

Auszug aus der Sitzungs-Niederschrift

des Bausenats vom 09.12.2015

Betreff: **Bebauungsplan Nr. 10-83/4 "Westlich Mühlbachstraße"**
I. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 BauGB
II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB
III. Satzungsbeschluss - **zurückgestellt**

Referent: I.V. Bauoberrat Roland Reisinger

Von den 10 Mitgliedern waren 10 anwesend.

In öffentlicher Sitzung wurde auf Antrag des Referenten

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

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und berührter Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.09.2015 bis einschl. 30.10.2015 zum Bebauungsplan Nr. 10-83/4 „Westlich Mühlbachstraße“ vom 11.07.2014 i. d. F. vom 21.08.2015:

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

Im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden, mit Terminstellung zum 30.10.2015, insgesamt 41 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. 15 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben.

1. Ohne Anregungen hat 1 berührte Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange Kenntnis genommen:

- 1.1 Stadtjugendring Landshut
mit Schreiben vom 05.10.2015 und 29.10.2015**

Beschluss: 10 : 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 PLEdoc GmbH, Essen
mit E-Mail vom 29.09.2015 und 30.09.2015

Mit Bezug auf Ihr o.g. Schreiben teilen wir Ihnen mit, dass in dem von Ihnen angefragten Bereich keine von uns verwalteten Versorgungsanlagen vorhanden sind. Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Bitte überprüfen Sie diese Darstellung auf Vollständig- und Richtigkeit und nehmen Sie bei Unstimmigkeiten umgehend mit uns Kontakt auf.

Wir beauskunften die Versorgungseinrichtungen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber:

- Open Grid Europe GmbH, Essen
- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen
- Ferngas Netzgesellschaft mbH (ehem. Ferngas Nordbayern GmbH (FGN)), Nürnberg
- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund
- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen
- GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen
- Viatel GmbH, Frankfurt

Diese Auskunft bezieht sich ausschließlich auf die Versorgungseinrichtungen der hier aufgelisteten Versorgungsunternehmen. Auskünfte zu Anlagen sonstiger Netzbetreiber sind bei den jeweiligen Versorgungsunternehmen bzw. Konzerngesellschaften oder Regionalcentern gesondert einzuholen.

Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.

Beschluss: 10 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.2 Vodafone Kabel Deutschland GmbH, München
mit E-Mail vom 05.10.2015

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone Kabel Deutschland 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.

Beschluss: 10 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.3 Stadt Landshut - Bauamtliche Betriebe -
mit E-Mail vom 06.10.2015

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Um Windverfrachtungen aus dem öffentlichen Containerstandplatz zu vermeiden, ist eine entsprechende Einhausung vorzusehen.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der Containerstandplatz ist im Plan festgesetzt, die Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Landshut. Maßnahmen zur Abschirmung und zum Sichtschutz in einer Höhe von max. 1,50 m an zwei Seiten des Containerstandplatzes wurden in die Festsetzungen zur Grünordnung aufgenommen. Die geplante Trafostation soll so errichtet werden, dass eine abschirmende Wirkung in eine zusätzliche Richtung zu den Containern erfolgt.

2.4 Stadt Landshut - SG Geoinformation und Vermessung -
mit Schreiben vom 07.10.2015

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Die erforderlichen Grundstücksverhandlungen sind zu gegebener Zeit in die Wege zu leiten.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Grundstücksverhandlungen werden vom städtischen Liegenschaftsamt durchgeführt.

2.5 Energie Südbayern GmbH, Dingolfing
mit Schreiben vom 07.10.2015

Gegen das Schreiben besteht von Seiten der Energie Südbayern GmbH kein Einwand.

Beschluss: 10 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.6 Staatliches Bauamt Landshut
mit Schreiben vom 12.10.2015

Von Seiten des Staatlichen Bauamtes Landshut bestehen keine Einwände.
Es ist jedoch Punkt 2.5 zu beachten.

2.5 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Wir weisen darauf hin, dass das Plangebiet in unmittelbarer Nähe einer stark befahrenen Straße liegt. Es ist mit erheblichen Emissionen zu rechnen (Lärm, Staub usw.).

Ansprüche irgendwelcher Art gegenüber dem Straßenbaulastträger können diesbezüglich nicht geltend gemacht werden.

