

Bebauungsplan Nr. 02-34, Deckblatt Nr. 1

Umweltbezogene Stellungnahmen aus der Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 und der Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Stadt Landshut, Bauamtliche Betriebe
mit E-Mail vom 23.07.2019

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Wegen der starken Verdichtung ist es zwingend, dass am Containerstandplatz Kreuzeckweg künftig die Sammlung von 3x Altglas und 3x Altpapier Container zur Verfügung stehen, der erforderliche Flächenbedarf, ist hierfür vorzusehen.

Aufgrund des geringen Abstands zu Hausnummer 11 sind Lärmschutzmaßnahmen einzuplanen.

Die Herstellung der Befestigung ist vom Planungsbegünstigten zu tragen.

Beschluss: 11 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der angesprochene Containerstandplatz am Kreuzeckweg wurde in den Geltungsbereich des benachbarten Bebauungsplans Nr. 02-32 übernommen. Die ihn umgebenden Flächen sind dort als Ausgleichsflächen festgesetzt.

Demzufolge musste der Geltungsbereich des aktuell vorliegenden Deckblatts 1 zum Bebauungsplan Nr. 02-34 entsprechend angepasst werden. Im Zusammenhang mit dem laufenden Aufstellungsverfahren für das Deckblatt ist eine Änderung des Containerstandplatzes also nicht möglich.

Bayerisches Landesamt für Umwelt, Augsburg
mit Schreiben vom 24.07.2019

Mit E-Mail vom 10.07.2019 geben Sie dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen der o.g. Planänderung.

Als Landesfachbehörde befassen wir uns v. a. mit umweltbezogenen Fachfragen bei Planungen und Projekten mit überregionaler und landesweiter Bedeutung, mit Grundsatzfragen von besonderem Gewicht sowie solchen Fachbelangen, die von örtlichen oder regionalen Fachstellen derzeit nicht abgedeckt werden (z. B. Rohstoffgeologie, Geotopschutz, Geogefahren). Nach Prüfung durch die betroffenen Fachreferate werden solche Belange nicht berührt bzw. wurden ausreichend berücksichtigt.

Zu den örtlich und regional zu vertretenden Belangen des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des technischen Umweltschutzes verweisen wir auf die Stellungnahmen des Umwelt- und Rechtsamts in Ihrem Hause (Untere Naturschutzbehörde und Untere Immissionsschutzbehörde). Die Belange der Wasserwirtschaft und des vorsorgenden Bodenschutzes werden vom Wasserwirtschaftsamt Landshut wahrgenommen.

Diese Stellen beraten wir bei besonderem fachspezifischem Klärungsbedarf im Einzelfall.

Beschluss: 11 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die thematische Auseinandersetzung mit den umweltbezogenen Belangen erfolgt im Zusammenhang mit den Stellungnahmen der Unteren Naturschutzbehörde und der Unteren Immissionsschutzbehörde, beide Stadt Landshut sowie dem Wasserwirtschaftsamt Landshut.

Wasserwirtschaftsamt Landshut
mit E-Mail vom 08.08.2019

Mit Schreiben vom 09.07.2019 bitten Sie das Wasserwirtschaftsamt Landshut als Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme.
Aufgrund der laufenden Altlastenthematik können wir nicht abschließend Stellung nehmen.

Beschluss: 11 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Das Wasserwirtschaftsamt Landshut war und ist auch nach Abschluss der oben erwähnten Unterrichtung der Öffentlichkeit, der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an den weiteren Grundwasser-Sanierungsmaßnahmen und am Monitoring beteiligt. Als Fachbehörde wird es im laufenden Aufstellungsverfahren und in der weiteren Behandlung der Altlastenproblematik bis zum Ablauf derselben oder der Feststellung des Sanierungserfolgs mit eingebunden.

Das Wasserwirtschaftsamt hat zum aktuellen Sachstand der Altlastenthematik („Konzept zur Sicherung des Grundwasserabstroms nach abgeschlossener PCB-Bodensanierung“, Ing.-Büro PGA Planung Gutachten Analytik GmbH) eine Stellungnahme abgegeben. Grundsätzlich konnte der dritten Fassung des Sicherungskonzeptes seitens des Wasserwirtschaftsamtes zugestimmt werden.

Stadtwerke Landshut, Netze
mit E-Mail vom 19.08.2019

Die Stadtwerke Landshut nehmen wie folgt zu o.g. Betreff Stellung:

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

Abwasser:

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG muss sämtliches auf den privaten Flächen (Dachflächen und private Verkehrsflächen) anfallende Niederschlagswasser „...ortsnahe versickert, verrieselt ... werden...“.

Das heißt:

Entgegen den Festsetzungen in der Begründung unter Ziff. 6. darf sämtliches auf privaten Flächen anfallendes Niederschlagswasser nicht in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden!

Das Niederschlagswasser ist eigenverantwortlich anderweitig zu beseitigen - z.B. über ortsnahe Versickerung bzw. Verrieselung in den Flächen, für die hinsichtl. der Böden die Altlastenfreiheit bestätigt werden kann.

Sollten diese Flächen nicht ausreichen, so sind die zusätzlich erforderlichen Flächen hinsichtlich Restaltlasten zu prüfen und im erforderlichen Umfang entsprechend zu sanieren (Pkt. D Ziff. 3). Durch die unter Pkt. C Ziff. 3.1 festgesetzten Dachbegrünungen der Flachdächer wird ohnehin schon eine Pufferung und Reduzierung der Abflussmengen in die zu errichtenden Versickerungsanlagen erreicht.

In der Begründung Pkt. 7 wird auf Seite 10 ausgeführt, dass die festgestellten Belastungen bis auf kleine Bereiche ausgeräumt werden konnten und empfohlen, das Grundstück (Flurst. 2329) somit aus dem Altlastenkataster zu entlassen. Durch die geplanten Geländeanhebungen wird zudem auch eine Erhöhung des Abstandes zwischen OK-Gelände und dem Grundwasserpegel erreicht, was bei einer Versickerung über die belebte Oberbodenzone von zusätzlichem Vorteil ist.

Eventuell sollte auch geprüft werden, ob (zusätzlich zur Versickerung) entgegen den Festsetzungen unter Pkt. D Ziff. 3 eine partielle NW-Einleitung in den Klötzlmühlbach doch möglich ist.

Aus den Formulierungen der Begründung Pkt. 6 Absatz 2 ist zu schließen, dass das Oberflächenwasser, welches durch die Bodensubstratschichten der Tiefgaragen oder unterirdischen Gebäudeteile sickert, über Drainagen gesammelt und abgeführt werden soll. Hier ist ebenfalls eine Versickerung vorzusehen, da eine Einleitung in die (öffentliche) Kanalisation ebenso unzulässig ist (siehe § 15 Abs. 2 Ziff. 6 EWS).

In der Begründung ist unter Pkt. 6 der Absatz 3 („Auf dem Grundstück liegen Mischwasserkanäle...“) ersatzlos zu streichen, da wie oben angeführt eine NW-Einleitung nicht zulässig ist. Die Einleitung von Grund-, Quell- und Sickerwasser in die öffentliche Entwässerungsanlage ist gemäß § 15 Abs. 2 Ziff. 6 der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) verboten.

Beschluss: 11 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Bearbeitungshinweis: Der Angabe der Punkte/Ziffern aus den Textlichen Festsetzungen und Hinweisen sowie der Begründung liegt noch die ursprüngliche Gliederung zu Grunde. In den nachstehenden Formulierungen werden die neuen, in der aktuellen Planfassung enthaltenen Bezeichnungen und Nummerierungen verwendet.

Wie in Ziffer 7 der Begründung ausgeführt ist eine Versickerung von Niederschlagswasser nur über altlastenfreien Flächen zulässig. Die Begründung wurde dahingehend ergänzt, dass über diesen (altlastenfreien) Flächen eine Pflicht zur Versickerung besteht.

Durch die Versickerung von Niederschlagswasser darf es nicht zu einem Ausschwemmen oder Verfrachten von verbliebenen, nicht zu sanierenden Altlasten kommen.

Um eine Pufferung des anfallenden Niederschlagswassers zu erreichen wurden im Bebauungsplan entsprechende Maßnahmen festgesetzt. So sind Flachdächer extensiv, aber mit einer deutlich erhöhten Aufbauhöhe von 30 cm zu begrünen, so dass das Niederschlagswasser in den Bereichen, in denen eine, wenn auch nur geringe Restaltlast besteht, weder versickert noch über die Kanalisation abgeleitet werden muss. Über aus den Gelände- und Wegeflächen herausragenden Tiefgaragen ist eine intensive Begrünung vorzusehen.

Über den versiegelungsfreien Bereichen im Baugebiet wird es zu einer natürlichen Versickerung kommen, d.h. die anfallenden Niederschläge versickern ohne vorher gesammelt, geleitet oder behandelt zu werden.

Entlang des Klötzlmühlbachs wird Niederschlagswasser im Bereich zwischen dem geplanten Fuß-/Rad- und Pflegeweg bei entsprechender Oberflächenneigung versickern, von der dort vorhandenen oder zu schaffenden Vegetation aufgenommen oder oberirdisch in den Bach laufen.

Insgesamt bedarf die Art und Weise wie mit dem Niederschlagswasser umgegangen wird, auch auf Grund der Ausdehnung der Baumaßnahme(n) eines in sich abgestimmten Konzeptes. Diese ist im weiteren Verfahren gemeinsam mit den Fachbehörden zu entwickeln.

Durch die noch 4 Jahre, bis 2028 laufenden weiteren Sanierungsmaßnahmen wird sich der Anteil der altlastenfreien Flächen weiter erhöhen.

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Gem. Vorabstimmungnahme vom 06.06.2019: Grundsätzlich wird der Nachverdichtung zugestimmt. Die Nachverdichtung vermindert den Umfang und die Qualität der Grünflächen jedoch deutlich auch wenn die naturschutzfachlichen Belange ansonsten weitgehend berücksichtigt wurden. Insbesondere ist durch die Tiefgaragen, Stellplätze und Anforderungen der Feuerwehr die Pflanzung von Bäumen deutlich eingeschränkt. Aus diesem Grunde sollten die zu pflanzenden Bäume entsprechend dem bisherigen B-Plan in der Größe STU 20-25 cm und 18-20 cm gepflanzt werden. Die Bäume in den deutlich reduzierten nicht unterbauten Bereichen sollen als Bäume I. Wuchsklasse mit STU 20-25 cm und deutlich erhöht werden. Der Grünstreifen am Klötzlmühlbach sollte auf mindestens 10 m verbreitert werden um den Bäumen I. Wuchsklasse ein ausreichendes Entwicklungspotenzial auch in der Krone zu ermöglichen. Als zusätzlicher Ausgleich für das reduzierte Baumpflanzpotenzial soll eine wirksame Fassadenbegrünung festgesetzt werden. Aus Artenschutzgründen sollen Nistgelegenheiten für Gebäudebrüter berücksichtigt werden. Der geplante Spielplatz am Kreuzeckweg (B-Plan 02-32) soll an den Gehweg angebunden werden.

Beschluss: 11 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Mindestqualität der zu pflanzenden Bäume und Sträucher wurde durch ein Fachbüro ermittelt. Dem jeweiligen Standort (nicht unterbaute oder unterbaute Fläche) wird durch unterschiedliche Pflanzlisten in der Freiflächen- und Gestaltungssatzung der Stadt Landshut vom 10.03.2021 Rechnung getragen. Bei Ausfall einzelner neugepflanzter Bäume und Sträucher enthalten die „TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG“, Ziffer E. 2 entsprechende Vorschriften zum Ersatz. Die Festsetzung eines Pflanzgebotes (Ziffer E 2.2) wonach je 300 Grundstücksfläche mindesten 1 standortgerechter Laubbaum der 2. Wuchsklasse zu pflanzen ist, sichert die Neupflanzung von mindestens 65 Laubbäumen entsprechender Größe innerhalb des Nettobaulandes. Hinzu kommen die vorgesehenen Baumpflanzungen in den öffentlichen Grünflächen. Hier ist die Neupflanzung von 19 Bäumen, überwiegend im, den Bach begleitenden, Uferstreifen vorgesehen. Zu erhaltende Bäume sind im angepassten Geltungsbereich nicht vorhanden. 6 Bäume im Bereich des noch bestehenden Parkplatzes zwischen dem ehemaligen Verwaltungsgebäude und dem Kreuzeckweg müssen zur Umsetzung der geplanten Nutzung gefällt werden.

Das Gesamtpaket der geplanten grünordnerischen Maßnahmen in Verbindung mit dem zu unterstellenden natürlichen Wuchs und den weiteren Freiflächen gewährleisten an sich eine ausreichende Berücksichtigung der naturschutzfachlichen Belange.

In Erkenntnis der positiven Einflüsse von Pflanzungen aller Art auf das Kleinklima sowie das Erscheinungsbild des entstehenden Wohnquartiers wird die Mindestqualität für neu zu pflanzende Bäume auf nicht-unterbauten Flächen auf 20 – 25 cm Stammumfang erhöht. Auf unterbauten Flächen beträgt der Mindest-Stammumfang bei Pflanzung 18 – 20 cm.

Der Grünstreifen am Klötzlmühlbach weist in weiten Bereichen eine Tiefe von 10m und mehr auf. Die Tatsache, dass der in seinem Verlauf geplante Fuß- und Radweg auch dem Gewässerunterhalt und der Gewässerpflege dienen soll, bedingt, dass dieser Weg überwiegend innerhalb des Grünstreifens verlaufen wird. Seine optisch wirksame Breite beträgt 2 m, zusätzlich ist beidseitig ein befahrbares Bankett mit je 75 cm Breite geplant. In den westlichen und östlichen Bereichen des Geltungsbereiches wird die (öffentliche) Grünfläche des Uferstreifens auch südlich des Weges fortgesetzt und geht in die dort entstehenden privaten Freiflächen über. Der Abstand der geplanten Bebauung vom Bachufer wird zwischen 13 und 20 m betragen. Lediglich die Nordwestecke des geplanten Mehrfamilienhauses im Baufeld 3 reicht bis auf 10 m an das Ufer heran. Ein ausreichendes Entwicklungspotential der künftigen Baumkronen ist damit gegeben.

Von der Festsetzung einer Fassadenbegrünung wird abgesehen. Die bauliche Ausführung einer Fassade ist stets ein Zusammenwirken aus architektonischer Gestaltung und den technischen Anforderungen aus bauphysikalischen Notwendigkeiten. Die endgültige Ausführung der

Fassaden obliegt dabei den jeweiligen Bauherren, bzw. den von ihnen beauftragten Architekten und Fachplanern.

Die Anbringung der aus Artenschutzgründen empfohlenen Nistgelegenheiten für Gebäudebrüter ist wünschenswert. Die tatsächliche Notwendigkeit und die detaillierte Ausgestaltung von Nistgelegenheiten sind aber vom Fachbereich Naturschutz noch zu konkretisieren.

Die vom Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt angeregte Anbindung des geplanten Spielplatzes am Kreuzeckweg an den Bach begleitenden Fuß- und Radweg ist sinnvoll und wurde in der vorliegenden Planung vorgesehen.

Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Landshut **mit Schreiben vom 23.08.2019**

Der Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Landshut, bedankt sich für die Beteiligung am o.g. Verfahren und nimmt wie folgt Stellung dazu:

Die geplante Bebauung fügt sich in keiner Weise in die gewachsene Bebauung südlich des Klötzlmühlbaches ein. Das Gebiet ist bis auf einzelne größere Gebäude von Einfamilienhäusern und Reihenhäusern geprägt, also sehr kleinteilig und mit niedrigerer Höhenentwicklung. Auf dem ehemaligen BMI-Gelände soll nun eine innerstädtische Bebauung ausschließlich mit Geschoßwohnungen entwickelt werden. Glaubt man den Statistiken, so ist gerade dieser Wohnraum nachgefragt. Es sollte jedoch die Frage erlaubt sein, ob in diesem Viertel eine so stark verdichtete Bebauung noch den städtebaulichen Grundsätzen entspricht. Vielmehr scheint die Gewinnmaximierung die Triebkraft zu sein. Es ist unfassbar wie Flächen, die ein hohes Potential an qualitativem Städtebau anbieten, so lieblos und mit maximalem Profit zugebaut und versiegelt werden sollen.

Wir möchten im Folgenden einige Punkte ansprechen, die aus unserer Sicht im vorliegenden Bebauungsplan zu wenig berücksichtigt wurden und die trotz, der aus Gründen des Flächensparens notwendigen Verdichtung, eine gute Wohn- und Lebensqualität im neuen Bereich schaffen und auch im vorhandenen Stadtviertel zu Verbesserungen führen. Wir bitten Sie, diese Aspekte bei einer Überarbeitung der bisherigen Vorlage einfließen zu lassen.

Klötzlmühlbach:

Der vorgesehene, nicht zu bebauende Randstreifen am Klötzlmühlbach ist mit 5m zu schmal, um eine funktionierende bachbegleitende Uferbepflanzung sicherzustellen. Es sind mindestens 10m vorzusehen. Damit schließen wir uns der Forderung der Unteren Naturschutzbehörde an und gehen davon aus, dass dem auch Rechnung getragen wird.

Innerhalb dieses Streifens sind keinerlei Wege zu führen, sondern dieser Streifen ist ausschließlich der Bepflanzung mit Sträuchern und Bäumen zu widmen.

Der geplante Fuß- und Radweg entlang des Baches muss lt. vorliegender Planung bei einem Feuerwehreinsatz Fahrzeuge bis zu einer Achslast von 10t tragen können und entsprechend befestigt sein. Schotterrassen ist mittlerweile nicht mehr zugelassen, es sind stabilere Wegebefestigungen notwendig. Wir plädieren für eine andere Führung des Rettungsweges, z.B. zwischen den Gebäuden auf der Tiefgarage. Der Fuß- und Radweg entlang des Baches, der mindestens mit einem Abstand von 10m vom Bachufer geführt werden sollte, ist wassergebunden und mit minimaler Breite auszuführen. Keinesfalls darf an dieser naturschutzfachlich sensiblen Stelle eine Feuerwehrezufahrt in stabiler Bauweise erstellt werden.

Stellplätze:

Die Fläche des Baugebietes ist größtenteils von einer Tiefgarage unterbaut. Diese Unterbauung bedingt, dass keine großen Bäume gepflanzt werden können, weil der Wurzelraum für das Normale Wachstum großer und mittelgroßer Bäume nicht ausreicht.

Die Größe der Tiefgarage berechnet sich aus der Stellplatzverordnung der Stadt, die mittlerweile bereits in die Kritik geraten ist. Wir regen dringend an diese Verordnung für den vorliegenden Plan auszusetzen und einen geringeren Stellplatzschlüssel anzulegen.

Begründung:

1. ÖPNV: Das Gebiet liegt innenstadtnah und ist durch den ÖPNV erschlossen, dessen Taktung allerdings erhöht werden sollte.
2. Radfahrer und Fußgänger: Das Gebiet hat bis auf ein fehlendes Teilstück einen Radweg entlang der Klötzlmüllerstraße und wird laut Bebauungsplan über weitere Brücken über den Klötzlmühlbach fußläufig an den Kindergarten am Brauneckweg angeschlossen werden.
3. Multimodale Mobilität: Insbesondere junge Menschen organisieren ihre Mobilität multimodal (ÖPNV, Rad, Carsharing) ohne ein eigenes Auto besitzen zu wollen. Daher sollte ein Teil der Wohnungen ohne eigenen Stellplatz angeboten werden.

Alles Gründe um die Stellplätze auf die Hälfte zu verringern.

Die Reduzierung der Stellplätze hat sehr viele positive Effekte, einerseits für die neuen Bewohner durch die Erhöhung der Aufenthaltsqualität, weil große Bäume Platz finden (Kühlung im Sommer!), andererseits für die Umgebung, die im andern Fall eine deutlich erhöhte Verkehrslast auf den Quartierstraßen vor allem aber auf der Klötzlmüllerstraße zu ertragen hätte. Es ist zwingend erforderlich, die Infrastruktur für Fußgänger, Radfahrer und für das Carsharing im Zug der Überbauung einer Fläche in dieser Größenordnung zu erweitern bzw. den neuen Erfordernissen anzupassen, um zu vermeiden, dass sich die Wohn- und Aufenthaltsqualität im angrenzenden Stadtviertel durch die sonst zu erwartende Erhöhung des fahrenden und stehenden motorisierten Individualverkehrs deutlich verschlechtert.

Freiflächen:

Die Grünfläche mit dem Spielplatz im Osten des Baugebietes ist durch Stellplätze, Trafostation und Wertstoffsammelstelle erheblich reduziert. Eine ausreichend große Grünfläche ist wichtig für eine gute wohnbezogene Aufenthaltsqualität. Wir schlagen vor die Stellplätze in diesem Bereich zu streichen, die Wertstoffsammelstelle an die Klötzlmüllerstraße zu verlegen, wo sie auch besser angefahren werden kann, das Haus 5 zu streichen und diese Fläche der Grünfläche zuzuschlagen.

Dies würde zwar der Gewinnmaximierung widersprechen, jedoch der Wohnqualität des gesamten Viertels zugutekommen.

Es könnte dann der gesamte Spielplatzbedarf an einer Stelle zu einer großen Fläche zusammengefasst werden, was eine andere Gestaltung des Spielplatzes erlaubt.

Entlang der Klötzlmüllerstraße sind noch Pflanzmöglichkeiten auf nicht unterbauten Grünflächen möglich. Wir schlagen vor diese Flächen zu nutzen, die Stellplätze zu streichen und eine dichte Großbaumreihe entlang der Straße zu pflanzen. Gerade an der Südseite des Baugebietes würde dies dem Wohnklima zuträglich sein (Kühlung im Sommer!).

Dieser Vorschlag gilt auch für die Eingrünung der Einbahnstraße und der Ost/Westverbindung mit den eingezeichneten Spielplatzsymbolen.

Fazit:

Das Abrücken der Bebauung vom Klötzlmühlbach, die Verringerung der notwendigen Stellplätze durch Aussetzen der Stellplatzverordnung, die Vergrößerung der Spielplatzfläche und der Verzicht auf Haus Nr. 5 würde die Fläche für die Tiefgarage erheblich verringern und die Pflanzung von großen Bäumen ermöglichen.

Aufgrund dieser neuen Prämissen könnte das Baugebiet neu geplant werden, weg vom Maximum und hin zum Optimum.

Beschluss: 11 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Richtig ist, dass weite Teile der südlich angrenzenden Bebauung durch Wohnungsbau in Form von freistehenden Einfamilienhäusern, Doppel- und Reihenhäusern geprägt ist. Dieser ist überwiegend ab den 60er Jahren des 20. Jahrhunderts bis Anfang des 21. Jahrhunderts entstanden.

Bei der Beurteilung, ob sich die geplanten Neubaumaßnahmen einfügen oder nicht, darf man jedoch nicht außer Acht lassen, dass im näheren Umfeld in den zurückliegenden Jahren auch

größere Mehrfamilienhäuser entstanden sind. Das ehemalige Verwaltungsgebäude Klötzlmüllerstraße 140 und das Wohngebäude Klötzlmüllerstraße 146 weisen 3 Vollgeschosse auf, je zuzüglich eines ausgebauten Dachgeschosses (Satteldach mit Gauben). In der Oberen Liebenau sind von der Baukörpergeometrie den Neubaumaßnahmen sehr ähnliche Wohngebäude gleicher Höhe wie im Baugebiet entstanden (3 Vollgeschosse mit Penthousegeschoss, Flachdach).

In den letzten Jahren ist nördlich des Klötzlmühlbachs eine moderne Wohnbebauung entstanden. Die dortigen Mehrfamilienhäuser weisen ebenfalls 3 Vollgeschosse sowie ein Penthousegeschoss, auf. Der diesbezügliche Bebauungsplan 02-32 wurde hier auf der Grundlage eines überregionalen Wettbewerbs aufgestellt.

Schließlich bleibt festzuhalten, dass die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Deckblatts wie auch des ursprünglichen Bebauungsplans 02-34 seit Mitte der 50er Jahre als Produktionsstandort eines Herstellers von Molkereiprodukten diente und massiv mit Industrieanlagen bebaut war. Die Betriebsfläche war vollständig versiegelt.

Die im Deckblatt 1 zum Bebauungsplan Nr. 02-34 geplante Bebauung wird sich mit der nördlich benachbarten Bebauung (BBP Nr. 02-32) zu einem eigenen Stadtquartier verbinden, das sicherlich einen anderen Charakter aufweisen wird, als die bestehenden Reihen- und Doppelhausanlagen. Das neue Quartier wird eben aufgrund seiner relativ verdichteten Bauweise und seiner Höhenentwicklung der großen Nachfrage nach Wohnraum im Stadtgebiet Rechnung tragen und dabei die gesetzliche Forderung zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden erfüllen.

Im Einzelnen zu den Forderungen aus der Stellungnahme:

Klötzlmühlbach:

Wie auch zur Stellungnahme des Amtes für öffentliche Ordnung der Stadt Landshut, FB Naturschutz (Untere Naturschutzbehörde) ausgeführt weist der Grünstreifen am Klötzlmühlbach in weiten Bereichen eine Tiefe von 10m und mehr auf. Der in der Planzeichnung dargestellte 5m-Streifen stellt dabei den engeren Uferschutzbereich dar, innerhalb dessen keinerlei Baumaßnahmen zulässig bzw. geplant sind. Ausnahmen sind die beiden Sitztreppen-Anlagen geringer Ausdehnung direkt am Bach, die die Erlebbarkeit des Bachlaufs und die Attraktivität der Uferzone fördern sollen.

Die Tatsache, dass der in seinem Verlauf geplante Fuß- und Radweg auch dem Gewässerunterhalt und der Gewässerpflege dienen soll, bedingt, dass dieser Weg überwiegend innerhalb des Grünstreifens verlaufen wird. Seine optisch wirksame Breite beträgt 2 m, zusätzlich ist beidseitig ein befahrbares Bankett mit je 75 cm Breite geplant.

Da der geplante Fuß- und Radweg entlang des Baches wie vor erwähnt auch mit Fahrzeugen zur Gewässerpflege usw. gelegentlich befahren muss, gewährleistet im Einsatzfall, dass auch kleine und mittelgroße Rettungsfahrzeuge hier fahren können. Für schwerlastige Technik- oder Leiterfahrzeuge der Feuerwehr wird der Weg nicht ausgelegt. Außerdem wird der Weg selbst als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen und innerhalb bzw. am Rand einer öffentlichen Grünfläche errichtet werden. Letztendlich hat also die Stadt Landshut den Ausbaugrad des Weges selbst in der Hand bzw. wird diesen bestimmen können.

Eine vollständig geschlossene, dichte Pflanz-„wand“ entlang des Baches ist abzulehnen. Der Bach selbst soll sichtbar und erlebbar sein.

In den westlichen und östlichen Bereichen des Geltungsbereiches wird die (öffentliche) Grünfläche des Uferstreifens auch südlich des Weges fortgesetzt und geht in die dort entstehenden privaten Freiflächen über. Der Abstand der geplanten Bebauung vom Bachufer wird zwischen 13 und 20m betragen.

Stellplätze:

Wie richtig festgestellt wird, ergeben sich die Größen der geplanten Tiefgaragen aus dem Stellplatzbedarf, der wiederum i.d.R. nach der Stellplatzverordnung der Stadt errechnet wird. Danach ergäben sich 210 privaten Stellplätze, davon ca. 164 Plätze in 2 Tiefgaragen und 46 oberirdische Stellplätze.

In der Sitzung vom 07.03.2024 hat der Bausenat einer Reduzierung der sich nach der Stellplatzsatzung nachzuweisenden, oben genannten KFZ-Stellplätze zugestimmt. Grundlage für die Reduzierung ist ein Mobilitätskonzept. Gemäß diesem wird im Umkehrschluss die Anzahl der Fahrrad-Abstellplätze erweitert.

Das Mobilitätskonzept beruht auf der vorliegenden Bauleitplanung, den örtlichen, infra-strukturellen Gegebenheiten im näheren und mittleren Umfeld sowie der topografischen Situation. Ziel des Konzeptes ist die Reduzierung des KFZ-Individualverkehrs, der von den künftigen Bewohnern des neuen Baugebietes ausgelöst werden wird und damit die Reduzierung der Anzahl sowohl der nach den geltenden Satzungen und Vorschriften nachzuweisenden KFZ-Stellplätze und auch der tatsächlich benötigten Stellplätze. Damit einher geht eine Akzeptanz- und Attraktivitätssteigerung hinsichtlich des ÖPNVs und des Fahrradverkehrs.

Im Wirkungsbereich des Mobilitätskonzeptes kommt es nach baulicher und organisatorischer Umsetzung der formulierten Maßnahmen für die bereits vorhandenen und die neu hinzuziehenden Anwohner zu einer Reduzierung durch Lärm und Staub, einer Reduzierung der Versiegelung der Bodenoberfläche, zu einer Verbesserung hinsichtlich der Versickerung von Niederschlägen und zu einer Abnahme der Gefährdung durch den KFZ-Verkehr. Die Anzahl der oberirdischen Stellplätze und die Ausdehnung der Tiefgaragen wird verkleinert. Die dadurch freiwerdenden Flächen tragen zu einer Verbesserung des Wohnumfeldes bei.

Begründung:

1. ÖPNV: Richtig ist, dass das geplante innenstadtnahe Baugebiet an den ÖPNV angeschlossen ist. Eine, auch wünschenswerte, Erhöhung der Taktung ist nicht Regelungsinhalt eines Bebauungsplanes. § 9 BauGB liefert hierzu keine Rechtsgrundlage. Hierzu wird auf das sich in Aufstellung befindliche Nahverkehrskonzept verwiesen.
2. Radfahrer und Fußgänger: Die Stellungnahme des Bundes für Naturschutz gibt in Kurzform den Inhalt des Bebauungsplans zur Radwege- und Fußgängerführung korrekt wieder ohne Bedenken und/oder Anregungen zu formulieren.
3. Multimodale Mobilität: Auch hier kann der vom Bund für Naturschutz getroffenen Aussage gefolgt werden. Der Wunsch einen Teil der entstehenden Wohnung ohne Stellplatz anzubieten entzieht sich jedoch ebenfalls dem Regelungsinhalt eines Bebauungsplans. Die Vermarktung von Wohnungen obliegt privatrechtlich dem Bauherrn/Investor der Mehrfamilienhäuser.

Unstrittig stehen bei Wegfall von TG-Stellplätzen weitere nicht-unterbaute Flächen zur Verfügung, die als Standorte für größere Bäume dienen könnten. Dass dies positive Auswirkungen auf das Kleinklima im Bauquartier hätte und dadurch die Lebens- und Aufenthaltsqualität steigen würde, ist ebenfalls korrekt.

Freiflächen:

Aufgrund der notwendigen Anpassung des Geltungsbereichs an den des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 02-32 liegen die Spielplatzfläche und die Fläche für die Wertstoff-Sammelstelle nicht mehr im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 02-34. Die beiden Flächen sind in die Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan Nr. 02-32 integriert.

Von einer Konzentrierung der gesamten Spielplatzflächen an einer Stelle wurde abgesehen. Eine zweite größere Spiel- und Freizeitfläche wurde nördlich der Baufelder 1 und 3 am Bach geplant, hier in Kombination mit einer Sitztreppenanlage vor der das Bachbett des Klötzlmühlbachs geringfügig um 1,00 bis 1,5 m aufgeweitet werden soll.

Eine zweite Sitztreppenanlage, ebenfalls mit einer Aufweitung des Bachbetts versehen, wurde nördlich des Baufelds 7 unweit des angesprochenen Spielplatzes am Kreuzeckweg geplant. Weiteren, ergänzenden Baumpflanzungen entlang der Klötzlmüllerstraße und der Planstraße A stehen die dort geplanten und nach wie vor als notwendig erachteten Stellplätze, z.B. für Besucher oder zur Anlieferung, entgegen.

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Allgemein / Wasserrecht:

1. Allgemeines

Gegen die Festsetzungen in o. g. B-Plan-Deckblatt bestehen seitens der unteren Wasserrechtsbehörde bei der Stadt Landshut keine Einwände.

2. Wasserrecht

Gemäß der Ziffer 3. Abs. 3 der „Textlichen Hinweise zur Bebauung“ ist die Grundwasser-nutzung u. a. für den Betrieb von Grundwasserwärmepumpen unzulässig. Wir bitten Sie deshalb, in der Ziffer 6. der „Textlichen Hinweise zur Bebauung“ die dem widersprechenden Worte „Grundwasser oder“ zu streichen.

Die Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis für eine Bauwasserhaltung im „Verfahren mit Zulassungsfiktion“ im Sinne des Art. 70 des Bayerischen Wassergesetzes (BayWG) ist aufgrund der Altlastensituation nicht möglich. Dafür wäre eine Erlaubnis nach Art. 15 BayWG erforderlich. Wir bitten Sie, diese Information der Ziffer 4. der „Textlichen Hinweise zur Bebauung“ als zusätzlichen Absatz 2 hinzu zu fügen.

Immissionsschutz:

Kommentar:

Im BP 02-34 DB 1 sind folgende Änderungen geplant:

- Das dreigeschossige Verwaltungsgebäude mit dem dazugehörigen Parkplatz wird rückgebaut. Die freierwerdende Fläche wird auch dem Geschosswohnungsbau zugeführt
- Vorher geplant: 18 Reihenhäuser, 1 Doppelhaus, 4 freistehende Einfamilienhäuser und 1 Mehrfamilienhaus mit 20 Geschosswohnungen; insgesamt 1 Tiefgarage
- Jetzt geplant: 12 Baukörper (ausschließlich Geschosswohnungsbau) mit insgesamt 186 Wohnungen
- Plangebiet komplett als Allgemeines Wohngebiet (WA) eingestuft
- 3 große Tiefgaragen erstrecken sich über den Großteil des Grundstücks; vorher nur 1 Tiefgarage unter einem Gebäude

Stellungnahme:

• Verkehr

Aufgrund der geplanten Änderungen (mehr Wohnungen; Einstufung des gesamten Plangebietes in ein Allgemeines Wohngebiet (WA)) muss das vorhandene Verkehrsgutachten (Hooock Farny Ingenieure – Projekt-Nr. LA-2321-01/2321-01_E01 vom 20.08.2012) an die aktuelle Planung und Gegebenheiten angepasst werden. Zusätzlich sollen im schalltechnischen Gutachten die neue Planung und Gegebenheiten auch bei den vorhandenen Immissionsorten am Kreuzeckweg untersucht und wenn nötig, Abhilfemaßnahmen erarbeitet werden.

• Tiefgarage

Ebenso muss die neu geplante umfangreiche Tiefgargagennutzung mit den Zu- und Abfahrten schalltechnisch untersucht werden.

Soweit möglich, ist die Erschließung über die Klötzlmüllerstraße anzustreben.

Bei einer natürlichen Belüftung sind Tiefgaragen-Lüftungsöffnungen so anzuordnen, so zu errichten und so zu betreiben, dass es bei der Anwohner- und Nachbarschaft zu keinen schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche und/oder Luftschadstoffe kommt.

Ein Mindestabstand von 2,50 m von den Lüftungsschächten zu schutzbedürftigen Nutzungen muss eingehalten werden und nachgewiesen werden.

Es ist darauf zu achten, dass beim Herausfahren aus der Tiefgarage jede Blendeinwirkung auf den Straßenverkehr und die anliegenden Wohnbereiche ausgeschlossen wird.

Hinweis: Lüftungsöffnungen von Tiefgaragen müssen grundsätzlich ausreichend weit von schutzbedürftigen Nutzungen – wie zum Beispiel Aufenthaltsräume, Außenwohnbereiche und Spielplätze – entfernt sein, damit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden. Ein Mindestabstand von 2,50 m vom Rand des Lüftungsschachts/Lüftungsöffnung bis zu den schutzbedürftigen Nutzungen (schützenswerter Bereich, Fenster von Aufenthaltsräumen, Spielwiese) wird vom „Bayerischen Staatsministerium des Inneren“ zum gegenwärtigen Zeitpunkt als ausreichend angesehen.

- Containerstandplatz/Standort Wertstoffsammelstelle

Da hier keine genaueren Angaben vorliegen, wird davon ausgegangen, dass der Standort als Komplettstandort mit Glas-, Papier-, Altkleider- und Grüngutcontainern ausgestattet wird. Die Fläche, die als Wertstoffsammelstelle geplant ist, wurde auch im Zusammenhang des Bebauungsplans 02-32 (rechtskräftig seit 29.08.2016) untersucht. Der Standort wurde auch damals als ungünstig eingestuft (siehe Stellungnahme von Hr. Kunze vom 31.05.2016 und 27.01.2016; Stellungnahme der Bauamtlichen Betriebe vom 25.05.2016).

Als Begründung wurde hauptsächlich der geringe Abstand zum Wohnhaus „Kreuzeckweg 11“ genannt.

Maßgebend für die Geräuschemission einer Sammelstelle bzw. eines Containers sind neben dem Anlieferverkehr (Rangiervorgänge, Be- und Entladevorgänge, etc.) und Containeraus- und -einbau bzw. Containerleerung besonders auch die Einwurfvorgänge.

Gemäß der gängigen Rechtsprechung werden hinsichtlich Lärmschutz bei Errichtung von Containerstandplätzen überwiegend die Empfehlungen des Umweltbundesamtes (UBA) herangezogen. Das UBA sieht vor allem bei Altglascontainern einen grundsätzlichen Abstand von 50 m zur Wohnbebauung vor. Der Abstand von 50 m kann im Ausnahmezustand unter bestimmten Voraussetzungen und besonderen Gegebenheiten auf 25 bis 12 m reduziert werden. Laut Landesamt für Umwelt (LfU) sollte in allgemeinen Wohngebieten (WA) ein Mindestabstand von 20 m zur nächsten Wohnbebauung eingehalten werden.

Der Mindestabstand von 20 m wird bei diesem Planvorhaben zwischen der geplanten Wertstoffsammelstelle und Wohnhaus „Kreuzeckweg 11“ nicht eingehalten. Des Weiteren liegt hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nahe, dass der Anliefer- und Rangierverkehr auf der Straße, direkt neben dem Wohnhaus „Kreuzeckweg 11“ stattfinden wird.

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht wird der geplanten Wertstoffsammelstelle nicht zugestimmt.

Es wird empfohlen, die geplante Wertstoffsammelstelle entweder zu verlegen oder baulich, zum Beispiel im Erdgeschoss eines Gebäudes, zu integrieren.

Alternativ zur Verlegung oder baulichen Integration, kann unter Berücksichtigung von realistischen Bedingungen, ein schalltechnisches Gutachten zum Nachweis der Verträglichkeit dieser geplanten Wertstoffsammelstelle erstellt werden.

Hinweis: Aufgrund der stark zunehmenden Bebauung im Umfeld, ist ein Komplettstandort/Wertstoffsammelstelle im umliegenden Bereich dringend erforderlich. Unter dem Aspekt, dass für eine Wohneinheit eine Reststofftonne mit je 60 l zur Verfügung gestellt werden muss, ergibt sich daraus eine Bereitstellung von mindestens 11 Stück à 1.100 Liter-Behältern. Zusätzlich muss pro Einzelhaushalt eine 240-Liter-Papiertonne zur Verfügung gestellt werden. Das bedeutet, dass zusätzlich zu den obigen Behältern noch insgesamt 21 Stück à 1.100 Liter-Behälter bereitgestellt werden müssen. Zusätzlich zu dem Platzbedarf der 32 Stück à 1.100 Liter-Behälter kommt noch zusätzlich mindestens ein gelber Sack je Haushalt hinzu.

Anmerkung oberirdische Stellplätze:

Die geplanten Änderungen bezüglich der Stellplätze stellen im Vergleich zur vorherigen Version eine Verschlechterung dar. In der alten Fassung (BP 02-34) waren die aufgeführten Stellplätze als Garagen oder Carports aufgeführt. Im Gegensatz dazu sind bei dem aktuellen Planvorhaben mehr Stellenplätze notwendig, die zugleich auch nicht in Form von Garagen oder Carports geplant sind.

Auch wenn entsprechend der Bayerischen Parkplatzlärmsstudie grundsätzlich davon ausgegangen werden kann, dass die Geräuscentwicklungen von Parkplätzen an Wohnanlagen zu den üblichen Alltagerscheinungen gehören, sollten aus Sicht des Immissionsschutzes

Maßnahmen zum Schutz vor, bzw. zur Reduzierung der, von Garagen und Stellplätzen ausgehenden Emissionen bzw. Immissionen geprüft und berücksichtigt werden.

Im Beschluss des Verwaltungsgerichtshofes Baden-Württemberg vom 20.07.1995 (Az. 3 S 3538/ 94) wird die Auffassung vertreten, dass Maximalpegel bei Parkplätzen in Wohnanlagen nicht zu berücksichtigen sind.

Aus fachlicher Sicht ist jedoch zu betonen, dass die Nichteinhaltung des Nacht-Maximalpegelkriteriums auf Planungsmängel im Bereich des Immissionsschutzes hinweist.

Für die Einhaltung des Nacht-Maximalpegelkriteriums wäre im WA ein Mindestabstand von 28 Metern zwischen dem kritischen Immissionsort und dem nächstgelegenen Parkplatz erforderlich. Die Mindestabstände zwischen den Stellplätzen und den nächstgelegenen Immissionsorten sind bei allen geplanten Wohngebäuden weit unterschritten.

Aufgrund der schalltechnisch ungünstig geplanten Anordnung und Lage der Stellplätze ist davon auszugehen, dass das Spitzenpegelkriterium der TA-Lärm während der Nachtzeit wesentlich überschritten wird.

Bei einer wesentlichen Überschreitung des Nacht-Maximalpegelkriteriums ist aus Sicht des Immissionsschutzes eine schallschutztechnische Optimierung der Planung äußerst empfehlenswert.

Aus diesem Grund sind aus immissionsschutzfachlicher Sicht nachfolgende lärmindernde Maßnahmen zur Verbesserung der schalltechnischen Situation notwendig:

- Vergrößerung der Abstände zu den Immissionsorten wo möglich
- Errichtung von Carports oder Garagen (in Richtung schutzbedürftiger Räume geschlossene Wände)

Altlasten:

bisherige Sanierung zur Erfüllung des Sanierungsplanes vom 23.11.2012:

Für das Bebauungsplangebiet ist der Sanierungsplan vom 23.11.2012 maßgeblich. Der Sanierungsplan definiert tiefenzonierte Sanierungszielwerte für den Boden sowie für das Grundwasser. Gemäß den bis dato vorgelegten Gutachten ist davon auszugehen, dass für die wassergesättigte Bodenzone der Sanierungszielwert von 10mg/kg für die Gesamtgehalte an polychlorierten Biphenylen in Teilbereichen des Bebauungsplangebietes mit den bisherigen Bodenaustauschmaßnahmen nicht erreicht wurde. Der Sanierungsplan ist in dieser Hinsicht bislang nicht erfüllt. Für das Grundwasser ist davon auszugehen, dass ohne weitere Aushubnahmen in großem Umfang für Teilbereiche der Erheblichkeitsschwellenwert von 0,05µg/l langfristig für die Gesamtgehalte an polychlorierten Biphenylen überschritten bleibt. Die höchsten Belastungen überschreiten bis dato den Stufe-2-Wert gemäß LfW-Merkblatt 3.8/1. Insoweit ist das Sanierungsziel für das Grundwasser in der Fläche nicht erreicht.

Bei diesem Sachstand zur Belastungssituation des Untergrundes ist gemäß dem Wasserwirtschaftsamt Landshut eine Entlassung aus dem Altlasten-, Bodenschutz- und Dateninformationssystem (ABuDIS) nicht möglich.

Die im Untergrund verbliebenen Belastungen sind vollständig und uneindeutig im Hinblick auf die Sanierungsziele des Sanierungsplanes zu dokumentieren. Auf der Grundlage dieser Dokumentation ist eine abschließende Gefährdungsabschätzung für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser (mit Sickerwasserprognose) sowie für die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Nutzpflanze zu erstellen. Ebenso ist die Verhältnismäßigkeit weiterer Sanierungsmaßnahmen und die Nutzungsmöglichkeiten des Grundwassers zu beurteilen. Hierzu sind entsprechende Gutachten vorzulegen, welche den zuständigen Fachstellen zur Prüfung vorgelegt werden.

Nach dem formellen Abschluss der Sanierungsarbeiten zur Erfüllung des Sanierungsplanes vom 23.11.2012 ist eine Dokumentation zu den entsorgten Aushubmassen der Unteren Abfallrechtsbehörde vorzulegen.

Externe Wirkung von verbliebenen Untergrundbelastungen:

Gemäß dem Wasserwirtschaftsamt Landshut ist im Rahmen von Verhältnismäßigkeitsprüfungen für weitere Sanierungsmaßnahmen auch zu prüfen, in wie weit Anwohner im Umgriff des Bebauungsplangebietes durch im Untergrund verbliebene Belastungen beeinträchtigt werden oder werden könnten.

Hierzu sind Änderungen des Grundwasserströmungsfeldes und Änderungen der Grundwasserflurabstände bei Hochwasser bedingt durch die Baukörper im Untergrund gegenüber der Situation vor der Bebauung durch hydrogeologische Grundwassermodellierungen zu beschreiben und gutachterlich zu bewerten.

Zum Nachweis, dass auch durch hochwasserbedingte Änderungen des Grundwasserströmungsfeldes die aktuelle räumliche Lage des belasteten Grundwasserkörpers sich nicht relevant ändert oder dass keine schadstoffbelasteten Grundwässer den Umgriff des Bebauungsplangebietes verlassen, sind an geeigneten Stellen weitere Grundwassermessstellen zu errichten. Die Grundwassermessstellen dienen auch zukünftig zur Beweissicherung. Die Anzahl, Positionierung und Bauart dieser Grundwassermessstellen sowie der Umfang des durchzuführenden Grundwassermonitorings sind mit dem Wasserwirtschaftsamt Landshut abzustimmen.

Bereich Verwaltungsgebäude Klötzlmüllerstraße 140 und Parkplatz:

Der Bebauungsplan 02-34-db1 sieht im Gegensatz zum Bebauungsplan 02-34 den Abbruch des bestehenden Verwaltungsgebäudes der BMI und die Bebauung dieses Bereiches und der Parkflächen mit Geschosswohnungen und Tiefgarage vor. Dies stellt eine wesentliche Änderung dar.

Für den Aushub ist daher ein Konzept zur Deklaration, Zwischenlagerung und Entsorgung der Unteren Abfallrechtsbehörde (FB Umweltschutz) vorzulegen.

Zum Nachweis der Belastungssituation an den Sohlen und Rändern der im Untergrund entstehenden Hohlformen oder an sonstigen geeigneten Stellen sind Beweissicherungsproben in Abstimmung mit dem Fachbereich Umweltschutz Sachgebiet Bodenschutz zu entnehmen und laborchemisch zu untersuchen.

In einem Abschlussbericht sind die entsorgten Aushubmassen zu dokumentieren. Die Ergebnisse der Beweissicherungsproben sind hinsichtlich der Wirkungspfade Boden-Grundwasser, Boden-Mensch und Boden-Nutzpflanze gutachterlich zu bewerten. Der Abschlussbericht wird den zuständigen Fachstellen zur Prüfung vorgelegt. Es gelten im Grundsatz die tiefenzonierten Sanierungszielwerte des Sanierungsplanes vom 23.11.2012.

Abbruch Verwaltungsgebäude und sonstige Erdarbeiten:

Baurestmassen und weiteres, bei sonstigen Erdarbeiten, anfallendes Bodenmaterial sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Entsprechende Nachweise über die Entsorgung sind nach Abschluss der Abbruch- und Erdarbeiten der Unteren Abfallrechtsbehörde vorzulegen.

Bauwasserhaltung:

Jegliche Grundwasserförderung Bauwasserhaltung ist genehmigungspflichtig.

Oberflächenwasserbeseitigung:

Anlagen für die Oberflächenwasserbeseitigung sind genehmigungspflichtig. Eine entsprechende Planung ist daher bei der Fachkundigen Stelle für Wasserwirtschaft einzureichen.

Bei der Planung der Lage von Versickerungsanlagen sind die bekannten Untergrundbelastungen zu berücksichtigen. Versickerungsanlagen in Bereichen mit Grundwasserbelastungen sind zu vermeiden. Erhöhte Bodenbelastungen im Bereich von Versickerungsanlagen sind durch Bodenaustausch zu beseitigen.

Klimaschutz und Klimaanpassung:

Insbesondere das Mikroklima sowie das Klima im gesamten neu entstehenden Quartier, kann durch umfassende Begrünung, möglichst geringe Versiegelung und eine energieeffiziente Bauweise ein deutlicher Mehrwert gegenüber der derzeitigen Nutzung erzielt werden.

Dichte:

Die Dichte der geplanten Bebauung ist für die Durchlüftung, den Versiegelungsgrad und auch für die Aufenthaltsqualität im Quartier von zentraler Bedeutung. Im Sinne des Klimaschutzes und der Klimaanpassung sollte die künftige Bebauungsdichte so gering wie möglich gehalten werden. Dementsprechend ist eine Reduktion der Baukörper um mindestens zwei Stück

anzustreben, sodass eine bessere Durchlüftung, weniger Oberflächenversiegelung und eine qualitativ hochwertige Nutzung der Freiflächen für die Bewohner ermöglicht wird. Um dem Bedarf an Wohnraum dennoch gerecht zu werden, ist aus Klimaschutzfachlicher Sicht eine Erhöhung der Bebauung denkbar. Höhere Gebäude sorgen zudem für mehr Verschattung.

Zwar ist im Bereich des Deckblatt 1 gegenüber der jetzigen Bebauung eine grundsätzliche Aufwertung des Areals zu erwarten, gegenüber dem rechtskräftig gültigen Bebauungsplan 02-34 vom 19.01.2014, ist die nun vorliegende Variante jedoch deutlich dichter beplant. Insbesondere im nördlichen Teil des Plans, angrenzend an den Klötzlmühlbach, waren drei Reihenhauszeilen (auch mit mehreren Doppelhäusern ausführbar) mit einer WE pro Einheit sowie im Osten vier Einzelhäuser mit jeweils max. zwei WE vorgesehen. Eine Verdichtung entsprechend dem vorliegenden Deckblatt sollte vermieden werden.

Terrassenflächen

Des Weiteren ist im Sinne der Klimaanpassung, in erster Linie zur Vermeidung der lokalen Überhitzung sowie zur Reduktion der atmosphärischen Rückstrahlung, für alle Terrassenflächen ein heller Belag festzusetzen.

Begrünung

Hinsichtlich der begrünten Flachdächer ist ausdrücklich darauf zu verweisen, dass bei zusätzlicher Installation von Anlagen zur Solarenergienutzung auf die Verwendung von Glas-Glas-Modulen zu achten ist, sodass hier keine gegenseitige Beeinträchtigung entsteht. Die zusätzliche Installation von Solarenergien auf Gründächern ist als ausdrücklich erwünscht.

Grundsätzlich ist eine attraktive Gestaltung und Nutzung der Dachflächen als Terrassen auch dann möglich, wenn diese begrünt sind. Eine Pflicht zur Dachbegrünung mindert dementsprechend den Wert oder die Nutzbarkeit dieser Dachterrassen nicht. Eine Festsetzung der Dachbegrünung ist zumutbar und im Sinne der Klimaanpassung unerlässlich, da nur so ausreichend Retentionsflächen geschaffen werden können. Auch das örtliche Mikroklima wird durch die Verdunstungseigenschaften der Begrünung deutlich positiv beeinflusst.

Insgesamt kann für die gesamte Bebauung die Bedeutung einer umfassenden Fassadenbegrünung nicht ausreichend hervorgehoben werden. Diese spielt durch ihre hohe Verdunstungsrate eine erhebliche Rolle für das lokale Kleinklima und ist gerade wegen der hohen Dichte der geplanten Bebauung von besonderer Bedeutung. Sowohl die Bebauungsdichte als auch der fast gänzliche Unterbau des Quartiers mit Tiefgaragen verhindern selbst bei großzügigem Überbau die Pflanzung großer Bäume, sodass nur durch die großflächige Begrünung der Fassaden ein Ausgleich hierfür geschaffen werden kann. Nicht zuletzt wird dies von essentieller Bedeutung für die sommerliche Aufenthalts- und Lebensqualität im Quartier sein.

