

Beschl.-Nr. 4

STADT LANDSHUT

## Auszug aus der Sitzungs-Niederschrift

des Bausenats vom 27.04.2012

Betreff: Bebauungsplan Nr. 02-29/1 "Zwischen Rennweg, Flutmulde und Kurt-Schumacher-Straße"

- I. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 1 BauGB
- II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 1 BauGB
- III. Billigungsbeschluss

Referent: I.V. Bauoberrat Roland Reisinger

Von den 10 Mitgliedern waren 8 anwesend.

In öffentlicher Sitzung wurde auf Antrag des Referenten

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

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und berührter Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 07.06.2010 bis einschl. 09.07.2010 zum Bebauungsplan Nr. 02-29/1 „Zwischen Rennweg, Flutmulde und Kurt-Schumacher-Straße“ vom 18.12.2008 i.d.F. vom 21.05. 2010:

### **I. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

Im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden, mit Terminstellung zum 09.07.2010 insgesamt 33 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. 26 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben.

1. Ohne Anregungen haben 4 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange Kenntnis genommen:

1.1 Stadt Landshut - Stadtheimatpfleger/Stadtarchiv  
mit Schreiben vom 07.06.2010

- 1.2 Stadtjugendring Landshut  
mit Schreiben vom 08.06.2010
- 1.3 Regierung von Oberbayern - Bergamt Südbayern  
mit Schreiben vom 09.06.2010
- 1.4 Stadt Landshut - Amt für Bauaufsicht und Wohnungswesen -SG Geoinformation und Vermessung-  
mit Schreiben vom 23.06.2010

Beschluss: 8 : 0

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

2. Anregungen haben 22 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange vorgebracht:

2.1 Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH  
mit Schreiben vom 22.06.2010

Gegen die o.a. Planung haben wir keine Einwände.

Zur Versorgung der neuen Parzellen im Planbereich ist die Verlegung von Fernmeldekabeln erforderlich.

Wir bitten Sie, uns mindestens 6 Monate vor Baubeginn über den Ablauf der Erschließungsmaßnahme zu informieren.

Für weitere Absprachen wenden Sie sich bitte an die  
Deutsche Telekom, Netzproduktion GmbH  
TI NL Süd, PTI 22  
PB L2  
Siemensstraße 20  
84030 Landshut  
Tel. 0871/705-7030

Beschluss: 8 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH wird vom Tiefbauamt der Stadt Landshut im Rahmen einer Spartenbesprechung rechtzeitig beteiligt und über den Beginn der Erschließungsmaßnahmen informiert.

2.2 Stadt Landshut - Bauamtliche Betriebe  
mit Schreiben vom 08.06.2010

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Für die Wertstoffsammelanlage ist eine Breite von 9,50 m vorzusehen, um Grüngut, Papier, Glas sammeln zu können.

Beschluss: 8 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Wertstoffsammelanlage wurde bereits mit einer Breite von 10,00m geplant; eine Änderung ist daher nicht notwendig.

2.3 Stadt Landshut - Straßenverkehrsamt  
mit Schreiben vom 09.06.2010

Die vorgesehenen Wendebereiche an den Enden der Erschließungsstraßen sind für Lkw, die zur Ver- und Entsorgung verkehren müssen, unterdimensioniert.

Beschluss: 8 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Planung wurde so überarbeitet, dass an den jeweiligen Enden der Stichstraßen Verbindungen zwischen diesen etabliert werden. Da diese Verbindungen auch durch alle anderen Fahrzeuge befahren werden können, sind Wendebereiche am Ende der Stichstraßen nicht mehr notwendig.

Eine Ausnahme bildet die kurze nördliche Stichstraße, die nicht mit der daneben liegenden verbunden wird. Dies wird allerdings als hinnehmbar betrachtet, da diese Stichstraße nur eine Parzelle (Nr. 2) erschließt und außerdem für den Müll der Bewohner dieser Parzelle ein Müllplatz an der Einmündung zur in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Straße festgesetzt wird.

2.4 Regierung von Niederbayern  
Gewerbeaufsichtsamt  
mit Schreiben vom 14.06.2010

Vom Gewerbeaufsichtsamt wahrzunehmende öffentliche Belange werden von oben angeführter Planung nicht berührt.

Es bestehen deshalb keine Einwände.

Das Gewerbeaufsichtsamt ist im Baugenehmigungsverfahren nach Art. 72/73 BayBO bei gewerblichen Bauvorhaben als Träger öffentlicher Belange zu beteiligen.

Nach der Prüfung der Unterlagen ergeben sich folgende fachliche Informationen und Empfehlungen, die bei weiteren Planungen zu berücksichtigen sind:

1. Altlasten - Arbeiten in kontaminierten Bereichen

1.1 Vor Beginn von Arbeiten in kontaminierten Bereichen (Altlastensanierung) sind die Bestimmungen der Gefahrstoffverordnung in Verbindung mit der berufsgenossenschaftlichen Regel BGR 128 „Kontaminierte Bereiche“ und der TRGS 524 „Technische Regeln für Gefahrstoffe - Sanierung und Arbeiten in kontaminierten Bereichen“ umzusetzen.

- 1.2 Vor dem Beginn von Arbeiten in Bereichen, in denen eine Kontaminierung durch Gefahrstoffe nicht ausgeschlossen werden kann, hat der Auftraggeber eine Erkundung der vermuteten Gefahrstoffe und eine Abschätzung der von diesen im Sinne der Sicherheit und des Gesundheitsschutzes möglicherweise ausgehenden Gefährdung vorzunehmen oder durchführen zu lassen. Er hat die Ergebnisse dieser Erkundungen zu dokumentieren und allen Auftragnehmern zur Verfügung zu stellen.
- 1.3 Die Ergebnisse der Erkundung bzw. der Bewertung sind unter Berücksichtigung der in Betracht kommenden Arbeitsverfahren und der Belange der Sicherheit, des Gesundheits- und Nachbarschaftsschutzes für die Auftragnehmer in einen Arbeits- und Sicherheitsplan umzusetzen (Festlegung der erforderlichen Schutzmaßnahmen). Dieser sollte Bestandteil der Ausschreibungsunterlagen sein. Ist für den Gesamtumfang der Bauarbeiten die Erstellung eines Sicherheits- und Gesundheits-Planes (SiGe-Plan) gemäß BauStellV erforderlich, stellt der v.g. Arbeits- und Sicherheitsplan einen besonderen Bestandteil des SiGe-Planes dar.
- 1.4 Bei der Vergabe von Aufträgen für Arbeiten in kontaminierten Bereichen sind die fachliche Eignung und Qualifikation des sich um den Auftrag bewerbenden Auftragnehmers sicherzustellen. Aufträge dürfen nur an Auftragnehmer vergeben werden, die nachweisen können, dass sie den auszuführenden Arbeiten entsprechende Erfahrungen haben und über geeignetes Personal und technische Ausrüstung verfügen.
- 1.5 Werden Arbeiten in kontaminierten Bereichen von mehreren Auftragnehmern - ggf. auch Subunternehmern - durchgeführt, ist zur lückenlosen sicherheitstechnischen Überwachung der verschiedenen Arbeiten ein Koordinator schriftlich zu bestellen. Der Koordinator muss geeignet sein und die Sachkunde gemäß BGR 128 nachweisen können. Der Koordinator ist bzgl. Sicherheit und Gesundheitsschutz mit Weisungsbefugnis gegenüber allen Auftragnehmern und deren Beschäftigten auszustatten.

## 2. Fundmunition

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

Beschluss: 8 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Das Planungsgebiet wird als allgemeines Wohngebiet entsprechend § 4 BauNVO festgesetzt. Bauanträge, die gewerbliche Vorhaben oder Vorhaben mit gewerblichem Anteil betreffen, werden die Ausnahme sein. Im Übrigen ist die Thematik der Baugenehmigung nicht Gegenstand von Bebauungsplanverfahren.

Zu 1. Altlasten – Arbeiten in kontaminierten Bereichen:

Die in dieser Stellungnahme angegebenen, bei Arbeiten in kontaminierten Bereichen zu beachtenden Punkte betreffen die Bauausführung und sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Aufgrund von Altlastenverdachtsmomenten im nordöstlichen Planungsbereich wurde eine Altlastenuntersuchung durch das geotechnische Büro Geyer mit folgendem Ergebnis (Bericht vom 19.04.2011) durchgeführt: Es wurde eine ehemalige, nun wiederverfüllte Kiesausbeute auf Flur-Nr. 2444 bestätigt. Die Verfüllung ist sehr inhomogen und besteht teils aus reinem organogenem Erdaushub, Schrott, Hausmüllnestern und reinem Ziegelbruch. Zum Teil ist auch anzunehmen, dass es sich bei den flachgründig gefundenen künstlichen Komponenten um eingepflügte Fremdbestandteile handelt.

Ansonsten wurden nur punktuell geringmächtige Auffüllungen festgestellt. Hierbei kann es sich um verfüllte Bombentrichter oder auch ehemals natürlich vorhandene Bodensenken handeln. Aufgrund der großen Inhomogenität der vorgefundenen Auffüllungen wurde vorerst auf eine Schadstoffanalytik verzichtet. Die entnommenen Proben wurden zur Rückstellung beim FB Umweltschutz der Stadt Landshut eingelagert. Im Aushubfall sind die Auffüllungen zu separieren, repräsentativ zu beproben, zu analysieren und entsprechend den gültigen abfallrechtlichen Bestimmungen zu entsorgen/verwerten.

Im Rahmen der unter Punkt 2 näher beschriebenen Kampfmittelräumung trat im Bereich der o.g. Kiesausbeute auf Fl.Nr. 2444 dennoch ein singulärer Altlastenverdacht zu Tage. In der Folge wurde die gesamte Auffüllung entnommen, seitlich gelagert und seitens des Grundstückseigentümers beprobt und fachgerecht entsorgt. Bei der Beprobung wurden deutlich erhöhte Belastungen durch Blei und Zink festgestellt. Die bei der Altlastenuntersuchung eingelagerten Proben wurden durch die Fa. Mayr Umweltanalytik GmbH analysiert. Auch hier ergab sich an einzelnen Stellen ein erhöhter Blei- und Zinkgehalt sowie darüber hinaus ein erhöhter Arsengehalt. Die Ansicht des FB Umweltschutz der Stadt Landshut, dass sich hinsichtlich des Wirkungspfades Boden- Grundwasser kein hinreichender Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen bzw. keine Erfordernis für weitere Detailerkundungen ergäbe, teilte nach Überprüfung aller diesbezüglich vorhandenen Unterlagen auch das Wasserwirtschaftsamt (Stellungnahme vom 02.03.2012).

Die Ergebnisse der Altlastenuntersuchung des Büros Geyer und der weiteren Untersuchungen finden in die Hinweise durch Text, Punkt 2 und in der Begründung unter Punkt 6 Eingang.

Zu 2. Fundmunition:

Die grundsätzlichen Pflicht zur Gefahrenerforschung und einer eventuellen vorsorglichen Nachsuche liegt gemäß dieser Stellungnahme beim Grundstückseigentümer.

Im Oktober 2009 wurde durch die Fa. Geomer J.Kuhrdt eine Kampfmittelsondierung in dem Teil des Planungsgebietes, in dem gemäß den Angaben des FB Umweltschutz der Stadt Landshut ein entsprechender Verdacht bestand, eine Kampfmittelsondierung und auf Grundlage dessen anschließend eine Kampfmittelräumung auf weiten Teilen des Verdachtsgebietes durchgeführt. Nur im nordöstlichen Bereich des Planungsgebietes konnte aufgrund der Messergebnisse keine Räumung erfolgen. Gemäß Empfehlung der Fa. Geomer J. Kuhrdt wurde dort o.g. Altlastenuntersuchung (mit begleitender Kampfmittelsondierung) durchgeführt. Neben den altlastentechnischen Ergebnissen kam man zu dem Ergebnis, dass nur vereinzelt Hinweise auf Kampfmittelreste vorhanden wären. Dementsprechend wurde für diesen Bereich im Oktober / November 2011 eine Kampfmittelräumung durchgeführt. Es wurde allerdings festgestellt, dass in deutlich größerer Zahl Kampfmittelverdachtsfälle vorhanden waren, als das Ergebnis der Altlastenuntersuchung hat vermuten lassen. So war es z.B. notwendig, die großflächige Auffüllung – wie bereits in Punkt 1 beschrieben – komplett auszuheben, die metallenen Funde zu bergen und den Bereich anschließend freizumessen. So konnte bis auf den im Planungsgebiet vorhandenen

Feldweg – der wegen der Notwendigkeit, ihn weiter nutzen zu können nicht umgegraben und somit auch nicht von Kampfmitteln geräumt werden konnte – die Kampfmittelfreiheit für das Planungsgebiet hergestellt werden.  
In die Begründung ist die Thematik der Kampfmittelsondierung und –räumung unter Punkt 8 eingeflossen.

2.5 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege  
Dienststelle Regensburg  
mit Schreiben vom 14.06.2010

Nach unserem bisherigen Kenntnisstand besteht gegen die oben genannte Planung von Seiten der Denkmalpflege kein Einwand. Wir weisen jedoch darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Beschluss: 8 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Hinweise auf Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG werden in die Begründung unter Punkt 9 aufgenommen.

2.6 Bayerisches Landesamt für Umwelt  
mit Schreiben vom 17.06.2010

Mit Schreiben vom 31.05.2010 geben Sie dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen der o.g. Planänderung.

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

Nach Prüfung durch die betroffenen Fachreferate werden solche Belange nicht berührt. Deshalb haben wir im vorliegenden Verfahren keine Einwände.

Auf eine bekannte Altlasten- und Kampfmittelproblematik wird im Baugrund- und Gründungsgutachten hingewiesen.

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

Diese Stellen stehen wir bei besonderem fachspezifischen Klärungsbedarf im Einzelfall beratend zur Seite.

Beschluss: 8 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Aufgrund von Altlastenverdachtsmomenten im nordöstlichen Planungsbereich wurde eine Altlastenuntersuchung durch das geotechnische Büro Geyer mit folgendem Ergebnis (Bericht vom 19.04.2011) durchgeführt: Es wurde eine ehemalige, nun wiederverfüllte Kiesausbeute auf Flur-Nr. 2444 bestätigt. Die Verfüllung ist sehr inhomogen und besteht teils aus reinem organogenem Erdaushub, Schrott, Hausmüllnestern und reinem Ziegelbruch. Zum Teil ist auch anzunehmen, dass es sich bei den flachgründig gefundenen künstlichen Komponenten um eingepflügte Fremdbestandteile handelt.

Ansonsten wurden nur punktuell geringmächtige Auffüllungen festgestellt. Hierbei kann es sich um verfüllte Bombentrichter oder auch ehemals natürlich vorhandene Bodensenken handeln. Aufgrund der großen Inhomogenität der vorgefundenen Auffüllungen wurde vorerst auf eine Schadstoffanalytik verzichtet. Die entnommenen Proben wurden zur Rückstellung beim FB Umweltschutz der Stadt Landshut eingelagert. Im Aushubfall sind die Auffüllungen zu separieren, repräsentativ zu beproben, zu analysieren und entsprechend den gültigen abfallrechtlichen Bestimmungen zu entsorgen/verwerten.

Im Rahmen der unten näher beschriebenen Kampfmittelräumung trat im Bereich der o.g. Kiesausbeute auf Fl.Nr. 2444 dennoch ein singulärer Altlastenverdacht zu Tage. In der Folge wurde die gesamte Auffüllung entnommen, seitlich gelagert und seitens des Grundstückseigentümers beprobt und fachgerecht entsorgt. Bei der Beprobung wurden deutlich erhöhte Belastungen durch Blei und Zink festgestellt. Die bei der Altlastenuntersuchung eingelagerten Proben wurden durch die Fa. Mayr Umweltanalytik GmbH analysiert. Auch hier ergab sich an einzelnen Stellen ein erhöhter Blei- und Zinkgehalt sowie darüber hinaus ein erhöhter Arsengehalt. Der Ansicht des FB Umweltschutz der Stadt Landshut, dass sich hinsichtlich des Wirkungspfades Boden- Grundwasser kein hinreichender Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen bzw. keine Erfordernis für weitere Detailerkundungen ergäbe, teilte nach Überprüfung aller diesbezüglich vorhandenen Unterlagen auch das Wasserwirtschaftsamt (Stellungnahme vom 02.03.2012).

