

Beschl.-Nr. 7

STADT LANDSHUT

Auszug aus der Sitzungs-Niederschrift

des Bausenats vom 18.10.2013

Betreff: **Bebauungsplan Nr. 06-16b "Schönbrunner Wasen"**
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 **9** anwesend.

In öffentlicher Sitzung wurde auf Antrag des Referenten

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 18.12.2012 bis einschl. 01.02.2013 zum Bebauungsplan Nr. 06-16/b „Schönbrunner Wasen“ vom 23.11.2012:

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

Im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden, mit Terminstellung zum 01.02.2013, insgesamt 42 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. 28 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben.

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

1.1 **Gemeinde Niederaichbach**
mit Schreiben vom 12.12.2012

1.2 **Stadtjugendring, Landshut**
mit Schreiben vom 17.12.2012

- 1.3 Stadt Landshut - Amt für Bauaufsicht und Wohnungswesen - mit Schreiben vom 18.12.2012
- 1.4 Stadt Landshut - Freiwillige Feuerwehr - mit Schreiben vom 28.12.2012
- 1.5 Erzbischöfliches Ordinariat München mit Schreiben vom 25.01.2013

Beschluss: 9 : 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 Stadt Landshut - SG Anliegerleistungen und Straßenrecht - mit E-Mail vom 11.12.2012

Im Bebauungsplanverfahren wird wie folgt Stellung genommen:

Die beim Scoping-Termin am 15.05.2012 gegebenen Optimierungshinweise, die im Email vom gleichen Tag dokumentiert worden sind, haben bei der Erstellung des nunmehr verfahrensgegenständlichen Bebauungsplanentwurfs leider keine Rolle gespielt. Hierzu nunmehr Folgendes:

1. Wendeanlagen am Straßenende sind nach den von der Rechtsprechung entwickelten Grundsätzen bei Straßen der vorgesehenen Breite nicht zwingend erforderlich. Ein Erfordernis hierfür ergibt sich insbesondere nicht wegen des Wendens mit einem dreiaxigen Müllfahrzeug. Abgesehen davon, dass die vorgesehenen Wendeanlagen für das Wenden eines solchen Fahrzeugs ohnehin nicht ausreichend dimensioniert sind ($d = 13 \text{ m}$), wäre es bei der Länge der Stichstraßen möglich und zumutbar, dass die Restmüllbehälter von den hierzu Verpflichteten an der Haupteinfahrungsstraße zur Entleerung bereitzustellen sind. Werden für das Wenden mit Pkw - wie hier - dennoch Wendeanlagen vorgesehen und soll es möglich sein, dass das Müllfahrzeug die Straße benutzt, ohne zum Rückwärtsfahren oder Wenden gezwungen zu sein, weil es den geplanten Fußweg zum Weiterfahren benutzen darf, müssen zumindest einfache Kosten-Nutzen-Überlegungen stattfinden, die im Rahmen der Bauleitplanung wegen des abwägungserheblichen Belangs des Kosten sparenden Bauens (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) obligatorisch sind. Bei einer größeren Dimensionierung der Wendeanlage wäre auch das Wenden des Müllfahrzeugs auf der Straße möglich und könnte der Fußweg, dessen Herstellungs- und Unterhaltungskosten ansonsten zu alleinigen Lasten der Stadt Landshut gehen, zur Disposition gestellt werden.

2. Bei den Stichstraßen (verkehrsberuhigte Bereiche) soll es sich dem Bebauungsplanentwurf zufolge um öffentliche Verkehrsflächen in der Bau- und Unterhaltungslast der Stadt Landshut handeln. Im Hinblick auf die Verkehrsbedeutung dieser Straßen wäre es gut vorstellbar, dass sie als Eigentümerwege ausgewiesen werden. Beim Bau dieser Wege durch die Stadt Landshut könnte zur Refinanzierung der Herstellungskosten eine zivilrechtliche Regelung in den Grundstückskaufverträgen

erfolgen, die vorsieht, dass die Käufer 100 % der Kosten zu tragen haben. Bei einer Ablösevereinbarung für die Herstellung von Anbaustraßen gingen 10 % der Kosten zulasten des Stadthaushalts. Nach Eigentumsübergang befänden sich die Verkehrsflächen in der Bau- und Unterhaltungslast der Eigentümer (und nicht in der Stadt Landshut).

3. Die Baumstandorte sollten sich nicht auf der öffentlichen Verkehrsfläche, sondern auf den privaten Baugrundstücken befinden. Abgesehen davon, dass Bäume auf privaten Grundstücken erfahrungsgemäß ebenso gut wie auf öffentlichen Flächen wachsen, kann die tatsächliche Pflanzung der vorgesehenen Bäume durch ein Pflanzgebot gemäß § 178 BauGB auch dort sichergestellt werden. Die Durchsetzung eines solchen Gebotes ist gegenüber anderen städtebaulichen Geboten wesentlich leichter möglich. Den hiervon betroffenen Eigentümern steht insbesondere kein Übernahme- bzw. Entschädigungsanspruch zu, so dass keine wesentlichen Vollzugsprobleme zu erwarten sind. Zur Verbesserung der Transparenz des Verwaltungshandelns gegenüber den betroffenen Bürgern sollten allerdings ergänzende Regelungen zur Baumpflanzung in den Grundstückskaufverträgen getroffen werden, damit niemand behaupten kann, dass er vom Festsetzungsinhalt (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) bzw. seinem verpflichtenden Charakter (§ 178 BauGB) beim Vertragsabschluss keine positive Kenntnis hatte.

Durch eine entsprechende Änderung im Bebauungsplan ließe sich nicht nur eine Senkung der Erschließungskosten, sondern darüber hinaus auch eine nachhaltige Minderung des von der Stadt Landshut zu leistenden Unterhaltungsaufwands erzielen, wenn es sich bei den Stichstraßen überhaupt um solche in ihrer Bau- und Unterhaltungslast handeln soll (vgl. dazu oben Ziff. 2).

4. Die großzügig bemessenen öffentlichen Grünflächen im Baugebiet sollten auf ihre Notwendigkeit hin kritisch hinterfragt werden. Es dürfte grundsätzlich wohl möglich sein, dass an deren Stelle mehr (Netto-)Bauland ausgewiesen wird. Soweit die Flächen dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft dienen (§ 1 a BauGB), kann wohl eine ebenso vollständige und wirksame Kompensation auf Flächen im Ökokonto der Stadt Landshut erfolgen und kostenmäßig auf die Käufer der Baugrundstücke vertraglich umgelegt werden. Ein höherer Ausgleichsbedarf ließe sich wegen der Lage und Größe von Flächen im Ökokonto vermutlich unschwer bewältigen.

Durch vorstehende Hinweise (1 bis 4) ließen sich im gegenständlichen Fall erhebliche, dem Stadthaushalt sofort, aber auch nachhaltig zugute kommende Einsparungen erzielen.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Laut Information durch das Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung wurde diese Stellungnahme vom Amt für Finanzen, Wirtschaft und Stiftungen mit Mail vom 09.04.2013 zurückgezogen.

2.2 Landratsamt Landshut - Gesundheitsamt - mit Schreiben vom 19.12.2012

Keine Einwände aus hygienischer Sicht.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.3 Stadt Landshut - Bauamtliche Betriebe -
mit E-Mail vom 19.12.2012

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Es muss nachgewiesen werden, dass 3-achsige Müllfahrzeuge beidseitig in den Wohnstraßen aus- und einfahren können. Der Fußweg im Osten des Bebauungsplan muss durchgehend mit einem Müllfahrzeug befahrbar sein.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die jeweiligen Enden der Wohnstraßen wurden bereits im Vorentwurf hinsichtlich der Schleppkurven für 3-achsige Müllfahrzeuge ausreichend bemessen, zum Nachweis wurden die Schleppkurven im Entwurf dargestellt. Die notwendige Funktionalität des öffentlichen Gehwegs im östlichen Grünzug ist in B.1.3 festgesetzt: mit einer durchgehenden Breite von 3m und zusätzlichem einseitigen Spurstreifen aus Rasenpflastersteinen mit B 1,50m und Befestigung der Schleppbereiche wird ein problemloses Befahren mit Versorgungsfahrzeugen gewährleistet. Die Anregungen sind somit hinreichend berücksichtigt.