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

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Ein Lärmgutachten wurde erstellt und die daraus resultierenden Festsetzungen wurden bereits im Bebauungsplan aufgenommen. Um die geplante Bebauung vor Lärmimmissionen infolge des Autobahnverkehrs zu schützen, wurden Festsetzungen bzgl. des passiven Lärmschutzes am Gebäude sowie zur Abschirmung des Gebietes durch Pflanzmaßnahmen getroffen. Durch diese Maßnahmen können die zulässigen Grenzwerte eingehalten werden.

2.7 Stadt Landshut - Amt für öffentliche Ordnung u. Umwelt / FB Umweltschutz -
mit E-Mail vom 15.10.2015

Keine Äußerung zu Altlasten / Abbruch und Wasserrecht

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Stellungnahme Klimaschutz und Klimaanpassung:

In Bezug auf den Abschnitt 5 „Energiekonzept und Klimaschutz“ der Begründung bitten wir um die redaktionelle Änderung und Ergänzung des Textes wie folgt:

Bei der Erstellung des Gebäudekonzepts sind Maßnahmen zur

- Energieeinsparung (Minimierung des Bedarfs an Wärme, Kälte, Strom für raumluftechnische Anlagen und Beleuchtung),
- Energieeffizienz (z.B. Blockheizkraftwerk)
- Erneuerbare Energien (z.B. Elemente aktiver Sonnenenergienutzung)

einzuplanen und nachzuweisen.

Der Stadtrat hat sich mit Umweltsenatsbeschluss vom 11.09.2007 zum Ziel gesetzt die Stadt bis 2037 zu 100% mit erneuerbaren Energien zu versorgen. Leitbild und Ziele des am 16.12.2011 im Plenum beschlossenen Energie- und Klimaschutzkonzepts formulieren wesentliche Grundsätze der Energieeinsparung, Energieeffizienz und der Verwendung erneuerbarer Energien. Die Stadt weist insbesondere auf die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärme-gesetz (EEWärmeG) in der jeweils gültigen Fassung hin. Entsprechend müssen bei Neubauten die Nachweise zum Energieverbrauch vorliegen und erneuerbare Energien für die Wärmeversorgung im gesetzlich geforderten Umfang genutzt werden.

Die Dachflächen ermöglichen den Einsatz von Solaranlagen zur thermischen und elektrischen Energiegewinnung (aktive Solarenergienutzung). Zur passiven Sonnenenergienutzung sollte bei der Bauweise auf eine großflächige Verglasung nach Süden und wenig Verglasung nach Norden geachtet werden. Dabei kann es im Sommer jedoch auch zu Überhitzungen der Räume kommen, so dass sich festinstallierte, außenliegende Sonnenschutzmaßnahmen empfehlen. Auf der Nordseite sollte wenig verglast werden, da Wände besser dämmen als Fenster und die solaren Gewinne die Wärmeverluste auf der Nordseite aufgrund der fehlenden direkten Sonneneinstrahlung nicht wieder ausgleichen können.

Aufgrund der hohen Grundwasserstände und den damit verbundenen Problemen der Heizöllagerung empfiehlt die Stadt Landshut die Nutzung von alternativen Energieträgern (wie beispielsweise Biomasse oder Solar). Der Einsatz von Grundwasserwärmepumpen ist aufgrund des anstehenden Grundwassers grundsätzlich möglich. Dazu ist eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen. Auskünfte über die rechtlichen Voraussetzungen erteilt der Fachbereich Umweltschutz beim Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt der Stadt Landshut (Tel. 0871/88-1417). Der Bauherr hat eigenverantwortlich die Lage der Schluck- und Entnahmebrunnen so festzulegen, dass keine Beeinflussung mit Grundwasserbenutzungen der Nachbarschaft entstehen, insbesondere für den Wärmepumpenbetrieb kein abgekühltes Grundwasser genutzt wird.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Wärmepumpen (Luft-, Erd- und Grundwasserwärmepumpen) energetisch nur sinnvoll sind, wenn die Gebäudeheizung und Warmwasserbereitung auf ein niedriges Temperaturniveau (etwa Fußboden- oder Wandheizungen) abgestimmt sind. Eine Aussage über die Effizienz einer Wärmepumpenanlage gibt die Jahresarbeitszahl. Effiziente Anlagen haben eine Jahresarbeitszahl größer vier. Unter den Wärmepumpen gehören die Erdwärmepumpen zu den effizientesten.

in Bezug auf den Abschnitt „D: Hinweise durch Text“ unter dem Punkt 2 „Energie“ des Plans bitten wir um die redaktionelle Änderung des Textes wie folgt:

Zur Förderung der Energieeinsparung wird insbesondere auf die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegegesetz (EEWärmeG) in der jeweils gültigen Fassung hingewiesen. Entsprechend müssen bei Neubauten die Nachweise zum Energieverbrauch vorliegen und Erneuerbare Energien für die Wärmeversorgung im gesetzlich geforderten Umfang genutzt werden.

