

## Auszug aus der Sitzungs-Niederschrift

des Bausenats vom 20.12.2013

Betreff: Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 02-34 "Zwischen Klötzlmüllerstraße und Klötzlmühlbach" im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung)

- I. Antrag SPD-Fraktion, Nr. 1042 vom 25.10.2013 - Sozialen Wohnungsbau fördern
- II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB
- III. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB
- IV. Beschluss städtebaulicher Vertrag
- V. Satzungsbeschluss und Beschluss zur Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Referent: i.V. Bauoberrat Roland Reisinger

Von den 10 Mitgliedern waren 8 anwesend.

In öffentlicher Sitzung wurde auf Antrag des Referenten

mit           einstimmig           beschlossen: Siehe Einzelabstimmung I  
mit   —  gegen   —  Stimmen

Der Antrag Nr. 1042 wurde am 25.10.2012 gestellt. Am gleichen Tag erfolgte der Billigungsbeschluss zum Bebauungsplan 02-34 „Zwischen Klötzlmüllerstraße und Klötzlmühlbach“. Ab diesem Zeitpunkt wäre die Festsetzung von Flächen des sozialen Wohnungsbaus nur noch möglich gewesen, wenn eine erneute Billigung und eine erneute Auslegung durchgeführt werden würden.

Zwischenzeitlich wurde vom Stadtrat mit Beschluss des Plenums vom 26.07.2013 eine Richtlinie zum sozialen Wohnungsbau beschlossen. Die Richtlinie ist anzuwenden bei allen Bebauungsplanverfahren, für die nach der Entscheidung über die Richtlinie noch ein Grundsatzbeschluss zu fassen ist oder für die im Rahmen des Bebauungsplanes bereits ein Beschluss zur Anwendung der Richtlinie gefasst worden ist. Dies ist hier nicht der Fall. Dementsprechend ist dem Antrag Nr. 1042 nicht zu folgen.

## **I. Beschluss Antrag Nr. 1042**

Aufgrund des zum Zeitpunkt der Antragsstellung bereits zu weit fortgeschrittenen Verfahrensstandes wird im Bebauungsplan Nr. 02-34 „Zwischen Klötzlmüllerstraße und Klötzlmühlbach“ auf die Festsetzung von Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen, verzichtet. Der Antrag wird somit abgelehnt.

Beschluss: 7 : 1

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB und berührter Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.12.2012 bis einschl. 18.01.2013 zum Bebauungsplan Nr. 02-34 „Zwischen Klötzlmüllerstraße und Klötzlmühlbach“ vom 18.11.2011 i.d.F. vom 25.10.2012:

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

Im Rahmen des Verfahrens nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB wurden, mit Terminstellung zum 18.01.2013, insgesamt 38 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. 19 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 Agentur für Arbeit Landshut  
mit E-Mail eingegangen am 29.11.2012
- 1.2 Stadtjugendring, Landshut  
mit Schreiben vom 29.11.2012
- 1.3 Stadt Landshut - Bauamtliche Betriebe -  
mit E-Mail vom 03.12.2012
- 1.4 Stadt Landshut - Stadtarchiv -  
mit Schreiben vom 06.12.2012
- 1.5 Landesbund für Vogelschutz - Verband für Arten- und Biotopschutz -  
mit Schreiben eingegangen am 18.01.2013

Beschluss: 8 : 0

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

2. Anregungen haben 14 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange vorgebracht:

2.1 Stadt Landshut - SG Anliegerleistungen und Straßenrecht - mit E-Mail vom 27.11.2012

zur Planung wird wie folgt Stellung genommen:

[1] Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist zur inneren Erschließung der künftigen Bebauung eine öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich) vorgesehen, von der drei Eigentümerwege abzweigen.

Bei der öffentlichen Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung handelt es um eine Ortsstraße, die grundsätzlich in der Baulast der Stadt Landshut herzustellen ist. Da diese Straße die Funktion einer Anbaustraße erfüllt, müsste der entstehende Aufwand teilweise (90 %) durch Erhebung von Erschließungsbeiträgen refinanziert werden. Etwas anderes gilt nur, wenn die Erschließungsaufgabe durch Abschluss eines Erschließungsvertrages auf einen privaten Erschließungsträger übertragen wird. Die Straße ist dann vom Erschließungsträger auf seine alleinigen Kosten herzustellen. Vorliegend sollte eine vertragliche Lösung zum Tragen kommen, die nach Möglichkeit auch die Erschließung durch leitungsgebundene Anlagen (insbesondere die öffentliche Schmutzwasserkanalisation) umfasst. Letzteres ist mit den Stadtwerken zu klären.