2.4 Markt Ergolding
mit Schreiben vom 02.01.2013

Keine Äußerung (lt. Marktgemeinderatsbeschluss vom 20.12.2012)

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.5 Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH, München
mit E-Mail vom 09.01.2013

Keine Äußerung bzw. keine Einwände.

Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen:

s. Stellungnahme

Wir teilen Ihnen mit, dass die Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.

Eine Erschließung des Gebietes erfolgt unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten. Diese sind in der Regel ohne Beteiligung des Auftraggebers an den Erschließungskosten nicht gegeben.

Wenn Sie zu einer solchen Mitfinanzierung in der Lage sind, sind wir gerne bereit, Ihnen ein Angebot zur Realisierung des Vorhabens zur Verfügung zu stellen. Bitte setzen Sie sich dazu mit unserem Team Neubaugelbiete in Verbindung:

Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH
Neubaugelbiete KMU
Südwestpark 15
90449 Nürnberg

E-Mail: Neubaugelbiete@Kabeldeutschland.de

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.6 Stadt Landshut - SG Geoinformation und Vermessung - mit Schreiben vom 14.01.2013

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

- für die Sammelstraße - Verlängerung der Unteren Auenstraße - wurde eine kleinere Fläche aus Fl.-Nr. 620/7, Gemarkung Ohu - Eigentümer E.ON Wasserkraft GmbH - in Anspruch genommen.
- dem südlichsten Baukörper sind keine Garagen, Carports, Stellplätze oder Tiefgarage zugeordnet.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die entsprechende o.g. Teilfläche ist ggf. von der Stadt Landshut zu erwerben. Entsprechendes wurde mit dem städtischen Liegenschaftsamt besprochen.

Im Entwurf wurde für das südlichste Gebäude die erforderliche Tiefgarage konkreter dargestellt und für eine ausreichende Nutzung und Begrünung dieser unterbauten Bereiche eine Mindestüberdeckung von 60 cm festgesetzt.

2.7 Deutsche Telekom Technik GmbH, Landshut mit Schreiben vom 15.01.2013

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen

und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden. Wir bitten Sie, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Baugebietes durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebietes einer Prüfung vorbehalten.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher folgendes sicherzustellen,

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.
- Wir bitten dem Vorhabenträger aufzuerlegen, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und mit uns unter Berücksichtigung der Belange der Telekom abzustimmen hat, damit Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung, Ausschreibung von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für unsere Baumaßnahme wird eine Vorlaufzeit von 4 Monaten benötigt.
- Eine Erweiterung unserer Telekommunikationsinfrastruktur außerhalb des Plangebietes, kann aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus, auch in oberirdischer Bauweise erfolgen.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 - siehe hier u. a. Abschnitt 3 - zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die meisten Anregungen und Hinweise betreffen primär die Objektplanung/ Erschließungsplanung für das Gebiet, und sind im Rahmen der Bauleitplanung nicht abschließend zu regeln. Die Informationen wurden zuständigkeithalber an das städtische Tiefbauamt weitergeleitet.

Die Hinweise des letzten Absatzes wurden unter D. - Hinweise durch Text – in die Bebauungsplanunterlagen eingearbeitet.

2.8 Gemeinde Adlkofen
mit Schreiben vom 17.01.2013

Der Gemeinderat Adlkofen hat den von Ihnen vorgelegten Bebauungsplanentwurf in seiner Sitzung am 14.01.2013 behandelt.
Einwände wurden nicht erhoben. Das gemeindliche Einvernehmen wurde erteilt.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.9 Stadt Landshut - Tiefbauamt -
mit Schreiben vom 21.01.2013

1) Verkehrswesen

Um die verkehrlichen Auswirkungen der Verkehrserzeugung des Planungsgebietes auf das Straßennetz der Auwaldsiedlung bewerten zu können, wird eine Verkehrsuntersuchung erstellt. Eine erste überschlägige Berechnung der Verkehrserzeugung aus der Wohnnutzung (350 Einwohner) des Planungsgebietes ergibt einen Quell-/Zielverkehr von 720 Kfz pro Tag.

Die Fußwege am nordöstlichen Rand des Planungsgebietes sind ohne Anbindung. Es sollten Verbindungen zum Fußweg im Auwaldbestand vorgesehen werden.

2) Straßenbau

2.1 Die Verlängerung der Unteren Auenstraße im Geltungsbereich des BBP ist als Wohnsammelstraße nach Bauklasse IV RSTO 01 zu bemessen. Der Zustand der bestehenden Straße (Oberfläche und Unterbau) ist für seine zukünftige Zweckbestimmung nicht ausreichend bemessen.

Eine Verbreiterung ist deshalb nicht sinnvoll, so dass ein vollständiger Ausbau erfolgen muss.

Dabei ist eine Fahrbahnbreite von 5,50 m, sowie ein Gehweg mit 1,50 m Breite auf der Ostseite festzusetzen.

Der Gehweg soll die neu zu verlegenden Kabel der Stromversorgung, der Telekom (derzeit noch teilweise Freileitungen), sowie ggf. die Kabel von Breitbandanbietern und der Straßenbeleuchtung aufnehmen.

Die Erreichbarkeit der Bushaltestelle ist somit nicht nur über die selbstständigen Fußwege an der Ostseite möglich. Bei einem künftigen Ausbau der Unteren Auenstraße in Richtung stadteinwärts kann dieser Gehweg dann fortgeführt werden.

2.2 Die Wohnstraßen müssen nach Bauklasse V RSTO 01 bemessen werden. Beim Schnitt D-D und dem Lageplan stimmen die Vermessungen nicht überein.

Im Schnitt D-D wurde der Mehrzweckstreifen mit 2,0 m und die Wohnstraße mit 5,0 m angegeben. Der Lageplan sieht für beide Einrichtungen hierfür in Summe 6,50 m vor. Gemäß Pkt 7.1 der Begründung zum BBP sind hierfür jedoch 2,0 m und 5,0 m festzusetzen.

2.3 Die östlich verlaufenden Fußwege sollen von dreiachsigen Müllfahrzeugen befahren werden. Die Bemessung muss deshalb ebenfalls nach RSTO 01 in Bauklasse V erfolgen.

Ferner ist zu veranlassen, dass an den Enden der Wohnstraßen temporäre Absperrungen angeordnet werden, um eine zweckfremde Benutzung ausschließen zu können. Die selbstständigen Fußwege können nicht über Erschließungskosten

abgerechnet werden. Durch die geplanten sechs Wendeanlagen an den Wohnstraßen erhöhen sich die Baukosten dieser Erschließungsanlage. Aus der Praxis ist mehrfach bekannt, dass diese Wendeanlagen immer zugeparkt sind und somit dem eigentlichen Nutzen nicht dienlich sind.