Immissionsschutz:

Beim Übertrag der immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen wurden die nachfolgend gekennzeichneten Zeichen- bzw. Schreibfehler erzeugt:

C: Festsetzungen durch Text

5. Immissionsschutz

5.1 Passiver Schallschutz

Alle im Sinne der DIN 4109 schutzbedürftigen Aufenthaltsräume in den entsprechend gekennzeichneten Fassaden der geplanten Wohnbaukörper sind zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel mit schallgedämmten automatischen Belüftungsführungen/-systemen/-anlagen auszustatten. Deren Betrieb darf in einem Meter Abstand Eigengeräuschpegel $L_{AFeq} \sim 20$ dB(A) nicht überschreiten und muss auch

bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen. Alternativ können auch andere bauliche Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden, wenn diese nachweislich schallschutztechnisch gleichwertig sind.

5.2 Errichtung und Betrieb von Wärmepumpen

- Die durch den Betrieb der Wärmepumpe verursachten Beurteilungspegel dürfen an den nächstgelegenen Immissionsorten die folgenden, um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte der TA Lärm nicht überschreiten:

Immissionsort im WA:

tags 49 dB(A)

nachts 34 dB(A)

Immissionsort im MI:

tags 54 dB(A)

nachts 39 dB(A)

Die Nachtzeit beträgt 8 Stunden; sie beginnt um 22.00 Uhr und endet um 6.00 Uhr.

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Die lärmtechnische Beurteilung erfolgt anhand der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm, Fassung vom 26.08.1998).

- Es dürfen nur dem Stand der Schallschutztechnik entsprechende Wärmepumpen errichtet werden (Schalleistungspegel $L_{WA} \leq 50$ dB(A)).

D: Hinweise durch Text

6. Immissionen durch Landwirtschaft

Aufgrund der Lage des Wohngebiets im Übergangsbereich zum Außenbereich mit bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben wird darauf hingewiesen, dass mit gelegentlichen Geruchsimmissionen im zulässigen Maße sowie mit Tiergeräuschen (z.B. Hahnenkrähen in der Nachtzeit) zu rechnen und dies zu dulden ist.

Weiterhin weisen wir darauf hin, dass bei Parzelle 10 auf die Schallschutzkennzeichnung entlang der südlichen Fassade verzichtet werden kann.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Änderungswünsche wurden entsprechend in die Begründung und in die Planzeichnung übernommen.

2.8 Autobahndirektion Südbayern, Regensburg
mit Schreiben vom 15.10.2015

Von Seiten der Autobahndirektion bestehen keine weiteren Einwände gegen die genannte Bauleitplanung.

Beschluss: 10 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.9 Landratsamt Landshut - Gesundheitsamt
mit Schreiben vom 19.10.2015

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Mit dem v.g. Vorhaben besteht von Seiten des Gesundheitsamtes Einverständnis sofern die hygienisch relevanten Punkte wie

- Sicherstellung von einwandfreiem Trinkwasser
- Entsorgung v. Abwasser
- Beseitigung v. Müll und Abfall einschließlich Problem- und Sondermüll

auf die für die Stadt Landshut bekannte Art und Weise erfolgen.

Beschluss: 10 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.10 Bayernwerk AG, Bamberg
mit Schreiben vom 21.10.2015

Nach den erhaltenen Unterlagen wurden die Hinweise unserer Stellungnahme BAGDNLL Di ID 15928 vom 18.09.2014, zur o. g. 110-kV-Leitung, im Bebauungsplan berücksichtigt. Weitere Hinweise gibt es von unserer Seite zum gegenständlichen Verfahren nicht.

Mittel- und Niederspannungsanlagen der Bayernwerk AG werden nicht berührt.