Der Abstand zum Klötzlmühlbach ist um 5m zu erhöhen. Dies ist nicht nur notwendig um das Biotop zu schützen, sondern auch weil dieser Bereich den einzigen wirklichen Standort für Großbäume darstellt und so während der Sommermonate ein erheblicher Kühlungseffekt des gesamten Quartiers ermöglicht wird.

Beschluss: 11 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Allgemein / Wasserrecht

Die gewünschten Korrekturen und Ergänzungen wurden vorgenommen. In Ziffer 6 der „Textlichen Hinweise zur Bebauung“ wurden die Worte „Grundwasser oder“ gestrichen.

Ziffer 4 der „Textlichen Hinweise zur Bebauung“ wurde wie folgt ergänzt: „Aufgrund der Altlastensituation ist die Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 70 des Bayer. Wassergesetzes (BayWG) nicht möglich. Es ist eine Erlaubnis nach Art. 15 BayWG erforderlich.“

Immissionsschutz

Verkehr:

Bei dem in der Stellungnahme zitierten „Verkehrsgutachten“ des Büros Hoock Farny Ingenieure – Projekt –Nr. LA-2321-01/2321-01_E01 vom 20.08.2012“ handelt es sich um klassisches Immissionsschutztechnisches Gutachten zum Schallschutz wie es üblicherweise für Bebauungspläne erstellt wird.

Für die nunmehr vorliegende Planung wurde dieses Gutachten neu erstellt und unter der Projekt-Nr.: LA-2321-03 / 2321-03_E01 mit Datum vom 19.01.2022 neu ausgefertigt. Die im Gutachten getroffenen Feststellungen wurden bei der Planung berücksichtigt und in die Formulierungen zu den Festsetzungen und Hinweisen, sowie in die Begründung eingearbeitet. Das aktuelle Gutachten liegt dem Amt für Stadtplanung und Stadtentwicklung vor.

Tiefgarage:

Dem nunmehr unter dem Namen „Hoock & Partner Sachverständige PartG mbH“ firmierende Büro lag bei Erstellung des aktualisierten, o.g. Berichtes die geänderte, aktuelle Planung vor und damit auch die geplanten Tiefgaragen mit ihren Einfahrtsbauwerken. Im Bericht selbst sind Aussagen zur baulichen Ausführung dieser Zu- und Abfahrtsrampen enthalten. Sie wurden in die Planung übernommen.

Im Gegensatz zur ursprünglichen Planung sind nur noch 2 Zu- und Abfahrtsrampen vorgesehen. Diese werden über die Klötzlmüllerstraße erschlossen. Im Bereich des Kreuz-eckweges befindet sich keine TG-Rampe mehr.

Hinsichtlich der baulichen Ausführungen der Tiefgaragen gelten die Regelungen der Bayer. Bauordnung (BayBO), der Garagen und Stellplatzverordnung für den Freistaat Bayern (GaStellV) und der einschlägigen DIN-Vorschriften. Außerdem sind die sog. Allgemein anerkannten Regeln der Technik zu beachten. Die zitierten Vorschriften und die Regeln der Technik sind bei der Ausführungsplanung für die Tiefgaragen zwingend anzuwenden bzw. zu beachten, natürlich gilt dies auch für die Situierung von Lüftungsschächten gegenüber schutzbedürftigen Nutzungen.

Containerplatz / Standort Wertstoffsammelstelle:

Der angesprochene Containerstandplatz am Kreuzeckweg wurde in den Geltungsbereich des benachbarten Bebauungsplans Nr. 02-32 übernommen. Die ihn umgebenden Flächen sind dort als Ausgleichsflächen festgesetzt.

Demzufolge musste der Geltungsbereich des aktuell vorliegenden Deckblatts 1 zum Bebauungsplan Nr. 02-34 entsprechend angepasst werden. Im Zusammenhang mit dem laufenden Aufstellungsverfahren für das Deckblatt ist eine Änderung des Containerstandplatzes also nicht möglich.

Oberirdische Stellplätze:

Die weit überwiegende Mehrzahl der privaten Stellplätze wird in den hierfür vorgesehenen Tiefgaragen untergebracht. Oberirdisch sind 11 Carports und 11 offene Stellplätze für die Reihenhäuser, 16 offene Stellplätze für die entstehenden Wohnungen im Baufeld 10 sowie jeweils 4 offene Stellplätze für die Baufelder 11 und 12 geplant. Entlang der Planstraße A werden 20 öffentliche Stellplätze vorgesehen.

Die Anzahl der insgesamt geplanten Stellplätze richtet sich i.d.R. nach der Stellplatzverordnung der Stadt Landshut. Im vorliegenden Fall wird ein Mobilitätskonzept erstellt, das zum Ziel hat, die Anzahl der Stellplätze, die sich nach der Stellplatzverordnung ergeben würde, zu verringern.

Bei Erstellung des aktuellen Schallschutzgutachtens war Anzahl und Lage der Stellplätze bekannt. Es werden im Gutachten keine Aussagen über daraus resultierend unzulässige Belastungen getroffen.

An Lage, Anzahl und Ausführung der geplanten oberirdischen Stellplätze wird festgehalten.

Altlasten

Wie vom Amt für Umwelt, Klima- und Naturschutz, SG Umweltschutz angegeben erfolgte die Sanierung der Altlasten innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans und damit auch des Deckblatts auf der Grundlage des Sanierungsplans vom 23.11.2012.

Im Auftrag des Rechtsnachfolgers des die Altlasten verursachenden Unternehmens wurde – zeitlich gesehen nach der Unterrichtung der Öffentlichkeit und der von der Planung berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vom 16.07.2019 – einschl. 23.08.2019 – der Bericht 0027473 vom 18.11.2019, Verfasser ERM GmbH, Neu-Isenburg, bezüglich der PCB Bodensanierung vorgelegt. Darin sind unter Ziffer 5, Seite 12, eine „Zusammenfassende Bewertung und Empfehlungen“ enthalten.

„Durch die Sanierungsmaßnahmen wurde etwa 99,8 % der im Boden vorhandenen PCB-Masse erfolgreich entfernt. Die verbliebenen 0,2 % an PCB-Masse (ca. 2,5 kg) liegen zu rund 90 % in Bodenhorizonten der gesättigten Bodenzone unterhalb des Referenzniveaus von 389,7 m ü. NN vor. Der Sanierungszielwert für das Bodenmaterial von 10 mg/kg ist hier eingehalten.

Oberhalb des Referenzniveaus von 389,7 m ü. NN verbleiben lediglich an der westlichen Grundstücksgrenze noch etwa 0,22 kg an PCB, was etwa 0,02 % der PCB-Ausgangsmasse darstellt. Diese Boden-Restbelastung in ca. 0,6 m unter Gelände ist gegenwärtig sowie bei der geplanten zukünftigen Nutzung durch die Tiefenlage sowie einen dort errichteten Zaun unzugänglich. Vor diesem Hintergrund ist eine Gefährdung für die Wirkungspfade Boden – Mensch (direkter Kontakt) und Boden – Nutzpflanze dauerhaft unterbunden. Der Wirkungspfad Boden – Grundwasser wird durch den geringen Querschnitt der Restbelastung, den nicht vorhandenen Grundwasseranschluss sowie die relativ geringe PCB-Restmasse von 0,22 kg als nicht signifikant bewertet.

Ein Aushub der Restbelastung wäre mit erheblichen technischen Sicherungsmaßnahmen der Böschung bzw. der Gebäude auf dem Nachbargrundstück verbunden. Dieser Aufwand wäre ... aus den o.g. Umständen nicht verhältnismäßig.

Die Bodensanierung ist ... erfolgreich abgeschlossen. Die primäre Quelle ist zu 99,8 % entfernt worden.“ Weitere Sanierungsmaßnahmen werden von den Gutachtern nicht für erforderlich gehalten.

In der Sitzung des Bau- und des Umweltsenates am 24.10.2023 wurde bereits die Grundzüge einer einzurichtenden Grundwassersicherung dargestellt. Zwischenzeitlich liegt ein

„Konzept zur Sicherung des Grundwasserabstroms nach abgeschlossener PCB-Bodensanierung“, erstellt durch das Ing.-Büro PGA Planung Gutachten Analytik GmbH, vor. Das Konzept kommt zusammenfassen auf folgendes Ergebnis:

„Auf dem ehem. Betriebsgelände der [...] in Landshut, Klötzlmüllerstraße 140, wurde bis Juli 2018 die quellenorientierte Bodensanierung einer PCB-Altlast durchgeführt. Die Verunreinigung geht auf den Vornutzer des Grundstücks, der [...] und dort im Wesentlichen auf einen Brand im Jahr 1960 zurück, nach dem PCB-belastetes Material auf einem Teil des Grundstücks, Flurstück 2329, aufgefüllt wurde. Nach erfolgter Bodensanierung wurden abschließend weitere Untersuchungen des Bodens und des Grundwassers durchgeführt, die auch das westlich angrenzende Grundstück Klötzlmüllerstraße 148 mit einbezogen hat. Ziel der Untersuchungen war die abschließende Gefährdungsabschätzung für alle relevanten Wirkungspfade und Schlussfolgerung, ob die Bodensanierung abgeschlossen ist, oder weitere Maßnahmen nach §2 Abs. 7 oder Abs. 8 BBodSchG und im Sinne § 4 Abs. 3 BBodSchG notwendig sind. Bei der Bodensanierung durch Aushub wurden 1.105 kg an PCB entfernt. Die verbliebene Restbelastung lässt sich mit rund 4 kg abschätzen. Daraus ergibt sich eine rechnerische Effizienz der Bodensanierung von rund 99,6 %. Die Untersuchungen bestätigen insgesamt, dass die Sanierungsziele des genehmigten Sanierungsplanes für den Boden vom 23.11.2012 in hinreichenden Maß erfüllt sind. Die Bodensanierung wird damit als erfolgreich abgeschlossen bewertet.

Die auf dem Nachbargrundstück Klötzlmüllerstraße 148 detektierte punktuelle Restbelastung wurde im Mai und Juni 2022 durch Bodenaustausch entfernt.

Auf dem [...] -Gelände überschreiten im quartären und im tertiären Grundwasserleiter die PCB-Konzentrationen den Stufe-1-Wert. Nach der Beprobung des quartären Grundwasserleiters

vom 27.03.2023 übersteigt nur noch ein Messwert geringfügig ($0,57\mu\text{g/l}$) den Stufe-2-Wert. D.h., es liegt eine Grundwasserverunreinigung vor, die weitestgehend unter dem Stufe-2-Wert bzw. der Bestimmungsgrenze liegt. Insgesamt zeigt sich ein abnehmender Trend der Grundwasserkonzentrationen. Die PCB-Fahne mit Konzentrationen über dem Stufe-1-Wert ($0,05\mu\text{g/l}$) erstreckt sich im quartären Grundwasserleiter ausgehend von der Quelle mit einer Breite von rund 65 m bis etwa 350 m in den Abstrom des BMI-Geländes. Belastbare Daten über die Länge der Schadstofffahne im tertiären Grundwasserleiter sind nicht vorhanden. Jedoch ist im Vergleich zum quartären Grundwasserleiter die Durchlässigkeit um den Faktor 60 niedriger und die Fracht um den Faktor 10 geringer. Es ist daher naheliegend, dass die Fahnenlänge im tertiären Grundwasserleiter erheblich kürzer sein muss als die Fahne im Quartär.“

Das Wasserwirtschaftsamt hat dem Konzept im Prinzip zugestimmt. Folgende Punkte sind noch offen:

- Messungen im tertiären Grundwasserleiters:

Diese müssen zwingend noch in das Konzept aufgenommen werden.

- Restbelastungen auf der Westseite des Grundstücks:

Das Nachbargrundstück wurde im Jahr 2021 saniert. Die Belastungen dort waren konzentriert im Randbereich zwischen Hausnummer 140 und 148 zu finden. Bei der damaligen Sanierung wurde festgestellt, dass sich Reste der Belastungen noch in den Randbereich der Hausnummer 140 ziehen. Diese müssen noch entfernt werden. Da aber ohnehin Bau- und Aushubarbeiten stattfinden müssen, kann dies ohne größeren Aufwand erfolgen. Zu klären ist hier nur noch die Frage, ob die Aushubmaßnahme von den jetzigen Eigentümern oder den vergangenen Eigentümern durchgeführt wird.

- Monitoring:

Auch wenn nach dem Sicherungszeitraum von 4 Jahren keine Maßnahmen zur Schadstoffreduzierung mehr erfolgen werden, ist dennoch weiterhin ein Monitoring durchzuführen. Bereits im vergangenen Gutachten des Büros ERM, indem die Verhältnismäßigkeit der Maßnahmen abgewogen wurde, ist ein Monitoring empfohlen worden. Zu klären ist hier nur noch die Frage, ob das Monitoring von den jetzigen Eigentümern oder den vergangenen Eigentümern durchgeführt wird.

Bereits zur Sitzung vom 24.10.2023 wurden zur grundsätzlichen Bebaubarkeit des Grundstücks Stellungnahmen vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten sowie vom Gesundheitsamt eingeholt. Beiden Fachstellen sehen eine Wohnnutzung als unproblematisch an.

- Wirkpfad Boden-Nutzpflanze

Zweck des BBodSchG ist die nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen. Bei stofflichen Belastungen landwirtschaftlich genutzter Böden geht es primär um eine mögliche Beeinträchtigung der Nutzungsfunktion als Standort für landwirtschaftliche Nutzung. Gleiches gilt entsprechend für gartenbauliche Nutzungen.

Bei der Gefährdungsabschätzung des Pfades Boden-Nutzpflanze sind folgende Punkte zu klären:

Welche Gefahren gehen im konkreten Fall von den im Boden vorhandenen Schadstoffen für Nahrungs- und Futterpflanzen aus? Wie sind diese Gefahren zu beurteilen? Welche Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen können auf kontaminierten Flächen im Vorfeld technischer Maßnahmen zum Schutz der darauf wachsenden Nutzpflanzen ergriffen werden?

Die fachliche Bewertung obliegt dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten.

- Wirkpfad Boden-Mensch

Ein Kontakt mit dem Boden kann durch die alltägliche Nutzung wie Sport, Spielen, Wohnen und Arbeiten stattfinden. Dabei steht beim Wirkungspfad Boden-Mensch (direkter Kontakt) die orale Aufnahme insbesondere bei Kleinkindern auf Kinderspielflächen, Wohngebieten sowie Park- und Freizeitanlagen, und die inhalative Aufnahme von aufgewirbelten Bodenpartikeln vor allem bei Erwachsenen auf Industrie- und Gewerbegrundstücken im Vordergrund.

Die fachliche Bewertung obliegt dem Gesundheitsamt.

- Gefährdungsbeurteilung

Ob tatsächliche eine Gefährdung vorliegt, hängt ganz wesentlich davon ab, wie große der Abstand zwischen Belastungen und Oberfläche ist. Der Gesetzgeber hat daher pauschalisierte Werte zur Gefährdungsbeurteilung in der Bundesbodenschutzverordnung festgelegt.

Im vorliegenden Altlastenfall wurde bereits der Oberboden mit einer Mächtigkeit von bis zu 3 Metern flächig auf dem Grundstück abgetragen. Auffüllungen bis zum ursprünglichen Geländeneiveau erfolgen im Rahmen der Baumaßnahmen. Damit ist eine „saubere“ Deckschicht von rund 3 Metern vorhanden.

Die Mindestabstände werden daher im Fall des Wirkpfads Boden-Mensch um das 10-fache überschritten, die des Wirkpfads Boden Nutzpflanze um das 5-fache.

Entsprechende positive Stellungnahmen der beiden Fachbehörden liegen vor.

Bereich Verwaltungsgebäude Klötzlmüllerstraße 140 und Parkplatz und Abbruch Verwaltungsgebäude und sonstige Erdarbeiten

Selbstverständlich wird im Falle des Abbruchs des ehemaligen Verwaltungsgebäudes und der Beseitigung des Parkplatzes vor dem Hintergrund der bekannten Belastungen – wie in solchen Fällen allgemein üblich und vorgeschrieben - ein entsprechendes Abbruch- und Entsorgungskonzept erstellt. Die notwendigen Sohl- und Randbeprobungen werden nach Abschluss der Arbeiten genommen. Die entnommenen Proben laborchemisch untersucht, die Entsorgung des geborgenen Materials erfolgt Zug um Zuge während der Arbeiten und dem Ergebnis der jeweiligen Beprobungen entsprechend durchgeführt. Ein dokumentierender Abschlussbericht wird erstellt. Alle in diesem Zusammenhang durchzuführenden Arbeiten und Untersuchungen erfolgen in Abstimmung mit den jeweils zuständigen Fachbehörden und –stellen.

Bauwasserhaltung

Vom Hinweis auf die Genehmigungspflicht zur Bauwasserhaltung wird Kenntnis genommen. Der Hinweis wird beachtet.

Oberflächenwasserbeseitigung

Ebenfalls zur Kenntnis genommen und beachtet wird der Hinweis, dass Anlagen für die Oberflächenwasserbeseitigung genehmigungspflichtig sind und die entsprechende Planung dieser Anlagen bei der Fachkundigen Stelle für Wasserwirtschaft einzureichen ist. Aufgrund der Restbelastungen sollen keine gezielten, konzentrierten Versickerungsanlagen erstellt werden. Niederschläge, die auf unversiegelte Freiflächen fallen, versickern auf natürliche Weise. Wenn entsprechende Beseitigungsanlagen erforderlich werden, erfolgt die Versickerung in altlastenfreien Bereichen, falls erforderlich bei vorherigem weiteren Bodenaustausch.

Klimaschutz und Klimaanpassung

Die vorliegende Planung enthält Frischluftschneisen und größere zusammenhängende Freiflächen. Die Versiegelung wurde soweit möglich beschränkt. Festsetzungen zur Dachbegrünung und geplante Baumpflanzungen unterstützen das Bestreben nach einem angenehmen Mikroklima.

Dichte

Gegenüber der in der Zeit vom 16.07.2019 bis 23.08.2019 ausgelegten Planung wurde die Bebauungsdichte um rd. 13,3 % (um ca. 2.140 m² Geschoßfläche) reduziert. Im Nordosten des Geltungsbereiches (Baufelder 7 – 9) wurden die Gebäudehöhen zurückgenommen. Anstelle der hier bisher geplanten Mehrfamilienhäuser mit 3 -4 Vollgeschossen sollen nunmehr Reihenhäuser mit 2 – 3 Vollgeschossen errichtet werden.

Auf eine Reduzierung der Gebäudelängen und –breiten und dafür eine Aufstockung der neuen Mehrfamilienhäuser wurde im Hinblick auf das Gesamterscheinungsbild und die angrenzende Bebauung verzichtet.

Die Dichte der geplanten Bebauung berücksichtigt den gestiegenen Wohnraum-Bedarf und die geänderte Nachfrage (mehr Wohnungen, weniger Einfamilienhäuser) gegenüber der rechtskräftigen Bebauungsplanung aus dem Jahr 2014. Hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit waren die hohen Abbruch- und Entsorgungskosten, die zum Teil – neben dem Verursacher - auch von der Grundstückseigentümerin zu tragenden Gutachter- und Sanierungskosten zur Altlastenbeseitigung und der durch die Sanierung entstandene Zeitverlust zu beachten.

Terrassenflächen


Von der detaillierten Festsetzung der Belagfarbe für die Terrassen wird abgesehen. Dass sich dunkle Flächen schneller erhitzen als helle und die atmosphärische Rückstrahlung bei hellen Flächen geringer ausfällt, ist allgemein bekannt. Die detaillierte Gestaltung der neuen Gebäude obliegt den Architekten für die Objektplanung und durch die Bauleitplanung sollte hier nicht vorgegriffen werden.

Begrünung

Der Bebauungsplan lässt die Errichtung von Anlagen zur Gewinnung von Solarenergien zu. Ebenso ist in Erkenntnis der positiven Auswirkungen auf das Kleinklima und die Regenrückhaltung eine extensive Dachbegrünung der Flachdächer vorgeschrieben.

Von der Festsetzung einer Fassadenbegrünung wurde abgesehen. Diese ist dadurch jedoch auch nicht untersagt. Abhängig von der Gestaltung der Fassaden im Einklang mit den sonstigen bauphysikalischen Anforderungen ist eine Fassadenbegrünung möglich. Ihre Ausgestaltung sollte jedoch im Rahmen der Objektplanung erfolgen.

Der Abstand der Bebauung zum Klötzlmühlbach beträgt nur an einer einzigen Stelle (Baufeld 3) 10 m. In allen anderen Bereichen ist er zum Teil deutlich höher. Wo es auch unter Beachtung der notwendigen Gewässerpflege möglich war, wurde der Abstand gegenüber der bisherigen Planung erhöht.


mit Schreiben vom 18.07.2019 und Ergänzung vom 13.08.2019

siehe Anlage 1

Beschluss: 11 : 0

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Gegen die Änderung des Bebauungsplanes 02-34 durch Deckblatt 1, Planungsstand 28.06.2019, werden Bedenken geäußert.

1. Es wird zunächst moniert, dass noch notwendige und wichtige Gutachten fehlen würden. Die in der Zeit vom 16.07.2019 bis 23.08.2019 durchgeführte Beteiligung der Öffentlichkeit sollte gemäß § 3 Abs. 1 BauGB „möglichst frühzeitig“ erfolgen und „über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung“ unterrichten und informieren. Regelmäßig liegen zu diesem frühen Zeitpunkt noch nicht alle erforderlichen Gutachten vor. Im Nachgang zur angesprochenen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden, zum Teil bereits unter Berücksichtigung der aufgeworfenen Fragen und der geäußerten Bedenken und Anregungen, die folgenden Gutachten und gutachterlichen Berichte erstellt:
 - Geotechnischer Bericht Nr. B1907247 vom 18.09.2019, Büro GeoPlan, Osterhofen
 - BMI-Standort Klötzlmüllerstraße 140, Landshut PCB-Bodensanierung, Projekt Nr.: 0027473 vom 18.11.2019, ERM GmbH Neu-Isenburg
 - Klötzlmüllerstraße 140 – Humantoxikologische Beurteilung des Restbelastungen mit Polychlorierten Biphenylen (PCB) im Hinblick auf die relevanten Wirkungspfade, vom Dezember 2019, Dr. Gerd Rippen, Göttingen
 - Änderung des Bebauungsplanes 02/34 durch Deckblatt 1, Numerisches Grundwassermodell, vom 09.12.2019, Dr. Blasy – Dr. Øverland, Eching a. Ammersee
 - Verkehrsuntersuchung Klötzlmüllerviertel in Landshut, vom 18.08.2020, Projekta Ingenieurgesellschaft, Auerbach
 - Immissionsschutztechnisches Gutachten, Schalimmissionsschutz, Projekt-Nr. LA-2321-03 / 2321-03_E01 vom 19.01.2022 Hooch & Partner Sachverständige PartG mbH, Landshut (dieses Gutachten bezieht sich bereits auf die vorliegende, geänderte, reduzierte Planung)

Die geäußerten Bedenken richten sich weiter gegen die Änderung des Bebauungsplanes im sogenannten beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

Die gesetzlichen Vorgaben für die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes 02-34 durch Deckblatt 1 durch ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ sind gegeben. Die geplante Grundfläche aller geplanten Gebäude liegt zusammengenommen (mit GRZ 1 = ca. 4.199 m² und GRZ 2 = ca. 9.223 m²) deutlich unter der Höchstgrenze von 20.000 m². Die in den, in der Stellungnahme zitierten Paragraphen § 1 Abs. 6 Nr. 7a und § 2 Abs. 4 BauGB beziehen gerade nicht auf ein Verfahren der Innenentwicklung. Die Belange, die in einer formellen Umweltprüfung abzuclarbeiten sind, bleiben auch in einem Verfahren der Innenentwicklung unverändert abwägungserheblich (hier: § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a), c), e), h) und i) BauGB). Es ergeben sich bei einem Verfahren der Innenentwicklung somit keine materiellen Änderungen gegenüber einem regulären Verfahren mit Umweltprüfung. Der § 13a BauGB schließt das Verfahren der Innenentwicklung nur bei Belangen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b) (Natura2000-Gebiete) aus.

Die formulierten Sanierungsziele wurden nicht grundsätzlich aufgegeben. Lediglich im Grenzbereich nicht mehr erfüllbare Ziele werden nicht weiterverfolgt.

Die Grundwassersanierung ist seit Ende der mehrfach erwähnten Information und Auslegung der Planung im Jahre 2019 weiter fortgeschritten. Eine Umsetzung der jetzt vorliegenden geänderten, reduzierten Planung steht einer Grundwassersanierung nicht im Wege, da diese ohnehin an den Rändern des Baugeländes erfolgen müssten und diese im Grundsatz weiter zugänglich ein werden. Unabhängig hiervon wurde in Übereinstimmung mit den Gutachtern bestimmt, dass keine Grundwassernutzung im Baugebiet erfolgen darf. Hierüber wurden die betroffenen Grundstückseigentümer und weitere Interessierte bei einer Informationsveranstaltung am 11.12.2019 über die zu diesem Zeitpunkt vorliegenden Untersuchungsergebnisse und ihre humantoxikologische Bewertung ausführlich unterrichtet. Zur Sicherstellung des Nutzungsverbots des Grundwassers hat die Stadt Landshut am 04.03.2020 eine Allgemeinverfügung erlassen. Diese wurde am 16.12.2021 geändert und angepasst. Sie ist jedermann zugänglich.

Im „Numerischen Grundwassermodell“ von Dr. Blasy – Dr. Øverland vom 09.12.2019 wurde der Einfluss der geplanten Tiefgaragen auf die Grundwasserströmung und einen möglichen Aufstau untersucht und festgestellt, dass die beiden Tiefgaragenkomplexe „keine Abhilfemaßnahmen zur weiteren Verminderung der Auswirkungen“ erforderlich machen“. Die sich aus den Berechnungen im genannten Gutachten ergebenden Auswirkungen bewegen sich im Bereich weniger Zentimeter. Ein Bodengutachten wurde erstellt und liegt als „Geotechnischer Bericht Nr. B1907247“ vom 18.09.2019 (Verfasser: GeoPlan, Osterhofen) vor.

Die Notwendigkeit zur Durchführung eines Beweissicherungsverfahrens ergibt sich aus der jeweils gewählten Konstruktionsweise und damit zusammenhängend aus der Schwere des Eingriffs in den Baugrund. Sie liegt im Zuständigkeitsbereich des jeweiligen Bauherrn. Dem allgemein gültigen Verursacherprinzip folgend haftet der Bauherr oder die von ihm beauftragte ausführende Firma für durch seine Baumaßnahme verursachte Schäden an benachbarten Gebäuden.

Die geforderten Grundwasser-Messstellen wurden im Zusammenhang mit dem Grundwassermonitoring eingerichtet.

Für die Unterkante der Gründungssohle aller Bauwerke wurde eine max. Tiefenlage von 389,7 m ü. NN im Bebauungsplan bestimmt. Alle maßgeblichen Restbelastungen, insbesondere des Grundwassers, liegen deutlich darunter. Das zwischenzeitlich, teilweise wieder aufgefüllte Bodenmaterial ist unbelastet, so dass von dieser Seite her ein Neu-Eintrag von Altlasten ausgeschlossen werden kann.

Die Stadtwerke Landshut wurden im Rahmen der Unterrichtung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die beabsichtige Planung informiert. Die eingegangene Stellungnahme enthält keine Aussage und keinen Hinweis darauf, dass das vorhandene Kanalnetz zur Aufnahme des hinzukommenden Schmutzwassers zu gering dimensioniert wäre.

2. Im gegenüber 2019 geänderten, reduzierten Planentwurf ist die Errichtung von ca. 137 Wohneinheiten und 11 Reihenhäusern enthalten. Diese werden nach den üblichen

statistischen Berechnungen in der Stadt Landshut einen Bevölkerungszuwachs von ca. 350 Personen nach sich ziehen.

Die Anzahl der zu errichtenden Kfz-Stellplätze richtet sich i.d.R. nach der Stellplatzsatzung (StPlS) der Stadt Landshut vom 11.05.2015, zuletzt geändert durch Satzung vom 16.11.2020. Danach ergäben sich 210 privaten Stellplätze, davon ca. 164 Plätze in 2 Tiefgaragen und 46 oberirdische Stellplätze.

In der Sitzung vom 07.03.2024 hat der Bausenat einer Reduzierung der sich nach der Stellplatzsatzung nachzuweisenden, oben genannten Stellplätze zugestimmt. Grundlage für die Reduzierung wird ein Mobilitätskonzept sein.

Das Mobilitätskonzept beruht auf der vorliegenden Bauleitplanung, den örtlichen, infra-strukturellen Gegebenheiten im näheren und mittleren Umfeld sowie der topografischen Situation. Ziel des Konzeptes ist die Reduzierung des KFZ-Individualverkehrs, der von den künftigen Bewohnern des neuen Baugebietes ausgelöst werden wird und damit die Reduzierung der Anzahl sowohl der nach den geltenden Satzungen und Vorschriften nachzuweisenden KFZ-Stellplätze und auch der tatsächlich benötigten Stellplätze. Damit einher geht eine Akzeptanz- und Attraktivitätssteigerung hinsichtlich des ÖPNVs und des Fahrradverkehrs.

Im Wirkungsbereich des Mobilitätskonzeptes kommt es nach baulicher und organisatorischer Umsetzung der formulierten Maßnahmen für die bereits vorhandenen und die neu hinzuziehenden Anwohner zu einer Reduzierung durch Lärm und Staub, einer Reduzierung der Versiegelung der Bodenoberfläche, zu einer Verbesserung hinsichtlich der Versickerung von Niederschlägen und zu einer Abnahme der Gefährdung durch den KFZ-Verkehr. Die Anzahl der oberirdischen Stellplätze und die Ausdehnung der Tiefgaragen wird verkleinert. Die dadurch freiwerdenden Flächen tragen zu einer Verbesserung des Wohnumfeldes bei.

Die beiden Tiefgaragen sind mit ihren kombinierten Ein- und Ausfahrten zur Klötzlmüllerstraße hin orientiert. Diese ist ausreichend dimensioniert und stellt die Verbindung zum innerstädtischen Verkehrsnetz dar. Der Kreuzeckweg stellt eine untergeordnete Verbindung zur Sylvensteinstraße dar und wird überwiegend von den 11 Reihenhäusern zugeordneten oberirdischen Stellplätzen (insgesamt 22 Plätze, davon 11 Carports) in Anspruch genommen werden. Der Rotwandweg wird für die Erschließung des Baugebiets nicht benötigt. Aufgrund seines Ausbauzustandes und seiner Führung ist er für künftige Bewohner im Geltungsbereich des Deckblatts unattraktiv und es ist allenfalls von „Irrweg-Verkehr“ auszugehen.

Entsprechend den Vorgaben der Stadt Landshut wurde der Bevölkerungszuwachs, der sich aus der Neubebauung ergeben wird, mit ca. 350 Personen ermittelt. Die von der Stadt Landshut in Auftrag gegebene „Verkehrsuntersuchung Klötzlmüllerviertel in Landshut vom 18.09.2020“ der Projekta – Ingenieurgesellschaft für Tiefbautechnik Auerbach GmbH, Auerbach, geht bei ihren Berechnungen für den Neuverkehr von 400 neuen Einwohnern aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans 02-34 aus. Es werden 415 PkW-Fahrten pro Tag ermittelt. Hinzu kommen 49 Besucherfahrten und 20 LkW-Fahrten für Lieferungen etc. Insgesamt wird der Neuverkehr mit 484 Fahrten angegeben. In diesen Zahlen sind die Reduzierungen, die sich bei Umsetzung des Mobilitätskonzeptes ergeben werden, noch nicht enthalten!

Insgesamt kann das vorhandene Straßennetz, allen voran die Klötzlmüllerstrasse, den zusätzlichen Verkehr aufnehmen. Gegenüber dem ursprünglichen Verkehrsaufkommen wird – zumindest subjektiv – wegen des Wegfalls des LKW-Verkehrs zum mehrfach erwähnten ehemaligen Betriebsgelände von einer Erleichterung auszugehen sein. Unterstützung erfährt dies auch durch die vor erwähnte Umsetzung des Mobilitätskonzeptes.

Ein Fehlverhalten der Nutzer, gleich welcher Einrichtung, lässt sich planerisch nicht fassen. Ob die neuen Bewohner die entstehenden Tiefgaragen nutzen oder nicht entzieht sich dem Regelungsinhalt der Bauleitplanung.

3. Die bisher zu Kreuzeckweg hin orientierten Tiefgaragenein- und ausfahrten wurden aufgegeben. In diesem Bereich befindet sich in der geänderten Planung keine TG-Rampe mehr. Bedingt durch die in die Planung eingeflossenen Reduzierungen werden 2 Tiefgaragen geplant, die jeweils über die Klötzlmüllerstraße erschlossen werden. Die Ein- und Ausfahrten zu den Tiefgaragen werden eingehaust und gemäß den technischen Vorschriften sowie nach den

Vorgaben des schalltechnischen Gutachtens schallgedämmt ausgeführt. Beide Rampengebäude werden die nach der Bayer. Bauordnung vorgeschriebenen Abstandsflächen einhalten.

4. Im Geltungsbereich des Deckblatts, wie auch des gesamten Bebauungsplanes, befand sich bis zur Aufgabe der Nutzung und dem anschließenden Abriß die Produktionsstätte für einen Hersteller von Molkereiprodukten. Mit der festgesetzten Nutzung als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird der Bereich seiner umgebenden Bebauung angegliedert. Die ehemals störende industrielle Nutzung wird nicht mehr fortgeführt. Die bestehende Bebauung wird durch die geplante Bebauung nicht zerstört. Die bestehenden Gebäude liegen vollständig außerhalb des Geltungsbereiches und in ihren Bestand wird nicht eingegriffen.

Gegenüber der in der Zeit vom 16.07.2019 bis 23.08.2019 ausgelegten Planung wurde die Bebauungsdichte um rd. 13,3 % (um ca. 2.140 m² Geschoßfläche) reduziert. Im Nordosten des Geltungsbereiches (Baufelder 7 – 9) wurden die Gebäudehöhen zurückgenommen. Anstelle der hier vorher geplanten Mehrfamilienhäuser mit 3 - 4 Vollgeschossen sollen nunmehr Reihenhäuser mit 2 – 3 Vollgeschossen errichtet werden.

Weite Teile der südlich angrenzenden Bebauung sind geprägt durch freistehende Einfamilienhäuser, Doppel- und Reihenhäuser. Diese sind überwiegend in den letzten 60er Jahren entstanden.

Im näheren Umfeld sind in den zurückliegenden Jahren auch größere Mehrfamilienhäuser entstanden. Das ehemalige Verwaltungsgebäude Klötzlmüllerstraße 140 und das Wohngebäude Klötzlmüllerstraße 146 weisen 3 Vollgeschosse auf, je zuzüglich eines ausgebauten Dachgeschosses (Satteldach mit Gauben). In der Oberen Liebenau wurden von der Baukörpergeometrie den geplanten Neubaumaßnahmen sehr ähnliche Wohngebäude gleicher Höhe wie im Baugebiet errichtet (3 Vollgeschosse mit Penthouse-Geschoss, Flachdach).

In jüngster Zeit ist nördlich des Klötzlmühlbachs eine moderne Wohnbebauung entstanden. Die dortigen Mehrfamilienhäuser weisen ebenfalls 3 Vollgeschosse und ein Penthouse-Geschoss auf. Der diesbezügliche Bebauungsplan 02-32 wurde hier auf der Grundlage eines überregionalen Wettbewerbs aufgestellt.

Die geplante Höhenlage der Tiefgarage folgt der Festsetzung der Unterkante der Sauberkeitsschicht unter den Bodenplatten auf 389,70 m ü.NN, die sich ihrerseits wiederum aus der erfolgten Bodensanierung ergab. Die daraus resultierende Erhöhung des entstehenden Geländes kann zu den Rändern des Baugeländes hin ausgeglichen werden.


mit Ergänzung vom 13.08.2019

siehe Anlage 1a

Beschluss: 11 : 0

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Der obenstehende Einspruch wurde mit Datum vom 13.08.2019 um weitere 7 Punkte ergänzt bzw. aus Sicht der Einspruchsführer konkretisiert.

1. Wie oben unter Ziffer 3 bereits ausgeführt, werden die Tiefgaragen-Zufahrten am Kreuzeckweg nicht mehr weiterverfolgt. In diesem Bereich sind nunmehr insgesamt 11 Reihenhäuser geplant. Diese erhalten 11 offene oberirdische Stellplätze und 11 Carports.
2. Im gegenüber 2019 geänderten, reduzierten Planentwurf ist die Errichtung von ca. 137 Wohneinheiten und 11 Reihenhäusern enthalten. Diese werden nach den üblichen statistischen Berechnungen in der Stadt Landshut einen Bevölkerungszuwachs von ca. 350 Personen nach sich ziehen.

Die Anzahl der zu errichtenden Kfz-Stellplätze richtet sich i.d.R. nach der Stellplatzsatzung (StPlS) der Stadt Landshut vom 11.05.2015, zuletzt geändert durch Satzung vom 16.11.2020. Danach ergäben sich 210 privaten Stellplätze, davon ca. 164 Plätze in 2 Tiefgaragen und 46 oberirdische Stellplätze.

In der Sitzung vom 07.03.2024 hat der Bausenat einer Reduzierung der sich nach der Stellplatzsatzung nachzuweisenden, oben genannten Stellplätze zugestimmt. Grundlage für die Reduzierung wird ein Mobilitätskonzept sein.

Das Mobilitätskonzept beruht auf der vorliegenden Bauleitplanung, den örtlichen, infrastrukturellen Gegebenheiten im näheren und mittleren Umfeld sowie der topografischen Situation.

Ziel des Konzeptes ist die Reduzierung des KFZ-Individualverkehrs, der von den künftigen Bewohnern des neuen Baugebietes ausgelöst werden wird und damit die Reduzierung der Anzahl sowohl der nach den geltenden Satzungen und Vorschriften nachzuweisenden KFZ-Stellplätze und auch der tatsächlich benötigten Stellplätze. Damit einher geht eine Akzeptanz- und Attraktivitätssteigerung hinsichtlich des ÖPNVs und des Fahrradverkehrs.

Im Wirkungsbereich des Mobilitätskonzeptes kommt es nach baulicher und organisatorischer Umsetzung der formulierten Maßnahmen für die bereits vorhandenen und die neu hinzuziehenden Anwohner zu einer Reduzierung durch Lärm und Staub, einer Reduzierung der Versiegelung der Bodenoberfläche, zu einer Verbesserung hinsichtlich der Versickerung von Niederschlägen und zu einer Abnahme der Gefährdung durch den KFZ-Verkehr. Die Anzahl der oberirdischen Stellplätze und die Ausdehnung der Tiefgaragen wird verkleinert. Die dadurch freiwerdenden Flächen tragen zu einer Verbesserung des Wohnumfeldes bei.

Die beiden Tiefgaragen sind mit ihren kombinierten Ein- und Ausfahrten zur Klötzlmüllerstraße hin orientiert. Diese ist ausreichend dimensioniert und stellt die Verbindung zum innerstädtischen Verkehrsnetz dar. Der Kreuzeckweg stellt eine untergeordnete Verbindung zur Sylvensteinstraße dar und wird überwiegend von den 11 Reihenhäusern zugeordneten oberirdischen Stellplätzen (insgesamt 22 Plätze, davon 11 Carports) in Anspruch genommen werden. Der Rotwandweg wird für die Erschließung des Baugebiets nicht benötigt. Aufgrund seines Ausbaustandes und seiner Führung ist er für künftige Bewohner im Geltungsbereich des Deckblatts unattraktiv und es ist allenfalls von „Irrweg-Verkehr“ auszugehen.

Entsprechend den Vorgaben der Stadt Landshut wurde der Bevölkerungszuwachs, der sich aus der Neubebauung ergeben wird, mit ca. 350 Personen ermittelt. Die von der Stadt Landshut in Auftrag gegebene „Verkehrsuntersuchung Klötzlmüllerviertel in Landshut vom 18.09.2020“ der Projekta – Ingenieurgesellschaft für Tiefbautechnik Auerbach GmbH, Auerbach, geht bei ihren Berechnungen für den Neuverkehr von 400 neuen Einwohnern aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans 02-34 aus. Es werden 415 PKW-Fahrten pro Tag ermittelt. Hinzu kommen 49 Besucherfahrten und 20 LKW-Fahrten für Lieferungen etc. Insgesamt wird der Neuverkehr mit 484 Fahrten angegeben. In diesen Zahlen sind die Reduzierungen, die sich bei Umsetzung des Mobilitätskonzeptes ergeben werden, noch nicht enthalten!

Insgesamt kann das vorhandene Straßennetz, allen voran die Klötzlmüllerstraße, den zusätzlichen Verkehr aufnehmen. Gegenüber dem ursprünglichen Verkehrsaufkommen wird – zumindest subjektiv – wegen des Wegfalls des LKW-Verkehrs zum mehrfach erwähnten ehemaligen Betriebsgelände von einer Erleichterung auszugehen sein. Unterstützung erfährt dies auch durch die vor erwähnte Umsetzung des Mobilitätskonzeptes.

Ein Fehlverhalten der Nutzer, gleich welcher Einrichtung, lässt sich planerisch nicht fassen. Ob die neuen Bewohner die entstehenden Tiefgaragen nutzen oder nicht entzieht sich dem Regelungsinhalt der Bauleitplanung.

3. Ein Schallschutzgutachten, abgestimmt auf die vorliegende Planung, wurde von Hoock & Partner Sachverständige PartG mbH, Landshut erstellt (Projekt-Nr.: LA-2321-03 / 2321 – 03_E01 vom 19.01.2022) und liegt der Stadt vor. Die darin vorgeschlagenen Maßnahmen zum Lärmschutz, hier vor allem für die Zufahrten der Tiefgarage wurden in die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen. Die Ein- und Ausfahrten zu den Tiefgaragen werden eingehaust und gemäß den technischen Vorschriften sowie nach den Vorgaben des schalltechnischen Gutachtens schallgedämmt ausgeführt. Am Kreuzeckweg befinden sich keine Tiefgaragen-Zufahrten mehr. Beide Rampengebäude werden die nach der Bayer. Bauordnung vorgeschriebenen Abstandsflächen einhalten.

4. Die Art und Weise der Durchführung künftiger Baumaßnahmen ist nicht Bestandteil der Bauleitplanung. Unabhängig davon gelten für Baumaßnahmen aller Art, dass die erforderlichen Schutzmaßnahmen (z.B. beim Schlagen von Spundwänden) auch und vor allem der bestehenden Nachbarbebauung gegenüber vorzunehmen sind.
5. Die künftige Höhenlage des Baugeländes ergibt sich aus der Vorgabe, dass die Unterkante der Sauberkeitsschicht der Bodenplatten nicht unter die Höhe von 389,70 m ü.NN reichen darf. Zu den Rändern hin wird ein Übergang geschaffen. Generell ist das anfallende Niederschlagswasser auf dem (eigenen!) Baugrundstück entsprechend zurückzuhalten; im Deckblatt Nr. 1 wurde eine entsprechende Festsetzung zur Dachbegrünung getroffen. Fremde Nachbargrundstücke dürfen nicht beeinträchtigt werden.
6. Die Beprobung der Hausbrunnen in der Nachbarschaft fand nach Vorliegen der entsprechenden Erkenntnisse erstmals 2019 statt und wird alle 2 Jahre wiederholt. Die letzte Probenentnahme erfolgte im August 2023. Die Entnahmen werden von Mitarbeitern der Stadt Landshut vorgenommen. Untersuchung der Proben geschieht durch ein von der Stadt beauftragtes Labor.
7. (Hinweis: In der Stellungnahme wird dieser Absatz fälschlicherweise mit „5“ bezeichnet.) Die Abschätzung des Einflusses der Planung auf die Infrastruktur ist regelmäßiger Bestandteil der Bauleitplanung. Ziffer 11 der Begründung enthält die entsprechenden Angaben. Es wurden für das gesamte Stadtgebiet in den letzten Jahren Schulbedarfs- und Kita-Bedarfspläne erstellt bzw. werden noch erstellt.


mit Schreiben vom 19.08.2019

siehe Anlage 1b

Beschluss: 11 : 0

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Der Einspruchsführer / die Einspruchsführerin wendet sich im Einzelnen:

1. Dem seit Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes 2013 / 2014 in Art und Umfang geänderten Bedarf und der daraus resultierenden Nachfrage wird mit der Deckblatt-Änderung Rechnung getragen. Im Zeitraum von 2013 bis 2022 stieg die Einwohnerzahl der Stadt um 9.278 Personen oder ca. 14 % von 66.179 (2013) auf 75.457 (2022). Die aktuellen Bevölkerungsprognosen (Quelle: Bayer. Landesamt für Statistik) gehen für die Stadt Landshut von einem weiteren Zuwachs bis 2030 um 11.821 Personen gegenüber dem Wert 2013 oder ca. 18 % auf ca. 78.000 Personen aus und weiter bis 2030 um 14.621 Personen oder ca. 22 % auf dann 80.800 Einwohner. In Kombination mit dem vergleichsweise geringen Flächenpotential der kreisfreien Stadt Landshut und der Verpflichtung zum sparsamen Umgang mit rund und Boden ist die angestrebte Verdichtung notwendig und vertretbar.
Die im Einspruch monierten Tiefgaragenein- und -ausfahrten zum Kreuzeckweg hin wurden ganz aufgegeben und werden nicht mehr weiterverfolgt.
Der Kreuzeckweg kann und soll nicht als „Hauptzufahrtsstraße“ für das neue Baugebiet dienen. Die Hauptanbindung an das städtische Verkehrsnetz erfolgt über die ausreichend dimensionierte Klötzlmüllerstraße.
Die Auswirkungen des planungsbedingten steigenden künftigen Verkehrsaufkommens wurde in der „Verkehrsuntersuchung Klötzlmüllerviertel in Landshut“ vom 18.09.2020 der Projekta-Ingenieurgesellschaft, Auerbach und in einem „Immissionsschutztechnisches Gutachten,

Schallimmissionsschutz, Projekt-Nr. LA-2321-03 / 2321-03_E01 vom 19.01.2022 durch das Büro Hoock & Partner Sachverständige PartG mbH, Landshut untersucht. Letzteres Gutachten bezieht sich bereits auf die vorliegende, geänderte, reduzierte Planung. Es kommt zu dem Ergebnis, dass lediglich an den Südseiten der geplanten Mehrfamilienhäuser (Baufelder 10 – 12), zur Klötzlmüllerstrasse hin, Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Diese sind durch eine entsprechende Grundrißorientierung in Kombination mit baulichen Maßnahmen durchführbar.

Die geplante Anzahl an Kfz-Stellplätzen richtet sich i.d.R. nach der Stellplatzsatzung (StPlS) der Stadt Landshut vom 11.05.2015, zuletzt geändert durch Satzung vom 16.11.2020. Zusätzlich zu den Kfz-Stellplätzen den jeweiligen Mehrfamilienhäusern auch zugeordnete Fahrrad-Abstellflächen und -plätze geschaffen. Das Baugebiet ist gut an das Netz des ÖPNV angebunden. Die Innenstadt, alle Schulen, der Landshuter Hauptbahnhof und die weitaus meisten sonstigen Infrastruktureinrichtungen sind wegen des ebenen Geländes gut auch mit dem Fahrrad erreichbar.

In der Sitzung vom 07.03.2024 hat der Bausenat daher einer Reduzierung der sich nach der Stellplatzsatzung nachzuweisenden, oben genannten KFZ-Stellplätze zugestimmt. Grundlage für die Reduzierung wird ein Mobilitätskonzept sein. Demgegenüber wird die Anzahl der Fahrrad-Abstellplätze erweitert.

Das Mobilitätskonzept beruht auf der vorliegenden Bauleitplanung, den örtlichen, infrastrukturellen Gegebenheiten im näheren und mittleren Umfeld sowie der topografischen Situation.

Ziel des Konzeptes ist die Reduzierung des KFZ-Individualverkehrs, der von den künftigen Bewohnern des neuen Baugebietes ausgelöst werden wird und damit die Reduzierung der Anzahl sowohl der nach den geltenden Satzungen und Vorschriften nachzuweisenden KFZ-Stellplätze und auch der tatsächlich benötigten Stellplätze. Damit einher geht eine Akzeptanz- und Attraktivitätssteigerung hinsichtlich des ÖPNVs und des Fahrradverkehrs.

Im Wirkungsbereich des Mobilitätskonzeptes kommt es nach baulicher und organisatorischer Umsetzung der formulierten Maßnahmen für die bereits vorhandenen und die neu hinzuziehenden Anwohner zu einer Reduzierung durch Lärm und Staub, einer Reduzierung der Versiegelung der Bodenoberfläche, zu einer Verbesserung hinsichtlich der Versickerung von Niederschlägen und zu einer Abnahme der Gefährdung durch den KFZ-Verkehr. Die Anzahl der oberirdischen Stellplätze und die Ausdehnung der Tiefgaragen wird verkleinert. Die dadurch freiwerdenden Flächen tragen zu einer Verbesserung des Wohnumfeldes bei.

Ein Fehlverhalten der Nutzer - gleich welcher Einrichtung - lässt sich planerisch nicht fassen. Ob die neuen Bewohner die entstehenden Tiefgaragen oder die angebotenen sonstigen Stellplätze für Kfz und Fahrräder nutzen oder nicht entzieht sich dem Regelungsinhalt der Bauleitplanung.

Die neuen Tiefgaragen werden nach unten gegen aufsteigendes Grundwasser so weit erforderlich und möglich gesichert. Wenn im Katastrophenfall das Stadtviertel, das gesamte Baugebiet und damit auch die neuen Tiefgaragen überflutet werden, wird das Wasser von oben in die Tiefgaragen eindringen. Bis zu einer gewissen Hochwasserhöhe wird die geplante Höhenlage des neuen Baugebietes Schutz bieten. Im Falle weiter steigenden Wassers werden die Tiefgaragen im Baugebiet volllaufen, wie allen anderen Tiefgaragen im vom Hochwasser betroffenen Gebiet auch. Ein 100 %-iger Schutz vor Naturkatastrophen ist nie und nirgends gegeben.

2. Die Tiefgaragenzufahrten im Kreuzeckweg werden wie bereits mehrfach geschrieben nicht mehr weiterverfolgt. Weite Teile des Kreuzeckweges sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und seines Deckblatts. Dadurch ist hier auch keine Regelungsmöglichkeit gegeben. Eine Regelungsmöglichkeit besteht über den Schulwegplan der Stadt Landshut und entsprechende verkehrsregelnde Maßnahmen.
3. Gegenüber der in der Zeit vom 16.07.2019 bis 23.08.2019 ausgelegten Planung wurde die Bebauungsdichte um rd. 13,3 % (= ca. 2.140 m² Geschoßfläche) reduziert. Im Nordosten des Geltungsbereiches (Baufelder 7 – 9) wurden die Gebäudehöhen zurückgenommen. Anstelle der hier bisher geplanten Mehrfamilienhäuser mit 3 -4 Vollgeschossen sollen nunmehr Reihenhäuser mit 2 – 3 Vollgeschossen errichtet werden. Die geplante Bebauungsdichte folgt der

oben erwähnten Befriedigung der prognostizierten Nachfrage nach Wohnraum. Wie ebenfalls bereits mehrfach erwähnt liegt ein Immissionsschutztechnisches Gutachten inzwischen vor.

