffentlichkeit und den Anwohnern, durch den Bau- und Umweltsenat zu mogeln. Der Bürgermeister und „sein" Baureferat führen anscheinend ein Eigenleben. Das hat ein „Gschmäckle". Das ist alles andere als compliance-konform! Ein progressiver, wirtschaftsfreundlicher Kurs à la FDP ist nicht grundsätzlich

verwerflich, aber er darf nicht zu einer Bevorzugung der Interessen der Bauwerber und zum Ausschluss der Bürgerbeteiligung und des Stadtrats führen. Auch Bürger haben ein Recht gehört zu werden! Der Bürgermeister und seine Verwaltung haben sich neutral zu verhalten. Sein Verhalten gegenüber Bürgerinitiativen wurde mehrfach auf diversen Bürgerversammlungen und in der Presse kritisiert. Bitte nehmen Sie diese Kritik ernst. Dieses intransparente Eigenleben ist demokratiefeindlich und führt zur Politikverdrossenheit der engagierten Bürgerschaft!
Seit der Annahme der Neuplanung sollte fortan nicht mehr die Expertise des Wasserwirtschaftsamts über Sanierungserfolg den Ausschlag geben, sondern die politischen, städtischen Gremien. Allerdings war die Überrumpelungstaktik im Bausenat nicht von Erfolg gekrönt, da anscheinend noch nicht alle Fraktionen vom Bürgermeister gleichgeschalten bzw. von den Bauwerbern mit Zugeständnissen für deren Wählerklientel „überzeugt" worden waren.
Und so wurden Verhandlungen mit den Bauwerbern getätigt, um die PCB-Abstromreinigung zu verlängern und eine stärkere Durchmischung der Wohnformen zu erreichen. Das dürftige Ergebnis dieser Verhandlungen waren eine alibihafte Verlängerung der Abstromreinigung um ein Jahr, aber ohne Folgemonitoring der Messstellen, und zwei neue Planungsvarianten (Variante 1: mehr Geschossfläche, Erhöhung Sozialwohnungsanteil, Umgehung Stellplatzregelung, mit Mobilitätskonzept / Variante 2: weniger Geschossfläche).

Das Mobilitätskonzept und die Erhöhung des Sozialwohnungsanteils waren die Köder der Bauwerber für die linken und ökologischen Fraktionen, um weitere 1000m² Geschossfläche zu erlösen und die Stellplatzordnung auszusetzen. Aus Sicht der Anwohner sind beide Varianten nicht erstrebenswert. Die Variante 2 ist allerdings eindeutig vorzuziehen, weil die Geschossfläche kleiner ist und das Experiment Mobilitätskonzept entfällt.

Die Bauwerber, deren Namen in der Öffentlichkeit nicht mehr genannt werden, sind die [redacted] und [redacted] (Baugebiet am Bach). Der Sanierungsgutachter im Auftrag der [redacted] ist die [redacted]. Die [redacted] ist kein unabhängiger Gutachter, sondern ein bezahlter Lobbyist von [redacted] und der [redacted], der bereits vor über einem Jahrzehnt das [redacted]-Gelände als vollsaniert attestiert hat. Bekanntlich war dem nicht so und es wurden zweistellige Millionenbeträge in die weitere Sanierung gesteckt. Diese Firma mit Schwerpunkt Greenwashing hat das Wasserwirtschaftsamt und das Landshuter Umweltreferat mit „kreativen Interpretationen" der Messdaten vielfach versucht zu täuschen. Wieder und wieder mussten die Behörden nachfordern.
Trotzdem lies die Stadt Landshut den leitenden [redacted] Mitarbeiter [redacted] auf einer städtischen „Infoveranstaltung" als Hauptredner sprechen. Ohne das in den richtigen Kontext zu setzen. Er stellte das Gelände als saniert dar. Der Boden sei schadstofffrei. Er „vergaß" allerdings die PCB-Belastung des Grundwassers zu erwähnen! Erst durch [redacted] und die Bürgerinitiative wurde das bei der Veranstaltung aufgedeckt! Der federführende städtische Sachbearbeiter [redacted] war damals nicht einmal bei der „Infoveranstaltung" anwesend, sondern im Urlaub. Später wurde er abgezogen, er war wohl zu unbequem. Das war keine neutrale und sachliche Infoveranstaltung, sondern die Stadt hat der Propaganda der Bauwerber die Bühne bereitet.
Bei einer Vielzahl von Sitzungsvorlagen und Beschlüssen finden sich wörtliche Auszüge aus den Gutachten der [redacted] und es ist nicht ersichtlich, dass dies einseitig dargestellte, manipulative Textausschnitte eines Lobbyisten sind. Das ist sehr problematisch, weil die Stadträte auf dieser Basis ihre Entscheidungen treffen. Ich empfinde es als hochgradig gefährlich und undemokratisch, dass ihnen von den städtischen Behördenmitarbeitern solche manipulativen Daten unreflektiert vorgelegt werden. Das setzt sich auch bei der Auslage zur Bürgerbeteiligung fort. Uralte Daten zur Grundwasserbelastung. Das Bodensanierungsgutachten ist von 11/2019 (es gibt einen neuen Stand 09/2021!). Auch das Weglassen von Daten kann zu einer Manipulation führen!