Bei den Eigentümerwegen handelt es sich um öffentliche, der Erschließung dienende Straßen. Diese sind - ohne dass es einer vertraglichen Regelung bedarf - vom Planbegünstigten auf seine alleinigen Kosten herzustellen. Der jetzige Grundstückseigentümer hat der Stadt Landshut gegenüber lediglich zu erklären, dass er der Widmung dieser Flächen zu Eigentümerwegen für sich und seine Rechtsnachfolger in unwiderruflicher Weise zustimmt.

[2] Beim Abschluss des Erschließungsvertrages ist zu berücksichtigen, dass im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine auf die frühere industrielle Nutzung zurückzuführende Altlast vorhanden ist, die der Sanierung bedarf. Die Sanierung soll auf der Grundlage einer eigenen vertraglichen Regelung anhand eines Sanierungsplanes erfolgen. Es ist davon auszugehen, dass die Sanierungsarbeiten vor Beginn der Erschließungsmaßnahme abgeschlossen sind und es während der Erschließungsarbeiten nur noch einer Grundwasserüberwachung bedarf.

[3] Da die Grundstückseigentümerin und die für die Altlastensanierung Verantwortliche im bisherigen Verfahren anwaltlich vertreten waren, sollte der Entwurf eines Erschließungsvertrages (abweichend von der sonstigen Verwaltungspraxis) von Seiten des planungsbegünstigten Grundstückseigentümers erstellt und der Stadt Landshut vorgelegt werden. Zu den wesentlichen Vertragsinhalten kurz Folgendes:

- Übertragung der Erschließungsaufgabe (Anbaustraße und leitungsgebundene Einrichtungen) auf die jetzige Grundstückseigentümerin
- Erschließung gemäß den beabsichtigten Festsetzungen im Bebauungsplan und den noch zu konkretisierenden Vorgaben der zuständigen Fachdienststellen (insbesondere Tiefbauamt, Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt, Stadtwerke)
- Klarstellung, dass kein Rechtsanspruch auf den Bebauungsplan besteht und dem Erschließungsträger auch im Hinblick auf die Erschließung bekannt ist, dass ein durch den Sanierungserfolg bedingtes Baurecht besteht
- Zeitplan für die Durchführung der Erschließung bzw. die Fertigstellung der Erschließungsanlagen
- vollständige Kostentragung durch die Erschließungsträgerin
- Regelung, dass mit der Sanierung erst nach Erreichen des Sanierungsziels begonnen werden darf und ggf. Koordination der Erschließung mit der Alt-

- lastensanierung
- Sicherheitsleistungen (Vertragserfüllungs- und Gewährleistungsbürgschaft)
- Freistellung der Stadt Landshut von Haftung und Verkehrssicherung bei der Erschließung (auch im Hinblick auf etwaige Schäden durch Altlasten)
- Regelungen zur Abnahme und Gewährleistung
- Regelungen für den Fall der Rechtsnachfolge
- Regelungen für die Abrechnung der vertraglichen Leistungen

[4] Sofern keine gesamtvertragliche Regelung getroffen wird, ist über die kostenlose und unentgeltliche Abtretung des Straßengrunds an die Stadt Landshut eine eigene vertragliche Regelung herbeizuführen.

Der Satzungsbeschluss soll erst nach Zustandekommen sämtlicher vertraglicher Regelungen gefasst werden.

Beschluss: 8 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Mit der Planungsbegünstigen wurde vor Satzungsbeschluss ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB abgeschlossen, der die Errichtung der öffentlichen Erschließungsanlagen, des Weges entlang des Klötzlmühlbaches, der Brückenbauwerke über den Klötzlmühlbach, der Begründung, der Herstellung des Spielplatzes und der öffentlichen Kanalisation durch die Planungsbegünstigte regelt. Ebenso wird im städtebaulichen Vertrag das Verhältnis zum Sanierungsplan und zum Sanierungsvertrag geregelt, und zwar in der Richtung, dass mit der Herstellung der Erschließungsanlagen erst nach Abschluss der im Sanierungsplan festgelegten Sanierungsmaßnahmen begonnen werden darf. Auch eine Rechtsnachfolgeregelung ist enthalten.