4. Die Auswirkungen der geplanten Tiefgaragen auf das Grundwasser und den Grundwasserstrom wurden im „Numerischen Grundwassermodell“ von Dr. Blasy – Dr. Øverland vom 09.12.2019 untersucht. Darin wurde der Einfluss der geplanten Tiefgaragen auf die Grundwasserströmung und einen möglichen Aufstau betrachtet und festgestellt, dass die beiden Tiefgaragenkomplexe „keine Abhilfemaßnahmen zur weiteren Verminderung der Auswirkungen“ erforderlich machen“. Die sich aus den Berechnungen im genannten Gutachten ergebenden Auswirkungen bewegen sich im Bereich weniger Zentimeter. Ein Bodengutachten wurde erstellt und liegt als „Geotechnischer Bericht Nr. B1907247“ vom 18.09.2019 (Verfasser: GeoPlan, Osterhofen) vor.
Die Notwendigkeit zur Durchführung eines Beweissicherungsverfahrens ergibt sich aus der jeweils gewählten Konstruktionsweise und damit zusammenhängend aus der Schwere des Eingriffs in den Baugrund. Sie liegt im Zuständigkeitsbereich des jeweiligen Bauherrn. Dem allgemein gültigen Verursacherprinzip folgend haftet der Bauherr oder die von ihm beauftragte ausführende Firma für durch seine Baumaßnahme verursachte Schäden an benachbarten Gebäuden.
Die geforderten Grundwasser- Messstellen wurden im Zusammenhang mit dem Grundwassermonitoring eingerichtet.
5. Das Baugelände war bis zur Aufgabe seiner industriellen Nutzung nahezu zu 100 % versiegelt. Dem gegenüber stellt die jetzige Planung eine erhebliche Verbesserung dar. Insgesamt wird durch mehrere Maßnahmen die Pufferfähigkeit für Niederschlagswasser gefördert, wie durch die Festsetzung eines erhöhten Aufbaus bei der Dachbegrünung. Im Zuge der detaillierten Freiflächenplanung werden die Abflüsse für das Niederschlagswasser genau betrachtet und geprüft, wo ggfs. zusätzliche Maßnahme zur Rückhaltung, zum Abfluss oder zur Pufferung gegeben und/oder notwendig sind. Um dem vorhandenen (Mischwasser-)Kanal kein Niederschlagswasser aus der Dachentwässerung zuzuführen, was den Vorgaben der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) entspricht, die in § 15 Abs. 2 Ziffer 6 die Einleitung von Grund-, Quell- und Sickerwasser in die öffentliche Entwässerungsanlage verbietet, wird in Ziffer 1.3 der „Textlichen Festsetzungen zur Bebauung“ festgesetzt, dass die Flachdächer mit einem deutlich erhöhten Schichtaufbau von 30 cm auszulegen sind.
6. Wie vom Amt für Umwelt, Klima- und Naturschutz, SG Umweltschutz angegeben erfolgte die Sanierung der Altlasten innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans und damit auch des Deckblatts auf der Grundlage des Sanierungsplans vom 23.11.2012.
Im Auftrag des Rechtsnachfolgers des die Altlasten verursachenden Unternehmens wurde – zeitlich gesehen nach der Unterrichtung der Öffentlichkeit und der von der Planung berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vom 16.07.2019 – einschl. 23.08.2019 – der Bericht 0027473 vom 18.11.2019, Verfasser ERM GmbH, Neu-Isenburg, bezüglich der PCB Bodensanierung vorgelegt. Darin sind unter Ziffer 5, Seite 12, eine „Zusammenfassende Bewertung und Empfehlungen“ enthalten.
„Durch die Sanierungsmaßnahmen wurde etwa 99,8 % der im Boden vorhandenen PCB-Masse erfolgreich entfernt. Die verbliebenen 0,2 % an PCB-Masse (ca. 2,5 kg) liegen zu rund 90 % in Bodenhorizonten der gesättigten Bodenzone unterhalb des Referenzniveaus von 389,7 m ü. NN vor. Der Sanierungszielwert für das Bodenmaterial von 10 mg/kg ist hier eingehalten.
Oberhalb des Referenzniveaus von 389,7 m ü. NN verbleiben lediglich an der westlichen Grundstücksgrenze noch etwa 0,22 kg an PCB, was etwa 0,02 % der PCB-Ausgangsmasse darstellt. Diese Boden-Restbelastung in ca. 0,6 m unter Gelände ist gegenwärtig sowie bei der geplanten zukünftigen Nutzung durch die Tiefenlage sowie einen dort errichteten Zaun unzugänglich. Vor diesem Hintergrund ist eine Gefährdung für die Wirkungspfade Boden – Mensch (direkter Kontakt) und Boden – Nutzpflanze dauerhaft unterbunden. Der Wirkungspfad Boden – Grundwasser wird durch den geringen Querschnitt der Restbelastung, den nicht

vorhandenen Grundwasseranschluss sowie die relativ geringe PCB-Restmasse von 0,22 kg als nicht signifikant bewertet.

Ein Aushub der Restbelastung wäre mit erheblichen technischen Sicherungsmaßnahmen der Böschung bzw. der Gebäude auf dem Nachbargrundstück verbunden. Dieser Aufwand wäre ... aus den o.g. Umständen nicht verhältnismäßig.

Die Bodensanierung ist ... erfolgreich abgeschlossen. Die primäre Quelle ist zu 99,8 % entfernt worden.“ Weitere Sanierungsmaßnahmen werden von den Gutachtern nicht für erforderlich gehalten.

In der Sitzung des Bau- und des Umweltsenates am 24.10.2023 wurde bereits die Grundzüge einer einzurichtenden Grundwassersicherung dargestellt. Zwischenzeitlich liegt ein „Konzept zur Sicherung des Grundwasserabstroms nach abgeschlossener PCB-Bodensanierung“, erstellt durch das Ing.-Büro PGA Planung Gutachten Analytik GmbH, vor. Das Konzept kommt zusammenfassen auf folgendes Ergebnis:

„Auf dem ehem. Betriebsgelände der [...] in Landshut, Klötzlmüllerstraße 140, wurde bis Juli 2018 die quellenorientierte Bodensanierung einer PCB-Altlast durchgeführt. Die Verunreinigung geht auf den Vornutzer des Grundstücks, der [...] und dort im Wesentlichen auf einen Brand im Jahr 1960 zurück, nach dem PCB-belastetes Material auf einem Teil des Grundstücks, Flurstück 2329, aufgefüllt wurde. Nach erfolgter Bodensanierung wurden abschließend weitere Untersuchungen des Bodens und des Grundwassers durchgeführt, die auch das westlich angrenzende Grundstück Klötzlmüllerstraße 148 mit einbezogen hat. Ziel der Untersuchungen war die abschließende Gefährdungsabschätzung für alle relevanten Wirkungspfade und Schlussfolgerung, ob die Bodensanierung abgeschlossen ist, oder weitere Maßnahmen nach §2 Abs. 7 oder Abs. 8 BBodSchG und im Sinne § 4 Abs. 3 BBodSchG notwendig sind. Bei der Bodensanierung durch Aushub wurden 1.105 kg an PCB entfernt. Die verbliebene Restbelastung lässt sich mit rund 4 kg abschätzen. Daraus ergibt sich eine rechnerische Effizienz der Bodensanierung von rund 99,6 %. Die Untersuchungen bestätigen insgesamt, dass die Sanierungsziele des genehmigten Sanierungsplanes für den Boden vom 23.11.2012 in hinreichenden Maß erfüllt sind. Die Bodensanierung wird damit als erfolgreich abgeschlossen bewertet.

Die auf dem Nachbargrundstück Klötzlmüllerstraße 148 detektierte punktuelle Restbelastung wurde im Mai und Juni 2022 durch Bodenaustausch entfernt.

Auf dem [...] -Gelände überschreiten im quartären und im tertiären Grundwasserleiter die PCB-Konzentrationen den Stufe-1-Wert. Nach der Beprobung des quartären Grundwasserleiters vom 27.03.2023 übersteigt nur noch ein Messwert geringfügig (0,57 µg/l) den Stufe-2-Wert. D.h., es liegt eine Grundwasserverunreinigung vor, die weitestgehend unter dem Stufe-2-Wert bzw. der Bestimmungsgrenze liegt. Insgesamt zeigt sich ein abnehmender Trend der Grundwasserkonzentrationen. Die PCB-Fahne mit Konzentrationen über dem Stufe-1-Wert (0,05 µg/l) erstreckt sich im quartären Grundwasserleiter ausgehend von der Quelle mit einer Breite von rund 65 m bis etwa 350 m in den Abstrom des BMI-Geländes. Belastbare Daten über die Länge der Schadstofffahne im tertiären Grundwasserleiter sind nicht vorhanden. Jedoch ist im Vergleich zum quartären Grundwasserleiter die Durchlässigkeit um den Faktor 60 niedriger und die Fracht um den Faktor 10 geringer. Es ist daher naheliegend, dass die Fahnenlänge im tertiären Grundwasserleiter erheblich kürzer sein muss als die Fahne im Quartär.“

Das Wasserwirtschaftsamt hat dem Konzept im Prinzip zugestimmt. Folgende Punkte sind noch offen:

- Messungen im tertiären Grundwasserleiters:
Diese müssen zwingend noch in das Konzept aufgenommen werden.
- Restbelastungen auf der Westseite des Grundstücks:
Das Nachbargrundstück wurde im Jahr 2021 saniert. Die Belastungen dort waren konzentriert im Randbereich zwischen Hausnummer 140 und 148 zu finden. Bei der damaligen Sanierung wurde festgestellt, dass sich Reste der Belastungen noch in den Randbereich der Hausnummer 140 ziehen. Diese müssen noch entfernt werden. Da aber ohnehin Bau- und Aushubarbeiten stattfinden müssen, kann dies ohne größeren Aufwand erfolgen. Zu klären ist hier nur noch die Frage, ob die Aushubmaßnahme von den jetzigen Eigentümern oder den vergangenen Eigentümern durchgeführt wird.

- Monitoring:

Auch wenn nach dem Sicherungszeitraum von 4 Jahren keine Maßnahmen zur Schadstoffreduzierung mehr erfolgen werden, ist dennoch weiterhin ein Monitoring durchzuführen. Bereits im vergangenen Gutachten des Büros ERM, indem die Verhältnismäßigkeit der Maßnahmen abgewogen wurde, ist ein Monitoring empfohlen worden. Zu klären ist hier nur noch die Frage, ob das Monitoring von den jetzigen Eigentümern oder den vergangenen Eigentümern durchgeführt wird.

Bereits zur Sitzung vom 24.10.2023 wurden zur grundsätzlichen Bebaubarkeit des Grundstücks Stellungnahmen vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten sowie vom Gesundheitsamt eingeholt. Beiden Fachstellen sehen eine Wohnnutzung als unproblematisch an.

- Wirkpfad Boden-Nutzpflanze

Zweck des BBodSchG ist die nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen. Bei stofflichen Belastungen landwirtschaftlich genutzter Böden geht es primär um eine mögliche Beeinträchtigung der Nutzungsfunktion als Standort für landwirtschaftliche Nutzung. Gleiches gilt entsprechend für gartenbauliche Nutzungen.

Bei der Gefährdungsabschätzung des Pfades Boden-Nutzpflanze sind folgende Punkte zu klären:

Welche Gefahren gehen im konkreten Fall von den im Boden vorhandenen Schadstoffen für Nahrungs- und Futterpflanzen aus? Wie sind diese Gefahren zu beurteilen? Welche Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen können auf kontaminierten Flächen im Vorfeld technischer Maßnahmen zum Schutz der darauf wachsenden Nutzpflanzen ergriffen werden?

Die fachliche Bewertung obliegt dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten.

- Wirkpfad Boden-Mensch

Ein Kontakt mit dem Boden kann durch die alltägliche Nutzung wie Sport, Spielen, Wohnen und Arbeiten stattfinden. Dabei steht beim Wirkungspfad Boden-Mensch (direkter Kontakt) die orale Aufnahme insbesondere bei Kleinkindern auf Kinderspielflächen, Wohngebieten sowie Park- und Freizeitanlagen, und die inhalative Aufnahme von aufgewirbelten Bodenpartikeln vor allem bei Erwachsenen auf Industrie- und Gewerbegrundstücken im Vordergrund.

Die fachliche Bewertung obliegt dem Gesundheitsamt.

- Gefährdungsbeurteilung

Ob tatsächliche eine Gefährdung vorliegt, hängt ganz wesentlich davon ab, wie große der Abstand zwischen Belastungen und Oberfläche ist. Der Gesetzgeber hat daher pauschalisierte Werte zur Gefährdungsbeurteilung in der Bundesbodenschutzverordnung festgelegt.

Im vorliegenden Altlastenfall wurde bereits der Oberboden mit einer Mächtigkeit von bis zu 3 Metern flächig auf dem Grundstück abgetragen. Auffüllungen bis zum ursprünglichen Geländeneiveau erfolgen im Rahmen der Baumaßnahmen. Damit ist eine „saubere“ Deckschicht von rund 3 Metern vorhanden.

Die Mindestabstände werden daher im Fall des Wirkpfads Boden-Mensch um das 10-fache überschritten, die des Wirkpfads Boden Nutzpflanze um das 5-fache.

Entsprechende positive Stellungnahmen der beiden Fachbehörden liegen vor.

Es wird gefordert:

a) Die ursprünglichen Sanierungsmaßnahmen vor einer Bebauung abzuschließen und alle Sanierungsmöglichkeiten auszuschöpfen. Eine evt. vorliegende Unverhältnismäßigkeit sei durch unabhängige Gutachten zu belegen. Die erwähnten und vorliegenden Gutachten bestätigen bereits, dass im Rahmen der Verhältnismäßigkeit alles Mögliche getan und veranlasst wurde. Weitere Sanierungsmaßnahmen würden keine signifikante Verbesserung bringen. Es kann beim Grundwassermonitoring wegen der verbliebenen Restbelastung und dem dadurch veranlassten Erlass der Allgemeinverfügung nur noch darum gehen, zum einen die Entwicklung zu beobachten, rechtzeitig und umfassend zu dokumentieren und zum baldigst möglichen Zeitpunkt die Allgemeinverfügung aufzuheben.

b) Der Nachweis, ab welcher Höhenkote (389,7 m ü.NN) keine signifikanten grundwassergefährdenden Altlasten mehr vorliegen, ist im entsprechenden Gutachten vom 18.11.2019 enthalten. Dieser Kote folgt die Festsetzung der Höhenlage eben der - künftigen – Sauberkeitsschicht.

c) Grundsätzlich werden alle Gutachten, die im Zusammenhang mit der Altlastensanierung erstellt wurden und falls notwendig künftig noch erstellt werden vom Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz bewertet.

Inwieweit das Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz, SG Umweltschutz, dass angesprochene Gutachten durch Beauftragung eines weiteren Gutachtens verifizieren lässt, liegt in der Entscheidungsbefugnis der Behörde.

d) Das Wasserwirtschaftsamt Landshut ist als Fachbehörde eng in die gesamten Vorgänge eingebunden und verfügt amtsintern über den erforderlichen Sachverstand zur Beurteilung der Notwendigkeit ergänzender Gutachten.

e) Grundsätzlich richtet sich bei allen Bauvorhaben die Zulässigkeit zur Verwendung von Baustoffen nach den jeweils geltenden diesbezüglichen technischen Vorschriften und Regelungen, insbesondere der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) die Schutz bieten soll vor aus ortsfesten Anlagen (z.B. Keller, Fundamente, Tiefgaragen u.ä.) freigesetzten wassergefährdenden Stoffen.

Eine Mobilisierung des im Boden verbliebenen Rest-PCBs kann zunächst durch das Bewegen von Aushubmaterial erfolgen. Dies berücksichtigend bestimmt die Planung bereits die Unterkante der Sauberkeitsschicht. Bis zu diesem Tiefenhorizont wurde die Bodensanierung durchgeführt. Eine weitere Möglichkeit der Mobilisierung besteht durch den Grundwassereintrag und –transport. Wenn im Grundwasser gebaut wird, ist hierfür eine Genehmigung erforderlich. Dies geschieht durch Stellen eines Wasserrechtsantrags. Die Fachbehörde prüft dann eigenständig, ob zum Nachweis der Unbedenklichkeit weiterführende Gutachten erforderlich und vorzulegen sind.

f) Die Höhenlage für die Unterkante der Sauberkeitsschicht wurde auf 389,7 m ü.NN bestimmt. Um diese Sauberkeitsschicht herzustellen werden die Aushubarbeiten diese Höhenkote nur minimal um wenige Zentimeter unterschreiten.

Der mittlere im Geotechnischen Bericht vom 18.09.2019) angegebene Grundwasserspiegel liegt bei 389,5 m ü. NN, der höchste GW-Stand bei 391,5 m ü.NN (inkl. 50 cm Sicherheitszuschlag). Normale Grundwasserverhältnisse voraussetzend, sollte es damit im Rahmen der Erdarbeiten zu keinen Eingriffen in das Grundwasser kommen.

Sollte das Grundwasser während der Bauarbeiten aufgrund heftiger Niederschläge vorübergehend ansteigen, werden die entsprechenden Arbeiten für diesen Zeitraum unterbrochen.

g) Das Bayerische Landesamt für Umwelt (LfU) führt nach Art. 3 Abs. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) das sogenannte Altlastenkataster. Über die Entlassung einer Fläche aus diesem Verzeichnis entscheidet die Kreisverwaltungsbehörde, im vorliegenden Fall das Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz der kreisfreien Stadt Landshut.

h) Die im Zusammenhang mit der Bauleitplanung erstellten Gutachten sind als Verfahrensunterlagen Bestandteil der Planungen und somit im Zeitraum der öffentlichen Auslegung für jedermann einsehbar. Die Gutachten enthalten an ihrem Ende eine kurze allgemeinverständliche Zusammenfassung.

i) Die in der Zeit vom 16.07.2019 bis 23.08.2019 durchgeführte Beteiligung der Öffentlichkeit stellt nur einen von mehreren Verfahrensschritten bei der Aufstellung von Bebauungsplänen dar. Vorrangig dient die gem. § 3 Abs.1 BauGB durchgeführte Beteiligung der Information der Bürger und im Rückfluss auch der Planungsbehörde.

Während aller Beteiligungszeiträume steht es jedermann frei sich durch Einsichtnahme in die Akten Kenntnis der Planung und der einschlägigen Gutachten zu verschaffen.

Das Baugesetzbuch (BauGB) schreibt in § 3 Abs.2 die formelle öffentliche Auslegung für die Dauer eines Monats vor. Dieser Zeitraum ist als Regelzeitraum anzusehen. Es steht im Ermessen des Amtes für Stadtentwicklung und Stadtplanung der Stadt Landshut diesen Zeitraum zu verlängern.

j) Die Untersuchung des Grundwassers der Anwohner wurde erstmals 2019 vorgenommen und wird alle 2 Jahre wiederholt. Die letzte Probenentnahme erfolgte im August 2023. Die Entnahmen werden von Mitarbeitern der Stadt Landshut vorgenommen. Die Untersuchung der Proben geschieht durch ein von der Stadt Landshut beauftragtes Labor.

Die Durchführung von Bodenuntersuchungen in Bereichen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans / Deckblatts vor Beginn und nach Abschluss der Bauarbeiten ist über

den Inhalt des Bebauungsplans nicht regelbar. Sie kann allenfalls im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages vereinbart werden oder individuell im konkreten Verdachtsfall.

k) Der gutachterliche Vergleich, ob die Deckblatt-Änderung das PCB-Grundwasserproblem besser löst als der rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahre 2014 wird nicht zielführend sein. Der Bebauungsplan aus dem Jahr 2014 ist rechtskräftig und auf seiner Basis und auf Basis der darin enthaltenen Festsetzungen dürfte damit gebaut werden. Für die aktuelle Deckblatt-Änderung bietet das laufende Verfahren mit Beteiligung aller zuständigen Fachbehörden Gelegenheit zur Prüfung.

Im Übrigen dienen weder der Bebauungsplan noch das Deckblatt hierzu der Lösung des PCB-Grundwasserproblems. Dieses Problem ist außerhalb der Bauleitplanung zu lösen. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wird geprüft inwieweit die Planung zu unzumutbaren Beeinträchtigungen führt.

l) Das laufende Aufstellungsverfahren für das Deckblatt 1 zum Bebauungsplan 02-34 folgt den diesbezüglichen Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB). Ein Einfluss auf das Abstimmungsverhalten der Mitglieder des Stadtrats ist nicht möglich.

Bezüglich der Thematik der Wertminderung wird darauf hingewiesen, dass ein eventueller Einfluss auf den Verkehrswert der betroffenen Grundstücke durch einen Bebauungsplan für sich genommen kein Kriterium für die Abwägungserheblichkeit ist. Es kommt auf die zu erwartenden tatsächlichen Beeinträchtigungen an, wie z.B. eine etwaige Reduzierung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung auf dem betroffenen Grundstück (BVerwG, Beschluss vom 09.02.1995, NVwZ 1995, 895).

7. Es werden Bedenken gegen Rechtmäßigkeit der Änderung des Bebauungsplanes im sogenannten beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geäußert.
Die gesetzlichen Vorgaben für die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes 02-34 durch Deckblatt 1 durch ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ sind gegeben. Die geplante Grundfläche aller geplanten Gebäude liegt zusammengenommen (mit GRZ 1 = ca. 4.199 m² und GRZ 2 = ca. 9.223 m²) deutlich unter der Höchstgrenze von 20.000 m². Die in den, in der Stellungnahme zitierten Paragraphen § 1 Abs. 6 Nr. 7a und § 2 Abs. 4 BauGB beziehen gerade nicht auf ein Verfahren der Innenentwicklung. Die Belange, die in einer formellen Umweltprüfung abzuarbeiten sind, bleiben auch in einem Verfahren der Innenentwicklung unverändert abwägungserheblich (hier: § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a), c), e), h) und i) BauGB). Es ergeben sich bei einem Verfahren der Innenentwicklung somit keine materiellen Änderungen gegenüber einem regulären Verfahren mit Umweltprüfung. Der § 13a BauGB schließt das Verfahren der Innenentwicklung nur bei Belangen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b) (Natura2000-Gebiete) aus.
8. Gegenüber der in der Zeit vom 16.07.2019 bis zum 23.08.2019 ausgelegten Planung wurde die Bebauungsdichte um rd. 13,3 % (um ca. 2.140 m² Geschoßfläche) reduziert. Im Nordosten des Geltungsbereiches (Baufelder 7 – 9) wurden die Gebäudehöhen zurückgenommen. Anstelle der hier geplanten Mehrfamilienhäuser mit 3 – 4 Vollgeschossen sollen nunmehr 11 Reihenhäuser mit 2 – 3 Vollgeschossen errichtet werden. Die Anzahl der wahrgenommenen Baukörper bleibt gleich: 9 Mehrfamilienhäuser (Baufelder 1 -6 und 10 – 12) sowie 3 Reihenhäuseranlagen (Baufelder 7 – 9). Zum Rand und damit nach außen wirksam gegenüber der Nachbarbebauung wirksam sind 3 Baukörper im Osten und ebenfalls 3 Baukörper im Westen des Baugebiets.
Die Wertung als „Kasernenbauweise“ stellt eine subjektive Betrachtungsweise dar, auf die keiner weiteren Abwägung bedarf.
Die Aufschüttung / Erhöhung des Baugebietes ergibt sich aus der Festsetzung der Unterkante der Sauberkeitsschicht auf 389,7 m ü.NN und den üblichen Anforderungen an die Bauwerkskonstruktion. Die Erhöhung wird zu den Rändern des Baugebiets zum Kreuzeckweg im Osten und zum Abzweig der Klötzlmüllerstraße im Westen als Übergang gestaltet. Ihre max. Höhe wird nach außen hin nur sehr untergeordnet in Erscheinung treten. Zumal auch innerhalb des Baugebietes alle Übergänge fließend ausgeführt werden.

Ob durch die Planung eine „grobe Verletzung der allgemeinen Grundlagen des guten Städtebaus“ grob verletzt werden, entzieht sich der Abwägung, da im Einspruch die Grundsätze nicht definiert werden.

Jede Bauleitplanung hat so zu erfolgen, dass negative Einflüsse auf die bestehende Nachbarschaft so weit wie möglich vermieden werden. Allgemein nachvollziehbar dürfte sein, dass jedwede Baumaßnahme zu einer Änderung des jeweiligen Umfeldes führt. Inwieweit diese Änderung negativ empfunden wird, stellt regelmäßig eine sehr subjektive Betrachtungsweise dar.

Die Feststellung der Wertigkeit eines Grundstücks liegt regelmäßig im Zuständigkeitsbereich der jeweiligen Eigentümer. Unbenommen hiervon ist eine mögliche Schadensersatzforderung gegenüber dem Verursacher.

Die Thematik der Wertminderung wurde bereits unter Punkt 7 abgehandelt.

9. Der durchgeführte Verfahrensschritt diene gerade der Ermittlung der Wünsche und Anregungen, und damit im weitesten Sinne der Interessen der Anwohner. Diese in die Planung einfließen zu lassen ohne ihre Kenntnis ist schlicht nicht möglich.
10. Die in der Zeit vom 16.07.2019 bis 23.08.2019 durchgeführte Beteiligung der Öffentlichkeit sollte gemäß § 3 Abs. 1 BauGB „möglichst frühzeitig“ erfolgen und „über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung“ unterrichten und informieren. Regelmäßig liegen zu diesem frühen Zeitpunkt noch nicht alle erforderlichen Gutachten vor. Im Nachgang zur angesprochenen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden, zum Teil bereits unter Berücksichtigung der aufgeworfenen Fragen und der geäußerten Bedenken und Anregungen, die folgenden Gutachten und gutachterlichen Berichte erstellt:
 - Geotechnischer Bericht Nr. B1907247 vom 18.09.2019, Büro GeoPlan, Osterhofen
 - BMI-Standort Klötzlmüllerstraße 140, Landshut PCB-Bodensanierung, Projekt Nr.: 0027473 vom 18.11.2019, ERM GmbH Neu-Isenburg
 - Klötzlmüllerstraße 140 – Humantoxikologische Beurteilung des Restbelastungen mit Polychlorierten Biphenylen (PCB) im Hinblick auf die relevanten Wirkungspfade, vom Dezember 2019, Dr. Gerd Rippen, Göttingen
 - Änderung des Bebauungsplanes 02/34 durch Deckblatt 1, Numerisches Grundwassermodell, vom 09.12.2019, Dr. Blasy – Dr. Øverland, Eching a. Ammersee
 - Verkehrsuntersuchung Klötzlmüllerviertel in Landshut, vom 18. 09.2020, Projekta Ingenieurgesellschaft, Auerbach
 - Immissionsschutztechnisches Gutachten, Schalimmissionsschutz, Projekt-Nr. LA-2321-03 / 2321-03_E01 vom 19.01.2022 Hooch & Partner Sachverständige PartG mbH, Landshut (dieses Gutachten bezieht sich bereits auf die vorliegende, geänderte, reduzierte Planung)
11. Aufgrund des mit anderen kreisangehörigen Städten generellen, geringen Flächenpotentials im Gebiet der kreisfreien Stadt Landshut müssen sich alle größeren Baumaßnahmen, hier: Wohnungsbau, auf die zur Verfügung stehenden Flächen konzentrieren. Im (geänderten) Deckblatt wurde die Anzahl der möglichen Wohnungen reduziert und das Angebotsspektrum um 11 Reihenhäuser erweitert. Die Nachfrage und das darauf reagierende Angebot - oder auch umgekehrt - stellen einen fließenden Prozess dar, der sich mit einzelnen, herausgegriffenen Zahlen nicht belegen lässt, sondern auf langfristiger Marktbeobachtung beruht.
12. Dem seit Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes 2013 / 2014 in Art und Umfang geänderten Bedarf und der daraus resultierenden Nachfrage wird mit der Deckblatt-Änderung Rechnung getragen. Im Zeitraum von 2013 bis 2022 stieg die Einwohnerzahl der Stadt um 9.278 Personen oder ca. 14 % von 66.179 (2013) auf 75.457 (2022). Die aktuellen Bevölkerungsprognosen (Quelle: Bayer. Landesamt für Statistik) gehen für die Stadt Landshut von einem weiteren Zuwachs bis 2030 um 11.821 Personen gegenüber dem Wert 2013 oder ca. 18 % auf ca. 78.000 Personen aus und weiter bis 2030 um 14.621 Personen oder ca. 22 % auf dann 80.800 Einwohner. Die Stadt Landshut ist wie alle anderen Kommunen auch kein in sich geschlossener Organismus. Jede Bevölkerungsveränderung beinhaltet ganz unterschiedliche Faktoren wie die Wirtschaftskraft und damit Anziehungskraft einer Kommune, ihr

Freizeitangebot, Todes- und Geburtenraten usw. usw. Es ist nicht möglich Landshut von einer derartigen Entwicklung abzukoppeln. Inwieweit innerhalb eines solchen Prozesses individuelle Interessen berücksichtigt werden (können) ist eine politische Frage. Diese lässt sich nicht im Rahmen der Bauleitplanung beantworten. Bauleitplanung ist immer Vorsorge- und Reaktionsplanung.

13. Ein Bebauungsplan regelt immer nur die bauliche Entwicklung der Flächen innerhalb seines Geltungsbereichs. Über den Bebauungsplan hinaus gehende Planungen für ein ganzes Stadtviertel sind im Rahmen der Bauleitplanung nur im Flächennutzungsplan möglich. Die hier geforderte Gesamtplanung des Viertels stellt dem gegenüber jedoch eine gesonderte Strukturplanung dar. Diese wäre nur außerhalb der Bauleitplanung möglich und separat durchzuführen. Die Entscheidung hierüber obliegt den politischen Gremien.
14. Zur Ermittlung des Bedarfs an zusätzlichen Plätzen in Kinderkrippen, Kindergärten und Schulen werden regelmäßig statische Kennwerte herangezogen. Zudem wurden für das gesamte Stadtgebiet in den letzten Jahren Schulbedarfs- und Kita-Bedarfspläne erstellt bzw. werden noch erstellt. Der diesbezügliche Bedarf wird in der Begründung wiedergegeben (siehe Ziffer 11.1). Er dient der planenden Kommune als Hinweis welche Einrichtungen u.U. zu erweitern sind und welche noch über ausreichende Kapazität verfügen.
15. Aufgrund der notwendigen Anpassung des Geltungsbereichs an den des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 02-32 liegt die im Bebauungsplan Nr. 02-34 bisher nördlich des Kreuzeckweges festgesetzte Spielplatzfläche nicht mehr im Geltungsbereich des Deckblatts zum Bebauungsplan Nr. 02-34. Die Fläche ist in die Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan Nr. 02-32 integriert.
Die Ausweisung eines öffentlichen Spielplatzes ist eine freiwillige Aufgabe der Gemeinde. Bei öffentlichen Spielplätzen handelt es sich um öffentliche Einrichtungen der Gemeinden für die allgemeine Nutzung. Eine Verpflichtung zur Ausweisung eines öffentlichen Spielplatzes besteht nach Auskunft des Staatsministeriums des Innern, für Sport und Integration nicht. (sinngemäß aus Antwort des Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr im Einvernehmen mit dem Staatsministerium des Innern, für Sport und Integration auf die „Schriftliche Anfrage“ der Abgeordneten Kerstin Celina und Stephanie Schuhknecht, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, Drucksache Nr. 18/22476 des Bayer. Landtags vom 09.08.2022). Insoweit existiert gar kein gesetzlicher Rahmen an dem sich die Stadt Landshut bei der Ausweisung öffentlicher Spielplätze orientieren könnte. Die Notwendigkeit zur Errichtung und die erforderliche Größe privater Spielflächen richtet sich nach den Vorschriften der bayerischen Bauordnung (BayBO) in Verbindung mit den Maßgaben der Freiflächen- und Gestaltungssatzung der Stadt Landshut.
16. Das Baugelände war bis zur Aufgabe seiner industriellen Nutzung nahezu zu 100 % versiegelt. Dem gegenüber stellt die jetzige Planung eine erhebliche Verbesserung dar. Insgesamt wird durch mehrere Maßnahmen die Pufferfähigkeit für Niederschlagswasser gefördert wie durch die Festsetzung eines erhöhten Aufbaus bei der Dachbegrünung. Im Zuge der detaillierten Freiflächenplanung werden die Abflüsse für das Niederschlagswasser genau betrachtet und geprüft, wo ggfs. zusätzliche Maßnahme zur Rückhaltung, zum Abfluss oder zur Pufferung gegeben und/oder notwendig sind. Ziel wird sein, dem vorhandenen (Mischwasser-)Kanal kein Niederschlagswasser zuzuführen, was den Vorgaben der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) entspricht, die in § 15 Abs. 2 Ziffer 6 die Einleitung von Grund-, Quell- und Sickerwasser in die öffentliche Entwässerungsanlage verbietet. Das Deckblatt zum Bebauungsplan enthält ca. 3.742 m² private und ca. 1.260 m² öffentliche Grünflächen. Je 300 m² Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen. Auf den künftigen privaten Flächen sind folgerichtig 65 Bäume als „zu pflanzen“ festgesetzt. Zusätzlich sind im Bereich der öffentlichen Grünflächen, hier vor allem den Klötzlmühlbach begleitend, 19 Bäume zu pflanzen. Es darf davon ausgegangen werden, dass die im Bereich der privaten Freiflächen durch die übliche gärtnerische Gestaltung weitere Pflanzmaßnahmen, dann vorrangig durch Sträucher, erfolgen werden.


mit Schreiben vom 19.07.2019

siehe Anlage 2

Beschluss: 11 : 0

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Gegen die Änderung des Bebauungsplanes 02-34 durch Deckblatt 1, Planungsstand 28.06.2019, werden Bedenken geäußert.

1. Es wird zunächst moniert, dass noch notwendige und wichtige Gutachten fehlen würden. Die in der Zeit vom 16.07.2019 bis 23.08.2019 durchgeführte Beteiligung der Öffentlichkeit sollte gemäß § 3 Abs. 1 BauGB „möglichst frühzeitig“ erfolgen und „über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung“ unterrichten und informieren. Regelmäßig liegen zu diesem frühen Zeitpunkt noch nicht alle erforderlichen Gutachten vor. Im Nachgang zur angesprochenen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden, zum Teil bereits unter Berücksichtigung der aufgeworfenen Fragen und der geäußerten Bedenken und Anregungen, die folgenden Gutachten und gutachterlichen Berichte erstellt:
 - Geotechnischer Bericht Nr. B1907247 vom 18.09.2019, Büro GeoPlan, Osterhofen
 - BMI-Standort Klötzlmüllerstraße 140, Landshut PCB-Bodensanierung, Projekt Nr.: 0027473 vom 18.11.2019, ERM GmbH Neu-Isenburg
 - Klötzlmüllerstraße 140 – Humantoxikologische Beurteilung des Restbelastungen mit Polychlorierten Biphenylen (PCB) im Hinblick auf die relevanten Wirkungspfade, vom Dezember 2019, Dr. Gerd Rippen, Göttingen
 - Änderung des Bebauungsplanes 02/34 durch Deckblatt 1, Numerisches Grundwassermodell, vom 09.12.2019, Dr. Blasy – Dr. Øverland, Eching a. Ammersee
 - Verkehrsuntersuchung Klötzlmüllerviertel in Landshut, vom 18.08.2020, Projekta Ingenieurgesellschaft, Auerbach
 - Immissionsschutztechnisches Gutachten, Schalimmissionsschutz, Projekt-Nr. LA-2321-03 / 2321-03_E01 vom 19.01.2022 Hooock & Partner Sachverständige PartG mbH, Landshut (dieses Gutachten bezieht sich bereits auf die vorliegende, geänderte, reduzierte Planung)Die geäußerten Bedenken richten sich weiter gegen die Änderung des Bebauungsplanes im sogenannten beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.
Die gesetzlichen Vorgaben für die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes 02-34 durch Deckblatt 1 durch ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ sind gegeben. Die geplante Grundfläche aller geplanten Gebäude liegt zusammengenommen (mit GRZ 1 = ca. 4.199 m² und GRZ 2 = ca. 9.223 m²) deutlich unter der Höchstgrenze von 20.000 m². Die in den, in der Stellungnahme zitierten Paragraphen § 1 Abs. 6 Nr. 7a und § 2 Abs. 4 BauGB beziehen gerade nicht auf ein Verfahren der Innenentwicklung. Die Belange, die in einer formellen Umweltprüfung abzuarbeiten sind, bleiben auch in einem Verfahren der Innenentwicklung unverändert abwägungserheblich (hier: § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a), c), e), h) und i) BauGB). Es ergeben sich bei einem Verfahren der Innenentwicklung somit keine materiellen Änderungen gegenüber einem regulären Verfahren mit Umweltprüfung. Der § 13a BauGB schließt das Verfahren der Innenentwicklung nur bei Belangen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b) (Natura2000-Gebiete) aus.
Die formulierten Sanierungsziele wurden nicht grundsätzlich aufgegeben. Lediglich im Grenzbereich nicht mehr erfüllbare Ziele werden nicht weiterverfolgt.
Die Grundwassersanierung ist seit Ende der mehrfach erwähnten Information und Auslegung der Planung im Jahre 2019 weiter fortgeschritten. Eine Umsetzung der jetzt vorliegenden geänderten, reduzierten Planung steht einer Grundwassersanierung nicht im Wege, da diese ohnehin an den Rändern des Baugebietes erfolgen müssten und diese im Grundsatz weiter zugänglich ein werden. Unabhängig hiervon wurde in Übereinstimmung mit den Gutachtern bestimmt, dass keine Grundwassernutzung im Baugebiet erfolgen darf. Hierüber wurden die betroffenen Grundstückseigentümer und weitere Interessierte bei einer

Informationsveranstaltung am 11.12.2019 über die zu diesem Zeitpunkt vorliegenden Untersuchungsergebnisse und ihre humantoxikologische Bewertung ausführlich unterrichtet. Zur Sicherstellung des Nutzungsverbots des Grundwassers hat die Stadt Landshut am 04.03.2020 eine Allgemeinverfügung erlassen. Diese wurde am 16.12.2021 geändert und angepasst. Sie ist jedermann zugänglich.

Im „Numerischen Grundwassermodell“ von Dr. Blasy – Dr. Øverland vom 09.12.2019 wurde der Einfluss der geplanten Tiefgaragen auf die Grundwasserströmung und einen möglichen Aufstau untersucht und festgestellt, dass die beiden Tiefgaragenkomplexe „keine Abhilfemaßnahmen zur weiteren Verminderung der Auswirkungen“ erforderlich machen“. Die sich aus den Berechnungen im genannten Gutachten ergebenden Auswirkungen bewegen sich im Bereich weniger Zentimeter. Ein Bodengutachten wurde erstellt und liegt als „Geotechnischer Bericht Nr. B1907247“ vom 18.09.2019 (Verfasser: GeoPlan, Osterhofen) vor.

Die Notwendigkeit zur Durchführung eines Beweissicherungsverfahrens ergibt sich aus der jeweils gewählten Konstruktionsweise und damit zusammenhängend aus der Schwere des Eingriffs in den Baugrund. Sie liegt im Zuständigkeitsbereich des jeweiligen Bauherrn. Dem allgemein gültigen Verursacherprinzip folgend haftet der Bauherr oder die von ihm beauftragte ausführende Firma für durch seine Baumaßnahme verursachte Schäden an benachbarten Gebäuden.

Die geforderten Grundwasser-Messstellen wurden im Zusammenhang mit dem Grundwassermonitoring eingerichtet.

Für die Unterkante der Gründungssohle aller Bauwerke wurde eine max. Tiefenlage von 389,7 m ü. NN im Bebauungsplan bestimmt. Alle maßgeblichen Restbelastungen, insbesondere des Grundwassers, liegen deutlich darunter. Das zwischenzeitlich, teilweise wieder aufgefüllte Bodenmaterial ist unbelastet, so dass von dieser Seite her ein Neu-Eintrag von Altlasten ausgeschlossen werden kann.

Die Stadtwerke Landshut wurden im Rahmen der Unterrichtung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die beabsichtigte Planung informiert. Die eingegangene Stellungnahme enthält keine Aussage und keinen Hinweis darauf, dass das vorhandene Kanalnetz zur Aufnahme des hinzukommenden Schmutzwassers zu gering dimensioniert wäre.

2. Im gegenüber 2019 geänderten, reduzierten Planentwurf ist die Errichtung von ca. 137 Wohneinheiten und 11 Reihenhäusern enthalten. Diese werden nach den üblichen statistischen Berechnungen in der Stadt Landshut einen Bevölkerungszuwachs von ca. 350 Personen nach sich ziehen.

Die Anzahl der zu errichtenden Kfz-Stellplätze richtet sich i.d.R. nach der Stellplatzsatzung (StPIS) der Stadt Landshut vom 11.05.2015, zuletzt geändert durch Satzung vom 16.11.2020. Danach ergäben sich 210 privaten Stellplätze, davon ca. 164 Plätze in 2 Tiefgaragen und 46 oberirdische Stellplätze.

In der Sitzung vom 07.03.2024 hat der Bausenat einer Reduzierung der nach der Stellplatzsatzung nachzuweisenden, oben genannten KFZ-Stellplätze zugestimmt. Grundlage für die Reduzierung wird ein Mobilitätskonzept sein. Dem gegenüber wird die Anzahl der Fahrrad-Abstellplätze erweitert.

Das Mobilitätskonzept beruht auf der vorliegenden Bauleitplanung, den örtlichen, infrastrukturellen Gegebenheiten im näheren und mittleren Umfeld sowie der topografischen Situation.

Ziel des Konzeptes ist die Reduzierung des KFZ-Individualverkehrs, der von den künftigen Bewohnern des neuen Baugebietes ausgelöst werden wird und damit die Reduzierung der Anzahl sowohl der nach den geltenden Satzungen und Vorschriften nachzuweisenden KFZ-Stellplätze und auch der tatsächlich benötigten Stellplätze. Damit einher geht eine Akzeptanz- und Attraktivitätssteigerung hinsichtlich des ÖPNVs und des Fahrradverkehrs.

Im Wirkungsbereich des Mobilitätskonzeptes kommt es nach baulicher und organisatorischer Umsetzung der formulierten Maßnahmen für die bereits vorhandenen und die neu hinzuziehenden Anwohner zu einer Reduzierung durch Lärm und Staub, einer Reduzierung der Versiegelung der Bodenoberfläche, zu einer Verbesserung hinsichtlich der Versickerung von Niederschlägen und zu einer Abnahme der Gefährdung durch den KFZ-Verkehr. Die Anzahl der

oberirdischen Stellplätze und die Ausdehnung der Tiefgaragen wird verkleinert. Die dadurch freiwerdenden Flächen tragen zu einer Verbesserung des Wohnumfeldes bei.

Die beiden Tiefgaragen sind mit ihren kombinierten Ein- und Ausfahrten zur Klötzlmüllerstraße hin orientiert. Diese ist ausreichend dimensioniert und stellt die Verbindung zum innerstädtischen Verkehrsnetz dar. Der Kreuzeckweg stellt eine untergeordnete Verbindung zur Sylvensteinstraße dar und wird überwiegend von den 11 Reihenhäusern zugeordneten oberirdischen Stellplätzen (insgesamt 22 Plätze, davon 11 Carports) in Anspruch genommen werden. Der Rotwandweg wird für die Erschließung des Baugebiets nicht benötigt. Aufgrund seines Ausbauzustandes und seiner Führung ist er für künftige Bewohner im Geltungsbereich des Deckblatts unattraktiv und es ist allenfalls von „Irrweg-Verkehr“ auszugehen.

Entsprechend den Vorgaben der Stadt Landshut wurde der Bevölkerungszuwachs, der sich aus der Neubebauung ergeben wird, mit ca. 350 Personen ermittelt. Die von der Stadt Landshut in Auftrag gegebene „Verkehrsuntersuchung Klötzlmüllerviertel in Landshut vom 18.09.2020“ der Projekta – Ingenieurgesellschaft für Tiefbautechnik Auerbach GmbH, Auerbach, geht bei ihren Berechnungen für den Neuverkehr von 400 neuen Einwohnern aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans 02-34 aus. Es werden 415 PKW-Fahrten pro Tag ermittelt. Hinzu kommen 49 Besucherfahrten und 20 LKW-Fahrten für Lieferungen etc. Insgesamt wird der Neuverkehr mit 484 Fahrten angegeben. In diesen Zahlen sind die Reduzierungen, die sich bei Umsetzung des Mobilitätskonzepts ergeben werden, noch nicht enthalten!

Insgesamt kann das vorhandene Straßennetz, allen voran die Klötzlmüllerstraße, den zusätzlichen Verkehr aufnehmen. Gegenüber dem ursprünglichen Verkehrsaufkommen wird – zumindest subjektiv – wegen des Wegfalls des LKW-Verkehrs zum mehrfach erwähnten ehemaligen Betriebsgelände von einer Erleichterung auszugehen sein. Unterstützung erfährt dies auch durch die vor erwähnte Umsetzung des Mobilitätskonzeptes.

Ein Fehlverhalten der Nutzer, gleich welcher Einrichtung, lässt sich planerisch nicht fassen. Ob die neuen Bewohner die entstehenden Tiefgaragen nutzen oder nicht entzieht sich dem Regelungsinhalt der Bauleitplanung.

3. Die bisher zum Kreuzeckweg hin orientierten Tiefgaragenein- und ausfahrten wurden aufgegeben. In diesem Bereich befindet sich in der geänderten Planung keine TG-Rampe mehr. Bedingt durch die in die Planung eingeflossenen Reduzierungen werden 2 Tiefgaragen geplant, die jeweils über die Klötzlmüllerstraße erschlossen werden. Die Ein- und Ausfahrten zu den Tiefgaragen werden eingehaust und gemäß den technischen Vorschriften sowie nach den Vorgaben des schalltechnischen Gutachtens schallgedämmt ausgeführt. Beide Rampengebäude werden die nach der Bayer. Bauordnung vorgeschriebenen Abstandsflächen einhalten.
4. Im Geltungsbereich des Deckblatts, wie auch des gesamten Bebauungsplanes, befand sich bis zur Aufgabe der Nutzung und dem anschließenden Abriß die Produktionsstätte für einen Hersteller von Molkereiprodukten. Mit der festgesetzten Nutzung als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird der Bereich seiner umgebenden Bebauung angegliedert. Die ehemals störende industrielle Nutzung wird nicht mehr fortgeführt. Die bestehende Bebauung wird durch die geplante Bebauung nicht zerstört. Die bestehenden Gebäude liegen vollständig außerhalb des Geltungsbereiches und in ihren Bestand wird nicht eingegriffen.

Gegenüber der in der Zeit vom 16.07.2019 bis 23.08.2019 ausgelegten Planung wurde die Bebauungsdichte um rd. 13,3 % (um ca. 2.140 m² Geschoßfläche) reduziert. Im Nordosten des Geltungsbereiches (Baufelder 7 – 9) wurden die Gebäudehöhen zurückgenommen. Anstelle der hier bisher geplanten Mehrfamilienhäuser mit 3 -4 Vollgeschossen sollen nunmehr Reihenhäuser mit 2 – 3 Vollgeschossen errichtet werden.

Weite Teile der südlich angrenzenden Bebauung sind geprägt durch freistehende Einfamilienhäuser, Doppel- und Reihenhäuser. Diese sind überwiegend in den letzten 60er Jahren entstanden.

Im näheren Umfeld sind in den zurückliegenden Jahren auch größere Mehrfamilienhäuser entstanden. Das ehemalige Verwaltungsgebäude Klötzlmüllerstraße 140 und das Wohngebäude Klötzlmüllerstraße 146 weisen 3 Vollgeschosse auf, je zuzüglich eines ausgebauten

Dachgeschosses (Satteldach mit Gauben). In der Oberen Liebenau wurden von der Baukörpergeometrie den geplanten Neubaumaßnahmen sehr ähnliche Wohngebäude gleicher Höhe wie im Baugebiet errichtet (3 Vollgeschosse mit Penthouse-Geschoß, Flachdach).

In jüngster Zeit ist nördlich des Klötzlmühlbachs eine moderne Wohnbebauung entstanden. Die dortigen Mehrfamilienhäuser weisen ebenfalls 3 Vollgeschosse und ein Penthousegeschoss auf. Der diesbezügliche Bebauungsplan 02-32 wurde hier auf der Grundlage eines überregionalen Wettbewerbs aufgestellt.

Die geplante Höhenlage der Tiefgarage folgt der Festsetzung der Unterkante der Sauberkeitsschicht unter den Bodenplatten auf 389,70 m ü.NN, die sich ihrerseits wiederum aus der erfolgten Bodensanierung ergab. Die daraus resultierende Erhöhung des entstehenden Geländes kann zu den Rändern des Baugeländes hin ausgeglichen werden.


mit Ergänzung vom 13.08.2019

siehe Anlage 2a

Beschluss: 11 : 0

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Der obenstehende Einspruch wurde mit Datum vom 13.08.2019 um weitere 7 Punkte ergänzt bzw. aus Sicht der Einspruchsführer konkretisiert.

1. Wie oben unter Ziffer 3 bereits ausgeführt, werden die Tiefgaragen-Zufahrten am Kreuzeckweg nicht mehr weiterverfolgt. In diesem Bereich sind nunmehr insgesamt 11 Reihenhäuser geplant. Diese erhalten 11 offene oberirdische Stellplätze und 11 Carports.

Entsprechend den Vorgaben der Stadt Landshut wurde der Bevölkerungszuwachs, der sich aus der Neubebauung ergeben wird, mit ca. 350 Personen ermittelt. Die von der Stadt Landshut in Auftrag gegebene „Verkehrsuntersuchung Klötzlmüllerviertel in Landshut vom 18.09.2020“ der Projekta – Ingenieurgesellschaft für Tiefbautechnik Auerbach GmbH, Auerbach, geht bei ihren Berechnungen für den Neuverkehr von 400 neuen Einwohnern aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans 02-34 aus. Es werden 415 PKW-Fahrten pro Tag ermittelt. Hinzu kommen 49 Besucherfahrten und 20 LKW-Fahrten für Lieferungen etc. Insgesamt wird der Neuverkehr mit 484 Fahrten angegeben.

In der Sitzung vom 07.03.2024 hat der Bausenat einer Reduzierung der nach der Stellplatzsatzung nachzuweisenden, oben genannten KFZ-Stellplätze zugestimmt. Grundlage für die Reduzierung wird ein Mobilitätskonzept sein. Dem gegenüber wird die Anzahl der Fahrrad-Abstellplätze erweitert.

Das Mobilitätskonzept beruht auf der vorliegenden Bauleitplanung, den örtlichen, in-frastrukturellen Gegebenheiten im näheren und mittleren Umfeld sowie der topografischen Situation. Ziel des Konzeptes ist die Reduzierung des KFZ-Individualverkehrs, der von den künftigen Bewohnern des neuen Baugebietes ausgelöst werden wird und damit die Reduzierung der Anzahl sowohl der nach den geltenden Satzungen und Vorschriften nachzuweisenden KFZ-Stellplätze und auch der tatsächlich benötigten Stellplätze. Damit einher geht eine Akzeptanz- und Attraktivitätssteigerung hinsichtlich des ÖPNVs und des Fahrradverkehrs.

Im Wirkungsbereich des Mobilitätskonzeptes kommt es nach baulicher und organisatorischer Umsetzung der formulierten Maßnahmen für die bereits vorhandenen und die neu hinzuziehenden Anwohner zu einer Reduzierung durch Lärm und Staub, einer Reduzierung der Versiegelung der Bodenoberfläche, zu einer Verbesserung hinsichtlich der Versickerung von Niederschlägen und zu einer Abnahme der Gefährdung durch den KFZ-Verkehr. Die Anzahl der oberirdischen Stellplätze und die Ausdehnung der Tiefgaragen wird verkleinert. Die dadurch freiwerdenden Flächen tragen zu einer Verbesserung des Wohnumfeldes bei.

Insgesamt kann das vorhandene Straßennetz, allen voran die Klötzlmüllerstrasse, den zusätzlichen Verkehr aufnehmen. Gegenüber dem ursprünglichen Verkehrsaufkommen wird – zumindest subjektiv – wegen des Wegfalls des LKW-Verkehrs zum mehrfach erwähnten ehemaligen Betriebsgelände von einer Erleichterung auszugehen sein.

Ein Fehlverhalten der Nutzer, gleich welcher Einrichtung, lässt sich planerisch nicht fassen. Ob die neuen Bewohner die entstehenden Tiefgaragen nutzen oder nicht entzieht sich dem Regelungsinhalt der Bauleitplanung.