Die Firma [redacted] hat vermutlich durch Nichteinhaltung der behördlichen Auflagen bei der Bauwasserhaltung des Baugebiets „Am Bach" das Grundwasserdesaster im Nordosten des Geländes verursacht. Die Behörden haben offensichtlich die Bauwasserhaltung nicht ausreichend kontrolliert und es zu spät bemerkt. Da die Behörden die Überwachung der Bauwasserhaltung nicht gerichtsfest dokumentiert hatten, konnten sie dies nicht ausreichend beweisen und mussten sich vor dem Verwaltungsgericht mit einem Vergleich begnügen. Statt das Versagen bei der Überwachung einzugestehen, wurden Geheimdiplomatie und eine Informationssperre verordnet, offensichtlich in der Hoffnung niemand würde das Versagen der Behörden bemerken und man könne die Sache aussitzen. Niemand ist an der neuen Verschmutzung schuld. Niemand wird belangt. Dadurch ist für die betroffenen Anwohner ein immenser Schaden entstanden.
Diese beiden in der Vergangenheit äußerst negativ aufgefallenen Bauwerber [redacted] und [redacted] dürfen nun das Gelände mit einem profitmaximierten, gegenüber den Anwohnern rücksichtlosen Plan bebauen. Kontrolliert von den Behörden, die bereits bei der Überwachung des Baugebiets am Bach kläglich versagt haben. Ganz offensichtlich protegiert von einem Bürgermeister und „seinem" Baureferat.

Im Kern ging es bei dem ganzen Sanierungsverfahren und der Bauplanung stets nur um eine zentrale Frage: Wer bezahlt die Kosten der millionenschweren Sanierung? Der Verursacher [redacted] mit Nachfolger [redacted], der Besitzer des Geländes [redacted] oder die Stadt Landshut? Die Stadt bezahlt nichts. Sie hilft auch nicht den Anwohnern, die Verantwortlichen zu belangen. Stattdessen hilft die Stadt der [redacted], denn diese macht durch das Zugeständnis der 3,5fach höheren Geschossfläche (vgl. Plan 2014) noch einen schönen Reibach, bessert damit ihre durch schlechtes Management verursachte, wirtschaftlich miserable Bilanz auf und verzögert so die Insolvenz für ein paar Jahre. Ein Gentlemens-Agreement vom Feinsten.

Aber wer bezahlt denn nun? Wie schön, dass sich die Verantwortlichen darauf einigen konnten, die Kosten auf uns unschuldige Anwohner abzuwälzen! Unser Grundwasser wurde verseucht. Dafür gibt es keinen Schadensersatz. Wir verlieren massiv an Lebensqualität: Lärm, Verkehr, Parkplatzprobleme, Verschattung, Hitzestau, Gefährdung unserer Kinder auf dem Schulweg usw. Unsere Häuser werden massiv an Wert verlieren. Vielleicht nehmen die Grundwasserprobleme in unseren Kellern noch zu.
Tun Sie uns und sich einen Gefallen. Kontrollieren und dokumentieren Sie diesmal die Bebauung des [redacted]-Geländes absolut gerichtsfest, damit wir und die Stadt unsere Ansprüche durchsetzen können, wenn es wieder Probleme geben sollte!
Darf ich Sie höflichst daran erinnern, dass den Anwohnern von der Stadt bei Beschluss einer Neuplanung eine Bürgerinformationsveranstaltung versprochen wurde, bei der die Neuplanung vorgestellt wird.

