

## Auszug aus der Sitzungs-Niederschrift

des Bausenats vom 08.04.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 02-32 "Zwischen Brauneckweg und Klötzlmühlbach"  
I. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 BauGB  
II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB  
III. Billigungsbeschluss

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:

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 04.01.2016 bis einschl. 12.02.2016 zum Bebauungsplan Nr. 02-32 „Zwischen Brauneckweg und Klötzlmühlbach“ vom 18.06.2015 i.d.F. vom 09.12.2015:

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

Im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden, mit Terminstellung zum 12.02.2016, insgesamt 37 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. 14 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben.

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

##### **1.1 Stadtjugendring Landshut mit Schreiben vom 22.01.2016**

Beschluss: 10 : 0

Von der ohne Anregungen eingegangenen Stellungnahme der vorgenannten berührten Behörde und sonstigem Träger öffentlicher Belange wird Kenntnis genommen.

2. Anregungen haben 13 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange vorgebracht:

2.1 Bayernwerk AG - Netzbau, Altdorf  
mit Benachrichtigung Online-Portal vom 08.01.2016

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes besteht unser Einverständnis, es befinden sich keine Anlagen der Bayernwerk AG im Planungsbereich. Die Stromversorgung obliegt im Planungsbereich den Stadtwerken Landshut.

Beschluss: 10 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.2 Stadt Landshut - Amt für Liegenschaften und Wirtschaft -  
mit Schreiben vom 12.01.2016

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Grundstück Fl.Nr. 2327/16 ist westlich neben den Garagen durch den Bebauungsplanentwurf von einem öffentlichen Fuß- u. Radweg und von einer öffentl. Grünfläche betroffen, so dass ein Grunderwerb notwendig werden würde.

Das Grundstück gehört 19 Miteigentümern, mit denen jeweils eine notarielle Vereinbarung abzuschließen wäre.

Diese Miteigentümer ziehen jedoch aus dem künftigen Bebauungsplan keinen Vorteil und stehen ganz offensichtlich der Planung kritisch gegenüber.

Wenn nur einer dieser Miteigentümer einem Teilflächenverkauf nicht zustimmt, lässt sich die Planung in der vorliegenden Fassung nicht umsetzen, selbst wenn sie noch so sinnvoll ist.

Fl.Nr. 2327/16 sollte von daher von öffentlichen Bedarfsflächen freibleiben bzw. der Weg sollte im dortigen Bereich nach Westen verschoben werden.

Ein erfolgreicher Teilflächenenerwerb aus Fl.Nr. 2327/16 ist aus unserer Sicht unwahrscheinlich.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Planung soll der Umsetzung langfristiger städtebaulichen Entwicklungen dienen. Unter diesem Gesichtspunkt sind ein möglichst durchgängiger Verlauf des Fuß- und Radweges entlang des Klötzlmühlbaches und ein öffentlich zugängliches Bachufer wichtige Bausteine. Der vorgesehene Verlauf des Weges gewährleistet außerdem, dass für diesen keine größeren Bäume beseitigt werden müssen. Aktuell werden alle Grundstückseigentümer durch das Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung befragt, ob sie grundsätzlich zu einem Verkauf der notwendigen Teilfläche aus dem Flurstück 2327/16 bereit wären. Da bis jetzt ausschließlich positive Rückmeldungen eingegangen sind (wenn auch noch nicht von allen Eigentümern), wird die Planung bezüglich des Fuß- und Radweges so belassen.

2.3 Regierung von Niederbayern, Landshut  
mit Benachrichtigung Online-Portal vom 13.01.2016

Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung stehen der Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes weiterhin nicht entgegen.

Beschluss: 10 : 0

Von der positiven Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.4 Landratsamt Landshut - Gesundheitsamt  
mit Schreiben vom 22.01.2016

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 Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Trinkwasserversorgung sowie die Entsorgung von Abwasser erfolgt über eine Erweiterung des Leitungs- bzw. Kanalnetzes der Stadtwerke Landshut. Die Erweiterung ist vor dem Satzungsbeschluss noch in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Landshut und den planungsbegünstigten Grundstückseigentümern zu regeln. Die Müllbeseitigung obliegt den bauamtlichen Betrieben der Stadt Landshut.

2.5 Stadt Landshut - Bauamtliche Betriebe -  
mit Email vom 01.02.2016

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Abfallsammlung:

Die vorgesehenen Einfamilienhäuser im östlichen Teil des Geltungsbereiches, welche über die vorhandene private Zufahrt direkt von der Watzmannstraße erschlossen werden sollen, sind mit Abfallsammelfahrzeugen nicht anfahrbar. Ein Sammelplatz für die Abfallbehälter an der Watzmannstraße ist nicht vorhanden. Somit ist keine Regelung für die Abfallentsorgung gegeben.

Die in der Begründung unter Punkt 7,2 Abs.4 genannten Angaben über die Anzahl der Stellplätze stimmt mit den Planunterlagen nicht überein. Erfahrungsgemäß werden Freiräume in Wendehämmern zusätzlich zum Abstellen von Fahrzeugen genutzt. Dadurch ist das Wenden in derartigen Plätzen mit Abfallsammelfahrzeugen häufig nicht möglich.

Für die Mehrfamilienhäuser 1, 2, 3, 4, 22 und 23 sind keine Flächen zur Bereitstellung der Abfallgefäße angegeben.

Containerstandplatz am Kreuzeckweg:

Bei dem geplanten Containerstandplatz am Kreuzeckweg ist eine Abgrenzung mit einer Hecke vorgesehen. Hierbei ist zu beachten, dass in den Wintermonaten durch

Blattabwurf kein offenes Astwerk verbleibt, da sonst kein Schutz vor Windverfrachtungen (z.B. Papier) gegeben ist. Dies würde zur Verschmutzung der angrenzenden Grünanlagen führen. Aus demselben Grund, muss eine dichte Abgrenzung auch bis zum Boden reichen.

Bezüglich des Lärmschutzes sind die Abstände zur Wohnbebauung durch den Fachbereich Umweltschutz zu beurteilen.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

zu Abfallsammlung:

Im Rahmen der vor Satzungsbeschluss mit den planungsbegünstigten Grundstückseigentümern zu schließenden Grundabtretungsverträge wird noch für die Einfamilienhäuser Nrn. 24, 25 und 26 auf dem Flurstück 2306/4 direkt an der Watzmannstraße eine geeignete Fläche zur Bereitstellung der Abfallgefäße als Grunddienstbarkeit gesichert.

Die in der Begründung unter Punkt 7.2 angegebenen Besucherstellplätze wurden dem Planstand angeglichen: Es sind 6 Stellplätze in Längsparkierung und 5 Stellplätze in senkrechter Anordnung, 2 davon im Bereich des Quartiersplatzes und 3 im Bereich des Wendehammers im öffentlichen Straßenraum vorgesehen. Die Gesamtanzahl bleibt unverändert bei 11 öffentlichen Besucherstellplätzen. Die drei öffentlichen Stellplätze im Bereich der Wendeanlage sind durch Straßenbegleitgrün so eingefasst, dass ihre Trennung von der Wendefläche für Verkehrsteilnehmer ablesbar ist. Ansonsten ist das Parken im Bereich des Wendehammers aufgrund der Festsetzung als verkehrsberuhigter Bereich ohnehin nicht erlaubt, wenn die Festsetzung straßenverkehrsrechtlich entsprechend umgesetzt wird. Dies ist aber nicht mehr Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens und liegt in der Zuständigkeit des Straßenverkehrsamtes

Im Plan werden zudem den in der Stellungnahme genannten Mehrfamilienhäusern 1, 2, 3, 4, 22 und 23 Flächen für die Abfallentsorgung auf den jeweiligen Grundstücken in unmittelbarer Nähe zur öffentlichen Erschließung zugewiesen und entsprechend festgesetzt.

zu Containerstandplatz am Kreuzeckweg:

Im Plan wird für den Bereich der Fl.Nrn. 2327/17 und 2329 eine Fläche für die Sammlung von Wertstoffen festgesetzt, die auch als Ersatzfläche für den derzeit auf Fl.Nr. 2327/16 aufgestellten Grüngutcontainer dient. Die umschließende Hecke ist als Buchen- oder Hainbuchenhecke festgesetzt, welche auch im Winter das Laub weitgehend behält. Somit ist ganzjährig ein ausreichender Schutz vor Windverfrachtung gegeben. Die Bestimmung der tatsächlichen Nutzung des Containerstandplatzes obliegt den bauamtlichen Betrieben in Abstimmung mit dem FB Umweltschutz für den Bereich des Lärmschutzes. Der Bebauungsplan definiert lediglich die hierfür erforderlichen Flächen.