Beschluss: 10 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.11 Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Landshut – Abensberg
mit Schreiben vom 22.10.2015

nach Rücksprache mit dem betroffenen Ortsverband nehmen wir zu dem Vorhaben wie folgt Stellung:

Der nordwestlich führende Fuß- bzw. Geh- und Radweg wird abgelehnt, da er nach einer extensiven Streuobstwiese im Bereich einer intensiv genutzten landwirtschaftlichen Grünlandfläche endet. Das Entstehen eines wilden Trampelpfades in der Weiterführung des Weges kann nicht akzeptiert werden. Es ist vollkommen ausreichend, den Weg nur bis zum südlichen Beginn der Streuobstwiese zu führen.

Die Bepflanzung an der Mühlbachstraße durch Bäume und Sträucher ist für die Funktion der Straße nicht angemessen. Die westliche Mühlbachstraße dient zur Erschließung der südwestlich gelegenen Anwesen und landwirtschaftlichen Nutzfläche. Dies bedingt auch Verkehr mit Schwerfahrzeugen sowie mit großen landwirtschaftlichen Fahrzeugen, Maschinen und Geräten. Bereits jetzt bestehen durch herabhängende Äste und Zweige bzw. tief angesetzte Äste Behinderungen, so dass bei Gegenverkehr ein Ausweichen der Äste unmöglich ist.

Des Weiteren werden die nördlich der Fläche gelegenen landwirtschaftlichen Grundstücke negativ durch Beschattung, herabfallende Äste und Laub beeinträchtigt.

Wir fordern deshalb, von dieser Bepflanzung Abstand zu nehmen.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der geplante Fuß- und Radweg ist aus stadtplanerischer Sicht für die langfristige Verknüpfung zum übergeordneten Wegenetz von Bedeutung. Der Weg bindet das geplante Baugebiet sowie den Stadtteil Münchnerau an die nördlich des Isartals gelegene und landschaftlich reizvolle Hochterrasse an, die aufgrund ihrer zahlreichen Aussichtspunkte einen besonders hohen Erholungswert hat.

Auch die im Winter beliebte Eisstockfläche zwischen der Straße „Am Moosgrund“ und der Autobahn A 92 wird durch den geplanten Weg besser an das Fuß- und Radwegenetz angeschlossen.

Nachdem das hier betroffene Anwesen durch die direkte Lage an der Straße „Am Moosgrund“ bereits jetzt an einer am Ortsrand günstig gelegenen Route für Spaziergänger und Hundehalter liegt, wird die Gefahr dass landwirtschaftliche Nutztiere durch den Eintrag von Hundekot erkranken bzw. dass es zu Aborten kommt, durch den geplanten Fuß- und Radweg nicht erhöht.

Das Heranwachsen der Bebauung an den landwirtschaftlichen Betrieb ist eher als Chance zu sehen, um die Landwirtschaft den Münchnerauer (Neu-)Bürgern näher zu bringen. Vor allem in Hinblick auf die Besonderheiten dieses landwirtschaftlichen Betriebes wie die Nutztierarche, das Fleisch von Schweinen aus Auslaufhaltung und das pädagogische Angebot bieten dafür besonders gute Voraussetzungen.

Durch Kennenlernen und Verständnis kann eine höhere Wertschätzung für Tierhaltung und Landwirtschaft in der Bevölkerung erlangt werden.

Die Pflege der Bäume entlang der Mühlbachstraße nach straßenrechtlichen Vorgaben obliegt der Stadt Landshut, als Trägerin der Straßenlast. Das für die Pflege der Bäume zuständige Stadtgartenamt bzw. das für den Straßenverkehrsrecht zuständige Straßenverkehrsamt haben diesbezüglich keine Stellungnahme abgegeben, deshalb ist nicht mit Schäden an Fahrzeugen bzw. auch an den Bäumen selbst durch Fahrzeuge wegen mangelnder Pflegemaßnahmen an den Straßenbäumen zu rechnen.

Eine Begrünung der Straßenräume wird im Bereich der Stadt Landshut bei Neuaufstellung von Bebauungsplänen regelmäßig festgesetzt.

Aus städtebaulichen Gesichtspunkten dienen sie in erster Linie der Gestaltung und Begrünung des Straßenraums, aus kleinklimatischen Aspekten filtern sie Schadstoffe aus der Luft, spenden Schatten und reduzieren die Temperatur, erhöhen die Luftfeuchtigkeit, binden Kohlendioxid und produzieren Sauerstoff, mindern begrenzt den Lärm, verbergen den Blick auf Lärmquellen, verringern Windgeschwindigkeiten in engen Straßenräumen, sind Lebensraum für Tiere und verbessern das Wohlbefinden des Menschen.