Die Ergebnisse der Altlastenuntersuchung des Büros Geyer und der weiteren Untersuchungen finden in die Hinweise durch Text, Punkt 2 und in der Begründung unter Punkt 6 Eingang.

Im Oktober 2009 wurde durch die Fa. Geomer J.Kuhrdt eine Kampfmittelsondierung in dem Teil des Planungsgebietes, in dem entsprechend den Angaben des FB Umweltschutz der Stadt Landshut ein entsprechender Verdacht bestand, eine Kampfmittelsondierung und auf Grundlage dessen anschließend eine Kampfmittelräumung auf weiten Teilen des Verdachtsgebietes durchgeführt. Nur im nordöstlichen Bereich des Planungsgebietes konnte aufgrund der Messergebnisse keine Räumung erfolgen. Gemäß Empfehlung der Fa. Geomer J. Kuhrdt wurde dort o.g. Altlastenuntersuchung (mit begleitender Kampfmittelsondierung) durchgeführt. Neben den altlastentechnischen Ergebnissen kam man zu dem Ergebnis, dass nur

vereinzelt Hinweise auf Kampfmittelreste vorhanden wären. Dementsprechend wurde für diesen Bereich im Oktober / November 2011 eine Kampfmittelräumung durchgeführt. Es wurde allerdings festgestellt, dass in deutlich größerer Zahl Kampfmittelverdachtsfälle vorhanden waren, als das Ergebnis der Altlastenuntersuchung hat vermuten lassen. So war es z.B. notwendig, die großflächige Auffüllung – wie bereits beschrieben – komplett auszuheben, die metallenen Funde zu bergen und den Bereich anschließend freizumessen. So konnte bis auf den im Planungsgebiet vorhandenen Feldweg – der wegen der Notwendigkeit, ihn weiter nutzen zu können nicht umgegraben und somit auch nicht von Kampfmitteln geräumt werden konnte – die Kampfmittelfreiheit für das Planungsgebiet hergestellt werden. In die Begründung ist die Thematik der Kampfmittelsondierung und –räumung unter Punkt 8 eingeflossen.

Der Fachbereich Umweltschutz der Stadt Landshut als untere Immissionsschutzbehörde und der Fachbereich Naturschutz der Stadt Landshut als untere Naturschutzbehörde sowie das Wasserwirtschaftsamt Landshut wurden im Rahmen des vorliegenden Verfahrens ebenfalls beteiligt.

## 2.7 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten mit Schreiben vom 18.06.2010

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Da für die Planung der Ausgleichsflächen der Mindestfaktor gewählt wurde, bestehen keine Bedenken gegen die Ausweisung des neuen Baugebietes.

Da es sich beim Baugebiet um eine bewirtschaftete landwirtschaftliche Nutzfläche handelt, wird auf den Schutz und die Wiederverwertung des Oberbodens hingewiesen. Der Oberboden ist so zu sichern, dass er jederzeit zu landwirtschaftlichen Kulturzwecken oder zur Gartenanlage wieder verwendet werden kann.

Er sollte in Mieten (max. 3,00 m Basisbreite, 1,00 m Kronenbreite, 1,50 m Höhe, bei Flächenlagerung 1,00 m Höhe) gelagert werden.

Oberbodenlager sind zu verschiedenen Schutzzwecken oberflächlich mit Gründüngung anzusäen. Die Mieten dürfen nicht mit Maschinen befahren werden.

Beschluss: 8 : 0

Von der positiven Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zum Thema Schutz und Wiederverwertung des Oberbodens wird in die Hinweise durch Text unter Punkt 4 und in die Begründung unter Punkt 5 ein entsprechender Passus aufgenommen.

## 2.8 Stadt Landshut Referat 3 / Geschäftsstelle Bodenordnung mit Schreiben vom 25.06.2010

Für das Gebiet des Bebauungsplanes 02 - 29/1 ist ein gesetzliches Umlegungsverfahren gem. § 45 ff in Vorbereitung. Die Realisierung des Bebauungsplanes ist ohne Bodenordnung in Gänze schwer vorstellbar.

## Anmerkungen aus bodenordnerischer Sicht zum Bebauungsplan 02 - 29/1:

Für das vorgesehene Umlegungsgebiet errechnet sich ein Flächenabzug von 37,71 % der den Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten übersteigt.

Drei Reihenhausböcke würden sowohl bodenordnerisch als auch bei deren technischen Umsetzung erhebliche Probleme aufwerfen.

### Lösungsmöglichkeit:

#### **Private Verkehrsfläche zur Erschließung der Parzelle 2 (192 m<sup>2</sup>):**

Kosten und Aufwand für die private Erschließungsinfrastruktur und deren Unterhalt (Winterdienst usw.) sind in den Verhandlungen mit den Grundstückseigentümern nur schwer zu vermitteln. Eine Zuteilung im Rahmen der Umlegung ist deshalb nicht möglich, außer an die Stadt Landshut. Da die Parzelle 2 kaum vermarktet werden kann, es sei denn mit einem hohen Wertabschlag, ist finanziell hier ein entsprechender Verlust für die Stadt vorgegeben.

Eine öffentliche Verkehrsfläche hätte aus bodenordnerischer Sicht, wie nachfolgend in einem größeren Kontext dargestellt, weitgehend nur Vorteile.

#### **Reihenhausblock Parzelle 6 - 13:**

Ein wichtiges Zuteilungskriterium der Bodenordnung ist unter anderem, die Zuteilung der vorhandenen unterschiedlichen Nutzungsstrukturen nach Möglichkeit in einem proportionalen Nutzungsmix im Verhältnis zur jeweiligen Einlage vorzunehmen. D.h. die Einfamilien,- und Mehrgenerationengrundstücke sowie die Reihenhausböcke sind anteilmäßig auf die neun zu beteiligenden Besitzstände aufzuteilen. Zwei dieser Besitzstände verfügen über eine Einlage von jeweils ca. 24 %. Eine gerichtsfeste Zuteilung zweier Reihenhausböcke ist auf diese beiden Besitzstände ohne weiteres möglich. Für den dritten Block bliebe aber entweder nur eine Stückelung oder eine Zuteilung an einem Beteiligten als ganzer Block. Als ganzer Block ist dies auf Grund der zu kleinen Einlageanteile (5 - 13 %) der sieben anderen Besitzstände jedoch nicht möglich. Der Solidargedanke der Umlegung könnte somit nicht aufrecht erhalten werden. Eine Stückelung wäre theoretisch möglich, hätte jedoch erhebliche Auswirkungen auf die Realisierung des Blockes als Ganzes. Gegenseitige Rechte würden die Grundstücke und den Zuteilungswert wertmindernd belasten, somit auch den Umlegungsvorteil der Stadt schmälern. Kann oder will ein Eigentümer keine zeitgleiche Realisierung der Bebauung, so ist der ganze Block u.U. über Jahre in Frage gestellt und ein Miteigentümer in seiner Bauabsicht gehindert. Realisiert ein Eigentümer seinen Anteil jedoch als Solitärbau, würde dies für ihn zu einem wesentlichen Mehraufwand bei der Infrastruktur (Park- und gemeinsame Verkehrsflächen, Hausanschlüsse usw.) führen und auch optisch einen zergliederten inhomogenen Baukörper produzieren. Eine homogene und zeitnahe Realisierung des Reihenhausblockes wäre wohl auch i. S. d. Bauleitplanung somit nicht gewährleistet.

Bei einer Änderung der o.g. privaten Verkehrsfläche in eine öffentliche Verkehrsfläche wäre die Überplanung des Reihenhausblocks Parzelle 6 - 13 mit Einfamilienhäusern gut möglich, aus bodenordnerischer Sicht sinnvoll und am Immobilienmarkt realisierbar. Gründe:

Lärmschutzmaßnahmen wie bei den beiden südlichen Blöcken wären ggf. in diesem Bereich nicht mehr erforderlich, oder vom Umfang her zu überprüfen.

Westlich und östlich des Reihenhausblocks ist eine lockere Einfamilienhausbebauung vorhanden bzw. geplant. Somit würde sich eine Einfamilienhausbebauung auch in die umgebende Einfamilienhausbebauung einfügen.

Die Zufahrt von Norden wäre gesichert.

Der Zuteilungsmix im Umlegungsverfahren könnte im Sinne des Solidargedankens gut eingehalten werden.

### **Stellplätze und Carports sowie Grünfläche östlich Parzelle 1:**

Der Unterhalt dieser Fläche könnte nur über den schmalen Flächenstreifen zwischen Carport und westlicher Grenze der Fl.Nr. 2447/4 erfolgen (ca. 1,30 m). Eine Verlegung der Carports westlich anliegend entsprechend der Mehrgenerationenparzellen 3, 18 und 38 würde es ermöglichen, diese Grünfläche als Einfamilienhaus-Bauparzelle auszuweisen. Dies würde sich positiv auf den Flächenabzug auswirken und in die umgebende Einfamilienhausbebauung einfügen.

### **Öffentliche Grünfläche Fl.Nr. 2447/9:**

Die überplante öffentliche Grünfläche sollte aus dem Planungsgebiet herausgenommen werden.

Gründe:

Eine Herausnahme würde den Flächenabzug um 312 m<sup>2</sup> mindern.

Trotz dieser geringen Einlagefläche von 312 m<sup>2</sup> entsteht für den Eigentümer dieser Fläche ein gesetzlicher Zuteilungsanspruch, der von der Stadt in Geld auszugleichen ist.

Die Anzahl der Beteiligten würde sich verringern und damit eine Verfahrenserleichterung darstellen.

### **Zusätzliche Einfamilienhausparzelle:**

Der Einfamilienhausblock Parzelle 54 - 62 könnte ggf. nach Westen und Osten etwas erweitert werden und somit eine zusätzliche Einfamilienhausparzelle geschaffen werden.

Ergebnis:

Unter Berücksichtigung der dargestellten Maßnahmen wäre eine zeitnahe Realisierung der Bauleitplanung aus bodenordnerischer Sicht möglich.

Beschluss: 8 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplanentwurf wurde im Laufe des Planungsprozesses wiederholt mit der GS Bodenordnung abgestimmt. Die in der vorliegenden Stellungnahme angemerkten Punkte wurden hierbei wie folgt überarbeitet:

Zu private Verkehrsfläche zur Erschließung der Parzelle 2:

Die private Verkehrsfläche zur Erschließung der Parzelle 2 wird in eine öffentliche Verkehrsfläche (Festsetzung: Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich) umgewandelt. Die Breite dieser Verkehrsfläche (3,50m) entspricht zwar nicht den Mindestanforderungen an öffentliche Verkehrsanlagen; aufgrund der Tatsache, dass einzig die Parzelle 2 dadurch erschlossen wird und die Länge lediglich ca. 50m beträgt, wird es aber als akzeptabel angesehen, die Breite auf das für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge notwendige Maß zu reduzieren. Dies wird auch in der Begründung unter Punkt 2.1 entsprechend dargestellt.

Zu Reihenhausblock Parzelle 6-13:

Die Parzellen 6 –13 und 24 – 31 werden in Doppelhausparzellen umgewandelt. Statt der jeweils acht Reiheneinheiten entstehen nun jeweils 6 Doppelhauseinheiten in der gleichen Konzeption wie die Reihenhausblöcke mit Anbauzonen in den frei werdenden Zwischenräumen. Städtebaulich bleibt die Struktur somit erhalten. Die schallschutztechnischen Auswirkungen der Planungsänderung wurde untersucht: es ergab sich keine wesentliche Verbesserung der schalltechnischen Situation für den Fall der Beibehaltung der beiden genannten Reihenhausblöcke. Die Änderung wurde auch vom FB Umweltschutz mitgetragen. Auch gab es von Seiten der östlich des

Planungsgebietes ansässigen Nachbarn den Wunsch nach einer Auslockerung der beiden nördlichen Reihenhauszeilen; diesem Wunsch wurde hierdurch ebenfalls Rechnung getragen, wenn auch durch die Etablierung der o.g. Anbauzonen nicht vollumfänglich. Es verbleiben nur die Parzellen 46 – 53 als Reihenhausbebauung.

Zu Stellplätze und Carports sowie Grünfläche östlich Parzelle 1:

Die Konzeption der Parzelle 1 wurde grundlegend geändert: Das Mehrgenerationenhaus wurde durch ein Doppelhaus ersetzt, das sich städtebaulich und erschließungstechnisch an die südlich davon gelegene Doppelhauszeile angleicht. Das heißt, dass die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Straße entsprechend verlängert wird und östlich davon eine öffentliche Grünfläche entsteht. Diese ist allerdings nicht mehr so schwierig zu unterhalten wie die vorher eingeplante Grünfläche. Eine zusätzliche Einzelhausparzelle entsteht durch diese Umplanung allerdings nicht.

Folge der Überarbeitung in diesem Punkt war auch, dass der westlich Teil der Fl.Nr. 2447/14 aus dem Planungsgebiet herausgenommen werden konnte und sich somit die Anzahl der am Umlegungsverfahren Beteiligten um einen reduziert.

Zu öffentliche Grünfläche Fl.Nr. 2447/9:

Das Grundstück Fl.Nr. 2447/9 wird nach Rücksprache mit dem Eigentümer aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen.

Zu zusätzliche Einfamilienhausparzelle:

In die südliche Einzelhausreihe wurde eine zehnte Parzelle eingeplant, die restlichen Parzellen inkl. Baufenster entsprechend verschoben. In diesem Bereich wurde auch die Grenze zwischen privaten und öffentlichen Flächen direkt an den Lärmschutzwall nach Süden verschoben, so dass der Anteil der privaten Flächen entsprechend erhöht wird.

## 2.9 Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG mit E-Mail vom 28.06.2010

Wir teilen Ihnen mit, dass die Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH und Co.KG gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht.

Ihre Unterlagen werden wir intern weiterleiten.

Nach eingehender Prüfung, ob eigene Maßnahmen der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH + Co. KG zur Änderung bzw. Erweiterung des Telekommunikationsnetzes nötig sind, werden wir Sie gesondert informieren.

Beschluss: 8 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

## 2.10 Regierung von Niederbayern Sachgebiet 24 / Raumordnung und Landes- und Regionalplanung mit E-Mail vom 01.07.2010

Gegen die Bauleitplanung bestehen aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung keine Einwände.

Beschluss: 8 : 0

Von der positiven Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.11 Bund Naturschutz in Bayern e.V.  
Kreisgruppe Landshut  
mit Schreiben vom 05.07.2010

Wir begrüßen die geplante Errichtung eines Blockheizkraftwerkes und die geplanten Maßnahmen zur Energieeinsparung.

Die städtebauliche Planung erachten wir aus folgenden Gründen als ungünstig: Es sollen 62 Gebäude, z.T. mit mehreren Wohneinheiten, entstehen. Die Anordnung der Häuser ist stereotyp und lässt keinen öffentlichen, zentralen Freiraum zu, an dem Kommunikation stattfinden kann. Es wird ein ökologisch und energetisch interessantes Gebiet geplant, aber die Bedürfnisse des Menschen kommen eindeutig zu kurz. Es sollte endlich Schluss mit den anonymen Wohnsiedlungen sein. Dieses im Ansatz alternative Baugebiet, oder es könnte zumindest eines werden, wenn der Stadtrat und die Verwaltung mutig genug sind, sollte auf allen Ebenen eine Vorreiterrolle einnehmen. Ein Umdenken und eine Neubearbeitung ist notwendig.