## 2.6 Stadt Landshut - SG Geoinformation und Vermessung - mit Schreiben vom 02.02.2016

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Im Bereich der Flurnummern 2306/9 und 2327/16, Gemarkung Landshut quert ein Fuß- und Radweg den Kötzmühlbach. Dieser Weg führt östlich vom Bach über die Flurnummer 2317/16. Eigentümer dieser Flurnummer sind 19 Personen. Somit ist der erforderliche Grunderwerb nahezu aussichtslos. Die Möglichkeit einer Verlegung auf

die hiervon westlich liegenden städtischen Grundstücke 2327/17 und 2328/4 sollte geprüft werden.

Drei im Osten liegende Bauparzellen werden durch eine ca. 105 lange private Stichstraße in einer Breite von 4 m erschlossen. Im Regelfall darf die zulässige Länge von Wohnwägen max. 60 m bis 80 m betragen. Da keine Wendemöglichkeit vorhanden ist, müssten Fahrzeuge jeglicher Art (Parcel-Service, Möbellieferanten etc.) die gesamte Strecke bis zur Watzmannstr. rückwärts zurücklegen. Es sollte geprüft werden, ob am Ende der Stichstraße nicht ein Wendehammer erforderlich ist.

Dies betrifft auch die Entsorgungsfahrzeuge. Das heißt, die Anlieger müssen den Müll zur Watzmannstraße transportieren. Dort ist aber keine Abstellmöglichkeit vorhanden. Ferner sind für den Wohnweg die notwendigen rechtlichen Voraussetzungen zu schaffen. Die erforderlichen Grundstücksverhandlungen sind zur gegebenen Zeit in die Wege zu leiten.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Planung soll der Umsetzung langfristiger städtebaulichen Entwicklungen dienen. Unter diesem Gesichtspunkt sind ein möglichst durchgängiger Verlauf des Fuß- und Radweges entlang des Klötzlmühlbaches und ein öffentlich zugängliches Bachufer wichtige Bausteine. Der vorgesehene Verlauf des Weges gewährleistet außerdem, dass für diesen keine größeren Bäume beseitigt werden müssen. Aktuell werden alle Grundstückseigentümer durch das Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung befragt, ob sie grundsätzlich zu einem Verkauf der notwendigen Teilfläche aus dem Flurstück 2327/16 bereit wären. Da bis jetzt ausschließlich positive Rückmeldungen eingegangen sind (wenn auch noch nicht von allen Eigentümern), wird die Planung bezüglich des Fuß- und Radweges so belassen.

Die Erschließung der Wohnhäuser 24, 25 und 26 erfolgt weiterhin über die bereits geplante private Zufahrt. Der Plan wurde aber dahingehend überarbeitet, dass am Ende der Stichstraße ein Wendehammer für PKW nach RAS 06 vorgesehen wird.

Im Rahmen der vor Satzungsbeschluss mit den planungsbegünstigten Grundstückseigentümern zu schließenden Grundabtretungsverträge wird noch für die Einfamilienhäuser Nrn. 24, 25 und 26 auf dem Flurstück 2306/4 direkt an der Watzmannstraße eine geeignete Fläche zur Bereitstellung der Abfallgefäße als Grunddienstbarkeit gesichert. Die Schaffung der rechtlichen Voraussetzungen zur Nutzung der privaten Verkehrsflächen als Erschließung für die Einfamilienhäuser Nrn. 24, 25 und 26 obliegt dem Grundstückseigentümer. Dieser wurde über die diesbezüglichen Notwendigkeiten informiert.

## 2.7 Stadtwerke Landshut - Netze - mit Schreiben vom 05.02.2016

Fernwärme / Netzbetrieb Gas, Wasser / Verkehrsbetrieb:  
Es liegen keine Einwände vor.

Netzbetrieb Strom:

Der Standort der Trafostation entspricht nicht der letzten Vereinbarung die wir mit [REDACTED] getroffen und abgestimmt haben (siehe Anhang).

Der jetzt geplante Standort ist nicht möglich, da wir erst die neue Station stellen und in Betrieb nehmen müssen, bevor wir die bestehende Station abreißen können.

Abwasser:

Die Einwände des Bereiches Abwasser aus der Stellungnahme vom 05.08.2015 wurden weitgehend berücksichtigt und die textlichen Festsetzungen entsprechend ergänzt.

Allerdings sind die unter Pkt. 4.3 gewählten Formulierungen unvollständig und teilweise unrichtig.

Begründung:

Wie schon in der o.a. SN angeführt, wird das überplante Gebiet im Mischsystem entwässert, weswegen es auch nicht Regenwasser- sondern Mischwasserkanal heißen muss (kein Trennsystem!).

Deshalb ist eine eventuelle Rückhaltung und Drosselung von einzuleitendem Niederschlagswasser aufgrund der zu beachtenden Rückstauenebene (Oberkante Straße!) technisch nur äußerst aufwendig und kostenintensiv realisierbar.

Hierzu ist es erforderlich, entweder einen unterirdischen Stauraumkanal mit Drosseleinrichtung auf dem Grundstück oder eine Niederschlagswasserretentionseinrichtung mit Ablauf oberhalb der Rückstauenebene, also oberirdischer Ablauf in den Kanal (z. B. mittels einer Hebeanlage), zu errichten.

Dementsprechende Anlagen sind daher unbedingt im Vorfeld rechtzeitig mit den Stadtwerken Landshut - Abwasser abzustimmen.

Die textlichen Festsetzungen sind entsprechend zu ergänzen - analog auch die Begründung unter Pkt. 5.4 und Pkt. 9.

Weiterhin ist darauf zu achten, dass die geplanten Fahrbahnhöhen der neu zu errichtenden Straße B das Niveau von 392,00 m.ü.NN nicht unterschreiten, da das bestehende Kanalsystem im Brauneckweg an der vorgesehenen Anschlussstelle nur ca. 2,20 m Tiefe aufweist.

Durch die wesentlichen Änderungen im östlichen Teil des Bebauungsplangebietes mit dem Wegfall der ursprünglich vorgesehenen Straße B ändert sich auch das System der abwassertechnischen Erschließung der auf dem Flurstück 2306/6 geplanten Parzellen. Da nun keine direkte öffentliche Erschließung aller Parzellen möglich ist, muss somit ein privater Kanal vom noch zu erstellenden Sammel-Hausanschluss am nördlichen Teil des Grundstücks an der Watzmannstraße bis zur südlichsten Parzelle in Eigenregie erstellt werden.

Wegen der Rückstauenebene an der Watzmannstraße gilt es auch hier, das Niveau von 392,00 m.ü.NN nicht zu unterschreiten.

Die ursprünglich vorgesehene öffentliche Erschließung des Flurstücks 2306/9 ist folglich auch nicht mehr realisierbar.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

zu Netzbetrieb Strom:

Die Anordnung der Trafostation wurde im Plan gemäß den Festlegungen, die gemeinsam mit den Stadtwerken getroffen wurde, nachgetragen.

zu Abwasser:

Die Bezeichnung „Regenwasserkanal“ wurde durch „Mischwasserkanal“ ersetzt. Im Planungsgebiet ist die Versickerung von Regenwasser lt. Aussage des Baugrundgutachtens des Büros Geoplan vom 02.03.2016 überwiegend erst ab einer Tiefe von mind. 2,30m unter OK Gelände im Bereich der dort anstehenden Kieshorizonte möglich (in 4 von 5 Bohrpunkten wurde ein entsprechender Bodenaufbau vorgefunden; in einem ist die Versickerung bereits oberflächennah möglich). Daher ist es notwendig, eine Ableitung des Niederschlagswassers über das öffentliche Kanalnetz zu ermöglichen. Für den Bereich der öffentlichen Erschließung der Parzellen 1 mit 23

sind in dem mit dem Eigentümer der Fl.Nr. 2304/4 vor Satzungsbeschluss zu schließenden städtebaulichen Vertrag Regelungen zur Niederschlagswasserableitung zu treffen. Die diesbezügliche Planung ist vom Eigentümer mit den Stadtwerken abzustimmen. Die Ableitung des Niederschlagswassers aus den Parzellen 24 mit 26 obliegt dem Eigentümer der Fl.Nr. 2306/8. Diese hat über einen privaten Kanal im Bereich der festgesetzten privaten Verkehrsfläche zu erfolgen. Es wird im Bebauungsplan aber nicht ausgeschlossen, Niederschlagswasser, wo es entgegen der Ergebnisse des o.g. Baugrundgutachtens doch möglich ist, durch Versickerung zu entsorgen. Die Thematik der Niederschlagswasserentsorgung fließt entsprechend in die textlichen Festsetzungen, die textlichen Hinweise und in die Begründung mit ein. Sämtliche öffentliche Erschließungen innerhalb des Geltungsbereichs werden mit einem Höhengniveau von mindestens 392,00 m.ü.NN geplant. Auch für die private Erschließung der Baugrundstücke 24, 25 und 26 wird die minimale Höhe der Wegoberfläche auf 392,00 m.ü.NN festgesetzt.