Ich möchte die Punkte meiner ersten Eingabe hier nicht wiederholen, aber halte die dort genannten Punkte weiterhin aufrecht. Stattdessen möchte ich in der Folge, auch als Sprecher der Bürgerinitiative, konkret auf die aktuelle Planung eingehen:

1) Damit sich die neue Bebauung einigermaßen harmonisch in die bestehende Bebauung einfügt, müssen zumindest die Gebäude 2 und 10 um jeweils ein Geschoss reduziert werden. Dadurch ergibt sich im Vergleich zu den Nachbarhäusern (148 und 124-134) ein halbwegs moderater Übergang. Das wäre der Minimalkonsens. Dies ist die wichtigste Forderung aus Sicht der Anwohner. Die neu geplante, geschossärmere Bebauung mit alternativen Wohnformen im Nord-Osten ist nur ein Feigenblatt. Sie allein führt für das Gesamtprojekt zu keiner optisch besseren Passung in Relation zur bisherigen Bebauung.

2) Als zweitwichtigsten Punkt fordern wir, die Erschließungsstr. A als Einbahnstraße mit Fahrtrichtung Ost nach West einzurichten. Dadurch wird eine Überlastung des Kreuzeckwegs verhindert. Der viel genutzte Schulweg wird am Vormittag sicher. Die Schallbelastung wird reduziert. Lediglich zum Feierabend kommt es kurz durch heimkehrende Autos zu Lärm und Gefahr. Laut ausgelegter Verkehrsuntersuchung des Klötzlmüllerviertels wird für den Kreuzeckweg eine verkehrsberuhigte Zone vorgeschlagen. Das begrüßen wir. Ein Parkverbot lehnen wir ab. Die Anwohner benötigen diese Stellplätze dringend. Durch die vorgeschlagene Einbahnstraßenregelung wird der Durchgangsverkehr drastisch reduziert und die Notwendigkeit für ein Parkverbot entfällt. Parkende Autos verengen die Fahrbahn und bewirken eine Verkehrsberuhigung. Schon heute fährt dort niemand schneller als 30km/h.

3) Wir fordern nach Abriss des ehemaligen Verwaltungsgebäudes der [redacted], vor Errichtung des Gebäudes 10, den Boden zu beproben und gegebenenfalls zu sanieren! Bisher wurden unter dem Gebäude keinerlei Testungen durchgeführt!

4) Das Mobilitätskonzept ist ein grün-ideologisches Experiment mit ungewissem Ausgang. Niemand weiß sicher, ob es zu einem dauerhaften Verzicht auf den eignen PKW führt. Dafür die Stellplatzsatzung auszusetzen ist ein Lotto-Spiel. Mit der kürzlich erfolgten Einrichtung einer Fahrradspur auf der Klötzlmüllerstraße, zwischen Watzmann- und Sylvensteinstr., sind zahlreiche öffentliche Stellplätze weggefallen. Es ist zu befürchten, dass dies zu einem extremen Parkplatzproblem im Viertel führen wird. Ich fordere daher die Variante ohne Mobilitätskonzept unter Einhaltung der Stellplatzordnung und mit geringerer Geschossflächenzahl!

5) Die zwölf Stellplätze (P4) östlich Gebäude 10 werden laut ausliegendem Schallgutachten zu großer Lärmbelästigung auf den anliegenden Grundstücken führen. Das kann problemlos vermieden werden. Ich fordere, statt dieser Parkplätze, zwölf zusätzliche Tiefgaragenplätze zu schaffen. Als zweibeste Lösung könnten sie auch auf die westliche Seite des Gebäudes 10 verlegt werden. Dann sollte die östliche Seite mit großen Bäumen bepflanzt werden, die zu einer Verringerung von Schall- und Lichtemissionen auf unseren Grundstücken führen. Dafür sollte genügend Kapital bei den Bauwerbern vorhanden sein, da die beschlossene Variante 1 zusätzliche 1000m² Geschossfläche bringt! Selbiges gilt natürlich auch für die Stellplätze im Süden an der Klötzlmüllerstraße (P1). Auch die Bewohner des neuen Quartiers würden von weniger Lärm profitieren.