Folgende Punkte wurden nicht oder nicht ausreichend behandelt:

- Begrünte Dächer und Kollektorflächen sind auf allen Dächern bindend festzulegen.
- Nicht abzulesen ist die geplante Höhe der Aufschüttung. Das Grundwasser liegt vermutlich sehr hoch, so dass entweder auf einen Keller verzichtet werden muss oder aber durch Aufschüttungen ein massiver Eingriff in das Schutzgut Boden stattfinden wird. Der gewählte Kompensationsfaktor von 0,2 ist deshalb zu gering angesetzt.
- Die geplante neue Zufahrt zum Baugebiet über die Kurt-Schumacher-Straße ist nur machbar, wenn 6 Straßenbäume gefällt werden. Zum Schutz dieser Straßenbegrünung ist eine Alternative für die Zufahrt zu wählen.
- Die rechnerisch ermittelte Ausgleichsfläche wurde im Baugebiet verteilt. Lärmschutzwälle sind keine Ausgleichsflächen. Lärmschutz ist eine rechtliche Vorgabe. Auf den kleinen Dreiecken die durch die starre Planung übrig bleiben, kann ebenfalls keine hochwertige Ausgleichsfläche geschaffen werden. Sie sind Restflächen, die grünordnerisch gestaltet werden sollen. Die Ausgleichsflächenregelung ist neu zu bearbeiten.
- Die Planer beabsichtigen, die Gehölze entlang des Rennweges zu fällen. Diese Gehölze bilden bereits eine dichte Eingrünung. Die Planung des Lärmschutzwalles sollte so konzipiert werden, dass diese gut eingewachsene Begrünung erhalten werden kann.
- Die Vorgärten sind von Mülltonnen freizuhalten. Die schmalen Vorgärten wie z.B. der Reihenhäuser sollten als nicht einzäunbare, private Grünflächen festgesetzt werden.
- Die Zufahrten zu den Garagen sind bei manchen Gebäuden (4, 5, 19-23 und 39-45) sehr lang. Es wird unnötig viel Fläche versiegelt. Auch der schonende Umgang mit Grund und Boden ist ein Ziel der Gesetzgebung (Bodenschutzklausel). Es ist bei einer Neuplanung darauf zu achten, dass die Zufahrten so minimal wie möglich sind. Es könnten auch Carports statt Garagen geplant werden.

Die Stadträte und die Verwaltung sollten Mut haben, neue Wege zu gehen, sei es durch neue Planungskonzepte oder in ökologischer, ressourcensparender Weise.

Beschluss: 8 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Wärmeversorgung des Planungsgebietes über ein Blockheizkraftwerk musste aufgegeben werden, da für einen wirtschaftlichen Betrieb seitens der Stadtwerke neben einer Anschlussverpflichtung eine rasche Realisierung des gesamten Baugebietes notwendig wäre, um den notwendigen Anschlussgrad von nahezu 100% zu erreichen. Eine zeitnahe Realisierung ist allerdings aufgrund der Eigentumsverhältnisse mehr als fraglich. Derzeit wird geprüft, ob eine Fernwärmeversorgung des Gebietes durch das Altdorfer Fernwärmenetz etabliert werden könnte.

Im Zuge der konzeptionellen Überlegungen im Vorfeld des vorliegenden Beteiligungsverfahrens wurde auch ein zentraler Platz als Ort der Kommunikation und des Aufenthaltes erwogen. Dies wurde allerdings nicht weiter verfolgt, da das dann entstehende Verhältnis von öffentlicher und privater Fläche eine gesetzliche Umlegung unmöglich gemacht hätte; eine gesetzliche Umlegung ist aber für die Realisierung des Baugebietes aufgrund der Eigentumsverhältnisse unumgänglich. Im Übrigen ist unmittelbar angrenzend an das Planungsgebiet mit der Flutmulde ein Freiraum mit hoher Aufenthaltsqualität vorhanden.

Zu den einzelnen Punkten:

- Die Begrünung der Flachdächer wird festgesetzt, auch weil dies lt. Stellungnahme des für die Baugrunduntersuchung beauftragten Büros Grundbaulabor München vom 10.10.2011 notwendig ist, um die durch die Versickerung von Niederschlagswasser verursachte Grundwasserschwankung möglichst gering zu halten und in der Folge Beeinträchtigungen für die Nachbarn diesbezüglich zu vermeiden. Von der Verpflichtung, auf den Dächern Anlagen zur Nutzung solarer Energieeinträge zu nutzen, wurde Abstand genommen, da die Gesamtkonzeption der Energiegewinnung den zukünftigen Bewohnern überlassen werden soll. Durch die Vorgaben der EnEV (Stände ab 2012) und des EEWärmeG ist ein hohes Maß an Energieeinsparung und der Nutzung erneuerbarer Energien gewährleistet; die Installation von Kollektoren auf den Flachdächern ist erlaubt.
- Die Höhe der Aufschüttung ist durch die festgelegten Straßenoberkanten ablesbar. Der Eingriff in das Schutzgut Boden wurde im Umweltbericht entsprechend berücksichtigt, der gewählte Kompensationsfaktor mit dem FB Naturschutz der Stadt Landshut abgestimmt. In der Stellungnahme vom 22.07.2011 stimmt der FB Naturschutz der Eingriffsregelung ausdrücklich zu.
- Für die neue Einfahrt ist in der aktualisierten Planung die Reduzierung des straßenmittigen Grünstreifens der Kurt-Schumacher-Straße auf der Südseite inkl. der Fällung von drei Bäumen notwendig. Dafür wird der Grünstreifen nach Norden erweitert inkl. der Neupflanzung von fünf Bäumen, da die frühere Konzeption der Erschließung des Baugebietes über die Jürgen-Schumann-Straße nicht mehr zum Tragen kommt, und somit die derzeit vorhandene Länge der Linksabbiegerspur an dieser Kreuzung nicht mehr notwendig ist. Mit der Verlängerung des Grünstreifens nach Norden wird die Kürzung im Süden ausreichend kompensiert. Dies wird auch unter Punkt 7.3 des Umweltberichtes entsprechend dargestellt.
- Die Konzeption und Lage der Ausgleichsflächen am Rand des Planungsgebietes entlang der Flutmulde, des Rennweges (inkl. der Verwendung des Lärmschutzwalls als Ausgleichsfläche) und dem südlichen Teil der Kurt-Schumacher-Straße wurde nach Überarbeitung der Planung dem FB Naturschutz zur Stellungnahme übermittelt. Der FB Naturschutz hat diesem, und damit auch der Verwendung des Lärmschutzwalls als Ausgleichsfläche zugestimmt. Die dreieckigen „Restflächen“ sind außerdem nicht als singuläre Flächen, sondern als Erweiterung des Naturraumes Flutmulde und damit durchaus als hochwertige Ausgleichsflächen anzusehen. Voraussetzung für die Zustimmung war, dass sämtliche Ausgleichsflächen öffentlich werden. Dies wurde in der Planung auch entsprechend

berücksichtigt. Sämtliche notwendigen Ausgleichsflächen können somit innerhalb des Planungsgebietes nachgewiesen werden.

- Um die Gehölzstrukturen zumindest größtenteils zu erhalten, müsste der Lärmschutzwall weiter nach Norden gerückt werden, was zur Folge hätte, dass neben der Theodor-Heuss-Straße ein tiefer Graben entstehen würde. Außerdem würde eine Vergrößerung des Abstandes von der Straße die Lärmschutzwirkung vermindern. Um dieses zu vermeiden, ist eine Platzierung des Lärmschutzwalls direkt neben der Straße unerlässlich; daher wird die jetzige Platzierung beibehalten. Einige wertvolle Bäume entlang der Straße können aber dennoch erhalten bleiben, diese werden als „zu erhaltende Bäume“ festgesetzt. Die Gehölzstrukturen, die nicht erhalten werden können, fließen in die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung mit ein und werden ausgeglichen.
- Die privaten Grünflächen vor den Doppel- und Reihenhäusern im Osten sind als nicht einzäunbar festgesetzt. Für die Bereitstellung von Mülltonnen wurden außer für die Parzelle 2 (notwendig wegen der schmalen Zufahrt ohne Wendemöglichkeit) keine expliziten Flächen festgesetzt. Durch die Festsetzung (bei den Reihen- und Doppelhäusern) bzw. die Zulässigkeit (bei den Einzel- und Mehrgenerationenhäusern) von Nebenanlagen ergibt sich dennoch die Möglichkeit zur Erstellung von Sichtschutz und Einhausungen für die Mülltonnen.
- Befestigte Flächen auf Grundstücken dürfen nur in wasserdurchlässiger Bauweise erstellt werden. Somit wird die Versiegelung auf das mögliche Minimum reduziert. Die Lage der Garagen in den Parzellen 4-5, 19-23 und 39-45 ist der Überlegung geschuldet, die Gebäude von Verschattung, wie sie auch durch Garagen oder Carports für die jeweiligen Erdgeschosse entstehen, freizuhalten. In Abwägung zwischen der Verschattungsfreiheit mit dem damit einhergehenden solaren Energieeintrag und der Länge der Garagenzufahrten unter Berücksichtigung der wasserdurchlässigen Bauweise bleibt es bei der vorliegenden Positionierung der Garagen. Die Häuser bilden außerdem zusammen mit der Lage der Garagen eine Hofsituation aus. Für die Mehrgenerationenhäuser und vor allem die Reihen- und Doppelhäuser im Osten sind aus städtebaulichen bzw. gestalterischen Gründen bereits Carports festgesetzt. Aufgrund der allgemeinen Akzeptanz wurden für die Einzelhäuser allerdings Garagen eingeplant.

## 2.12 Bayerischer Bauernverband Geschäftsstelle Landshut mit Schreiben vom 06.07.2010

Der Bayerische Bauernverband - Kreisverband Landshut - erhebt gegen obengenannten Bebauungs- und Grünordnungsplan keine besonderen Bedenken.

Beschluss: 8 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

## 2.13 Stadt Landshut - Tiefbauamt mit Schreiben vom 07.07.2010

### A) Wasserwirtschaftliche Würdigung

Das Baugebiet grenzt unmittelbar an die Flutmulde. In diesem Bereich ist möglicherweise in nächster Zeit eine Deichsanierung, ggf. mit geringfügiger Erhöhung des Deiches, vorgesehen.

Zudem ist ein ausreichend breiter Deichhinterweg erforderlich.  
Die Planung ist daher mit dem Wasserwirtschaftsamt Landshut abzustimmen.

Alle versiegelten privaten Flächen sind durch Versickerung zu entwässern, sofern das Niederschlagswasser nicht gesammelt und zum Gartenbewässern usw. verwendet werden kann. Aufgrund des hohen Grundwasserstandes und der Nähe zur Flutmulde wird außerdem empfohlen, bei Unterkellerung der Gebäude grundsätzlich wasserdichte Wannen herzustellen.

#### B) Verkehrswesen:

Die innere Erschließung der Wohnbebauung ist durch Stichstraßen geplant. Da die Zufahrt in das Gebiet nur über die beiden Anbindungen an die Kurt-Schumacher-Straße erfolgt, ist unerwünschter Durchgangs- und Schleichverkehr innerhalb des Gebiets nicht zu erwarten. Aus diesem Grunde sollten die Verbindungen der Stichstraßen in der Nähe der Flutmulde für den gesamten (Anlieger-)Verkehr zugelassen und entsprechend ausgebaut werden.

Das Erschließungsgebiet liegt im Bereich von wichtigen Radwegverbindungen. Die in Ost-West-Richtung verlaufenden Fußwege, die die Verbindung zur Kurt-Schumacher-Straße und zur Flutmulde herstellen, sollten als gemeinsame Fuß- und Radwege ausgebaut werden. Nicht davon betroffen ist der Fußweg südlich der Parzellen 54 bis 62.

Gem. RAST 06 beträgt die Mindestbreite für gemeinsamen Geh- und Radweg 2,5 m, wobei die Regelbreite 3,0 m beträgt. Der Bebauungsplan sollte auch die Anbindung der vier Fuß- und Radwege an den Dammweg entlang der Flutmulde einschließen und gleich wie vor behandeln.

Beschluss: 8 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

#### Zu A) wasserwirtschaftliche Würdigung:

Das Wasserwirtschaftsamt wurde im vorliegenden Beteiligungsverfahren um eine Stellungnahme gebeten. Gemäß der Stellungnahme vom 07.07.2010 erklärt das Wasserwirtschaftsamt, dass ein Deichhinterweg nicht notwendig ist, wenn das Planungsgebiet in der im Bebauungsplan vorgesehenen Weise aufgeschüttet wird. In der Stellungnahme wird auf keine anstehenden Sanierungs- oder Erhöhungsmaßnahmen am Deich hingewiesen, insofern kann diese Thematik in der weiteren Planung unberücksichtigt bleiben.

In Punkt 8 der Festsetzungen durch Text wird geregelt, dass das auf privaten Flächen anfallende Niederschlagswasser auch auf den privaten Flächen zu versickern ist, wobei die punktuelle Versickerung, z.B. durch einen Sickerschacht, untersagt ist.

In den Hinweisen durch Text wird unter Punkt 1 eine Empfehlung eingefügt, entsprechende bauliche Maßnahmen zum Schutz vor drückendem Grundwasser und zur Auftriebssicherheit vorzusehen.

#### Zu B) Verkehrswesen:

Die Verbindungen der Stichstraßen werden wie die gesamte Erschließung als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt; somit sind die Verbindungen von allen Verkehrsteilnehmern nutzbar.

Die Fußwege werden in Fuß- und Radwege ungewandelt mit einer Mindestbreite von 2,50m, entsprechend der Mindestbreite gem. RAST 06. Die Anschlüsse der Fuß- und Radwege an den Weg auf dem Flutmuldendamm werden nicht in den Geltungsbereich integriert, da sich das zugehörige Grundstück im Eigentum des Freistaates Bayern

befindet. Die einzelnen Anschlüsse der Geh- und Radwege an den Damm sind vom Tiefbauamt in Absprache mit dem Eigentümer zu erstellen – unabhängig davon, ob der Umgriff. des Bebauungsplanes die Anschlussbereich umfasst oder nicht.

#### 2.14 Staatliches Bauamt Landshut mit Schreiben vom 07.07.2010

Von Seiten des Staatlichen Bauamtes Landshut bestehen keine Einwände. Es sind jedoch die unter 2.5 aufgeführten Punkte zu beachten.

#### 2.5 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Wir weisen darauf hin, dass das Plangebiet in unmittelbarer Nähe einer stark befahrenen Straße liegt. Es ist mit erheblichen Emissionen zu rechnen (Lärm, Staub usw.). Ansprüche irgendwelcher Art gegenüber dem Straßenbaulastträger können diesbezüglich nicht geltend gemacht werden.

Die Kosten für evtl. notwendige Lärmschutzmaßnahmen sind nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz von der Stadt zu tragen.

Beschluss: 8 : 0

Von der positiven Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Für das Planungsgebiet wurde vom Büro Hoock-Farny ein schalltechnisches Gutachten mit Datum 30.11.2011 erstellt, das Vorschläge für Festsetzungen, Hinweise und für die Begründung enthält. Diese Vorschläge wurden in die Planung übernommen. So wurde entlang des Rennweges ein 6,00m hoher Lärmschutzwall, welcher im Zuge der Erschließungsmaßnahmen durch die Stadt zu erstellen ist, vorgesehen, die Reihen- und Doppelhausbebauung im Osten dient ebenfalls der schalltechnischen Abschirmung. Darüber hinaus sind an zahlreichen Gebäuden passive Lärmschutzmaßnahmen notwendig, da maßgeblichen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete in der Nacht, stellenweise auch am Tag überschritten werden. Für einige Außenwohnbereiche im Süden des Planungsgebietes wurde es als akzeptabel angesehen, dass dort in Abwägung mit den bereits getroffenen aktiven Lärmschutzmaßnahmen die Orientierungswerte für Mischgebiete eingehalten werden, da hierdurch sichergestellt ist, dass es zu keinen schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche kommt. Das gleiche gilt auch für den Fall, dass die Einzelhausbebauung vor der abschirmenden Reihen- und Doppelhausbebauung realisiert wird – hier können vorübergehend bis zum Bau der abschirmenden Bebauung ebenfalls die Orientierungswerte für Mischgebiete toleriert werden. Grundlage für die Beurteilung des Verkehrslärmes war das Verkehrsmodell der Stadt Landshut mit dem Prognosehorizont 2025. Dabei wurde auch die Zunahme des Verkehrs infolge der Realisierung der Westtangente mit berücksichtigt.

Die Thematik Schallschutz und das Gutachten wurden mit dem FB Umweltschutz der Stadt Landshut abgestimmt; in der Stellungnahme vom 02.02.2012 erklärte sich der FB Umweltschutz grundsätzlich mit dem Gutachten und den daraus resultierenden Überarbeitungen der Planung einverstanden. Die in der Stellungnahme des FB Umweltschutz angeregte lärmabgewandte Wohnraumorientierung konnte nicht berücksichtigt werden, da die Reihenhäuser eine relativ große Tiefe von ca. 17,00m bei einer Breite 6,00m aufweisen. Somit ist vor allem die Ausrichtung aller Schlafräume nach Westen nicht realisierbar (unter der Annahme, dass mehrere Schlafräume im OG benötigt werden). Der Lichthof selbst ist mit einem Oberlicht verglast geplant. Er kann somit zur Belüftung des Lichthofs, aber nicht zur Belüftung der daran angrenzenden Räume des jeweiligen Gebäudes verwendet werden.