Der Vertragsentwurf wurde gemäß dem Vorschlag des SG Anliegerleistungen und Straßenrecht durch die Planungsbegünstigte erstellt. Das SG Anliegerleistungen und Straßenrecht wurde bei der Korrektur des Vertragsentwurfes seitens der Fachstellen der Stadt Landshut beteiligt.

Die kostenlose und unentgeltliche Abtretung der öffentlichen Bedarfsflächen wurde bereits durch einen entsprechenden Grundabtretungsvertrag geregelt. Die Planungsbegünstigte hat ebenso vor Satzungsbeschluss die erforderliche Widmungszustimmung geleistet.

## 2.2 Stadt Landshut - Freiwillige Feuerwehr - mit Schreiben vom 28.11.2012

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

1. **Feuerwehreinsatz allgemein:**  
Für dieses Gebiet wird heute die Hilfsfrist nach der Bekanntmachung über den Vollzug des Feuergesetzes eingehalten.
2. **Löschwasserversorgung:**  
Zur Abdeckung des Grundschutzes für die Löschwasserversorgung ist die DVGW W 405 zu beachten.
3. **Flächen für die Feuerwehr**  
Bei geplanten Erschließungen sind die Mindestanforderungen der technischen Baubestimmungen „Flächen für die Feuerwehr“ (DIN 14090) zu beachten.

#### 4. Zufahrt für die Feuerwehr

Der Abstand von einer Feuerwehrezufahrt zu einem genutzten Gebäude darf nicht mehr als 50 m betragen. Dies gilt nicht, wenn Zufahrten und Aufstellflächen für ein Hubrettungsfahrzeug erforderlich werden.

Der Abstand zu der Wohnanlage hinter der Gebäudeeinheit „WA 1“ beträgt mindestens 70 m.

Die Planung ist deshalb entsprechend den Vorgaben abzuändern.

Beschluss: 8 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

#### Zu 2. Löschwasserversorgung:

Die Abdeckung des Grundschutzes für die Löschwasserversorgung erfolgt entsprechend gesetzlicher Vorgaben über das öffentliche Wassernetz und Hydranten der Stadtwerke Landshut. Die Richtlinie DVGW W 405 wird dem entsprechend beachtet.

#### Zu 3. Flächen für die Feuerwehr und 4. Zufahrt für die Feuerwehr:

Im Rahmen der Erschließungsplanung wurden vom durch die Planungsbegünstigte mit der Erschließungsplanung beauftragten Ingenieurbüro die Zufahrtmöglichkeiten für alle Teile des Planungsgebietes überprüft.

Die öffentlich gewidmeten Eigentümerwege EW 2 und EW 3 sind kürzer als 50 m, gemessen ab der Einmündung der Straße A. Dessen ungeachtet reichen auch hier die Abrundungsradien für die Befahrung durch ein Feuerwehrfahrzeug aus. Zu Grunde gelegt wurde eine Rettungs- oder Löschzufahrt aus Richtung des Feuerwehrhauses des Löschzugs Rennweg, also aus Richtung Osten. Die Freiwillige Feuerwehr hat dieser Überarbeitung zugestimmt.

Der Eigentümerweg EW 1 ist länger als 50 m. Die Zufahrtsradien wurden auch hier nach den oben erläuterten Kriterien erweitert, so dass eine Zufahrt möglich ist. Die Freiwillige Feuerwehr hat auch dieser Überarbeitung zugestimmt. Bei der angesprochenen „Wohnanlage“ handelt es sich um ein Doppelhaus. Das zulässige dritte Obergeschoss stellt hierbei das Dachgeschoss mit angegliederter Dachterrasse dar. Die maximale Rettungshöhe für die Anleiterbarkeit mittels Steckleiter von 8,00m über GOK wird nicht überschritten. Für das Gebäude auf der Parzelle 1 im MI könnte sich aufgrund der zulässigen Geschossigkeit die Notwendigkeit ergeben, dass es mit Feuerwehrfahrzeugen angefahren werden kann. Hierfür wären die Mindestanforderungen der DIN 14090 zu beachten. Die Thematik ist im Brandschutznachweis im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu behandeln. Die Festsetzungen im Bebauungsplan stehen den Notwendigkeiten aus der DIN 14090 aber nicht entgegen.