Aus diesen Gründen bleiben die Straßenbäume weiterhin Bestandteil der Planung.

2.12 Stadtwerke Landshut, Netze mit Schreiben vom 23.10.2015

Verkehrsbetrieb / Fernwärme / Netzbetrieb Strom, Gas, Wasser

Es liegen keine Einwände vor.

mit E-Mail vom 27.10.2015

STELLUNGNAHME Abwasser

Das Planungsgebiet soll im Trennsystem entwässert werden. Aufgrund der räumlichen Lage und der im näheren Umfeld vorhandenen Kanalisation ist es aber nur möglich, Schmutzwasser zu übernehmen und zu beseitigen. Sämtliches anfallendes Niederschlagswasser muss vor Ort (dezentral) beseitigt, also versickert werden. Dies ist aufgrund von Vorgesprächen auch schon im Bebauungsplan so verankert worden.

Die Formulierungen in den „Hinweisen durch Text zur Grünordnung“ unter Pkt. 2 zu einer möglichen Einzelfallregelung hinsichtlich einer Ausnahme bzgl. Einleitungsverbot für privates Niederschlagswasser sind zu streichen.

Die Stadtwerke Landshut – Abwasser planen für die Erschließung den Bau einer Abwasseranlage in Form eines Schmutzwasserfreispiegelkanals mit anschließender Pumpanlage, die nicht für die Ableitung von Niederschlagswasser konzipiert und geeignet ist.

Im Übrigen wäre eine eventuelle Niederschlagswassereinleitung für den Grundstücksbesitzer technisch nicht oder nur mit extrem hohen Aufwendungen möglich.

In der Anlage „Aussagen zur Oberflächenwasserbeseitigung“ des IB Ferstl ist auf Seite 18 unter Pkt. 6 der Satz 1 fehlerhaft formuliert. Die Anlagen der Oberflächenwasserbeseitigung der Straßenflächen ist Sache des Straßenbaulasträgers - hier Tiefbauamt. Deshalb obliegen auch Wartung, Unterhalt und Verwaltung dieser (Versickerungs-) Anlagen dem Tiefbauamt der Stadt Landshut. Bitte den 1. Satz entsprechend anpassen/korrigieren.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Formulierungen wurden entsprechend den hier aufgeführten Vorgaben auf der Bebauungsplanzeichnung sowie in der Anlage „Aussagen zur Oberflächenwasserbeseitigung“ geändert.

2.13 Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Landshut
mit Schreiben vom 28.10.2015

Wir stimmen dem vorliegenden Bebauungsplan zu.

Beschluss: 10 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.14 Stadt Landshut - Tiefbauamt –
mit Schreiben vom 29.10.2015

Straßenbau

Die Straßenbegrenzungslinie ist im Bereich des Privatweges und der öffentlichen Grünflächen anzupassen.

Wasserwirtschaft

Keine Äußerung!

Verkehr

Keine Äußerung!

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Straßenbegrenzungslinie wurde in der Bebauungsplanzeichnung entsprechend angepasst.

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

Im Rahmen der gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführten Beteiligung der Öffentlichkeit sind folgende Äußerungen vorgebracht worden:

1. [REDACTED]
mit Schreiben vom 28.10.2015

Hiermit erhebe ich Einspruch gegen den Bebauungsplan 10-83/4 „Westlich Mühlbachstraße“.

Im o. g. Bebauungsplan ist trotz relativ dichter Bebauung, auch für mich als Laie, wohl durch planerische Umsicht, ein Wohngebiet mit Wohlühlcharakter erkennbar. Häuser sind so geplant, dass sich Nachbarn nicht gleich gegenseitig ins Schlafzimmer blicken. Unterschiedliche Gebäudeanordnungen unterteilt mit Garagen und Stellplätzen auch als Parkbuchten am Straßenrand, dazwischen begrünt durch Bäume, lockern das Baugebiet auf. Das kleine Baugebiet fügt sich mit seinen ortstypischen Satteldächern und ohne ausufernde Bauhöhe, begrenzt durch die angrenzende Streuobstwiese und Spielplatz harmonisch in die Münchnerau ein. Gefälliger wäre es noch, wenn auch die Garagen Satteldächer (oder zumindest Pultdächer) erhalten könnten. Ob ein Keller gebaut werden kann, habe ich der Beschreibung nicht entnehmen können. So sehr ein Keller im Gebäude sinnvoll ist, so ist damit auch ein Bodenaufbruch verbunden, der meiner Ansicht nach, auch für nicht unmittelbar angrenzende Nachbarn langfristig zum Problem werden könnte.