6) Das Sicherungskonzept für das Grundwasser für vier Jahre ist ein Feigenblatt. Es kostet eine Million Euro und hat in dieser Ausgestaltung wenig erkennbaren Nutzen. Entweder wird es bis zur dauerhaften Unterschreitung des Stufe-2-Wertes fortgeführt oder gar nicht.

7) Das Grundwassermonitoring und die Reinigungsmaßnahmen sind insbesondere an den hochbelasteten Messstellen bis zur dauerhaften Unterschreitung des Stufe-2-Wertes auf unbestimmte Zeit fortzuführen. Es ist eine Zumutung Bürgern, die sich bei einer Bürgerbeteiligung beteiligen, eine riesige Exceltabelle mit uralten Messwerten (Stand 6/2021!) auszulegen, obwohl es dazu aktuelle und übersichtliche Liniendiagramme gibt. Es wäre von größter Relevanz die Messdaten der letzten Monate zu erfahren, da sie sich u.U. durch die starken Regenfälle und steigenden Grundwasserspiegel massiv verändert haben könnten. Ich fordere in diesem Zusammenhang die Bürgerinitiative und die Stadträte, vor der nächsten Sitzung in dieser Sache, über die aktuellen Messwerte zu unterrichten! Auch das Weglassen von Daten kann zu einer Manipulation führen!

Beschluss: 11 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Grundsätzlich ist anzumerken, dass Bauleitplanverfahren per Gesetz öffentliche Verfahren sind, der Stadtrat (hier: Bausenat) in öffentlicher Sitzung tagt, dessen Beschlüsse öffentlich einsehbar sind und Beteiligungsverfahren für die Öffentlichkeit stattfinden, bei denen die im Sinne des § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB „nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen" für jeden einsehbar sind. Sitzungstermine des Stadtrates und seiner einzelnen Gremien sowie Tagesordnungen (etwa eine Woche vor den Sitzungen) sind auf der Homepage der Stadt Landshut unter folgendem Link veröffentlicht:
https://ris.landshut.de/buergerinfo/si0040.php
Hier kann sich jedermann über die für das vorliegende Bauleitplanverfahren relevanten Sitzungsdaten informieren.
Im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung fanden somit bisher auch 2 Bürgerbeteiligungen statt. Weiterhin wurden von der Stadt zwei Bürgerinformationsveranstaltungen zum Thema Altlasten durchgeführt: eine am 11.12.2019 in Präsenz und eine am 16.02.2022 online.
Zusätzlich ist es jedem Anlieger unbenommen sich beim Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung über den aktuellen Stand des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan und Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz zum Stand der PCB-Sanierung zu informieren.