#### 2.3 Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH, München mit E-Mail vom 29.11.2012

Keine Äußerung.

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

s. Stellungnahme wg. möglicher Erschließung.

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 29. November 2012 und verweisen hiermit auf unsere Stellungnahme S8599 vom 26. März 2012, die Sie auch nochmal dem Anhang entnehmen können. Unsere Stellungnahme erweitern wir um die Aussage, dass eine Erschließung des Gebietes unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten erfolgt. Diese sind in der Regel ohne Beteiligung des Auftraggebers an den Erschließungskosten nicht ge-

geben.

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 Neubaugebiete in Verbindung:

Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH

Neubaugebiete KMU Südwestpark 15

90449 Nürnberg

E-Mail: [Neubaugebiete@Kabeldeutschland.de](mailto:Neubaugebiete@Kabeldeutschland.de)

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Anbei erhalten Sie das ausgefüllte Formblatt, sowie einen aktuellen Lageplan des Planbereiches.

Beschluss: 8 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zwischen der Stadt Landshut und dem Grundstückseigentümer wurde ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, der die Erstellung der Erschließungsanlagen im Planungsgebiet inkl. der Abstimmung der notwendigen Spartenneu- und -umverlegungen mit den Leitungsträgern durch den Grundstückseigentümer regelt. In diesem Zusammenhang wird auch die Versorgung mit Leitungsanlagen der Kabel Deutschland geprüft. Der Grundstückseigentümer nimmt diesbezüglich rechtzeitig Kontakt mit den einzelnen Leitungsträgern auf.

#### 2.4 Regierung von Niederbayern - Gewerbeaufsichtsamt - mit Schreiben vom 03.12.2012

Ziele der Raumordnung und Landesplanung:  
Keine.

Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen:  
Keine.

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen:  
Einwendungen keine.

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:  
Vom Gewerbeaufsichtsamt wahrzunehmende öffentliche Belange werden von oben angeführter Planung nicht berührt.  
Es bestehen deshalb keine Einwände.

Hinweis:  
Die fachlichen Informationen des Gewerbeaufsichtsamtes wurden bereits in die Unterlagen mit aufgenommen. Diese haben weiterhin Bestand.

Beschluss: 8 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.5 Landratsamt Landshut - Gesundheitsamt -  
mit Schreiben vom 06.12.2012

Keine Einwände aus hygienischen Gründen.

Beschluss: 8 : 0

Von der positiven Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.6 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege - G 23 - München  
mit Schreiben vom 06.12.2012

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 (G23) 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.

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: 8 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Ein Hinweis auf den Art. 8 DSchG findet sich in Punkt der Begründung.

2.7 Stadt Landshut - Tiefbauamt -  
mit Schreiben vom 07.12.2012

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

**Wasserwirtschaft:**

Der Abstand des uferbegleitenden Weges von der tatsächlichen Wasserlinie ist in den Schnitten nach wie vor viel kleiner als die angegebenen 5,00 m dargestellt.

Die Schnitte sind entsprechend zu korrigieren und dem Tiefbauamt erneut zur Prüfung vorzulegen.

Beschluss: 8 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Schnitte wurden gemäß den zeichnerischen Festsetzungen in der Planzeichnung des Bebauungsplanes angepasst. Die Detailplanung des Weges erfolgte im Zuge der von der Planungsbegünstigten beauftragten Erschließungsplanung und wurde auch in diesem Zusammenhang mit dem Tiefbauamt abgestimmt.

2.8 Bayerisches Landesamt für Umwelt - Abteilungsbüro 1 -, Augsburg  
mit E-Mail vom 11.12.2012

Vom LfU zu vertretende Fachbelange (z. B. Rohstoffgeologie, Geotopschutz, Georisiken, vorsorgender Bodenschutz, Flächenmanagement) werden weiterhin nicht berührt. Deshalb haben wir im vorliegenden Verfahren keine Einwände. Im Übrigen verweisen wir auf unser Schreiben 15.8681.1-23986/2012 vom 24.04.2012.