2. Ein Schallschutzgutachten, abgestimmt auf die vorliegende Planung, wurde von Hoock & Partner Sachverständige PartG mbH, Landshut erstellt (Projekt-Nr.: LA-2321-03 / 2321 – 03_E01 vom 19.01.2022) und liegt der Stadt vor. Die darin vorgeschlagenen Maßnahmen zum Lärmschutz, hier vor allem für die Zufahrten der Tiefgarage wurden in die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen. Die Ein- und Ausfahrten zu den Tiefgaragen werden eingehaust und gemäß den technischen Vorschriften sowie nach den Vorgaben des schalltechnischen Gutachtens schallgedämmt ausgeführt. Am Kreuzeckweg befinden sich keine Tiefgaragen-Zufahrten mehr. Beide Rampengebäude werden die nach der Bayer. Bauordnung vorgeschriebenen Abstandsflächen einhalten.
3. Die Art und Weise der Durchführung künftiger Baumaßnahmen ist nicht Bestandteil der Bauleitplanung. Unabhängig davon gelten für Baumaßnahmen aller Art, dass die erforderlichen Schutzmaßnahmen (z.B. beim Schlagen von Spundwänden) auch und vor allem der bestehenden Nachbarbebauung gegenüber vorzunehmen sind.
4. Die künftige Höhenlage des Baugeländes ergibt sich aus der Vorgabe, dass die Unterkante der Sauberkeitsschicht der Bodenplatten nicht unter die Höhe von 389,70 m ü.NN reichen darf. Zu den Rändern hin wird ein Übergang geschaffen. Generell ist das anfallende Niederschlagswasser auf dem (eigenen!) Baugrundstück zu versickern, entsprechend; im Deckblatt Nr. 1 wurde eine entsprechende Festsetzung zur Dachbegrünung getroffen. Fremde Nachbargrundstücke dürfen nicht beeinträchtigt werden.
5. Die Beprobung der Hausbrunnen in der Nachbarschaft fand nach Vorliegen der entsprechenden Erkenntnisse erstmals. 2019 statt und wird alle 2 Jahre wiederholt. Die letzte Probenentnahme erfolgte im August 2023. Die Entnahmen werden von Mitarbeitern der Stadt Landshut vorgenommen. Untersuchung der Proben geschieht durch ein von der Stadt beauftragtes Labor.
6. (Hinweis: In der Stellungnahme wird dieser Absatz fälschlicherweise mit „5“ bezeichnet.) Die Abschätzung des Einflusses der Planung auf die Infrastruktur ist regelmäßiger Bestandteil der Bauleitplanung. Zudem wurden für das gesamte Stadtgebiet in den letzten Jahren Schulbedarfs- und Kita-Bedarfspläne erstellt bzw. werden noch erstellt. Ziffer 11 der Begründung enthält die entsprechenden Angaben.


mit Schreiben vom 18.08.2019

siehe Anlage 3

Beschluss: 11 : 0

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Der Einspruch bzw. die geäußerten Bedenken richten sich vorrangig gegen eine zusätzliche Verkehrsbelastung des Kreuzeckweges.

Gegenüber dem in der Zeit vom 16.07.2019 bis 23.08.2019 ausgelegten Planentwurf wurden in der nunmehr vorliegenden Fassung des Deckblatts auf die Tiefgaragenein- und -ausfahrten zum Kreuzeckweg hin verzichtet. Die beiden Tiefgaragen werden ausschließlich über die Klötzlmüllerstraße erschlossen.

In der „Verkehrsuntersuchung Klötzlmüllerviertel in Landshut“ der Projekta – Ingenieurgesellschaft, Auerbach vom 18.09.2020 werden auch die Auswirkungen des Neuverkehrs in Verbindung mit dem bereits bestehenden Verkehrsaufkommen untersucht und bewertet. Die Gutachter kommen zu folgendem Ergebnis: „Ableitend aus den (*im Gutachten*) beschriebenen Maßnahmen würde sich unter verkehrsplanerischen Aspekten der verkehrsberuhigte Bereich als die zu favorisierende Variante herauskristallisieren. Insbesondere die Kombination aus

- Geschwindigkeitsbeschränkung (Schrittgeschwindigkeit)
- Parkverbot (eventuell nur an ausgewiesenen Stellplätzen könnte Parken erlaubt sein)
- Gegenseitige Rücksichtnahme zwischen Fußgängern, Radfahrern und dem Kfz-Verkehr führt zu einer dem Wohnquartier bzw. des Wohnweges angemessenen Planung. Einhergehend ist dadurch eine Steigerung der Aufenthaltsqualität für Fußgänger im Straßenraum aber auch der Wohnqualität im Umfeld (Lärmreduzierung) Rechnung getragen.

Zu berücksichtigen ist dabei die Schaffung von Kfz-Stellplätzen für Besucherverkehr der geplanten Wohnanlagen als auch Verkehr aus den bestehenden Wohnparzellen am Kreuzeckweg“.

Die Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Deckblatts entzieht sich dabei der Bauleitplanung.

Innerhalb des Geltungsbereichs führen zusätzliche Besucher-Stellplätze zu einem Verlust an bisher unversiegelten Freiflächen.

Der Einspruchsführer / die Einspruchsführerin stellt die Frage warum die Planstraße A als Einbahnstraße ausgewiesen werden soll. Im Zusammenspiel mit allen anderen Erschließungsmaßnahmen erscheint eine Einbahnstraßenregelung für diese Erschließungsstraße als am besten geeignet Schleichverkehr durch den Kreuzeckweg zu verhindern. Die Freigabe für Radfahrer die Straße in beiden Richtungen zu befahren ist möglich.

Der Bitte um Prüfung der Grundwassersituation wird nachgekommen. Die Problematik vor allem im Hinblick auf die PCB-Restbelastung ist bekannt.


mit Benachrichtigung vom 25.07.2019

siehe Anlage 3a

Beschluss: 11 : 0

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

1. Dem seit Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes 2013 / 2014 in Art und Umfang geänderten Bedarf und der daraus resultierenden Nachfrage wird mit der Deckblatt-Änderung Rechnung getragen. Im Zeitraum von 2013 bis 2022 stieg die Einwohnerzahl der Stadt um 9.278 Personen oder ca. 14 % von 66.179 (2013) auf 75.457 (2022). Die aktuellen Bevölkerungsprognosen (Quelle: Bayer. Landesamt für Statistik) gehen für die Stadt Landshut von einem weiteren Zuwachs bis 2030 um 11.821 Personen gegenüber dem Wert 2013 oder ca. 18 % auf ca. 78.000 Personen aus und weiter bis 2030 um 14.621 Personen oder ca. 22 % auf dann 80.800 Einwohner. In Kombination mit dem vergleichsweise geringen Flächenpotential der kreisfreien Stadt Landshut und der Verpflichtung zum sparsamen Umgang mit rund und Boden ist die angestrebte Verdichtung notwendig und vertretbar.
Die im Einspruch monierten Tiefgaragenein- und -ausfahrten zum Kreuzeckweg hin wurden ganz aufgegeben und werden nicht mehr weiterverfolgt.

Der Kreuzeckweg kann und soll nicht als „Hauptzufahrtsstraße“ für das neue Baugebiet dienen. Die Hauptanbindung an das städtische Verkehrsnetz erfolgt über die ausreichend dimensionierte Klötzlmüllerstraße.

Die Auswirkungen des planungsbedingten steigenden künftigen Verkehrsaufkommens wurde in der „Verkehrsuntersuchung Klötzlmüllerviertel in Landshut“ vom 18.09.2020 der Projekta-Ingenieurgesellschaft, Auerbach und in einem „Immissionsschutztechnisches Gutachten, Schallimmissionsschutz, Projekt-Nr. LA-2321-03 / 2321-03_E01 vom 19.01.2022 durch das Büro Hooock & Partner Sachverständige PartG mbH, Landshut untersucht. Letzteres Gutachten bezieht sich bereits auf die vorliegende, geänderte, reduzierte Planung. Es kommt zu dem Ergebnis, dass lediglich an den Südseiten der geplanten Mehrfamilienhäuser (Baufelder 10 – 12), zur Klötzlmüllerstrasse hin, Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Diese sind durch eine entsprechende Grundrißorientierung in Kombination mit baulichen Maßnahmen durchführbar.

2. Die geplante Anzahl an Kfz-Stellplätzen richtet sich i.d.R. nach der Stellplatzsatzung (StPIS) der Stadt Landshut vom 11.05.2015, zuletzt geändert durch Satzung vom 16.11.2020. Zusätzlich zu den Kfz-Stellplätzen werden den jeweiligen Mehrfamilienhäusern auch zugeordnete Fahrrad-Abstellflächen und -plätze geschaffen. Das Baugebiet ist gut an das Netz des ÖPNV angebunden. Die Innenstadt, alle Schulen, der Landshuter Hauptbahnhof und die weitaus meisten sonstigen Infrastruktureinrichtungen sind wegen des ebenen Geländes gut auch mit dem Fahrrad erreichbar.

In der Sitzung vom 07.03.2024 hat der Bausenat daher einer Reduzierung der nach der Stellplatzsatzung nachzuweisenden, oben genannten KFZ-Stellplätze zugestimmt. Grundlage für die Reduzierung wird ein Mobilitätskonzept sein. Dem gegenüber wird die Anzahl der Fahrrad-Abstellplätze erweitert.

Das Mobilitätskonzept beruht auf der vorliegenden Bauleitplanung, den örtlichen, infrastrukturellen Gegebenheiten im näheren und mittleren Umfeld sowie der topografischen Situation. Ziel des Konzeptes ist die Reduzierung des KFZ-Individualverkehrs, der von den künftigen Bewohnern des neuen Baugebietes ausgelöst werden wird und damit die Reduzierung der Anzahl sowohl der nach den geltenden Satzungen und Vorschriften nachzuweisenden KFZ-Stellplätze und auch der tatsächlich benötigten Stellplätze. Damit einher geht eine Akzeptanz- und Attraktivitätssteigerung hinsichtlich des ÖPNVs und des Fahrradverkehrs.

Im Wirkungsbereich des Mobilitätskonzeptes kommt es nach baulicher und organisatorischer Umsetzung der formulierten Maßnahmen für die bereits vorhandenen und die neu hinzuziehenden Anwohner zu einer Reduzierung durch Lärm und Staub, einer Reduzierung der Versiegelung der Bodenoberfläche, zu einer Verbesserung hinsichtlich der Versickerung von Niederschlägen und zu einer Abnahme der Gefährdung durch den KFZ-Verkehr. Die Anzahl der oberirdischen Stellplätze und die Ausdehnung der Tiefgaragen wird verkleinert. Die dadurch freiwerdenden Flächen tragen zu einer Verbesserung des Wohnumfeldes bei.

Ein Fehlverhalten der Nutzer - gleich welcher Einrichtung - lässt sich planerisch nicht fassen. Ob die neuen Bewohner die entstehenden Tiefgaragen oder die angebotenen sonstigen Stellplätze für Kfz und Fahrräder nutzen oder nicht entzieht sich dem Regelungsinhalt der Bauleitplanung.

Die neuen Tiefgaragen werden nach unten gegen aufsteigendes Grundwasser so-weit erforderlich und möglich gesichert. Wenn im Katastrophenfall das Stadtviertel, das gesamte Baugebiet und damit auch die neuen Tiefgaragen überflutet werden, wird das Wasser von oben in die Tiefgaragen eindringen. Bis zu einer gewissen Hochwasserhöhe wird die geplante Höhenlage des neuen Baugeländes Schutz bieten. Im Falle weiter steigenden Wassers werden die Tiefgaragen im Baugebiet volllaufen, wie allen anderen Tiefgaragen im vom Hochwasser betroffenen Gebiet auch. Ein 100 %-iger Schutz vor Naturkatastrophen ist nie und nirgends gegeben.

3. Die Tiefgaragenzufahrten im Kreuzeckweg werden wie bereits mehrfach geschrieben nicht mehr weiterverfolgt. Weite Teile des Kreuzeckweges sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und seines Deckblatts. Dadurch ist hier auch keine Regelungsmöglichkeit gegeben.

Eine Regelungsmöglichkeit besteht über den Schulwegplan der Stadt Landshut und entsprechende verkehrsregelnde Maßnahmen.

4. Gegenüber der in der Zeit vom 16.07.2019 bis 23.08.2019 ausgelegten Planung wurde die Bebauungsdichte um rd. 13,3 % (= ca. 2.140 m² Geschoßfläche) reduziert. Im Nordosten des Geltungsbereiches (Baufelder 7 – 9) wurden die Gebäudehöhen zurückgenommen. Anstelle der hier bisher geplanten Mehrfamilienhäuser mit 3 - 4 Vollgeschossen sollen nunmehr Reihenhäuser mit 2 – 3 Vollgeschossen errichtet werden. Die geplante Bebauungsdichte folgt der oben erwähnten Befriedigung der prognostizierten Nachfrage nach Wohnraum. Wie ebenfalls bereits mehrfach erwähnt liegt ein Immissionsschutztechnisches Gutachten inzwischen vor.
5. Die Auswirkungen der geplanten Tiefgaragen auf das Grundwasser und den Grundwasserstrom wurden im „Numerischen Grundwassermodell“ von Dr. Blasy – Dr. Øverland vom 09.12.2019 untersucht. Darin wurde der Einfluss der geplanten Tiefgaragen auf die Grundwasserströmung und einen möglichen Aufstau betrachtet und festgestellt, dass die beiden Tiefgaragenkomplexe „keine Abhilfemaßnahmen zur weiteren Verminderung der Auswirkungen“ erforderlich machen“. Die sich aus den Berechnungen im genannten Gutachten ergebenden Auswirkungen bewegen sich im Bereich weniger Zentimeter. Ein Bodengutachten wurde erstellt und liegt als „Geotechnischer Bericht Nr. B1907247“ vom 18.09.2019 (Verfasser: GeoPlan, Osterhofen) vor.

Die Notwendigkeit zur Durchführung eines Beweissicherungsverfahrens ergibt sich aus der jeweils gewählten Konstruktionsweise und damit zusammenhängend aus der Schwere des Eingriffs in den Baugrund. Sie liegt im Zuständigkeitsbereich des jeweiligen Bauherrn. Dem allgemein gültigen Verursacherprinzip folgend haftet der Bauherr oder die von ihm beauftragte ausführende Firma für durch seine Baumaßnahme verursachte Schäden an benachbarten Gebäuden.

Die geforderten Grundwasser- Messstellen wurden im Zusammenhang mit dem Grundwassermonitoring eingerichtet.
6. Das Baugelände war bis zur Aufgabe seiner industriellen Nutzung nahezu zu 100 % versiegelt. Dem gegenüber stellt die jetzige Planung eine erhebliche Verbesserung dar. Insgesamt wird durch mehrere Maßnahmen die Pufferfähigkeit für Niederschlagswasser gefördert, wie durch die Festsetzung eines erhöhten Aufbaus bei der Dachbegrünung. Im Zuge der detaillierten Freiflächenplanung werden die Abflüsse für das Niederschlagswasser genau betrachtet und geprüft, wo ggfs. zusätzliche Maßnahme zur Rückhaltung, zum Abfluss oder zur Pufferung gegeben und/oder notwendig sind. Ziel wird sein, dem vorhandenen (Mischwasser-)Kanal kein Niederschlagswasser zuzuführen, was den Vorgaben der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) entspricht, die in § 15 Abs. 2 Ziffer 6 die Einleitung von Grund-, Quell- und Sickerwasser in die öffentliche Entwässerungsanlage verbietet.
7. Wie vom Amt für Umwelt, Klima- und Naturschutz, SG Umweltschutz angegeben erfolgte die Sanierung der Altlasten innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans und damit auch des Deckblatts auf der Grundlage des Sanierungsplans vom 23.11.2012.

Im Auftrag des Rechtsnachfolgers des die Altlasten verursachenden Unternehmens wurde – zeitlich gesehen nach der Unterrichtung der Öffentlichkeit und der von der Planung berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vom 16.07.2019 – einschl. 23.08.2019 – der Bericht 0027473 vom 18.11.2019, Verfasser ERM GmbH, Neu-Isenburg, bezüglich der PCB Bodensanierung vorgelegt. Darin sind unter Ziffer 5, Seite 12, eine „Zusammenfassende Bewertung und Empfehlungen“ enthalten.

„Durch die Sanierungsmaßnahmen wurde etwa 99,8 % der im Boden vorhandenen PCB-Masse erfolgreich entfernt. Die verbliebenen 0,2 % an PCB-Masse (ca. 2,5 kg) liegen zu rund 90 % in Bodenhorizonten der gesättigten Bodenzone unterhalb des Referenzniveaus von 389,7 m ü. NN vor. Der Sanierungszielwert für das Bodenmaterial von 10 mg/kg ist hier eingehalten.

Oberhalb des Referenzniveaus von 389,7 m ü. NN verbleiben lediglich an der westlichen Grundstücksgrenze noch etwa 0,22 kg an PCB, was etwa 0,02 % der PCB-Ausgangsmasse

darstellt. Diese Boden-Restbelastung in ca. 0,6 m unter Gelände ist gegenwärtig sowie bei der geplanten zukünftigen Nutzung durch die Tiefenlage sowie einen dort errichteten Zaun unzugänglich. Vor diesem Hintergrund ist eine Gefährdung für die Wirkungspfade Boden – Mensch (direkter Kontakt) und Boden – Nutzpflanze dauerhaft unterbunden. Der Wirkungspfad Boden – Grundwasser wird durch den geringen Querschnitt der Restbelastung, den nicht vorhandenen Grundwasseranschluss sowie die relativ geringe PCB-Restmasse von 0,22 kg als nicht signifikant bewertet.

Ein Aushub der Restbelastung wäre mit erheblichen technischen Sicherungsmaßnahmen der Böschung bzw. der Gebäude auf dem Nachbargrundstück verbunden. Dieser Aufwand wäre ... aus den o.g. Umständen nicht verhältnismäßig.

Die Bodensanierung ist ... erfolgreich abgeschlossen. Die primäre Quelle ist zu 99,8 % entfernt worden.“ Weitere Sanierungsmaßnahmen werden von den Gutachtern nicht für erforderlich gehalten.

In der Sitzung des Bau- und des Umweltsenates am 24.10.2023 wurde bereits die Grundzüge einer einzurichtenden Grundwassersicherung dargestellt. Zwischenzeitlich liegt ein „Konzept zur Sicherung des Grundwasserabstroms nach abgeschlossener PCB-Bodensanierung“, erstellt durch das Ing.-Büro PGA Planung Gutachten Analytik GmbH, vor. Das Konzept kommt zusammenfassend auf folgendes Ergebnis:

„Auf dem ehem. Betriebsgelände der [...] in Landshut, Klötzlmüllerstraße 140, wurde bis Juli 2018 die quellenorientierte Bodensanierung einer PCB-Altlast durchgeführt. Die Verunreinigung geht auf den Vornutzer des Grundstücks, der [...] und dort im Wesentlichen auf einen Brand im Jahr 1960 zurück, nach dem PCB-belastetes Material auf einem Teil des Grundstücks, Flurstück 2329, aufgefüllt wurde. Nach erfolgter Bodensanierung wurden abschließend weitere Untersuchungen des Bodens und des Grundwassers durchgeführt, die auch das westlich angrenzende Grundstück Klötzlmüllerstraße 148 mit einbezogen hat. Ziel der Untersuchungen war die abschließende Gefährdungsabschätzung für alle relevanten Wirkungspfade und Schlussfolgerung, ob die Bodensanierung abgeschlossen ist, oder weitere Maßnahmen nach §2 Abs. 7 oder Abs. 8 BBodSchG und im Sinne § 4 Abs. 3 BBodSchG notwendig sind. Bei der Bodensanierung durch Aushub wurden 1.105 kg an PCB entfernt. Die verbliebene Restbelastung lässt sich mit rund 4 kg abschätzen. Daraus ergibt sich eine rechnerische Effizienz der Bodensanierung von rund 99,6 %. Die Untersuchungen bestätigen insgesamt, dass die Sanierungsziele des genehmigten Sanierungsplanes für den Boden vom 23.11.2012 in hinreichenden Maß erfüllt sind. Die Bodensanierung wird damit als erfolgreich abgeschlossen bewertet.

Die auf dem Nachbargrundstück Klötzlmüllerstraße 148 detektierte punktuelle Restbelastung wurde im Mai und Juni 2022 durch Bodenaustausch entfernt.

Auf dem [...] -Gelände überschreiten im quartären und im tertiären Grundwasserleiter die PCB-Konzentrationen den Stufe-1-Wert. Nach der Beprobung des quartären Grundwasserleiters vom 27.03.2023 übersteigt nur noch ein Messwert geringfügig (0,57 µg/l) den Stufe-2-Wert. D.h., es liegt eine Grundwasserverunreinigung vor, die weitestgehend unter dem Stufe-2-Wert bzw. der Bestimmungsgrenze liegt. Insgesamt zeigt sich ein abnehmender Trend der Grundwasserkonzentrationen. Die PCB-Fahne mit Konzentrationen über dem Stufe-1-Wert (0,05 µg/l) erstreckt sich im quartären Grundwasserleiter ausgehend von der Quelle mit einer Breite von rund 65 m bis etwa 350 m in den Abstrom des BMI-Geländes. Belastbare Daten über die Länge der Schadstofffahne im tertiären Grundwasserleiter sind nicht vorhanden. Jedoch ist im Vergleich zum quartären Grundwasserleiter die Durchlässigkeit um den Faktor 60 niedriger und die Fracht um den Faktor 10 geringer. Es ist daher naheliegend, dass die Fahnenlänge im tertiären Grundwasserleiter erheblich kürzer sein muss als die Fahne im Quartär.“

Das Wasserwirtschaftsamt hat dem Konzept im Prinzip zugestimmt. Folgende Punkte sind noch offen:

- Messungen im tertiären Grundwasserleiters:
Diese müssen zwingend noch in das Konzept aufgenommen werden.
- Restbelastungen auf der Westseite des Grundstücks:
Das Nachbargrundstück wurde im Jahr 2021 saniert. Die Belastungen dort waren konzentriert im Randbereich zwischen Hausnummer 140 und 148 zu finden. Bei der damaligen Sanierung wurde festgestellt, dass sich Reste der Belastungen noch in den Randbereich der

Hausnummer 140 ziehen. Diese müssen noch entfernt werden. Da aber ohnehin Bau- und Aushubarbeiten stattfinden müssen, kann dies ohne größeren Aufwand erfolgen. Zu klären ist hier nur noch die Frage, ob die Aushubmaßnahme von den jetzigen Eigentümern oder den vergangenen Eigentümern durchgeführt wird.

- Monitoring:

Auch wenn nach dem Sicherungszeitraum von 4 Jahren keine Maßnahmen zur Schadstoffreduzierung mehr erfolgen werden, ist dennoch weiterhin ein Monitoring durchzuführen. Bereits im vergangenen Gutachten des Büros ERM, indem die Verhältnismäßigkeit der Maßnahmen abgewogen wurde, ist ein Monitoring empfohlen worden. Zu klären ist hier nur noch die Frage, ob das Monitoring von den jetzigen Eigentümern oder den vergangenen Eigentümern durchgeführt wird.

Bereits zur Sitzung vom 24.10.2023 wurden zur grundsätzlichen Bebaubarkeit des Grundstücks Stellungnahmen vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten sowie vom Gesundheitsamt eingeholt. Beiden Fachstellen sehen eine Wohnnutzung als unproblematisch an.

- Wirkpfad Boden-Nutzpflanze

Zweck des BBodSchG ist die nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen. Bei stofflichen Belastungen landwirtschaftlich genutzter Böden geht es primär um eine mögliche Beeinträchtigung der Nutzungsfunktion als Standort für landwirtschaftliche Nutzung. Gleiches gilt entsprechend für gartenbauliche Nutzungen.

Bei der Gefährdungsabschätzung des Pfades Boden-Nutzpflanze sind folgende Punkte zu klären:

Welche Gefahren gehen im konkreten Fall von den im Boden vorhandenen Schadstoffen für Nahrungs- und Futterpflanzen aus? Wie sind diese Gefahren zu beurteilen? Welche Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen können auf kontaminierten Flächen im Vorfeld technischer Maßnahmen zum Schutz der darauf wachsenden Nutzpflanzen ergriffen werden?

Die fachliche Bewertung obliegt dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten.

- Wirkpfad Boden-Mensch

Ein Kontakt mit dem Boden kann durch die alltägliche Nutzung wie Sport, Spielen, Wohnen und Arbeiten stattfinden. Dabei steht beim Wirkungspfad Boden-Mensch (direkter Kontakt) die orale Aufnahme insbesondere bei Kleinkindern auf Kinderspielflächen, Wohngebieten sowie Park- und Freizeitanlagen, und die inhalative Aufnahme von aufgewirbelten Bodenpartikeln vor allem bei Erwachsenen auf Industrie- und Gewerbegrundstücken im Vordergrund.

Die fachliche Bewertung obliegt dem Gesundheitsamt.

- Gefährdungsbeurteilung

Ob tatsächliche eine Gefährdung vorliegt, hängt ganz wesentlich davon ab, wie große der Abstand zwischen Belastungen und Oberfläche ist. Der Gesetzgeber hat daher pauschalisierte Werte zur Gefährdungsbeurteilung in der Bundesbodenschutzverordnung festgelegt.

Im vorliegenden Altlastenfall wurde bereits der Oberboden mit einer Mächtigkeit von bis zu 3 Metern flächig auf dem Grundstück abgetragen. Auffüllungen bis zum ursprünglichen Geländeneiveau erfolgen im Rahmen der Baumaßnahmen. Damit ist eine „saubere“ Deckschicht von rund 3 Metern vorhanden.

Die Mindestabstände werden daher im Fall des Wirkpfades Boden-Mensch um das 10-fache überschritten, die des Wirkpfades Boden Nutzpflanze um das 5-fache.

Entsprechende positive Stellungnahmen der beiden Fachbehörden liegen vor.

Es wird gefordert:

a) Die ursprünglichen Sanierungsmaßnahmen vor einer Bebauung abzuschließen und alle Sanierungsmöglichkeiten auszuschöpfen. Eine evt. vorliegende Unverhältnismäßigkeit sei durch unabhängige Gutachten zu belegen. Die erwähnten und vorliegenden Gutachten bestätigen bereits, dass im Rahmen der Verhältnismäßigkeit alles Mögliche getan und veranlasst wurde. Weitere Sanierungsmaßnahmen würden keine signifikante Verbesserung bringen. Es kann beim Grundwassermonitoring wegen der verbliebenen Restbelastung und dem dadurch veranlassten Erlass der Allgemeinverfügung nur noch darum gehen, zum einen die Entwicklung zu beobachten, rechtzeitig und umfassend zu dokumentieren und zum baldigst möglichen Zeitpunkt die Allgemeinverfügung aufzuheben.

b) Der Nachweis, ab welcher Höhenkote (389,7 m ü.NN) keine signifikanten grundwassergefährdenden Altlasten mehr vorliegen, ist im entsprechenden Gutachten vom 18.11.2019 enthalten. Dieser Kote folgt die Festsetzung der Höhenlage eben der - künftigen – Sauberkeitsschicht.

c) Grundsätzlich werden alle Gutachten, die im Zusammenhang mit der Altlastensanierung erstellt wurden und falls notwendig künftig noch erstellt werden vom Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz bewertet.

Inwieweit das Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz, SG Umweltschutz, dass angesprochene Gutachten durch Beauftragung eines weiteren Gutachtens verifizieren lässt, liegt in der Entscheidungsbefugnis der Behörde.

d) Das Wasserwirtschaftsamt Landshut ist als Fachbehörde eng in die gesamten Vorgänge eingebunden und verfügt amtsintern über den erforderlichen Sachverstand zur Beurteilung der Notwendigkeit ergänzender Gutachten.

e) Grundsätzlich richtet sich bei allen Bauvorhaben die Zulässigkeit zur Verwendung von Baustoffen nach den jeweils geltenden diesbezüglichen technischen Vorschriften und Regelungen, insbesondere der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) die Schutz bieten soll vor aus ortsfesten Anlagen (z.B. Keller, Fundamente, Tiefgaragen u.ä.) freigesetzten wassergefährdenden Stoffen.

Eine Mobilisierung des im Boden verbliebenen Rest-PCBs kann zunächst durch das Bewegen von Aushubmaterial erfolgen. Dies berücksichtigend bestimmt die Planung bereits die Unterkante der Sauberkeitsschicht. Bis zu diesem Tiefenhorizont wurde die Bodensanierung durchgeführt. Eine weitere Möglichkeit der Mobilisierung besteht durch den Grundwassereintrag und –transport. Wenn im Grundwasser gebaut wird, ist hierfür eine Genehmigung erforderlich. Dies geschieht durch stellen eines Wasserrechtsantrags. Die Fachbehörde prüft dann eigenständig, ob zum Nachweis der Unbedenklichkeit weiterführende Gutachten erforderlich und vorzulegen sind.

f) Die Höhenlage für die Unterkante der Sauberkeitsschicht wurde auf 389,7 m ü.NN bestimmt. Um diese Sauberkeitsschicht herzustellen werden die Aushubarbeiten diese Höhenkote nur minimal um wenige Zentimeter unterschreiten.

Der mittlere im Geotechnischen Bericht vom 18.09.2019) angegebene Grundwasserspiegel liegt bei 389,5 m ü. NN, der höchste GW-Stand bei 391,5 m ü.NN (inkl. 50 cm Sicherheitszuschlag). Normale Grundwasserverhältnisse voraussetzend, sollte es damit im Rahmen der Erdarbeiten zu keinen Eingriffen in das Grundwasser kommen.

Sollte das Grundwasser während der Bauarbeiten aufgrund heftiger Niederschläge vorübergehend ansteigen, werden die entsprechenden Arbeiten für diesen Zeitraum unterbrochen.

g) Das Bayerische Landesamt für Umwelt (LfU) führt nach Art. 3 Abs. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) das sogenannte Altlastenkataster. Über die Entlassung einer Fläche aus diesem Verzeichnis entscheidet die Kreisverwaltungsbehörde, im vorliegenden Fall das Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz der kreisfreien Stadt Landshut.

h) Die im Zusammenhang mit der Bauleitplanung erstellten Gutachten sind als Verfahrensunterlagen Bestandteil der Planungen und somit im Zeitraum der öffentlichen Auslegung für jedermann einsehbar. Die Gutachten enthalten an ihrem Ende eine kurze allgemeinverständliche Zusammenfassung.

i) Die in der Zeit vom 16.07.2019 bis 23.08.2019 durchgeführte Beteiligung der Öffentlichkeit stellt nur einen von mehreren Verfahrensschritten bei der Aufstellung von Bebauungsplänen dar. Vorrangig dient die gem. § 3 Abs.1 BauGB durchgeführte Beteiligung der Information der Bürger und im Rückfluss auch der Planungsbehörde.

Während aller Beteiligungszeiträume steht es jedermann frei sich durch Einsichtnahme in die Akten Kenntnis der Planung und der einschlägigen Gutachten zu verschaffen.

Das Baugesetzbuch (BauGB) schreibt in § 3 Abs.2 die formelle öffentliche Auslegung für die Dauer eines Monats vor. Dieser Zeitraum ist als Regelzeitraum anzusehen. Es steht im Ermessen des Amtes für Stadtentwicklung und Stadtplanung der Stadt Landshut diesen Zeitraum zu verlängern.

j) Die Untersuchung des Grundwassers der Anwohner wurde erstmals 2019 vorgenommen und wird alle 2 Jahre wiederholt. Die letzte Probenentnahme erfolgte im August 2023. Die

Entnahmen werden von Mitarbeitern der Stadt Landshut vorgenommen. Die Untersuchung der Proben geschieht durch ein von der Stadt Landshut beauftragtes Labor.

Die Durchführung von Bodenuntersuchungen in Bereichen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans / Deckblatts vor Beginn und nach Abschluss der Bauarbeiten ist über den Inhalt des Bebauungsplans nicht regelbar. Sie kann allenfalls im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages vereinbart werden oder individuell im konkreten Verdachtsfall.

k) Der gutachterliche Vergleich, ob die Deckblatt-Änderung das PCB-Grundwasserproblem besser löst als der rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahre 2014 wird nicht zielführend sein. Der Bebauungsplan aus dem Jahr 2014 ist rechtskräftig und auf seiner Basis und auf Basis der darin enthaltenen Festsetzungen dürfte damit gebaut werden. Für die aktuelle Deckblatt-Änderung bietet das laufende Verfahren mit Beteiligung aller zuständigen Fachbehörden Gelegenheit zur Prüfung.

Im Übrigen dienen weder der Bebauungsplan noch das Deckblatt hierzu der Lösung des PCB-Grundwasserproblems. Dieses Problem ist außerhalb der Bauleitplanung zu lösen. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wird geprüft inwieweit die Planung zu unzumutbaren Beeinträchtigungen führt.

l) Das laufende Aufstellungsverfahren für das Deckblatt 1 zum Bebauungsplan 02-34 folgt den diesbezüglichen Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB). Ein Einfluss auf das Abstimmungsverhalten der Mitglieder des Stadtrats ist nicht möglich.

Bezüglich der Thematik der Wertminderung wird darauf hingewiesen, dass ein eventueller Einfluss auf den Verkehrswert der betroffenen Grundstücke durch einen Bebauungsplan für sich genommen kein Kriterium für die Abwägungserheblichkeit ist. Es kommt auf die zu erwartenden tatsächlichen Beeinträchtigungen an, wie z.B. eine etwaige Reduzierung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung auf dem betroffenen Grundstück (BVerwG, Beschluss vom 09.02.1995, NVwZ 1995, 895).

8. Es werden Bedenken gegen Rechtmäßigkeit der Änderung des Bebauungsplanes im sogenannten beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geäußert.

Die gesetzlichen Vorgaben für die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes 02-34 durch Deckblatt 1 durch ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ sind gegeben. Die geplante Grundfläche aller geplanten Gebäude liegt zusammengenommen (mit GRZ 1 = ca. 4.199 m² und GRZ 2 = ca. 9.223 m²) deutlich unter der Höchstgrenze von 20.000 m². Die in den, in der Stellungnahme zitierten Paragraphen § 1 Abs. 6 Nr. 7a und § 2 Abs. 4 BauGB beziehen gerade nicht auf ein Verfahren der Innenentwicklung. Die Belange, die in einer formellen Umweltprüfung abgearbeitet sind, bleiben auch in einem Verfahren der Innenentwicklung unverändert abwägungserheblich (hier: § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a), c), e), h) und i) BauGB). Es ergeben sich bei einem Verfahren der Innenentwicklung somit keine materiellen Änderungen gegenüber einem regulären Verfahren mit Umweltprüfung. Der § 13a BauGB schließt das Verfahren der Innenentwicklung nur bei Belangen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b) (Natura2000-Gebiete) aus.

9. Gegenüber der in der Zeit vom 16.07.2019 bis zum 23.08.2019 ausgelegten Planung wurde die Bebauungsdichte um rd. 13,3 % (um ca. 2.140 m² Geschoßfläche) reduziert. Im Nordosten des Geltungsbereiches (Baufelder 7 – 9) wurden die Gebäudehöhen zurückgenommen. Anstelle der hier geplanten Mehrfamilienhäuser mit 3 – 4 Vollgeschossen sollen nunmehr 11 Reihenhäuser mit 2 – 3 Vollgeschossen errichtet werden. Die Anzahl der wahrgenommenen Baukörper bleibt gleich: 9 Mehrfamilienhäuser (Baufelder 1 -6 und 10 – 12) sowie 3 Reihenhäuseranlagen (Baufelder 7 – 9). Zum Rand und damit nach außen wirksam gegenüber der Nachbarbebauung wirksam sind 3 Baukörper im Osten und ebenfalls 3 Baukörper im Westen des Baugebiets.

Die Wertung als „Kasernenbauweise“ stellt eine subjektive Betrachtungsweise dar, auf die keiner weiteren Abwägung bedarf.

Die Aufschüttung / Erhöhung des Baugeländes ergibt sich aus der Festsetzung der Unterkante der Sauberkeitsschicht auf 389,7 m ü.NN und den üblichen Anforderungen an die Bauwerkskonstruktion. Die Erhöhung wird zu den Rändern des Baugebiets zum Kreuzeckweg im Osten

und zum Abzweig der Klötzlmüllerstraße im Westen als Übergang gestaltet. Ihre max. Höhe wird nach außen hin nur sehr untergeordnet in Erscheinung treten. Zumal auch innerhalb des Baugebietes alle Übergänge fließend ausgeführt werden.

Ob durch die Planung eine „grobe Verletzung der allgemeinen Grundlagen des guten Städtebaus“ grob verletzt werden, entzieht sich der Abwägung, da im Einspruch die Grundsätze nicht definiert werden.

Jede Bauleitplanung hat so zu erfolgen, dass negative Einflüsse auf die bestehende Nachbarschaft so weit wie möglich vermieden werden. Allgemein nachvollziehbar dürfte sein, dass jedwede Baumaßnahme zu einer Änderung des jeweiligen Umfeldes führt. Inwieweit diese Änderung negativ empfunden wird, stellt regelmäßig eine sehr subjektive Betrachtungsweise dar.

Die Feststellung der Wertigkeit eines Grundstücks liegt regelmäßig im Zuständigkeitsbereich der jeweiligen Eigentümer. Unbenommen hiervon ist eine mögliche Schadensersatzforderung gegenüber dem Verursacher.

Die Thematik der Wertminderung wurde bereits unter Punkt 7 abgehandelt.

10. Der durchgeführte Verfahrensschritt diene gerade der Ermittlung der Wünsche und Anregungen, und damit im weitesten Sinne der Interessen der Anwohner. Diese in die Planung einfließen zu lassen ohne ihre Kenntnis ist schlicht nicht möglich.
11. Die in der Zeit vom 16.07.2019 bis 23.08.2019 durchgeführte Beteiligung der Öffentlichkeit sollte gemäß § 3 Abs. 1 BauGB „möglichst frühzeitig“ erfolgen und „über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung“ unterrichten und informieren. Regelmäßig liegen zu diesem frühen Zeitpunkt noch nicht alle erforderlichen Gutachten vor. Im Nachgang zur angesprochenen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden, zum Teil bereits unter Berücksichtigung der aufgeworfenen Fragen und der geäußerten Bedenken und Anregungen, die folgenden Gutachten und gutachterlichen Berichte erstellt:
 - Geotechnischer Bericht Nr. B1907247 vom 18.09.2019, Büro GeoPlan, Osterhofen
 - BMI-Standort Klötzlmüllerstraße 140, Landshut PCB-Bodensanierung, Projekt Nr.: 0027473 vom 18.11.2019, ERM GmbH Neu-Isenburg
 - Klötzlmüllerstraße 140 – Humantoxikologische Beurteilung des Restbelastungen mit Polychlorierten Biphenylen (PCB) im Hinblick auf die relevanten Wirkungspfade, vom Dezember 2019, Dr. Gerd Rippen, Göttingen
 - Änderung des Bebauungsplanes 02/34 durch Deckblatt 1, Numerisches Grundwassermodell, vom 09.12.2019, Dr. Blasy – Dr. Øverland, Eching a. Ammersee
 - Verkehrsuntersuchung Klötzlmüllerviertel in Landshut, vom 18. 09.2020, Projekta Ingenieurgesellschaft, Auerbach
 - Immissionsschutztechnisches Gutachten, Schallimmissionsschutz, Projekt-Nr. LA-2321-03 / 2321-03_E01 vom 19.01.2022 Hooock & Partner Sachverständige PartG mbH, Landshut (dieses Gutachten bezieht sich bereits auf die vorliegende, geänderte, reduzierte Planung)
12. Aufgrund des mit anderen kreisangehörigen Städten generellen, geringen Flächenpotentials im Gebiet der kreisfreien Stadt Landshut müssen sich alle größeren Baumaßnahmen, hier: Wohnungsbau, auf die zur Verfügung stehenden Flächen konzentrieren. Im (geänderten) Deckblatt wurde die Anzahl der möglichen Wohnungen reduziert und das Angebotsspektrum um 11 Reihenhäuser erweitert. Die Nachfrage und das darauf reagierende Angebot - oder auch umgekehrt - stellen einen fließenden Prozess dar, der sich mit einzelnen, herausgegriffenen Zahlen nicht belegen lässt, sondern auf langfristiger Marktbeobachtung beruht.
13. Dem seit Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes 2013 / 2014 in Art und Umfang geänderten Bedarf und der daraus resultierenden Nachfrage wird mit der Deckblatt-Änderung Rechnung getragen. Im Zeitraum von 2013 bis 2022 stieg die Einwohnerzahl der Stadt um 9.278 Personen oder ca. 14 % von 66.179 (2013) auf 75.457 (2022). Die aktuellen Bevölkerungsprognosen (Quelle: Bayer. Landesamt für Statistik) gehen für die Stadt Landshut von einem weiteren Zuwachs bis 2030 um 11.821 Personen gegenüber dem Wert 2013 oder ca. 18 % auf ca. 78.000 Personen aus und weiter bis 2030 um 14.621 Personen oder ca. 22 %

auf dann 80.800 Einwohner. Die Stadt Landshut ist wie alle anderen Kommunen auch kein in sich geschlossener Organismus. Jede Bevölkerungsveränderung beinhaltet ganz unterschiedliche Faktoren wie die Wirtschaftskraft und damit Anziehungskraft einer Kommune, ihr Freizeitangebot, Todes- und Geburtenraten usw. usw. Es ist nicht möglich Landshut von einer derartigen Entwicklung abzukoppeln. Inwieweit innerhalb eines solchen Prozesses individuelle Interessen berücksichtigt werden (können) ist eine politische Frage. Diese lässt sich nicht im Rahmen der Bauleitplanung beantworten. Bauleitplanung ist immer Vorsorge- und Reaktionsplanung.

14. Ein Bebauungsplan regelt immer nur die bauliche Entwicklung der Flächen innerhalb seines Geltungsbereichs. Über den Bebauungsplan hinaus gehende Planungen für ein ganzes Stadtviertel sind im Rahmen der Bauleitplanung nur im Flächennutzungsplan möglich. Die hier geforderte Gesamtplanung des Viertels stellt dem gegenüber jedoch eine gesonderte Strukturplanung dar. Diese wäre nur außerhalb der Bauleitplanung möglich und separat durchzuführen. Die Entscheidung hierüber obliegt den politischen Gremien.
15. Zur Ermittlung des Bedarfs an zusätzlichen Plätzen in Kinderkrippen, Kindergärten und Schulen werden regelmäßig statische Kennwerte herangezogen. Zudem wurden für das gesamte Stadtgebiet in den letzten Jahren Schulbedarfs- und Kita-Bedarfspläne erstellt bzw. werden noch erstellt. Der diesbezügliche Bedarf wird in der Begründung wiedergegeben (siehe Ziffer 11.1). Er dient der planenden Kommune als Hinweis welche Einrichtungen u.U. zu erweitern sind und welche noch über ausreichende Kapazität verfügen. Pläne und eigene Gutachten hierzu werden generell nicht erstellt.
16. Aufgrund der notwendigen Anpassung des Geltungsbereichs an den des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 02-32 liegt die im Bebauungsplan Nr. 02-34 bisher nördlich des Kreuzeckweges festgesetzte Spielplatzfläche nicht mehr im Geltungsbereich des Deckblatts zum Bebauungsplan Nr. 02-34. Die Fläche ist in die Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan Nr. 02-32 integriert.

Die Ausweisung eines öffentlichen Spielplatzes ist eine freiwillige Aufgabe der Gemeinde. Bei öffentlichen Spielplätzen handelt es sich um öffentliche Einrichtungen der Gemeinden für die allgemeine Nutzung. Eine Verpflichtung zur Ausweisung eines öffentlichen Spielplatzes besteht nach Auskunft des Staatsministeriums des Innern, für Sport und Integration nicht. (sinngemäß aus Antwort des Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr im Einvernehmen mit dem Staatsministerium des Innern, für Sport und Integration auf die „Schriftliche Anfrage“ der Abgeordneten Kerstin Celina und Stephanie Schuhknecht, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, Drucksache Nr. 18/22476 des Bayer. Landtags vom 09.08.2022). Insoweit existiert gar kein gesetzlicher Rahmen an dem sich die Stadt Landshut bei der Ausweisung öffentlicher Spielplätze orientieren könnte. Die Notwendigkeit zur Errichtung und die erforderliche Größe privater Spielflächen richtet sich nach den Vorschriften der bayerischen Bauordnung (BayBO) in Verbindung mit den Maßgaben der Freiflächen- und Gestaltungssatzung der Stadt Landshut.
17. Das Baugelände war bis zur Aufgabe seiner industriellen Nutzung nahezu zu 100 % versiegelt. Dem gegenüber stellt die jetzige Planung eine erhebliche Verbesserung dar. Insgesamt wird durch mehrere Maßnahmen die Pufferfähigkeit für Niederschlagswasser gefördert wie durch die Festsetzung eines erhöhten Aufbaus bei der Dachbegrünung. Im Zuge der detaillierten Freiflächenplanung werden die Abflüsse für das Niederschlagswasser genau betrachtet und geprüft, wo ggfs. zusätzliche Maßnahme zur Rückhaltung, zum Abfluss oder zur Pufferung gegeben und/oder notwendig sind. Ziel wird sein, dem vorhandenen (Mischwasser-)Kanal kein Niederschlagswasser zuzuführen, was den Vorgaben der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) entspricht, die in § 15 Abs. 2 Ziffer 6 die Einleitung von Grund-, Quell- und Sickerwasser in die öffentliche Entwässerungsanlage verbietet. Das Deckblatt zum Bebauungsplan enthält ca. 3.742 m² private und ca. 1.260 m² öffentliche Grünflächen. Je 300 m² Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen. Auf den künftigen privaten Flächen sind folgerichtig 65 Bäume als „zu pflanzen“ festgesetzt. Zusätzlich sind im Bereich der öffentlichen

Grünflächen, hier vor allem den Klötzlmühlbach begleitend, 19 Bäume zu pflanzen. Es darf davon ausgegangen werden, dass die im Bereich der privaten Freiflächen durch die übliche gärtnerische Gestaltung weitere Pflanzmaßnahmen, dann vorrangig durch Sträucher, erfolgen werden.


mit Schreiben vom 25.07.2019

siehe Anlage 4

Beschluss: 11 : 0

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Das laufende Planungsverfahren richtet sich nach den Vorgaben des Baugesetzbuches, der Baunutzungsverordnung und weiterer gesetzlicher Vorschriften. Es unterscheidet sich damit nicht von vergleichbaren anderen Verfahren zur Bauleitplanung.

Ein solches Verfahren dient gerade dazu eine Entscheidung über die Bebauung einer Fläche zu finden. Während des Verfahrensablaufs (oder gar vorher) liegt noch keine Entscheidung vor.

Im weiteren Schreiben werden 29 Fragen gestellt, auf die nachstehende eingegangen wird:

1. Die Aufstellung von Bauleitplänen, hier eines Bebauungsplans, dient der, in der Regel künftigen, städtebaulichen Entwicklung und Ordnung. Die Partikularinteressen der vorhandenen Anwohner fließen in jedes Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes in dem Sinne ein, dass zu prüfen ist, dass durch die geplanten Maßnahmen die Anwohner nicht über das hinnehmbare Maß hinaus beeinträchtigt werden dürfen.
2. Trägerin der Planungshoheit gem. § 2 BauGB ist die Gemeinde, also hier die Stadt Landshut. Für die Stadt Landshut wird diese Aufgabe vom Referat für Bauen und Umwelt, Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung wahrgenommen. Die notwendigen Beschlüsse werden im Bausenat getroffen. Künftige Investoren können, falls bekannt, im Aufstellungsprozess gehört werden, sind jedoch keine Verfahrensbeteiligten im Sinne des BauGB. Es erfolgt eine gerechte Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange; private Belange sind die Interessen der Anwohner genauso wie die Interessen der Eigentümer im Planungsgebiet.
3. Die Häufigkeit der Zusammenarbeit der Stadt Landshut mit bestimmten Fachbüros spielt bei der Aufstellung von Bauleitplänen keine Rolle. Die Planungshoheit liegt bei der Stadt Landshut. Sämtliche von einem Planungsbüro erstellten Unterlagen werden von der Stadt geprüft und korrigiert; letztendlich entscheidet der Stadtrat über die Planung.
4. Die Offenlegung von Parteispenden ist nicht Gegenstand eines Bauleitplanverfahrens. Hierzu gibt es gesonderte gesetzliche Regelungen über Veröffentlichungspflichten. Bitte wenden Sie sich hierzu direkt an im Stadtrat vertretenen Parteien und sonstigen Gruppierungen.
5. Die Schaffung und Sicherung der öffentlichen Erschließung ist Aufgabe der jeweiligen Kommune, hier der Stadt Landshut. Die Übereignung von Wegen und anderer für die Erschließung benötigter Flächen innerhalb eines Baugebietes an die Stadt erfolgt auf Basis des Grundsatzes der kostenneutralen Bauleitplanung zwischen der Stadt und dem Grundstückseigentümer; der Grundstückseigentümer hat hierbei alle für die Umsetzung des Bebauungsplanes erforderlichen Flächen kostenlos und unentgeltlich an die Stadt abzutreten.

6. Ein laufendes Aufstellungsverfahren liefert u.a. die Kenntnis, welche Gutachten insgesamt benötigt werden. Regelmäßig liegen zum frühen Zeitpunkt der Information der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB noch nicht alle für die endgültige Entscheidung erforderlichen Gutachten vor. Im Nachgang zur angesprochenen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden, zum Teil bereits unter Berücksichtigung der aufgeworfenen Fragen und der geäußerten Bedenken und Anregungen, die folgenden Gutachten und gutachterlichen Berichte erstellt:
- Geotechnischer Bericht Nr. B1907247 vom 18.09.2019, Büro GeoPlan, Osterhofen
 - BMI-Standort Klötzlmüllerstraße 140, Landshut PCB-Bodensanierung, Projekt Nr.: 0027473 vom 18.11.2019, ERM GmbH Neu-Isenburg
 - Klötzlmüllerstraße 140 – Humantoxikologische Beurteilung des Restbelastungen mit Polychlorierten Biphenylen (PCB) im Hinblick auf die relevanten Wirkungspfade, vom Dezember 2019, Dr. Gerd Rippen, Göttingen
 - Änderung des Bebauungsplanes 02/34 durch Deckblatt 1, Numerisches Grundwassermodell, vom 09.12.2019, Dr. Blasy – Dr. Øverland, Eching a. Ammersee
 - Verkehrsuntersuchung Klötzlmüllerviertel in Landshut, v. 18. 09.2020, Projekta Ingenieurgesellschaft, Auerbach
 - Immissionsschutztechnisches Gutachten, Schallimmissionsschutz, Projekt-Nr. LA-2321-03 / 2321-03_E01 vom 19.01.2022 Hooch & Partner Sachverständige PartG mbH, Landshut (dieses Gutachten bezieht sich bereits auf die vorliegende, geänderte, reduzierte Planung)
7. Die gesetzlichen Vorgaben für die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes 02-34 durch Deckblatt 1 durch ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauBG als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ sind gegeben. Die geplante Grundfläche aller geplanten Gebäude liegt zusammengekommen (mit GRZ 1 = ca. 4.199 m² und GRZ 2 = ca. 9.223 m²) deutlich unter der Höchstgrenze von 20.000 m². Die formelle Umweltprüfung kann im Verfahren der Innenentwicklung unterbleiben. Die Belange, die in einer formellen Umweltprüfung abzuarbeiten sind, bleiben aber auch in einem Verfahren der Innenentwicklung unverändert abwägungserheblich (hier: § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a), c), e), h) und i) BauGB). Es ergeben sich bei einem Verfahren der Innenentwicklung somit keine materiellen Änderungen gegenüber einem regulären Verfahren mit Umweltprüfung. Ihre Prüfung war Gegenstand der o.g. Gutachten und gutachterlichen Berichte. Die relevanten Ergebnisse wurden soweit möglich und zulässig in die Planung aufgenommen bzw. werden im anderen Fall im Rahmen der Bauausführung berücksichtigt bzw. überwacht.
8. Die Sitzungen des Bausenats sind hinsichtlich der Aufstellung von Bauleitplänen öffentlich. Die Tagesordnung wird rechtzeitig bekannt gemacht. Jeder Interessierte kann sich von den Diskussionsbeiträgen und dem Abstimmungsverhalten der Senatsmitglieder durch Besuch der Sitzung(en) Kenntnis verschaffen. Das Abstimmungsverhalten der einzelnen Stadtratsmitglieder wird allerdings nur protokolliert, wenn eine namentliche Abstimmung mehrheitlich vom jeweiligen Stadtratsgremium beschlossen wurde.
9. Aufgrund des mit anderen kreisangehörigen Städten generellen, geringen Flächenpotentials im Gebiet der kreisfreien Stadt Landshut müssen sich alle größeren Baumaßnahmen, hier: Wohnungsbau, auf die zur Verfügung stehenden Flächen konzentrieren. Im (geänderten) Deckblatt wurde die Anzahl der möglichen Wohnungen reduziert und das Angebotsspektrum um 11 Reihenhäuser erweitert. Die Nachfrage und das darauf reagierende Angebot - oder auch umgekehrt - stellen einen fließenden Prozess dar, der sich mit einzelnen, herausgegriffenen Zahlen nicht belegen lässt, sondern auf langfristiger Marktbeobachtung beruht.
10. Dem seit Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes 2013 / 2014 in Art und Umfang geänderten Bedarf und der daraus resultierenden Nachfrage wird mit der Deckblatt-Änderung Rechnung getragen. Im Zeitraum von 2013 bis 2022 stieg die Einwohnerzahl der Stadt um 9.278 Personen oder ca. 14 % von 66.179 (2013) auf 75.457 (2022). Die aktuellen Bevölkerungsprognosen (Quelle: Bayer. Landesamt für Statistik) gehen für die Stadt Landshut von einem weiteren Zuwachs bis 2030 um 11.821 Personen gegenüber dem Wert 2013 oder ca.