Zur geplanten Bebauung:
Gegenüber der 2019 vorgelegten Planung wurde nunmehr das Bauvolumen um ca. 12% reduziert. Die Geschoßfläche sank von 16.040 m² auf nunmehr 14.133 m².
Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan mit der dort zulässigen Geschossfläche in Höhe von 8.930 m² erhöht sich das Bauvolumen nunmehr um ca. 58%. Die Anzahl der geplanten Wohnungen reduzierte sich von 186 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern auf max. 151 Wohnungen, davon 140 in Mehrfamilienhäusern und 11 Wohneinheiten in Reihenhäusern. In der Folge werden - unter Berücksichtigung des Mobilitätskonzeptes - nicht mehr 272 Stellplätze benötigt (225 in Tiefgaragen und 47 oberirdische Stellplätze) sondern noch insgesamt 205 KFZ-Stellplätze (161 Plätze für die Mehrfamilienhäuser, 22 Plätze bei den Reihenhäusern, 18 öffentliche Plätze im Straßenraum der Planstraße A und dort weitere 4 für Carsharing-Angebote).
Gegenüber den Vorgaben aus der „Richtlinie zur Bereitstellung von Flächen für den sozialen Wohnungsbau (Landshuter Modell)" wurde der Anteil der diesbezüglichen Flächen von 1.387 m² Geschoßfläche um weitere 729 m² auf nunmehr 2.116 m² Geschoßfläche erhöht. Die Umsetzung der geförderten Wohnungen wird vertraglich zwischen der planungsbegünstigten Grundstückseigentümerin und der Stadt Landshut gesichert.
Mobilitätskonzepte sind inzwischen anerkannte Modelle zur allseits angestrebten Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs. Mit der Erarbeitung wurde ein namhaftes und sachkundiges Büro beauftragt. Die hieraus notwendigen Maßnahmen werden entweder im Deckblatt Nr. 1 festgesetzt oder vertraglich zwischen der planungsbegünstigten Grundstückseigentümerin und der Stadt Landshut gesichert. Der Erfolg und das Funktionieren des Konzeptes sind dabei in festgelegten Intervallen kontrolliert, um auf sich ändernde äußere Gegebenheiten und Entwicklungen eingehen zu können.
Ganz grundsätzlich werden in Landshut nach dem Prinzip der kostenneutralen Bauleitplanung die planungsbegünstigten Grundstückseigentümer zur Übernahme der Kosten vertraglich herangezogen, die mit den Planungen in Zusammenhang stehen (z.B. Gutachten, Vermessungen, chemische und physikalische Untersuchungen usw.). Somit stellt der vorliegende Fall keine Besonderheit dar.

Die Anmerkungen des Einwenders bezüglich des Rederechts der mit der Altlastensanierung von der früheren Grundstückseigentümerin beauftragten Gutachters

bezieht sich auf die Veranstaltung im Hans-Leinberger-Gymnasium am 11.12.2019. Die Tagesordnung stellte sich seinerzeit wie folgt dar:
1.) Begrüßung durch Herrn OB Putz
2.) Sachstandsbericht Altlastensanierung durch die Sanierungsgutachter
3.) Gutachterliche Stellungnahme zur toxikologischen Auswirkung der Restbelastungen
4.) Stellungnahme der Behörden
5.) Aussprache
Bei der Veranstaltung waren Vertreter des Wasserwirtschaftsamtes und des Gesundheitsamtes anwesend und hatten somit Gelegenheit, auf die Ausführungen zu den Punkten 2 und 3 zu antworten. Im Rahmen des Tagesordnungspunktes 5 hatten dann auch die anwesenden Bürgerinnen und Bürger Gelegenheit, sich zu äußern. Insofern wurde gewährleistet, dass die Ausführungen der Gutachter kritisch hinterfragt werden und somit eine objektive Meinungsbildung stattfinden konnte.
Am 16.02.2022 fand noch ein zweiter Informationstermin statt, diesmal hauptsächlich zum Thema Grundwasseruntersuchungen und online. Bei dieser Veranstaltung erfolgte die Information ausschließlich durch Vertreter der Stadt Landshut, wodurch eine neutrale Darstellung der Sachverhalte gewährleistet war.
Zudem ist aus jetziger Sicht ist für die Umsetzung des vorliegenden Bauvorhabens keine Bauwasserhaltung nötig. Sollte eine solche Maßnahme doch erforderlich werden, werden engmaschige Kontrollen durch das Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz, SG Umweltschutz stattfinden und es wird ggf. bei einer Überschreitung der genehmigten Fördermengen auch eine Einstellung der Wasserhaltung veranlasst.

Die Stellungnahme des Einwenders im Rahmen der Unterrichtung der Öffentlichkeit wurde in der Sitzung des Bau- und des Umweltsenates am 19.07.2024 behandelt; die Behandlung wurde dem Einwender mit Schreiben vom 08.08.2024 postalisch zugestellt. Die in dieser Behandlung niedergelegten Ausführungen sind weiterhin gültig. Zu den aktuellen Punkten:

Zu 1) Durch die geplante Neubebauung soll für sich gesehen ein ablesbares neues Bauquartier entstehen. Zur bestehenden Bebauung außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans betragen die Abstände ca. 19,50m, ca. 25m und ca. 32m und gehen damit deutlich über die erforderlichen Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO hinaus. Zudem sind Gebäude mit 4 Geschossen in einem innerstädtischen Rahmen wie hier städtebaulich durchaus verkraftbar und in der näheren Umgebung, wie z.B. nördlich des Klötzlmühlbaches, auch bereits vorhanden.