## 2.8 Wasserwirtschaftsamt Landshut mit Email vom 08.02.2016

Niederschlagswasserbeseitigung:

Die Niederschlagswasserbeseitigung soll „in Form von oberflächennahen Rigolen“ laut Punkt 5.4 der Begründung und im Textteil des Planes beschrieben, erfolgen.

Dem stimmen wir nicht zu. Grundsätzlich soll die Niederschlagswasserbeseitigung über die belebte Oberbodenzone, über Mulden erfolgen.

Andere Maßnahmen - wie Rigolen - sind entsprechend fachlich zu begründen, warum eine Muldenversickerung nicht möglich ist.

Wir bitten folgenden Punkt zu ergänzen:

geplante Tiefgaragen:

Laut Punkt 12. „Flächenbilanz“ der Begründung sind ca. 3000 m<sup>2</sup> als Tiefgaragenfläche vorgesehen.

Bei Planungen in diesem Ausmaß können keine pauschalen Aussagen dazu getroffen werden, dass Auswirkungen auf die Grundwassersituation nicht zu erwarten sind.

Eine angemessene Bewertung kann erst erfolgen, wenn ein qualifiziertes Gutachten vorliegt, in dem die Auswirkungen der Baumaßnahme dargestellt und untersucht werden (Grundwassermodell).

Erst dann können Auswirkungen, auch auf Dritte beurteilt werden.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

zu Niederschlagswasserbeseitigung:

Im Planungsgebiet ist die Versickerung von Regenwasser lt. Aussage des Baugrundgutachtens des Büros Geoplan vom 02.03.2016 überwiegend erst ab einer Tiefe von mind. 2,30m unter OK Gelände im Bereich der dort anstehenden Kieshorizonte möglich (in 4 von 5 Bohrpunkten wurde ein entsprechender Bodenaufbau vorgefunden; in einem ist die Versickerung bereits oberflächennah möglich). Daher ist es notwendig, eine Ableitung des Niederschlagswassers über das öffentliche Kanalnetz zu ermöglichen. Es wird im Bebauungsplan aber nicht ausgeschlossen, Niederschlagswasser, wo es entgegen der Ergebnisse des o.g. Baugrundgutachtens doch möglich ist, durch Versickerung zu entsorgen.

Dementsprechend wurde hinsichtlich der Versickerung in den textlichen Hinweisen zur Grünordnung unter Punkt 5 ergänzt, dass bei der Versickerung von Niederschlagswasser die Vorschriften des WHG, des BayWG, der NWFreiV sowie die einschlägigen technischen Regelwerke (TRENGW, DWA M 153, DWA A 138) zu

beachten sind. Dies wurde entsprechend auch in die Begründung übertragen. Die Textpassagen bzgl. der oberflächennahen Rigolen wurden entfernt.

zu geplante Tiefgaragen:

Es wird durch das Büro Geoplan derzeit ein Gutachten zu den Auswirkungen der Planung, insbesondere der Tiefgaragen, auf die Grundwassersituation erstellt. Die Ergebnisse werden dem Wasserwirtschaftsamt Landshut im weiteren Verlauf des Verfahrens zur Stellungnahme zur Verfügung gestellt.

## 2.9 Vodafone Kabel Deutschland GmbH, München mit Email vom 09.02.2016

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

Wenn Sie an einem Ausbau interessiert sind, sind wir gerne bereit, Ihnen ein Angebot zur Realisierung des Vorhabens zur Verfügung zu stellen. Bitte setzen Sie sich dazu mit unserem Team Neubauegebiete in Verbindung:

Vodafone Kabel Deutschland GmbH  
Neubauegebiete KMU  
Südwestpark 15  
90449 Nürnberg  
Neubauegebiete@Kabeldeutschland.de

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

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

Die Erschließung des Gebietes mit Leitungsanlagen der Vodafone Kabel Deutschland GmbH obliegt den planungsbegünstigten Grundstückseigentümern. Sollten diese Interesse an einem entsprechenden Ausbau haben, werden sie sich diesbezüglich mit der Vodafone Kabel Deutschland GmbH in Verbindung setzen.

## 2.10 Stadt Landshut - Tiefbauamt - mit Schreiben vom 11.02.2016

### 1. Straßenbau

Die private Verkehrsfläche im Bereich der Parzellen Nr. 24 - 26 mit einer Länge von ca. 100 m wird ohne Wendemöglichkeit dargestellt.

Durch den neu geschaffenen Eigentümerweg 1 kann auf die Fußwegverbindung im westlichen Bereich des Bebauungsplanes verzichtet werden.

Der besagte Fußweg ist zumal größtenteils Bestand der Verkehrsanlage aus dem Wettbewerbsentwurf außerhalb des Bebauungsplanes und daher entbehrlich.

## 2. Verkehr

Keine Äußerung!

## 3. Wasserwirtschaft

Der Weg entlang des Klötzlmühlbachs sollte nach Osten hin bis zur Grenze des Bebauungsplanes fortgesetzt werden.

Das letzte Teilstück dient zunächst nur dem Gewässerunterhalt und muss mindestens 3,50 m breit befestigt sein.

(Der Weg ist deshalb sehr wichtig, weil in diesem Bereich der Klötzlmühlbach von der anderen Seite nicht zugänglich ist!)

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

### zu 1. Straßenbau:

Die Erschließung der Wohnhäuser 24, 25 und 26 erfolgt weiterhin über die bereits geplante private Zufahrt. Der Plan wurde aber dahingehend überarbeitet, dass am Ende der Stichstraße ein Wendehammer für PKW nach RAS 06 vorgesehen wird.

Die Fußwegeverbindung im äußersten Westen des Geltungsbereichs zwischen dem bachbegleitenden Fuß- und Radweg und der Straße B entfällt, allerdings wird zur Sicherung der zukünftigen Weiterentwicklung des Wohnquartiers nach Westen in Fortführung der Wegeverbindung über die westliche Brücke ein Teil der Verbindung weiterhin als Verkehrsfläche ausgewiesen.

### zu 3. Wasserwirtschaft:

Derzeit steht das Flurstück 2306/9 für einen Erwerb durch die Stadt nicht zur Verfügung. Deshalb kann im Augenblick für die Bach- und Uferpflege in diesem Bereich kein entsprechender bachparalleler Weg geschaffen werden. Dies gilt auch für den über dieses Grundstück laufenden Teil des geplanten Fuß- und Radweges. Die Festsetzung des öffentlichen Wegs und des Stegs über den Klötzlmühlbach im Bebauungsplan wird allerdings beibehalten, da dies Ausdruck des längerfristigen planerischen Willens ist, eine durchgängige Wegeverbindung entlang des Baches umzusetzen. Sollte zukünftig aber für das Flurstück 2306/9 eine bauliche Entwicklung durch die Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes ermöglicht werden, sind in diesem Zusammenhang die Belange der Bachpflege neu zu bewerten.

## 2.11 Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Landshut mit Schreiben vom 11.02.2016

Vom Grundsatz her stimmen wir der vorliegenden Planung zu.

Die Berechnung der Ausgleichsflächen ist im Plan darzustellen. Die Beeinträchtigung von Flächen der Kategorie III ist zu vermeiden. Kann der Eingriff in diese Flächen nicht vermieden werden, ist die Kompensation mit dem Faktor III zu berechnen.

Beschluss: 10 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Eine Darstellung der Ausgleichsflächen im Plan als Teilbereich der als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzten Flächen würde die Plangrafik überfrachten. Der Nachweis auf einer separaten, der Begründung beigelegten Karte mit den wichtigsten Bezugslinien des Bebauungsplans ist wesentlich besser lesbar und nachvollziehbar.