2.4 Grundsätzlich sollten für die sechs Wohnstraßen folgende Überlegungen in Betracht gezogen werden.

- Die Zusammenlegung jeweils zwei benachbarter Wohnstraßen mit Neubau einer östlichen Verbindung zu einem Einbahnstraßensystem. Die Fahrtrichtung der Einbahnstraße erfolgt entweder im Uhrzeigersinn oder fakultativ entgegengesetzt.
- Durch die Einbahnregelung kann die benötigte Breite der Wohnstraße von 5,0 m auf 3,50 m reduziert werden.
- Die geplanten Wendeanlagen können somit entfallen, was zu einer deutlichen Reduzierung der benötigten Verkehrsflächen und Kosteneinsparung führt.
- Zusätzlich kann auf die temporären Absperrungen der östlichen Fußwege gemäß Pkt. 2.3 verzichtet werden.
- Durch den Entfall der Befahrbarkeit des verbleibenden Fußweges kann eine Reduzierung der Breite von 3,0 m auf 2,5 m erfolgen. Der Aufbau des Fußweges kann somit schwächer dimensioniert werden, so dass hierfür ebenfalls Flächen und Kosten eingespart werden könnten.
- Durch die Anwendung der Einbahnstraßen entfallen somit drei Fußwegabschnitte, da diese durch die östlichen Verbindungen der Wohnstraßen ersetzt werden. Somit verkleinert sich die Bedarfsfläche der öffentl. Fußwege enorm und begünstigt die Stadt Landshut hinsichtlich der umzulegenden Erschließungskosten.

2.5 Da im Bebauungsplangebiet mit bautechnisch ungeeigneten Böden und hohen Grundwasserständen zu rechnen ist, ist die Erstellung eines Bodengutachtens zwingend erforderlich.

2.6 Oberflächenentwässerung

Unter Punkt 9.2 der Begründung zum BBP werden Kastenrinnen als Oberflächenentwässerung festgesetzt. Hier ist es erforderlich, dass teure Schwerlastrinnen zur Ausführung kommen, die zusätzlich mit beidseitigen Randeinfassungen versehen werden müssen, um eine Beschädigung beim Asphalteinbau bzw. anderweitige mechanische Beschädigungen durch z. B. Winterdienst ausschließen zu können. Um die Funktionstüchtigkeit der Rinnen zu gewähren, sind diese im Zuge des Unterhalts personalintensiv immer wieder zu reinigen. Da bekanntlich zwischen dem Straßenrohausbau und der endgültigen Herstellung in der Regel mehr als 5 Jahre liegen, ist hier eine Bauzeitentwässerung nicht möglich.

Ein offenes Gerinne scheidet aufgrund der langen Strecken aus. Auch beeinträchtigt Laub, Schnee und andere Ablagerung negativ die Funktionalität der Rinne.

Nach Rücksprache mit den Stadtwerken Landshut, Abteilung Abwasserbeseitigung wird daher ein Mischwassersystem eingerichtet, welches das Straßenwasser aufnehmen kann und an den bestehenden Mischwasserkanal an der Unteren Auenstraße zuführen wird.

Die Stadtwerke Landshut, Abteilung Abwasserbeseitigung haben beim Bau des Stauraumkanals in der Unteren Auenstraße einen Grundwasserpegel auf Höhe des Baugebiets angelegt. Die Aufzeichnungen zeigen, dass Grundwasserstände von 2,30 m – 2,50 m unter OK Gelände möglich sind. Aus unserer Überlegung sind somit folgende Höhen für eine ordentliche Versickerung erforderlich:

Ablaufhöhe eines Straßensinkkastens	ca. 0,80 m
Längsgefälle Rohrleitung bis Retentionsmulde	ca. 0,50 m
Freibord ab UK-Rohr	ca. 0,30 m
Tiefe der Beckenversickerung	ca. 0,50 m
Abstand zum mittl. höchsten GW-Stand	<u>ca. 1,00 m</u>
Summe:	ca. 3,10 m

Bei Grundwasserständen, wie bereits geschildert von 2,30 m – 2,50 m unter OK Gelände ist eine Versickerung somit nicht möglich. Eine Anhebung der Straßengradienten scheidet aufgrund nicht vertretbarer Kosten im Straßenbau aus.

3) Wasserwirtschaft

Keine Äußerung!

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird insgesamt Kenntnis genommen.

Zu 1) Verkehrswesen:

Die Information zur Verkehrsuntersuchung wird zur Kenntnis genommen. Die geplanten Fußwege im Nordosten binden an bestehende Wegebeziehungen - außerhalb des Geltungsbereichs - an. Diese wurden im Bebauungsplan zwischenzeitlich dargestellt.

Zu 2) Straßenbau:

Zu 2.1)

Die angeregte Bemessung gemäß Bauklasse IV gemäß RSTO 01 und die sich daraus ergebende Gesamtaufbautiefe (Belag + Tragschicht + Frostschuttschicht) betrifft die Erschließungsplanung und ist im Rahmen der Bauleitplanung nicht abschließend zu regeln.

In der Plandarstellung des Bebauungsplanes wurde die Fahrbahnbreite in der Plandarstellung auf 5,50 m angepasst. Der östlich der Straße gelegene Gehweg wurde - bewusst abgesetzt von der Straße - auf 2,5 m verbreitert mit zusätzlichen beidseitigen Grünstreifen in einer jeweiligen Breite von 0,5 m zwischen Garagenhöfen und den Häusern als durchgehender Weg geführt. Der bisherige nord-süd-verlaufende Fußweg in der Mitte des Bauquartiers entfiel hierfür. Weiterhin wurde am südlichen Ende des Areals die Möglichkeit der Errichtung eines straßenbegleitenden Gehweges berücksichtigt.

Zu 2.2)

Der Hinweis auf die Bauklasse IV RSTO 01 wird zur Kenntnis genommen, ist jedoch nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Die angesprochenen Maßdifferenzen in den Schnitten und der Begründung wurden überprüft und korrigiert.

Zu 2.3)

Die Befahrung des Fußwegs durch Versorgungsfahrzeuge wurde bereits in B.1.3 festgesetzt und damit ermöglicht. Der Hinweis auf die Bauklasse V RSTO 01 wird zur Kenntnis genommen, ist jedoch nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

Die Wendehämmer wurden im Entwurf signifikant verkleinert, so dass nur noch ein Wenden in „zwei Zügen“ möglich ist. Die Anregung, die Enden mit herausnehmbaren Pollern einzufrieden und damit eine zweckentfremdete Befahrung des Fußwegs zu verhindern, wurde im Bebauungsplan berücksichtigt.

Zu 2.4)

Das vorgeschlagene Einbahnstraßensystem der Wohnstraßen und die Breitenreduzierung des Fußwegs kann nicht umgesetzt werden, da

- die bisher geplante Fahrbahnbreite der Wohnstraßen auch für die Erschließung der privaten Garagenzonen benötigt wird,
- für die Befahrung mit Müllfahrzeugen eine durchgehende Schleifenerschließung des Gebiets über die Wohnstraßen und den öffentlichen Gehweg die funktional beste Lösung darstellt,
- der Fußweg auch von anderen Versorgungsfahrzeugen (Pflege/ Unterhalt Vegetationsflächen, Ausgleichsflächen und benachbarter Waldrand) befahrbar sein muss und sich daraus die festgesetzten Breiten ergeben.
- Die Wendehämmer wurden im Entwurf signifikant verkleinert, so dass nur noch ein Wenden in „zwei Zügen“ möglich ist. Hier wurde eine Reduzierung der benötigten Verkehrsflächen und Kosteneinsparung erreicht.

Zu 2.5)

Das von der Fachstelle geforderte Bodengutachten wurde vom Ingenieurbüro Tauw, Regensburg mit Datum vom 05. Juni 2013 erstellt und der Fachbehörde weitergeleitet. Parallel dazu wurden die Ergebnisse in die Begründung zur Bebauungsplan eingearbeitet.

Zu 2.6)

Die Anregungen wurden zwischenzeitlich mit dem Tiefbauamt eingehend erörtert und abgestimmt. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass das Niederschlags- und Oberflächenwasser aus den öffentlichen Flächen in das Kanalnetz eingeleitet wird. Das bisherige Konzept mit den Kastenrinnen in den Wohnstraßen entfällt, dadurch werden auch die bisherigen Entwässerungsmulden entbehrlich.