Zu 2.) Die Einrichtung einer Einbahnstraße ist auf Basis der Festsetzungen im Deckblatt Nr. 1 möglich. Sie stellt allerdings eine verkehrsrechtliche Maßnahme dar und ist somit nicht direkter Bestandteil der Bauleitplanung. Die Maßnahme müsste gesondert durch den Verkehrssenat beschlossen werden und nach Erstellung der Erschließungsstraße A vom Straßenverkehrsamt umgesetzt werden.

Zu 3.) Im Falle des Abbruchs des noch bestehenden Verwaltungsgebäudes und des benachbarten Parkplatzes folgt die Prüfung auf Bodenverunreinigungen den hierfür einschlägigen gesetzlichen Vorschriften und technischen Richtlinien. Nach erfolgtem Abbruch der Hochbauten und Entfernen der Bodenplatte wird eine Bodenuntersuchung vorgenommen. Der Aushub wird gutachterlich begleitet und nach erfolgter Beseitigung der Altlast wird von Gutachter eine sog. Freimessung vorgenommen.
Es kann aufgrund der im Boden heterogen verteilten Schadstoffsituation fachlich nicht ausgeschlossen, dass neben den bekannten noch weitere nicht bekannte Restbelastungen bestehen. Für alle Aushubarbeiten ist daher eine fachtechnische Aushubüberwachung erforderlich, welche die Aushubarbeiten begleitet. Für den Aushub ist ein Konzept zur Deklaration, Zwischenlagerung und Entsorgung (Entsorgungskonzept) der Unteren Abfallrechtsbehörde vorzulegen. Zur Beweissicherung der Belastungssituation sind von einem fachlich geeigneten

Gutachter an den Sohlen und Rändern der durch den Aushub im Untergrund entstandenen Hohlformen Beweissicherungsproben in enger Abstimmung mit dem Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz zu entnehmen und laborchemisch zu untersuchen. Bei Verdacht sind weitere Parameter zu untersuchen. In einem Abschlussbericht sind die entsorgten Aushubmassen und deren Entsorgung 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.

Zu 4.) Mobilitätskonzepte sind in anderen Kommunen bereits erfolgreich umgesetzt worden und haben dort zu den erwarteten Reduzierungen der Flächenerfordernisse für den ruhenden und den fahrenden Verkehr geführt. Auch in der Stadt Landshut wurde ein Mobilitätskonzept bereits einmal erfolgreich umgesetzt. Das für die vorliegende Planung erstellte Mobilitätskonzept in der aktuellen Fassung vom 04.02.2025 dient neben den oben bereits genannten Aspekten aber nicht nur der Verkehrsreduzierung im Neubaugebiet, seine Auswirkungen werden auch in den umliegenden Wohnquartieren, hier vor allem stadteinwärts gerichtet, spürbar sein. Die Lage des Baugebiets im Stadtgebiet und seine bereits existierende Anbindung an den ÖPNV lassen eine Reduzierung der KFZ-Stellplätze zu. Die im Konzept vorgeschlagenen Maßnahmen werden im Deckblatt Nr. 1 festgesetzt und in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Grundstückseigentümerin und der Stadt Landshut gesichert. Hinzukommt, dass demografischen Untersuchungen zur Folge in Zukunft der KFZ-Anteil bezogen auf die Bevölkerungszahlen sinken wird, bzw. bereits im Sinken begriffen ist. Am Konzept wird daher festgehalten.