Der Eingriff in Flächen der Kategorie III ist nicht vermeidbar, ohne das übergeordnete Ziel eines bachbegleitenden Uferwegs für Erholungs- und Pflegezwecke aufzugeben. Der Ausgleichsfaktor kann zwischen 1,0 und 3,0 festgelegt werden. Da die Biotoptypen denen der Kategorie II ähneln und nur wegen ihrer Bachnähe höher eingestuft wurden, ist ein Faktor von 3,0 allerdings nicht zu rechtfertigen. Die Festlegung der Kompensationsfaktoren erfolgte in Absprache mit dem Fachbereich Naturschutz der Stadt Landshut.

2.12 Stadt Landshut - Untere Naturschutzbehörde - FB Naturschutz -  
mit Schreiben vom 15.02.2016

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Mit dem Bebauungsplan besteht grundsätzlich Einverständnis.

Besonders begrüßt werden der weitgehende Erhalt und die Stärkung der Grünzone am Klötzlmühlbach.

Dem Umweltbericht und der Eingriffsbilanzierung wird zugestimmt. Die konkrete Umsetzung ist am besten durch entsprechende städtebauliche Verträge zu klären. Die speziellen Artenschutzbelange sind formal noch konkreter im Umweltbericht abzuhandeln.

Bei den textlichen Hinweisen zur Grünordnung ist auf die Bestimmungen der Baumschutzverordnung zu verweisen.

Beschluss: 10 : 0

Von der positiven Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Ein entsprechender Passus, wonach sich für die nach der Bundesartenschutzverordnung und der FFH-Richtlinie geschützten Tierarten keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ergeben, wurde in den Umweltbericht aufgenommen. Auf die Bestimmungen der Baumschutzverordnung wurde in den Hinweisen durch Text verwiesen. Die Umsetzung der Ausgleichs- und sonstigen Begrünungsmaßnahmen inkl. Inanspruchnahme von Ökokontoflächen, wie im Umweltbericht dargestellt, wird vor Satzungsbeschluss in städtebaulichen Verträgen mit den beiden planungsbegünstigten Grundstückseigentümern geregelt.

2.13 Stadt Landshut - Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt - FB Umweltschutz -  
mit Email vom 16.02.2016

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Stellungnahme Wasserrecht / Abfallrecht:

1. Allgemeines

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

2. Wasserrecht

In den B-Planunterlagen wird mehrmals auf die hohen Grundwasserstände im B-Plangebiet hingewiesen. Es fehlt jedoch der Hinweis auf die Erlaubnispflichtigkeit z. B. einer Bauwasserhaltung bei der Errichtung der Gebäude. Wir bitten Sie deshalb, die Ziffer 9. der Begründung um folgenden zusätzlichen Absatz zu ergänzen:

„Sollte bei der Errichtung der Gebäude eine Bauwasserhaltung erforderlich werden, ist dafür beim Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt der Stadt Landshut, Fachbereich Umweltschutz der Antrag auf die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis im Sinne des Art. 70 des Bayerischen Wassergesetzes (BayWG) zu stellen. Ein entsprechendes Antragsformular ist auf der Internetseite der Stadt Landshut unter [http://www.landshut.de/fileadmin/files\\_stadt/downloadbereich\\_aemter/umweltschutz/formulare/Antrag\\_Bauwasserhaltung.pdf](http://www.landshut.de/fileadmin/files_stadt/downloadbereich_aemter/umweltschutz/formulare/Antrag_Bauwasserhaltung.pdf) abrufbar bzw. kann bei der genannten Dienststelle angefordert werden“.

### 3. Abfallrecht

Wertstoffsammelbehälter für „Blech“ (gemeint sind wohl Dosen u. Ä.) sind im Stadtgebiet Landshut schon seit einigen Jahren nicht mehr aufgestellt. Wir bitten Sie deshalb, im Absatz 2 der Ziffer 8.5 der Begründung die Worte „und Blech“ durch die Worte „Altkleider und Grüngut“ zu ersetzen.

#### Stellungnahme Altlasten / Entsorgung belasteter Böden:

Südlich des Klötzlmühlbaches, außerhalb des Planungsbereiches ist auf Grund der industriellen Nutzung durch die [REDACTED] das Flurstück 2329 in weiten Bereichen stark mit polychlorierten Biphenylen (PCB) kontaminiert worden.

Nördlich des Klötzlmühlbaches, innerhalb der Planungsbereiches schließen die Flurstücke 2304/4, 2306/2, 2306/8 und 2306/6 an. Da nicht ausgeschlossen werden konnte, dass auf den genannten Flurstücken auch PCB-Belastungen vorliegen, wurde von der [REDACTED] eine Untersuchung des Untergrundes auf dem Niveau einer Orientierenden Untersuchung gemäß BBodSchV §3 Abs.3 durchgeführt. Es ergab sich kein Nachweis für PCB's im Boden. Ein hinreichender Verdacht im Sinne des §9 Abs.2 Satz 1 BBodSchG auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast besteht somit nicht.

Einschränkend ist festzustellen, dass im Zuge der Umnutzung der genannten Flurstücke (ehemals Felder) zum Betriebsgelände der [REDACTED] ab Mitte der siebziger Jahre (gemäß einem Luftbild von 1979) es zu Erdbewegungen am nördlichen Rand des Klötzlmühlbaches gekommen ist und aus anderen Fällen ist bekannt, dass Produktionsabfälle der Kondensatorherstellung als Verfüllmaterial benutzt wurden. Es ist daher bei Erdarbeiten stets darauf zu achten, ob Kondensatoren sichtbar sind. Werden Kondensatoren im Bodenmaterial angetroffen ist der FB Umweltschutz der Stadtverwaltung Landshut unverzüglich zu verständigen. Konkrete Hinweise, dass Produktionsabfälle verfüllt wurden bestehen nicht.

Werden hinsichtlich Farbe, Geruch und stofflicher Zusammensetzung (z.B. Kondensatoren, Verbrennungsrückstände) auffällige Bodenhorizonte erschlossen, sind diese unter gutachterlicher Begleitung zu separieren, abfallrechtlich zu deklarieren und ordnungsgemäß zu entsorgen.

#### Stellungnahme Fachbereich Immissionsschutz:

##### Tiefgaragen:

Die Tiefgaragenzufahrt für die Bauparzelle 23 wurde neu angeordnet.

Zur Reduzierung von Lärm- und Lichtimmissionen wäre es sinnvoll, die Zufahrt zur TG entweder

- an der Westseite des Gebäudes anzuordnen

oder

- bis zur „Hausfassaden-Einfahrt“ ebenerdig auszuführen und die Rampen-Steigung vollständig ins Gebäudeinnere zu verlegen.

Bei allen im Bebauungsplan vorgesehenen Tiefgaragen sind die Abstände zwischen TG-Ausfahrten und nächstgelegenen schutzbedürftigen Wohnräumen relativ gering. Aus Sicht des Immissionsschutzes sind daher die folgenden, dem Gebot der

gegenseitigen Rücksichtnahme und dem Stand der Technik entsprechenden Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen:

- Die Innenwände der Tiefgaragenrampen sind schallabsorbierend auszuführen.
- Die Tiefgaragen-Zufahrtswege sind asphaltiert auszuführen.
- Regenrinnen im Bereich der Tiefgaragenzufahrten sind nach dem Stand der Lärminderungstechnik so zu errichten, dass bei der Überfahrt keine impulshaltigen Geräuschemissionen entstehen.
- Tiefgaragentore sind nach dem Stand der Lärminderungstechnik auszuführen.
- Zu- und Abluftöffnungen der Tiefgaragenlüftung sind so anzuordnen und auszustatten, dass Nachbarn weder durch Lärm noch durch Gerüche gestört oder belästigt werden und der Abtransport von Luftschadstoffen in die freie Luftströmung gewährleistet ist.

Wertstoffsammelstelle:

Im südöstlichen Bereich des Bebauungsplanumgriffs ist die Errichtung einer Wertstoffsammelstelle vorgesehen. Die Anordnung ist aus Sicht des Lärm-Immissionsschutzes sehr ungünstig. Der Abstand zum Wohnhaus „Kreuzeckweg 11“ ist relativ gering und wegen fehlender Anliefer- und Rangierflächen werden PKW- und LKW-Anliefer- und -Entsorgungsvorgänge auf der Straße, direkt vor dem Wohnhaus „Kreuzeckweg 11“ anfallen. Berechtigte Lärmbeschwerden sind zu erwarten.

Aus Sicht des Immissionsschutzes sollte der Standort daher verlegt oder in Richtung Norden verschoben werden.