Begründung des Einspruchs:

Anlass zur Sorge gibt das Baugrundgutachten vom November 2014:

In einer Tiefe von ca. 0,95 bis 2,5 m ist der Boden als schluffig in steifer Konsistenz beschrieben. Das Grundwasser wurde z.T. zwischen 1,8 u. 2,2 m gemessen, das „überwiegend als gespanntes Grundwasser vorlag“. Andere Bohrlöcher sind gleich (mit feinem Sand) zugeflossen, das Grundwasser auf 1,8 - 2,2 m grob geschätzt.

Der Teil 5 „Untersuchungsergebnisse“ bezeichnet unter Punkt 5.1 den Bodenaufbau und das Bodenverhalten genauer.

Gespanntes Grundwasser kann dort auftreten, wo sich im Boden eine nahezu undurchlässige Schicht (wie z.B. „schluffig in fester Konsistenz“) befindet. Das Wasser das im Boden versickert, gerät z.B. an Hanglagen unter diese Schicht. Da es wegen dieser Schicht kaum zu Tage treten kann und an den Hanglagen nachdrückt steigt das Grundwasser auf, sobald eine Durchdringung der hier schluffigen Schicht erfolgt. Eigentlich, so vermutet man, sollte sich das oberflächennahe Grundwasser in die Isar ableiten. Bietet aber der Untergrund großflächig zu wenig Durchlässigkeit, dann staut sich das Wasser eben. Dieser Effekt tritt auch weiter ostwärts auf einem (noch) weitgehend unbebauten Areal in der Münchnerau auf.

Generell sollte man überlegen, wieviel Bodenaufbrüche so ein Stadtteil verträgt, damit die Zahl derer, die Wasser im Keller beklagen nicht zunimmt.

Im Isartal, das das im Süden u. Norden von wasserführenden Isarhangleiten begrenzt wird, sind mir an den Nordhängen zwischen Berghofen und Loiching etliche Quellen bekannt. Ein Wasserversorger, der in den 1970- er Jahren in der Wolfsteinerau Trinkwasserbrunnen bohren wollte, musste zuerst einen Hügel aufschütten, da das gespannte Grundwasser ca. gut einen Meter über Erdgleiche aufgestiegen ist.

Während aufgelassene Trinkwasserbrunnen unter strenger Aufsicht des Wasserwirtschaftsamtes fachgerecht z.B. mit verpresstem Flüssigbeton gegen aufsteigendes und eindringendes Wasser auch zwischen den Bodenschichten abgedichtet werden müssen, erzeugen hausflächen große, unkontrollierte Bodenaufbrüche mit Durchdringung der Sperrschicht, nach meiner Einschätzung eine allmähliche Durchnässung des Oberbodens in der Münchnerau. Das Gutachten beschreibt unter Pkt. 6.2, „dass das Grundwasser im Extremfall bis zur Erdgleiche ansteigen kann“. Die Gefahr von Hochwasserschäden vor allem bei zusätzlichen Regenperioden, könnte sich nicht nur auf das neue Baugebiet beschränken. Steigt infolge der Niederschläge auch der Pegel der Isar, dann drückt von der Isar und von den Isarhängen her gleichzeitig, das Grundwasser auf vorhandene Bodenöffnungen nach oben. Spundwände an der Flutmulde können dem hydrostatischen Druck kaum begegnen, diese haben eine andere Funktion. Dem Verhindern von Überflutungen, sollte man also nicht nur aus der Sicht der Wasserableitung betrachten. Zudem steht abgeleitetes Wasser für eine örtliche Neubildung tieferen Grundwassers - also dem Trinkwasser - nicht mehr zur Verfügung. Deshalb ist auch die örtliche Versickerung von Niederschlagswasser umweltpolitisch zu begrüßen.

In der „Zusammenfassung“ zum Baugrundgutachten, wird selbst die „Versickerung von Regenwasser wegen der angetroffenen Grundwasser - u. Bodenverhältnisse“ als problematisch angesehen.