2.15 Wasserwirtschaftsamt Landshut  
mit E-Mail vom 07.07.2010

Pkt. 5 "Aufschüttung - Festsetzungen und Hinweise durch Text" des beiliegenden Planes:

Es ist geplant, das Bebauungsplangebiet ausgehend von der Höhe Kurt-Schuhmacher-Straße im Osten in einheitlicher Schräglage bis zur Oberkante des bestehenden Hochwasserdeiches der Flutmulde aufzufüllen. Bei dieser Ausführung kann auf einen Deichhinterweg, der zur Deichverteidigung notwendig wäre, verzichtet werden.

Der Text "... aus Gründen des Hochwasserschutzes soll das Baugelände aufgeschüttet werden" stimmt in dieser Form nicht und sollte gestrichen werden.

Grundwasserverhältnisse:

Wir weisen darauf hin, dass das Grundwasser im Hochwasser-Fall bis zur Geländeoberkante des Urgeländes ansteigen kann. Die Ausführung einer Unterkellerung sollte deshalb wasserdicht erfolgen. Das schließt spezielle wasserdichte Lösungen für Durchdringungen oder Fensteröffnungen im Untergeschoß mit ein, sowie Betrachtungen zur Auftriebssicherheit.

Beschluss: 8 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu Pkt. 5 „Aufschüttung“ der Festsetzungen und Hinweise durch Text

Die genannte Textpassage wird aus den Festsetzungen durch Text, Pkt. 5 gestrichen. Der gesamte Punkt 5 wird aus den Festsetzungen durch Text gestrichen, da der Sachverhalt im Punkt 4 der Festsetzungen zur Grünordnung bereits ausreichend festgesetzt ist. Dort wird zum Hochwasserschutz nichts erwähnt.

Zu Grundwasserverhältnisse:

In den Hinweisen durch Text wird unter Punkt 1 eine Empfehlung eingefügt, entsprechende bauliche Maßnahmen zum Schutz vor drückendem Grundwasser und zur Auftriebssicherheit vorzusehen.

2.16 Stadt Landshut / Freiwillige Feuerwehr  
mit Schreiben vom 08.07.2010

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

- Die erforderliche Löschwassermenge für das betreffende Gebiet ist über das öffentliche Wassernetz sicherzustellen.
- Die Erschließung der geplanten Flächen ist unter Beachtung der DIN 14090 sicherzustellen.  
Besonders ist darauf zu achten, dass die im Plan bezeichnete Fläche (gelb schraffiert) „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung“, jeweils als Feuerwehrzufahrten geplant werden.

Beschluss: 8 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Das Baugebiet wird an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Stadt Landshut angeschlossen. Die Bereitstellung der für den Grundschutz notwendigen Löschwassermenge ist durch das Wassernetz der Stadtwerke Landshut aufgrund der rechtlichen Vorgaben hierfür gewährleistet.

Im Verlauf der Planung wurde überprüft, ob die Bestimmungen nach DIN 14090 eingehalten werden können. Die Planung wurde dementsprechend konzipiert und angepasst; die als „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung“ festgesetzten Flächen erfüllen die Kriterien für Feuerwehrezufahrten.

2.17 Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt  
Fachbereich Umweltschutz  
mit Schreiben vom 08.07.2010

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

**Immissionsschutz:**

Der o.g. Bebauungsplan wird aus Sicht des Immissionsschutzes grundsätzlich als positiv bewertet. Durch die Errichtung eines 5 Meter hohen Lärmschutzwalls im Süden, die Ausbildung von Lichthöfen mit lärmabgewandter Wohnraumorientierung bei der Reihenhausbebauung im Osten und die zulässige Bebauungshöhe werden die Belange des aktiven Lärmschutzes sinnvoll berücksichtigt. Die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen ist die Ausnahme.

Aus fachtechnischer Sicht sind jedoch noch folgende Punkte zu klären und zu berücksichtigen:

- An einzelnen Fassaden werden die Orientierungswerte der DIN 18005 und/oder die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV voraussichtlich trotz Lärmschutzwall überschritten werden.
- Bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) ist bei gekippten Fenstern i.d.R. kein ungestörter Schlaf mehr möglich.
- Für die Parzellen Nr. 53, 46, 31 ist wahrscheinlich zusätzlich an den Süd- bzw. Nordfassaden Schallschutz erforderlich.
- Für die bisherige Ermittlung der Verkehrslärmimmissionen wurden die in den Jahren 2005/06 erhobenen und für 2007 hochgerechneten täglichen Verkehrsstärken (DTV) verwendet. Aufgrund der künftigen Entwicklung des Gewebegebiets Münchnerau ist jedoch mit einer nicht vernachlässigbaren Zunahme der DTV in den nächsten Jahren zu rechnen („Verkehrsuntersuchung Landshut West“, Prof. Dr.-Ing. Kurzak, 18.09.00).
- Aus fachtechnischer Sicht sind die DTV für den Prognosehorizont 2020 zu berücksichtigen.

Daher halten wir die Überarbeitung des schalltechnischen Gutachtens der hooek farny ingenieure vom 10.11.2009 zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 02-29/1 „Zwischen Rennweg, Flutmulde und Kurt-Schumacher-Straße“ unter Berücksichtigung der aktuellen Planung für erforderlich.

Für die Beurteilung des Sicherheitsabstandes zur Aufleger-Innung ist der Fachbereich Katastrophenschutz zu beteiligen.

## Altlasten/ Abfallrecht

1. Das o.g. Gelände soll einer Wohnbebauung zugeführt werden. Im Rahmen einer Baugrunderkundung wurde im Jahr 2009 festgestellt, dass im nord-östlichen Grundstücksbereich Fremdkörper im Boden vorhanden sind, da keine Freimessung (Kampfmittel) erfolgen konnte.

Eine Luftbildauswertung ergab, dass um 1970 an der zur Flutmulde gewandten Seite kleinräumig Kiesabbau erfolgte. Eine Zeitzeugenbefragung des Grundstückseigentümers bestätigte dies. Konkrete Erkenntnisse über bodenschutzrechtlich relevante / schadstoffhaltige Verfüllungen ergaben sich bisher nicht.

Aufgrund von Zeitzeugenaussagen ist ferner bekannt, dass im nördlichen Bebauungsplanbereich während des 2. Weltkriegs zumindest Bombensplitter niedergegangen sind. Die Zeitzeugenbefragung ergab keine Hinweise auf einen größeren Kiesabbau.

## 2. erforderliche Maßnahmen

- a. Im nördlichen Bebauungsplanbereich wurde zumindest kleinräumig Kiesabbau betrieben. Die ehem. Gruben sind verfüllt. Im Hinblick auf die geplante Nutzungsänderung (Wohnnutzung) sind vor Abschluss des Bebauungsplanverfahrens noch Altlastenerkundungen durch ein nach § 18 BBodSchG zugelassenes Büro durchzuführen. In die Erkundung sind die bekannten Kiesabbauflächen sowie der bei der Baugrunduntersuchung auffällige Bereich einzubeziehen.
- b. Es ist darauf hinzuweisen, dass das Bebauungsplangelände während des 2. Weltkriegs zumindest von Bombensplittern getroffen wurde. Das Vorhandensein von Blindgängern kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Die Kampfmittelfreiheit ist in geeigneter Weise zu klären.

## Wasserrecht:

### 1. Allgemeines

Gegen die geplanten Festsetzungen im o. g. B-Plan bestehen seitens der Sachbearbeitung Wasserrecht (fachkundige Stelle für Wasserwirtschaft + Verwaltung) beim Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt, Fachbereich Umweltschutz, keine Einwände.

### 2. Wasserrecht

Auch wir weisen darauf hin (siehe auch Ziffer 5.5 des Geotechnischen Gutachtens), dass für eine im Zuge der Gründung der Gebäude möglicherweise erforderlich werdende Bauwasserhaltung eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist. Wir bitten Sie, dazu noch auf das im Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt der Stadt Landshut, Fachbereich Umweltschutz erhältliche bzw. von der städtischen Internet-Seite [http://www.landshut.de/fileadmin/files\\_stadt/downloadbereich\\_aemter/umweltschutz/formulare/antrag\\_bauwasserhaltung.pdf](http://www.landshut.de/fileadmin/files_stadt/downloadbereich_aemter/umweltschutz/formulare/antrag_bauwasserhaltung.pdf) herunterladbare Antragsformular hinzuweisen.

Wir machen ferner darauf aufmerksam, dass der Freistaat Bayern, vertreten durch das Wasserwirtschaftsamt Landshut (E-Mail: [poststelle@wwa-la.bayern.de](mailto:poststelle@wwa-la.bayern.de)), beabsichtigt, die Hochwasserschutzanlagen im Bereich Landshut, u. a. den rechten Flutmuldendeich im Bereich des B-Plan-Gebietes, durch die Anlage eines Deichhinterweges an den Stand der Technik anzupassen. Nach unseren Informationen

soll mit der Ausführung in 2012 begonnen werden. Wir empfehlen daher, wegen eventuell vom Freistaat Bayern im B-Plan-Gebiet benötigter Grundstücke rechtzeitig mit dem zuständigen Mitarbeiter im Wasserwirtschaftsamt in Verbindung zu treten.

Weiteres Abwägungsmaterial bleibt der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Landshut vorbehalten.

Beschluss: 8 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu Immissionsschutz:

Für das Planungsgebiet wurde vom Büro Hooek-Farny ein schalltechnisches Gutachten mit Datum 30.11.2011 erstellt, das Vorschläge für Festsetzungen, Hinweise und für die Begründung enthält. Diese Vorschläge wurden in die Planung übernommen. So wurde entlang des Rennweges ein 6,00m hoher Lärmschutzwall, welcher im Zuge der Erschließungsmaßnahmen durch die Stadt zu erstellen ist, vorgesehen, die Reihen- und Doppelhausbebauung im Osten dient ebenfalls der schalltechnischen Abschirmung. Darüber hinaus sind an zahlreichen Gebäuden passive Lärmschutzmaßnahmen notwendig, da maßgeblichen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete in der Nacht, stellenweise auch am Tag überschritten werden. Für einige Außenwohnbereiche im Süden des Planungsgebietes wurde es als akzeptabel angesehen, dass dort in Abwägung mit den bereits getroffenen aktiven Lärmschutzmaßnahmen die Orientierungswerte für Mischgebiete eingehalten werden, da hierdurch sichergestellt ist, dass es zu keinen schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche kommt. Das gleiche gilt auch für den Fall, dass die Einzelhausbebauung vor der abschirmenden Reihen- und Doppelhausbebauung realisiert wird – hier können vorübergehend bis zum Bau der abschirmenden Bebauung ebenfalls die Orientierungswerte für Mischgebiete toleriert werden. Grundlage für die Beurteilung des Verkehrslärmes war das Verkehrsmodell der Stadt Landshut mit dem Prognosehorizont 2025. Dabei wurde auch die Zunahme des Verkehrs infolge der Realisierung der Westtangente mit berücksichtigt.

Die Thematik Schallschutz und das Gutachten wurden mit dem FB Umweltschutz der Stadt Landshut abgestimmt; in der Stellungnahme vom 02.02.2012 erklärte sich der FB Umweltschutz grundsätzlich mit dem Gutachten und den daraus resultierenden Überarbeitungen der Planung einverstanden. Die in der Stellungnahme des FB Umweltschutz angeregte lärmabgewandte Wohnraumorientierung konnte nicht berücksichtigt werden, da die Reihenhäuser eine relativ große Tiefe von ca. 17,00m bei einer Breite 6,00m aufweisen. Somit ist vor allem die Ausrichtung aller Schlafräume nach Westen nicht realisierbar (unter der Annahme, dass mehrere Schlafräume im OG benötigt werden). Der Lichthof selbst ist mit einem Oberlicht verglast geplant. Er kann somit zur Belüftung des Lichthofs, aber nicht zur Belüftung der daran angrenzenden Räume des jeweiligen Gebäudes verwendet werden.

In der Planung wurde ein Sicherheitsabstand von 220m, der von Wohnbebauung freizuhalten ist, zu dem Pflanzenschutzmittel Lagernden Betrieb in der Tuchwalkerstraße eingeplant. Dieser Sicherheitsabstand berührt das Planungsgebiet nur am Rande im Bereich des Lärmschutzwalls, so dass sich die Wohnbebauung ohne Einschränkungen realisieren lässt. Der Sicherheitsabstand wurde mit dem FB Umweltschutz abgestimmt.

Zu Altlasten / Abfallrecht:

Aufgrund der in dieser Stellungnahme genannten Altlastenverdachtsmomente im nordöstlichen Planungsbereich wurde eine Altlastenuntersuchung durch das geotechnische Büro Geyer mit folgendem Ergebnis (Bericht vom 19.04.2011) durchgeführt:

Es wurde eine ehemalige, nun wiederverfüllte Kiesausbeute auf Flur-Nr. 2444 bestätigt. Die Verfüllung ist sehr inhomogen und besteht teils aus reinem organogenem Erdaushub, Schrott, Hausmüllnestern und reinem Ziegelbruch. Zum Teil ist auch anzunehmen, dass es sich bei den flachgründig gefundenen künstlichen Komponenten um eingepflügte Fremdbestandteile handelt.

Ansonsten wurden nur punktuell geringmächtige Auffüllungen festgestellt. Hierbei kann es sich um verfüllte Bombentrichter oder auch ehemals natürlich vorhandene Bodensenken handeln. Aufgrund der großen Inhomogenität der vorgefundenen Auffüllungen wurde vorerst auf eine Schadstoffanalytik verzichtet. Die entnommenen Proben wurden zur Rückstellung beim FB Umweltschutz eingelagert. Im Aushubfall sind die Auffüllungen zu separieren, repräsentativ zu beproben, zu analysieren und entsprechend den gültigen abfallrechtlichen Bestimmungen zu entsorgen/verwerten.

Im Rahmen der unten näher beschriebenen Kampfmittelräumung trat im Bereich der o.g. Kiesausbeute auf Fl.Nr. 2444 dennoch ein singulärer Altlastenverdacht zu Tage. In der Folge wurde die gesamte Auffüllung entnommen, seitlich gelagert und seitens des Grundstückseigentümers beprobt und fachgerecht entsorgt. Bei der Beprobung wurden deutlich erhöhte Belastungen durch Blei und Zink festgestellt. Die bei der Altlastenuntersuchung eingelagerten Proben wurden durch die Fa. Mayr Umweltanalytik GmbH analysiert. Auch hier ergab sich an einzelnen Stellen ein erhöhter Blei- und Zinkgehalt sowie darüber hinaus ein erhöhter Arsengehalt. Der Ansicht des FB Umweltschutz der Stadt Landshut, dass sich hinsichtlich des Wirkungspfades Boden- Grundwasser kein hinreichender Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen bzw. keine Erfordernis für weitere Detailerkundungen ergäbe, teilte nach Überprüfung aller diesbezüglich vorhandenen Unterlagen auch das Wasserwirtschaftsamt (Stellungnahme vom 02.03.2012).

Die Ergebnisse der Altlastenuntersuchung des Büros Geyer und der weiteren Untersuchungen finden in die Hinweise durch Text, Punkt 2 und in der Begründung unter Punkt 6 Eingang.