2.10 E.ON Netz GmbH - Betriebszentrum Bamberg - mit Schreiben vom 21.01.2013

Da sich innerhalb des angegebenen Planungsgebietes keine Hochspannungsanlagen (110-kV) und Fernmeldekabel der E.ON Netz GmbH befinden, bestehen seitens unserer Gesellschaft keine Erinnerungen zum gegenständlichen Verfahren.

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

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.11 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege - G 23 - Bauleitplanung, München mit Schreiben vom 24.01.2013

Für die Beteiligung an der oben genannten Planung wird gedankt. Wir bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Referat (G 23) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Nach unserem bisherigen Kenntnisstand besteht gegen die oben genannte Planung von Seiten der Bodendenkmalpflege kein Einwand. Wir weisen jedoch darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere 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.

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:

Nach unserem bisherigen Kenntnisstand sind die Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege von oben genannter Planung nicht betroffen.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält einen Abdruck dieses Schreibens mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt unter der oben genannten Tel.Nr. an den/die Gebietsreferenten.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen. Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG sind Bestandteil der Begründung.

**2.12 Stadt Landshut - Amt für Liegenschaften und Wirtschaft -
mit Schreiben vom 28.01.2013**

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Die Planung wird insgesamt begrüßt. Sie ist marktgerecht und die festgesetzten Baukörper mit den dazugehörigen Flachdächern entsprechen derzeit dem Trend. Ergänzend möchten wir nur folgende Empfehlungen aussprechen.

1. Wir regen an, bei dem im Süden festgesetzten EH 2 die Stellplätze darzustellen.
2. Aus unserer Sicht sind die in den nördlichen vier Bauquartieren verlaufenden Fußwege zwischen den Baugrundstücken entbehrlich.

3. Wir regen an, im Randbereich der Fortführung der "Unteren Auenstraße" zusätzliche öffentliche Stellplätze auszuweisen.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu 1.

Im Bebauungsplan wurde für das südlichste Gebäude die erforderliche Tiefgarage konkreter dargestellt und für eine ausreichende Nutzung und Begrünung dieser unterbauten Bereiche eine Mindestüberdeckung von 60 cm festgesetzt.

Zu 2.

Der östlich der Straße gelegene Gehweg wurde zwischen Garagenhöfen und den Häusern als durchgehender Weg geführt. Der bisherige nord-süd-verlaufende Fußweg in der Mitte des Bauquartiers entfiel hierfür.

Zu 3.

Die Möglichkeit zusätzlicher öffentlicher Stellplätze entlang der Unteren Auenstraße wurde geprüft, es wurden 15 straßenbegleitende Stellplätze in den Bebauungsplan eingearbeitet.

2.13 Landesamt für Umwelt, Augsburg mit E-Mail vom 28.01.2013

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, vorsorgender Bodenschutz, Flächenmanagement).

Von den o. g. Belangen werden die Rohstoffgeologie und der vorsorgende Bodenschutz berührt. Dazu geben wir im vorliegenden Verfahren folgende Stellungnahme ab:

1. Rohstoffgeologie

Im Bebauungsplan ist im Umweltbericht zum Vorentwurf unter Punkt 5.3 (Seite 21) ein externer Ausgleichsflächenbedarf von 11.585,00 m² angegeben. Diese Ausgleichsfläche darf nicht auf kieshöffiges Gebiet gelegt werden.

Bei Berücksichtigung dieser Voraussetzung bestehen ansonsten aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwände gegen das geplante Vorhaben.

Bei weiteren Fragen zur Rohstoffgeologie wenden Sie sich bitte an Herrn [REDACTED].

2. Vorsorgender Bodenschutz

Die im Plangebiet anzutreffende Kalkpaternia besitzt nach dem Leitfaden Das Schutzgut Boden in der Planung (LfU, 2003) ein sehr hohes Standortpotenzial für die natürliche Vegetation (Arten- und Biotopschutzfunktion) und ist somit laut § 2 Abs. 2 BBodSchG schützenswert. Trotz der vorhandenen anthropogenen Überprägung durch

die landwirtschaftliche Nutzung, ist dieser Boden für die Entwicklung seltener Lebensgemeinschaften besonders geeignet. Die westlich und östlich des Plangebietes kartierten Biotopverhältnisse verdeutlichen das große Biotopentwicklungspotential der Kalkpaternia.

Je nach tatsächlich angetroffenem Grundwasserstand ergibt sich entweder bei geringer Überdeckung (kleiner/ gleich 2 Meter Mächtigkeit) eine erhöhte Grundwassergefährdung oder übt der Boden bei mächtigerer Überdeckung (größer 2 Meter) eine Schutzfunktion als Filtermedium aus.

Die überplante Fläche mit der Flurnummer 628/46 Gemarkung Ohu ist aus der Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes von hoher Bedeutung für den Naturhaushalt und somit nach dem Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft der Kategorie III zuzuordnen.

Bei weiteren Fragen zum vorsorgenden Bodenschutz wenden Sie sich bitte an Herrn [REDACTED].

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.

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

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu 1.

Nach dem bisherigen Kenntnisstand liegt die Ausgleichsfläche im Geltungsbereich nicht auf kieshöflichem Untergrund (= ehemalige, ausgebeutete Kiesabbaufläche). Für die zusätzliche(n) externe(n) Ausgleichsfläche(n) werden diese Hinweise ebenfalls berücksichtigt.

Zu 2.

Wegen der möglichen Bedeutung der Fläche für artenschutzspezifische Belange wurde eine Vorprüfung zur saP durchgeführt. Das zu erwartende hohe Potenzial der Flächen konnte dabei insgesamt nicht ganz bestätigt werden, da die Flächen durch die bisherigen Nutzungen bereits stark überprägt sind.

Die genaue Eingriffsbilanzierung, deren Kategorisierung und Faktorierung erfolgte auf der Grundlage dieser Untersuchungen und in enger und einvernehmlicher Abstimmung mit dem FB Naturschutz der Stadt Landshut. Eine Veränderung der bisherigen Eingriffsbilanzierung ist deshalb nicht erforderlich.

2.14 Stadt Landshut - Straßenverkehrsamt - mit Schreiben vom 28.01.2013

1. Damit die Verkehre aus dem Baugebiet verkehrssicherer und verträglich abgewickelt werden können, muss die Untere Auenstraße im Bereich des Plangebietes auf 5,50 Meter verbreitert und mit einem Gehsteig ausgestattet werden. Auch die Weiterführung der Unteren Auenstraße Richtung Innenstadt muss für diesen

zusätzlichen Verkehr entsprechend ertüchtigt und mit einem Gehsteig versehen werden.

2. Unter Berücksichtigung der Verkehrsmenge die das Gebiet erzeugt und der Situation an der Kreuzung Konrad-Adenauer-Straße/Schönaustraße sollte auch über eine zusätzliche Anschlussmöglichkeit Richtung Kiem-Pauli-Straße nachgedacht werden.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu 1.

In der Plandarstellung des Bebauungsplanes wurde die Fahrbahnbreite in der Plandarstellung auf 5,50 m angepasst. Der östlich der Straße gelegene Gehweg wurde – bewusst abgesetzt von der Straße - auf 2,5 m verbreitert mit zusätzlichen beidseitigen Grünstreifen in einer jeweiligen Breite von 0,5 m zwischen Garagenhöfen und den Häusern als durchgehender Weg geführt. Der bisherige nord-süd-verlaufende Fußweg in der Mitte des Bauquartiers entfiel hierfür. Weiterhin wurde am südlichen Ende des Areals die Möglichkeit der Errichtung eines straßenbegleitenden Gehweges berücksichtigt.