Stellungnahme Klimaschutz und Klimaanpassung:

Ein bedeutender Anteil von klimaschädlichen Treibhausgasemissionen und Luftschadstoffen entsteht durch den motorisierten Individualverkehr. Daher sind Verkehrsemissionen zu reduzieren und klimafreundliche Mobilitätsformen zu begünstigen. In der Begründung des Bebauungsplans wurde unter Punkt 7.2 „Ruhender Verkehr“ angegeben, dass der Stellplatzbedarf nach der Stellplatzsatzung vom 28.07.2008 ermittelt wurde. Seit dem 11.05.2015 liegt eine neue Fassung der Stellplatzsatzung vor. Um den Radverkehr zu fördern, sind entsprechend der aktuellen Stellplatzsatzung der Stadt Landshut Fahrradabstellplätze in ausreichender Zahl, Größe und Beschaffenheit bereitzustellen.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

zu Stellungnahme Wasserrecht / Abfallrecht:

Die Begründung wird unter Punkt 9. um den Textvorschlag aus der Stellungnahme erweitert. Ebenso werden die textlichen Hinweise zur Bebauung um folgenden Punkt ergänzt:

„4 Wasserhaltung

Im Zuge der Baumaßnahmen können Bauwasserhaltungen notwendig werden. Diese sind vorab bei der Stadt Landshut, Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt, Fachbereich Umweltschutz zu beantragen. Antragsformulare sind dort oder auf der Internetseite der Stadt Landshut ([http://www.landshut.de/fileadmin/files\\_stadt/downloadbereich\\_aemter/umweltschutz/formulare/Antrag\\_Bauwasserhaltung.pdf](http://www.landshut.de/fileadmin/files_stadt/downloadbereich_aemter/umweltschutz/formulare/Antrag_Bauwasserhaltung.pdf)) erhältlich.“

Die Bestimmung der tatsächlichen Nutzung der für Wertstoffe festgesetzten Fläche des Containerstandplatzes obliegt den bauamtlichen Betrieben in Abstimmung mit dem FB Umweltschutz für den Bereich des Lärmschutzes. Der Bebauungsplan definiert lediglich die hierfür erforderlichen Flächen.

Die Begründung wird dahingehend abgeändert, dass „Blech“ durch „Altkleider“ ersetzt wird. Die Verlagerung der Grüngutsammelstelle war im Begründungstext bereits berücksichtigt.

zu Stellungnahme Altlasten / Entsorgung belasteter Böden:

Die Hinweise zur Bebauung wurden um folgenden Punkt ergänzt: „Es bestehen keine Verdachtsmomente auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten. Werden dennoch bei Erdarbeiten Kondensatoren im Bodenmaterial angetroffen, ist der FB Umweltschutz der Stadtverwaltung Landshut unverzüglich zu verständigen. Sollten hinsichtlich Farbe, Geruch und stofflicher Zusammensetzung (z.B. Kondensatoren, Verbrennungsrückstände) auffällige Bodenhorizonte erschlossen werden, so sind diese unter gutachterlicher Begleitung zu separieren, abfallrechtlich zu deklarieren und ordnungsgemäß zu entsorgen.“

zu Stellungnahme Fachbereich Immissionsschutz:

Die Tiefgaragenzufahrt wird gemäß dem Vorschlag 2 verändert: Das Baufenster für die Einhausung wird bis zur Oberkante der Rampe erweitert und ragt über die nördliche Gebäudeflucht hinaus. So kann die Rampensteigung vollständig ins Gebäude verlegt werden.

Die textlichen Festsetzungen zum Immissionsschutz unter Punkt 5 werden bzgl. der Tiefgaragenzufahrten folgendermaßen ergänzt:

- „5.3 Die Innenwände der Tiefgaragenrampen sind schallabsorbierend und Tiefgaragentore nach dem Stand der Lärminderungstechnik auszuführen.
- 5.4 Regenrinnen im Bereich der Tiefgaragenzufahrten sind nach dem Stand der Lärminderungstechnik so zu errichten, dass bei der Überfahrt keine impulshaltigen Geräuschemissionen entstehen.
- 5.5 Zu- und Abluftöffnungen der Tiefgaragenlüftung sind so anzuordnen und auszustatten, dass Nachbarn weder durch Lärm noch durch Gerüche gestört oder belästigt werden und der Abtransport von Luftschadstoffen in die freie Luftströmung gewährleistet ist“

Die asphaltierte Ausführung der TG-Zufahrtswege wird nicht in die textlichen Festsetzungen übernommen. Die Tiefgaragen der Häuser 1,2,3 und 4 werden direkt von der Straße erschlossen, nur die Tiefgarage zu Haus 22 und 23 erfolgt über eine Zufahrt. Die unter Punkt 1.3 der textlichen Festsetzungen zur Grünordnung getroffene Festsetzung zur versickerungsoffenen Ausführung der privaten Verkehrsflächen wird höher bewertet, zumal im Bereich der TG-Zufahrt von Schrittgeschwindigkeit und damit verbunden von geringen Rollgeräuschen ausgegangen werden kann.

Im Plan wird für den Bereich der Fl.Nrn. 2327/17 und 2329 eine Fläche für die Sammlung von Wertstoffen festgesetzt, die zum Teil auch als Ersatzfläche für den derzeit auf Fl.Nr. 2327/16 aufgestellten Grüngutcontainer dient. Die Bestimmung der tatsächlichen Nutzung des Containerstandplatzes obliegt, wie beim Wasserrecht/Abfallrecht bereits dargelegt, den bauamtlichen Betrieben in Abstimmung mit dem FB Umweltschutz für den Bereich des Lärmschutzes.

zu Stellungnahme Klimaschutz und Klimaanpassung:

Im Plan wurden unter Beachtung der aktuellen Stellplatzsatzung teilweise überdachte Flächen für die Unterbringung von Fahrradstellplätzen festgesetzt und gekennzeichnet. Der Sachverhalt wurde auch in der Begründung entsprechend überarbeitet.

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

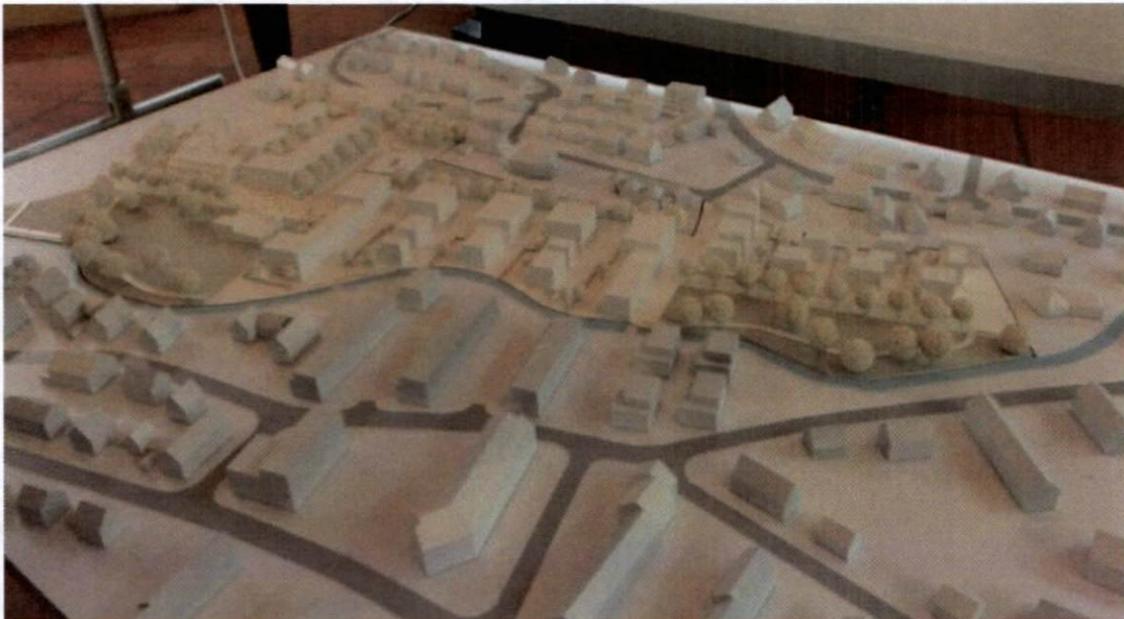
Im Rahmen der gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführten Beteiligung der Öffentlichkeit sind folgende Äußerungen vorgebracht worden:

1.

mit Schreiben vom 03.02.2016

Ich erspare mir wortreiche Argumentation und wende mich vertrauensvoll an Sie mit der Bitte um entsprechende vorausschauende Weichenstellung. Wenn Sie der Meinung sind, dem Klötzlmühlbach wird mit dieser Planung genug Raum zugedacht, dann nehme ich es hin. Wenn aber vielleicht in einigen Jahren das nächste Jahrhunderthochwasser wieder Mitterwöhr „absaufen“ lässt und der Landshuter Westen mit Münchnerau evtl. nicht mehr nur knapp einer Katastrophe entgeht, dann könnte wieder die Erkenntnis siegen: „Man muss dem Wasser mehr Raum geben!“ Vielleicht wende ich mich danach wieder an Sie.