Im Oktober 2009 wurde durch die Fa. Geomer J.Kuhrdt eine Kampfmittelsondierung in dem Teil des Planungsgebietes, in dem entsprechend den Angaben des FB Umweltschutz ein entsprechender Verdacht bestand, eine Kampfmittelsondierung und auf Grundlage dessen anschließend eine Kampfmittelräumung auf weiten Teilen des Verdachtsgebietes durchgeführt. Nur im nordöstlichen Bereich des Planungsgebietes konnte aufgrund der Messergebnisse keine Räumung erfolgen. Gemäß Empfehlung der Fa. Geomer J. Kuhrdt wurde dort o.g. Altlastenuntersuchung (mit begleitender Kampfmittelsondierung) durchgeführt. Neben den altlastentechnischen Ergebnissen kam man zu dem Ergebnis, dass nur vereinzelt Hinweise auf Kampfmittelreste vorhanden wären. Dementsprechend wurde für diesen Bereich im Oktober / November 2011 eine Kampfmittelräumung durchgeführt. Es wurde allerdings festgestellt, dass in deutlich größerer Zahl Kampfmittelverdachtsfälle vorhanden waren, als das Ergebnis der Altlastenuntersuchung hat vermuten lassen. So war es z.B. notwendig, die großflächige Auffüllung – wie bereits beschrieben – komplett auszuheben, die metallenen Funde zu bergen und den Bereich anschließend freizumessen. So konnte bis auf den im Planungsgebiet vorhandenen Feldweg – der wegen der Notwendigkeit, ihn weiter nutzen zu können nicht umgegraben und somit auch nicht von Kampfmitteln geräumt werden konnte – die Kampfmittelfreiheit für das Planungsgebiet hergestellt werden.

In die Begründung ist die Thematik der Kampfmittelsondierung und –räumung unter Punkt 8 eingeflossen.

Zu Wasserrecht:

In die Hinweise durch Text wird unter Punkt 1 ein Passus eingefügt, der die Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis für Bauwasserhaltungen im Zuge der Baumaßnahmen darlegt und auf die beim FB Umweltschutz und auf der Internetseite der Stadt Landshut zu erhaltenden Antragsformulare verweist.

Bezüglich der Thematik Dammsicherung ist folgendes darzulegen: Es ist geplant, dass Bebauungsplangebiet als ganzes von der Kurt-Schumacher-Straße beginnend bis hin zum Damm der Flutmulde ansteigend aufzufüllen, so dass die zukünftige Oberkante Gelände nahezu das Niveau der Dammkrone erreicht. In diesem Fall ist gemäß Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes vom 07.07.2010 kein Deichhinterweg mehr notwendig.

#### 2.18 Stadt Landshut - Amt für Bauaufsicht mit Schreiben vom 09.07.2010

1. Auf den Parzellen 1 - 5, 14 - 23, 32 - 45 und 54 - 62 ist die Errichtung von Nebenanlagen und Kellerersatzräumen etc. im Sinne von § 14 BauNVO unzulässig.

Die Erfahrungen der letzten Zeit haben in anderen Baugebieten der Stadt Landshut gezeigt, dass Garten- und Geräteschuppen bzw. Kellerersatzräume außerhalb der Baugrenzen nicht verhindert werden können, da ein realer Bedarf besteht.

Die Nebenanlagen müssten alle von den Festsetzungen des Bebauungsplanes befreit werden. Genehmigungsfreistellungen wären somit nicht mehr möglich.

Die Bauvorhaben müssten alle ins Baugenehmigungsverfahren übergeleitet werden, was mit erheblichen Kosten für die Bauherrschaft verbunden ist.

2. Ebenso verhält es sich mit den eng festgesetzten Baufenstern (Baulinie und Baugrenzen). Verfahrensfreie Terrassenüberdachungen etc. außerhalb der Baugrenzen müssten ebenfalls befreit werden.

3. Die Erfahrungen der letzten Zeit haben bei ähnlichen Bauvorhaben gezeigt, dass Traufwandhöhen von 6,00 m oft nicht eingehalten werden können.

Aufgrund der Forderungen an die Energieeinsparverordnungen sind größere Konstruktionsaufbauten erforderlich, die die o.g. Höhe überschreitet. Es wird empfohlen, die Traufwandhöhe auf 6,50 m anzuheben.

4. Die Festsetzung 1.1:

„Als Einfriedungen zum Straßenraum sind Holzzäune mit senkrechten Latten (Hanichel) ohne Sockel, Gesamthöhe bis 1,20 m zu verwenden“, ist fehlerhaft.

Ein Hanichelzaun besteht aus runden, senkrechten, angespitzten Latten! Ein Zaun mit senkrechten Holzlatten und rechteckigem Querschnitt ist somit kein Hanichelzaun.

Bauherren die einen Holzzaun mit senkrechten Latten und rechteckigem Querschnitt ausführen, weichen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes irrtümlich ab.

Abschließend stellt sich die Frage, ob ein ländlicher Hanichelzaun für bäuerliche Hofgärten, gestalterisch der richtige Ansatz für die Einfriedungen einer modernen Neubausiedlung darstellt.

Es sollten zumindest auch Metallzäune zugelassen werden.

Beschluss: 8 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu 1.:

Grundsätzlich ist festzustellen, dass im Bereich der ausreichend dimensionierten Garagengebäude bei den Einfamilienhausparzellen die Möglichkeit besteht Flächen für die Aufbewahrung von Gerätschaften und Fahrrädern zu berücksichtigen. In Einzelfällen entstehen die Bedarfe für Nebenanlagen nach dem Hausbau im Laufe der

Zeit. Hier bestünde die Möglichkeit im Bedarfsfall eine Genehmigung im Wege der isolierten Befreiung zu erwirken. Unabhängig davon wird die Festsetzung durch Text Nr. 1 so überarbeitet, dass Nebenanlagen im Bereich der Einzel- und der Mehrgenerationenhäuser nur in den von hochstämmiger Bepflanzung freizuhaltenen Flächen unzulässig sind. Für die Doppel- und Reihenhauszeile wurde extra eine Nebenanlagenzone festgesetzt.

Zu 2.:

Es wird unter Punkt 1 der Festsetzungen durch Text hinzugefügt, dass außerhalb der Bauräume Terrassenüberdachungen mit einer Fläche bis zu 10m<sup>2</sup> zulässig sind.

Zu 3.:

Nach Prüfung der Verschattung kann die max. Traufhöhe auf 6,10 m festgesetzt werden. Eine höhere Traufe hätte erhebliche Verschattungen der Gebäude zur Folge und würde das Ziel energieeffiziente Gebäude errichten zu können, gefährden. Als Folge müsste man die Gebäudeabstände erhöhen, was das gesamte städtebauliche Grundkonzept in Frage stellen würde. Demgegenüber ist es durchaus möglich mit einer Wandhöhe von 6,10m sämtliche Raum- und Konstruktionshöhen bei zweigeschossigen Gebäuden einzuhalten.

Zu 4.:

Die grünordnerische Festsetzung, Nr. 1.1 wird dahingehend überarbeitet, dass nun allgemein Holzzäune mit senkrechten Latten, Metallzäune oder freiwachsende bzw. geschnittene Hecken als Einfriedung zum Straßenraum hin zulässig sind. Maschendrahtzäune bleiben zum Straßenraum hin weiter unzulässig.

## 2.19 Stadtwerke Landshut mit Schreiben vom 14.07.2010

### **Verkehrsbetriebe / Gas-Wasser-Bäder / Strom / Abwasser**

Es bestehen keine Einwände.

### **Ingenieurwesen**

Die Stadtwerke Landshut sind grundsätzlich interessiert im Bauleitplanungsverfahren möglichst frühzeitig beteiligt zu werden, um auch aus energetischer Sicht entsprechend rechtzeitig planen zu können.

Wie bekannt ist, haben die Stadtwerke Landshut verschiedene Versorgungsvarianten bezüglich der Wirtschaftlichkeit einer Wärmeenergieversorgung untersucht. Demnach ist weder eine Gasversorgung des Neubaugebietes noch eine Nahwärmeversorgung über ein BHKW aller oder einzelner Objekte wirtschaftlich umsetzbar. Als weitere Möglichkeit untersuchen die Stadtwerke momentan die Einsetzbarkeit einer Grundwasser-Wärmepumpe zur Nahwärmeversorgung.

All diese Überlegungen werden von den Stadtwerken mit der Strategie eines Unternehmens durchgeführt. Eine Wärmepreissubventionierung kommt daher keinesfalls in Betracht.

Beschluss: 8 : 0

Von der von Seiten der Verkehrsbetriebe, der Abteilung Gas-Wasser-Bäder sowie den Abteilungen Strom und Abwasser zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Stadtwerke wurden frühzeitig an der Diskussion um eine zentrale Wärmeversorgung beteiligt. Dabei stellte sich heraus, dass für die Stadtwerke (sollten diese der Betreiber einer entsprechenden Anlage, z.B. eines Blockheizkraftwerkes sein) für den wirtschaftlichen Betrieb einer zentralen Wärmeversorgungsanlage einen nahezu 100%-igen Anschlussgrad innerhalb einer Frist von ca. 5 Jahren notwendig ist, um eine solche Anlage wirtschaftlich mit einem angemessenen Wärmepreis für die Bewohner betreiben zu können – bei einem niedrigeren Anschlussgrad müsste der Wärmepreis entsprechend erhöht werden. Eine in der Eigentümerinformationsveranstaltung am 02.08.2011 vereinbarte Versendung von Fragebögen an die Eigentümer hat allerdings keinerlei Klarheit darüber gebracht, ob und wie viele der Grundstücke nach Erschließung des Planungsgebietes auf absehbare Zeit nicht vermarktet oder von den Eigentümern selbst bebaut werden, also für den Anschluss an ein zentrales Wärmenetz auch bei dann vorhandener Anschlussverpflichtung ausfallen (versendete Fragebögen: 7, Antworten: 3, Auskunft über Grundstücke, die nicht bebaut oder veräußert werden: keine Äußerung bei allen 3 abgegebenen Antworten).

Die Kritiker der Anschlussverpflichtung sehen die Sicherung der Wärmeversorgung eher bei jedem einzelnen Grundstücksbesitzer und wie beim Thema Dachform Probleme bei der Vermarktbarkeit, was zu einer Reduzierung des Verkaufswertes bei Etablierung einer Anschlussverpflichtung führen würde. Der Einfluss auf den Verkehrswert ist für sich genommen allerdings kein Kriterium für die Abwägungserheblichkeit. Es kommt vielmehr auf zu erwartende reelle Beeinträchtigungen an (BVerwG, Beschluss vom 09.02.1995, NVwZ 1995, 895). Würde man außerdem jedem zukünftigen Grundstücksbesitzer die Wärmeversorgung für sein Haus selbst überlassen, würden auf diesen in der Gesamtsumme wesentlich höhere Kosten zukommen, als wenn er sich an ein zentrales Wärmenetz anschließen würde (die von den Stadtwerken favorisierte Lösung einer Wärmepumpe mit Gasspitzenlastkessel würde lt. Berechnung des von den Stadtwerken beauftragten Ingenieurbüros Hausmann + Rieger unter Einrechnung von Kapital-, Verbrauchs- und Betriebskosten jeden zukünftigen Eigentümer um ca. 30% weniger belasten als eine dezentrale Wärmeversorgung in jedem neuen Gebäude – ca. 1400,-€/Jahr zu ca. 2000,-€/Jahr). Darüber hinaus kann angenommen werden, dass aufgrund der großen Anzahl kleiner Anlagen in Bezug auf Herstellung, Lieferung und Montage und auch aufgrund des Wirkungsgrades dezentrale Lösungen erheblich klimaschädlicher sind als eine zentrale. Aufgrund dessen, dass seitens der Eigentümer keinerlei Angaben über längerfristig deren Absichten bezüglich der Vermarktung der zugewiesenen Grundstücke gemacht wurden, kann man aber auch mit Einrichtung einer Anschlussverpflichtung nicht davon ausgehen, dass der für den wirtschaftlichen Betrieb einer zentralen Wärmeversorgungsanlage notwendige Anschlussgrad erreicht wird. Vom Aufbau einer zentralen Wärmeversorgung innerhalb des Planungsgebietes (Blockheizkraftwerk) wird daher seitens der Stadtwerke Abstand genommen, die bisher als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „BHKW“ festgesetzte Fläche entfällt.

Im Stadtratsplenum wurde am 16.12.2011 beschlossen, die Zusammenarbeit mit der Gemeinde Altdorf bezüglich deren Fernwärmenetz zu suchen und zu überprüfen, ob und welche Gebiete sich innerhalb des Stadtgebietes für einen Anschluss eignen würden. Daher wird derzeit in diesem Zusammenhang von den Stadtwerken untersucht, ob der Anschluss an das Altdorfer Fernwärmenetz für den weiteren Umgriff und in diesem Zusammenhang für das Planungsgebiet selbst unter den gegebenen Umständen, sprich einer Nichtbebauung größerer Teile des Planungsgebietes auf

absehbare Zeit, wirtschaftlich wäre. Aber auch in diesem Fall wäre die Etablierung einer Anschlussverpflichtung notwendig.

## 2.20 Stadt Landshut

Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt / Fachbereich Naturschutz  
mit Schreiben vom 22.07.2010

---

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

1. Mit dem Bebauungsplan Nr. 02-29/1 besteht Einverständnis.
2. Der Eingriffsbilanzierung und dem Umweltbericht wird zugestimmt.

Beschluss: 8 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Konzeption und Lage der Ausgleichsflächen am Rand des Planungsgebietes entlang der Flutmulde, des Rennweges und dem südlichen Teil der Kurt-Schumacher-Straße wurde nach Überarbeitung der Planung dem FB Naturschutz zur Stellungnahme übermittelt. Der FB Naturschutz hat diesem zugestimmt. Voraussetzung für die Zustimmung war, dass sämtliche Ausgleichsflächen öffentlich werden. Dies wurde in der Planung auch entsprechend berücksichtigt. Sämtliche notwendigen Ausgleichsflächen werden somit innerhalb des Planungsgebietes nachgewiesen.

## 2.21 Stadt Landshut / Sachgebiet Anliegerleistungen mit Schreiben vom 27.07.2010

---

1. Im Bebauungsplanentwurf sind Festsetzungen zu öffentlichen Verkehrsflächen, Grünflächen und Immissionsschutzanlagen vorgesehen. Aus der Begründung des Bebauungsplanentwurfes lässt sich zur voraussichtlichen Höhe der Kosten und zu den Kostentragungspflichten nichts entnehmen. Die Herstellung dieser Anlagen zöge, wenn keine andere Aufwandsdeckung erfolgt, Erschließungsbeitragspflichten nach sich.
2. Beim gegenwärtigen Planungsstand lässt sich zu den beabsichtigten Festsetzungen Folgendes feststellen:

### **(a) Festsetzungen zu Verkehrsflächen**

Die Erschließung der künftigen Baugrundstücke soll über Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung erfolgen. Hierbei handelt es sich um Anbaustraßen iSv § 127 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, für die Erschließungsbeiträge erhoben werden müssen. Darüber hinaus sind im Bebauungsplanentwurf Festsetzungen zu Verkehrsflächen vorgesehen, bei denen es sich um Fuß- und Radwege bzw. Fußwege handelt, denen keine Erschließungsfunktion im beitragsrechtlichen Sinn zukommt. Der Herstellungs- und Unterhaltungsaufwand ginge hier zu alleinigen Lasten der Stadt Landshut.

### **(b) Festsetzungen zu (öffentlichen) Grünflächen bzw. zu Maßnahmen für den Naturschutz**

Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen dienen teilweise dem Ausgleich von Eingriffen in Natur- und Landschaft nach § 1 a Abs. 3 BauGB. Die Zuteilung der benötigten Grundstücksflächen kann im Rahmen eines Umlegungsverfahrens bewerkstelligt werden (§ 55 Abs. 2 Satz 2 BauGB). Die Kosten für die auf diesen Flächen zu realisierenden Maßnahmen, insbesondere Baumpflanzungen, beurteilen sich nach §§ 135 a ff BauGB. Die zur Erhebung solcher Beiträge zwingend erforderliche Eingriffszuordnung nach § 9 Abs. 1 a BauGB ist bisher nicht erfolgt.

Soweit für öffentliche Grünflächen keine besondere Zweckbestimmung vorgesehen ist, sind diese zu klein, als dass es sich bei ihnen um öffentliche Grünanlagen iSv § 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB handeln könnte. Der Herstellungs- und Unterhaltungsaufwand ginge zu alleinigen Lasten der Stadt Landshut.