Die von der Fachstelle angesprochene Weiterführung des Gehweges nach Süden Richtung Innenstadt liegt außerhalb des Bebauungsplanumgriffes und kann somit im Rahmen dieses Verfahrens nicht abschließend geregelt werden.

Zu 2.

Die Notwendigkeit einer zusätzlichen Anschlussmöglichkeit über die Kiem-Pauli-Straße wird nicht gesehen, der Anregung wird nicht gefolgt. jedoch ist die von der Fachbehörde angesprochene Thematik Gegenstand einer Verkehrsuntersuchung. Diese wurde mit Datum vom 13.09.2013 vom Ingenieurbüro TransVer, München erstellt. Hier wurden die Istsituation und ihre Entwicklung aufgrund der geplanten Bautätigkeit im Viertel untersucht und mehrere Lösungsvarianten erarbeitet. Sie wird noch im Herbst im Verkehrssenat vorgestellt.

2.15 Stadt Landshut - Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt - FB Umweltschutz - mit Schreiben vom 29.01.2013

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

sh. Anlagen

Stellungnahme

- Immissionsschutz vom 23. Januar 2013 (Az: P380-SM)
- Altlasten vom 12. Dezember 2012 (P380-Ja)

Immissionsschutz:

Im Rahmen des Scoping-Termins am 15.05.2012 wurde besprochen, dass vom nördlich des geplanten Bebauungsplans genehmigten Biomasseheizkraftwerk der Stadtwerke Landshut Lärm- und Luftschadstoffemissionen ausgehen, welche gutachterlich zu ermitteln und zu bewerten sind.

Lärmschutz:

- Zum Lärmschutz wurde die Schalltechnische Untersuchung der TÜV SÜD Industrie Service GmbH vom 10.10.2012 mit Ergänzung vom 12.12.2012 erstellt.

Für die Ermittlung der maximalen Lärmimmissionen wurde irrtümlich vom derzeitigen Betriebszustand und nicht von der Genehmigungslage des BMHKW ausgegangen.

Solange der, von der Regierung von Niederbayern erlassene Genehmigungsbescheid für das BMHKW nicht geändert wird, ist für den ungünstigsten Immissionsort im Umgriff des Bebauungsplans daher von einer Überschreitung des Nacht-Immissionsrichtwertes für WA von 5 dB(A) und nicht von 2 dB(A) auszugehen.

In der ergänzten Schalltechnischen Untersuchung vom 10.10.2012 wurden vier technische Vorschläge zur Lärminderung diskutiert.

Um die technischen Vorschläge abschließend beurteilen zu können, müssten diese rechtsverbindlich vereinbart und umgesetzt werden und der Genehmigungsbescheid der Regierung von Niederbayern für das BMHKW müsste auf Antrag des Anlagenbetreibers (Stadtwerke Landshut) entsprechend geändert werden.

Weiterhin weisen wir darauf hin, dass die im letzten Satz der Ziffer 11.1 der Begründung zum Bebauungsplan („Biomasseheizkraftwerk“) angesprochene „Abstimmungsprozess, über technische Maßnahmen zur Minderung der Geräuschemissionen am BMHKW“ nicht zwischen den Stadtwerken und dem Amt für technischen Umweltschutz der Stadt Landshut läuft, sondern zwischen den Stadtwerken als Betreiber des BMHKW und dem Stadtplanungsamt bzw. Herrn [REDACTED] als Vertreter der Landshuter Entwicklungsgesellschaft für Grundstücke GmbH & Co. KG.

Luftreinhaltung:

- Die Immission luftverunreinigender Stoffe im Umgriff des Bebauungsplangebiets wurde im Rahmen der Immissionsprognose vom 01.08.2011 (Bericht-Nr. F11/204-IMG-A) sowie der ergänzenden Stellungnahme vom 3.12.2012 der TÜV SÜD Industrie Service GmbH ermittelt und beurteilt.

Die Prognose kommt zum Ergebnis, dass im Bereich des Bebauungsplans die betrachteten Schadstoffimmissionen (Schwebstaub, Stickstoffdioxid, Staubbiederschlag, Stickstoffoxide, Ammoniak, Chlorwasserstoff, Kohlenmonoxid, Dioxide und Furane als Bestandteil des Schwebstaubs) unter dem Irrelevanzkriterium der TA Luft liegen. Für Dioxine und Furane als Bestandteil des Staubbiederschlags, liegen die prognostizierten Immissionen maximal im Bereich des LAI-Zielwertes für die langfristige Luftreinhaltung.

Die o. g. Sachverhalte sind im Umweltbericht und in der Begründung zum Bebauungsplan zu korrigieren bzw. zu ergänzen.

(Stellungnahme Altlasten)

Der nord-östliche Rand des Bebauungsplans überdeckt sich mit einer ehem. Kiesabbaufäche. Die Überdeckung findet überwiegend im Bereich der geplanten

öffentlichen Grünfläche statt. Die Kiesabbaufäche reicht aber auch in die Bebauung der nördlichen Wohnstraße hinein.

Die ehem. Kiesabbaufäche wurde im Jahr 2003 orientierend untersucht. Jedoch fand die Beprobung nur auf dem Nachbargrundstück Fl.Nr. 620/4 Gem. Ohu statt. Am damaligen Untersuchungspunkt wurden keine Schadstoffe festgestellt, allerdings wurde ein Auffüllungshorizont bis 1,50 unter GOK erbohrt.

Die Schnittfläche zwischen ehem. Kiesabbaufäche und künftiger Wohnbebauung ist vor der Neubebauung nochmals orientierend auf mögliche schadstoffhaltige Verfüllungen zu untersuchen. Das Ergebnis ist vor Baubeginn dem Fachbereich Umweltschutz der Stadt Landshut vorzulegen. Die Erkundung sollte idealerweise zusammen mit der Baugrunduntersuchung erfolgen.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Lärmschutz:

Zur Absicherung der Verträglichkeit der Bauleitplanung vor unzulässigen Lärmimmissionen wurde im Rahmen der Bauleitplanung durch den TÜV Süd Industrie Service GmbH ein schalltechnisches Gutachten mit Datum vom 12.12.2012 erstellt und der Fachstelle zur Verfügung gestellt. Weiterhin wurde die Fachstelle in die weiteren Gespräche zur durch die Ergebnisse der o. g. Untersuchung notwendig gewordene Änderung der bestehenden immissionsschutzrechtlichen Genehmigung für das Biomasseheizkraftwerk mit einbezogen.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die anteilige Kostenteilung zwischen den Stadtwerken und Liegenschaftsamt zwischenzeitlich geklärt wurde. Es wird das Szenario 3 aus der schalltechnischen Untersuchung vom 12.12.2012 realisiert. Die Luftkondensatoren werden bis spätestens 2015 nachgerüstet. Dieser Zeitraum sowie die „Vorschläge zur Aufnahme in den Bebauungsplan“ des o. g. Gutachtens wurden unter Ergänzung des Umfanges von Szenario 3 in die Begründung zum Bebauungsplan eingearbeitet und parallel dazu auch im Umweltbericht abgearbeitet.

Das Ingenieurbüro eta veranlasst im Moment das Anzeige- bzw. Änderungsverfahren, das für den Herbst 2013 terminiert wurde.

Aufgrund der zwischenzeitlich vorliegenden Informationen hieraus wurden der Umweltbericht und die Begründung zum Bebauungsplan entsprechend korrigiert bzw. ergänzt.

Staub-, Geruchs- und Schadstoffimmissionen:

Der Umweltbericht und die Begründung zum Bebauungsplan wurden wie folgt korrigiert, bzw. ergänzt:

Im Rahmen der Bestandserhebungen ließen sich keine relevanten Immissionen aus der derzeit angrenzenden benachbarten Flächennutzungen erkennen.