18 % auf ca. 78.000 Personen aus und weiter bis 2030 um 14.621 Personen oder ca. 22 % auf dann 80.800 Einwohner. Die Stadt Landshut ist, wie alle anderen Kommunen auch, kein in sich geschlossener Organismus. Jede Bevölkerungsveränderung beinhaltet ganz unterschiedliche Faktoren wie die Wirtschaftskraft und damit Anziehungskraft einer Kommune, ihr Freizeitangebot, Todes- und Geburtenraten usw. usw. Es ist nicht möglich Landshut von einer derartigen Entwicklung abzukoppeln. Inwieweit innerhalb eines solchen Prozesses individuelle Interessen berücksichtigt werden (können) ist eine politische Frage. Diese lässt sich nicht im Rahmen der Bauleitplanung beantworten. Bauleitplanung ist immer Vorsorge- und Reaktionsplanung. Wie sich diese Entwicklung auf die einzelnen Stadtviertel verteilen wird, lässt sich seriös nicht voraussagen oder gar vorbestimmen. Die Stadt kann durch eine vorausschauende Bauleitplanung auch nur in den Vierteln Flächen für den Wohnungsbau und die hierfür benötigte öffentliche und private Infrastruktur schaffen, in denen ein ausreichendes Flächenpotential vorhanden ist.

11. siehe 10.

12. Wie vom Amt für Umwelt, Klima- und Naturschutz, SG Umweltschutz angegeben erfolgte die Sanierung der Altlasten innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans und damit auch des Deckblatts auf der Grundlage des Sanierungsplans vom 23.11.2012.

Im Auftrag des Rechtsnachfolgers des die Altlasten verursachenden Unternehmens wurde – zeitlich gesehen nach der Unterrichtung der Öffentlichkeit und der von der Planung berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vom 16.07.2019 – einschl. 23.08.2019 – der Bericht 0027473 vom 18.11.2019, Verfasser ERM GmbH, Neu-Isenburg, bezüglich der PCB Bodensanierung vorgelegt. Darin sind unter Ziffer 5, Seite 12, eine „Zusammenfassende Bewertung und Empfehlungen“ enthalten.

„Durch die Sanierungsmaßnahmen wurde etwa 99,8 % der im Boden vorhandenen PCB-Masse erfolgreich entfernt. Die verbliebenen 0,2 % an PCB-Masse (ca. 2,5 kg) liegen zu rund 90 % in Bodenhorizonten der gesättigten Bodenzone unterhalb des Referenzniveaus von 389,7 m ü. NN vor. Der Sanierungszielwert für das Bodenmaterial von 10 mg/kg ist hier eingehalten.

Oberhalb des Referenzniveaus von 389,7 m ü. NN verbleiben lediglich an der westlichen Grundstücksgrenze noch etwa 0,22 kg an PCB, was etwa 0,02 % der PCB-Ausgangsmasse darstellt. Diese Boden-Restbelastung in ca. 0,6 m unter Gelände ist gegenwärtig sowie bei der geplanten zukünftigen Nutzung durch die Tiefenlage sowie einen dort errichteten Zaun unzugänglich. Vor diesem Hintergrund ist eine Gefährdung für die Wirkungspfade Boden – Mensch (direkter Kontakt) und Boden – Nutzpflanze dauerhaft unterbunden. Der Wirkungspfad Boden – Grundwasser wird durch den geringen Querschnitt der Restbelastung, den nicht vorhandenen Grundwasseranschluss sowie die relativ geringe PCB-Restmasse von 0,22 kg als nicht signifikant bewertet.

Ein Aushub der Restbelastung wäre mit erheblichen technischen Sicherungsmaßnahmen der Böschung bzw. der Gebäude auf dem Nachbargrundstück verbunden. Dieser Aufwand wäre ... aus den o.g. Umständen nicht verhältnismäßig.

Die Bodensanierung ist ... erfolgreich abgeschlossen. Die primäre Quelle ist zu 99,8 % entfernt worden.“ Weitere Sanierungsmaßnahmen werden von den Gutachtern nicht für erforderlich gehalten.

In der Sitzung des Bau- und des Umweltsenates am 24.10.2023 wurde bereits die Grundzüge einer einzurichtenden Grundwassersicherung dargestellt. Zwischenzeitlich liegt ein

„Konzept zur Sicherung des Grundwasserabstroms nach abgeschlossener PCB-Bodensanierung“, erstellt durch das Ing.-Büro PGA Planung Gutachten Analytik GmbH, vor. Das Konzept kommt zusammenfassen auf folgendes Ergebnis:

„Auf dem ehem. Betriebsgelände der [...] in Landshut, Klötzlmüllerstraße 140, wurde bis Juli 2018 die quellenorientierte Bodensanierung einer PCB-Altlast durchgeführt. Die Verunreinigung geht auf den Vornutzer des Grundstücks, der [...] und dort im Wesentlichen auf einen Brand im Jahr 1960 zurück, nach dem PCB-belastetes Material auf einem Teil des Grundstücks, Flurstück 2329, aufgefüllt wurde. Nach erfolgter Bodensanierung wurden abschließend weitere Untersuchungen des Bodens und des Grundwassers durchgeführt, die auch das

westlich angrenzende Grundstück Klötzlmüllerstraße 148 mit einbezogen hat. Ziel der Untersuchungen war die abschließende Gefährdungsabschätzung für alle relevanten Wirkungspfade und Schlussfolgerung, ob die Bodensanierung abgeschlossen ist, oder weitere Maßnahmen nach § 2 Abs. 7 oder Abs. 8 BBodSchG und im Sinne § 4 Abs. 3 BBodSchG notwendig sind. Bei der Bodensanierung durch Aushub wurden 1.105 kg an PCB entfernt. Die verbliebene Restbelastung lässt sich mit rund 4 kg abschätzen. Daraus ergibt sich eine rechnerische Effizienz der Bodensanierung von rund 99,6 %. Die Untersuchungen bestätigen insgesamt, dass die Sanierungsziele des genehmigten Sanierungsplanes für den Boden vom 23.11.2012 in hinreichenden Maß erfüllt sind. Die Bodensanierung wird damit als erfolgreich abgeschlossen bewertet.

Die auf dem Nachbargrundstück Klötzlmüllerstraße 148 detektierte punktuelle Restbelastung wurde im Mai und Juni 2022 durch Bodenaustausch entfernt.

Auf dem [...] -Gelände überschreiten im quartären und im tertiären Grundwasserleiter die PCB-Konzentrationen den Stufe-1-Wert. Nach der Beprobung des quartären Grundwasserleiters vom 27.03.2023 übersteigt nur noch ein Messwert geringfügig ($0,57 \mu\text{g/l}$) den Stufe-2-Wert. D.h., es liegt eine Grundwasserverunreinigung vor, die weitestgehend unter dem Stufe-2-Wert bzw. der Bestimmungsgrenze liegt. Insgesamt zeigt sich ein abnehmender Trend der Grundwasserkonzentrationen. Die PCB-Fahne mit Konzentrationen über dem Stufe-1-Wert ($0,05 \mu\text{g/l}$) erstreckt sich im quartären Grundwasserleiter ausgehend von der Quelle mit einer Breite von rund 65 m bis etwa 350 m in den Abstrom des BMI-Geländes. Belastbare Daten über die Länge der Schadstofffahne im tertiären Grundwasserleiter sind nicht vorhanden. Jedoch ist im Vergleich zum quartären Grundwasserleiter die Durchlässigkeit um den Faktor 60 niedriger und die Fracht um den Faktor 10 geringer. Es ist daher naheliegend, dass die Fahnenlänge im tertiären Grundwasserleiter erheblich kürzer sein muss als die Fahne im Quartär.“

Das Wasserwirtschaftsamt hat dem Konzept im Prinzip zugestimmt. Folgende Punkte sind noch offen:

- Messungen im tertiären Grundwasserleiters:
Diese müssen zwingend noch in das Konzept aufgenommen werden.
- Restbelastungen auf der Westseite des Grundstücks:
Das Nachbargrundstück wurde im Jahr 2021 saniert. Die Belastungen dort waren konzentriert im Randbereich zwischen Hausnummer 140 und 148 zu finden. Bei der damaligen Sanierung wurde festgestellt, dass sich Reste der Belastungen noch in den Randbereich der Hausnummer 140 ziehen. Diese müssen noch entfernt werden. Da aber ohnehin Bau- und Aushubarbeiten stattfinden müssen, kann dies ohne größeren Aufwand erfolgen. Zu klären ist hier nur noch die Frage, ob die Aushubmaßnahme von den jetzigen Eigentümern oder den vergangenen Eigentümern durchgeführt wird.
- Monitoring:
Auch wenn nach dem Sicherungszeitraum von 4 Jahren keine Maßnahmen zur Schadstoffreduzierung mehr erfolgen werden, ist dennoch weiterhin ein Monitoring durchzuführen. Bereits im vergangenen Gutachten des Büros ERM, indem die Verhältnismäßigkeit der Maßnahmen abgewogen wurde, ist ein Monitoring empfohlen worden. Zu klären ist hier nur noch die Frage, ob das Monitoring von den jetzigen Eigentümern oder den vergangenen Eigentümern durchgeführt wird.
Bereits zur Sitzung vom 24.10.2023 wurden zur grundsätzlichen Bebaubarkeit des Grundstücks Stellungnahmen vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten sowie vom Gesundheitsamt eingeholt. Beiden Fachstellen sehen eine Wohnnutzung als unproblematisch an.
- Wirkpfad Boden-Nutzpflanze
Zweck des BBodSchG ist die nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen. Bei stofflichen Belastungen landwirtschaftlich genutzter Böden geht es primär um eine mögliche Beeinträchtigung der Nutzungsfunktion als Standort für landwirtschaftliche Nutzung. Gleiches gilt entsprechend für gartenbauliche Nutzungen.
Bei der Gefährdungsabschätzung des Pfades Boden-Nutzpflanze sind folgende Punkte zu klären:
Welche Gefahren gehen im konkreten Fall von den im Boden vorhandenen Schadstoffen für Nahrungs- und Futterpflanzen aus? Wie sind diese Gefahren zu beurteilen? Welche Schutz-

und Beschränkungsmaßnahmen können auf kontaminierten Flächen im Vorfeld technischer Maßnahmen zum Schutz der darauf wachsenden Nutzpflanzen ergriffen werden?

Die fachliche Bewertung obliegt dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten.

- Wirkpfad Boden-Mensch

Ein Kontakt mit dem Boden kann durch die alltägliche Nutzung wie Sport, Spielen, Wohnen und Arbeiten stattfinden. Dabei steht beim Wirkungspfad Boden-Mensch (direkter Kontakt) die orale Aufnahme insbesondere bei Kleinkindern auf Kinderspielflächen, Wohngebieten sowie Park- und Freizeitanlagen, und die inhalative Aufnahme von aufgewirbelten Bodenpartikeln vor allem bei Erwachsenen auf Industrie- und Gewerbegrundstücken im Vordergrund.

Die fachliche Bewertung obliegt dem Gesundheitsamt.

- Gefährdungsbeurteilung

Ob tatsächliche eine Gefährdung vorliegt, hängt ganz wesentlich davon ab, wie große der Abstand zwischen Belastungen und Oberfläche ist. Der Gesetzgeber hat daher pauschalisierte Werte zur Gefährdungsbeurteilung in der Bundesbodenschutzverordnung festgelegt.

Im vorliegenden Altlastenfall wurde bereits der Oberboden mit einer Mächtigkeit von bis zu 3 Metern flächig auf dem Grundstück abgetragen. Auffüllungen bis zum ursprünglichen Geländeneiveau erfolgen im Rahmen der Baumaßnahmen. Damit ist eine „saubere“ Deckschicht von rund 3 Metern vorhanden.

Die Mindestabstände werden daher im Fall des Wirkpfads Boden-Mensch um das 10-fache überschritten, die des Wirkpfads Boden Nutzpflanze um das 5-fache.

Entsprechende positive Stellungnahmen der beiden Fachbehörden liegen vor.

Es wird gefordert:

a) Die ursprünglichen Sanierungsmaßnahmen vor einer Bebauung abzuschließen und alle Sanierungsmöglichkeiten auszuschöpfen. Eine evt. vorliegende Unverhältnismäßigkeit sei durch unabhängige Gutachten zu belegen. Die erwähnten und vorliegenden Gutachten bestätigen bereits, dass im Rahmen der Verhältnismäßigkeit alles Mögliche getan und veranlasst wurde. Weitere Sanierungsmaßnahmen würden keine signifikante Verbesserung bringen. Es kann beim Grundwassermonitoring wegen der verbliebenen Restbelastung und dem dadurch veranlassten Erlass der Allgemeinverfügung nur noch darum gehen, zum einen die Entwicklung zu beobachten, rechtzeitig und umfassend zu dokumentieren und zum baldigst möglichen Zeitpunkt die Allgemeinverfügung aufzuheben.

b) Der Nachweis, ab welcher Höhenkote (389,7 m ü.NN) keine signifikanten grundwassergefährdenden Altlasten mehr vorliegen, ist im entsprechenden Gutachten vom 18.11.2019 enthalten. Dieser Kote folgt die Festsetzung der Höhenlage eben der - künftigen – Sauberkeitsschicht.

c) Grundsätzlich werden alle Gutachten, die im Zusammenhang mit der Altlastensanierung erstellt wurden und falls notwendig künftig noch erstellt werden vom Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz bewertet.

Inwieweit das Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz, SG Umweltschutz, dass angesprochene Gutachten durch Beauftragung eines weiteren Gutachtens verifizieren lässt, liegt in der Entscheidungsbefugnis der Behörde.

d) Das Wasserwirtschaftsamt Landshut ist als Fachbehörde eng in die gesamten Vorgänge eingebunden und verfügt amtsintern über den erforderlichen Sachverstand zur Beurteilung der Notwendigkeit ergänzender Gutachten.

e) Grundsätzlich richtet sich bei allen Bauvorhaben die Zulässigkeit zur Verwendung von Baustoffen nach den jeweils geltenden diesbezüglichen technischen Vorschriften und Regelungen, insbesondere der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) die Schutz bieten soll vor aus ortsfesten Anlagen (z.B. Keller, Fundamente, Tiefgaragen u.ä.) freigesetzten wassergefährdenden Stoffen.

Eine Mobilisierung des im Boden verbliebenen Rest-PCBs kann zunächst durch das Bewegen von Aushubmaterial erfolgen. Dies berücksichtigend bestimmt die Planung bereits die Unterkante der Sauberkeitsschicht. Bis zu diesem Tiefenhorizont wurde die Bodensanierung durchgeführt. Eine weitere Möglichkeit der Mobilisierung besteht durch den Grundwassereintrag und -transport. Wenn im Grundwasser gebaut wird, ist hierfür eine Genehmigung erforderlich. Dies geschieht durch stellen eines Wasserrechtsantrags. Die Fachbehörde prüft dann eigenständig,

ob zum Nachweis der Unbedenklichkeit weiterführende Gutachten erforderlich und vorzulegen sind.

f) Die Höhenlage für die Unterkante der Sauberkeitsschicht wurde auf 389,7 m ü.NN bestimmt. Um diese Sauberkeitsschicht herzustellen werden die Aushubarbeiten diese Höhenkote nur minimal um wenige Zentimeter unterschreiten.

Der mittlere im Geotechnischen Bericht vom 18.09.2019) angegebene Grundwasserspiegel liegt bei 389,5 m ü. NN, der höchste GW-Stand bei 391,5 m ü.NN (inkl. 50 cm Sicherheitszuschlag). Normale Grundwasserverhältnisse voraussetzend, sollte es damit im Rahmen der Erdarbeiten zu keinen Eingriffen in das Grundwasser kommen.

Sollte das Grundwasser während der Bauarbeiten aufgrund heftiger Niederschläge vorübergehend ansteigen, werden die entsprechenden Arbeiten für diesen Zeitraum unterbrochen.

g) Das Bayerische Landesamt für Umwelt (LfU) führt nach Art. 3 Abs. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) das sogenannte Altlastenkataster. Über die Entlassung einer Fläche aus diesem Verzeichnis entscheidet die Kreisverwaltungsbehörde, im vorliegenden Fall das Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz der kreisfreien Stadt Landshut.

h) Die im Zusammenhang mit der Bauleitplanung erstellten Gutachten sind als Verfahrensunterlagen Bestandteil der Planungen und somit im Zeitraum der öffentlichen Auslegung für jedermann einsehbar. Die Gutachten enthalten an ihrem Ende eine kurze allgemeinverständliche Zusammenfassung.

i) Die in der Zeit vom 16.07.2019 bis 23.08.2019 durchgeführte Beteiligung der Öffentlichkeit stellt nur einen von mehreren Verfahrensschritten bei der Aufstellung von Bebauungsplänen dar. Vorrangig dient die gem. § 3 Abs.1 BauGB durchgeführte Beteiligung der Information der Bürger und im Rückfluss auch der Planungsbehörde.

Während aller Beteiligungszeiträume steht es jedermann frei sich durch Einsichtnahme in die Akten Kenntnis der Planung und der einschlägigen Gutachten zu verschaffen.

Das Baugesetzbuch (BauGB) schreibt in § 3 Abs.2 die formelle öffentliche Auslegung für die Dauer eines Monats vor. Dieser Zeitraum ist als Regelzeitraum anzusehen. Es steht im Ermessen des Amtes für Stadtentwicklung und Stadtplanung der Stadt Landshut diesen Zeitraum zu verlängern.

j) Die Untersuchung des Grundwassers der Anwohner wurde erstmals 2019 vorgenommen und wird alle 2 Jahre wiederholt. Die letzte Probenentnahme erfolgte im August 2023. Die Entnahmen werden von Mitarbeitern der Stadt Landshut vorgenommen. Die Untersuchung der Proben geschieht durch ein von der Stadt Landshut beauftragtes Labor.

Die Durchführung von Bodenuntersuchungen in Bereichen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans / Deckblatts vor Beginn und nach Abschluss der Bauarbeiten ist über den Inhalt des Bebauungsplans nicht regelbar. Sie kann allenfalls im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages vereinbart werden oder individuell im konkreten Verdachtsfall.

k) Der gutachterliche Vergleich, ob die Deckblatt-Änderung das PCB-Grundwasserproblem besser löst als der rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahre 2014 wird nicht zielführend sein. Der Bebauungsplan aus dem Jahr 2014 ist rechtskräftig und auf seiner Basis und auf Basis der darin enthaltenen Festsetzungen dürfte damit gebaut werden. Für die aktuelle Deckblatt-Änderung bietet das laufende Verfahren mit Beteiligung aller zuständigen Fachbehörden Gelegenheit zur Prüfung.

Im Übrigen dienen weder der Bebauungsplan noch das Deckblatt hierzu der Lösung des PCB-Grundwasserproblems. Dieses Problem ist außerhalb der Bauleitplanung zu lösen. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wird geprüft inwieweit die Planung zu unzumutbaren Beeinträchtigungen führt.

l) Das laufende Aufstellungsverfahren für das Deckblatt 1 zum Bebauungsplan 02-34 folgt den diesbezüglichen Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB). Ein Einfluss auf das Abstimmungsverhalten der Mitglieder des Stadtrats ist nicht möglich.

Bezüglich der Thematik der Wertminderung wird darauf hingewiesen, dass ein eventueller Einfluss auf den Verkehrswert der betroffenen Grundstücke durch einen Bebauungsplan für sich genommen kein Kriterium für die Abwägungserheblichkeit ist. Es kommt auf die zu erwartenden tatsächlichen Beeinträchtigungen an, wie z.B. eine etwaige Reduzierung des zulässigen

Maßes der baulichen Nutzung auf dem betroffenen Grundstück (BVerwG, Beschluss vom 09.02.1995, NVwZ 1995, 895).

13. Eine Mobilisierung des im Boden verbliebenen Rest-PCBs kann zunächst durch das Bewegen von Aushubmaterial erfolgen. Dies berücksichtigend bestimmt die Planung bereits die Unterkante der Sauberkeitsschicht. Bis zu diesem Tiefenhorizont wurde die Bodensanierung durchgeführt. Eine weitere Möglichkeit der Mobilisierung besteht durch den Grundwassereintrag und –transport. Wenn im Grundwasser gebaut wird, ist hierfür eine Genehmigung erforderlich. Dies geschieht durch Stellen eines Wasserrechtsantrags. Die Fachbehörde prüft dann eigenständig, ob zum Nachweis der Unbedenklichkeit weiterführende Gutachten erforderlich und vorzulegen sind. Die PCB-Restbelastung liegt unterhalb der ursprünglichen Geländeoberkante und in den westlichen Randbereichen des Baugeländes. Nach Abschluss der Bauarbeiten wird sie vollständig und dauerhaft unzugänglich überdeckt sein. Oberflächen-Hochwasser kann hier somit zu keiner Mobilisierung führen.
14. Die Gesamt-Bodenbelastungen wurden bereits 1990 untersucht. Es wurden sanierungsbedürftige Konzentrationen von leichtflüchtigen Halogenkohlenwasserstoffen (LHKW) und polychloriertem Biphenylen (PCB) festgestellt. Von 1992 – 1995 erfolgte eine Sanierung der Bodenluftverunreinigungen durch die LHKW mittels Bodenluftabsaugung.
15. Die geplante Bebauung folgt städtebaulichen Gesichtspunkten. Die verbliebenen Rest-Belastungen finden insofern Berücksichtigung, dass die Unterkante der Sauberkeitsschicht auf 389,7 m ü.NN festgesetzt wurde um weitere, künftige Eingriffe in den Boden zu vermeiden. Die gewählte Bebauung dient per definitionem nicht der Bewältigung der Altlastensituation, trägt ihr jedoch Rechnung und ist ihrer Überwindung dienlich.
16. Grundsätzlich richtet sich bei allen Bauvorhaben die Zulässigkeit zur Verwendung von Baustoffen nach den jeweils geltenden diesbezüglichen technischen Vorschriften und Regelungen, insbesondere der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) die Schutz bieten soll vor aus ortsfesten Anlagen (z.B. Keller, Fundamente, Tiefgaragen u.ä.) freigesetzten wassergefährdenden Stoffen. Wenn im Grundwasser gebaut wird, ist hierfür eine Genehmigung erforderlich. Dies geschieht durch das Stellen eines Wasserrechtsantrags. Die Fachbehörde prüft dann eigenständig, ob zum Nachweis der Unbedenklichkeit weiterführende Gutachten erforderlich und vorzulegen sind. Dies gilt insoweit auch für die zu Verwendung kommenden Baustoffe.
17. Die Auswirkungen der geplanten Tiefgaragen auf das Grundwasser und den Grundwasserstrom wurden im „Numerischen Grundwassermodell“ von Dr. Blasy – Dr. Øverland vom 09.12.2019 untersucht. Darin wurde der Einfluss der geplanten Tiefgaragen auf die Grundwasserströmung und einen möglichen Aufstau betrachtet und festgestellt, dass die beiden Tiefgaragenkomplexe „keine Abhilfemaßnahmen zur weiteren Verminderung der Auswirkungen“ erforderlich machen“. Die sich aus den Berechnungen im genannten Gutachten ergebenden Auswirkungen bewegen sich im Bereich weniger Zentimeter.
18. Ein Bebauungsplan regelt immer nur die bauliche Entwicklung der Flächen innerhalb seines Geltungsbereichs. Über den Bebauungsplan hinaus gehende Planungen für ein ganzes Stadtviertel sind im Rahmen der Bauleitplanung nur im Flächennutzungsplan möglich. Die hier geforderte Gesamtplanung des Viertels stellt dem gegenüber jedoch eine gesonderte Strukturplanung dar. Diese wäre nur außerhalb der Bauleitplanung möglich und separat durchzuführen. Die Entscheidung hierüber obliegt den politischen Gremien.
19. Grundsätzlich wird die Luftzirkulation über das Freihalten sogenannter Frischluftschneisen erreicht. Im geplanten Baugebiet verlaufen 4 solcher Schneisen von West (Hauptwindrichtung) nach Ost (entlang Klötzlmühlbach, zwischen den Baufeldern 1 und 2, 3 und 4 usw., entlang der Planstraße A und entlang der Klötzlmüllerstraße). Weitere 5 Schneisen verlaufen in Nord-Südrichtung (westlich der Baufelder 1 und 2, westlich der Baufelder 2, 4 und 11, westlich der

Baufelder 5, 6 10, westlich des Baufeldes 9). Berechnungen hierzu werden regelmäßig nicht angestellt.

20. Die vorliegende Planung unterliegt wie alle Bauleitplanungen den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Ihre Einhaltung wird von den hierfür sachkundigen und zuständigen Fachstellen, Fachbehörden und weiteren kompetenten Trägern öffentlicher Belange im Zuge des Aufstellungsverfahrens eines Bauleitplans geprüft. Gegebenenfalls werden diesbezüglich Bedenken formuliert und Anregungen ausgesprochen, die dann bei der weiteren Planung zu berücksichtigen sind und, für den Fall, dass sie sich der Abwägungsfreiheit im Rahmen der Planungshoheit der planenden Kommune entziehen, übernommen werden.
21. Ein separates „Feinstaubgutachten“ wurde nicht erstellt, da es zum jetzigen Verfahrenszeitpunkt von der hierfür zuständigen Unteren Immissionsschutzbehörde nicht gefordert wurde. Die Auswirkungen des Neuverkehrs wurden in der „Verkehrsuntersuchung Klötzlmüllerviertel in Landshut“ der Projekta- Ingenieurgesellschaft, Auerbach vom 18.09.2020 Auerbach und im „Immissionstechnischen Gutachten, Schallimmissionsschutz“ der Hook & Partner Sachverständige PartG mbH, Landshut vom 19.01.2022 berechnet und dargestellt.

22. Siehe Punkt 21

23. Nach den Festsetzungen des (geänderten) Deckblatts sind 137 Wohnungen und 11 Reihenhäuser zulässig. Entsprechend den Vorgaben der Stadt Landshut wurde der Bevölkerungszuwachs, der sich aus der Neubebauung ergeben wird, mit ca. 350 Personen ermittelt. Die von der Stadt Landshut in Auftrag gegebene „Verkehrsuntersuchung Klötzlmüllerviertel in Landshut vom 18.09.2020“ der Projekta – Ingenieurgesellschaft für Tiefbautechnik Auerbach GmbH, Auerbach, geht bei ihren Berechnungen für den Neuverkehr von 400 neuen Einwohnern aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans 02-34 aus. Es werden 415 PkW-Fahrten pro Tag ermittelt. Hinzu kommen 49 Besucherfahrten und 20 LkW-Fahrten für Lieferungen etc. Insgesamt wird der Neuverkehr mit 484 Fahrten angegeben. Insgesamt kann das vorhandene Straßennetz, allen voran die Klötzlmüllerstrasse, den zusätzlichen Verkehr aufnehmen. Gegenüber dem ursprünglichen Verkehrsaufkommen wird – zumindest subjektiv – wegen des Wegfalls des LKW-Verkehrs zum mehrfach erwähnten ehemaligen Betriebsgelände von einer Erleichterung auszugehen sein.

Die geplante Anzahl an Kfz-Stellplätzen richtet sich i.d.R. nach der Stellplatzsatzung (StPIS) der Stadt Landshut vom 11.05.2015, zuletzt geändert durch Satzung vom 16.11.2020. Zusätzlich zu den Kfz-Stellplätzen den jeweiligen Mehrfamilienhäusern auch zugeordnete Fahrrad-Abstellflächen und -plätze geschaffen. Das Baugebiet ist gut an das Netz des ÖPNV angebunden. Die Innenstadt, alle Schulen, der Landshuter Hauptbahnhof und die weitaus meisten sonstigen Infrastruktureinrichtungen sind wegen des ebenen Geländes gut auch mit dem Fahrrad erreichbar.

In der Sitzung vom 07.03.2024 hat der Bausenat daher einer Reduzierung der nach der Stellplatzsatzung nachzuweisenden, oben genannten KFZ-Stellplätze zugestimmt. Grundlage für die Reduzierung wird ein Mobilitätskonzept sein. Dem gegenüber wird die Anzahl der Fahrrad-Abstellplätze erweitert.

Das Mobilitätskonzept beruht auf der vorliegenden Bauleitplanung, den örtlichen, infrastrukturellen Gegebenheiten im näheren und mittleren Umfeld sowie der topografischen Situation. Ziel des Konzeptes ist die Reduzierung des KFZ-Individualverkehrs, der von den künftigen Bewohnern des neuen Baugebietes ausgelöst werden wird und damit die Reduzierung der Anzahl sowohl der nach den geltenden Satzungen und Vorschriften nachzuweisenden KFZ-Stellplätze und auch der tatsächlich benötigten Stellplätze. Damit einher geht eine Akzeptanz- und Attraktivitätssteigerung hinsichtlich des ÖPNVs und des Fahrradverkehrs.

Im Wirkungsbereich des Mobilitätskonzeptes kommt es nach baulicher und organisatorischer Umsetzung der formulierten Maßnahmen für die bereits vorhandenen und die neu hinzuziehenden Anwohner zu einer Reduzierung durch Lärm und Staub, einer Reduzierung der Versiegelung der Bodenoberfläche, zu einer Verbesserung hinsichtlich der Versickerung von Niederschlägen und zu einer Abnahme der Gefährdung durch den KFZ-Verkehr. Die Anzahl der

oberirdischen Stellplätze und die Ausdehnung der Tiefgaragen wird verkleinert. Die dadurch freiwerdenden Flächen tragen zu einer Verbesserung des Wohnumfeldes bei.

Ein Fehlverhalten der Nutzer, gleich welcher Einrichtung, lässt sich planerisch nicht fassen. Ob die neuen Bewohner die entstehenden Tiefgaragen und oberirdischen Stellplätze nutzen oder nicht, entzieht sich dem Regelungsinhalt der Bauleitplanung.

24. Die „Verkehrsuntersuchung Klötzlmüllerviertel in Landshut vom 18.09.2020“ der Projekta – Ingenieurgesellschaft für Tiefbautechnik Auerbach GmbH, Auerbach, kommt zu dem Ergebnis, dass 49 Besucherfahrten pro Tag zu erwarten sind. Besucherfahrten sind einmal das Hinfahren und auch wieder das Wegfahren. Somit werden ca. 25 oberirdische Stellplätze benötigt. Im Baugebiet sind 20 + 12 reine Besucher-Stellplätze geplant.

25. Die verlangten Angaben zum Verkehrsaufkommen und dessen Verteilung sind in den oben bereits mehrfach erwähnten Gutachten „Verkehrsuntersuchung Klötzlmüllerviertel in Landshut“ der Projekta- Ingenieurgesellschaft, Auerbach vom 18.09.2020 Auerbach und im „Immissionstechnischen Gutachten, Schallimmissionsschutz“ der Hock & Partner Sachverständige PartG mbH, Landshut vom 19.01.2022 berechnet und dargestellt.

Es besteht von Seiten der Stadtplanung kein Zweifel an der sachgerechten Anwendung der jeweiligen Rechenmodelle der Fachgutachter.

In der „Verkehrsuntersuchung Klötzlmüllerviertel in Landshut“ der Projekta – Ingenieurgesellschaft, Auerbach vom 18.09.2020 werden die Auswirkungen des Neuverkehrs in Verbindung mit dem bereits bestehenden Verkehrsaufkommen untersucht und bewertet. Die Gutachter kommen zu folgendem Ergebnis: „Ableitend aus den (*im Gutachten*) beschriebenen Maßnahmen würde sich unter verkehrsplanerischen Aspekten der verkehrsberuhigte Bereich als die zu favorisierende Variante herauskristallisieren. Insbesondere die Kombination aus

- Geschwindigkeitsbeschränkung (Schrittgeschwindigkeit)
- Parkverbot (eventuell nur an ausgewiesenen Stellplätzen könnte Parken erlaubt sein)
- Gegenseitige Rücksichtnahme zwischen Fußgängern, Radfahrern und dem Kfz-Verkehr führt zu einer dem Wohnquartier bzw. des Wohnweges angemessenen Planung. Einhergehend ist dadurch eine Steigerung der Aufenthaltsqualität für Fußgänger im Straßenraum aber auch der Wohnqualität im Umfeld (Lärmreduzierung) Rechnung getragen.

Zu berücksichtigen ist dabei die Schaffung von Kfz-Stellplätzen für Besucherverkehr der geplanten Wohnanlagen als auch Verkehr aus den bestehenden Wohnparzellen am Kreuzeckweg“.

Die Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Deckblatts entzieht sich dabei der Bauleitplanung.


26. Die ehemals geplante Tiefgaragenein- und ausfahrt zum Kreuzeckweg wird nicht mehr benötigt und weiterverfolgt. Die beiden verbleibenden Ein- und Ausfahrten werden direkt an die Klötzlmüllerstraße angebunden, die zugehörigen Rampengebäude nach den Festsetzungen des Bebauungsplans und des Immissionstechnischen Gutachtens ausgeführt.

27. Der Kreuzeckweg wird durch den Wegfall der dort ursprünglich geplanten TG-Ein- und Ausfahrt deutlich weniger befahren. Um Schleichverkehr von weit wie möglich zu verhindern könnte er etwa, wie auch bei Planstraße A geplant, als Einbahnstraße ausgewiesen werden, wobei beidseitiges befahren für Radfahrer erlaubt werden sollte; dies ist aber in einem Nachfolgeverfahren zu regeln und vom Verkehrssenat zu beschließen. In Kombination mit den im Verkehrsgutachten der Projekta Ingenieurgesellschaft dargestellten Maßnahmen ist eine Beeinträchtigung der Schulwegsicherheit nicht zu erwarten.

28. Die konkreten Planungen für das ÖPNV-Netz entziehen sich, weil über den Geltungsbereich des Bebauungsplans und seines Deckblatts hinausgehend, der Bauleitplanung. Hierzu wird auf das sich in Aufstellung befindliche Nahverkehrskonzept verwiesen.

29. Der Zuzug von Neubürgerinnen und –bürgern sowie der daraus resultierende Bedarf an Krippenplätzen, Plätzen in Kindergärten und in der Grundschule wurde unter Ziffer 11.1

„Folgewirkungen der Planung“ in der Begründung dargestellt. Die entsprechenden Werte wurden anhand der bei der Stadt Landshut angewendeten statischen Daten ermittelt. Zudem wurden für das gesamte Stadtgebiet in den letzten Jahren Schulbedarfs- und Kita-Bedarfspläne erstellt bzw. werden noch erstellt. Danach werden bei vollständiger Fertigstellung der Bebauung im Baugebiet ca. 350 Personen wohnen. Hieraus resultiert ein Bedarf von 3 Krippenplätzen, 9 Plätzen in Kindergärten und 12 Plätzen in der Grundschule.


mit Schreiben vom 20.08.2019

siehe Anlage 5a

Beschluss: 11 : 0

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Der Einspruchsführer / die Einspruchsführerin wendet sich im Einzelnen:

1. Dem seit Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes 2013 / 2014 in Art und Umfang geänderten Bedarf und der daraus resultierenden Nachfrage wird mit der Deckblatt-Änderung Rechnung getragen. Im Zeitraum von 2013 bis 2022 stieg die Einwohnerzahl der Stadt um 9.278 Personen oder ca. 14 % von 66.179 (2013) auf 75.457 (2022). Die aktuellen Bevölkerungsprognosen (Quelle: Bayer. Landesamt für Statistik) gehen für die Stadt Landshut von einem weiteren Zuwachs bis 2030 um 11.821 Personen gegenüber dem Wert 2013 oder ca. 18 % auf ca. 78.000 Personen aus und weiter bis 2030 um 14.621 Personen oder ca. 22 % auf dann 80.800 Einwohner. In Kombination mit dem vergleichsweise geringen Flächenpotential der kreisfreien Stadt Landshut und der Verpflichtung zum sparsamen Umgang mit rund und Boden ist die angestrebte Verdichtung notwendig und vertretbar.
Die im Einspruch monierte Tiefgaragenein- und -ausfahrt zum Kreuzeckweg hin wurde ganz aufgegeben und wird nicht mehr weiterverfolgt.
Der Kreuzeckweg kann und soll nicht als „Hauptzufahrtsstraße“ für das neue Baugebiet dienen. Die Hauptanbindung an das städtische Verkehrsnetz erfolgt über die ausreichend dimensionierte Klötzlmüllerstraße.
Die Auswirkungen des planungsbedingten steigenden künftigen Verkehrsaufkommens wurde in der „Verkehrsuntersuchung Klötzlmüllerviertel in Landshut“ vom 18.09.2020 der Projekta-Ingenieurgesellschaft, Auerbach und in einem „Immissionsschutztechnisches Gutachten, Schallimmissionsschutz, Projekt-Nr. LA-2321-03 / 2321-03_E01 vom 19.01.2022 durch das Büro Hoock & Partner Sachverständige PartG mbH, Landshut untersucht. Letzteres Gutachten bezieht sich bereits auf die vorliegende, geänderte, reduzierte Planung. Es kommt zu dem Ergebnis, dass lediglich an den Südseiten der geplanten Mehrfamilienhäuser (Baufelder 10 – 12), zur Klötzlmüllerstrasse hin, Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Diese sind durch eine entsprechende Grundrißorientierung in Kombination mit baulichen Maßnahmen durchführbar.
2. Die geplante Anzahl an Kfz-Stellplätzen richtet sich i.d.R. nach der Stellplatzsatzung (StPlS) der Stadt Landshut vom 11.05.2015, zuletzt geändert durch Satzung vom 16.11.2020. Zusätzlich zu den Kfz-Stellplätzen werden den jeweiligen Mehrfamilienhäusern auch zugeordnete Fahrrad-Abstellflächen und -plätze geschaffen. Das Baugebiet ist gut an das Netz des ÖPNV angebunden. Die Innenstadt, alle Schulen, der Landshuter Hauptbahnhof und die weitaus meisten sonstigen Infrastruktureinrichtungen sind wegen des ebenen Geländes gut auch mit dem Fahrrad erreichbar.
In der Sitzung vom 07.03.2024 hat der Bausenat daher einer Reduzierung der nach der Stellplatzsatzung nachzuweisenden, oben genannten KFZ-Stellplätze zugestimmt. Grundlage für

die Reduzierung wird ein Mobilitätskonzept sein. Dem gegenüber wird die Anzahl der Fahrrad-Abstellplätze erweitert.

Das Mobilitätskonzept beruht auf der vorliegenden Bauleitplanung, den örtlichen, infra-strukturellen Gegebenheiten im näheren und mittleren Umfeld sowie der topografischen Situation. Ziel des Konzeptes ist die Reduzierung des KFZ-Individualverkehrs, der von den künftigen Bewohnern des neuen Baugebietes ausgelöst werden wird und damit die Reduzierung der Anzahl sowohl der nach den geltenden Satzungen und Vorschriften nachzuweisenden KFZ-Stellplätze und auch der tatsächlich benötigten Stellplätze. Damit einher geht eine Akzeptanz- und Attraktivitätssteigerung hinsichtlich des ÖPNVs und des Fahrradverkehrs.

Im Wirkungsbereich des Mobilitätskonzeptes kommt es nach baulicher und organisatorischer Umsetzung der formulierten Maßnahmen für die bereits vorhandenen und die neu hinzuziehenden Anwohner zu einer Reduzierung durch Lärm und Staub, einer Reduzierung der Versiegelung der Bodenoberfläche, zu einer Verbesserung hinsichtlich der Versickerung von Niederschlägen und zu einer Abnahme der Gefährdung durch den KFZ-Verkehr. Die Anzahl der oberirdischen Stellplätze und die Ausdehnung der Tiefgaragen wird verkleinert. Die dadurch freiwerdenden Flächen tragen zu einer Verbesserung des Wohnumfeldes bei.

Ein Fehlverhalten der Nutzer - gleich welcher Einrichtung - lässt sich planerisch nicht fassen. Ob die neuen Bewohner die entstehenden Tiefgaragen oder die angebotenen sonstigen Stellplätze für Kfz und Fahrräder nutzen oder nicht entzieht sich dem Regelungsinhalt der Bauleitplanung.

Die neuen Tiefgaragen werden nach unten gegen aufsteigendes Grundwasser soweit erforderlich und möglich gesichert. Wenn im Katastrophenfall das Stadtviertel, das gesamte Baugebiet und damit auch die neuen Tiefgaragen überflutet werden, wird das Wasser von oben in die Tiefgaragen eindringen. Bis zu einer gewissen Hochwasserhöhe wird die geplante Höhenlage des neuen Baugebietes Schutz bieten. Im Falle weiter steigenden Wassers werden die Tiefgaragen im Baugebiet volllaufen, wie allen anderen Tiefgaragen im vom Hochwasser betroffenen Gebiet auch. Ein 100 %-iger Schutz vor Naturkatastrophen ist nie und nirgends gegeben.

3. Die Tiefgaragenzufahrten im Kreuzeckweg werden wie bereits mehrfach geschrieben nicht mehr weiterverfolgt. Weite Teile des Kreuzeckweges sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und seines Deckblatts. Dadurch ist hier auch keine Regelungsmöglichkeit gegeben. Eine Regelungsmöglichkeit besteht über den Schulwegplan der Stadt Landshut und entsprechende verkehrsregelnde Maßnahmen.
4. Gegenüber der in der Zeit vom 16.07.2019 bis 23.08.2019 ausgelegten Planung wurde die Bebauungsdichte um rd. 13,3 % (= ca. 2.140 m² Geschoßfläche) reduziert. Im Nordosten des Geltungsbereiches (Baufelder 7 – 9) wurden die Gebäudehöhen zurückgenommen. Anstelle der hier bisher geplanten Mehrfamilienhäuser mit 3 -4 Vollgeschossen sollen nunmehr Reihenhäuser mit 2 – 3 Vollgeschossen errichtet werden. Die geplante Bebauungsdichte folgt der oben erwähnten Befriedigung der prognostizierten Nachfrage nach Wohnraum. Wie ebenfalls bereits mehrfach erwähnt liegt ein Immissionsschutztechnisches Gutachten inzwischen vor.
5. Die Auswirkungen der geplanten Tiefgaragen auf das Grundwasser und den Grundwasserstrom wurden im „Numerischen Grundwassermodell“ von Dr. Blasy – Dr. Øverland vom 09.12.2019 untersucht. Darin wurde der Einfluss der geplanten Tiefgaragen auf die Grundwasserströmung und einen möglichen Aufstau betrachtet und festgestellt, dass die beiden Tiefgaragenkomplexe „keine Abhilfemaßnahmen zur weiteren Verminderung der Auswirkungen“ erforderlich machen“. Die sich aus den Berechnungen im genannten Gutachten ergebenden Auswirkungen bewegen sich im Bereich weniger Zentimeter. Ein Bodengutachten wurde erstellt und liegt als „Geotechnischer Bericht Nr. B1907247“ vom 18.09.2019 (Verfasser: GeoPlan, Osterhofen) vor.
6. Die Notwendigkeit zur Durchführung eines Beweissicherungsverfahrens ergibt sich aus der jeweils gewählten Konstruktionsweise und damit zusammenhängend aus der Schwere des

Eingriffs in den Baugrund. Sie liegt im Zuständigkeitsbereich des jeweiligen Bauherrn. Dem allgemein gültigen Verursacherprinzip folgend haftet der Bauherr oder die von ihm beauftragte ausführende Firma für durch seine Baumaßnahme verursachte Schäden an benachbarten Gebäuden. Die geforderten Grundwasser- Messstellen wurden im Zusammenhang mit dem Grundwassermonitoring eingerichtet. Das Baugelände war bis zur Aufgabe seiner industriellen Nutzung nahezu zu 100 % versiegelt. Dem gegenüber stellt die jetzige Planung eine erhebliche Verbesserung dar. Insgesamt wird durch mehrere Maßnahmen die Pufferfähigkeit für Niederschlagswasser gefördert, wie durch die Festsetzung eines erhöhten Aufbaus bei der Dachbegrünung. Im Zuge der detaillierten Freiflächenplanung werden die Abflüsse für das Niederschlagswasser genau betrachtet und geprüft, wo ggfs. zusätzliche Maßnahme zur Rückhaltung, zum Abfluss oder zur Pufferung gegeben und/oder notwendig sind. Ziel wird sein, dem vorhandenen (Mischwasser-)Kanal kein Niederschlagswasser zuzuführen, was den Vorgaben der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) entspricht, die in § 15 Abs. 2 Ziffer 6 die Einleitung von Grund-, Quell- und Sickerwasser in die öffentliche Entwässerungsanlage verbietet.

7. Wie vom Amt für Umwelt, Klima- und Naturschutz, SG Umweltschutz angegeben erfolgte die Sanierung der Altlasten innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans und damit auch des Deckblatts auf der Grundlage des Sanierungsplans vom 23.11.2012.

Im Auftrag des Rechtsnachfolgers des die Altlasten verursachenden Unternehmens wurde – zeitlich gesehen nach der Unterrichtung der Öffentlichkeit und der von der Planung berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vom 16.07.2019 – einschl. 23.08.2019 – der Bericht 0027473 vom 18.11.2019, Verfasser ERM GmbH, Neu-Isenburg, bezüglich der PCB Bodensanierung vorgelegt. Darin sind unter Ziffer 5, Seite 12, eine „Zusammenfassende Bewertung und Empfehlungen“ enthalten.

„Durch die Sanierungsmaßnahmen wurde etwa 99,8 % der im Boden vorhandenen PCB-Masse erfolgreich entfernt. Die verbliebenen 0,2 % an PCB-Masse (ca. 2,5 kg) liegen zu rund 90 % in Bodenhorizonten der gesättigten Bodenzone unterhalb des Referenzniveaus von 389,7 m ü. NN vor. Der Sanierungszielwert für das Bodenmaterial von 10 mg/kg ist hier eingehalten.

Oberhalb des Referenzniveaus von 389,7 m ü. NN verbleiben lediglich an der westlichen Grundstücksgrenze noch etwa 0,22 kg an PCB, was etwa 0,02 % der PCB-Ausgangsmasse darstellt. Diese Boden-Restbelastung in ca. 0,6 m unter Gelände ist gegenwärtig sowie bei der geplanten zukünftigen Nutzung durch die Tiefenlage sowie einen dort errichteten Zaun unzugänglich. Vor diesem Hintergrund ist eine Gefährdung für die Wirkungspfade Boden – Mensch (direkter Kontakt) und Boden – Nutzpflanze dauerhaft unterbunden. Der Wirkungspfad Boden – Grundwasser wird durch den geringen Querschnitt der Restbelastung, den nicht vorhandenen Grundwasseranschluss sowie die relativ geringe PCB-Restmasse von 0,22 kg als nicht signifikant bewertet.

Ein Aushub der Restbelastung wäre mit erheblichen technischen Sicherungsmaßnahmen der Böschung bzw. der Gebäude auf dem Nachbargrundstück verbunden. Dieser Aufwand wäre ... aus den o.g. Umständen nicht verhältnismäßig.

Die Bodensanierung ist ... erfolgreich abgeschlossen. Die primäre Quelle ist zu 99,8 % entfernt worden.“ Weitere Sanierungsmaßnahmen werden von den Gutachtern nicht für erforderlich gehalten.

In der Sitzung des Bau- und des Umweltsenates am 24.10.2023 wurde bereits die Grundzüge einer einzurichtenden Grundwassersicherung dargestellt. Zwischenzeitlich liegt ein „Konzept zur Sicherung des Grundwasserabstroms nach abgeschlossener PCB-Bodensanierung“, erstellt durch das Ing.-Büro PGA Planung Gutachten Analytik GmbH, vor. Das Konzept kommt zusammenfassen auf folgendes Ergebnis:

„Auf dem ehem. Betriebsgelände der [...] in Landshut, Klötzlmüllerstraße 140, wurde bis Juli 2018 die quellenorientierte Bodensanierung einer PCB-Altlast durchgeführt. Die Verunreinigung geht auf den Vornutzer des Grundstücks, der [...] und dort im Wesentlichen auf einen Brand im Jahr 1960 zurück, nach dem PCB-belastetes Material auf einem Teil des Grundstücks, Flurstück 2329, aufgefüllt wurde. Nach erfolgter Bodensanierung wurden abschließend weitere Untersuchungen des Bodens und des Grundwassers durchgeführt, die auch das

westlich angrenzende Grundstück Klötzlmüllerstraße 148 mit einbezogen hat. Ziel der Untersuchungen war die abschließende Gefährdungsabschätzung für alle relevanten Wirkungspfade und Schlussfolgerung, ob die Bodensanierung abgeschlossen ist, oder weitere Maßnahmen nach § 2 Abs. 7 oder Abs. 8 BBodSchG und im Sinne § 4 Abs. 3 BBodSchG notwendig sind. Bei der Bodensanierung durch Aushub wurden 1.105 kg an PCB entfernt. Die verbliebene Restbelastung lässt sich mit rund 4 kg abschätzen. Daraus ergibt sich eine rechnerische Effizienz der Bodensanierung von rund 99,6 %. Die Untersuchungen bestätigen insgesamt, dass die Sanierungsziele des genehmigten Sanierungsplanes für den Boden vom 23.11.2012 in hinreichenden Maß erfüllt sind. Die Bodensanierung wird damit als erfolgreich abgeschlossen bewertet.

Die auf dem Nachbargrundstück Klötzlmüllerstraße 148 detektierte punktuelle Restbelastung wurde im Mai und Juni 2022 durch Bodenaustausch entfernt.

Auf dem [...] Gelände überschreiten im quartären und im tertiären Grundwasserleiter die PCB-Konzentrationen den Stufe-1-Wert. Nach der Beprobung des quartären Grundwasserleiters vom 27.03.2023 übersteigt nur noch ein Messwert geringfügig (0,57 µg/l) den Stufe-2-Wert. D.h., es liegt eine Grundwasserverunreinigung vor, die weitestgehend unter dem Stufe-2-Wert bzw. der Bestimmungsgrenze liegt. Insgesamt zeigt sich ein abnehmender Trend der Grundwasserkonzentrationen. Die PCB-Fahne mit Konzentrationen über dem Stufe-1-Wert (0,05 µg/l) erstreckt sich im quartären Grundwasserleiter ausgehend von der Quelle mit einer Breite von rund 65 m bis etwa 350 m in den Abstrom des BMI-Geländes. Belastbare Daten über die Länge der Schadstofffahne im tertiären Grundwasserleiter sind nicht vorhanden. Jedoch ist im Vergleich zum quartären Grundwasserleiter die Durchlässigkeit um den Faktor 60 niedriger und die Fracht um den Faktor 10 geringer. Es ist daher naheliegend, dass die Fahnenlänge im tertiären Grundwasserleiter erheblich kürzer sein muss als die Fahne im Quartär.“

Das Wasserwirtschaftsamt hat dem Konzept im Prinzip zugestimmt. Folgende Punkte sind noch offen:

- Messungen im tertiären Grundwasserleiters:

Diese müssen zwingend noch in das Konzept aufgenommen werden.

- Restbelastungen auf der Westseite des Grundstücks:

Das Nachbargrundstück wurde im Jahr 2021 saniert. Die Belastungen dort waren konzentriert im Randbereich zwischen Hausnummer 140 und 148 zu finden. Bei der damaligen Sanierung wurde festgestellt, dass sich Reste der Belastungen noch in den Randbereich der Hausnummer 140 ziehen. Diese müssen noch entfernt werden. Da aber ohnehin Bau- und Aushubarbeiten stattfinden müssen, kann dies ohne größeren Aufwand erfolgen. Zu klären ist hier nur noch die Frage, ob die Aushubmaßnahme von den jetzigen Eigentümern oder den vergangenen Eigentümern durchgeführt wird.