### **(c) Festsetzung von Flächen für den Immissionsschutz**

Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm soll entlang des Rennweges und der Kurt-Schumacher-Straße ein ca. 3 m hoher Lärmschutzwall errichtet werden. Hierbei handelt es sich um eine Immissionsschutzanlage iSv § 127 Abs. 2 Nr. 5 BauGB, die hinsichtlich des nicht anderweitig gedeckten Aufwands Erschließungsbeitragspflichten nach sich ziehen würde. Eine anderweitige Aufwandsdeckung fände hinsichtlich des Grunderwerbs bei erschließungsflächenbeitragsfreier Zuteilung im Umlegungsverfahren (§ 55 Abs. 2 BauGB) und hinsichtlich der Begrünung durch Erhebung von Beiträgen nach § 135 a ff BauGB statt (vgl. lit. b). Nicht anderweitig gedeckt wären jedenfalls die Kosten für die Herstellung des Anlagenkorpus. Es wird hingewiesen, dass die Stadt Landshut derzeit über keine Erschließungsbeitragsatzung für Immissionsschutzanlagen verfügt. Eine solche Satzung müsste für den vorliegenden Anwendungsfall erlassen werden.

## **3. Erschließungskosten iwS**

Im Plangebiet fallen darüber hinaus Erschließungskosten iwS an, insbesondere für die Kanalherstellung und das vorgesehene Blockheizkraftwerk. Aus der Begründung des Bebauungsplanes lässt sich insbesondere zur Finanzierung bzw. Refinanzierung des BHKW und ggf. anderen modular aufgebauten Anlagen zur energetischen Nahversorgung nichts entnehmen (Alternativenuntersuchung, Kostenvergleiche usw.).

## **4. Öffentlicher Feld- und Waldweg**

Im vorgesehenen räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes verläuft diagonal auf dem Grundstück Fl.Nr. 4433/2 ein öffentlicher Feld- und Waldweg. Da dieser durch die künftigen Nutzungen im Plangebiet seine Verkehrsfunktion verlieren wird, bedarf es (spätestens nach dem Inkrafttreten der Bebauungsplansatzung) der Einziehung nach Art. 8 BayStrWG. Verkehrliche Auswirkungen sind bereits im Bebauungsplanverfahren zu untersuchen.

## **5. Alternative Formen der Refinanzierung und Betroffeneninformation**

Im Plangebiet sind neben der Stadt Landshut 11 weitere Grundstückseigentümer vorhanden. Bei dieser Zahl von Planbegünstigten scheint die Herbeiführung einer vertraglichen Regelung zur Durchführung der Erschließung bzw. zur Tragung der

Erschließungskosten zwar schwierig, aber nicht von vornherein ausgeschlossen. Im Rahmen einer erschließungsvertraglichen Regelung ließen sich die Erschließungskosten vollständig auf die Planbegünstigten abwälzen (§ 124 Abs. 2 Satz 3 BauGB), hätte die Stadt Landshut also nicht einmal den 10 %igen Eigenanteil zu tragen. Ohne eine vertragliche Regelung müssen die betroffenen Grundstückseigentümer in direktem und indirektem Zusammenhang mit Erschließungskosten iW.S. mit mindestens 8 Bescheiden rechnen:

- Vorausleistungsbescheid (Erschließungsbeitrag) für die Straße
- Erschließungsbeitragsbescheid für Straße
- Vorausleistungsbescheid (Erschließungsbeitrag) für den Lärmschutzwall
- Erschließungsbeitragsbescheid für den Lärmschutzwall
- Kanalherstellungsbeitragsbescheid
- Bescheid über die Kosten naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen
- Bescheid über den Anschluss- und Benutzungszwang für das BKHW und den Herstellungsbeitrag
- Umlegungsbeschluss

In jedem Fall erscheint es erforderlich, bei den weiteren Beteiligungsvorgängen im Aufstellungsverfahren eine gezielte Information der betroffenen Eigentümer über die zu erwartenden Erschließungskosten vorzunehmen. In diesem Zusammenhang wird auf den abwägungserheblichen Belang der „Anforderungen des kostensparenden Bauens“ in § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB hingewiesen. Aus den vorliegenden Unterlagen ist nicht ersichtlich, dass dieser Belang bei der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB auch nur ansatzweise eine Rolle gespielt hätte.

Beschluss: 8 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu 1. und 5. alternative Formen der Refinanzierung:

Von der aktualisierten Planung sind inkl. der Stadt Landshut acht Grundstückseigentümer betroffen. Diese wurden seitens des Amtes für Stadtentwicklung und Stadtplanung in bereits 3 Eigentümerinformationsveranstaltungen (16.09.2009, 24.02.2010, 02.08. 2011, die beiden ersten zusammen mit der GS Bodenordnung bzgl. des laufenden Umlegungsverfahrens), sowie in Einzelgesprächen mit der Referatsleitung über die Planung und die daraus resultierenden Konsequenzen informiert. Es stellte sich dabei heraus, dass sich der Wille, einen Vertrag abzuschließen, in dessen Konsequenz die Grundstückseigentümer sämtliche Erschließungskosten – einschließlich des 10%-Anteils der Stadt – zu tragen hätten, äußerst begrenzt ist. Aus diesem Grund wird es auch zwischen den Eigentümern und der Stadt zu keinem entsprechenden Vertrag kommen. Von Seiten der GS Bodenordnung wird eine beitragsflächenfreie Umlegung angestrebt; das Umlegungsverfahren kann aber erst nach Rechtskraft des Bebauungsplanes abgeschlossen werden.

Die Anforderungen des kostensparenden Bauens wurden in der Planung in Abwägung mit anderen Belangen und untereinander bereits unter anderem wie folgt berücksichtigt:

- Festsetzung von Baufenstern, die eine kostengünstig zu erstellende Gebäudekubatur zulassen
- Minimierung der Verkehrsflächen (u.a. durch Festsetzung als verkehrsberuhigter Bereich) und damit größtmögliche Kosteneinsparung bei der Herstellung
- Verwendung von öffentlichen Grünflächen im Planungsgebiet als Ausgleichsflächen soweit möglich und damit Vermeidung von zusätzlichem

Ausgleichsbedarf (d.h. Einsparung bei Grunderwerbskosten und bei Unterhaltskosten)

Zu 2.:

Mit der Festsetzung von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigte Bereiche) wurde wie oben bereits dargestellt gewährleistet, dass die notwendigen Straßenquerschnitte möglichst gering bleiben können und somit die entsprechenden Flächen und die entstehenden Kosten für die Erschließungsanlagen minimiert wurden. Die im Bebauungsplan als Fuß- bzw. Radwege festgesetzten Flächen wurden aus folgenden Gründen eingeplant: die westlichen Anschlüsse an die Stichstraßen dienen der Anbindung an den Erholungsraum Flutmulde, der südliche dieser Wege darüber hinaus als Anschluss an den bestehenden Feldweg in der Flutmulde für landwirtschaftliche Zwecke. Der südliche, am Lärmschutzwall entlanglaufende Weg dient dem Unterhalt des Walles. Hier war die Festsetzung als Eigentümerweg aufgrund der vorhandenen Eigentümerstruktur nicht möglich. Außerdem wurde auf Anregung des SG Anliegerleistungen (Stellungnahme vom 04.07.2011) und der GS Bodenordnung (Besprechung vom 10.10.2011) zwischen dem westlichen, bereits bestehenden Stich der Jürgen-Schumann-Straße und der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Erschließungsstraße lediglich ein Fuß- und Radweg (der auch von Ver- und Entsorgungs- sowie von Rettungsfahrzeugen benutzt werden kann) statt einer Straße festgesetzt, um die Eigentümer der bestehenden Bebauung nicht in die Erschließungsbeitragsabrechnung und auch nicht in das Umlegungsverfahren für das Planungsgebiet integrieren zu müssen. Darüber hinaus wurden die am westlichen Ende der Stichstraßen gelegenen Fuß- und Radwege in Nord-Süd-Richtung aus verkehrstechnischen Gründen (Wendehämmer, nicht mehr notwendige Absperrungen) in Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung umgewandelt.

Bezüglich der in der Stellungnahme geforderten Eingriffszuordnung, d.h. der Zuordnung einer bestimmten Fläche innerhalb der festgesetzten Ausgleichsflächen inkl. der dort erforderlichen Maßnahmen zu jeder Parzelle und den einzelnen Verkehrsflächen wurde von der GS Bodenordnung der Stadt Landshut mit Datum 18.10.2011 folgende Stellungnahme abgegeben:

Da alle notwendigen Ausgleichsflächen innerhalb des Gebietes des derzeit laufenden Umlegungsverfahrens nachgewiesen werden können und nach einer überschlägigen Kalkulation im Rahmen des Umlegungsverfahrens auch entsprechend der Forderung des FB Naturschutz als öffentliche Grünflächen festgesetzt werden können, würde die folgende, bisher bewährte Praxis im Zuge des Umlegungsverfahrens zur Anwendung kommen: Den an der Umlegung beteiligten Grundstückseigentümern wird freigestellt, die Ausgleichsflächen zu behalten (und dann natürlich die Ausgleichsmaßnahmen auf eigene Kosten durchzuführen) oder kostenlos an die Stadt zu übereignen. Der Wert der Ausgleichsfläche würde bei einer kostenlosen Übereignung aber den Eigentümern zugerechnet, wodurch diese auch von allen Festsetzungen nach § 1a BauGB (= Belastungen im Sinne der Umlegung) befreit würden. Dies würde sich im Endeffekt auf den Zuteilungswert niederschlagen, d.h. die Zuteilung könnte dann frei von Beiträgen für Ausgleichsflächen und auch -maßnahmen zu einem höheren Wert erfolgen. Dadurch entsteht ein größerer Umlegungsvorteil, womit die Ausgleichsmaßnahmen lt. Aussage der GS Bodenordnung für die Stadt kostenneutral wären.

Somit wäre eine Erhebung von Beiträgen zur Refinanzierung der Ausgleichsflächen und -maßnahmen nicht mehr notwendig, eine Eingriffszuordnung ist somit nicht erforderlich.

Da, wie bereits oben erwähnt, die öffentlichen Grünflächen soweit wie möglich auch als Ausgleichsflächen dienen, bleiben nur geringe Restflächen übrig, für die die Herstellungskosten komplett bei der Stadt verbleiben. Diese Restflächen wurden in der Planung dann auch noch so weit wie möglich reduziert.

Für das Planungsgebiet wurde vom Büro Hooek-Farny ein schalltechnisches Gutachten mit Datum 30.11.2011 erstellt, das Vorschläge für Festsetzungen, Hinweise und für die Begründung enthält. Diese Vorschläge wurden in die Planung übernommen. So musste

entlang des Rennweges ein 6,00m hoher Lärmschutzwall, welcher im Zuge der Erschließungsmaßnahmen durch die Stadt zu erstellen ist, vorgesehen werden. Ein Verzicht auf diesen Lärmschutzwall würde zur Nichtbebaubarkeit des Gebietes führen. Bezüglich des Grunderwerbs ist festzustellen, dass im laufenden Umlegungsverfahren wie bereits erwähnt eine erschließungsflächenbeitragsfreie Umlegung angestrebt wird. Das Thema Bepflanzung des Walles ist im Zusammenhang mit der oben bereits behandelten Thematik der Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen zu sehen. Dementsprechend ist der Erlass einer Satzung zur Kostentragung des Lärmschutzwallkorpus notwendig.

Zu 3. Erschließungskosten iWS:

Zum Thema zentrale oder dezentrale Energieversorgung wurden Kostenberechnungen auf Basis verschiedener Alternativen (Brennstoffe eines BHKW, etc.; die Alternative Geothermie im Stadtgebiet wurde wegen der langen Vorlaufzeit nicht weiter verfolgt) durch das Büro GAS Sahner und das Ingenieurbüro Hausmann + Rieger erstellt. Aufgrund dessen favorisieren die Stadtwerke die Variante Grundwasserwärmepumpe mit Gas-Spitzenlastkessel für eine zentrale Wärmezeugung. Dezentrale Lösungen in jedem Gebäude haben sich als deutlich teurer erwiesen.

Aufgrund der unsicheren Lage bzgl. einer zumindest mittelfristigen Zurückhaltung von Grundstücken seitens der Grundstückseigentümer kann aber auch mit vorhandener Anschlussverpflichtung nicht davon ausgegangen werden, dass die für den wirtschaftlichen Betrieb notwendige Mindestanschlussquote von nahezu 100% an eine zentrale Wärmeversorgung innerhalb des Planungsgebietes erreicht wird. Von einer zentralen Wärmeversorgung innerhalb des Planungsgebietes (Blockheizkraftwerk) wird daher Abstand genommen, die bisher als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „BHKW“ festgesetzte Fläche entfällt.

Im Stadtratsplenum wurde am 16.12.2011 beschlossen, die Zusammenarbeit mit der Gemeinde Altdorf bezüglich deren Fernwärmenetz zu suchen und zu überprüfen, ob und welche Gebiete sich innerhalb des Stadtgebietes für einen Anschluss eignen würden. Daher wird derzeit in diesem Zusammenhang von den Stadtwerken untersucht, ob der Anschluss an das Altdorfer Fernwärmenetz für den weiteren Umgriff und in diesem Zusammenhang für das Planungsgebiet selbst unter den gegebenen Umständen, sprich einer Nichtbebauung größerer Teile des Planungsgebietes auf absehbare Zeit, wirtschaftlich wäre. Aber auch in diesem Fall wäre die Etablierung einer Anschlussverpflichtung notwendig. Die Kosten für die Herstellung und Unterhalt eines Fernwärmenetzes innerhalb des Stadtgebietes würden von den Stadtwerken getragen werden. Refinanziert werden würden die Investitionen dann komplett über den Wärmepreis (mit oder ohne Berücksichtigung eines Baukostenzuschusses).

Zu 4. Öffentlicher Feld- und Waldweg:

Der diagonal verlaufende Feldweg im Bestand ist zum Zwecke der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen angelegt.

Die verkehrlichen Auswirkungen der Planung auf diesen Weg wurden untersucht. Von der südlichen Erschließungsstraße abgehend wurde, wie bereits unter Nr. 2 erwähnt, ein für landwirtschaftliche Fahrzeuge nutzbarer Geh- und Radweg Richtung Flutmulde festgesetzt, der an den im weiteren Verlauf auch zukünftig vorhandenen Feld- und Waldweg anschließt.

## 2.22 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege mit Schreiben vom 05.08.2010

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

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

Beschluss: 8 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Abteilung für Bodendenkmalpflege hat im Rahmen des vorliegenden Beteiligungsverfahrens Stellung genommen. Die dort genannten Hinweise auf Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG werden in die Begründung unter Punkt 9 aufgenommen.

## II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführten Beteiligung der Öffentlichkeit sind folgende Äußerungen vorgebracht worden:

### 1. Einwender 1 mit Schreiben vom 05.07.2010

Als betroffener Grundstückseigentümer möchte ich hiermit die Gelegenheit nutzen, meine Einwendungen zum o.g. Bebauungsplan vorzubringen.

Einführend ist anzumerken, dass gegen die Aufstellung eines Bebauungsplanes im o.g. Gebiet grundsätzlich Einverständnis besteht.

Es bestehen allerdings weitreichende Bedenken gegenüber des ausgelegten Entwurfes, welche im folgenden aufgeführt werden:

- Die Vorschrift, dass Flachdächer gebaut werden müssen, entspricht weder meiner Vorstellungen noch ist dies aus technischer Sicht zu begrüßen. Es wäre zumindest sinnvoll, dass flach geneigte Pultdächer ebenfalls zugelassen werden.
- Die Ausweisung der endgültigen Kanten des Baukörpers sind nicht marktgerecht. Die Baukörper sollten flexibler gestaltet werden.
- Die von vornherein festgelegte Bepflanzung der einzelnen Grundstücke stellen einen erheblichen Eingriff in die Rechte eines Grundstücksbesitzers dar und sind deshalb keinesfalls hinzunehmen.
- Die prozentualen Straßenflächen sind nicht angemessen. Es ist im Interesse der Grundstückseigentümer darauf zu achten, dass die Straßenflächen sowie sonstige zur Erschließung eines Baugebietes notwendigen Flächen auf ein Minimum reduziert werden.

Warum erstellt man nicht eine vergleichbare Bebauungsdichte wie im Bereich Einselestraße? Die Grundstücke dort waren sehr gefragt.

Beschluss: 8 : 0

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Zum Thema Flachdach:

In der Eigentümerinformationsveranstaltung am 02.08.2011 wurde mit den anwesenden Eigentümern vereinbart, deren Meinung in einigen Punkten, darunter das Thema Dachform (Flachdach oder Satteldach mit ca. 20° Neigung, unterschieden nach Gebäudetypen), mittels eines Fragebogens zu ermitteln. Dementsprechend wurde an 7 der 8 Eigentümer (der 8. Eigentümer ist die Stadt) ein entsprechender Fragebogen versandt. Der Rücklauf brachte bezüglich der Dachform das Ergebnis, dass drei Eigentümer für Satteldächer auf allen Gebäuden waren. Die anderen Eigentümer haben sich nicht geäußert.