Viele Keller wurden Anfang der 1980 - er Jahre mit Betonsteinen errichtet (auch meiner), als diese Eigenheiten so noch nicht bekannt waren und die Siedlungstätigkeit in der Münchnerau am Anfang stand. Ob ein vorerst wasserdichter Keller, errichtet auf instabilem Untergrund, der zufließen anfängt wenn man ein Loch hineingräbt, die Garantiezeit übersteht, ist Sache der zukünftigen Hauseigentümer.

Gottlob waren unser Wohnhaus und meine Familie, selbst im Jahr 2013 vor eindringendem Wasser verschont. Damit das so bleibt und zum vorbeugenden Schutz meiner Mitbürger, bitte ich dieses Bauvorhaben nochmals zu überarbeiten.

Weitere Anmerkungen:

Dem „Integrierten Grünordnungsplan“ ist zu entnehmen, dass in der Mühlbachstraße ein Geh - u. Radweg angelegt werden soll. Auf dem Plan selbst, kann ich keinen Geh - u. Radweg erkennen.

Im Baugebiet an der Mühlbachstraße, bitte keine späteren Befreiungen vom Satteldach genehmigen. Siehe beiliegendes Foto aus der Münchnerau, wo ein Haus mit Flachdach unvorteilhaft und unfertig erscheinend, sich von der übrigen Bebauung abgrenzt.

Ein zweites Foto zeigt das geplante neue Baugebiet mit Mühlbachstraße, die oft auch zweiseitig zugaparkt ist, nicht so wie hier zum Zeitpunkt der Fotografie. Der braune Acker zwischen dem Stauner- Anwesen (Photovoltaik auf dem Dach) und dem Hochspannungsmasten wird das neue Baugebiet. Die Anzahl der Parkplätze im Verhältnis zu den Wohneinheiten sollte bei möglicher Beantragung auf Befreiung nicht gekürzt werden.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Stadt Landshut hat die Firma Tauw GmbH beauftragt, um die Boden- und Grundwasserverhältnisse speziell im Hinblick auf „die Versickerung von Oberflächenwasser von Dach- und Verkehrsflächen“ zu untersuchen und zu bewerten. Es wurde die für geplante Baugebiete übliche Voruntersuchung nach DIN 1997-2 durchgeführt. Angaben zur Bauwerksabdichtung sind gem. DIN 1997-2 erst im Rahmen der Hauptuntersuchung vorzunehmen.

Das geplante Bebauungsgebiet befindet sich in den Niederungen der Isar, d.h. das Gelände ist auf einer Breite von ca. 3,8 km eben (schwankt nur um 1 – 2 m); das Gelände in Hanglage, wie hier beschrieben, befindet sich in 1,5 km Entfernung nach Norden und 2,2 km Entfernung nach Süden und hat in Bezug auf das vorhandene gespannte Grundwasser keinen Einfluss mehr. Die gespannten Grundwasserverhältnisse resultieren aus den vorhandenen oberflächennahen geringdurchlässigen Deckschichten, dem obersten Grundwasserstockwerk innerhalb der gut durchlässigen quartären Kiessande und den vorhandenen schwankenden Grundwasserständen.

Die Schwankungen hängen ab von starken Niederschlagsereignissen, Hochwasserereignissen des Klötzlmühlbachs und aufgrund des Abstands von etwa 1,7 km in untergeordneter Form auch der Isar.

Ein Anstieg der Grundwasseroberfläche des obersten Grundwasserstockwerkes bis über die Geländeoberkante ist nicht zu erwarten. Das Gelände liegt nicht in einem festgelegten Überschwemmungsgebiet, wo Hochwasserereignisse bis über die Geländeoberkante steigen. Außerdem weisen die quartären Kiessande eine sehr gute Durchlässigkeit auf, die in der Regel nur begrenzte Grundwasserschwankungsbreiten aufweisen. Mittlerweile liegen uns von der Stadt Landshut Messergebnisse von langjährigen Grundwasserstandsmessungen aus der Region Landshut-Münchenerau vor, die unsere Annahmen bestätigen (Grundwasserschwankungen: ca. 1,7 – 1,9 m). Die örtlich vorhandenen gespannten Grundwasserverhältnisse führen zu keiner Vernässung der Oberfläche, sondern sind bei der Planung/Ausführung von Gebäuden mit Keller zu berücksichtigen (Grundwasserhaltung für Baugruben, Bauwerksabdichtung etc.).