Wäre es zudem zur Abwechslung wieder mal möglich Häuser mit Satteldach vorzugeben, wie es dort der benachbarten Bauweise und unserer niederbayerischen Region entspricht? Muss sich denn erst der Bürger einbringen? Ein Großteil der Bewohner des Landshuter Westens lehnt Flachdächer ab,- überzeugen Sie sich selbst!



Prämierter Entwurf für das geplante Bauvorhaben, Architektenwettbewerb 2014. Bebauung bis an den Klötzlmühlbach! Den Planern sind unsere regionalen Besonderheiten bekannt?



Das neue Bauvorhaben scheinbar in Anlehnung an den Architektenwettbewerb. In abgeänderter Form mit etwas mehr Abstand zum Klötzlmühlbach u. verdichteter Bebauung, die Bauweise als komplette Flachdachsiedlung.



Der Klötzlmühlbach hat bereits genug Einhausung erfahren, der Hochwasserschutz wurde früher arg vernachlässigt; hier Nähe dem „Kreuzeckweg.“



Das zukünftige Baugebiet sollte sich doch in die Landschaft harmonisch einfügen. Satteldächer prägen die historisch ländliche Bauweise in der Auenlandschaft.



Architekten suggerieren eine Flachdachsiedlung als modern, freundlich u. lebensfroh, in der sich Menschen gerne begegnen. (ebenfalls aus Architektenwettbewerb 2014)



Tatsächlich wirkt es dort abweisend und anonym. „In den Schwaigen“ an einem Wochenende.



Wenig einladend; ebenfalls „In den Schwaigen“, aufgenommen 1.6.2014. Bleibt nur noch „modern“ als planerische Errungenschaft übrig.

Schade, wenn Nichtkorrigierbares einfach nur zugebaut wird. Wäre noch zu hoffen, dass die Stadt sich einen Anteil an der Fläche sichert und bevorzugt auch Einheimische die Möglichkeit erhalten, sich in ihrer schönen Heimat niederzulassen.



(Klötzlmüller-Viertel, ca. 06:00 Uhr)

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die langfristige bauliche Entwicklung im Landshuter Westen wurde durch den im Jahr 2014 ausgelobten städtebaulichen Ideenwettbewerb mit Realisierungsteil vorbereitet. Auslobung und Ergebnisse des Wettbewerbs wurden nicht nur im Stadtrat in vielen öffentlichen Sitzungen beraten, sondern darüber auch in den Medien umfangreich berichtet. Die eingereichten Arbeiten waren vom 24.05.2014 bis zum 01.06.2014 Gegenstand einer Ausstellung im Pfarrheim St. Pius in Landshut. Die Resonanz war überaus positiv.

Die Konversion der ehemals gewerblich genutzten Flächen des im Planungsgebiet ansässigen Unternehmens mündete bereits für das südlich des Klötzlmühlbaches gelegene Areal in einer Bebauungsplanung, die im Januar 2014 Rechtskraft erlangte. Aktuell ist der nördlich des Klötzlmühlbaches gelegene Bereich Gegenstand eines Bebauungsplanverfahrens.

In keinem der bisherigen Verfahren war die gewählte Gebäudestruktur kritisiert. Es ist sicher richtig, dass traditionell gewachsen Hauslandschaften Regionen prägen. Insbesondere in ländlich geprägten Gebieten wird hierauf Bezug genommen. Auch sind seit der Industrialisierung über die Zeiten hinweg Vorlieben für bestimmte Bauformen feststellbar. Gleichwohl werden, vor allem im urbanen Kontext derzeit die Möglichkeiten, kubische Bauformen mit Flachdächern zu realisieren, intensiv genutzt. In allen Baugebieten formulieren die Bebauungspläne Rahmenbedingungen für die künftigen Bauvorhaben. Die Verantwortlichkeit für die gelungene Umsetzung obliegt dann aber vor allem den Bauherren, das gilt für das in der Stellungnahme erwähnte Baugebiet in den Schwaigen genauso wie für alle anderen Baugebiete. Flachdachbauten haben durchaus Vorteile, nicht nur im Hinblick auf Bauhöhe und

Verschattung. Sie eignen sich sehr gut für die Nutzung der Flächen (Solarenergie, Dachterrassen) und eröffnen die Möglichkeit durch Begrünung sowohl die kleinklimatischen Verhältnisse zu verbessern als auch durch Regenwasserrückhaltung die Niederschlagspitzen abzupuffern.

Der Landshuter Westen ist durch die Schutzmaßnahmen entlang der Isar und die Flutmulde wirksam bis zum hundertjährigen Hochwasserereignis geschützt. Der Klötzlmühlbach nimmt im Stadtteil eine Sonderstellung ein. Er ist durch seine Ausleitung aus der Amper und zusätzlich durch die Unterdükerung an der Flutmulde in seinem Wasserstand reguliert. Aus diesem Grund ist auch eine Überflutung des Planungsgebietes bei einem Extremhochwasserereignis (ca. 1,5-fache Wassermenge des hundertjährigen Hochwassers) nicht zu befürchten. Inwieweit sich durch den Bau von Tiefgaragen im Baugebiet Auswirkungen auf das Grundwasser ergeben wird derzeit untersucht.

Im Baugebiet existieren keine städtischen Bauflächen. Es wurde aber festgesetzt, dass mindestens 20 % der zulässigen Geschossfläche entsprechend den Förderungsbestimmungen des sozialen Wohnungsbaus errichtet werden muss.

2.

  
mit Schreiben vom 04.02.2016

Zu dem im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB derzeit ausliegenden Planungsstand möchten wir als Eigentümerin der Flurstücke 2304/4, 2306/2, 2306/73, 2306/8, 2330/87 und 2330/88 unsere Bedenken und Anregungen vorbringen.

1. Geplanter öffentlicher Fuß- und Radweg nördlich des Klötzlmühlbachs:  
Die Begründungen früherer Gespräche sowie unser Schreiben vom 13.08.2015 vorausgeschickt bitten wir weiter darum, auf den Weg zu verzichten, den besonderen Charakter des Uferstreifens durch eine Festsetzung in der Grünordnungsplanung zu regeln und die Fläche den angrenzenden Privatflächen zu zuschlagen.  
Sollte diesem Wunsch nicht nachgekommen werden, halten wir entsprechend Ihres Beschlusses vom 09.12.2015 zustimmend fest, dass der Weg nicht der Erschließung des Baugebiets dient, sondern von übergeordnetem Interesse ist, „aus Sicht einer übergeordneten Grünverbindung Innenstadt - westliche Flutmulde und aus Gründen der Erholungsnutzung aller Anlieger der umliegenden Wohnquartiere [...] der nördliche Bachweg angelegt werden“ soll.
2. Baugrenzen oberstes Geschoß der Gebäude 4, 8, 14:  
Zur Optimierung der Ausrichtung und einer bestmöglichen Sonnenausnutzung bitten wir, die Baugrenze/-fenster des jeweils obersten Geschosses der Gebäude 4,8,14 bis zur nördlichen Gebäudekante zu ziehen.
3. Festsetzung privater und nicht öffentlicher Grünflächen am westlichen Grundstücksrand der Flächen um die Gebäude 1 und 3:  
Grundsätzlich befürworten wir die Grünfestsetzung am westlichen Rand des Geltungsbereiches. Dennoch bitten wir die aktuell als öffentlich festgesetzten Grünflächen am westlichen Rand der Flächen um die Gebäude 1 und 3 als private Grünflächen mit entsprechender Begrünung festzusetzen. Ebenso bitten wir, den öffentlichen Radweg am westlichen Rand der Fläche von Gebäude 1 vom nördlichen Schnittpunkt mit der Quartiersstraße bis zum südlichen Knick nach Osten der Fläche um Gebäude 1 als private Grünfläche zuzuschlagen.