Zu 5) Die beiden privaten Stellplatz-Anlagen mit je 6 Stellplätzen werden für die Bewohner des Mehrfamilienhauses benötigt. Das hiervon eine „große Lärmbelastung" ausgehen wird, lässt sich aus dem zitierten Schallschutzgutachten nicht ableiten. Im Gegenteil enthält das Gutachten auf der Seite 27 die folgende (zusammenfassende) Aussage:
„In Anbetracht der Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm ist die lärmimmissionsschutzfachliche Verträglichkeit des Parkverkehrs gewährleistet. Dies gilt umso mehr, da das Berechnungsverfahren gemäß den Vorgaben der TA Lärm die ungünstigste volle Nachtstunde berücksichtigt, welche bei Parkplätzen an Wohnanlagen üblicherweise die Stunde zwischen 22:00 Uhr und 23:00 Uhr darstellt. Im weiteren Verlauf der Nachtzeit ist mit weniger Fahrbewegungen pro Stunde und mit einer noch geringeren Lärmbelastung zurechnen. Überdies ist bei Beurteilungspegeln unter 40 dB(A) zur Nachtzeit ohne jeden Zweifel davon auszugehen, dass die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse in der schutzbedürftigen Nachbarschaft nicht gefährdet werden."

6.) Vorab: Die aktuellen Unterlagen zum Thema Grundwasser im Gebiet nordöstlich des früheren Standorts der Bayerischen Milchindustrie eG in Landshut sind auf der Homepage der Stadt Landshut zu finden und unter folgendem Link abrufbar:
https://cloudla.landshut.de/nextcloud/index.php/s/erN6ooWGDNoFLKw
Das Sicherungskonzept zum Grundwasser wurde von den Fachbehörden und Fachstellen in Zusammenarbeit mit den eingeschalteten Gutachtern erarbeitet. Mit seiner Umsetzung soll die maximal verhältnismäßige und zumutbare Sanierung erreicht werden. Aus Sicht der Stadt Landshut ist die Grundwassersicherung notwendig, daher wird diese für die Dauer von 4 Jahren betrieben, beginnend spätestens drei Monate nach Unterzeichnung des öffentlichen-rechtlichen Vertrags zur Durchführung einer hydraulischen Sicherungsmaßnahme. Eine Fortführung der Sicherungsmaßnahmen über einen Zeitraum von 4 Jahren hinaus ist aus Sicht der Stadt Landshut nicht verhältnismäßig. Dementsprechend werden diese auch nicht verlängert.

7.) Wie bereits unter Punkt 6 dargestellt sind die aktuellen Unterlagen zum Thema Grundwasser, unter anderem eine aktualisierte Grundwasseranalytik-Tabelle vom 09.12.2024, auf der Homepage der Stadt Landshut unter dem genannten Link abrufbar. Zudem werden diese als im Sinne des § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB „nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen" im Rahmen der nun folgenden erneuten Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt.

III. Billigungsbeschluss

Das Deckblatt Nr. 1 vom 28.06.2019 i.d.F. vom 21.03.2025 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 gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB und durch die Behandlung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB erfahren hat.

Die Festsetzungen im Deckblatt Nr. 1 wurden im Wesentlichen an folgenden Punkten geändert:
- 3. OG bei den Geschosswohnungsbauten ist nicht mehr zurückgesetzt,
- Verlegung der Bachzugänge zu den Brücken,
- Fahrradstellplätze wurden in Nebenanlagenzonen integriert, diese wurden zudem flexibilisiert,
- Verschiebung Spielplatz in private Flächen,
- Tiefgaragenflächen wurden korrigiert (Änderung GRZ 2 von 0,71 auf 0,74),
- Anpassung Kfz- und Fahrradstellplätze an überarbeitetes Mobilitätskonzept,
- Artenschutzfestsetzungen zu Biotopbäumen und Gebäudebrütern wurden aufgenommen,
- eine Festsetzung zur Höhenentwicklung technischer Dachaufbauten wurde aufgenommen,
- die Festsetzung zu Einfriedungen entfällt wg. Modernisierungsgesetz.

Das Deckblatt zum Bebauungsplan mit eingearbeitetem Grünordnungsplan und textlichen Festsetzungen auf dem Plan sowie die Begründung vom 21.03.2025 sind Gegenstand dieses Beschlusses.

Gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB erfolgt die erneute Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit durch Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die erneute Beteiligung berührter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB.
Gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB wird die Frist zur Stellungnahme auf zwei Wochen verkürzt.

Beschluss: 5 : 6 (abgelehnt)

Landshut, den 21.03.2025
STADT LANDSHUT

Alexander Putz
Oberbürgermeister