- Monitoring:

Auch wenn nach dem Sicherungszeitraum von 4 Jahren keine Maßnahmen zur Schadstoffreduzierung mehr erfolgen werden, ist dennoch weiterhin ein Monitoring durchzuführen. Bereits im vergangenen Gutachten des Büros ERM, indem die Verhältnismäßigkeit der Maßnahmen abgewogen wurde, ist ein Monitoring empfohlen worden. Zu klären ist hier nur noch die Frage, ob das Monitoring von den jetzigen Eigentümern oder den vergangenen Eigentümern durchgeführt wird.

Bereits zur Sitzung vom 24.10.2023 wurden zur grundsätzlichen Bebaubarkeit des Grundstücks Stellungnahmen vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten sowie vom Gesundheitsamt eingeholt. Beiden Fachstellen sehen eine Wohnnutzung als unproblematisch an.

- Wirkpfad Boden-Nutzpflanze

Zweck des BBodSchG ist die nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen. Bei stofflichen Belastungen landwirtschaftlich genutzter Böden geht es primär um eine mögliche Beeinträchtigung der Nutzungsfunktion als Standort für landwirtschaftliche Nutzung. Gleiches gilt entsprechend für gartenbauliche Nutzungen.

Bei der Gefährdungsabschätzung des Pfades Boden-Nutzpflanze sind folgende Punkte zu klären:

Welche Gefahren gehen im konkreten Fall von den im Boden vorhandenen Schadstoffen für Nahrungs- und Futterpflanzen aus? Wie sind diese Gefahren zu beurteilen? Welche Schutz-

und Beschränkungsmaßnahmen können auf kontaminierten Flächen im Vorfeld technischer Maßnahmen zum Schutz der darauf wachsenden Nutzpflanzen ergriffen werden?

Die fachliche Bewertung obliegt dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten.

- Wirkpfad Boden-Mensch

Ein Kontakt mit dem Boden kann durch die alltägliche Nutzung wie Sport, Spielen, Wohnen und Arbeiten stattfinden. Dabei steht beim Wirkungspfad Boden-Mensch (direkter Kontakt) die orale Aufnahme insbesondere bei Kleinkindern auf Kinderspielflächen, Wohngebieten sowie Park- und Freizeitanlagen, und die inhalative Aufnahme von aufgewirbelten Bodenpartikeln vor allem bei Erwachsenen auf Industrie- und Gewerbegrundstücken im Vordergrund.

Die fachliche Bewertung obliegt dem Gesundheitsamt.

- Gefährdungsbeurteilung

Ob tatsächliche eine Gefährdung vorliegt, hängt ganz wesentlich davon ab, wie große der Abstand zwischen Belastungen und Oberfläche ist. Der Gesetzgeber hat daher pauschalisierte Werte zur Gefährdungsbeurteilung in der Bundesbodenschutzverordnung festgelegt.

Im vorliegenden Altlastenfall wurde bereits der Oberboden mit einer Mächtigkeit von bis zu 3 Metern flächig auf dem Grundstück abgetragen. Auffüllungen bis zum ursprünglichen Geländeneiveau erfolgen im Rahmen der Baumaßnahmen. Damit ist eine „saubere“ Deckschicht von rund 3 Metern vorhanden.

Die Mindestabstände werden daher im Fall des Wirkpfads Boden-Mensch um das 10-fache überschritten, die des Wirkpfads Boden Nutzpflanze um das 5-fache.

Entsprechende positive Stellungnahmen der beiden Fachbehörden liegen vor.

Es wird gefordert:

a) Die ursprünglichen Sanierungsmaßnahmen vor einer Bebauung abzuschließen und alle Sanierungsmöglichkeiten auszuschöpfen. Eine evt. vorliegende Unverhältnismäßigkeit sei durch unabhängige Gutachten zu belegen. Die erwähnten und vorliegenden Gutachten bestätigen bereits, dass im Rahmen der Verhältnismäßigkeit alles Mögliche getan und veranlasst wurde. Weitere Sanierungsmaßnahmen würden keine signifikante Verbesserung bringen. Es kann beim Grundwassermonitoring wegen der verbliebenen Restbelastung und dem dadurch veranlassten Erlass der Allgemeinverfügung nur noch darum gehen, zum einen die Entwicklung zu beobachten, rechtzeitig und umfassend zu dokumentieren und zum baldigst möglichen Zeitpunkt die Allgemeinverfügung aufzuheben.

b) Der Nachweis, ab welcher Höhenkote (389,7 m ü.NN) keine signifikanten grundwassergefährdenden Altlasten mehr vorliegen, ist im entsprechenden Gutachten vom 18.11.2019 enthalten. Dieser Kote folgt die Festsetzung der Höhenlage eben der - künftigen – Sauberkeitsschicht.

c) Grundsätzlich werden alle Gutachten, die im Zusammenhang mit der Altlastensanierung erstellt wurden und falls notwendig künftig noch erstellt werden vom Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz bewertet.

Inwieweit das Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz, SG Umweltschutz, dass angesprochene Gutachten durch Beauftragung eines weiteren Gutachtens verifizieren lässt, liegt in der Entscheidungsbefugnis der Behörde.

d) Das Wasserwirtschaftsamt Landshut ist als Fachbehörde eng in die gesamten Vorgänge eingebunden und verfügt amtsintern über den erforderlichen Sachverstand zur Beurteilung der Notwendigkeit ergänzender Gutachten.

e) Grundsätzlich richtet sich bei allen Bauvorhaben die Zulässigkeit zur Verwendung von Baustoffen nach den jeweils geltenden diesbezüglichen technischen Vorschriften und Regelungen, insbesondere der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) die Schutz bieten soll vor aus ortsfesten Anlagen (z.B. Keller, Fundamente, Tiefgaragen u.ä.) freigesetzten wassergefährdenden Stoffen.

Eine Mobilisierung des im Boden verbliebenen Rest-PCBs kann zunächst durch das Bewegen von Aushubmaterial erfolgen. Dies berücksichtigend bestimmt die Planung bereits die Unterkante der Sauberkeitsschicht. Bis zu diesem Tiefenhorizont wurde die Bodensanierung durchgeführt. Eine weitere Möglichkeit der Mobilisierung besteht durch den Grundwassereintrag und -transport. Wenn im Grundwasser gebaut wird, ist hierfür eine Genehmigung erforderlich. Dies geschieht durch stellen eines Wasserrechtsantrags. Die Fachbehörde prüft dann eigenständig,

ob zum Nachweis der Unbedenklichkeit weiterführende Gutachten erforderlich und vorzulegen sind.

f) Die Höhenlage für die Unterkante der Sauberkeitsschicht wurde auf 389,7 m ü.NN bestimmt. Um diese Sauberkeitsschicht herzustellen werden die Aushubarbeiten diese Höhenkote nur minimal um wenige Zentimeter unterschreiten.

Der mittlere im Geotechnischen Bericht vom 18.09.2019) angegebene Grundwasserspiegel liegt bei 389,5 m ü. NN, der höchste GW-Stand bei 391,5 m ü.NN (inkl. 50 cm Sicherheitszuschlag). Normale Grundwasserverhältnisse voraussetzend, sollte es damit im Rahmen der Erdarbeiten zu keinen Eingriffen in das Grundwasser kommen.

Sollte das Grundwasser während der Bauarbeiten aufgrund heftiger Niederschläge vorübergehend ansteigen, werden die entsprechenden Arbeiten für diesen Zeitraum unterbrochen.

g) Das Bayerische Landesamt für Umwelt (LfU) führt nach Art. 3 Abs. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) das sogenannte Altlastenkataster. Über die Entlassung einer Fläche aus diesem Verzeichnis entscheidet die Kreisverwaltungsbehörde, im vorliegenden Fall das Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz der kreisfreien Stadt Landshut.

h) Die im Zusammenhang mit der Bauleitplanung erstellten Gutachten sind als Verfahrensunterlagen Bestandteil der Planungen und somit im Zeitraum der öffentlichen Auslegung für jedermann einsehbar. Die Gutachten enthalten an ihrem Ende eine kurze allgemeinverständliche Zusammenfassung.

i) Die in der Zeit vom 16.07.2019 bis 23.08.2019 durchgeführte Beteiligung der Öffentlichkeit stellt nur einen von mehreren Verfahrensschritten bei der Aufstellung von Bebauungsplänen dar. Vorrangig dient die gem. § 3 Abs.1 BauGB durchgeführte Beteiligung der Information der Bürger und im Rückfluss auch der Planungsbehörde.

Während aller Beteiligungszeiträume steht es jedermann frei sich durch Einsichtnahme in die Akten Kenntnis der Planung und der einschlägigen Gutachten zu verschaffen.

Das Baugesetzbuch (BauGB) schreibt in § 3 Abs.2 die formelle öffentliche Auslegung für die Dauer eines Monats vor. Dieser Zeitraum ist als Regelzeitraum anzusehen. Es steht im Ermessen des Amtes für Stadtentwicklung und Stadtplanung der Stadt Landshut diesen Zeitraum zu verlängern.

j) Die Untersuchung des Grundwassers der Anwohner wurde erstmals 2019 vorgenommen und wird alle 2 Jahre wiederholt. Die letzte Probenentnahme erfolgte im August 2023. Die Entnahmen werden von Mitarbeitern der Stadt Landshut vorgenommen. Die Untersuchung der Proben geschieht durch ein von der Stadt Landshut beauftragtes Labor.

Die Durchführung von Bodenuntersuchungen in Bereichen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans / Deckblatts vor Beginn und nach Abschluss der Bauarbeiten ist über den Inhalt des Bebauungsplans nicht regelbar. Sie kann allenfalls im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages vereinbart werden oder individuell im konkreten Verdachtsfall.

k) Der gutachterliche Vergleich, ob die Deckblatt-Änderung das PCB-Grundwasserproblem besser löst als der rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahre 2014 wird nicht zielführend sein. Der Bebauungsplan aus dem Jahr 2014 ist rechtskräftig und auf seiner Basis und auf Basis der darin enthaltenen Festsetzungen dürfte damit gebaut werden. Für die aktuelle Deckblatt-Änderung bietet das laufende Verfahren mit Beteiligung aller zuständigen Fachbehörden Gelegenheit zur Prüfung.

Im Übrigen dienen weder der Bebauungsplan noch das Deckblatt hierzu der Lösung des PCB-Grundwasserproblems. Dieses Problem ist außerhalb der Bauleitplanung zu lösen. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wird geprüft inwieweit die Planung zu unzumutbaren Beeinträchtigungen führt.

l) Das laufende Aufstellungsverfahren für das Deckblatt 1 zum Bebauungsplan 02-34 folgt den diesbezüglichen Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB). Ein Einfluss auf das Abstimmungsverhalten der Mitglieder des Stadtrats ist nicht möglich.

Bezüglich der Thematik der Wertminderung wird darauf hingewiesen, dass ein eventueller Einfluss auf den Verkehrswert der betroffenen Grundstücke durch einen Bebauungsplan für sich genommen kein Kriterium für die Abwägungserheblichkeit ist. Es kommt auf die zu erwartenden tatsächlichen Beeinträchtigungen an, wie z.B. eine etwaige Reduzierung des zulässigen

Maßes der baulichen Nutzung auf dem betroffenen Grundstück (BVerwG, Beschluss vom 09.02.1995, NVwZ 1995, 895).

8. Es werden Bedenken gegen die Rechtmäßigkeit der Änderung des Bebauungsplanes im sogenannten beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geäußert.
Die gesetzlichen Vorgaben für die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes 02-34 durch Deckblatt 1 durch ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauBG als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ sind gegeben. Die geplante Grundfläche aller geplanten Gebäude liegt zusammengenommen (mit GRZ 1 = ca. 4.199 m² und GRZ 2 = ca. 9.223 m²) deutlich unter der Höchstgrenze von 20.000 m². Die in der Stellungnahme zitierten Paragraphen § 1 Abs. 6 Nr. 7a und § 2 Abs. 4 BauGB beziehen gerade nicht auf ein Verfahren der Innenentwicklung. Die Belange, die in einer formellen Umweltprüfung abzuarbeiten sind, bleiben auch in einem Verfahren der Innenentwicklung unverändert abwägungserheblich (hier: § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a), c), e), h) und i) BauGB). Es ergeben sich bei einem Verfahren der Innenentwicklung somit keine materiellen Änderungen gegenüber einem regulären Verfahren mit Umweltprüfung. Der § 13a BauGB schließt das Verfahren der Innenentwicklung nur bei Belangen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b) (Natura2000-Gebiete) aus.
9. Gegenüber der in der Zeit vom 16.07.2019 bis zum 23.08.2019 ausgelegten Planung wurde die Bebauungsdichte um rd. 13,3 % (um ca. 2.140 m² Geschoßfläche) reduziert. Im Nordosten des Geltungsbereiches (Baufelder 7 – 9) wurden die Gebäudehöhen zurückgenommen. Anstelle der hier geplanten Mehrfamilienhäuser mit 3 – 4 Vollgeschossen sollen nunmehr 11 Reihenhäuser mit 2 – 3 Vollgeschossen errichtet werden. Die Anzahl der wahrgenommenen Baukörper bleibt gleich: 9 Mehrfamilienhäuser (Baufelder 1 -6 und 10 – 12) sowie 3 Reihenhäuseranlagen (Baufelder 7 – 9). Zum Rand und damit nach außen wirksam gegenüber der Nachbarbebauung wirksam sind 3 Baukörper im Osten und ebenfalls 3 Baukörper im Westen des Baugebiets.
Die Wertung als „Kasernenbauweise“ stellt eine subjektive Betrachtungsweise dar, auf die keiner weiteren Abwägung bedarf.
Die Aufschüttung / Erhöhung des Baugeländes ergibt sich aus der Festsetzung der Unterkante der Sauberkeitsschicht auf 389,7 m ü.NN und den üblichen Anforderungen an die Bauwerkskonstruktion. Die Erhöhung wird zu den Rändern des Baugebiets zum Kreuzeckweg im Osten und zum Abzweig der Klötzlmüllerstraße im Westen als Übergang gestaltet. Ihre max. Höhe wird nach außen hin nur sehr untergeordnet in Erscheinung treten. Zumal auch innerhalb des Baugeländes alle Übergänge fließend ausgeführt werden.
Ob durch die Planung eine „grobe Verletzung der allgemeinen Grundlagen des guten Städtebaus“ grob verletzt werden, entzieht sich der Abwägung, da im Einspruch die Grundsätze nicht definiert werden.
Jede Bauleitplanung hat so zu erfolgen, dass negative Einflüsse auf die bestehende Nachbarschaft so weit wie möglich vermieden werden. Allgemein nachvollziehbar dürfte sein, dass jedwede Baumaßnahme zu einer Änderung des jeweiligen Umfeldes führt. Inwieweit diese Änderung negativ empfunden wird, stellt regelmäßig eine sehr subjektive Betrachtungsweise dar.
Die Feststellung der Wertigkeit eines Grundstücks liegt regelmäßig im Zuständigkeitsbereich der jeweiligen Eigentümer. Unbenommen hiervon ist eine mögliche Schadensersatzforderung gegenüber dem Verursacher.
Die Thematik der Wertminderung wurde bereits unter Punkt 7 abgehandelt.
10. Der durchgeführte Verfahrensschritt diene gerade der Ermittlung der Wünsche und Anregungen, und damit im weitesten Sinne der Interessen der Anwohner. Diese in die Planung einfließen zu lassen ohne ihre Kenntnis ist schlicht nicht möglich.
11. Die in der Zeit vom 16.07.2019 bis 23.08.2019 durchgeführte Beteiligung der Öffentlichkeit sollte gemäß § 3 Abs. 1 BauGB „möglichst frühzeitig“ erfolgen und „über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung“ unterrichten und informieren. Regelmäßig liegen zu diesem frühen Zeitpunkt noch nicht alle erforderlichen Gutachten vor. Im Nachgang zur angesprochenen

Beteiligung der Öffentlichkeit wurden, zum Teil bereits unter Berücksichtigung der aufgeworfenen Fragen und der geäußerten Bedenken und Anregungen, die folgenden Gutachten und gutachterlichen Berichte erstellt:

- Geotechnischer Bericht Nr. B1907247 vom 18.09.2019, Büro GeoPlan, Osterhofen
 - BMI-Standort Klötzlmüllerstraße 140, Landshut PCB-Bodensanierung, Projekt Nr.: 0027473 vom 18.11.2019, ERM GmbH Neu-Isenburg
 - Klötzlmüllerstraße 140 – Humantoxikologische Beurteilung des Restbelastungen mit Polychlorierten Biphenylen (PCB) im Hinblick auf die relevanten Wirkungspfade, vom Dezember 2019, Dr. Gerd Rippen, Göttingen
 - Änderung des Bebauungsplanes 02/34 durch Deckblatt 1, Numerisches Grundwassermodell, vom 09.12.2019, Dr. Blasy – Dr. Øverland, Eching a. Ammersee
 - Verkehrsuntersuchung Klötzlmüllerviertel in Landshut, vom 18. 09.2020, Projekta Ingenieurgesellschaft, Auerbach
 - Immissionsschutztechnisches Gutachten, Schalimmissionsschutz, Projekt-Nr. LA-2321-03 / 2321-03_E01 vom 19.01.2022 Hooch & Partner Sachverständige PartG mbH, Landshut (dieses Gutachten bezieht sich bereits auf die vorliegende, geänderte, reduzierte Planung)
12. Aufgrund des mit anderen kreisangehörigen Städten generellen, geringen Flächenpotentials im Gebiet der kreisfreien Stadt Landshut müssen sich alle größeren Baumaßnahmen, hier: Wohnungsbau, auf die zur Verfügung stehenden Flächen konzentrieren. Im (geänderten) Deckblatt wurde die Anzahl der möglichen Wohnungen reduziert und das Angebotsspektrum um 11 Reihenhäuser erweitert. Die Nachfrage und das darauf reagierende Angebot - oder auch umgekehrt - stellen einen fließenden Prozess dar, der sich mit einzelnen, herausgegriffenen Zahlen nicht belegen lässt, sondern auf langfristiger Marktbeobachtung beruht.
13. Dem seit Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes 2013 / 2014 in Art und Umfang geänderten Bedarf und der daraus resultierenden Nachfrage wird mit der Deckblatt-Änderung Rechnung getragen. Im Zeitraum von 2013 bis 2022 stieg die Einwohnerzahl der Stadt um 9.278 Personen oder ca. 14 % von 66.179 (2013) auf 75.457 (2022). Die aktuellen Bevölkerungsprognosen (Quelle: Bayer. Landesamt für Statistik) gehen für die Stadt Landshut von einem weiteren Zuwachs bis 2030 um 11.821 Personen gegenüber dem Wert 2013 oder ca. 18 % auf ca. 78.000 Personen aus und weiter bis 2030 um 14.621 Personen oder ca. 22 % auf dann 80.800 Einwohner. Die Stadt Landshut ist wie alle anderen Kommunen auch kein in sich geschlossener Organismus. Jede Bevölkerungsveränderung beinhaltet ganz unterschiedliche Faktoren wie die Wirtschaftskraft und damit Anziehungskraft einer Kommune, ihr Freizeitangebot, Todes- und Geburtenraten usw. usw. Es ist nicht möglich Landshut von einer derartigen Entwicklung abzukoppeln. Inwieweit innerhalb eines solchen Prozesses individuelle Interessen berücksichtigt werden (können) ist eine politische Frage. Diese lässt sich nicht im Rahmen der Bauleitplanung beantworten. Bauleitplanung ist immer Vorsorge- und Reaktionsplanung.
14. Ein Bebauungsplan regelt immer nur die bauliche Entwicklung der Flächen innerhalb seines Geltungsbereichs. Über den Bebauungsplan hinaus gehende Planungen für ein ganzes Stadtviertel sind im Rahmen der Bauleitplanung nur im Flächennutzungsplan möglich. Die hier geforderte Gesamtplanung des Viertels stellt dem gegenüber jedoch eine gesonderte Strukturplanung dar. Diese wäre nur außerhalb der Bauleitplanung möglich und separat durchzuführen. Die Entscheidung hierüber obliegt den politischen Gremien.
15. Zur Ermittlung des Bedarfs an zusätzlichen Plätzen in Kinderkrippen, Kindergärten und Schulen werden regelmäßig statische Kennwerte herangezogen. Zudem wurden für das gesamte Stadtgebiet in den letzten Jahren Schulbedarfs- und Kita-Bedarfspläne erstellt bzw. werden noch erstellt. Der diesbezügliche Bedarf wird in der Begründung wiedergegeben (siehe Ziffer 11.1). Er dient der planenden Kommune als Hinweis welche Einrichtungen u.U. zu erweitern sind und welche noch über ausreichende Kapazität verfügen. Pläne und eigene Gutachten hierzu werden generell nicht erstellt.

16. Aufgrund der notwendigen Anpassung des Geltungsbereichs an den des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 02-32 liegt die im Bebauungsplan Nr. 02-34 bisher nördlich des Kreuzeckweges festgesetzte Spielplatzfläche nicht mehr im Geltungsbereich des Deckblatts zum Bebauungsplan Nr. 02-34. Die Fläche ist in die Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan Nr. 02-32 integriert.

Die Ausweisung eines öffentlichen Spielplatzes ist eine freiwillige Aufgabe der Gemeinde. Bei öffentlichen Spielplätzen handelt es sich um öffentliche Einrichtungen der Gemeinden für die allgemeine Nutzung. Eine Verpflichtung zur Ausweisung eines öffentlichen Spielplatzes besteht nach Auskunft des Staatsministeriums des Innern, für Sport und Integration nicht. (sinngemäß aus Antwort des Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr im Einvernehmen mit dem Staatsministerium des Innern, für Sport und Integration auf die „Schriftliche Anfrage“ der Abgeordneten Kerstin Celina und Stephanie Schuhknecht, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, Drucksache Nr. 18/22476 des Bayer. Landtags vom 09.08.2022). Insoweit existiert gar kein gesetzlicher Rahmen an dem sich die Stadt Landshut bei der Ausweisung öffentlicher Spielplätze orientieren könnte. Die Notwendigkeit zur Errichtung und die erforderliche Größe privater Spielflächen richtet sich nach den Vorschriften der bayerischen Bauordnung (BayBO) in Verbindung mit den Maßgaben der Freiflächen- und Gestaltungssatzung der Stadt Landshut.

17. Das Baugelände war bis zur Aufgabe seiner industriellen Nutzung nahezu zu 100 % versiegelt. Dem gegenüber stellt die jetzige Planung eine erhebliche Verbesserung dar. Insgesamt wird durch mehrere Maßnahmen die Pufferfähigkeit für Niederschlagswasser gefördert wie durch die Festsetzung eines erhöhten Aufbaus bei der Dachbegrünung. Im Zuge der detaillierten Freiflächenplanung werden die Abflüsse für das Niederschlagswasser genau betrachtet und geprüft, wo ggfs. zusätzliche Maßnahme zur Rückhaltung, zum Abfluss oder zur Pufferung gegeben und/oder notwendig sind. Ziel wird sein, dem vorhandenen (Mischwasser-)Kanal kein Niederschlagswasser zuzuführen, was den Vorgaben der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) entspricht, die in § 15 Abs. 2 Ziffer 6 die Einleitung von Grund-, Quell- und Sickerwasser in die öffentliche Entwässerungsanlage verbietet. Das Deckblatt zum Bebauungsplan enthält ca. 3.742 m² private und ca. 1.260 m² öffentliche Grünflächen. Je 300 m² Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen. Auf den künftigen privaten Flächen sind folgerichtig 65 Bäume als „zu pflanzen“ festgesetzt. Zusätzlich sind im Bereich der öffentlichen Grünflächen, hier vor allem den Klötzlmühlbach begleitend, 19 Bäume zu pflanzen. Es darf davon ausgegangen werden, dass die im Bereich der privaten Freiflächen durch die übliche gärtnerische Gestaltung weitere Pflanzmaßnahmen, dann vorrangig durch Sträucher, erfolgen werden.


mit Schreiben vom 20.08.2019

siehe Anlage 5b

Beschluss: 11 : 0

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

1. Dem seit Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes 2013 / 2014 in Art und Umfang geänderten Bedarf und der daraus resultierenden Nachfrage wird mit der Deckblatt-Änderung Rechnung getragen. Im Zeitraum von 2013 bis 2022 stieg die Einwohnerzahl der Stadt um 9.278 Personen oder ca. 14 % von 66.179 (2013) auf 75.457 (2022). Die aktuellen Bevölkerungsprognosen (Quelle: Bayer. Landesamt für Statistik) gehen für die Stadt Landshut von einem weiteren Zuwachs bis 2030 um 11.821 Personen gegenüber dem Wert 2013 oder ca. 18 % auf ca. 78.000 Personen aus und weiter bis 2030 um 14.621 Personen oder ca. 22 % auf dann 80.800 Einwohner. In Kombination mit dem vergleichsweise geringen

Flächenpotential der kreisfreien Stadt Landshut und der Verpflichtung zum sparsamen Umgang mit rund und Boden ist die angestrebte Verdichtung notwendig und vertretbar.

Die im Einspruch monierte Tiefgaragenein- und -ausfahrt zum Kreuzeckweg hin wurde ganz aufgegeben und wird nicht mehr weiterverfolgt.

Der Kreuzeckweg kann und soll nicht als „Hauptzufahrtsstraße“ für das neue Baugebiet dienen. Die Hauptanbindung an das städtische Verkehrsnetz erfolgt über die ausreichend dimensionierte Klötzlmüllerstraße.

Die Auswirkungen des planungsbedingten steigenden künftigen Verkehrsaufkommens wurde in der „Verkehrsuntersuchung Klötzlmüllerviertel in Landshut“ vom 18.09.2020 der Projekta-Ingenieurgesellschaft, Auerbach und in einem „Immissionsschutztechnisches Gutachten, Schallimmissionsschutz, Projekt-Nr. LA-2321-03 / 2321-03_E01 vom 19.01.2022 durch das Büro Hooch & Partner Sachverständige PartG mbH, Landshut untersucht. Letzteres Gutachten bezieht sich bereits auf die vorliegende, geänderte, reduzierte Planung. Es kommt zu dem Ergebnis, dass lediglich an den Südseiten der geplanten Mehrfamilienhäuser (Baufelder 10 – 12), zur Klötzlmüllerstrasse hin, Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Diese sind durch eine entsprechende Grundrißorientierung in Kombination mit baulichen Maßnahmen durchführbar.

2. Die geplante Anzahl an Kfz-Stellplätzen richtet sich dabei i.d.R. nach der Stellplatzsatzung (StPIS) der Stadt Landshut vom 11.05.2015, zuletzt geändert durch Satzung vom 16.11.2020. Zusätzlich zu den Kfz-Stellplätzen den jeweiligen Mehrfamilienhäusern auch zugeordnete Fahrrad-Abstellflächen und -plätze geschaffen. Das Baugebiet ist gut an das Netz des ÖPNV angebunden. Die Innenstadt, alle Schulen, der Landshuter Hauptbahnhof und die weitaus meisten sonstigen Infrastruktureinrichtungen sind wegen des ebenen Geländes auch mit dem Fahrrad gut erreichbar.

In der Sitzung vom 07.03.2024 hat der Bausenat daher einer Reduzierung der nach der Stellplatzsatzung nachzuweisenden, oben genannten KFZ-Stellplätze zugestimmt. Grundlage für die Reduzierung wird ein Mobilitätskonzept sein. Dem gegenüber wird die Anzahl der Fahrrad-Abstellplätze erweitert.

Das Mobilitätskonzept beruht auf der vorliegenden Bauleitplanung, den örtlichen, infrastrukturellen Gegebenheiten im näheren und mittleren Umfeld sowie der topografischen Situation. Ziel des Konzeptes ist die Reduzierung des KFZ-Individualverkehrs, der von den künftigen Bewohnern des neuen Baugebietes ausgelöst werden wird und damit die Reduzierung der Anzahl sowohl der nach den geltenden Satzungen und Vorschriften nachzuweisenden KFZ-Stellplätze und auch der tatsächlich benötigten Stellplätze. Damit einher geht eine Akzeptanz- und Attraktivitätssteigerung hinsichtlich des ÖPNVs und des Fahrradverkehrs.

Im Wirkungsbereich des Mobilitätskonzeptes kommt es nach baulicher und organisatorischer Umsetzung der formulierten Maßnahmen für die bereits vorhandenen und die neu hinzuziehenden Anwohner zu einer Reduzierung durch Lärm und Staub, einer Reduzierung der Versiegelung der Bodenoberfläche, zu einer Verbesserung hinsichtlich der Versickerung von Niederschlägen und zu einer Abnahme der Gefährdung durch den KFZ-Verkehr. Die Anzahl der oberirdischen Stellplätze und die Ausdehnung der Tiefgaragen wird verkleinert. Die dadurch freiwerdenden Flächen tragen zu einer Verbesserung des Wohnumfeldes bei.

Ein Fehlverhalten der Nutzer - gleich welcher Einrichtung - lässt sich planerisch nicht fassen. Ob die neuen Bewohner die entstehenden Tiefgaragen oder die angebotenen sonstigen Stellplätze für Kfz und Fahrräder nutzen oder nicht entzieht sich dem Regelungsinhalt der Bauleitplanung.

Die neuen Tiefgaragen werden nach unten gegen aufsteigendes Grundwasser so weit erforderlich und möglich gesichert. Wenn im Katastrophenfall das Stadtviertel, das gesamte Baugebiet und damit auch die neuen Tiefgaragen überflutet werden, wird das Wasser von oben in die Tiefgaragen eindringen. Bis zu einer gewissen Hochwasserhöhe wird die geplante Höhenlage des neuen Baugebietes Schutz bieten. Im Falle weiter steigenden Wassers werden die Tiefgaragen im Baugebiet volllaufen, wie allen anderen Tiefgaragen im vom Hochwasser betroffenen Gebiet auch. Ein 100 %-iger Schutz vor Naturkatastrophen ist nie und nirgends gegeben.

3. Die Tiefgaragenzufahrt im Kreuzeckweg wird wie bereits mehrfach geschrieben nicht mehr weiterverfolgt. Weite Teile des Kreuzeckweges sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und seines Deckblatts. Dadurch ist hier auch keine Regelungsmöglichkeit gegeben. Eine Regelungsmöglichkeit besteht über den Schulwegplan der Stadt Landshut und entsprechende verkehrsregelnde Maßnahmen.

4. Gegenüber der in der Zeit vom 16.07.2019 bis 23.08.2019 ausgelegten Planung wurde die Bebauungsdichte um rd. 13,3 % (= ca. 2.140 m² Geschoßfläche) reduziert. Im Nordosten des Geltungsbereiches (Baufelder 7 – 9) wurden die Gebäudehöhen zurückgenommen. Anstelle der hier bisher geplanten Mehrfamilienhäuser mit 3 -4 Vollgeschossen sollen nunmehr Reihenhäuser mit 2 – 3 Vollgeschossen errichtet werden. Die geplante Bebauungsdichte folgt der oben erwähnten Befriedigung der prognostizierten Nachfrage nach Wohnraum. Wie ebenfalls bereits mehrfach erwähnt liegt ein Immissionsschutztechnisches Gutachten inzwischen vor.

5. Die Auswirkungen der geplanten Tiefgaragen auf das Grundwasser und den Grundwasserstrom wurden im „Numerischen Grundwassermodell“ von Dr. Blasy – Dr. Øverland vom 09.12.2019 untersucht. Darin wurde der Einfluss der geplanten Tiefgaragen auf die Grundwasserströmung und einen möglichen Aufstau betrachtet und festgestellt, dass die beiden Tiefgaragenkomplexe „keine Abhilfemaßnahmen zur weiteren Verminderung der Auswirkungen“ erforderlich machen“. Die sich aus den Berechnungen im genannten Gutachten ergebenden Auswirkungen bewegen sich im Bereich weniger Zentimeter. Ein Bodengutachten wurde erstellt und liegt als „Geotechnischer Bericht Nr. B1907247“ vom 18.09.2019 (Verfasser: GeoPlan, Osterhofen) vor.
Die Notwendigkeit zur Durchführung eines Beweissicherungsverfahrens ergibt sich aus der jeweils gewählten Konstruktionsweise und damit zusammenhängend aus der Schwere des Eingriffs in den Baugrund. Sie liegt im Zuständigkeitsbereich des jeweiligen Bauherrn. Dem allgemein gültigen Verursacherprinzip folgend haftet der Bauherr oder die von ihm beauftragte ausführende Firma für durch seine Baumaßnahme verursachte Schäden an benachbarten Gebäuden.
Die geforderten Grundwasser- Messstellen wurden im Zusammenhang mit dem Grundwassermonitoring eingerichtet.

6. Das Baugelände war bis zur Aufgabe seiner industriellen Nutzung nahezu zu 100 % versiegelt. Dem gegenüber stellt die jetzige Planung eine erhebliche Verbesserung dar. Insgesamt wird durch mehrere Maßnahmen die Pufferfähigkeit für Niederschlagswasser gefördert, wie durch die Festsetzung eines erhöhten Aufbaus bei der Dachbegrünung. Im Zuge der detaillierten Freiflächenplanung werden die Abflüsse für das Niederschlagswasser genau betrachtet und geprüft, wo ggfs. zusätzliche Maßnahme zur Rückhaltung, zum Abfluss oder zur Pufferung gegeben und/oder notwendig sind. Ziel wird sein, dem vorhandenen (Mischwasser-)Kanal kein Niederschlagswasser zuzuführen, was den Vorgaben der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) entspricht, die in § 15 Abs. 2 Ziffer 6 die Einleitung von Grund-, Quell- und Sickerwasser in die öffentliche Entwässerungsanlage verbietet.

7. Wie vom Amt für Umwelt, Klima- und Naturschutz, SG Umweltschutz angegeben erfolgte die Sanierung der Altlasten innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans und damit auch des Deckblatts auf der Grundlage des Sanierungsplans vom 23.11.2012.
Im Auftrag des Rechtsnachfolgers des die Altlasten verursachenden Unternehmens wurde – zeitlich gesehen nach der Unterrichtung der Öffentlichkeit und der von der Planung berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vom 16.07.2019 – einschl. 23.08.2019 – der Bericht 0027473 vom 18.11.2019, Verfasser ERM GmbH, Neu-Isenburg, bezüglich der PCB Bodensanierung vorgelegt. Darin sind unter Ziffer 5, Seite 12, eine „Zusammenfassende Bewertung und Empfehlungen“ enthalten.
„Durch die Sanierungsmaßnahmen wurde etwa 99,8 % der im Boden vorhandenen PCB-Masse erfolgreich entfernt. Die verbliebenen 0,2 % an PCB-Masse (ca. 2,5 kg) liegen zu rund 90 % in Bodenhorizonten der gesättigten Bodenzone unterhalb des Referenzniveaus von

389,7 m Ü. NN vor. Der Sanierungszielwert für das Bodenmaterial von 10 mg/kg ist hier eingehalten.

Oberhalb des Referenzniveaus von 389,7 m ü. NN verbleiben lediglich an der westlichen Grundstücksgrenze noch etwa 0,22 kg an PCB, was etwa 0,02 % der PCB-Ausgangsmasse darstellt. Diese Boden-Restbelastung in ca. 0,6 m unter Gelände ist gegenwärtig sowie bei der geplanten zukünftigen Nutzung durch die Tiefenlage sowie einen dort errichteten Zaun unzugänglich. Vor diesem Hintergrund ist eine Gefährdung für die Wirkungspfade Boden – Mensch (direkter Kontakt) und Boden – Nutzpflanze dauerhaft unterbunden. Der Wirkungspfad Boden – Grundwasser wird durch den geringen Querschnitt der Restbelastung, den nicht vorhandenen Grundwasseranschluss sowie die relativ geringe PCB-Restmasse von 0,22 kg als nicht signifikant bewertet.

Ein Aushub der Restbelastung wäre mit erheblichen technischen Sicherungsmaßnahmen der Böschung bzw. der Gebäude auf dem Nachbargrundstück verbunden. Dieser Aufwand wäre ... aus den o.g. Umständen nicht verhältnismäßig.

Die Bodensanierung ist ... erfolgreich abgeschlossen. Die primäre Quelle ist zu 99,8 % entfernt worden.“ Weitere Sanierungsmaßnahmen werden von den Gutachtern nicht für erforderlich gehalten.

In der Sitzung des Bau- und des Umweltsenates am 24.10.2023 wurde bereits die Grundzüge einer einzurichtenden Grundwassersicherung dargestellt. Zwischenzeitlich liegt ein „Konzept zur Sicherung des Grundwasserabstroms nach abgeschlossener PCB-Bodensanierung“, erstellt durch das Ing.-Büro PGA Planung Gutachten Analytik GmbH, vor. Das Konzept kommt zusammenfassend auf folgendes Ergebnis:

„Auf dem ehem. Betriebsgelände der [...] in Landshut, Klötzlmüllerstraße 140, wurde bis Juli 2018 die quellenorientierte Bodensanierung einer PCB-Altlast durchgeführt. Die Verunreinigung geht auf den Vornutzer des Grundstücks, der [...] und dort im Wesentlichen auf einen Brand im Jahr 1960 zurück, nach dem PCB-belastetes Material auf einem Teil des Grundstücks, Flurstück 2329, aufgefüllt wurde. Nach erfolgter Bodensanierung wurden abschließend weitere Untersuchungen des Bodens und des Grundwassers durchgeführt, die auch das westlich angrenzende Grundstück Klötzlmüllerstraße 148 mit einbezogen hat. Ziel der Untersuchungen war die abschließende Gefährdungsabschätzung für alle relevanten Wirkungspfade und Schlussfolgerung, ob die Bodensanierung abgeschlossen ist, oder weitere Maßnahmen nach §2 Abs. 7 oder Abs. 8 BBodSchG und im Sinne § 4 Abs. 3 BBodSchG notwendig sind. Bei der Bodensanierung durch Aushub wurden 1.105 kg an PCB entfernt. Die verbliebene Restbelastung lässt sich mit rund 4 kg abschätzen. Daraus ergibt sich eine rechnerische Effizienz der Bodensanierung von rund 99,6 %. Die Untersuchungen bestätigen insgesamt, dass die Sanierungsziele des genehmigten Sanierungsplanes für den Boden vom 23.11.2012 in hinreichenden Maß erfüllt sind. Die Bodensanierung wird damit als erfolgreich abgeschlossen bewertet.“

Die auf dem Nachbargrundstück Klötzlmüllerstraße 148 detektierte punktuelle Restbelastung wurde im Mai und Juni 2022 durch Bodenaustausch entfernt.

Auf dem [...] -Gelände überschreiten im quartären und im tertiären Grundwasserleiter die PCB-Konzentrationen den Stufe-1-Wert. Nach der Beprobung des quartären Grundwasserleiters vom 27.03.2023 übersteigt nur noch ein Messwert geringfügig (0,57 µg/l) den Stufe-2-Wert. D.h., es liegt eine Grundwasserverunreinigung vor, die weitestgehend unter dem Stufe-2-Wert bzw. der Bestimmungsgrenze liegt. Insgesamt zeigt sich ein abnehmender Trend der Grundwasserkonzentrationen. Die PCB-Fahne mit Konzentrationen über dem Stufe-1-Wert (0,05 µg/l) erstreckt sich im quartären Grundwasserleiter ausgehend von der Quelle mit einer Breite von rund 65 m bis etwa 350 m in den Abstrom des BMI-Geländes. Belastbare Daten über die Länge der Schadstofffahne im tertiären Grundwasserleiter sind nicht vorhanden. Jedoch ist im Vergleich zum quartären Grundwasserleiter die Durchlässigkeit um den Faktor 60 niedriger und die Fracht um den Faktor 10 geringer. Es ist daher naheliegend, dass die Fahnenlänge im tertiären Grundwasserleiter erheblich kürzer sein muss als die Fahne im Quartär.“

Das Wasserwirtschaftsamt hat dem Konzept im Prinzip zugestimmt. Folgende Punkte sind noch offen:

- Messungen im tertiären Grundwasserleiters:

Diese müssen zwingend noch in das Konzept aufgenommen werden.

- Restbelastungen auf der Westseite des Grundstücks:

Das Nachbargrundstück wurde im Jahr 2021 saniert. Die Belastungen dort waren konzentriert im Randbereich zwischen Hausnummer 140 und 148 zu finden. Bei der damaligen Sanierung wurde festgestellt, dass sich Reste der Belastungen noch in den Randbereich der Hausnummer 140 ziehen. Diese müssen noch entfernt werden. Da aber ohnehin Bau- und Aushubarbeiten stattfinden müssen, kann dies ohne größeren Aufwand erfolgen. Zu klären ist hier nur noch die Frage, ob die Aushubmaßnahme von den jetzigen Eigentümern oder den vergangenen Eigentümern durchgeführt wird.

- Monitoring:

Auch wenn nach dem Sicherungszeitraum von 4 Jahren keine Maßnahmen zur Schadstoffreduzierung mehr erfolgen werden, ist dennoch weiterhin ein Monitoring durchzuführen. Bereits im vergangenen Gutachten des Büros ERM, indem die Verhältnismäßigkeit der Maßnahmen abgewogen wurde, ist ein Monitoring empfohlen worden. Zu klären ist hier nur noch die Frage, ob das Monitoring von den jetzigen Eigentümern oder den vergangenen Eigentümern durchgeführt wird.

Bereits zur Sitzung vom 24.10.2023 wurden zur grundsätzlichen Bebaubarkeit des Grundstücks Stellungnahmen vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten sowie vom Gesundheitsamt eingeholt. Beiden Fachstellen sehen eine Wohnnutzung als unproblematisch an.

- Wirkpfad Boden-Nutzpflanze

Zweck des BBodSchG ist die nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen. Bei stofflichen Belastungen landwirtschaftlich genutzter Böden geht es primär um eine mögliche Beeinträchtigung der Nutzungsfunktion als Standort für landwirtschaftliche Nutzung. Gleiches gilt entsprechend für gartenbauliche Nutzungen.

Bei der Gefährdungsabschätzung des Pfades Boden-Nutzpflanze sind folgende Punkte zu klären:

Welche Gefahren gehen im konkreten Fall von den im Boden vorhandenen Schadstoffen für Nahrungs- und Futterpflanzen aus? Wie sind diese Gefahren zu beurteilen? Welche Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen können auf kontaminierten Flächen im Vorfeld technischer Maßnahmen zum Schutz der darauf wachsenden Nutzpflanzen ergriffen werden?

Die fachliche Bewertung obliegt dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten.

- Wirkpfad Boden-Mensch

Ein Kontakt mit dem Boden kann durch die alltägliche Nutzung wie Sport, Spielen, Wohnen und Arbeiten stattfinden. Dabei steht beim Wirkungspfad Boden-Mensch (direkter Kontakt) die orale Aufnahme insbesondere bei Kleinkindern auf Kinderspielflächen, Wohngebieten sowie Park- und Freizeitanlagen, und die inhalative Aufnahme von aufgewirbelten Bodenpartikeln vor allem bei Erwachsenen auf Industrie- und Gewerbegrundstücken im Vordergrund.

Die fachliche Bewertung obliegt dem Gesundheitsamt.

- Gefährdungsbeurteilung

Ob tatsächliche eine Gefährdung vorliegt, hängt ganz wesentlich davon ab, wie große der Abstand zwischen Belastungen und Oberfläche ist. Der Gesetzgeber hat daher pauschalisierte Werte zur Gefährdungsbeurteilung in der Bundesbodenschutzverordnung festgelegt.

Im vorliegenden Altlastenfall wurde bereits der Oberboden mit einer Mächtigkeit von bis zu 3 Metern flächig auf dem Grundstück abgetragen. Auffüllungen bis zum ursprünglichen Geländeniveau erfolgen im Rahmen der Baumaßnahmen. Damit ist eine „saubere“ Deckschicht von rund 3 Metern vorhanden.

Die Mindestabstände werden daher im Fall des Wirkpfads Boden-Mensch um das 10-fache überschritten, die des Wirkpfads Boden Nutzpflanze um das 5-fache.

Entsprechende positive Stellungnahmen der beiden Fachbehörden liegen vor.

Es wird gefordert:

a) Die ursprünglichen Sanierungsmaßnahmen vor einer Bebauung abzuschließen und alle Sanierungsmöglichkeiten auszuschöpfen. Eine evt. vorliegende Unverhältnismäßigkeit sei durch unabhängige Gutachten zu belegen. Die erwähnten und vorliegenden Gutachten bestätigen bereits, dass im Rahmen der Verhältnismäßigkeit alles Mögliche getan und veranlasst wurde. Weitere Sanierungsmaßnahmen würden keine signifikante Verbesserung bringen. Es kann beim Grundwassermonitoring wegen der verbliebenen Restbelastung und dem dadurch

veranlassten Erlass der Allgemeinverfügung nur noch darum gehen, zum einen die Entwicklung zu beobachten, rechtzeitig und umfassend zu dokumentieren und zum baldigst möglichen Zeitpunkt die Allgemeinverfügung aufzuheben.

b) Der Nachweis, ab welcher Höhenkote (389,7 m ü.NN) keine signifikanten grundwassergefährdenden Altlasten mehr vorliegen, ist im entsprechenden Gutachten vom 18.11.2019 enthalten. Dieser Kote folgt die Festsetzung der Höhenlage eben der - künftigen – Sauberkeitsschicht.

c) Grundsätzlich werden alle Gutachten, die im Zusammenhang mit der Altlastensanierung erstellt wurden und falls notwendig künftig noch erstellt werden vom Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz bewertet.

Inwieweit das Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz, SG Umweltschutz, dass angesprochene Gutachten durch Beauftragung eines weiteren Gutachtens verifizieren lässt, liegt in der Entscheidungsbefugnis der Behörde.

d) Das Wasserwirtschaftsamt Landshut ist als Fachbehörde eng in die gesamten Vorgänge eingebunden und verfügt amtsintern über den erforderlichen Sachverstand zur Beurteilung der Notwendigkeit ergänzender Gutachten.

e) Grundsätzlich richtet sich bei allen Bauvorhaben die Zulässigkeit zur Verwendung von Baustoffen nach den jeweils geltenden diesbezüglichen technischen Vorschriften und Regelungen, insbesondere der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) die Schutz bieten soll vor aus ortsfesten Anlagen (z.B. Keller, Fundamente, Tiefgaragen u.ä.) freigesetzten wassergefährdenden Stoffen.

Eine Mobilisierung des im Boden verbliebenen Rest-PCBs kann zunächst durch das Bewegen von Aushubmaterial erfolgen. Dies berücksichtigend bestimmt die Planung bereits die Unterkante der Sauberkeitsschicht. Bis zu diesem Tiefenhorizont wurde die Bodensanierung durchgeführt. Eine weitere Möglichkeit der Mobilisierung besteht durch den Grundwassereintrag und –transport. Wenn im Grundwasser gebaut wird, ist hierfür eine Genehmigung erforderlich. Dies geschieht durch stellen eines Wasserrechtsantrags. Die Fachbehörde prüft dann eigenständig, ob zum Nachweis der Unbedenklichkeit weiterführende Gutachten erforderlich und vorzulegen sind.

f) Die Höhenlage für die Unterkante der Sauberkeitsschicht wurde auf 389,7 m ü.NN bestimmt. Um diese Sauberkeitsschicht herzustellen werden die Aushubarbeiten diese Höhenkote nur minimal um wenige Zentimeter unterschreiten.

Der mittlere im Geotechnischen Bericht vom 18.09.2019) angegebene Grundwasserspiegel liegt bei 389,5 m ü. NN, der höchste GW-Stand bei 391,5 m ü.NN (inkl. 50 cm Sicherheitszuschlag). Normale Grundwasserverhältnisse voraussetzend, sollte es damit im Rahmen der Erdarbeiten zu keinen Eingriffen in das Grundwasser kommen.

Sollte das Grundwasser während der Bauarbeiten aufgrund heftiger Niederschläge vorübergehend ansteigen, werden die entsprechenden Arbeiten für diesen Zeitraum unterbrochen.

g) Das Bayerische Landesamt für Umwelt (LfU) führt nach Art. 3 Abs. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) das sogenannte Altlastenkataster. Über die Entlassung einer Fläche aus diesem Verzeichnis entscheidet die Kreisverwaltungsbehörde, im vorliegenden Fall das Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz der kreisfreien Stadt Landshut.

h) Die im Zusammenhang mit der Bauleitplanung erstellten Gutachten sind als Verfahrensunterlagen Bestandteil der Planungen und somit im Zeitraum der öffentlichen Auslegung für jedermann einsehbar. Die Gutachten enthalten an ihrem Ende eine kurze allgemeinverständliche Zusammenfassung.

i) Die in der Zeit vom 16.07.2019 bis 23.08.2019 durchgeführte Beteiligung der Öffentlichkeit stellt nur einen von mehreren Verfahrensschritten bei der Aufstellung von Bebauungsplänen dar. Vorrangig dient die gem. § 3 Abs.1 BauGB durchgeführte Beteiligung der Information der Bürger und im Rückfluss auch der Planungsbehörde.

Während aller Beteiligungszeiträume steht es jedermann frei sich durch Einsichtnahme in die Akten Kenntnis der Planung und der einschlägigen Gutachten zu verschaffen.

Das Baugesetzbuch (BauGB) schreibt in § 3 Abs.2 die formelle öffentliche Auslegung für die Dauer eines Monats vor. Dieser Zeitraum ist als Regelzeitraum anzusehen. Es steht im Ermessen des Amtes für Stadtentwicklung und Stadtplanung der Stadt Landshut diesen Zeitraum zu verlängern.

j) Die Untersuchung des Grundwassers der Anwohner wurde erstmals 2019 vorgenommen und wird alle 2 Jahre wiederholt. Die letzte Probenentnahme erfolgte im August 2023. Die Entnahmen werden von Mitarbeitern der Stadt Landshut vorgenommen. Die Untersuchung der Proben geschieht durch ein von der Stadt Landshut beauftragtes Labor.

Die Durchführung von Bodenuntersuchungen in Bereichen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans / Deckblatts vor Beginn und nach Abschluss der Bauarbeiten ist über den Inhalt des Bebauungsplans nicht regelbar. Sie kann allenfalls im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages vereinbart werden oder individuell im konkreten Verdachtsfall.

k) Der gutachterliche Vergleich, ob die Deckblatt-Änderung das PCB-Grundwasserproblem besser löst als der rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahre 2014 wird nicht zielführend sein. Der Bebauungsplan aus dem Jahr 2014 ist rechtskräftig und auf seiner Basis und auf Basis der darin enthaltenen Festsetzungen dürfte damit gebaut werden. Für die aktuelle Deckblatt-Änderung bietet das laufende Verfahren mit Beteiligung aller zuständigen Fachbehörden Gelegenheit zur Prüfung.

Im Übrigen dienen weder der Bebauungsplan noch das Deckblatt hierzu der Lösung des PCB-Grundwasserproblems. Dieses Problem ist außerhalb der Bauleitplanung zu lösen. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wird geprüft inwieweit die Planung zu unzumutbaren Beeinträchtigungen führt.

l) Das laufende Aufstellungsverfahren für das Deckblatt 1 zum Bebauungsplan 02-34 folgt den diesbezüglichen Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB). Ein Einfluss auf das Abstimmungsverhalten der Mitglieder des Stadtrats ist nicht möglich.

Bezüglich der Thematik der Wertminderung wird darauf hingewiesen, dass ein eventueller Einfluss auf den Verkehrswert der betroffenen Grundstücke durch einen Bebauungsplan für sich genommen kein Kriterium für die Abwägungserheblichkeit ist. Es kommt auf die zu erwartenden tatsächlichen Beeinträchtigungen an, wie z.B. eine etwaige Reduzierung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung auf dem betroffenen Grundstück (BVerwG, Beschluss vom 09.02.1995, NVwZ 1995, 895).

8. Es werden Bedenken gegen Rechtmäßigkeit der Änderung des Bebauungsplanes im sogenannten beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geäußert.