Beschluss: 8 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Anregungen aus dem zitierten Schreiben vom 24.04.2012 wurden im Beschluss vom 25.10.2012 bereits behandelt und werden hier im Grundsatz wiederholt:

Bezüglich der Altlastensanierung besteht seit langem enger Kontakt zu den örtlichen Fachbehörden für Umwelt- und Naturschutz der Stadt Landshut sowie zum Wasserwirtschaftsamt. Die Sanierungsarbeiten werden derzeit durchgeführt. Sie folgen unter gutachterlicher Aufsicht dem Sanierungsplan vom 23.11.2012, der am 13.12.2012 für verbindlich erklärt wurde und dem Sanierungsvertrag vom 03.01.2013.

2.9 Stadt Landshut - Amt für Bauaufsicht und Wohnungswesen -  
mit Schreiben vom 17.12.2012

Bei den Doppelhäusern und Hausgruppen in WA 1 bis WA 3 sollten die Anbauzonen mit Baugrenzen, Dachform und Dachneigung definiert werden, um eine einigermaßen einheitliche Fassadengestaltung zu erzielen.

Beschluss: 8 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.



In der Anbauzone sind nur Balkone oder Terrassenüberdeckungen zulässig, also keine Wintergärten oder sonstigen Wohnraumerweiterungen. Durch die flächige Darstellung der Anbauzonen im Plan sowie die Größenbeschränkung unter den Festsetzungen durch Planzeichen, Nr. 4.7 ist auch die Dimension der zulässigen Bauteile beschränkt. Mehr kann die Festsetzung von Baugrenzen hierzu auch nicht definieren. Eine Abgrenzung mit Baugrenzen ist somit nicht notwendig. Bezüglich der Dachform bzw. -neigung ist anzumerken, dass es sich bei den Balkonen und Terrassenüberdeckungen um untergeordnete Bauteile handelt, die den Hauptbaukörper nicht beeinträchtigen. Terrassenüberdeckungen definieren einen nur erdgeschossigen Bereich bei in diesem Fall max. dreigeschossigen Gebäuden. Bei Balkonen ist die Festsetzung einer Dachform ohnehin obsolet. Daher kann auf die Festlegung von Dachform und -neigung in den Anbauzonen verzichtet werden.

#### 2.10 E.ON Netz GmbH - Betriebszentrum Bamberg - mit Schreiben vom 17.12.2012

Eine erneute Überprüfung der uns zugesandten Unterlagen ergab, dass im oben genannten Bereich des Bebauungsplanes Nr. 02-34 „Zwischen Klötzlmüllerstraße und Klötzlmühlbach“ keine Anlagen der E.ON Netz GmbH vorhanden sind. Belange unseres Unternehmens werden daher auch nicht bei der erneuten Auslegung des Bebauungsplanes berührt.

Wir möchten auf unsere bereits erstellte Stellungnahme, mit unserem Zeichen NE-TLB Di ID 9542 vom 18. April 2012, verweisen. Diese behält auch weiterhin ihre Gültigkeit. Wir weisen noch einmal ausdrücklich darauf hin, dass eventuell Anlagen anderer Netzbetreiber im Geltungsbereich verlaufen können. Diese sind separat zu beteiligen.

Beschluss: 8 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Stadtwerke Landshut wurden als Leitungsträger Strom im Rahmen des vorliegenden Beteiligungsverfahrens um Stellungnahme gebeten.

#### 2.11 Stadt Landshut - Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt - FB Umweltschutz - mit Schreiben vom 10.01.2013

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Stellungnahme

- Immissionsschutz vom 09. Januar 2013 (Az.: P369R-Kun)
- Altlasten vom 10. Januar 2013 (P369R-Ja)

Stellungnahme Fachbereich Immissionsschutz: (Az.: P369R-Kun)

Denen im schalltechnischen Gutachten „LA-2321-01“ der „Hooch Farny Ingenieure“ vom 20.08.2012 getroffenen Annahmen, Festsetzungen und Begründungen kann aus Sicht des Immissionsschutzes zugestimmt werden. Die Festsetzungen bezüglich des Schallschutzes sind in den Bebauungsplan zu übernehmen.