Es wird dennoch an der Festsetzung von Flachdächern festgehalten. Diese Festsetzung hätte gegenüber der Festsetzung von Satteldächern mit einer Neigung von 20° oder auch von flach geneigten Pultdächern folgende Vorteile: Die Dachflächen können begrünt werden und damit einen positiven Beitrag zum Kleinklima innerhalb des Baugebietes leisten. Der verzögerte Abfluss des anfallenden Niederschlagswassers bringt Erleichterungen für die künftigen Bauherren in der

Bewältigung der Versickerungsthematik, v.a. im Hinblick auf die teilweise stark unterschiedlichen Bodenverhältnisse, die die Baugrundgutachten des Grundbaulabors München vom 18.12.2009 und vom 01.12.2011 sowie die Altlastenuntersuchung des geotechnischen Büros Geyer vom 19.04.2011 ergeben haben. Dies wurde durch eine Stellungnahme des Grundbaulabors München vom 10.10.2011 zum Thema „Auswirkungen der geplanten Bebauung auf das Grundwasser und evtl. Beeinträchtigungen der Nachbarn hierdurch“ nochmals verdeutlicht: Auswirkungen auf die Nachbarn durch Veränderungen im Bereich des Grundwassers können dann ausgeschlossen werden, wenn wasserdurchlässige Beläge für Garagenvorbereiche, etc., Gründächer (d.h. begrünte Flachdächer) sowie breitflächige und oberflächennahe Versickerung eingeplant werden. Weiterhin würden die südlich ausgerichteten Einzelhäuser im Erdgeschoss durch die Giebelwände der westlich ausgerichteten Einzelhäuser im Winter verschattet werden. Bei einer Festsetzung von südlich ausgerichteten Pultdächern auf den entsprechenden Einzelhäusern (Parzellen 2, 14-17, 32-37 und 54-63) wären darüber hinaus größere Verschattungen an den westlich ausgerichteten Einzelhäusern (inkl. Mehrgenerationenhäuser; Parzellen 3-5, 18-23 und 38-45) die Folge (eine nördliche Ausrichtung der Pultdächer an den Einzelhäusern in den Parzellen 2, 14-17, 32-37 und 54-63 würde dagegen die Dächer von der Nutzung solarer Energie ausschließen). Die Konzeption der gesamten Planung ist darauf ausgerichtet, dass die einzelnen Gebäude verschattungsfrei bleiben. Man müsste also entweder eine Verschattung im Winter tolerieren (dies würde der planerischen Grundkonzeption und den Regelungen des § 1a Abs. BauGB widersprechen, nach denen den Erfordernissen des Klimaschutzes durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, Rechnung getragen werden soll. Eine Verschattung würde allerdings den Heizbedarf erhöhen und damit, je nach Konzeption der Wärmeversorgung, auch den CO<sub>2</sub>-Ausstoß ansteigen lassen.) oder die Gebäude in Nord-Süd-Richtung mit größeren Abständen versehen, was Anzahl der Parzellen reduziert, im Umkehrschluss die Grundstücksgrößen (und damit den Preis) erhöht und dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden widerspricht. Die Festsetzung von Sattel- oder Pultdächern für die östliche Reihen- und Doppelhauszeile hätte auch negative Auswirkungen für die östlich des Planungsgebietes wohnhaften Nachbarn. Von deren Seite wurden Bedenken bzgl. der „Verschandelung“ des Ausblicks aufgrund der geplanten Bebauung geäußert. Die Festsetzung von Pult- oder Satteldächern würde diesen Eindruck aufgrund der größeren Bauhöhen unnötigerweise noch verstärken. Darüber hinaus wäre das im Bebauungsplan dargestellte Konzept der mittels Oberlicht nach oben geöffneten „Innenhöfe“ in der Reihen- und Doppelhauszeile und die damit verbundenen solaren Wärmegewinne durch die Festsetzung von Sattel- oder Pultdächern in Frage gestellt.

Die Befürworter von Sattel- oder Pultdächern führen zum einen optische Gründe an. Man würde sich durch die Festsetzung von Satteldächern zwar den Gegebenheiten eines größeren Teils der Umgebung anpassen; es ist allerdings auch davon auszugehen, dass viele Dächer zur Installation von Solaranlagen genutzt werden und diese zum Zweck der Optimierung der Ausbeute entsprechend in Richtung Süden ausgerichtet und aufgeständert werden. Diese Solaranlagen würden auf Sattel- oder Pultdächern wesentlich stärker das Ortsbild beeinflussen als auf Flachdächern, wo sie vom Boden aus gesehen hinter den jeweiligen Attiken verschwinden. Zum anderen führen die Befürworter von Sattel- oder Pultdächern an, dass sich Bauparzellen mit festgesetzten Flachdächern schwieriger zu vermarkten sind, was zu einer Reduzierung des Verkaufswertes gegenüber Lösungen mit Satteldach führen würde. Der Einfluss auf den Verkehrswert ist für sich genommen allerdings kein Kriterium für die Abwägungserheblichkeit. Es kommt vielmehr auf zu erwartende reelle Beeinträchtigungen an (BVerwG, Beschluss vom 09.02.1995, NVwZ 1995, 895). Aufgrund der Attraktivität des Landshuter Westens für Bauwillige und der auf unterschiedliche Belange zugeschnittenen Grundstücksgrößen ist die Vermarktung der geplanten Parzellen problemlos möglich. Die Entscheidung für das Flachdach

korrespondiert mit derzeitigen Präferenz für diese Dachform auf dem Immobilienmarkt insbesondere für höherpreisige Objekte.

Ein weiteres Argument der Befürworter von Sattel- oder Pultdächern betrifft die technische Realisierbarkeit. Es ist ein weit verbreitetes Vorurteil gegenüber Flachdächern, dass diese schnell undicht werden und daher massive Schäden an einem Gebäude verursachen können, welches noch aus der Zeit rührt zu der diese Dachform zu Beginn und Mitte des 20. Jahrhunderts in unseren Breitengraden etabliert wurde. Dies ist aber mit Hinblick auf den aktuellen Stand der Technik unbegründet; moderne Flachdächer – unter der Voraussetzung natürlich, dass diese auch gemäß den technischen Vorschriften hergestellt werden – stehen geneigten Dächern in Sachen Dichtigkeit und Haltbarkeit in nichts nach.

Daher wird aus den oben genannten Gründen die Festsetzung von Flachdächern an allen Gebäuden beibehalten.

Zum Thema Baukörperkanten:

Endgültige Gebäudekanten werden durch Baulinien lediglich entlang der Straßen festgesetzt, um so städtebaulich einen klaren Außenraum zu definieren. Die Festsetzung von Baulinien betrifft insofern nur jeweils eine der vier Gebäudefassaden. Bei den Mehrgenerationenhäusern wird gänzlich auf Baulinien verzichtet. Der restliche Gebäudeumgriff wird jeweils durch Baugrenzen festgesetzt. An Baugrenzen direkt anzubauen ist, im Gegensatz zu den Baulinien, nicht erforderlich; Gebäudekanten können auch von diesen zurückbleiben. Somit bilden die Baugrenzen nur den Rahmen der maximal möglichen Ausdehnung eines Gebäudes. Innerhalb dieses Rahmens kann man (unter Anbau an die oben erwähnten Baulinien) bezüglich der Konzeption eines Gebäudes frei planen. Die Einwendung, dass im vorliegenden Bebauungsplanentwurf endgültige Gebäudekanten fixiert werden, ist somit nicht korrekt.

Die Festsetzung der Baugrenzen hängt mit der grundsätzlichen Entwurfsidee einer optimalen Solarenergienutzung zusammen. Die Größen und Abstände sind mittels einer Verschattungssimulation bestimmt worden und entsprechen dem minimalen Abstand, der zur Verschattungsfreiheit notwendig ist. Eine evtl. Vergrößerung der maximal möglichen Bauräume würde – entsprechend der Änderung der Dachform in Satteldächer – entweder eine Verschattung der nördlich gelegenen Gebäude oder eine Vergrößerung der Gebäudeabstände in Nord-Süd-Richtung und somit eine Reduzierung der Anzahl der Parzellen nach sich ziehen.

Im Übrigen sind Festsetzungen in Bebauungsplänen, die allein mit dem Argument der Marktgerechtigkeit festgelegt werden, unzulässig. Festsetzungen haben aus städtebaulichen Gründen zu erfolgen (siehe § 9 Abs. 1 BauGB). Der reine Verkehrswert von Grundstücken darf hier, wie bereits beim Thema Flachdach erwähnt, keine Rolle spielen.

Zum Thema Bepflanzung:

Die Zonen, die von hochstämmiger Bepflanzung freizuhalten sind, wurden festgesetzt, um die Verschattungsfreiheit der Nachbarbebauung zu gewährleisten und sind somit notwendig für die Verwirklichung einer energieeffizienten Bebauung. Das Thema Verschattungsfreiheit inkl. den diesbezüglichen Auswirkungen und den Anforderungen aus dem § 1a des BauGB wurde bereits im Punkt „zum Thema Flachdach“ ausführlich dargestellt. Die Festsetzung der genannten Zonen erfolgte somit auf der Grundlage des Abwägungsgebotes und stellt keinen weitergehenden Eingriff in das Eigentum dar als z.B. die Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung. Insofern wird die Festsetzung beibehalten.

Zum Thema Straßenflächen:

Die Straßenflächen wurden bereits optimiert. Die Erschließungskonzeption wurde daraufhin untersucht, dass die notwendigen Straßenlängen, ausgehend von der grundsätzlichen Situation im Planungsgebiet, möglichst gering bleiben würden und dann auch entsprechend in den Bebauungsplan integriert. Mit der Festsetzung von

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigte Bereiche) wurde zudem gewährleistet, dass aufgrund der geringen Straßenquerschnitte die entsprechenden Flächen für die Erschließungsanlagen minimiert wurden. Durch die Verbindung der einzelnen Stichstraßen untereinander an den westlichen Enden und die Anbindung an die Jürgen-Schumann-Straße (mittels eines Fuß- und Radweges) wurde zudem gewährleistet, dass große Wendehämmer für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge nicht notwendig sind. Folglich ist der in dieser Stellungnahme postulierte zu hohe Anteil der Erschließungsanlagen gegenüber den privaten Flächen nicht gegeben.

Die Bebauungsdichte im Gebiet des in der Stellungnahme erwähnten Bebauungsplanes 02-24 „östlich der Bahnlinie Neumarkt-St. Veit – südlich Rennweg ist etwas höher als im Gebiet des vorliegenden Bebauungsplanes. Die Grundflächenzahl, bezogen auf die neu zu bebauenden Grundstücke beträgt dort 0,32, die Geschossflächenzahl 0,54. Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf beträgt die Grundflächenzahl 0,22, die Geschossflächenzahl 0,45. Die geringere Dichte im vorliegenden Bebauungsplan rührt, wie die Punkte Flachdach, Baukörperkanten und Bepflanzung von der Entwurfsabsicht her, die einzelnen Gebäude, wie bereits erwähnt, verschattungsfrei im Winter zu planen und somit für die Nutzung von Solarenergie zu optimieren. Die Gebäudeabstände sind vor diesem Hintergrund bereits minimiert, eine Erhöhung der Dichte auf einen Wert wie im Bebauungsplan 02-24 würde zu Gebäudeverschattungen führen. Zu den diesbezüglichen Auswirkungen und den Anforderungen aus dem § 1a des BauGB: siehe Punkt „zum Thema Flachdach“.

## 2. Einwender 2 mit Schreiben vom 08.07.2010

Bezüglich o.g. Bebauungsplanes möchte ich hiermit meine persönlichen Einwendungen geltend machen:

### Punkt 1:

Vor meinem Grundstück (Fl.Nr. 2447/4) ist rechts in Richtung Flutmulde ein Mehrgenerationenhaus geplant. Es wird ca. 20 m breit sein. Ich befürchte, dass hiermit jegliche Aussicht auf die Flutmulde verbaut wird. Der Blick auf dieses Mehrgenerationenhaus wird aus meinem Haus, das derzeit meine Mutter bewohnt, wie dem Blick auf einen Wohnblock entsprechen (frontal).

### Vorschlag:

Könnte man, wenn diese Ecke wirklich bebaut werden muss (vielleicht wäre es auch eine schöne Ecke für einen Kinderspielplatz?), das Teil-Grundstück eher durch ein normales Einfamilienhaus bebauen?

### Punkt 2:

Neben meinem Grundstück verläuft eine schmale Straße (bisher lediglich als private Zufahrt von einem Nachbarn genutzt), welche aus der neu geplanten Siedlung herausführen soll. Ich befürchte, dass das Verkehrsaufkommen stark zunimmt und eine massive Lärm- und Abgasbelastung stattfindet. Ferner habe ich Angst, dass Baumaschinen und -fahrzeuge während der Bauphase durch Erschütterungen weitere Schäden an meinem mittlerweile fast 60-jährigem Haus, welches mein Elternhaus ist und an dem ich sehr hänge, verursachen.

### Vorschlag:

Die Zufahrt müsste ausschließlich durch die geplante Einfahrt vor der Verkehrsinsel in der Kurt-Schumacher-Straße (wie im Plan verzeichnet) bereits während der Bauphase

erfolgen. Die o.g. Straße neben meinem Grundstück sollte evtl. nur für Fahrräder und Fußgänger frei befahrbar und begehbar sein.

Punkt 3:

Bisher wurde noch nicht erwähnt, ob für mich als Anlieger irgendwelche Kosten auf mich zukommen können. Falls dies der Fall wäre, könnte es für mich den persönlichen Ruin bedeuten, da mein Elternhaus stark sanierungsbedürftig ist (u.a. Setzungsrisse durch Absacken des Untergrundes, verursacht durch mehrere Hochwasser in den letzten Jahren; s. beil. Gutachten). Meine vorhandenen und zukünftigen Finanzmittel muss ich ausschließlich in die Sanierung dieses Hauses stecken. Da ich alleinstehend bin und nur ein kleines Gehalt als Sekretärin beziehe, kann ich natürlich keine großen Sprünge in dieser Hinsicht tätigen, d.h. wenn ich die Sanierung (in Teil-Abschnitten) durchführe, welche den Verfall des Hauses aufhalten sollen, könnte ich eine zusätzliche hohe Zahlung nicht verkraften.

Falls zuerst Zahlungen an die Stadt in Form von Anliegerleistungen zu erstatten wären, könnte ich keine Sanierung mehr durchführen, was bedeuten würde, dass das Haus dem Verfall preisgegeben wäre, da auch ein Abriss immense Kosten bedeutet.

Ein Verkauf käme für mich nicht in Frage, da das Grundstück mitsamt dem Haus das Lebenswerk meines verstorbenen Vaters darstellt, an dem ich immer noch sehr hänge.

Ich möchte betonen, dass von meiner Seite grundsätzlich keine Einwendungen gegen das Bauvorhaben an sich bestehen, sondern ich möchte lediglich das durch meinen Vater hart erarbeitete Erbe schützen und später an meinen Sohn weitergeben können.

Beschluss: 8 : 0

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Zu 1.:

Das Mehrgenerationenhaus auf Parzelle 1 wird in der überarbeiteten Planung durch ein Doppelhaus ersetzt, welches eine Breite von ca. 12,00m aufweist im Vergleich zur Breite von ca. 22,00m für das Mehrgenerationenhaus. Die Gebäudehöhe beträgt 6,10m. Im Übrigen gilt zwar grundsätzlich das Interesse eines Grundstückseigentümers an der Beibehaltung des bisherigen Zustands als abwägungserheblicher Belang, dies gilt jedoch nicht für das Thema Aussicht (BVerwG, Urteil vom 22.08.2000, NVwZ 2000, 1413).