Die gesetzlichen Vorgaben für die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes 02-34 durch Deckblatt 1 durch ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ sind gegeben. Die geplante Grundfläche aller geplanten Gebäude liegt zusammengenommen (mit GRZ 1 = ca. 4.199 m² und GRZ 2 = ca. 9.223 m²) deutlich unter der Höchstgrenze von 20.000 m². Die in den, in der Stellungnahme zitierten Paragraphen § 1 Abs. 6 Nr. 7a und § 2 Abs. 4 BauGB beziehen gerade nicht auf ein Verfahren der Innenentwicklung. Die Belange, die in einer formellen Umweltprüfung abzuarbeiten sind, bleiben auch in einem Verfahren der Innenentwicklung unverändert abwägungserheblich (hier: § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a), c), e), h) und i) BauGB). Es ergeben sich bei einem Verfahren der Innenentwicklung somit keine materiellen Änderungen gegenüber einem regulären Verfahren mit Umweltprüfung. Der § 13a BauGB schließt das Verfahren der Innenentwicklung nur bei Belangen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b) (Natura2000-Gebiete) aus.

9. Gegenüber der in der Zeit vom 16.07.2019 bis zum 23.08.2019 ausgelegten Planung wurde die Bebauungsdichte um rd. 13,3 % (um ca. 2.140 m² Geschoßfläche) reduziert. Im Nordosten des Geltungsbereiches (Baufelder 7 – 9) wurden die Gebäudehöhen zurückgenommen. Anstelle der hier geplanten Mehrfamilienhäuser mit 3 – 4 Vollgeschossen sollen nunmehr 11 Reihenhäuser mit 2 – 3 Vollgeschossen errichtet werden. Die Anzahl der wahrgenommenen Baukörper bleibt gleich: 9 Mehrfamilienhäuser (Baufelder 1 -6 und 10 – 12) sowie 3 Reihenhäuseranlagen (Baufelder 7 – 9). Zum Rand und damit nach außen wirksam gegenüber der Nachbarbebauung wirksam sind 3 Baukörper im Osten und ebenfalls 3 Baukörper im Westen des Baugebiets.

Die Wertung als „Kasernenbauweise“ stellt eine subjektive Betrachtungsweise dar, auf die keiner weiteren Abwägung bedarf.

Die Aufschüttung / Erhöhung des Baugeländes ergibt sich aus der Festsetzung der Unterkante der Sauberkeitsschicht auf 389,7 m ü.NN und den üblichen Anforderungen an die Bauwerkskonstruktion. Die Erhöhung wird zu den Rändern des Baugebiets zum Kreuzeckweg im Osten und zum Abzweig der Klötzlmüllerstraße im Westen als Übergang gestaltet. Ihre max. Höhe wird nach außen hin nur sehr untergeordnet in Erscheinung treten. Zumal auch innerhalb des Baugeländes alle Übergänge fließend ausgeführt werden.

Ob durch die Planung eine „grobe Verletzung der allgemeinen Grundlagen des guten Städtebaus“ grob verletzt werden, entzieht sich der Abwägung, da im Einspruch die Grundsätze nicht definiert werden.

Jede Bauleitplanung hat so zu erfolgen, dass negative Einflüsse auf die bestehende Nachbarschaft so weit wie möglich vermieden werden. Allgemein nachvollziehbar dürfte sein, dass jedwede Baumaßnahme zu einer Änderung des jeweiligen Umfeldes führt. Inwieweit diese Änderung negativ empfunden wird, stellt regelmäßig eine sehr subjektive Betrachtungsweise dar.

Die Feststellung der Wertigkeit eines Grundstücks liegt regelmäßig im Zuständigkeitsbereich der jeweiligen Eigentümer. Unbenommen hiervon ist eine mögliche Schadensersatzforderung gegenüber dem Verursacher.

Die Thematik der Wertminderung wurde bereits unter Punkt 7 abgehandelt.

10. Der durchgeführte Verfahrensschritt diene gerade der Ermittlung der Wünsche und Anregungen, und damit im weitesten Sinne der Interessen der Anwohner. Diese in die Planung einfließen zu lassen ohne ihre Kenntnis ist schlicht nicht möglich.
11. Die in der Zeit vom 16.07.2019 bis 23.08.2019 durchgeführte Beteiligung der Öffentlichkeit sollte gemäß § 3 Abs. 1 BauGB „möglichst frühzeitig“ erfolgen und „über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung“ unterrichten und informieren. Regelmäßig liegen zu diesem frühen Zeitpunkt noch nicht alle erforderlichen Gutachten vor. Im Nachgang zur angesprochenen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden, zum Teil bereits unter Berücksichtigung der aufgeworfenen Fragen und der geäußerten Bedenken und Anregungen, die folgenden Gutachten und gutachterlichen Berichte erstellt:
 - Geotechnischer Bericht Nr. B1907247 vom 18.09.2019, Büro GeoPlan, Osterhofen
 - BMI-Standort Klötzlmüllerstraße 140, Landshut PCB-Bodensanierung, Projekt Nr.: 0027473 vom 18.11.2019, ERM GmbH Neu-Isenburg
 - Klötzlmüllerstraße 140 – Humantoxikologische Beurteilung des Restbelastungen mit Polychlorierten Biphenylen (PCB) im Hinblick auf die relevanten Wirkungspfade, vom Dezember 2019, Dr. Gerd Rippen, Göttingen
 - Änderung des Bebauungsplanes 02/34 durch Deckblatt 1, Numerisches Grundwassermodell, vom 09.12.2019, Dr. Blasy – Dr. Øverland, Eching a. Ammersee
 - Verkehrsuntersuchung Klötzlmüllerviertel in Landshut, vom 18. 09.2020, Projekta Ingenieurgesellschaft, Auerbach
 - Immissionsschutztechnisches Gutachten, Schallimmissionsschutz, Projekt-Nr. LA-2321-03 / 2321-03_E01 vom 19.01.2022 Hooch & Partner Sachverständige PartG mbH, Landshut (dieses Gutachten bezieht sich bereits auf die vorliegende, geänderte, reduzierte Planung)
12. Aufgrund des mit anderen kreisangehörigen Städten generellen, geringen Flächenpotentials im Gebiet der kreisfreien Stadt Landshut müssen sich alle größeren Baumaßnahmen, hier: Wohnungsbau, auf die zur Verfügung stehenden Flächen konzentrieren. Im (geänderten) Deckblatt wurde die Anzahl der möglichen Wohnungen reduziert und das Angebotspektrum um 11 Reihenhäuser erweitert. Die Nachfrage und das darauf reagierende Angebot - oder auch umgekehrt - stellen einen fließenden Prozess dar, der sich mit einzelnen, herausgegriffenen Zahlen nicht belegen lässt, sondern auf langfristiger Marktbeobachtung beruht.
13. Dem seit Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes 2013 / 2014 in Art und Umfang geänderten Bedarf und der daraus resultierenden Nachfrage wird mit der Deckblatt-Änderung Rechnung getragen. Im Zeitraum von 2013 bis 2022 stieg die Einwohnerzahl der Stadt um 9.278 Personen oder ca. 14 % von 66.179 (2013) auf 75.457 (2022). Die aktuellen

Bevölkerungsprognosen (Quelle: Bayer. Landesamt für Statistik) gehen für die Stadt Landshut von einem weiteren Zuwachs bis 2030 um 11.821 Personen gegenüber dem Wert 2013 oder ca. 18 % auf ca. 78.000 Personen aus und weiter bis 2030 um 14.621 Personen oder ca. 22 % auf dann 80.800 Einwohner. Die Stadt Landshut ist wie alle anderen Kommunen auch kein in sich geschlossener Organismus. Jede Bevölkerungsveränderung beinhaltet ganz unterschiedliche Faktoren wie die Wirtschaftskraft und damit Anziehungskraft einer Kommune, ihr Freizeitangebot, Todes- und Geburtenraten usw. usw. Es ist nicht möglich Landshut von einer derartigen Entwicklung abzukoppeln. Inwieweit innerhalb eines solchen Prozesses individuelle Interessen berücksichtigt werden (können) ist eine politische Frage. Diese lässt sich nicht im Rahmen der Bauleitplanung beantworten. Bauleitplanung ist immer Vorsorge- und Reaktionsplanung.

14. Ein Bebauungsplan regelt immer nur die bauliche Entwicklung der Flächen innerhalb seines Geltungsbereichs. Über den Bebauungsplan hinaus gehende Planungen für ein ganzes Stadtviertel sind im Rahmen der Bauleitplanung nur im Flächennutzungsplan möglich. Die hier geforderte Gesamtplanung des Viertels stellt dem gegenüber jedoch eine gesonderte Strukturplanung dar. Diese wäre nur außerhalb der Bauleitplanung möglich und separat durchzuführen. Die Entscheidung hierüber obliegt den politischen Gremien.
15. Zur Ermittlung des Bedarfs an zusätzlichen Plätzen in Kinderkrippen, Kindergärten und Schulen werden regelmäßig statische Kennwerte herangezogen. Zudem wurden für das gesamte Stadtgebiet in den letzten Jahren Schulbedarfs- und Kita-Bedarfspläne erstellt bzw. werden noch erstellt. Der diesbezügliche Bedarf wird in der Begründung wiedergegeben (siehe Ziffer 11.1). Er dient der planenden Kommune als Hinweis welche Einrichtungen u.U. zu erweitern sind und welche noch über ausreichende Kapazität verfügen. Pläne und eigene Gutachten hierzu werden generell nicht erstellt.
16. Aufgrund der notwendigen Anpassung des Geltungsbereichs an den des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 02-32 liegt die im Bebauungsplan Nr. 02-34 bisher nördlich des Kreuzeckweges festgesetzte Spielplatzfläche nicht mehr im Geltungsbereich des Deckblatts zum Bebauungsplan Nr. 02-34. Die Fläche ist in die Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan Nr. 02-32 integriert.

Die Ausweisung eines öffentlichen Spielplatzes ist eine freiwillige Aufgabe der Gemeinde. Bei öffentlichen Spielplätzen handelt es sich um öffentliche Einrichtungen der Gemeinden für die allgemeine Nutzung. Eine Verpflichtung zur Ausweisung eines öffentlichen Spielplatzes besteht nach Auskunft des Staatsministeriums des Innern, für Sport und Integration nicht. (sinngemäß aus Antwort des Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr im Einvernehmen mit dem Staatsministerium des Innern, für Sport und Integration auf die „Schriftliche Anfrage“ der Abgeordneten Kerstin Celina und Stephanie Schuhknecht, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, Drucksache Nr. 18/22476 des Bayer. Landtags vom 09.08.2022). Insoweit existiert gar kein gesetzlicher Rahmen an dem sich die Stadt Landshut bei der Ausweisung öffentlicher Spielplätze orientieren könnte. Die Notwendigkeit zur Errichtung und die erforderliche Größe privater Spielflächen richtet sich nach den Vorschriften der bayerischen Bauordnung (BayBO) in Verbindung mit den Maßgaben der Freiflächen- und Gestaltungssatzung der Stadt Landshut.
17. Das Baugelände war bis zur Aufgabe seiner industriellen Nutzung nahezu zu 100 % versiegelt. Dem gegenüber stellt die jetzige Planung eine erhebliche Verbesserung dar. Insgesamt wird durch mehrere Maßnahmen die Pufferfähigkeit für Niederschlagswasser gefördert wie durch die Festsetzung eines erhöhten Aufbaus bei der Dachbegrünung. Im Zuge der detaillierten Freiflächenplanung werden die Abflüsse für das Niederschlagswasser genau betrachtet und geprüft, wo ggfs. zusätzliche Maßnahme zur Rückhaltung, zum Abfluss oder zur Pufferung gegeben und/oder notwendig sind. Ziel wird sein, dem vorhandenen (Mischwasser-)Kanal kein Niederschlagswasser zuzuführen, was den Vorgaben der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) entspricht, die in § 15 Abs. 2 Ziffer 6 die Einleitung von Grund-, Quell- und Sickerwasser in die öffentliche Entwässerungsanlage verbietet. Das Deckblatt zum

Bebauungsplan enthält ca. 3.742 m² private und ca. 1.260 m² öffentliche Grünflächen. Je 300 m² Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen. Auf den künftigen privaten Flächen sind folgerichtig 65 Bäume als „zu pflanzen“ festgesetzt. Zusätzlich sind im Bereich der öffentlichen Grünflächen, hier vor allem den Klötzlmühlbach begleitend, 19 Bäume zu pflanzen. Es darf davon ausgegangen werden, dass die im Bereich der privaten Freiflächen durch die übliche gärtnerische Gestaltung weitere Pflanzmaßnahmen, dann vorrangig durch Sträucher, erfolgen werden.


mit Benachrichtigung vom 28.07.2019

siehe Anlage 6

Beschluss: 11 : 0

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Die Auswirkungen der geplanten Bauvorhaben, hier vorrangig der Tiefgaragen, auf das Grundwasser und den Grundwasserstrom wurden im „Numerischen Grundwassermodell“ von Dr. Blasy – Dr. Øverland vom 09.12.2019 untersucht. Darin wurde der Einfluss der geplanten Tiefgaragen auf die Grundwasserströmung und einen möglichen Aufstau betrachtet und festgestellt, dass die beiden Tiefgaragenkomplexe „keine Abhilfemaßnahmen zur weiteren Verminderung der Auswirkungen“ erforderlich machen“. Die sich aus den Berechnungen im genannten Gutachten ergebenden Auswirkungen bewegen sich im Bereich weniger Zentimeter. Ein Bodengutachten wurde ebenfalls erstellt und liegt als „Geotechnischer Bericht Nr. B1907247“ vom 18.09.2019 (Verfasser: GeoPlan, Osterhofen) vor.

Eine Verfrachtung der im Grundwasser verbliebenen Rest-Verunreinigung durch Eingriffe in dasselbe soll vermieden werden durch die Anhebung der Unterkante der Sohle für die Sauberkeitsschicht auf 389,7m ü.NN.

Hinsichtlich der künftigen Verkehrsbelastung wurden die „Verkehrsuntersuchung Klötzlmüllerviertel in Landshut der projekta Ingenieurgesellschaft, Auerbach vom 18.09.2020 und das „Immissionsschutztechnische Gutachten“ der Hooock & Partner Sachverständige PartG mbH, Landshut vom 19.01.2022 erstellt, deren Ergebnisse in die Planung eingeflossen sind.


mit Schreiben vom 31.07.2019

siehe Anlage 7

Beschluss: 11 : 0

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Hochwasser, Grundwasser und PCB

Die Auswirkungen der geplanten Tiefgaragen auf das Grundwasser und den Grundwasserstrom wurden im „Numerischen Grundwassermodell“ von Dr. Blasy – Dr. Øverland vom 09.12.2019 untersucht. Darin wurde der Einfluss der geplanten Tiefgaragen auf die Grundwasserströmung und einen möglichen Aufstau betrachtet und festgestellt, dass die beiden Tiefgaragenkomplexe „keine Abhilfemaßnahmen zur weiteren Verminderung der Auswirkungen“ erforderlich machen“. Die sich aus den Berechnungen im genannten Gutachten ergebenden Auswirkungen bewegen sich im Bereich weniger Zentimeter. Ein Bodengutachten wurde

erstellt und liegt als „Geotechnischer Bericht Nr. B1907247“ vom 18.09.2019 (Verfasser: GeoPlan, Osterhofen) vor.

Die Notwendigkeit zur Durchführung eines Beweissicherungsverfahrens ergibt sich aus der jeweils gewählten Konstruktionsweise und damit zusammenhängend aus der Schwere des Eingriffs in den Baugrund. Sie liegt im Zuständigkeitsbereich des jeweiligen Bauherrn. Dem allgemein gültigen Verursacherprinzip folgend haftet der Bauherr oder die von ihm beauftragte ausführende Firma für durch seine Baumaßnahme verursachte Schäden an benachbarten Gebäuden.

Die geforderten Grundwasser-Messstellen wurden im Zusammenhang mit dem Grundwassermonitoring eingerichtet.

Wie vom Amt für Umwelt, Klima- und Naturschutz, SG Umweltschutz angegeben erfolgte die Sanierung der Altlasten innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans und damit auch des Deckblatts auf der Grundlage des Sanierungsplans vom 23.11.2012.

Im Auftrag des Rechtsnachfolgers des die Altlasten verursachenden Unternehmens wurde – zeitlich gesehen nach der Unterrichtung der Öffentlichkeit und der von der Planung berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vom 16.07.2019 – einschl. 23.08.2019 – der Bericht 0027473 vom 18.11.2019, Verfasser ERM GmbH, Neu-Isenburg, bezüglich der PCB Bodensanierung vorgelegt. Darin sind unter Ziffer 5, Seite 12, eine „Zusammenfassende Bewertung und Empfehlungen“ enthalten.

„Durch die Sanierungsmaßnahmen wurde etwa 99,8 % der im Boden vorhandenen PCB-Masse erfolgreich entfernt. Die verbliebenen 0,2 % an PCB-Masse (ca. 2,5 kg) liegen zu rund 90 % in Bodenhorizonten der gesättigten Bodenzone unterhalb des Referenzniveaus von 389,7 m ü. NN vor. Der Sanierungszielwert für das Bodenmaterial von 10 mg/kg ist hier eingehalten.

Oberhalb des Referenzniveaus von 389,7 m ü. NN verbleiben lediglich an der westlichen Grundstücksgrenze noch etwa 0,22 kg an PCB, was etwa 0,02 % der PCB-Ausgangsmasse darstellt. Diese Boden-Restbelastung in ca. 0,6 m unter Gelände ist gegenwärtig sowie bei der geplanten zukünftigen Nutzung durch die Tiefenlage sowie einen dort errichteten Zaun unzugänglich. Vor diesem Hintergrund ist eine Gefährdung für die Wirkungspfade Boden – Mensch (direkter Kontakt) und Boden – Nutzpflanze dauerhaft unterbunden. Der Wirkungspfad Boden – Grundwasser wird durch den geringen Querschnitt der Restbelastung, den nicht vorhandenen Grundwasseranschluss sowie die relativ geringe PCB-Restmasse von 0,22 kg als nicht signifikant bewertet.

Ein Aushub der Restbelastung wäre mit erheblichen technischen Sicherungsmaßnahmen der Böschung bzw. der Gebäude auf dem Nachbargrundstück verbunden. Dieser Aufwand wäre ... aus den o.g. Umständen nicht verhältnismäßig.

Die Bodensanierung ist ... erfolgreich abgeschlossen. Die primäre Quelle ist zu 99,8 % entfernt worden.“ Weitere Sanierungsmaßnahmen werden von den Gutachtern nicht für erforderlich gehalten.

In der Sitzung des Bau- und des Umweltsenates am 24.10.2023 wurde bereits die Grundzüge einer einzurichtenden Grundwassersicherung dargestellt. Zwischenzeitlich liegt ein

„Konzept zur Sicherung des Grundwasserabstroms nach abgeschlossener PCB-Bodensanierung“, erstellt durch das Ing.-Büro PGA Planung Gutachten Analytik GmbH, vor. Das Konzept kommt zusammenfassend auf folgendes Ergebnis:

„Auf dem ehem. Betriebsgelände der [...] in Landshut, Klötzlmüllerstraße 140, wurde bis Juli 2018 die quellenorientierte Bodensanierung einer PCB-Altlast durchgeführt. Die Verunreinigung geht auf den Vornutzer des Grundstücks, der [...] und dort im Wesentlichen auf einen Brand im Jahr 1960 zurück, nach dem PCB-belastetes Material auf einem Teil des Grundstücks, Flurstück 2329, aufgefüllt wurde. Nach erfolgter Bodensanierung wurden abschließend weitere Untersuchungen des Bodens und des Grundwassers durchgeführt, die auch das westlich angrenzende Grundstück Klötzlmüllerstraße 148 mit einbezogen hat. Ziel der Untersuchungen war die abschließende Gefährdungsabschätzung für alle relevanten Wirkungspfade und Schlussfolgerung, ob die Bodensanierung abgeschlossen ist, oder weitere Maßnahmen nach §2 Abs. 7 oder Abs. 8 BBodSchG und im Sinne § 4 Abs. 3 BBodSchG notwendig sind. Bei der Bodensanierung durch Aushub wurden 1.105 kg an PCB entfernt. Die verbliebene

Restbelastung lässt sich mit rund 4 kg abschätzen. Daraus ergibt sich eine rechnerische Effizienz der Bodensanierung von rund 99,6 %. Die Untersuchungen bestätigen insgesamt, dass die Sanierungsziele des genehmigten Sanierungsplanes für den Boden vom 23.11.2012 in hinreichenden Maß erfüllt sind. Die Bodensanierung wird damit als erfolgreich abgeschlossen bewertet.

Die auf dem Nachbargrundstück Klötzlmüllerstraße 148 detektierte punktuelle Restbelastung wurde im Mai und Juni 2022 durch Bodenaustausch entfernt.

Auf dem [...] -Gelände überschreiten im quartären und im tertiären Grundwasserleiter die PCB-Konzentrationen den Stufe-1-Wert. Nach der Beprobung des quartären Grundwasserleiters vom 27.03.2023 übersteigt nur noch ein Messwert geringfügig (0,57 µg/l) den Stufe-2-Wert. D.h., es liegt eine Grundwasserverunreinigung vor, die weitestgehend unter dem Stufe-2-Wert bzw. der Bestimmungsgrenze liegt. Insgesamt zeigt sich ein abnehmender Trend der Grundwasserkonzentrationen. Die PCB-Fahne mit Konzentrationen über dem Stufe-1-Wert (0,05 µg/l) erstreckt sich im quartären Grundwasserleiter ausgehend von der Quelle mit einer Breite von rund 65 m bis etwa 350 m in den Abstrom des BMI-Geländes. Belastbare Daten über die Länge der Schadstofffahne im tertiären Grundwasserleiter sind nicht vorhanden. Jedoch ist im Vergleich zum quartären Grundwasserleiter die Durchlässigkeit um den Faktor 60 niedriger und die Fracht um den Faktor 10 geringer. Es ist daher naheliegend, dass die Fahnenlänge im tertiären Grundwasserleiter erheblich kürzer sein muss als die Fahne im Quartär.“

Das Wasserwirtschaftsamt hat dem Konzept im Prinzip zugestimmt. Folgende Punkte sind noch offen:

- Messungen im tertiären Grundwasserleiters:

Diese müssen zwingend noch in das Konzept aufgenommen werden.

- Restbelastungen auf der Westseite des Grundstücks:

Das Nachbargrundstück wurde im Jahr 2021 saniert. Die Belastungen dort waren konzentriert im Randbereich zwischen Hausnummer 140 und 148 zu finden. Bei der damaligen Sanierung wurde festgestellt, dass sich Reste der Belastungen noch in den Randbereich der Hausnummer 140 ziehen. Diese müssen noch entfernt werden. Da aber ohnehin Bau- und Aushubarbeiten stattfinden müssen, kann dies ohne größeren Aufwand erfolgen. Zu klären ist hier nur noch die Frage, ob die Aushubmaßnahme von den jetzigen Eigentümern oder den vergangenen Eigentümern durchgeführt wird.

- Monitoring:

Auch wenn nach dem Sicherungszeitraum von 4 Jahren keine Maßnahmen zur Schadstoffreduzierung mehr erfolgen werden, ist dennoch weiterhin ein Monitoring durchzuführen. Bereits im vergangenen Gutachten des Büros ERM, indem die Verhältnismäßigkeit der Maßnahmen abgewogen wurde, ist ein Monitoring empfohlen worden. Zu klären ist hier nur noch die Frage, ob das Monitoring von den jetzigen Eigentümern oder den vergangenen Eigentümern durchgeführt wird.

Bereits zur Sitzung vom 24.10.2023 wurden zur grundsätzlichen Bebaubarkeit des Grundstücks Stellungnahmen vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten sowie vom Gesundheitsamt eingeholt. Beiden Fachstellen sehen eine Wohnnutzung als unproblematisch an.

- Wirkpfad Boden-Nutzpflanze

Zweck des BBodSchG ist die nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen. Bei stofflichen Belastungen landwirtschaftlich genutzter Böden geht es primär um eine mögliche Beeinträchtigung der Nutzungsfunktion als Standort für landwirtschaftliche Nutzung. Gleiches gilt entsprechend für gartenbauliche Nutzungen.

Bei der Gefährdungsabschätzung des Pfades Boden-Nutzpflanze sind folgende Punkte zu klären:

Welche Gefahren gehen im konkreten Fall von den im Boden vorhandenen Schadstoffen für Nahrungs- und Futterpflanzen aus? Wie sind diese Gefahren zu beurteilen? Welche Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen können auf kontaminierten Flächen im Vorfeld technischer Maßnahmen zum Schutz der darauf wachsenden Nutzpflanzen ergriffen werden?

Die fachliche Bewertung obliegt dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten.

- Wirkpfad Boden-Mensch

Ein Kontakt mit dem Boden kann durch die alltägliche Nutzung wie Sport, Spielen, Wohnen und Arbeiten stattfinden. Dabei steht beim Wirkungspfad Boden-Mensch (direkter Kontakt) die

orale Aufnahme insbesondere bei Kleinkindern auf Kinderspielflächen, Wohngebieten sowie Park- und Freizeitanlagen, und die inhalative Aufnahme von aufgewirbelten Bodenpartikeln vor allem bei Erwachsenen auf Industrie- und Gewerbegrundstücken im Vordergrund.

Die fachliche Bewertung obliegt dem Gesundheitsamt.

- Gefährdungsbeurteilung

Ob tatsächlich eine Gefährdung vorliegt, hängt ganz wesentlich davon ab, wie groß der Abstand zwischen Belastungen und Oberfläche ist. Der Gesetzgeber hat daher pauschalisierte Werte zur Gefährdungsbeurteilung in der Bundesbodenschutzverordnung festgelegt.

Im vorliegenden Altlastenfall wurde bereits der Oberboden mit einer Mächtigkeit von bis zu 3 Metern flächig auf dem Grundstück abgetragen. Auffüllungen bis zum ursprünglichen Geländeniveau erfolgen im Rahmen der Baumaßnahmen. Damit ist eine „saubere“ Deckschicht von rund 3 Metern vorhanden.

Die Mindestabstände werden daher im Fall des Wirkpfads Boden-Mensch um das 10-fache überschritten, die des Wirkpfads Boden Nutzpflanze um das 5-fache.

Entsprechende positive Stellungnahmen der beiden Fachbehörden liegen vor.

Es wird gefordert:

a) Die ursprünglichen Sanierungsmaßnahmen vor einer Bebauung abzuschließen und alle Sanierungsmöglichkeiten auszuschöpfen. Eine evt. vorliegende Unverhältnismäßigkeit sei durch unabhängige Gutachten zu belegen. Die erwähnten und vorliegenden Gutachten bestätigen bereits, dass im Rahmen der Verhältnismäßigkeit alles Mögliche getan und veranlasst wurde. Weitere Sanierungsmaßnahmen würden keine signifikante Verbesserung bringen. Es kann beim Grundwassermonitoring wegen der verbliebenen Restbelastung und dem dadurch veranlassten Erlass der Allgemeinverfügung nur noch darum gehen, zum einen die Entwicklung zu beobachten, rechtzeitig und umfassend zu dokumentieren und zum baldigst möglichen Zeitpunkt die Allgemeinverfügung aufzuheben.

b) Der Nachweis, ab welcher Höhenkote (389,7 m ü.NN) keine signifikanten grundwassergefährdenden Altlasten mehr vorliegen, ist im entsprechenden Gutachten vom 18.11.2019 enthalten. Dieser Kote folgt die Festsetzung der Höhenlage eben der - künftigen – Sauberkeitsschicht.

c) Grundsätzlich werden alle Gutachten, die im Zusammenhang mit der Altlastensanierung erstellt wurden und falls notwendig künftig noch erstellt werden vom Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz bewertet.

Inwieweit das Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz, SG Umweltschutz, dass angesprochene Gutachten durch Beauftragung eines weiteren Gutachtens verifizieren lässt, liegt in der Entscheidungsbefugnis der Behörde.

d) Das Wasserwirtschaftsamt Landshut ist als Fachbehörde eng in die gesamten Vorgänge eingebunden und verfügt amtsintern über den erforderlichen Sachverstand zur Beurteilung der Notwendigkeit ergänzender Gutachten.

e) Grundsätzlich richtet sich bei allen Bauvorhaben die Zulässigkeit zur Verwendung von Baustoffen nach den jeweils geltenden diesbezüglichen technischen Vorschriften und Regelungen, insbesondere der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) die Schutz bieten soll vor aus ortsfesten Anlagen (z.B. Keller, Fundamente, Tiefgaragen u.ä.) freigesetzten wassergefährdenden Stoffen.

Eine Mobilisierung des im Boden verbliebenen Rest-PCBs kann zunächst durch das Bewegen von Aushubmaterial erfolgen. Dies berücksichtigend bestimmt die Planung bereits die Unterkante der Sauberkeitsschicht. Bis zu diesem Tiefenhorizont wurde die Bodensanierung durchgeführt. Eine weitere Möglichkeit der Mobilisierung besteht durch den Grundwassereintrag und -transport. Wenn im Grundwasser gebaut wird, ist hierfür eine Genehmigung erforderlich. Dies geschieht durch Stellen eines Wasserrechtsantrags. Die Fachbehörde prüft dann eigenständig, ob zum Nachweis der Unbedenklichkeit weiterführende Gutachten erforderlich und vorzulegen sind.

f) Die Höhenlage für die Unterkante der Sauberkeitsschicht wurde auf 389,7 m ü.NN bestimmt. Um diese Sauberkeitsschicht herzustellen werden die Aushubarbeiten diese Höhenkote nur minimal um wenige Zentimeter unterschreiten.

Der mittlere im Geotechnischen Bericht vom 18.09.2019) angegebene Grundwasserspiegel liegt bei 389,5 m ü. NN, der höchste GW-Stand bei 391,5 m ü.NN (inkl. 50 cm Sicherheitszuschlag). Normale Grundwasserverhältnisse voraussetzend, sollte es damit im Rahmen der Erdarbeiten zu keinen Eingriffen in das Grundwasser kommen.

Sollte das Grundwasser während der Bauarbeiten aufgrund heftiger Niederschläge vorübergehend ansteigen, werden die entsprechenden Arbeiten für diesen Zeitraum unterbrochen.

g) Das Bayerische Landesamt für Umwelt (LfU) führt nach Art. 3 Abs. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) das sogenannte Altlastenkataster. Über die Entlassung einer Fläche aus diesem Verzeichnis entscheidet die Kreisverwaltungsbehörde, im vorliegenden Fall das Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz der kreisfreien Stadt Landshut.

h) Die im Zusammenhang mit der Bauleitplanung erstellten Gutachten sind als Verfahrensunterlagen Bestandteil der Planungen und somit im Zeitraum der öffentlichen Auslegung für jedermann einsehbar. Die Gutachten enthalten an ihrem Ende eine kurze allgemeinverständliche Zusammenfassung.

i) Die in der Zeit vom 16.07.2019 bis 23.08.2019 durchgeführte Beteiligung der Öffentlichkeit stellt nur einen von mehreren Verfahrensschritten bei der Aufstellung von Bebauungsplänen dar. Vorrangig dient die gem. § 3 Abs.1 BauGB durchgeführte Beteiligung der Information der Bürger und im Rückfluss auch der Planungsbehörde.

Während aller Beteiligungszeiträume steht es jedermann frei sich durch Einsichtnahme in die Akten Kenntnis der Planung und der einschlägigen Gutachten zu verschaffen.

Das Baugesetzbuch (BauGB) schreibt in § 3 Abs.2 die formelle öffentliche Auslegung für die Dauer eines Monats vor. Dieser Zeitraum ist als Regelzeitraum anzusehen. Es steht im Ermessen des Amtes für Stadtentwicklung und Stadtplanung der Stadt Landshut diesen Zeitraum zu verlängern.

j) Die Untersuchung des Grundwassers der Anwohner wurde erstmals 2019 vorgenommen und wird alle 2 Jahre wiederholt. Die letzte Probenentnahme erfolgte im August 2023. Die Entnahmen werden von Mitarbeitern der Stadt Landshut vorgenommen. Die Untersuchung der Proben geschieht durch ein von der Stadt Landshut beauftragtes Labor.

Die Durchführung von Bodenuntersuchungen in Bereichen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans / Deckblatts vor Beginn und nach Abschluss der Bauarbeiten ist über den Inhalt des Bebauungsplans nicht regelbar. Sie kann allenfalls im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages vereinbart werden oder individuell im konkreten Verdachtsfall.

k) Der gutachterliche Vergleich, ob die Deckblatt-Änderung das PCB-Grundwasserproblem besser löst als der rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahre 2014 wird nicht zielführend sein. Der Bebauungsplan aus dem Jahr 2014 ist rechtskräftig und auf seiner Basis und auf Basis der darin enthaltenen Festsetzungen dürfte damit gebaut werden. Für die aktuelle Deckblatt-Änderung bietet das laufende Verfahren mit Beteiligung aller zuständigen Fachbehörden Gelegenheit zur Prüfung.

Im Übrigen dienen weder der Bebauungsplan noch das Deckblatt hierzu der Lösung des PCB-Grundwasserproblems. Dieses Problem ist außerhalb der Bauleitplanung zu lösen. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wird geprüft inwieweit die Planung zu unzumutbaren Beeinträchtigungen führt.

l) Das laufende Aufstellungsverfahren für das Deckblatt 1 zum Bebauungsplan 02-34 folgt den diesbezüglichen Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB). Ein Einfluss auf das Abstimmungsverhalten der Mitglieder des Stadtrats ist nicht möglich.

Bezüglich der Thematik der Wertminderung wird darauf hingewiesen, dass ein eventueller Einfluss auf den Verkehrswert der betroffenen Grundstücke durch einen Bebauungsplan für sich genommen kein Kriterium für die Abwägungserheblichkeit ist. Es kommt auf die zu erwartenden tatsächlichen Beeinträchtigungen an, wie z.B. eine etwaige Reduzierung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung auf dem betroffenen Grundstück (BVerwG, Beschluss vom 09.02.1995, NVwZ 1995, 895).

Verkehrssituation und Infrastruktur

Die Auswirkungen des planungsbedingten, steigenden künftigen Verkehrsaufkommens wurden in der „Verkehrsuntersuchung Klötzlmüllerviertel in Landshut“ vom 18.09.2020 der Projekta-Ingenieurgesellschaft, Auerbach und in einem „Immissionsschutztechnisches Gutachten, Schallimmissionsschutz, Projekt-Nr. LA-2321-03 / 2321-03_E01 vom 19.01.2022 durch das Büro Hooock & Partner Sachverständige PartG mbH, Landshut untersucht. Letzteres Gutachten bezieht sich bereits auf die vorliegende, geänderte, reduzierte Planung.

Die geplante Anzahl an Kfz-Stellplätzen für Anwohner und Besucher richtet sich i.d.R. nach der Stellplatzsatzung (StPlS) der Stadt Landshut vom 11.05.2015, zuletzt geändert durch Satzung vom 16.11.2020. Zusätzlich zu den Kfz-Stellplätzen werden den jeweiligen Mehrfamilienhäusern auch zugeordnete Fahrrad-Abstellflächen und -plätze geschaffen.

In der Sitzung vom 07.03.2024 hat der Bausenat einer Reduzierung der nach der Stellplatzsatzung nachzuweisenden KFZ-Stellplätze zugestimmt. Im Gegenzug wird die Anzahl der Fahrrad-Abstellplätze erhöht. Grundlage für die Reduzierung wird ein Mobilitätskonzept sein. Das Mobilitätskonzept beruht auf der vorliegenden Bauleitplanung, den örtlichen, infrastrukturellen Gegebenheiten im näheren und mittleren Umfeld sowie der topografischen Situation. Ziel des Konzeptes ist die Reduzierung des KFZ-Individualverkehrs, der von den künftigen Bewohnern des neuen Baugebietes ausgelöst werden wird und damit die Reduzierung der Anzahl sowohl der nach den geltenden Satzungen und Vorschriften nachzuweisenden KFZ-Stellplätze und auch der tatsächlich benötigten Stellplätze. Damit einher geht eine Akzeptanz- und Attraktivitätssteigerung hinsichtlich des ÖPNVs und des Fahrradverkehrs.

Im Wirkungsbereich des Mobilitätskonzeptes kommt es nach baulicher und organisatorischer Umsetzung der formulierten Maßnahmen für die bereits vorhandenen und die neu hinzuziehenden Anwohner zu einer Reduzierung durch Lärm und Staub, einer Reduzierung der Versiegelung der Bodenoberfläche, zu einer Verbesserung hinsichtlich der Versickerung von Niederschlägen und zu einer Abnahme der Gefährdung durch den KFZ-Verkehr. Die Anzahl der oberirdischen Stellplätze und die Ausdehnung der Tiefgaragen wird verkleinert. Die dadurch freiwerdenden Flächen tragen zu einer Verbesserung des Wohnumfeldes bei.

Die Auswirkungen auf die Luftqualität (CO₂, Feinstaub etc.) bei Verwirklichung der Neuplanung wurden nicht separat untersucht, da es zum jetzigen Verfahrenszeitpunkt von der hierfür zuständigen Unteren Immissionsschutzbehörde nicht gefordert wurde. Die zum Einsatz kommenden Baustoffe und Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung müssen generell eine Zulassung aufweisen, damit sie eingebaut und betrieben werden dürfen.

Die bisher zu Kreuzeckweg hin orientierten Tiefgaragenein- und ausfahrten wurden aufgegeben. In diesem Bereich befindet sich in der geänderten Planung keine TG-Rampe mehr. Bedingt durch die in die Planung eingeflossenen Reduzierungen werden 2 Tiefgaragen geplant, die jeweils über die Klötzlmüllerstraße erschlossen werden. Die Ein- und Ausfahrten zu den Tiefgaragen werden eingehaust und gemäß den technischen Vorschriften sowie nach den Vorgaben des schalltechnischen Gutachtens schallgedämmt ausgeführt.

Die Notwendigkeit von Schülerlotsen und die Organisation deren zeitlichen Einsatzes ist ggfs. separat, außerhalb der Bauleitplanung zu prüfen und zu bestimmen.

Zur Ermittlung des Bedarfs an zusätzlichen Plätzen in Kinderkrippen, Kindergärten und Schulen werden regelmäßig statische Kennwerte herangezogen. Zudem wurden für das gesamte Stadtgebiet in den letzten Jahren Schulbedarfs- und Kita-Bedarfspläne erstellt bzw. werden noch erstellt. Der diesbezügliche Bedarf wird in der Begründung wiedergegeben (siehe Begründung, Ziffer 11.1). Er dient der planenden Kommune als Hinweis welche Einrichtungen u.U. zu erweitern sind und welche noch über ausreichende Kapazität verfügen.

Die Stadtwerke Landshut wurden im Rahmen der Unterrichtung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die beabsichtigte Planung informiert. Die eingegangene Stellungnahme enthält keine Aussage und keinen Hinweis darauf, dass das vorhandene

Kanalnetz zur Aufnahme des hinzukommenden Schmutzwassers zu gering dimensioniert wäre.

Beeinträchtigung des Stadtbildes

Zusammen mit der nördlich des Klötzlmühlbaches entlang des Willy-Kölbl-Weges und in der Oberen Liebenau in den letzten Jahren entstandenen Neubebauung werden auch die Neubauten im Geltungsbereich des vorliegenden Deckblatts das Stadtbild beeinflussen. Die heute bestehende Siedlungsstruktur besteht seit mehreren Jahrzehnten und folgte auch zu ihrer eigenen Entstehungszeit den damals als zeitgemäß erachteten Planungsgedanken.

Das Heranziehen von Vergleichsobjekten wie dem Gebäude Dammkarweg 10 ist abwegig, da sich dieses Gebäude erstens zu weit weg von Baugebiet befindet und in seiner Höhenentwicklung die geplanten Mehrfamilienhäuser um mehr als Doppelte übersteigt.

Nach den Festsetzungen des vorliegenden Deckblatts werden nur an der Westseite des Kreuzeckwegs, im Bereich des ehemaligen Parkplatzes des Verwaltungsgebäudes einige Bäume beseitigt. Es wird im Deckblatt bestimmt, dass je 300 m² Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen ist. Auf den künftigen privaten Flächen sind folgerichtig 65 Bäume als „zu pflanzen“ festgesetzt. Zusätzlich sind im Bereich der öffentlichen Grünflächen, hier vor allem den Klötzlmühlbach begleitend, 19 Bäume zu pflanzen. Es darf davon ausgegangen werden, dass die im Bereich der privaten Freiflächen durch die übliche gärtnerische Gestaltung weitere Pflanzmaßnahmen, dann vorrangig durch Sträucher, erfolgen werden. Da der Geltungsbereich in der Vergangenheit als Betriebsgelände eines Molkereiprodukte-Herstellers diente, war hier fast kein Baumbestand vorhanden. Das Gelände war nahezu zu 100 % versiegelt.

Wertminderung des Eigentums

Bezüglich der Thematik der Wertminderung wird darauf hingewiesen, dass ein eventueller Einfluss auf den Verkehrswert der betroffenen Grundstücke durch einen Bebauungsplan für sich genommen kein Kriterium für die Abwägungserheblichkeit ist. Es kommt auf die zu erwartenden tatsächlichen Beeinträchtigungen an, wie z.B. eine etwaige Reduzierung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung auf dem betroffenen Grundstück (BVerwG, Beschluss vom 09.02.1995, NVwZ 1995, 895).

Die bedeutsame Belastung einer Grundstücksfläche findet ihren Niederschlag im Altlastenkataster, das bei sog. „berechtigten Interesse“ einsehbar ist. Über eine bekannte, vorhandene Belastung des eigenen Grundstücks ist im Verkaufsfall der Käufer vom Verkäufer zu unterrichten. Etwaige Schadensersatzansprüche sind privatrechtlich zwischen Käufer und Verkäufer zu regeln.

Wenn wie im Bebauungsplan vorgesehen das ehemalige Verwaltungsgebäude abgerissen und durch einen Neubau ersetzt wird, darf dieser Neubau 3 Vollgeschosse und ein zurückgesetztes Dach-/Penthousegeschoss aufweisen. Er kommt somit gegenüber der östlichen Nachbarschaft am Kreuzeckweg /Rotwandweg zu keiner Beeinträchtigung gegenüber dem baulichen Bestand.


mit Schreiben vom 19.08.2019

siehe Anlage 7a

Beschluss: 11 : 0

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

1. Dem seit Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes 2013 / 2014 in Art und Umfang geänderten Bedarf und der daraus resultierenden Nachfrage wird mit der Deckblatt-Änderung Rechnung getragen. Im Zeitraum von 2013 bis 2022 stieg die Einwohnerzahl der Stadt um 9.278 Personen oder ca. 14 % von 66.179 (2013) auf 75.457 (2022). Die aktuellen Bevölkerungsprognosen (Quelle: Bayer. Landesamt für Statistik) gehen für die Stadt Landshut von einem weiteren Zuwachs bis 2030 um 11.821 Personen gegenüber dem Wert 2013 oder ca. 18 % auf ca. 78.000 Personen aus und weiter bis 2030 um 14.621 Personen oder ca. 22 % auf dann 80.800 Einwohner. In Kombination mit dem vergleichsweise geringen Flächenpotential der kreisfreien Stadt Landshut und der Verpflichtung zum sparsamen Umgang mit rund und Boden ist die angestrebte Verdichtung notwendig und vertretbar.

Die im Einspruch monierten Tiefgaragenein- und -ausfahrten zum Kreuzeckweg hin wurden ganz aufgegeben und werden nicht mehr weiterverfolgt.

Der Kreuzeckweg kann und soll nicht als „Hauptzufahrtsstraße“ für das neue Baugebiet dienen. Die Hauptanbindung an das städtische Verkehrsnetz erfolgt über die ausreichend dimensionierte Klötzlmüllerstraße.

Die Auswirkungen des planungsbedingten steigenden künftigen Verkehrsaufkommens wurde in der „Verkehrsuntersuchung Klötzlmüllerviertel in Landshut“ vom 18.09.2020 der Projekta-Ingenieurgesellschaft, Auerbach und in einem „Immissionsschutztechnisches Gutachten, Schallimmissionsschutz, Projekt-Nr. LA-2321-03 / 2321-03_E01 vom 19.01.2022 durch das Büro Hoock & Partner Sachverständige PartG mbH, Landshut untersucht. Letzteres Gutachten bezieht sich bereits auf die vorliegende, geänderte, reduzierte Planung. Es kommt zu dem Ergebnis, dass lediglich an den Südseiten der geplanten Mehrfamilienhäuser (Baufelder 10 – 12), zur Klötzlmüllerstrasse hin, Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Diese sind durch eine entsprechende Grundrißorientierung in Kombination mit baulichen Maßnahmen durchführbar.

2. Die geplante Anzahl an Kfz-Stellplätzen richtet sich dabei i.d.R. nach der Stellplatzsatzung (StPIS) der Stadt Landshut vom 11.05.2015, zuletzt geändert durch Satzung vom 16.11.2020. Zusätzlich zu den Kfz-Stellplätzen werden den jeweiligen Mehrfamilienhäusern auch zugeordnete Fahrrad-Abstellflächen und -plätze geschaffen. Das Baugebiet ist gut an das Netz des ÖPNV angebunden. Die Innenstadt, alle Schulen, der Landshuter Hauptbahnhof und die weit- aus meisten sonstigen Infrastruktureinrichtungen sind wegen des ebenen Geländes gut auch mit dem Fahrrad erreichbar.

In der Sitzung vom 07.03.2024 hat der Bausenat daher einer Reduzierung der nach der Stellplatzsatzung nachzuweisenden KFZ-Stellplätze zugestimmt. Im Gegenzug wird die Anzahl der Fahrrad-Abstellplätze erhöht. Grundlage für die Reduzierung wird ein Mobilitätskonzept sein. Das Mobilitätskonzept beruht auf der vorliegenden Bauleitplanung, den örtlichen, infra-strukturellen Gegebenheiten im näheren und mittleren Umfeld sowie der topografischen Situation. Ziel des Konzeptes ist die Reduzierung des KFZ-Individualverkehrs, der von den künftigen Bewohnern des neuen Baugebietes ausgelöst werden wird und damit die Reduzierung der Anzahl sowohl der nach den geltenden Satzungen und Vorschriften nachzuweisenden KFZ-Stellplätze und auch der tatsächlich benötigten Stellplätze. Damit einher geht eine Akzeptanz- und Attraktivitätssteigerung hinsichtlich des ÖPNVs und des Fahrradverkehrs.

Im Wirkungsbereich des Mobilitätskonzeptes kommt es nach baulicher und organisatorischer Umsetzung der formulierten Maßnahmen für die bereits vorhandenen und die neu hinzu-ziehenden Anwohner zu einer Reduzierung durch Lärm und Staub, einer Reduzierung der Versiegelung der Bodenoberfläche, zu einer Verbesserung hinsichtlich der Versickerung von Niederschlägen und zu einer Abnahme der Gefährdung durch den KFZ-Verkehr. Die Anzahl der oberirdischen Stellplätze und die Ausdehnung der Tiefgaragen wird verkleinert. Die dadurch freiwerdenden Flächen tragen zu einer Verbesserung des Wohnumfeldes bei.

Ein Fehlverhalten der Nutzer - gleich welcher Einrichtung - lässt sich planerisch nicht fassen. Ob die neuen Bewohner die entstehenden Tiefgaragen oder die angebotenen sonstigen Stellplätze für Kfz und Fahrräder nutzen oder nicht entzieht sich dem Regelungsinhalt der Bauleitplanung.

Die neuen Tiefgaragen werden nach unten gegen aufsteigendes Grundwasser so-weit erforderlich und möglich gesichert. Wenn im Katastrophenfall das Stadtviertel, das gesamte

Baugebiet und damit auch die neuen Tiefgaragen überflutet werden, wird das Wasser von oben in die Tiefgaragen eindringen. Bis zu einer gewissen Hochwasserhöhe wird die geplante Höhenlage des neuen Baugeländes Schutz bieten. Im Falle weiter steigenden Wassers werden die Tiefgaragen im Baugebiet volllaufen, wie allen anderen Tiefgaragen im vom Hochwasser betroffenen Gebiet auch. Ein 100 %-iger Schutz vor Naturkatastrophen ist nie und nirgends gegeben.

3. Die Tiefgaragenzufahrten im Kreuzeckweg werden wie bereits mehrfach geschrieben nicht mehr weiterverfolgt. Weite Teile des Kreuzeckweges sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und seines Deckblatts. Dadurch ist hier auch keine Regelungsmöglichkeit gegeben. Eine Regelungsmöglichkeit besteht über den Schulwegplan der Stadt Landshut und entsprechende verkehrsregelnde Maßnahmen.
4. Gegenüber der in der Zeit vom 16.07.2019 bis 23.08.2019 ausgelegten Planung wurde die Bebauungsdichte um rd. 13,3 % (= ca. 2.140 m² Geschoßfläche) reduziert. Im Nordosten des Geltungsbereiches (Baufelder 7 – 9) wurden die Gebäudehöhen zurückgenommen. Anstelle der hier bisher geplanten Mehrfamilienhäuser mit 3 -4 Vollgeschossen sollen nunmehr Reihenhäuser mit 2 – 3 Vollgeschossen errichtet werden. Die geplante Bebauungsdichte folgt der oben erwähnten Befriedigung der prognostizierten Nachfrage nach Wohnraum. Wie ebenfalls bereits mehrfach erwähnt liegt ein Immissionsschutztechnisches Gutachten inzwischen vor.
5. Die Auswirkungen der geplanten Tiefgaragen auf das Grundwasser und den Grundwasserstrom wurden im „Numerischen Grundwassermodell“ von Dr. Blasy – Dr. Øverland vom 09.12.2019 untersucht. Darin wurde der Einfluss der geplanten Tiefgaragen auf die Grundwasserströmung und einen möglichen Aufstau betrachtet und festgestellt, dass die beiden Tiefgaragenkomplexe „keine Abhilfemaßnahmen zur weiteren Verminderung der Auswirkungen“ erforderlich machen“. Die sich aus den Berechnungen im genannten Gutachten ergebenden Auswirkungen bewegen sich im Bereich weniger Zentimeter. Ein Bodengutachten wurde erstellt und liegt als „Geotechnischer Bericht Nr. B1907247“ vom 18.09.2019 (Verfasser: GeoPlan, Osterhofen) vor.
Die Notwendigkeit zur Durchführung eines Beweissicherungsverfahrens ergibt sich aus der jeweils gewählten Konstruktionsweise und damit zusammenhängend aus der Schwere des Eingriffs in den Baugrund. Sie liegt im Zuständigkeitsbereich des jeweiligen Bauherrn. Dem allgemein gültigen Verursacherprinzip folgend haftet der Bauherr oder die von ihm beauftragte ausführende Firma für durch seine Baumaßnahme verursachte Schäden an benachbarten Gebäuden.
Die geforderten Grundwasser- Messstellen wurden im Zusammenhang mit dem Grundwassermonitoring eingerichtet.
6. Das Baugelände war bis zur Aufgabe seiner industriellen Nutzung nahezu zu 100 % versiegelt. Dem gegenüber stellt die jetzige Planung eine erhebliche Verbesserung dar. Insgesamt wird durch mehrere Maßnahmen die Pufferfähigkeit für Niederschlagswasser gefördert, wie durch die Festsetzung eines erhöhten Aufbaus bei der Dachbegrünung. Im Zuge der detaillierten Freiflächenplanung werden die Abflüsse für das Niederschlagswasser genau betrachtet und geprüft, wo ggfs. zusätzliche Maßnahme zur Rückhaltung, zum Abfluss oder zur Pufferung gegeben und/oder notwendig sind. Ziel wird sein, dem vorhandenen (Mischwasser-)Kanal kein Niederschlagswasser zuzuführen, was den Vorgaben der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) entspricht, die in § 15 Abs. 2 Ziffer 6 die Einleitung von Grund-, Quell- und Sickerwasser in die öffentliche Entwässerungsanlage verbietet.
7. Wie vom Amt für Umwelt, Klima- und Naturschutz, SG Umweltschutz angegeben erfolgte die Sanierung der Altlasten innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans und damit auch des Deckblatts auf der Grundlage des Sanierungsplans vom 23.11.2012.
Im Auftrag des Rechtsnachfolgers des die Altlasten verursachenden Unternehmens wurde – zeitlich gesehen nach der Unterrichtung der Öffentlichkeit und der von der Planung betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vom 16.07.2019 – einschl. 23.08.2019 –

der Bericht 0027473 vom 18.11.2019, Verfasser ERM GmbH, Neu-Isenburg, bezüglich der PCB Bodensanierung vorgelegt. Darin sind unter Ziffer 5, Seite 12, eine „Zusammenfassende Bewertung und Empfehlungen“ enthalten.