Biomasse-Heizkraftwerk:

In der Immissionsprognose vom 01.08.2011 erfolgte die Beurteilung für alle Schadstoffe jeweils unter Zugrundelegung der im Rechengebiet auftretenden Maximalwerte der Kenngrößen für die Immissions-Jahres-Zusatzbelastung (IJZmax-Werte), dies unabhängig von deren Lage im Rechengebiet.

Insofern werden im Bereich des Bebauungsplan 06-16 b für alle Schadstoffe die Kenngrößen für die Immissions-Jahres-Zusatzbelastung kleiner sein als die in den Tabellen 5-5 und 5-6 aufgeführten IJZmax-Werte bzw. als die in den Grafiken X.2 (X steht für 1 bis 10) ausgewiesenen IJZmax-Werte.

Mit Ausnahme der Dioxine und Furane (PCDD/F) als Bestandteil des Staubniederschlages ist im Bereich des Bebauungsplan 06-16 b somit für alle anderen betrachteten Schadstoffe das jeweilige Irrelevanzkriterium erfüllt.

Im Bereich des Bebauungsplan 06-16 b wurde für Dioxine und Furane (PCDD/F) als Bestandteil des Staubniederschlages eine Kenngröße für die Immissions-Jahres-Zusatzbelastung von $\leq 0,44 \text{ pg}/(\text{m}^2\text{d})$ bzw. $\leq 5,04\text{e-}18 \text{ g}/\text{m}^2\text{s}$ ermittelt; dies entspricht ca. 11 % des LAI-Zielwertes. Die Gesamtbelastung (abgeschätzte Vorbelastung + berechnete Zusatzbelastung) für die Deposition an Dioxinen und Furanen wird demnach im Bereich des Bebauungsplan 06-16 b – wie im gesamten Rechengebiet – etwa im Bereich des verwendeten Beurteilungswertes (Zielwert für die langfristige Luftreinhalteplanung) von $4 \text{ pg}/(\text{m}^2\text{d})$ bzw. darunter liegen.

Altlasten:

Inzwischen liegen die Ergebnisse des Baugrundgutachtens der Tauw GmbH vom 05.06.2013 vor, dessen Aussagen zum Thema Altlasten wurden sowohl in die Begründung als auch in den Umweltbericht aufgenommen. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass bei den Untersuchungen im Rahmen des Baugrundgutachtens keine Hinweise auf tiefgründige Altablagerungen im vermuteten Bereich im nordöstlichen Planungsgebiet gefunden werden konnten. Zwar deuten sich leicht erhöhte Schadstoff-Gehalte im Oberboden in dieser Zone an, doch liegen die Gehalte noch unterhalb der bodenschutzrechtlich relevanten Beurteilungswerte. Damit konnte der Altlastenverdacht nicht bestätigt werden. Da es sich jedoch nur um punktuelle Aufschlüsse handelt und aus einem Teufenbereich von etwa 0,5 – 1,8 m kein Bohrgut gewonnen werden konnte, sind kleinräumige Verfüllungen nicht vollständig auszuschließen.

2.16 Bayerischer Bauernverband - Geschäftsstelle Landshut - mit E-Mail vom 30.01.2013

Nach Rücksprache mit dem betroffenen Ortsverband werden von Seiten des Bayerischen Bauernverbandes keine besonderen Bedenken erhoben.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.17 Stadtwerke Landshut - Netz / Technischer Service - mit Schreiben vom 30.01.2013

Netzbetrieb Strom / Verkehrsbetrieb / Netzbetrieb Gas & Wasser

Es liegen keine Einwände vor.

Abwasser

Das Planungsgebiet liegt in einem Stadtteil, der im Mischsystem entwässert wird. Deshalb wird das Areal auch nicht an den Schmutz- sondern an den bestehenden Mischwasserkanal angeschlossen.

Die in der Begründung unter Pkt. 9. getroffenen Aussagen bedeuten, dass für das Bebauungsplangebiet nach derzeitigem Stand eine 100-prozentige Versickerung nicht gewährleistet ist.

Deshalb muss in diesem Fall die Möglichkeit der Niederschlagswasserbeseitigung von öffentlichen und privaten Flächen über das Kanalsystem sichergestellt werden. Das bedeutet, dass das Gebiet im Mischsystem voll zu erschließen ist. Alle Grundstücke erhalten das Einleitungsrecht für Niederschlagswasser und müssen dadurch auch den Grundstücksflächenbeitrag gemäß der Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung (BGS-EWS) der Stadt Landshut entrichten.

Eine Wasserrückhaltung und gedrosselte Einleitung der Oberflächenwässer ist im Mischsystem aufgrund der fehlenden Rückstaufreiheit hier nicht möglich, nur eine konsequente Flachdachbegrünung würde abflussdrosselnd wirksam sein können.

Sollte die komplette Versickerung möglich und dies auch in der Satzung so verankert sein, so bestünde ein Einleitungsverbot für Niederschlagswasser. Zur Erschließung des Bebauungsplangebietes würde dann nur ein Schmutzwasserkanal verlegt werden, Regenwasser könnte nicht aufgenommen und abgeleitet werden.

Da diese zusätzliche Vorhaltung eines Niederschlagswassernetzes für die Stadtwerke einen großen finanziellen Aufwand darstellt, wird um Darlegung gebeten, was in diesem Gebiet die Versickerung von Niederschlagswasser einschränkt. In den durch Leitungsbaumaßnahmen der Stadtwerke befassten Flächen in unmittelbarer Nachbarschaft waren keine entscheidenden Versickerungshindernisse erkennbar.

Aus Sicht der Abwasserbeseitigung gibt es hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung immer nur zwei Möglichkeiten:

1. alles anfallende Niederschlagswasser kann in das Kanalnetz eingeleitet werden, es wird ein Regenwassernetz (oder ein entsprechend dimensioniertes Mischwassernetz) errichten und vorgehalten, alle betroffenen Grundstücke erhalten das Einleitungsrecht und müssen den Grundstücksflächenbeitrag gemäß BGS-EWS entrichten, egal ob sie später einleiten oder versickern - oder
2. alles anfallende Niederschlagswasser wird komplett versickert, es wird kein Regenwassernetz errichtet und vorgehalten, alle betroffenen Grundstücke haben Einleitungsverbot und es wird kein Grundstücksflächenbeitrag gemäß BGS-EWS erhoben.

Eine Zwischenlösung oder Vermischung gibt es nicht, da kein Kanalsystem aufwendig errichtet werden kann, welches dann gar nicht in der vorgehaltenen Dimension benötigt wird.

In § 5 Abs. 6 der EWS heißt es „Der Anschluss- und Benutzungszwang gilt nicht für Niederschlagswasser, sofern dessen Versickerung oder anderweitige Beseitigung ordnungsgemäß möglich ist.“

Nach Absprache mit dem Tiefbauamt der Stadt Landshut soll das Oberflächenwasser der öffentlichen Straßen entgegen den derzeitigen Festlegungen über das Kanalsystem abgeleitet werden, da aufgrund der in der unmittelbaren Nachbarschaft angetroffenen Grundwasserverhältnisse eine den Regeln der Technik entsprechende Versickerung über die vorgesehenen Mulden nicht möglich sein wird. Deshalb sollen die zu verlegenden Kanäle auch für die Ableitung des Straßenwassers dimensioniert werden, als Mischwassersystem.

Um die ordnungsgemäße Ableitung der Abwässer sicherzustellen, sind die Fahrbahnhöhen der jeweiligen östlichen Ausbauenden der Erschließungsstraßen mindestens auf das Niveau der bestehenden Untere Auenstraße auszulegen, besser noch mit ansteigendem Gefälle.

Weiterhin ist folgende Formulierung aufzunehmen: Die Einleitung von Grund-, Quell- und Sickerwasser in die Entwässerungseinrichtung ist gemäß § 15 Abs. 2 Ziff. 6 der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) verboten.