## Altlasten:

### 1. Situation

Für das Bebauungsplangelände existiert ein Sanierungsplan des Büros ERM vom 23.11.2012. Der Sanierungsplan wurde nach Prüfung durch die betroffenen Fachbehörden mit Bescheid der Stadt Landshut, FB Umweltschutz vom 13.12.2012 für verbindlich erklärt. Ergänzend wurde zwischen dem Rechtsnachfolger des Verursachers der Altlast, dem jetzigen Eigentümer und der Stadt Landshut mit Datum vom 03.01.2013 ein Sanierungsvertrag geschlossen.

Sofern im Bebauungsplan auf den Sanierungsplan, den Sanierungsvertrag oder den zugehörigen Bescheid verwiesen wird, sind noch die o.g. Datumsangaben zu ergänzen.

### 2. erforderliche Änderungen des Bebauungsplans

#### a. Festsetzungen durch Planzeichen, Nr. 3.6

Zur Vermeidung von Missverständnissen sollte besser von einer max. Tiefenlage der Unterkante der Sauberkeitsschicht unter Keller gesprochen werden.

#### b. textliche Festsetzungen zur Bebauung, Nr. 4, Absatz 1, letzter Satz

Eine baufeldweise Freigabe ist entsprechend den Festlegungen des Sanierungsplans vom 23.11.2012 oder des öffentlich-rechtlichen Sanierungsvertrags vom 03.01.2013 zu regeln.

#### c. textliche Hinweise zur Bebauung, Nr. 3

Der zweite Absatz sollte folgende Fassung erhalten:

„Für die WA 1 – 4 wurde im Sanierungsplan vom 23.11.2012 bis zu einem Tiefenhorizont von 389,70 m ü NN ein erhöhter Sanierungszielwert festgelegt. Die Festsetzung einer Unterkante für die Sauberkeitsschicht unter den Gebäuden (siehe Festsetzungen durch Planzeichen, Nr. 3.6) soll gewährleisten, dass zum einen beim Baugrubenaushub kein Material mit erhöhten Entsorgungsanforderungen anfällt und zum anderen ein Eingriff in das Grundwasser während der Bautätigkeit möglichst vermieden wird.“

Der dritte Absatz sollte folgende Fassung erhalten:

„Im Bereich der festgesetzten Tiefgarage und des Kellergeschosses für den Wohnungsbau im Mischgebiet an der Klötzlmüllerstraße ist wegen des dort unvermeidbaren Eingriffs in das Grundwasser und abfallrechtlich relevanter PCB-Restbelastungen > Z 1.1 nach LAGA eine Baugenehmigung einzuholen. Damit soll die Kontrolle durch die Fachbehörden über den Eingriff gewährleistet werden.“

#### d. Begründung, Ziffer 4.3.2, Maß der baulichen Nutzung

Die Festlegung der max. Tiefe der Unterkante der Sauberkeitsschicht für die WA 1-4 steht in erster Linie damit in Zusammenhang, dass nach der Sanierung in größeren Tiefen noch Boden mit Restbelastungen verbleiben kann, dessen Ausbau und Entsorgung nur unter gutachterlicher Begleitung erfolgen dürfte. Ein Zusammenhang mit dem mittleren Grundwasserspiegel ergibt sich nur indirekt, da die Sanierung nur im ungesättigten Bodenbereich (d.h. über dem Grundwasser) mit einfachen Mitteln möglich ist. Eine Bauwasserhaltung ist nach der Entlassung aus dem Altlastenkataster grundsätzlich möglich:

Wir bitten den Absatz 4 daher wie folgt zu fassen:

„Aufgrund der Vorbelastung des Baugeländes (siehe Ziffer 7 „Altlasten“) aus der ehemaligen gewerblichen Nutzung wird festgesetzt, dass die Unterkante der Sauberkeitsschicht für die Kellergeschosse im WA 1 bis WA 4 nicht unter 389,89 m ü NN reichen darf. Damit soll vermieden werden, dass bei den Aushubmaßnahmen und sonstigen

Erdarbeiten Bodenmaterial anfällt, das hinsichtlich einer PCB-Restbelastung erhöhte Anforderungen bezüglich des Umgangs und der Entsorgung erfordert. Zudem soll möglichst vermieden werden, dass bei den notwendigen Aushubarbeiten in das Grundwasser eingegriffen und eine Bauwasserhaltung erforderlich wird.