Ein Anstieg des Grundwassers durch unterkellerte Gebäude z.B. durch Einengung des Durchflussquerschnittes ist hydraulisch bedingt, nur in einer äußerst geringen und vernachlässigbaren Größenordnung von ca. 1-2 cm zu erwarten.

In Abhängigkeit von Niederschlägen und insbesondere bei starken Niederschlagsereignissen ist zusätzlich mit einem Aufstau von versickerndem Niederschlagswasser als Schichtwasser oberhalb der oberflächennahen Schluffe zu rechnen. Dieser Aufstau ist lediglich temporäres Schichtwasser und kein Grundwasser und findet auch bei der derzeitigen Nutzung ohne Bebauung statt. Durch eine Bebauung und insbesondere bei einer Bebauung mit Keller nimmt die „Vernässung“ bzw. Bildung von Schichtwasser ab, da bauliche Maßnahmen ausgeführt werden, die Niederschlagswasser kontrolliert in technisch bemessene/dimensionierte Kanalleitungen oder Versickerungsanlagen ableiten. Bei der Errichtung von Versickerungsanlagen ist darauf zu achten, dass ein ausreichender Abstand zu den Gebäuden mit Keller eingehalten wird; die Einleitung von Niederschlagswasser erfolgt in die tieferen gut durchlässigen Kiessande. Bei Gebäuden mit Keller erfolgt eine Verfüllung der Baugruben in der Regel mit gut verdichtungsfähigen grob- und gemischtkörnigen Böden, die einen höheren Wasserdurchlässigkeitsbeiwert besitzen als die anstehenden oberflächennahen schluffigen Böden, d.h. Niederschlagswasser kann in diesen Bereichen besser versickern und leitet oberflächennahes Niederschlagswasser/Schichtwasser in den tieferen Untergrund ab.

Im Bereich der zu erwartenden Kellertiefe (Unterkante Kellerbodenplatte/-fundamente: Tiefe ca. 2,5 - 2,7 m) stehen überwiegend gut tragfähige Kiessande an. Die ordnungsgemäße Bauwerksabdichtung von Kellerbodenplatte und -außenwänden ist klar nach DIN 18195 geregelt. Anders als in der „früheren Zeit“ beherrschen die meisten Baufirmen die ordnungsgemäße Ausführung der erforderlichen Abdichtung heutzutage sehr gut. Sollte dies nicht der Fall sein, liegt eine mangelhafte Bauleistung vor und der Bauherr hat Anspruch auf Beseitigung der Mängel.

Einer möglichen Unterkellerung der Gebäude steht demnach nichts entgegen, wenn entsprechende bauliche Maßnahmen geplant und ausgeführt werden:

- fachgerechte Ableitung von Niederschlagswasser von den Erschließungsstraßen und Dachflächen der Gebäude
- Frostschuttschicht unter der Straßendecke; ausreichender Abstand von Versickerungsanlagen zu Gebäuden
- ordnungsgemäße Wasserhaltung bei unterkellerten Gebäuden bei der Errichtung der Kellergrube
- ordnungsgemäße Bauwerksabdichtungen gem. DIN 18195 bei unterkellerten Gebäuden, wobei der für die statische Bemessung maßgebende Grundwasserstand im Rahmen der Bauausführung festzulegen ist.

Auch nach Auffassung des Wasserwirtschaftsamtes hat die Realisierung von Kellern in Einfamilienhausgebieten keine negativen Beeinflussungen auf die Grundwasserstände.

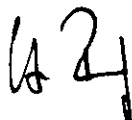
Der Geh- und Radweg entlang der Mühlbachstraße ist in der Planzeichnung eingetragen und bei den Festsetzungen durch Planzeichen der Legende zu entnehmen.

Befreiungen finden als Einzelfallentscheidungen im Zuge von Baugenehmigungsverfahren statt und fallen somit in den Aufgabenbereich des Amtes für Bauaufsicht und Wohnungswesen.

Die Längsparkplätze sind im Bebauungsplan festgesetzt, darüber hinaus gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Landshut.

III. Satzungsbeschluss - zurückgestellt

Landshut, den 09.12.2015
STADT LANDSHUT



Hans Rampf
Oberbürgermeister