Erzeugung & Bäder

Das Bebauungsgebiet liegt direkt an der Fernwärmetrasse, welches die Stadtwerke Landshut 2012 entlang der Unteren Auenstraße verlegt haben. Dies ist so in Pkt. 7.3 richtig beschrieben.

Der Pkt. 13 verweist auf Maßnahmen zur Energieerzeugung und -optimierung. Hierunter sind auch energieeffiziente Anlagen wie Blockheizkraftwerke benannt. Für die Stadtwerke Landshut ist es nicht zielführend zwei verschiedene Energieträger anzubieten, daher ist von einer Verlegung eines Gasnetzes abzusehen. Daraus abgeleitet ist auch die Errichtung von Blockheizkraftwerken oder späteren Brennstoffzellengeräten relativ unmöglich.

Die Gebäude können dennoch die geforderten Auflagen nach dem EEWärmeG erfüllen, da die Fernwärmeversorgung mit seinen durch die Verwendung biogener Brennstoffe günstigen Primärenergiefaktoren als Ersatzmaßnahmen für Solarthermie und Kraft-Wärme-Kopplung gelten. Der für die EnEV-Berechnung notwendige Primärenergiefaktor der Fernwärmeversorgung kann von den planenden Stellen bei der Abteilung Energieerzeugung der Stadtwerke Landshut eingeholt werden. Somit stehen im Wesentlichen folgende Heizungstypen für die Neubauten zur Verfügung: Fernwärmeanschluss, elektrische Wärmepumpen, Pellet Heizungen. Ein Anschluss an das Fernwärmenetz ist aus Gründen der wirtschaftlichen Erstellung des Leitungssystems durch die Stadtwerke Landshut zu favorisieren, ggf. in die Bauleitplanung zu integrieren. Das Gebiet ist als Vorranggebiet für Fernwärme prädestiniert. Die Stadt Landshut wird gebeten zu prüfen ob die Darstellung des Bebauungsgebiets als „Vorranggebiet für Fernwärme“ deklariert werden kann - nicht zu verwechseln mit einem Anschluss- und Benutzungszwang für Fernwärme.

mit E-Mail vom 17.05.2013

Stellungnahme der Abteilung Energieerzeugung

Das Bebauungsgebiet liegt direkt an der Fernwärmetrasse, welches die Stadtwerke Landshut 2012 entlang der Unteren Auenstraße verlegt haben. Dies ist so in Pkt. 7.3 richtig beschrieben.

Der Pkt. 13 verweist auf Maßnahmen zur Energieerzeugung und -optimierung. Hierunter sind auch energieeffiziente Anlagen wie Blockheizkraftwerke benannt. Für die Stadtwerke Landshut ist es nicht zielführend zwei verschiedene Energieträger anzubieten, daher ist von einer Verlegung eines Gasnetzes abzusehen. Daraus abgeleitet ist auch die Errichtung von Blockheizkraftwerken oder späteren Brennstoffzellengeräten relativ unmöglich. Die Gebäude können dennoch die geforderten Auflagen nach dem EEWärmeG erfüllen, da die Fernwärmeversorgung mit seinen durch die Verwendung biogener Brennstoffe günstigen Primärenergiefaktoren als Ersatzmaßnahmen für Solarthermie und Kraft-Wärme-Kopplung gelten. Der für die EnEV-Berechnung notwendige Primärenergiefaktor der Fernwärmeversorgung kann von den planenden Stellen bei der Abteilung Energieerzeugung der Stadtwerke Landshut eingeholt werden. Somit stehen im Wesentlichen folgende Heizungstypen für die Neubauten zur Verfügung: Fernwärmeanschluss, elektrische Wärmepumpen, Pelletheizungen. Ein Anschluss an das Fernwärmenetz ist aus Gründen der wirtschaftlichen Erstellung des Leitungssystems durch die Stadtwerke Landshut zu favorisieren, ggf. in die Bauleitplanung zu integrieren. Das Gebiet ist als Vorranggebiet für Fernwärme prädestiniert. Die Stadt Landshut wird gebeten zu prüfen ob die

Darstellung des Bebauungsgebiets als „Vorranggebiet für Fernwärme“ deklariert werden kann - nicht zu verwechseln mit einem Anschluss- und Benutzungszwang für Fernwärme.

mit E-Mail vom 10.06.2013

Wir beziehen uns auf unser Email vom 17.05.2013.

Hier geht es uns um die Erschließung des Neubaugebietes „Schönbrunner Wasen“.

Unsere in Auftrag gegebene Wirtschaftlichkeitsberechnung kam zu dem Ergebnis, dass es wirtschaftlich darstellbar ist das gesamte geplante Neubaugebiet mit Fernwärme zu versorgen, wenn die Anschlussrate 100% beträgt. Wir bitten daher um entsprechende Einarbeitung eines Anschluss- und Benutzungszwangs an das von den Stadtwerken Landshut erstellte Fernwärmenetz in den Bebauungsplan.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu Abwasser und Niederschlagswasser:

Die Anregungen wurden zwischenzeitlich mit dem Tiefbauamt eingehend erörtert und abgestimmt. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass das Niederschlags- und Oberflächenwasser aus den öffentlichen Flächen in das Kanalnetz eingeleitet wird. Das bisherige Konzept mit den Kastenrinnen in den Wohnstraßen entfällt, dadurch werden auch die bisherigen Entwässerungsmulden entbehrlich.

Die angeregte Formulierung zur Einleitung von Grund-, Quell- und Sickerwasser wurde in die Hinweise im Bebauungsplan (D / Hinweise durch Text, Ziff. 2) und in die Begründung aufgenommen.

Zu Erzeugung und Bäder, Energieerzeugung:

Der Anschluss des Planungsgebietes an die Fernwärmeversorgung wurde in der Begründung fixiert. Der von der Fachstelle geforderte Benutzungszwang kann jedoch nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden sondern ist vielmehr beim Verkauf der Grundstücke durch das städtische Liegenschaftsamt privatrechtlich zu regeln. Das Liegenschaftsamt hat hierüber entsprechende Informationen erhalten.

2.18 Wasserwirtschaftsamt Landshut
mit E-Mail vom 30.01.2013

Mit dem Bebauungsplan besteht aus wasserwirtschaftlicher Sicht Einverständnis.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.19 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Landshut
mit Schreiben vom 30.01.2013

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Aufgrund noch fehlender Informationen über Art und Lage erforderlicher Kompensationsmaßnahmen möchten wir im Vorgriff für die weiteren Planungen jedoch eindringlich an das Gebot der Minimierung des landwirtschaftlichen Flächenverbrauchs hinweisen. Die gilt vor allem auch bei der Ausweisung von Kompensationsflächen im Rahmen des Bebauungsplanes. Statt weitere landwirtschaftliche Flächen aus der Nutzung zu nehmen, wäre es auch denkbar, durch produktionsintegrierte Konzepte eine Kompensation zu erreichen. Dazu gehört z. B. die extensive Bewirtschaftung von Flächen um Biomasse zur regenerativen Energienutzung zu gewinnen, oder Anlage von Lerchenfenstern, oder Waldumbau zur standortgerechten Waldnutzung.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die im Geltungsbereich dargestellte Ausgleichsfläche zwischen geplanten Fußwegen und benachbarten Waldflächen ist für eine intensive landwirtschaftliche Nutzung ungeeignet, ihre künftige extensive landwirtschaftliche Nutzung ist in B.4.3.3 eindeutig geregelt. Eine Veränderung der Planung ist somit nicht veranlasst.

Weitere Informationen zum Flächenausgleich im Planungsgebiet sowie zum externen Flächenausgleich können detailliert dem Umweltbericht entnommen werden.