Im Bereich des Wohnungsbaus innerhalb des Mischgebiets MI wird im Rahmen des Tiefgaragenbaus auch in tiefere Bodenzonen eingegriffen. Hier kann Bodenmaterial mit erhöhten Anforderungen bezüglich des Umgangs und der Entsorgung anfallen. Um eine behördliche Kontrolle zu gewährleisten, ist für das Gebäude inkl. Tiefgarage ein Genehmigungsverfahren nach BayBO durchzuführen.“

e. Begründung, Ziffer 4.5.1

Letzten Satz ändern:

„Eine baufeldweise Freigabe ist möglich, wenn dies der Sanierungsplan vom 23.11.2012 oder der öffentlich-rechtlichen Sanierungsvertrag vom 03.01.2013 vorsieht.“

f. Begründung, Ziffer 6

Folgender Absatz soll eingefügt werden.

„Sollte aufgrund vorübergehend hoher Grundwasserstände in den WA 1 - 4 oder beim Bau der Tiefgarage im MI eine Bauwasserhaltung erforderlich sein, ist dafür im Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt der Stadt Landshut, Fachbereich Umweltschutz, Luitpoldstraße 29 a, 84034 Landshut der Antrag auf die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis nach Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 des Bayerischen Wassergesetzes (BayWG) zu stellen. Ein entsprechendes Antragsformular kann bei der genannten Dienststelle angefordert werden. Das Formular ist auch auf der Internet-Seite der Stadt Landshut verfügbar (Pfad: [www.landshut.de](http://www.landshut.de) --> Download --> Formulare --> Ordnung und Umwelt --> [antrag\\_bauwasserhaltung.pdf](#)).“

g. Begründung, Ziffer 7

Der letzte Absatz ist nicht mehr aktuell.

Die Gebäude sind zwischenzeitlich rückgebaut. Der Sanierungsplan vom 23.11.2012 wurde mit Bescheid vom 13.12.2012 für verbindlich erklärt. Eine abschnittsweise Entlassung aus dem Altlastenkataster ist grundsätzlich möglich.

Beschluss: 8 : 0

Von der bezüglich des Immissionsschutzes zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan enthält bereits die Festsetzungen zum Schallschutz entsprechend dem genannten Gutachten.

Zu Altlasten:

Zu 2a. und b.:

Die Vorschläge wurden in die Festsetzungen übernommen. Den Änderungen wurde von Seiten des Planungsbegünstigten und der betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zugestimmt.

Zu 2e

Die beiden Textvorschläge wurden größtenteils übernommen. Der zweite Absatz wurden noch ergänzt durch eine Passage, dass die Bautätigkeit im WA bei steigendem Grundwasser soweit einzustellen bzw. einzuschränken ist, dass Eingriffe ins Grundwasser ausgeschlossen werden können. Der dritte Absatz wurde dahingehend überarbeitet, dass der Begriff Baugenehmigung durch Genehmigungsverfahren ersetzt wird, um auch den Bereich der Genehmigungsfreistellung abzudecken. Im Übrigen ist

das Vorgehen bzgl. des dritten Absatzes auch im städtebaulichen Vertrag zwischen dem Planungsbegünstigten und der Stadt Landshut geregelt.

Zu 2d.:

Der Textvorschlag wurde, wie bei Punkt 2c, größtenteils übernommen, ergänzt durch die Passagen zur Einstellung bzw. Einschränkung von Bautätigkeiten im WA bei steigendem Grundwasser sowie dem Begriff des Genehmigungsverfahrens statt der Baugenehmigung. Es wurde zudem auf den städtebaulichen Vertrag zwischen dem Grundstückseigentümer und der Stadt mit der darin enthaltenen Weitergabeverpflichtung an einen Rechtsnachfolger hingewiesen.

Zu 2e.:

Die Formulierung wurde in die Begründung aufgenommen.

Zu 2f.:

Die Formulierung wurde zum größten Teil so eingefügt, nur auf das MI beschränkt, da für das WA festgelegt wurde, dass die Bauarbeiten bei zu hohen Grundwasserständen einzustellen oder entsprechend einzuschränken sind (siehe 2c und d).

Zu 2g.:

Der letzte Absatz der Nr. 7 der Begründung wurde an den aktuellen Sachstand angepasst, d.h. auf den aktuellen Sanierungsplan und den Sanierungsvertrag sowie auf die laufende Sanierungsmaßnahme verwiesen.