In der Hoffnung, dass unsere Bedenken und Anregungen Eingang in die weitere Planung finden werden und in Erwartung Ihrer geschätzten Stellungnahme verbleiben wir.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

zu 1. geplanter öffentlicher Fuß- und Radweg nördlich des Klötzlmühlbachs:

Nach Prüfung der Stellungnahme des Einwandträgers vom 13.08.2015 und sorgfältiger Abwägung hat der Bausenat bereits in der letzten Behandlung des vorliegenden Bebauungsplanes am 09.12.2015 beschlossen, dass der Fuß- und Radweg wie geplant festgesetzt wird: Es gilt nach wie vor, dass bei Anbindung der Privatgrundstücke bis an die Uferlinie der Erhalt und die fachgerechte Pflege der Uferrandstreifen nicht gewährleistet wäre. Aus Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes, der Gehölzpflege entlang des Baches, aus Sicht einer übergeordneten Grünverbindung Innenstadt – westliche Flutmulde und aus Gründen der Erholungsnutzung aller Anlieger der umliegenden Wohnquartiere soll der nördliche Bachweg angelegt werden.

zu 2. Baugrenzen oberstes Geschöß der Gebäude 4, 8, 14:

Durch eine Verschiebung der jeweils mit einer größeren Wandhöhe bezeichneten Bau- fenster bis zur nördlichen Gebäudekante würde es – auch bei Anwendung des Schmalseitenprivilegs – zu einer geringfügigen Überschreitung der Grundstücksgrenzen durch Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO kommen. Art 6 (5) Satz 3 der BayBO erlaubt aber die Abweichung von dieser Regelung im Rahmen einer Satzung, wenn die ausreichende Belichtung und Belüftung der Bebauung nicht beeinträchtigt ist. Bei den nördlich angrenzenden Flurstücken 2304/15 und 2304/27 ist auch bei Änderung des Baufensters die Belichtung und Belüftung aufgrund des Abstandes der dortigen Gebäude von den im Bebauungsplan festgesetzten gewährleistet, deshalb kann der Bitte nach einer Optimierung der Gebäudekubatur der Häuser 4,8, und 14 nachgekommen werden. Der Plan und die Begründung wurden entsprechend überarbeitet.

zu 3. Festsetzung privater und nicht öffentlicher Grünflächen am westlichen Grundstücksrand der Flächen um die Gebäude 1 und 3:

Der westliche Rand des Geltungsbereichs ist bisher als öffentliche Grünfläche festgesetzt worden, um einen ausreichenden Abstand zu den derzeit landwirtschaftlich genutzten westlich anschließenden Flächen in Form einer Grünzäsur einzuhalten und den teilweisen Erhalt des zum Biotop LA-0001 gehörenden Baumbestandes zu sichern. Der Bitte nach Ausweitung der privaten Grünflächen der Grundstücke 1 und 3 bis an den westlichen Rand des Bebauungsplans wird entsprochen. Es wird allerdings vor Satzungsbeschluss im Rahmen des zwischen dem Grundstückseigentümer und der Stadt abzuschließenden Grundabtretungsvertrages durch Reallast und Dienstbarkeit eine fachgerechte Pflege der vorhandenen und zu pflanzenden Gehölze dauerhaft zu sichern sein.

Im Zuge der Änderung der Grundstücksgeometrie durch den Entfall des westlich entlang der Grenze des Geltungsbereichs verlaufenden Wegs wird die Randsignatur für die „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ im Bereich des Hauses 1 geringfügig verschoben, um die Vorzone vor der Westfassade besser nutzbar zu machen.

Dem in der Stellungnahme vorgebrachte Vorschlag kann damit entsprochen werden. Plan und Begründung wurden entsprechend modifiziert.

3.

mit Schreiben vom 11.02.2016

Als Eigentümerin des Grundstücks Fl.Nr. 2306/6 der Gemarkung Landshut erhebe ich gegen den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans 02-32 „Zwischen Brauneckweg und Klötzlmühlbach“ folgende Einwendungen:

1) Versickerung

Nach 5.4. der Begründung sind hier oberflächennahe Rigolen vorgesehen. Sind hierfür, wenn technisch möglich, auch vorhandene Sickerschächte nutzbar?

2) Altlasten

In der Stellungnahme zur Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans vom FB Umweltschutz heißt es in der Antwort, dass im Herbst 2015 bereits eine orientierende Erkundung mittels Kernbohrungen durchgeführt wurde. Die Ergebnisse sind jedoch in den Unterlagen zum Bebauungsplan als Ergebnisbericht, wie angekündigt, nicht enthalten.

In der Antwort zu meiner Stellungnahme (Nr. 7 vom 13.08.15) heißt es: Die Kosten für Untersuchung, ggf. gedrosselte Ableitung und Einleitung in den Kanal trägt der Verursacher, also Planungsbegünstigter bzw. Bauherr. Ich bin jedoch nicht der Verursacher der PCB-Belastung. Auf das in meiner Stellungnahme aufgeführte Thema der Kostentragung einer ggf. notwendigen Sanierung wurde nicht eingegangen.

3) Nebengebäude

Für dieses besteht Bestandschutz. Wer ist für dessen Einhaltung (Berücksichtigung in einer Bestandsaufnahme) und Sicherstellung der Nichtbeschädigung beim Bau der Tiefgarage und Abbau der angrenzenden Bodenplatte mit Fundamenten zuständig?

4) Dachterrassennutzung

Im Plantext heißt es für die Anwesen 24 und 25 unter 1.4: Dachflächen von Garagen sind zu 50% als Dachterrassen zu nutzen. In der Antwort auf unsere Stellungnahme Nr.10 (Seite 29) ist auch Anwesen Nr. 26 aufgeführt.

Wurde im Plantext Anwesen 26 vergessen? Die Nutzung der Garagendachflächen als

Dachterrassen wurde zugesagt. Warum erfolgt jetzt eine Begrenzung auf 50%?

5) Geländeaufschüttungen

Nach Plantext unter 2.5 sind Geländeaufschüttungen von mehr als 0,3 m und Geländeabgrabungen unzulässig. Hierzu bitte ich um Berücksichtigung des vorhandenen Bodenprofils.

Das Gelände fällt neben dem Privatweg zur Wiese um ca. 0,6 m ab. Fotos zur Situation wurden per E-Mail an [REDACTED] gesandt.

6) Fahrbahnbreite der Feuerwehrezufahrt von Watzmannstraße

Laut Begründung unter 7.1, letzter Absatz, ist die private Verkehrsfläche zur Erschließung der Anwesen 24, 25 und 26 als Feuerwehrezufahrt gem. DIN 14090 mit einer Breite von 4m auszuführen und zu beschildern. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass die Zufahrt von der Watzmannstraße außerhalb des Geltungsbereichs den genannten Anforderungen entspricht.

Die Fahrbahnbreite außerhalb des Geltungsbereichs beträgt teilweise nur 3,50 m (siehe Plan). Laut zitierter Norm DIN 14090 werden für diesen Anwendungsbereich die Anforderungen (mindestens 3 m lichte Breite, bzw. 3,5 m) erfüllt, sodass diese Zufahrt in der jetzigen Form bestehen bleiben kann.

In diesem Zusammenhang bitte ich auch zu prüfen, ob nicht auch im Geltungsbereich des Bebauungsplans die 3,5 m plus 30 cm als Option für Sichtschutz und ggf. Berankung (z. B. der Tiefgarageneinfahrt) ausreichend ist.

7) Sichtschutz

Das Vordach der Halle (25 m) wurde unsererseits seit Bestehen der Halle als Unterstellmöglichkeit genutzt (z. B. Werkbank, Pferdeanhänger, Autoanhänger, Holz). Bei der Dachsanierung der Halle wurde auch das Vordach mitsaniert. Im Gegenzug wurde das Regenwasser der uns zugewandten Hallenhälfte weiterhin auf unserem Grundstück versickert.

Der sich daraus ergebende Bestandschutz sollte durch die Genehmigung eines Sichtschutzes mit Überdach in diesem Bereich zumindest bis zur Bebauung des Anwesens 24 ausgeglichen werden.

8) Abriss des Nebengebäudes und der 3 Blockhäuser (Punkt 8 und 12 der Stellungnahmen, Seite 29). Zur Erschließung der Bauparzellen 24 und 25 ist der Abriss dieser Gebäude vorgesehen.

Wenn nur Parzelle 25 bebaut wird, ist dies nicht erforderlich.