2.20 Bund Naturschutz - Kreisgruppe Landshut - mit Schreiben vom 01.02.2013

Im Landschaftsplan ist die Fläche u. a. mit folgenden Signaturen gekennzeichnet:

- „Bei nicht anderweitiger Nutzung für eine Aufforstung vorrangig zu prüfen“
- „Bereiche die eine planerische Vertiefung bedürfen“

Bezugnehmend auf diese Aussagen vermischen wir das Gesamtkonzept.

Das Gebiet liegt an der großen Isar, ist wichtiger Erholungsraum, Bindeglied zwischen Bebauung und Restauwald, Nachbar des Heizkraftwerkes und in der Nähe einer möglichen Ostanbindung über die Isar.

Diese Komponenten weisen auf einen sehr sensiblen Bereich hin, der einer Gesamtschau bedarf.

Die Ausweisung einer Einzelfläche, abgekoppelt von den vorhandenen und evtl. geplanten Bedingungen, erachten wir als verfehlt.

Erst wenn ein Gesamtkonzept erstellt wird und daraus eine Gesamtschau entwickelt werden kann, sollte geprüft werden inwieweit die Aussagen des Landschaftsplanes zum Tragen kommen, hier eine mögliche Aufforstung vorzunehmen. Eine Aufforstung oder ein anderes naturschutzfachliches Ziel wäre, im Gegensatz zur Bebauungsoption, die geeignetere Folgenutzung dieser Fläche.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die angeregte Untersuchung und die Überprüfung von Standortalternativen erfolgt in der 24. Änderung des Flächennutzungs-/Landschaftsplans der Stadt Landshut, die im Parallelverfahren zum Bebauungsplanverfahren betrieben wird. In dieser vorbereitenden Bauleitplanung wird die Nutzungsänderung und die Bebauungsoption detailliert untersucht und begründet.

Im Umweltbericht und der Vorprüfung zur saP zum Bebauungsplan wird die Verträglichkeit der Planung behandelt. Zudem ist die Planungsänderung aus Sicht des FB Naturschutz der Stadt Landshut vertretbar.

Im Umweltbericht werden dabei auch die Ergebnisse des Immissionsschutzachts für das Biomassekraftwerk und die Verträglichkeit für das neue Baugebiet zusammenfassend dokumentiert.

Zur Thematik einer möglichen Ostanbindung ist anzumerken, dass dem Marktgemeinderat Ergolding Detaillierungen der verkehrlichen Untersuchung zur möglichen Ostumfahrung vorgestellt wurden. Jedoch toleriert der Marktgemeinderat eine Ostumfahrung auf seinem Gebiet nicht. Mit Beschlussfassung des Plenums vom 14.12.2012 wird auf die Erstellung einer Machbarkeitsstudie verzichtet. Somit ist hier lediglich die Trassenfreihaltung zu sichern. Die Trassenführung ist durch die Ausweisung von Wohnbauflächen im dargestellten Bereich nicht gefährdet. Im Umkehrschluss wird nach derzeitigem Kenntnisstand davon ausgegangen, dass auch mögliche Auswirkungen auf das geplante Wohngebiet als tolerierbar einzuschätzen sind, da die mögliche Trasse mit einem relativ großen Abstand zum geplanten Baugebiet verläuft.

2.21 Landesbund für Vogelschutz - Verband für Arten- und Biotopschutz - mit Schreiben vom 01.02.2013

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Wir bitten um eine Überprüfung und ggf. um eine Korrektur des für die interne Ausgleichsfläche (4,682 m²) vorgesehenen Anerkennungsfaktors von 1,25 und begründen dies wie folgt:

1. Die Ermittlung des naturschutzfachlichen Ausgleichs erfolgt gemäß dem Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“. Zumindest in der uns vorliegenden Fassung dieses Leitfadens ist ein derartiger Anerkennungsfaktor nicht vorgesehen. Nach unserem Kenntnisstand ist es bei Anwendung des Leitfadens „Bauen im Einklang mit der Natur“ nicht zulässig, über die darin vorgesehenen Ermessensspielräume hinausgehende Bewertungskriterien bzw. Berechnungsfaktoren einzuführen.
2. Gemäß den Kriterien des oben genannten Leitfadens ist die geplante interne Ausgleichsfläche im derzeitigen Zustand in die Kategorie „Gebiet mit geringer Bedeutung“ einzuordnen. Die hier als Ausgleich vorgesehene Aufforstung bzw. Anpflanzung wertet diese Fläche lediglich in die Kategorie „Gebiet mit mittlerer Bedeutung“ auf. Die Anwendung eines Anerkennungsfaktors von 1,25 ist daher auch aus naturschutzfachlicher Sicht nicht gerechtfertigt.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Eingriffsbilanzierung und deren Kategorisierung und Faktorierung erfolgte in enger Abstimmung mit der Fachstelle Naturschutz der Stadt Landshut, siehe auch Stellungnahme FB Naturschutz. Eine Veränderung der Eingriffsbilanzierung ist deshalb nicht erforderlich.

2.22 Stadtwerke Landshut - Verkehrsbetriebe -
mit Schreiben vom 06.02.2013

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Die im Plan ausgewiesenen Haltestellen im Neubaugebiet sind für Busse des ÖPNV nicht anfahrbar. Der Vorschlag der Stadtwerke Landshut ist, auf der Florastraße in beiden Richtungen die Linie 6 zu führen. Dazu sind jedoch Anpassungen bzgl. Hochbord notwendig. Für Details steht der Verkehrsbetrieb gerne zur Verfügung.

Beschluss: 8 : 1

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die vorgesehenen Haltepunkte für den ÖPNV wurden aus der Planung entfernt.

Die Erstellung von Gehwegen zur sicheren Erreichbarkeit der Bushaltestellen wurde innerhalb des Bebauungsplangebietes ermöglicht, darüber hinaus gehende Regelungen können im Rahmen dieses Verfahrens nicht getroffen werden, sollten aber im Rahmen der Erschließungsplanung für das neue Baugebiet berücksichtigt werden. Eine entsprechende Information wurde zuständigkeitshalber an das städtische Tiefbauamt weitergegeben.

2.23 Stadt Landshut - Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt - FB Naturschutz -
mit Schreiben vom 14.02.2013

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Mit dem Bebauungsplan 06-16b besteht Einverständnis.

Die geplante Siedlungsentwicklung erfolgt größtenteils in einem ehemaligen Auenbereich, welches derzeit als Acker genutzt wird. Die bisherige Zielsetzung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes für den größten Teil des Gebietes vorrangig eine Aufforstung zu prüfen, wäre aus naturschutzfachlicher Sicht die anzustrebende Zielsetzung. Die geplante Siedlungsentwicklung ist durch die Lage am bisherigen Siedlungsrand und durch die eingriffsminimierende Planung aus naturschutzfachlicher Sicht jedoch noch vertretbar.

Der Eingriffsbilanzierung und dem Umweltbericht wird zugestimmt.
Der externe Ausgleichsbedarf soll vorrangig im Isartal aus dem städtischen Ökokonto abgewickelt werden.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die zusätzlich erforderliche externe Ausgleichsfläche aus dem städtischen Ökokonto sowie die dort erforderlichen Maßnahmen wurden mit dem FB Naturschutz abgeklärt und im Umweltbericht entsprechend dokumentiert.

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

Es wird davon Kenntnis genommen, dass im Rahmen der Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB von Seiten der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen vorgebracht wurden.

Beschluss: 9 : 0

III. Billigungsbeschluss

Der Bebauungsplan Nr. 06-16b „Schönbrunner Wasen“ vom 26.11.2012 i.d.F. vom 18.10.2013 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 18.10.2013 sind Gegenstand dieses Beschlusses.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 06-16b „Schönbrunner Wasen“ ist gem. § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats auszulegen.

Beschluss: 7 : 2

Landshut, den 18.10.2013
STADT LANDSHUT


Hans Rampf
Oberbürgermeister