Zu 2.:

Die Zufahrt zum neuen Baugebiet erfolgt allein über die neue Abzweigung südlich der bestehenden Bebauung. Der Anschluss an die bestehende Erschließung erfolgt nur über einen als öffentlicher Fuß- und Radweg festgesetzten Bereich, der sonst nur für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge vorgesehen ist. Dadurch ist gewährleistet, dass der Verkehr aus dem Neubaugebiet nicht die bestehende Erschließung benutzt. Die verkehrsrechtliche Regelung selbst ist allerdings nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Diese wird durch das Straßenverkehrsamt auf Grundlage der Bebauungsplanfestsetzungen geregelt. Der Baustellenverkehr für die zu errichtenden Wohngebäude hat die neu zu erstellenden Verkehrsanlagen dann auch entsprechend zu nutzen, eine Zufahrt dieser Fahrzeuge über die bestehende Erschließung ist also nicht zu erwarten. Allerdings kann für die Erstellung der Straßen im Planungsgebiet nicht ausgeschlossen werden, dass im Zuge der Baumaßnahmen auch die bestehende Zufahrt mit benutzt wird. Zuständig hierfür ist das Tiefbauamt der Stadt Landshut.

Zu 3.:

Die in Punkt 2 genannte Regelung, dass die bestehende Zufahrt nicht für die Erschließung des Neubaugebiets verwendet wird, hat neben städtebaulichen Gründen im Wesentlichen folgende Motivation: Zum einen wird eine Einbeziehung der

Bestandssituation in das Umlegungsverfahren und damit eine unnötige Verkomplizierung dessen vermieden, zum anderen muss nicht die bestehende Erschließung und zumindest ein Teil der Erschließung des Neubaugebietes als Gesamtanlage gesehen werden.

Mit der jetzt gewählten Lösung hat somit das Neubaugebiet erschließungsbeitragstechnisch lt. Auskunft des SG Anliegerleistungen und Straßenrecht der Stadt Landshut vom 04.07.2011 nichts mit der bestehenden Zufahrt zu tun. Diese kann dann für sich alleine abgerechnet werden; für die Eigentümer der bestehenden Bebauung ist es bzgl. der zu zahlenden Erschließungsbeiträge also nicht relevant, ob das Neubaugebiet realisiert wird oder nicht.

3. Einwender 3  
mit Fax vom 09.07.2010

Beim o.g. Baugebiet bin ich mit dem Gebäude in der Jürgen-Schumann-Straße 57 direkt Betroffener. Gestatten Sie deshalb eine Stellungnahme zu Abhilfen:

1. Die Straßeneinfahrt zum neuen Baugebiet ist, wie gegenwärtig geplant, aus der Kurt-Schumacher-Str. mit Verkehrsinsel zu realisieren, da hierdurch eine weitere Behinderung durch Verkehr und Lärm für die bestehenden Anwohner vermieden wird. Ferner ist die eigene Verkehrsbelastung innerhalb des Neubaugebietes durch die geplante Abbiegespur ins Straßenzentrum des Baugebietes gemindert. Der Baustellenverkehr sollte ebenfalls gleich über die Einfahrt aus der Kurt-Schumacher-Str. realisiert werden. Bereits jetzt bringt die Kurt-Schumacher-Str. eine Lärmbelästigung, so dass auch in den Nachtstunden ein Schlafen bei geöffnetem Fenster (unser Schlafzimmer befindet sich auf der Ostseite und gegenüber der Trafostation, die zwar optisch gut „vergrünt“ ist, aber dennoch ihre strahlende Wirkung hat), kaum möglich ist.
2. Im 32seitigen Schallschutzgutachten „hooek farny ingenieure“ werden primär nur Schallschutz-Auswertungen/Empfehlungen/Stellungnahmen für die Belange des neuen Baugebietes aufgeführt, nicht jedoch für die bestehenden und gleichermaßen betroffenen Anwohner. So sind z.B. parallel zur Kurt-Schumacher-Str. drei zweistöckige 8er Reihenhäuser als „Schallschutzwand“ geplant, die fürs Baugebiet den Lärm abfangen (siehe Schalltechnisches Gutachten 6.1.4 Punkt 2: „... in den von Orientierungswertüberschreitungen betroffenen Fassaden ...). Unser Gebäude und somit wir als Bewohner, sind diesem Zustand zu 100 % ausgesetzt. Einerseits künftig noch verstärkt, wenn der auf die Häuserrückseiten auftreffende Schall in eine „Rückkopplung“ kommt - andererseits durch den Mehrverkehr durchs neue Baugebiet. Ich bitte deshalb auch um Berücksichtigung von Schallschutzmaßnahmen für das bestehende Gebäude.
3. Dem neuen Baugebiet wird u.a. auch ein besonderes Augenmerk auf „Nichtbeschattung“ und nicht störenden Sichtverhältnissen sowie Schallschutz bei jedem Grundstückszuschnitt gelegt. Dies erfolgt leider im Teilbereich jedoch zu meinen Ungunsten. Der Blick aus dem Fenster des Terrassenanbaus auf der Westseite wäre nach jetziger Planung total auf die Rückwand des Reihenhauses gerichtet - jetzt ergibt sich ein herrlicher Blick ins weite Grün der Flutmulde. Die Aussicht vom Balkon der Westseite wird nach Planungsentwurf dann ein hässliches „Meer von schräggestellten PV-Anlagen“ zeigen. Ich bitte auch hier um entsprechende Planungsanpassung, um auch den „Bestand“ bei diesem Neubaugebiet gebührend mit zu berücksichtigen.

4. Wir die Anwohner, leiden immer öfters unter den nassen Gebäudeeinwirkungen (Keller) bei Hochwasser bzw. gefüllter Flutmulde und dürfen nicht auch noch weitere Einbußen durch dieses Baugebiet erdulden müssen. Wie wirkt sich bitte die Hochwassersituation künftig aufgrund des Baugebietes und der damit verbundenen Erdbewegungen/Unterkellerungen/Erdverdrängungen für mein Gebäude aus?
5. Ich gehe davon aus, dass keine Kosten auf mich (bestehenden Anwohner) zukommen.

Ich bitte um Feedback zu obigen Punkten - bin auch jederzeit für ein persönliches Gespräch bereit.

Beschluss: 8 : 0

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Zu 1.:

Die Zufahrt zum neuen Baugebiet erfolgt allein über die neue Abzweigung südlich der bestehenden Bebauung. Der Anschluss an die bestehende Erschließung erfolgt nur über einen als öffentlicher Fuß- und Radweg festgesetzten Bereich, der sonst nur für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge vorgesehen ist. Dadurch ist gewährleistet, dass der Verkehr aus dem Neubaugebiet nicht die bestehende Erschließung benutzt. Die verkehrsrechtliche Regelung selbst ist allerdings nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Diese wird durch das Straßenverkehrsamt auf Grundlage der Bebauungsplanfestsetzungen geregelt. Der Baustellenverkehr für die zu errichtenden Wohngebäude hat die neu zu erstellenden Verkehrsanlagen dann auch entsprechend zu nutzen, eine Zufahrt dieser Fahrzeuge über die bestehende Erschließung ist also nicht zu erwarten. Allerdings kann für die Erstellung der Straßen im Planungsgebiet nicht ausgeschlossen werden, dass im Zuge der Baumaßnahmen auch die bestehende Zufahrt mit benutzt wird. Zuständig hierfür ist das Tiefbauamt der Stadt Landshut.

Das Thema Lärmbelastung für die Bestandsbebauung durch die Kurt-Schumacher-Straße wurde im Zuge der Errichtung der Kurt-Schumacher-Straße geregelt und ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens.

Zu 2.:

Wie bereits erwähnt ist das Thema Lärmbelastung für die Bestandsbebauung durch die Kurt-Schumacher-Straße nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes 02-29/1 „Zwischen Rennweg, Flutmulde und Kurt-Schumacher-Straße“ sind schallschutztechnisch folgende Problempunkte zu betrachten:

- Die Belastung der geplanten Bebauung durch den Verkehrslärm sowohl der bestehenden als auch der neu zu errichtenden Straßen (die Belastung hierdurch ist allerdings als vernachlässigbar gering einzustufen).
- Die zusätzliche Belastung der Bestandsbebauung durch die durch das Neubaugebiet erzeugten Verkehre

Zur genaueren Untersuchung dieser Problempunkte wurde das in der Stellungnahme erwähnte Gutachten vom 10.11.2009, welches die Planung noch nicht berücksichtigt und auf freier Schallausbreitung basiert, durch das schalltechnische Gutachten vom 30.11.2011, das die geplante Bebauung berücksichtigt, ergänzt.

Zum Thema zusätzliche Belastung der Bestandsbebauung durch die Verkehre des Neubaugebietes wurde eigens von Seiten des für die Erstellung der schalltechnischen Gutachten beauftragten Büros Hooek-Farny am 30.11.2011 folgende Stellungnahme abgegeben:

„Zur Zunahme der Lärmbelastung an der bestehenden Wohnbebauung durch den internen Fahrverkehr im Baugebiet lässt sich zusammenfassend folgendes feststellen: Unter der Annahme, dass maximal die Hälfte des vom Tiefbauamt der Stadt Landshut

genannten Verkehrsaufkommens auf dem nördlichen Teilstück der Erschließungsstraße - und damit an der bestehenden Wohnbebauung vorbei - abgewickelt wird (Anmerkung: davon kann aufgrund dessen, dass nur 22 der 60 Parzellen über das nördliche Teilstück erschlossen werden, ausgegangen werden.), werden die geltenden Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) weder erstmalig noch weitergehend an den Immissionsorten vor den Westfassaden überschritten.“  
Insofern sind keine Schallschutzmaßnahmen an den Bestandsgebäuden, die durch das Neubaugebiet bedingt werden, notwendig.

Zu 3.:

Die beiden nördlichen Reihenhauszeilen werden in der aktualisierten Planung aufgelockert. Es werden statt je 8 zweigeschossigen Reiheneinheiten je 6 zweigeschossige Doppelhaushälften mit je zwei Zwischenräumen eingeplant. Die Zwischenräume werden aus Schallschutz- und aus Nutzungsgründen mit zurückgesetzten, eingeschossigen Anbauzonen ausgestattet. Durch die Auflockerung ergibt sich auch eine optische Verbesserung. Dies wird auch aufgrund des relativ großen Abstandes von mehr als 30m zwischen Doppelhauszeile und Bestandsbebauung als für die derzeitigen Bewohner akzeptabel. Bezüglich dem „Meer von schräggestellten PV-Anlagen“ lässt sich anmerken, dass durch die Festsetzung von Flachdächern die optische Wirkung dieser Anlagen minimiert wird (die Anlagen verschwinden teilweise hinter den Attiken). Ein Verbot von Solaranlagen auf den Dächern wird aber aus konzeptionellen Gründen (schließlich ist der Grundgedanke des Baugebietes die nachhaltige energetische Optimierung) und entsprechend den Vorgaben des § 1a Abs. 5 BauGB, die Erfordernisse des Klimaschutzes in der Bauleitplanung zu berücksichtigen, nicht festgesetzt.

Im Übrigen gilt zwar grundsätzlich das Interesse eines Grundstückseigentümers an der Beibehaltung des bisherigen Zustands als abwägungserheblicher Belang, dies gilt jedoch nicht für das Thema Aussicht (BVerwG, Urteil vom 22.08.2000, NVwZ 2000, 1413).

Zu 4.:

Vom für die Erstellung des Baugrundgutachtens beauftragten Büro Grundbaulabor München wurde folgende Stellungnahme mit Datum 10.10.2011 abgegeben:

„1. Grundwasseraufstau durch unterirdische Einbauten:

Durch den Einbau von Untergeschossen in das höchste Grundwasser kommt es anstromseitig zu einem Grundwasseraufstau. Zur Abschätzung des durch die geplante Neubebauung verursachten maximalen Aufstaus wurde ein "Worst-Case-Szenario" verwendet - es wurde angenommen, dass das komplette B-Plan-Gebiet 3 m tief unterkellert wird und damit im extremen Hochwasserfall 3 m tief ins Grundwasser eintaucht. Mit einer Grundwasserfließrichtung etwa parallel zum Flutgraben ergibt sich ein maximaler Aufstau von 4 cm (Anlage 1).

Dieser Aufstau wird sich in der Realität nicht einstellen, da das Grundwasser zwischen den unterkellerten Gebäuden durchströmen und die nicht unterkellerten Bauteile unbeeinflusst unterströmen kann. Es ist von maximalen Aufstaueträgen von weniger als 1 cm an unterkellerten Gebäuden auszugehen; außerhalb des B-Plan-Gebiets - insbesondere abstromseitig im Osten - sind keine Auswirkungen zu befürchten.

2. Grundwasseraufstau durch die Regenwasserversickerung:

Mit der geplanten Neubebauung verändert sich nicht die Menge des zu versickernden Regenwassers (die Gesamtfläche bleibt gleich), jedoch fällt das Rückhaltevermögen des Oberbodens und der oberflächennahen bindigen Deckschichten in den bebauten Teilflächen weg. Insbesondere bei Starkniederschlägen sind daher bei punktueller unterirdischer Versickerung unmittelbare Auswirkungen auf das Grundwasser zu erwarten.

Um den derzeitigen natürlichen Zustand in möglichst geringem Maße zu verändern, ist eine möglichst breitflächige und oberflächennahe Versickerungsmethode anzustreben. Wir empfehlen, die Einzugsflächen und die Versickerungsanlagen baulich so zu gestalten, dass diese eigene Rückhaltevermögen aufweisen. Maßnahmen hierzu wären die Anlage von Gründächern, (Rasen-)Fugenpflastern, Drainpflastern sowie Versickerungsanlagen mit Oberbodenauftrag (Mulden).

Bei Beachtung der zuvor genannten Maßnahmen zur Versickerung sind keine maßgeblichen Auswirkungen auf die Grundwasserentwicklung zu befürchten.“

Gemäß dieser Stellungnahme sind durch unterirdische Einbauten keine negativen Auswirkungen auf die Bestandsbebauung zu erwarten. Für die Vermeidung von Auswirkungen durch Versickerung wurden entsprechend den Empfehlungen der Stellungnahme begrünte Flachdächer, wasserdurchlässige Beläge für befestigte Flächen auf den Grundstücken, die Einleitung des auf den öffentlichen Straßenflächen anfallenden Regenwassers in den Kanal (was eine Reduzierung der zu versickernden Regenwassermenge bedeutet) und ein Verbot von punktuellen Versickerungsanlagen festgesetzt.

Zu 5.:

Die Zufahrt zum neuen Baugebiet erfolgt wie bereits unter Nr. 1 erwähnt allein über die neue Abzweigung südlich der bestehenden Bebauung. Der Anschluss an die bestehende Erschließung erfolgt nur über einen als öffentlicher Fuß- und Radweg festgesetzten Bereich, der sonst nur für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge vorgesehen ist.

Dies hat neben städtebaulichen Gründen im Wesentlichen folgende Motivation: Zum einen wird eine Einbeziehung der Bestandssituation in das Umlegungsverfahren und damit eine unnötige Verkomplizierung dessen vermieden, zum anderen muss nicht die bestehende Erschließung und zumindest ein Teil der Erschließung des Neubaugebietes als Gesamtanlage gesehen werden.

Mit der jetzt gewählten Lösung hat somit das Neubaugebiet erschließungsbeitragstechnisch lt. Auskunft des SG Anliegerleistungen und Straßenrecht der Stadt Landshut vom 04.07.2011 nichts mit der bestehenden Zufahrt zu tun. Diese kann dann für sich alleine abgerechnet werden; für die Eigentümer der bestehenden Bebauung ist es bzgl. der zu zahlenden Erschließungsbeiträge also nicht relevant, ob das Neubaugebiet realisiert wird oder nicht.

### III. Billigungsbeschluss

Der Bebauungsplan Nr. 02-29/1 „Zwischen Rennweg, Flutmulde und Kurt-Schumacher-Straße“ vom 18.12.2008 i.d.F. vom 27.04.2012 wird in der Fassung gebilligt, die er durch die Behandlung der Äußerungen berührter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und durch die Behandlung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfahren hat.

Der Bebauungsplan mit eingearbeitetem Grünordnungsplan und textlichen Festsetzungen auf dem Plan, die Begründung und der Umweltbericht vom 27.04.2012 sind Gegenstand dieses Beschlusses.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 02-29/1 „Zwischen Rennweg, Flutmulde und Kurt-Schumacher-Straße“ ist gem. § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats auszulegen.

Beschluss: 8 : 0

Landshut, den 27.04.2012  
STADT LANDSHUT



Hans Rampf  
Oberbürgermeister