#### 2.12 Wasserwirtschaftsamt Landshut mit E-Mail vom 15.01.2013

Die Einwände aus unserer Stellungnahme vom 25.04.2012 wurden berücksichtigt. Somit besteht mit den Änderungen Einverständnis.

Beschluss: 8 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

#### 2.13 Bund Naturschutz - Kreisgruppe Landshut - mit Schreiben vom 15.01.2013

Wir stimmen der vorliegenden Planung zu.

Beschluss: 8 : 0

Von der positiven Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

#### 2.14 Stadtwerke Landshut - Netz / Technischer Service - mit Schreiben vom 11.02.2013

Verkehrsbetrieb / Netzbetrieb Gas & Wasser / Abwasser / Erzeugung & Bäder  
Es liegen keine Einwände vor.

### Netzbetrieb Strom

Bezüglich der drei öffentlich gewidmeten Eigentümerwege ist eine Grunddienstbarkeit für Kabel und Verteilerkästen erforderlich.

Vor dem Haus Nr. 148 verlaufen Kabel in der Straße (siehe Anlage 1). Die neu zu verlegenden Kabel müssen an den Bestand angebunden werden. Aus diesen Gründen sind die in Anlage 2 rot markierten Bäume nicht möglich.

Dasselbe gilt für die drei Bäume im Bereich Einmündung Rotwandweg in den Kreuzeckweg.

Beschluss: 8 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

### Zu Netzbetrieb Strom:

In den Grundabtretungsvertrag zwischen der Stadt Landshut und dem Grundstückseigentümer wurde auch eine Grunddienstbarkeit im Bereich der Eigentümer aufgenommen, die Regelungen zu den dort zu verlegenden Leitungstrassen beinhaltet. Des Weiteren wurde zwischen der Stadt Landshut und dem Grundstückseigentümer ein Erschließungsvertrag geschlossen. Dieser beinhaltet eine Koordinierungspflicht des Grundstückseigentümers bezüglich der Neu- und Umverlegung von Leitungstrassen. Die Kosten für diese Maßnahmen sind vom Grundstückseigentümer zu übernehmen. Die städtebauliche Konzeption bzgl. der Gestaltung des Straßenraumes sieht seitlich Parkstreifen, die durch Straßenbäume gegliedert werden, vor. Ein Verzicht auf einige der Straßenbäume würde diese Konzeption erheblich stören. Daher erscheint es in Abwägung mit der Option, im Bedarfsfall bestehende Leitungen zu verlegen (genügend Platz ist auf den zukünftig öffentlichen Flächen vorhanden) angemessen, die Bäume beizubehalten. Wie weitgehend die dann notwendigen Verlegungen von Leitungstrassen sein müssen, ist im Zuge der Ausführungsplanung der Erschließungsanlagen seitens des Grundstückseigentümers zu klären und dann im Rahmen der Koordination mit den jeweiligen Leitungsträgern festzulegen.

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

Es wird davon Kenntnis genommen, dass im Rahmen der Auslegung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB von Seiten der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen vorgebracht wurden.

Beschluss: 8 : 0

#### **IV. Beschluss städtebaulichen Vertrag**

Dem städtebaulichen Vertrag wird in der vorgelegten Form zugestimmt.

Beschluss: 8 : 0

## V. Satzungsbeschluss und Beschluss zur Berichtigung des Flächennutzungsplanes

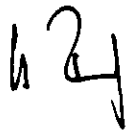
Der Bebauungsplan Nr. 02-34 „Zwischen Klötzlmüllerstraße und Klötzlmühlbach“ wird entsprechend dem vom Referenten vorgelegten und erläuterten Entwurf vom 18.11.2011 i.d.F. vom 25.10.2012, redaktionell geändert am 20.12.2013 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan mit eingearbeitetem Grünordnungsplan und textlichen Festsetzungen auf dem Plan, sowie die Begründung vom 20.12.2013 sind Gegenstand dieses Beschlusses.

Der Flächennutzungsplan ist gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 im Wege der Berichtigung anzupassen. Eines entsprechenden Änderungsverfahrens bedarf es nicht. Die Verwaltung wird mit der redaktionellen Änderung des Flächennutzungsplans beauftragt.

Beschluss: 8 : 0

Landshut, den 20.12.2013  
STADT LANDSHUT



Hans Rampf  
Oberbürgermeister