Für weitere Fragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

zu 1) Versickerung:

Im Planungsgebiet ist die Versickerung von Regenwasser lt. Aussage des Baugrundgutachtens des Büros Geoplan vom 02.03.2016 überwiegend erst ab einer Tiefe von mind. 2,30m unter OK Gelände im Bereich der dort anstehenden Kieshorizonte möglich (in 4 von 5 Bohrpunkten wurde ein entsprechender Bodenaufbau vorgefunden; in einem ist die Versickerung bereits oberflächennah möglich). Es wird im Bebauungsplan aber nicht ausgeschlossen, Niederschlagswasser, wo es entgegen der Ergebnisse des o.g. Baugrundgutachtens doch möglich ist, durch Versickerung zu entsorgen. Die Versickerung sollte dabei grundsätzlich über die belebte Oberbodenzone von Mulden erfolgen. Dabei sind die Vorschriften des WHG, des BayWG, der NWFreiV sowie die einschlägigen technischen Regelwerke (TRENGW, DWA M 153, DWA A 138) zu beachten. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, so ist das anfallende Niederschlagswasser aus den Parzellen 24 mit 26 über einen durch den Eigentümer der Fl.Nr. 2306/8 zu erstellenden Privatkanal abzuleiten. Bei näheren Fragen sind das Wasserwirtschaftamt bzw. die Stadtwerke Landshut – Abt. Abwasser zu konsultieren. Die Thematik der Niederschlagswasserentsorgung fließt entsprechend in die textlichen Festsetzungen, die textlichen Hinweise und in die Begründung mit ein.

zu 2) Altlasten:

Vom Büro PGA wurde am 30.10.2015 ein Bericht über die erfolgte Altlastenuntersuchung vorgelegt, die keine Anhaltspunkte für vorhandene Belastungen des Erdreichs hervorgebracht hat. Vorsorglich wurden aber die textlichen Hinweise auf dem Plan um folgenden Punkt ergänzt, da eine Verfrachtung von kontaminierten Material auf den Flächen des im Planungsgebiet ansässigen Unternehmens nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann: „Es bestehen keine Verdachtsmomente auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten. Werden dennoch bei Erdarbeiten Kondensatoren im Bodenmaterial angetroffen, ist der FB Umweltschutz der Stadtverwaltung Landshut unverzüglich zu verständigen. Sollten hinsichtlich Farbe, Geruch und stofflicher Zusammensetzung (z.B. Kondensatoren, Verbrennungsrückstände) auffällige Bodenhorizonte erschlossen werden, so sind diese

unter gutachterlicher Begleitung zu separieren, abfallrechtlich zu deklarieren und ordnungsgemäß zu entsorgen.“

Eine ggf. nötige Altlastensanierung belasteter Böden ist zulasten des Verursachers durchzuführen, der oder dessen Rechtsnachfolger weiterhin ermittelbar ist. Aufgrund der Ergebnisse der o.g. Altlastenuntersuchung steht dieser Aspekt aber einer Versickerung nicht entgegen. Es ergeben sich somit aus dem Thema Altlasten keine Kosten für eine Regenwasserableitung in die Kanalisation. Die Kostentragung durch beide planungsbegünstigte Grundstückseigentümer – jeder für seine Flächen – für die ggf. notwendige Regenwasserableitung aufgrund mangelnder Versickerungsfähigkeit des Untergrundes bleibt davon unberührt.

zu 3) Nebengebäude:

Die Zuständigkeit für den Rückbau und die Errichtung neuer baulicher Anlagen auf Nachbargrundstücken und die damit verbundenen möglichen Beschädigungen am Bestand sind privatrechtlich zwischen den Grundstückseigentümern zu klären und nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Es wird empfohlen, rechtzeitig ein Beweissicherungsverfahren zur Dokumentation des Zustandes vor Baumaßnahmen in die Wege zu leiten.

zu 4) Dachterrassennutzung:

Die Dachterrassennutzung auf der geplanten Doppelgarage ist bei den Anwesen 24 mit 26 auf 50% der Fläche begrenzt. Die textliche Festsetzung 1.4 auf dem Plan wird entsprechend korrigiert. Aufgrund der Größe der Dachterrassen von mind. ca. 54m<sup>2</sup> bei den genannten Anwesen ist die Begrenzung zumutbar, da auch so eine ausreichende Terrassengröße gewährleistet ist; die restlichen Flächen können noch für eine Dachbegründung genutzt werden können.

zu 5) Geländeaufschüttungen:

Die textlichen Festsetzungen werden folgendermaßen präzisiert:

„2.5 Geländeaufschüttungen sind bis zur Oberkante der nächstgelegenen Erschließungsstraße erlaubt.

2.6 Geländeabgrabungen sind unzulässig.“

Zugleich wird das geplante Niveau des privaten Erschließungswegs auf 392,00 m.ü.NN festgesetzt. Damit ist gewährleistet, dass die Gebäude 24 mit 26 auf Höhe der privaten Verkehrsfläche errichtet werden können. Zudem kann aufgrund dieser Festsetzungen die Abwasserentsorgung bewerkstelligt werden.

zu 6) Fahrbahnbreite der Feuerwehrezufahrt von Watzmannstraße:

Die Fahrbahnbreite des privaten Erschließungswegs kann um 30 cm auf eine Gesamtbreite von 4,0 m ab der Grundstücksgrenze verringert werden. Es obliegt dem Grundstückseigentümer im Rahmen der Herstellung der privaten Erschließung, ob er die gesamte Breite in Anspruch nimmt oder aber einen Teil davon für Bepflanzungsmaßnahmen entlang der Grundstücksgrenze verwendet. Die Vorgaben der DIN 14090 müssen aber eingehalten werden; dies sicherzustellen obliegt auch dem Grundstückseigentümer. Zugleich wird aufgrund der großen Erschließungslänge im Bebauungsplan ein Wendehammer in den in der RAS 06 empfohlenen Abmessungen für PKW angeordnet.

zu 7) Sichtschutz:

Bestandsschutz gilt für Gebäude. Aus dem geplanten Abbruch der Halle auf dem Flurstück 2306/8 entsteht dem Nachbarn kein Anspruch auf Herstellung eines Sichtschutzes. Die Herstellung eines Sichtschutzes an dieser Stelle kann auch nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden, da dies mit der Festsetzung der privaten Verkehrsfläche für die Zufahrt zur Parzelle 24 kollidiert.

zu 8) Abriss des Nebengebäudes und der 3 Blockhäuser (Punkt 8 und 12 der Stellungnahmen, Seite 29). Zur Erschließung der Bauparzellen 24 und 25 ist der Abriss dieser Gebäude vorgesehen:

Die Erschließung der geplanten Wohngebäude 24-26 setzt ausreichende Flächen für Wendeanlagen voraus, für die nach der derzeitigen Planung ein Abbruch der Nebengebäude erforderlich wird. Solange vom Baurecht kein Gebrauch gemacht wird, gilt für die derzeitigen Nebengebäude Bestandsschutz. Es obliegt dem Grundstückseigentümer, zu welchem Zeitpunkt er die Parzellen 24 mit 26 erschließt. Für die Parzelle 26 ist keines der in der Stellungnahme genannten Nebenanlagen abzurechen, für die Parzelle 25 nur das nördliche. Das südlichste der Nebengebäude kann sogar verbleiben, wenn auch die Parzelle 24 erschlossen ist. Der Erhalt dieser Nebenanlagen ist aber nicht städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplanes; daher sind alle als abzurechen dargestellt (in den Hinweisen durch Planzeichen).

### III. Billigungsbeschluss

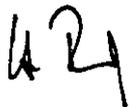
Der Bebauungsplan Nr. 02-32 „Zwischen Brauneckweg und Klötzlmühlbach“ vom 18.06.2015 i.d.F. vom 08.04.2016 wird in der Fassung gebilligt, die er durch die Behandlung der Äußerungen berührter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und durch die Behandlung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfahren hat.

Der Bebauungsplan mit eingearbeitetem Grünordnungsplan und textlichen Festsetzungen auf dem Plan, die Begründung und der Umweltbericht vom 08.04.2016 sind Gegenstand dieses Beschlusses.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 02-32 „Zwischen Brauneckweg und Klötzlmühlbach“ ist gem. § 4a Abs. 3 BauGB erneut nach § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats auszulegen.

Beschluss: 10 : 0

Landshut, den 08.04.2016  
STADT LANDSHUT



Hans Rampf  
Oberbürgermeister