„Durch die Sanierungsmaßnahmen wurde etwa 99,8 % der im Boden vorhandenen PCB-Masse erfolgreich entfernt. Die verbliebenen 0,2 % an PCB-Masse (ca. 2,5 kg) liegen zu rund 90 % in Bodenhorizonten der gesättigten Bodenzone unterhalb des Referenzniveaus von 389,7 m ü. NN vor. Der Sanierungszielwert für das Bodenmaterial von 10 mg/kg ist hier eingehalten.

Oberhalb des Referenzniveaus von 389,7 m ü. NN verbleiben lediglich an der westlichen Grundstücksgrenze noch etwa 0,22 kg an PCB, was etwa 0,02 % der PCB-Ausgangsmasse darstellt. Diese Boden-Restbelastung in ca. 0,6 m unter Gelände ist gegenwärtig sowie bei der geplanten zukünftigen Nutzung durch die Tiefenlage sowie einen dort errichteten Zaun unzugänglich. Vor diesem Hintergrund ist eine Gefährdung für die Wirkungspfade Boden – Mensch (direkter Kontakt) und Boden – Nutzpflanze dauerhaft unterbunden. Der Wirkungspfad Boden – Grundwasser wird durch den geringen Querschnitt der Restbelastung, den nicht vorhandenen Grundwasseranschluss sowie die relativ geringe PCB-Restmasse von 0,22 kg als nicht signifikant bewertet.

Ein Aushub der Restbelastung wäre mit erheblichen technischen Sicherungsmaßnahmen der Böschung bzw. der Gebäude auf dem Nachbargrundstück verbunden. Dieser Aufwand wäre ... aus den o.g. Umständen nicht verhältnismäßig.

Die Bodensanierung ist ... erfolgreich abgeschlossen. Die primäre Quelle ist zu 99,8 % entfernt worden.“ Weitere Sanierungsmaßnahmen werden von den Gutachtern nicht für erforderlich gehalten.

In der Sitzung des Bau- und des Umweltsenates am 24.10.2023 wurde bereits die Grundzüge einer einzurichtenden Grundwassersicherung dargestellt. Zwischenzeitlich liegt ein

„Konzept zur Sicherung des Grundwasserabstroms nach abgeschlossener PCB-Bodensanierung“, erstellt durch das Ing.-Büro PGA Planung Gutachten Analytik GmbH, vor. Das Konzept kommt zusammenfassen auf folgendes Ergebnis:

„Auf dem ehem. Betriebsgelände der [...] in Landshut, Klötzlmüllerstraße 140, wurde bis Juli 2018 die quellenorientierte Bodensanierung einer PCB-Altlast durchgeführt. Die Verunreinigung geht auf den Vornutzer des Grundstücks, der [...] und dort im Wesentlichen auf einen Brand im Jahr 1960 zurück, nach dem PCB-belastetes Material auf einem Teil des Grundstücks, Flurstück 2329, aufgefüllt wurde. Nach erfolgter Bodensanierung wurden abschließend weitere Untersuchungen des Bodens und des Grundwassers durchgeführt, die auch das westlich angrenzende Grundstück Klötzlmüllerstraße 148 mit einbezogen hat. Ziel der Untersuchungen war die abschließende Gefährdungsabschätzung für alle relevanten Wirkungspfade und Schlussfolgerung, ob die Bodensanierung abgeschlossen ist, oder weitere Maßnahmen nach §2 Abs. 7 oder Abs. 8 BBodSchG und im Sinne § 4 Abs. 3 BBodSchG notwendig sind. Bei der Bodensanierung durch Aushub wurden 1.105 kg an PCB entfernt. Die verbliebene Restbelastung lässt sich mit rund 4 kg abschätzen. Daraus ergibt sich eine rechnerische Effizienz der Bodensanierung von rund 99,6 %. Die Untersuchungen bestätigen insgesamt, dass die Sanierungsziele des genehmigten Sanierungsplanes für den Boden vom 23.11.2012 in hinreichenden Maß erfüllt sind. Die Bodensanierung wird damit als erfolgreich abgeschlossen bewertet.

Die auf dem Nachbargrundstück Klötzlmüllerstraße 148 detektierte punktuelle Restbelastung wurde im Mai und Juni 2022 durch Bodenaustausch entfernt.

Auf dem [...] -Gelände überschreiten im quartären und im tertiären Grundwasserleiter die PCB-Konzentrationen den Stufe-1-Wert. Nach der Beprobung des quartären Grundwasserleiters vom 27.03.2023 übersteigt nur noch ein Messwert geringfügig (0,57 µg/l) den Stufe-2-Wert. D.h., es liegt eine Grundwasserverunreinigung vor, die weitestgehend unter dem Stufe-2-Wert bzw. der Bestimmungsgrenze liegt. Insgesamt zeigt sich ein abnehmender Trend der Grundwasserkonzentrationen. Die PCB-Fahne mit Konzentrationen über dem Stufe-1-Wert (0,05 µg/l) erstreckt sich im quartären Grundwasserleiter ausgehend von der Quelle mit einer Breite von rund 65 m bis etwa 350 m in den Abstrom des BMI-Geländes. Belastbare Daten über die Länge der Schadstofffahne im tertiären Grundwasserleiter sind nicht vorhanden. Jedoch ist im Vergleich zum quartären Grundwasserleiter die Durchlässigkeit um den Faktor 60 niedriger

und die Fracht um den Faktor 10 geringer. Es ist daher naheliegend, dass die Fahnenlänge im tertiären Grundwasserleiter erheblich kürzer sein muss als die Fahne im Quartär.“

Das Wasserwirtschaftsamt hat dem Konzept im Prinzip zugestimmt. Folgende Punkte sind noch offen:

- Messungen im tertiären Grundwasserleiters:

Diese müssen zwingend noch in das Konzept aufgenommen werden.

- Restbelastungen auf der Westseite des Grundstücks:

Das Nachbargrundstück wurde im Jahr 2021 saniert. Die Belastungen dort waren konzentriert im Randbereich zwischen Hausnummer 140 und 148 zu finden. Bei der damaligen Sanierung wurde festgestellt, dass sich Reste der Belastungen noch in den Randbereich der Hausnummer 140 ziehen. Diese müssen noch entfernt werden. Da aber ohnehin Bau- und Aushubarbeiten stattfinden müssen, kann dies ohne größeren Aufwand erfolgen. Zu klären ist hier nur noch die Frage, ob die Aushubmaßnahme von den jetzigen Eigentümern oder den vergangenen Eigentümern durchgeführt wird.

- Monitoring:

Auch wenn nach dem Sicherungszeitraum von 4 Jahren keine Maßnahmen zur Schadstoffreduzierung mehr erfolgen werden, ist dennoch weiterhin ein Monitoring durchzuführen. Bereits im vergangenen Gutachten des Büros ERM, indem die Verhältnismäßigkeit der Maßnahmen abgewogen wurde, ist ein Monitoring empfohlen worden. Zu klären ist hier nur noch die Frage, ob das Monitoring von den jetzigen Eigentümern oder den vergangenen Eigentümern durchgeführt wird.

Bereits zur Sitzung vom 24.10.2023 wurden zur grundsätzlichen Bebaubarkeit des Grundstücks Stellungnahmen vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten sowie vom Gesundheitsamt eingeholt. Beiden Fachstellen sehen eine Wohnnutzung als unproblematisch an.

- Wirkpfad Boden-Nutzpflanze

Zweck des BBodSchG ist die nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen. Bei stofflichen Belastungen landwirtschaftlich genutzter Böden geht es primär um eine mögliche Beeinträchtigung der Nutzungsfunktion als Standort für landwirtschaftliche Nutzung. Gleiches gilt entsprechend für gartenbauliche Nutzungen.

Bei der Gefährdungsabschätzung des Pfades Boden-Nutzpflanze sind folgende Punkte zu klären:

Welche Gefahren gehen im konkreten Fall von den im Boden vorhandenen Schadstoffen für Nahrungs- und Futterpflanzen aus? Wie sind diese Gefahren zu beurteilen? Welche Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen können auf kontaminierten Flächen im Vorfeld technischer Maßnahmen zum Schutz der darauf wachsenden Nutzpflanzen ergriffen werden?

Die fachliche Bewertung obliegt dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten.

- Wirkpfad Boden-Mensch

Ein Kontakt mit dem Boden kann durch die alltägliche Nutzung wie Sport, Spielen, Wohnen und Arbeiten stattfinden. Dabei steht beim Wirkungspfad Boden-Mensch (direkter Kontakt) die orale Aufnahme insbesondere bei Kleinkindern auf Kinderspielflächen, Wohngebieten sowie Park- und Freizeitanlagen, und die inhalative Aufnahme von aufgewirbelten Bodenpartikeln vor allem bei Erwachsenen auf Industrie- und Gewerbegrundstücken im Vordergrund.

Die fachliche Bewertung obliegt dem Gesundheitsamt.

- Gefährdungsbeurteilung

Ob tatsächliche eine Gefährdung vorliegt, hängt ganz wesentlich davon ab, wie große der Abstand zwischen Belastungen und Oberfläche ist. Der Gesetzgeber hat daher pauschalisierte Werte zur Gefährdungsbeurteilung in der Bundesbodenschutzverordnung festgelegt.

Im vorliegenden Altlastenfall wurde bereits der Oberboden mit einer Mächtigkeit von bis zu 3 Metern flächig auf dem Grundstück abgetragen. Auffüllungen bis zum ursprünglichen Geländeneiveau erfolgen im Rahmen der Baumaßnahmen. Damit ist eine „saubere“ Deckschicht von rund 3 Metern vorhanden.

Die Mindestabstände werden daher im Fall des Wirkpfads Boden-Mensch um das 10-fache überschritten, die des Wirkpfads Boden Nutzpflanze um das 5-fache.

Entsprechende positive Stellungnahmen der beiden Fachbehörden liegen vor.

Es wird gefordert:

- a) Die ursprünglichen Sanierungsmaßnahmen vor einer Bebauung abzuschließen und alle Sanierungsmöglichkeiten auszuschöpfen. Eine evt. vorliegende Unverhältnismäßigkeit sei durch unabhängige Gutachten zu belegen. Die erwähnten und vorliegenden Gutachten bestätigen bereits, dass im Rahmen der Verhältnismäßigkeit alles Mögliche getan und veranlasst wurde. Weitere Sanierungsmaßnahmen würden keine signifikante Verbesserung bringen. Es kann beim Grundwassermonitoring wegen der verbliebenen Restbelastung und dem dadurch veranlassten Erlass der Allgemeinverfügung nur noch darum gehen, zum einen die Entwicklung zu beobachten, rechtzeitig und umfassend zu dokumentieren und zum baldigst möglichen Zeitpunkt die Allgemeinverfügung aufzuheben.
- b) Der Nachweis, ab welcher Höhenkote (389,7 m ü.NN) keine signifikanten grundwassergefährdenden Altlasten mehr vorliegen, ist im entsprechenden Gutachten vom 18.11.2019 enthalten. Dieser Kote folgt die Festsetzung der Höhenlage eben der - künftigen – Sauberkeitsschicht.
- c) Grundsätzlich werden alle Gutachten, die im Zusammenhang mit der Altlastensanierung erstellt wurden und falls notwendig künftig noch erstellt werden vom Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz bewertet.
Inwieweit das Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz, SG Umweltschutz, dass angesprochene Gutachten durch Beauftragung eines weiteren Gutachtens verifizieren lässt, liegt in der Entscheidungsbefugnis der Behörde.
- d) Das Wasserwirtschaftsamt Landshut ist als Fachbehörde eng in die gesamten Vorgänge eingebunden und verfügt amtsintern über den erforderlichen Sachverstand zur Beurteilung der Notwendigkeit ergänzender Gutachten.
- e) Grundsätzlich richtet sich bei allen Bauvorhaben die Zulässigkeit zur Verwendung von Baustoffen nach den jeweils geltenden diesbezüglichen technischen Vorschriften und Regelungen, insbesondere der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) die Schutz bieten soll vor aus ortsfesten Anlagen (z.B. Keller, Fundamente, Tiefgaragen u.ä.) freigesetzten wassergefährdenden Stoffen.
Eine Mobilisierung des im Boden verbliebenen Rest-PCBs kann zunächst durch das Bewegen von Aushubmaterial erfolgen. Dies berücksichtigend bestimmt die Planung bereits die Unterkante der Sauberkeitsschicht. Bis zu diesem Tiefenhorizont wurde die Bodensanierung durchgeführt. Eine weitere Möglichkeit der Mobilisierung besteht durch den Grundwassereintrag und –transport. Wenn im Grundwasser gebaut wird, ist hierfür eine Genehmigung erforderlich. Dies geschieht durch stellen eines Wasserrechtsantrags. Die Fachbehörde prüft dann eigenständig, ob zum Nachweis der Unbedenklichkeit weiterführende Gutachten erforderlich und vorzulegen sind.
- f) Die Höhenlage für die Unterkante der Sauberkeitsschicht wurde auf 389,7 m ü.NN bestimmt. Um diese Sauberkeitsschicht herzustellen werden die Aushubarbeiten diese Höhenkote nur minimal um wenige Zentimeter unterschreiten.
Der mittlere im Geotechnischen Bericht vom 18.09.2019) angegebene Grundwasserspiegel liegt bei 389,5 m ü. NN, der höchste GW-Stand bei 391,5 m ü.NN (inkl. 50 cm Sicherheitszuschlag). Normale Grundwasserverhältnisse voraussetzend, sollte es damit im Rahmen der Erdarbeiten zu keinen Eingriffen in das Grundwasser kommen.
Sollte das Grundwasser während der Bauarbeiten aufgrund heftiger Niederschläge vorübergehend ansteigen, werden die entsprechenden Arbeiten für diesen Zeitraum unterbrochen.
- g) Das Bayerische Landesamt für Umwelt (LfU) führt nach Art. 3 Abs. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) das sogenannte Altlastenkataster. Über die Entlassung einer Fläche aus diesem Verzeichnis entscheidet die Kreisverwaltungsbehörde, im vorliegenden Fall das Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz der kreisfreien Stadt Landshut.
- h) Die im Zusammenhang mit der Bauleitplanung erstellten Gutachten sind als Verfahrensunterlagen Bestandteil der Planungen und somit im Zeitraum der öffentlichen Auslegung für jedermann einsehbar. Die Gutachten enthalten an ihrem Ende eine kurze allgemeinverständliche Zusammenfassung.
- i) Die in der Zeit vom 16.07.2019 bis 23.08.2019 durchgeführte Beteiligung der Öffentlichkeit stellt nur einen von mehreren Verfahrensschritten bei der Aufstellung von Bebauungsplänen dar. Vorrangig dient die gem. § 3 Abs.1 BauGB durchgeführte Beteiligung der Information der Bürger und im Rückfluss auch der Planungsbehörde.

Während aller Beteiligungszeiträume steht es jedermann frei sich durch Einsichtnahme in die Akten Kenntnis der Planung und der einschlägigen Gutachten zu verschaffen.

Das Baugesetzbuch (BauGB) schreibt in § 3 Abs.2 die formelle öffentliche Auslegung für die Dauer eines Monats vor. Dieser Zeitraum ist als Regelzeitraum anzusehen. Es steht im Ermessen des Amtes für Stadtentwicklung und Stadtplanung der Stadt Landshut diesen Zeitraum zu verlängern.

j) Die Untersuchung des Grundwassers der Anwohner wurde erstmals 2019 vorgenommen und wird alle 2 Jahre wiederholt. Die letzte Probenentnahme erfolgte im August 2023. Die Entnahmen werden von Mitarbeitern der Stadt Landshut vorgenommen. Die Untersuchung der Proben geschieht durch ein von der Stadt Landshut beauftragtes Labor.

Die Durchführung von Bodenuntersuchungen in Bereichen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans / Deckblatts vor Beginn und nach Abschluss der Bauarbeiten ist über den Inhalt des Bebauungsplans nicht regelbar. Sie kann allenfalls im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages vereinbart werden oder individuell im konkreten Verdachtsfall.

k) Der gutachterliche Vergleich, ob die Deckblatt-Änderung das PCB-Grundwasserproblem besser löst als der rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahre 2014 wird nicht zielführend sein. Der Bebauungsplan aus dem Jahr 2014 ist rechtskräftig und auf seiner Basis und auf Basis der darin enthaltenen Festsetzungen dürfte damit gebaut werden. Für die aktuelle Deckblatt-Änderung bietet das laufende Verfahren mit Beteiligung aller zuständigen Fachbehörden Gelegenheit zur Prüfung.

Im Übrigen dienen weder der Bebauungsplan noch das Deckblatt hierzu der Lösung des PCB-Grundwasserproblems. Dieses Problem ist außerhalb der Bauleitplanung zu lösen. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wird geprüft inwieweit die Planung zu unzumutbaren Beeinträchtigungen führt.

l) Das laufende Aufstellungsverfahren für das Deckblatt 1 zum Bebauungsplan 02-34 folgt den diesbezüglichen Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB). Ein Einfluss auf das Abstimmungsverhalten der Mitglieder des Stadtrats ist nicht möglich.

Bezüglich der Thematik der Wertminderung wird darauf hingewiesen, dass ein eventueller Einfluss auf den Verkehrswert der betroffenen Grundstücke durch einen Bebauungsplan für sich genommen kein Kriterium für die Abwägungserheblichkeit ist. Es kommt auf die zu erwartenden tatsächlichen Beeinträchtigungen an, wie z.B. eine etwaige Reduzierung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung auf dem betroffenen Grundstück (BVerwG, Beschluss vom 09.02.1995, NVwZ 1995, 895).

8. Es werden Bedenken gegen Rechtmäßigkeit der Änderung des Bebauungsplanes im sogenannten beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geäußert.

Die gesetzlichen Vorgaben für die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes 02-34 durch Deckblatt 1 durch ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ sind gegeben. Die geplante Grundfläche aller geplanten Gebäude liegt zusammengekommen (mit GRZ 1 = ca. 4.199 m² und GRZ 2 = ca. 9.223 m²) deutlich unter der Höchstgrenze von 20.000 m². Die in den, in der Stellungnahme zitierten Paragraphen § 1 Abs. 6 Nr. 7a und § 2 Abs. 4 BauGB beziehen gerade nicht auf ein Verfahren der Innenentwicklung. Die Belange, die in einer formellen Umweltprüfung abzuarbeiten sind, bleiben auch in einem Verfahren der Innenentwicklung unverändert abwägungserheblich (hier: § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a), c), e), h) und i) BauGB). Es ergeben sich bei einem Verfahren der Innenentwicklung somit keine materiellen Änderungen gegenüber einem regulären Verfahren mit Umweltprüfung. Der § 13a BauGB schließt das Verfahren der Innenentwicklung nur bei Belangen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b) (Natura2000-Gebiete) aus.

9. Gegenüber der in der Zeit vom 16.07.2019 bis zum 23.08.2019 ausgelegten Planung wurde die Bebauungsdichte um rd. 13,3 % (um ca. 2.140 m² Geschoßfläche) reduziert. Im Nordosten des Geltungsbereiches (Baufelder 7 – 9) wurden die Gebäudehöhen zurückgenommen. Anstelle der hier geplanten Mehrfamilienhäuser mit 3 – 4 Vollgeschossen sollen nunmehr 11 Reihenhäuser mit 2 – 3 Vollgeschossen errichtet werden. Die Anzahl der wahrgenommenen Baukörper bleibt gleich: 9 Mehrfamilienhäuser (Baufelder 1 -6 und 10 – 12) sowie 3

Reihenhausanlagen (Baufelder 7 – 9). Zum Rand und damit nach außen wirksam gegenüber der Nachbarbebauung wirksam sind 3 Baukörper im Osten und ebenfalls 3 Baukörper im Westen des Baugebiets.

Die Wertung als „Kasernenbauweise“ stellt eine subjektive Betrachtungsweise dar, auf die keiner weiteren Abwägung bedarf.

Die Aufschüttung / Erhöhung des Baugebietes ergibt sich aus der Festsetzung der Unterkante der Sauberkeitsschicht auf 389,7 m ü.NN und den üblichen Anforderungen an die Bauwerkskonstruktion. Die Erhöhung wird zu den Rändern des Baugebiets zum Kreuzeckweg im Osten und zum Abzweig der Klötzlmüllerstraße im Westen als Übergang gestaltet. Ihre max. Höhe wird nach außen hin nur sehr untergeordnet in Erscheinung treten. Zumal auch innerhalb des Baugebietes alle Übergänge fließend ausgeführt werden.

Ob durch die Planung eine „grobe Verletzung der allgemeinen Grundlagen des guten Städtebaus“ grob verletzt werden, entzieht sich der Abwägung, da im Einspruch die Grundsätze nicht definiert werden.

Jede Bauleitplanung hat so zu erfolgen, dass negative Einflüsse auf die bestehende Nachbarschaft so weit wie möglich vermieden werden. Allgemein nachvollziehbar dürfte sein, dass jedwede Baumaßnahme zu einer Änderung des jeweiligen Umfeldes führt. Inwieweit diese Änderung negativ empfunden wird, stellt regelmäßig eine sehr subjektive Betrachtungsweise dar.

Die Feststellung der Wertigkeit eines Grundstücks liegt regelmäßig im Zuständigkeitsbereich der jeweiligen Eigentümer. Unbenommen hiervon ist eine mögliche Schadensersatzforderung gegenüber dem Verursacher.

Die Thematik der Wertminderung wurde bereits unter Punkt 7 abgehandelt.

10. Der durchgeführte Verfahrensschritt diene gerade der Ermittlung der Wünsche und Anregungen, und damit im weitesten Sinne der Interessen der Anwohner. Diese in die Planung einfließen zu lassen ohne ihre Kenntnis ist schlicht nicht möglich.
11. Die in der Zeit vom 16.07.2019 bis 23.08.2019 durchgeführte Beteiligung der Öffentlichkeit sollte gemäß § 3 Abs. 1 BauGB „möglichst frühzeitig“ erfolgen und „über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung“ unterrichten und informieren. Regelmäßig liegen zu diesem frühen Zeitpunkt noch nicht alle erforderlichen Gutachten vor. Im Nachgang zur angesprochenen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden, zum Teil bereits unter Berücksichtigung der aufgeworfenen Fragen und der geäußerten Bedenken und Anregungen, die folgenden Gutachten und gutachterlichen Berichte erstellt:
 - Geotechnischer Bericht Nr. B1907247 vom 18.09.2019, Büro GeoPlan, Osterhofen
 - BMI-Standort Klötzlmüllerstraße 140, Landshut PCB-Bodensanierung, Projekt Nr.: 0027473 vom 18.11.2019, ERM GmbH Neu-Isenburg
 - Klötzlmüllerstraße 140 – Humantoxikologische Beurteilung des Restbelastungen mit Polychlorierten Biphenylen (PCB) im Hinblick auf die relevanten Wirkungspfade, vom Dezember 2019, Dr. Gerd Rippen, Göttingen
 - Änderung des Bebauungsplanes 02/34 durch Deckblatt 1, Numerisches Grundwassermodell, vom 09.12.2019, Dr. Blasy – Dr. Øverland, Eching a. Ammersee
 - Verkehrsuntersuchung Klötzlmüllerviertel in Landshut, vom 18. 09.2020, Projekta Ingenieurgesellschaft, Auerbach
 - Immissionsschutztechnisches Gutachten, Schallimmissionsschutz, Projekt-Nr. LA-2321-03 / 2321-03_E01 vom 19.01.2022 Hooch & Partner Sachverständige PartG mbH, Landshut (dieses Gutachten bezieht sich bereits auf die vorliegende, geänderte, reduzierte Planung)
12. Aufgrund des mit anderen kreisangehörigen Städten generellen, geringen Flächenpotentials im Gebiet der kreisfreien Stadt Landshut müssen sich alle größeren Baumaßnahmen, hier: Wohnungsbau, auf die zur Verfügung stehenden Flächen konzentrieren. Im (geänderten) Deckblatt wurde die Anzahl der möglichen Wohnungen reduziert und das Angebotsspektrum um 11 Reihenhäuser erweitert. Die Nachfrage und das darauf reagierende Angebot - oder auch umgekehrt - stellen einen fließenden Prozess dar, der sich mit einzelnen, herausgegriffenen Zahlen nicht belegen lässt, sondern auf langfristiger Marktbeobachtung beruht.

13. Dem seit Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes 2013 / 2014 in Art und Umfang geänderten Bedarf und der daraus resultierenden Nachfrage wird mit der Deckblatt-Änderung Rechnung getragen. Im Zeitraum von 2013 bis 2022 stieg die Einwohnerzahl der Stadt um 9.278 Personen oder ca. 14 % von 66.179 (2013) auf 75.457 (2022). Die aktuellen Bevölkerungsprognosen (Quelle: Bayer. Landesamt für Statistik) gehen für die Stadt Landshut von einem weiteren Zuwachs bis 2030 um 11.821 Personen gegenüber dem Wert 2013 oder ca. 18 % auf ca. 78.000 Personen aus und weiter bis 2030 um 14.621 Personen oder ca. 22 % auf dann 80.800 Einwohner. Die Stadt Landshut ist wie alle anderen Kommunen auch kein in sich geschlossener Organismus. Jede Bevölkerungsveränderung beinhaltet ganz unterschiedliche Faktoren wie die Wirtschaftskraft und damit Anziehungskraft einer Kommune, ihr Freizeitangebot, Todes- und Geburtenraten usw. usw. Es ist nicht möglich Landshut von einer derartigen Entwicklung abzukoppeln. Inwieweit innerhalb eines solchen Prozesses individuelle Interessen berücksichtigt werden (können) ist eine politische Frage. Diese lässt sich nicht im Rahmen der Bauleitplanung beantworten. Bauleitplanung ist immer Vorsorge- und Reaktionsplanung.
14. Ein Bebauungsplan regelt immer nur die bauliche Entwicklung der Flächen innerhalb seines Geltungsbereichs. Über den Bebauungsplan hinaus gehende Planungen für ein ganzes Stadtviertel sind im Rahmen der Bauleitplanung nur im Flächennutzungsplan möglich. Die hier geforderte Gesamtplanung des Viertels stellt dem gegenüber jedoch eine gesonderte Strukturplanung dar. Diese wäre nur außerhalb der Bauleitplanung möglich und separat durchzuführen. Die Entscheidung hierüber obliegt den politischen Gremien.
15. Zur Ermittlung des Bedarfs an zusätzlichen Plätzen in Kinderkrippen, Kindergärten und Schulen werden regelmäßig statische Kennwerte herangezogen. Zudem wurden für das gesamte Stadtgebiet in den letzten Jahren Schulbedarfs- und Kita-Bedarfspläne erstellt bzw. werden noch erstellt. Der diesbezügliche Bedarf wird in der Begründung wiedergegeben (siehe Ziffer 11.1). Er dient der planenden Kommune als Hinweis welche Einrichtungen u.U. zu erweitern sind und welche noch über ausreichende Kapazität verfügen. Pläne und eigene Gutachten hierzu werden generell nicht erstellt.
16. Aufgrund der notwendigen Anpassung des Geltungsbereichs an den des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 02-32 liegt die im Bebauungsplan Nr. 02-34 bisher nördlich des Kreuzeckweges festgesetzte Spielplatzfläche nicht mehr im Geltungsbereich des Deckblatts zum Bebauungsplan Nr. 02-34. Die Fläche ist in die Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan Nr. 02-32 integriert.
- Die Ausweisung eines öffentlichen Spielplatzes ist eine freiwillige Aufgabe der Gemeinde. Bei öffentlichen Spielplätzen handelt es sich um öffentliche Einrichtungen der Gemeinden für die allgemeine Nutzung. Eine Verpflichtung zur Ausweisung eines öffentlichen Spielplatzes besteht nach Auskunft des Staatsministeriums des Innern, für Sport und Integration nicht. (sinngemäß aus Antwort des Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr im Einvernehmen mit dem Staatsministerium des Innern, für Sport und Integration auf die „Schriftliche Anfrage“ der Abgeordneten Kerstin Celina und Stephanie Schuhknecht, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, Drucksache Nr. 18/22476 des Bayer. Landtags vom 09.08.2022). Insoweit existiert gar kein gesetzlicher Rahmen an dem sich die Stadt Landshut bei der Ausweisung öffentlicher Spielplätze orientieren könnte. Die Notwendigkeit zur Errichtung und die erforderliche Größe privater Spielflächen richtet sich nach den Vorschriften der bayerischen Bauordnung (BayBO) in Verbindung mit den Maßgaben der Freiflächen- und Gestaltungssatzung der Stadt Landshut.
17. Das Baugelände war bis zur Aufgabe seiner industriellen Nutzung nahezu zu 100 % versiegelt. Dem gegenüber stellt die jetzige Planung eine erhebliche Verbesserung dar. Insgesamt wird durch mehrere Maßnahmen die Pufferfähigkeit für Niederschlagswasser gefördert wie durch die Festsetzung eines erhöhten Aufbaus bei der Dachbegrünung. Im Zuge der detaillierten Freiflächenplanung werden die Abflüsse für das Niederschlagswasser genau betrachtet und

geprüft, wo ggfs. zusätzliche Maßnahme zur Rückhaltung, zum Abfluss oder zur Pufferung gegeben und/oder notwendig sind. Ziel wird sein, dem vorhandenen (Mischwasser-)Kanal kein Niederschlagswasser zuzuführen, was den Vorgaben der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) entspricht, die in § 15 Abs. 2 Ziffer 6 die Einleitung von Grund-, Quell- und Sickerwasser in die öffentliche Entwässerungsanlage verbietet. Das Deckblatt zum Bebauungsplan enthält ca. 3.742 m² private und ca. 1.260 m² öffentliche Grünflächen. Je 300 m² Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen. Auf den künftigen privaten Flächen sind folgerichtig 65 Bäume als „zu pflanzen“ festgesetzt. Zusätzlich sind im Bereich der öffentlichen Grünflächen, hier vor allem den Klötzlmühlbach begleitend, 19 Bäume zu pflanzen. Es darf davon ausgegangen werden, dass die im Bereich der privaten Freiflächen durch die übliche gärtnerische Gestaltung weitere Pflanzmaßnahmen, dann vorrangig durch Sträucher, erfolgen werden.


mit Benachrichtigung vom 03.08.2019

siehe Anlage 8

Beschluss: 11 : 0

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Dem seit Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes 2013 / 2014 in Art und Umfang geänderten Bedarf und der daraus resultierenden Nachfrage wird mit der Deckblatt-Änderung Rechnung getragen.

In Kombination mit dem relativ geringen Flächenpotential der kreisfreien Stadt Landshut und der Verpflichtung zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden ist die angestrebte Verdichtung notwendig und vertretbar.

Gegenüber der in der Zeit vom 16.07.2019 bis 23.08.2019 ausgelegten Planung wurde die Bebauungsdichte um rd. 13,3 % (= ca. 2.140 m² Geschoßfläche) reduziert. Im Nordosten des Geltungsbereiches (Baufelder 7 – 9) wurden die Gebäudehöhen zurückgenommen. Anstelle der hier bisher geplanten Mehrfamilienhäuser mit 3 - 4 Vollgeschossen sollen hier nunmehr Reihenhäuser mit 2 – 3 Vollgeschossen errichtet werden. Die geplante Bebauungsdichte folgt der Befriedigung der prognostizierten Nachfrage nach Wohnraum.

Das Baugelände war bis zur Aufgabe seiner industriellen Nutzung nahezu zu 100 % versiegelt. Dem gegenüber stellt die jetzige Planung eine erhebliche Verbesserung dar. Das Maß der zulässigen Versiegelung wird über die Festsetzung der sog. Grundflächen geregelt. Die Art und Weise ihrer Ermittlung regeln die §§ 16, 17 und 19 der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Die in § 17 vorgegebenen Obergrenzen werden im vorliegenden Deckblatt eingehalten.

Die Auswirkungen der geplanten Tiefgaragen auf das Grundwasser und den Grundwasserstrom wurden im „Numerischen Grundwassermodell“ von Dr. Blasy – Dr. Øverland vom 09.12.2019 untersucht. Darin wurde der Einfluss der geplanten Tiefgaragen auf die Grundwasserströmung und einen möglichen Aufstau betrachtet und festgestellt, dass die beiden Tiefgaragenkomplexe „keine Abhilfemaßnahmen zur weiteren Verminderung der Auswirkungen“ erforderlich machen“. Die sich aus den Berechnungen im genannten Gutachten ergebenden Auswirkungen bewegen sich im Bereich weniger Zentimeter. Ein Bodengutachten wurde erstellt und liegt als „Geotechnischer Bericht Nr. B1907247“ vom 18.09.2019 (Verfasser: GeoPlan, Osterhofen) vor.

Die Notwendigkeit zur Durchführung eines Beweissicherungsverfahrens ergibt sich aus der jeweils gewählten Konstruktionsweise und damit zusammenhängend aus der Schwere des Eingriffs in den Baugrund. Sie liegt im Zuständigkeitsbereich des jeweiligen Bauherrn. Dem allgemein gültigen Verursacherprinzip folgend haftet der Bauherr oder die von ihm beauftragte

ausführende Firma für durch seine Baumaßnahme verursachte Schäden an benachbarten Gebäuden.

Die geforderten Grundwasser-Messstellen wurden im Zusammenhang mit dem Grundwassermonitoring eingerichtet.

Die Auswirkungen des planungsbedingten steigenden künftigen Verkehrsaufkommens wurde in der „Verkehrsuntersuchung Klötzlmüllerviertel in Landshut“ vom 18.09.2020 der Projekta-Ingenieurgesellschaft, Auerbach und in einem „Immissionsschutztechnisches Gutachten, Schallimmissionsschutz, Projekt-Nr. LA-2321-03 / 2321-03_E01 vom 19.01.2022 durch das Büro Hooch & Partner Sachverständige PartG mbH, Landshut untersucht. Letzteres Gutachten bezieht sich bereits auf die vorliegende, geänderte, reduzierte Planung.

In der o.g. Verkehrsuntersuchung Klötzlmüllerviertel in Landshut“ der Projekta – Ingenieurgesellschaft, Auerbach vom 18.09.2020 werden auch die Auswirkungen des Neuverkehrs in Verbindung mit dem bereits bestehenden Verkehrsaufkommen untersucht und bewertet. Die Gutachter kommen für den Kreuzeckweg zu folgendem Ergebnis: „Ableitend aus den (*im Gutachten*) beschriebenen Maßnahmen würde sich unter verkehrsplanerischen Aspekten der verkehrsberuhigte Bereich als die zu favorisierende Variante herauskristallisieren. Insbesondere die Kombination aus

- Geschwindigkeitsbeschränkung (Schrittgeschwindigkeit)
- Parkverbot (eventuell nur an ausgewiesenen Stellplätzen könnte Parken erlaubt sein)
- Gegenseitige Rücksichtnahme zwischen Fußgängern, Radfahrern und dem Kfz-Verkehr führt zu einer dem Wohnquartier bzw. des Wohnweges angemessenen Planung. Einhergehend ist dadurch eine Steigerung der Aufenthaltsqualität für Fußgänger im Straßenraum aber auch der Wohnqualität im Umfeld (Lärmreduzierung) Rechnung getragen.

Zu berücksichtigen ist dabei die Schaffung von Kfz-Stellplätzen für Besucherverkehr der geplanten Wohnanlagen als auch Verkehr aus den bestehenden Wohnparzellen am Kreuzeckweg“.

Die im Einspruch monierten Tiefgaragenein- und -ausfahrten zum Kreuzeckweg hin wurden ganz aufgegeben und werden nicht mehr weiterverfolgt.

Der Kreuzeckweg kann und soll nicht als „Hauptzufahrtsstraße“ für das neue Baugebiet dienen. Die Hauptanbindung an das städtische Verkehrsnetz erfolgt über die ausreichend dimensionierte Klötzlmüllerstraße.


Mit Schreiben vom 08.08.2019

Siehe Anlage 9

Beschluss: 11 : 0

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Dem seit Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes 2013 / 2014 in Art und Umfang geänderten Bedarf und der daraus resultierenden Nachfrage wird mit der Deckblatt-Änderung Rechnung getragen.

In Kombination mit dem relativ geringen Flächenpotential der kreisfreien Stadt Landshut und der Verpflichtung zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden ist die angestrebte Verdichtung notwendig und vertretbar.

Gegenüber der in der Zeit vom 16.07.2019 bis 23.08.2019 ausgelegten Planung wurde die Bebauungsdichte um rd. 13,3 % (= ca. 2.140 m² Geschoßfläche) reduziert. Im Nordosten des Geltungsbereiches (Baufelder 7 – 9) wurden die Gebäudehöhen zurückgenommen. Anstelle der hier bisher geplanten Mehrfamilienhäuser mit 3 -4 Vollgeschossen sollen hier nunmehr

Reihenhäuser mit 2 – 3 Vollgeschossen errichtet werden. Die geplante Bebauungsdichte folgt der Befriedigung der prognostizierten Nachfrage nach Wohnraum.

Das Baugelände war bis zur Aufgabe seiner industriellen Nutzung nahezu zu 100 % versiegelt. Dem gegenüber stellt die jetzige Planung eine erhebliche Verbesserung dar. Das Maß der zulässigen Versiegelung wird über die Festsetzung der sog. Grundflächen geregelt. Die Art und Weise ihrer Ermittlung regeln die §§ 16, 17 und 19 der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Die in § 17 vorgegebenen Obergrenzen werden im vorliegenden Deckblatt eingehalten.

Die Auswirkungen der geplanten Tiefgaragen auf das Grundwasser und den Grundwasserstrom wurden im „Numerischen Grundwassermodell“ von Dr. Blasy – Dr. Øverland vom 09.12.2019 untersucht. Darin wurde der Einfluss der geplanten Tiefgaragen auf die Grundwasserströmung und einen möglichen Aufstau betrachtet und festgestellt, dass die beiden Tiefgaragenkomplexe „keine Abhilfemaßnahmen zur weiteren Verminderung der Auswirkungen“ erforderlich machen“. Die sich aus den Berechnungen im genannten Gutachten ergebenden Auswirkungen bewegen sich im Bereich weniger Zentimeter. Ein Bodengutachten wurde erstellt und liegt als „Geotechnischer Bericht Nr. B1907247“ vom 18.09.2019 (Verfasser: GeoPlan, Osterhofen) vor.

Die Notwendigkeit zur Durchführung eines Beweissicherungsverfahrens ergibt sich aus der jeweils gewählten Konstruktionsweise und damit zusammenhängend aus der Schwere des Eingriffs in den Baugrund. Sie liegt im Zuständigkeitsbereich des jeweiligen Bauherrn. Dem allgemein gültigen Verursacherprinzip folgend haftet der Bauherr oder die von ihm beauftragte ausführende Firma für durch seine Baumaßnahme verursachte Schäden an benachbarten Gebäuden.

Die geforderten Grundwasser-Messstellen wurden im Zusammenhang mit dem Grundwassermonitoring eingerichtet.

Die Auswirkungen des planungsbedingten steigenden künftigen Verkehrsaufkommens wurde in der „Verkehrsuntersuchung Klötzlmüllerviertel in Landshut“ vom 18.09.2020 der Projekta-Ingenieurgesellschaft, Auerbach und in einem „Immissionsschutztechnisches Gutachten, Schallimmissionsschutz, Projekt-Nr. LA-2321-03 / 2321-03_E01 vom 19.01.2022 durch das Büro Hooek & Partner Sachverständige PartG mbH, Landshut untersucht. Letzteres Gutachten bezieht sich bereits auf die vorliegende, geänderte, reduzierte Planung.

In der o.g. Verkehrsuntersuchung Klötzlmüllerviertel in Landshut“ der Projekta – Ingenieurgesellschaft, Auerbach vom 18.09.2020 werden auch die Auswirkungen des Neuverkehrs in Verbindung mit dem bereits bestehenden Verkehrsaufkommen untersucht und bewertet. Die Gutachter kommen für den Kreuzeckweg zu folgendem Ergebnis: „Ableitend aus den (*im Gutachten*) beschriebenen Maßnahmen würde sich unter verkehrsplanerischen Aspekten der verkehrsberuhigte Bereich als die zu favorisierende Variante herauskristallisieren. Insbesondere die Kombination aus

- Geschwindigkeitsbeschränkung (Schrittgeschwindigkeit)
- Parkverbot (eventuell nur an ausgewiesenen Stellplätzen könnte Parken erlaubt sein)
- Gegenseitige Rücksichtnahme zwischen Fußgängern, Radfahrern und dem Kfz-Verkehr führt zu einer dem Wohnquartier bzw. des Wohnweges angemessenen Planung. Einhergehend ist dadurch eine Steigerung der Aufenthaltsqualität für Fußgänger im Straßenraum aber auch der Wohnqualität im Umfeld (Lärmreduzierung) Rechnung getragen.

Zu berücksichtigen ist dabei die Schaffung von Kfz-Stellplätzen für Besucherverkehr der geplanten Wohnanlagen als auch Verkehr aus den bestehenden Wohnparzellen am Kreuzeckweg“.

Die im Einspruch monierten Tiefgaragenein- und -ausfahrten zum Kreuzeckweg hin wurden ganz aufgegeben und werden nicht mehr weiterverfolgt.

Der Kreuzeckweg kann und soll nicht als „Hauptzufahrtsstraße“ für das neue Baugebiet dienen. Die Hauptanbindung an das städtische Verkehrsnetz erfolgt über die ausreichend dimensionierte Klötzlmüllerstraße.

Die geplante Anzahl an Kfz-Stellplätzen für Anwohner und Besucher richtet sich i.d.R. nach der Stellplatzsatzung (StPlS) der Stadt Landshut vom 11.05.2015, zuletzt geändert durch Satzung vom 16.11.2020. Zusätzlich zu den Kfz-Stellplätzen werden den jeweiligen Mehrfamilienhäusern auch zugeordnete Fahrrad-Abstellflächen und -plätze geschaffen.

In der Sitzung vom 07.03.2024 hat der Bausenat einer Reduzierung der nach der Stellplatzsatzung nachzuweisenden KFZ-Stellplätze zugestimmt. Im Gegenzug wird die Anzahl der Fahrrad-Abstellplätze erhöht. Grundlage für die Reduzierung wird ein Mobilitätskonzept sein. Das Mobilitätskonzept beruht auf der vorliegenden Bauleitplanung, den örtlichen, infrastrukturellen Gegebenheiten im näheren und mittleren Umfeld sowie der topografischen Situation. Ziel des Konzeptes ist die Reduzierung des KFZ-Individualverkehrs, der von den künftigen Bewohnern des neuen Baugebietes ausgelöst werden wird und damit die Reduzierung der Anzahl sowohl der nach den geltenden Satzungen und Vorschriften nachzuweisenden KFZ-Stellplätze und auch der tatsächlich benötigten Stellplätze. Damit einher geht eine Akzeptanz- und Attraktivitätssteigerung hinsichtlich des ÖPNVs und des Fahrradverkehrs.

Im Wirkungsbereich des Mobilitätskonzeptes kommt es nach baulicher und organisatorischer Umsetzung der formulierten Maßnahmen für die bereits vorhandenen und die neu hinzu-ziehenden Anwohner zu einer Reduzierung durch Lärm und Staub, einer Reduzierung der Versiegelung der Bodenoberfläche, zu einer Verbesserung hinsichtlich der Versickerung von Niederschlägen und zu einer Abnahme der Gefährdung durch den KFZ-Verkehr. Die Anzahl der oberirdischen Stellplätze und die Ausdehnung der Tiefgaragen wird verkleinert. Die dadurch freiwerdenden Flächen tragen zu einer Verbesserung des Wohnumfeldes bei.

Die Auswirkungen auf die Luftqualität (CO₂, Feinstaub etc.) bei Verwirklichung der Neuplanung wurden nicht separat untersucht, da es zum jetzigen Verfahrenszeitpunkt von der hierfür zuständigen Unteren Immissionsschutzbehörde nicht gefordert wurde. Die zum Einsatz kommenden Baustoffe und Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung müssen generell eine Zulassung aufweisen, damit sie eingebaut und betrieben werden dürfen.

Das Aufstellungsverfahren für einen Bebauungsplan regelt das BauGB. Die gleichen Verfahrensvorschriften gelten für Deckblatt. Im vorliegenden Fall bestehen hiervon keine Abweichungen. Jedes Verfahren beginnt mit der 1. Sitzung!

Der rechtskräftige Bebauungsplan wird wie vor erläutert durch ein den gesetzlichen Regelungen entsprechenden Verfahren geändert. Die Fachbehörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange und die Öffentlichkeit werden zu den im Verfahren vorgesehen Planungsschritten beteiligt. Trägerin der Planungshoheit ist die Stadt Landshut. Diese entscheidet letztlich mit den politischen Gremien über Inhalt und Zustandekommen des Plans.

Die in der Zeit vom 16.07.2019 bis 23.08.2019 durchgeführte Beteiligung der Öffentlichkeit sollte gemäß § 3 Abs. 1 BauGB „möglichst frühzeitig“ erfolgen und „über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung“ unterrichten und informieren. Regelmäßig liegen zu diesem frühen Zeitpunkt noch nicht alle erforderlichen Gutachten vor.

Im Nachgang zur angesprochenen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden, zum Teil bereits unter Berücksichtigung der aufgeworfenen Fragen und der geäußerten Bedenken und Anregungen, die folgenden Gutachten und gutachterlichen Berichte erstellt:

- Geotechnischer Bericht Nr. B1907247 vom 18.09.2019, Büro GeoPlan, Osterhofen
- BMI-Standort Klötzlmüllerstraße 140, Landshut PCB-Bodensanierung, Projekt Nr.: 0027473 vom 18.11.2019, ERM GmbH Neu-Isenburg
- Klötzlmüllerstraße 140 – Humantoxikologische Beurteilung des Restbelastungen mit Polychlorierten Biphenylen (PCB) im Hinblick auf die relevanten Wirkungspfade, vom Dezember 2019, Dr. Gerd Rippen, Göttingen
- Änderung des Bebauungsplanes 02/34 durch Deckblatt 1, Numerisches Grundwassermodell, vom 09.12.2019, Dr. Blasy – Dr. Øverland, Eching a. Ammersee
- Verkehrsuntersuchung Klötzlmüllerviertel in Landshut, vom 18. 09.2020, Projekta Ingenieurgesellschaft, Auerbach

- Immissionsschutztechnisches Gutachten, Schallimmissionsschutz, Projekt-Nr. LA-2321-03 / 2321-03_E01 vom 19.01.2022 Hooch & Partner Sachverständige PartG mbH, Landshut (dieses Gutachten bezieht sich bereits auf die vorliegende, geänderte, reduzierte Planung)

Grundsätzlich ist es jedem Bürger, ob aus Landshut oder aus anderen Regionen, freigestellt sich um den Erwerb von Grundstücken zu bemühen und diese dann entsprechend zu bebauen. Der Immobilienmarkt wird, wie jeder andere Markt auch, von Angebot und Nachfrage geregelt oder zumindest entscheidend beeinflusst. Dem seit Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes 2013 / 2014 in Art und Umfang geänderten Bedarf und der daraus resultierenden Nachfrage wird mit der Deckblatt-Änderung Rechnung getragen. Im Zeitraum von 2013 bis 2022 stieg die Einwohnerzahl der Stadt um 9.278 Personen oder ca. 14 % von 66.179 (2013) auf 75.457 (2022). Die aktuellen Bevölkerungsprognosen (Quelle: Bayer. Landesamt für Statistik) gehen für die Stadt Landshut von einem weiteren Zuwachs bis 2030 um 11.821 Personen gegenüber dem Wert 2013 oder ca. 18 % auf ca. 78.000 Personen aus und weiter bis 2030 um 14.621 Personen oder ca. 22 % auf dann 80.800 Einwohner. In Kombination mit dem vergleichsweise geringen Flächenpotential der kreisfreien Stadt Landshut und der Verpflichtung zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden ist die angestrebte Verdichtung notwendig und vertretbar. Zudem werden im Deckblatt Nr. 1 2.116 m² der zulässigen Geschossfläche nach der „Richtlinie zur Bereitstellung von Flächen für den sozialen Wohnungsbau (Landshuter Modell), Neufassung 2017“ dem geförderten Wohnungsbau vorbehalten.

Das Verbot an der Einrichtung von sog. Hausbrunnen sowie generell der Grundwassernutzung wurde durch die Allgemeinverfügung vom 04.03.2020 erreicht. Diese wurde am 16.12.2021 geändert und angepasst. Sie ist jedermann zugänglich. Im vorliegenden wird diese Allgemeinverfügung und die Folgen hieraus in den Abwägungsprozess mit eingestellt.

Der Klötzlmühlbach – und zwar der direkte Bachlauf mit seiner Uferzone – ist als Biotop ausgewiesen und nicht als flächiges Naturschutzgebiet. Durch die Schaffung eines deutlich verbreiterten bachbegleitenden Grünzuges, gegenüber der bisherigen industriellen Nutzung, wird die Biotopfunktion gestärkt.

Die Frage, wer im Falle eines durch die Neubebauung erlittenen Schadens in Regress genommen werden kann, bedarf einer juristischen Prüfung des jeweiligen Einzelfalls und entzieht sich insoweit der Abwägung aus dem Bereich der Bauleitplanung. Grundsätzlich ist zur Thematik der Wertminderung aber anzuführen, dass ein eventueller Einfluss auf den Verkehrswert der betroffenen Grundstücke durch einen Bebauungsplan für sich genommen kein Kriterium für die Abwägungserheblichkeit ist. Es kommt auf die zu erwartenden tatsächlichen Beeinträchtigungen an, wie z.B. eine etwaige Reduzierung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung auf dem betroffenen Grundstück (BVerwG, Beschluss vom 09.02.1995, NVwZ 1995, 895).


mit Benachrichtigung vom 14.08.2019

siehe Anlage 10

Beschluss: 11 : 0

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Das Maß der zulässigen Versiegelung wird über die Festsetzung der sog. Grundflächen geregelt. Die Art und Weise ihrer Ermittlung regeln die §§ 16, 17 und 19 der

Baunutzungsverordnung (BauNVO). Die in § 17 vorgegebenen Obergrenzen werden im vorliegenden Deckblatt eingehalten.

Die Auswirkungen der geplanten Tiefgaragen auf das Grundwasser und den Grundwasserstrom wurden im „Numerischen Grundwassermodell“ von Dr. Blasy – Dr. Øverland vom 09.12.2019 untersucht. Darin wurde der Einfluss der geplanten Tiefgaragen auf die Grundwasserströmung und einen möglichen Aufstau betrachtet und festgestellt, dass die beiden Tiefgaragenkomplexe „keine Abhilfemaßnahmen zur weiteren Verminderung der Auswirkungen“ erforderlich machen“. Die sich aus den Berechnungen im genannten Gutachten ergebenden Auswirkungen bewegen sich im Bereich weniger Zentimeter. Ein Bodengutachten wurde erstellt und liegt als „Geotechnischer Bericht Nr. B1907247“ vom 18.09.2019 (Verfasser: GeoPlan, Osterhofen) vor.

Die Notwendigkeit zur Durchführung eines Beweissicherungsverfahrens ergibt sich aus der jeweils gewählten Konstruktionsweise und damit zusammenhängend aus der Schwere des Eingriffs in den Baugrund. Sie liegt im Zuständigkeitsbereich des jeweiligen Bauherrn. Dem allgemein gültigen Verursacherprinzip folgend haftet der Bauherr oder die von ihm beauftragte ausführende Firma für durch seine Baumaßnahme verursachte Schäden an benachbarten Gebäuden.

Die geforderten Grundwasser-Messstellen wurden im Zusammenhang mit dem Grundwassermonitoring eingerichtet.

Bereits im Aufstellungsverfahren zum rechtskräftigen Bebauungsplan 02-34 wurde in den Verfahrensschritten nach § 3 Abs. 1 und 2 BauGB über die am Grundstück 2329 vorliegende Altlasten-Situation informiert bzw. stand für Interessierte die Möglichkeit zur Information offen. Nach Vorliegen weiterer Gutachten und daraus resultierender Erkenntnisse wurden die Anwohner in einer eigenen Informationsveranstaltung am 11.12.2019 informiert.

Dem seit Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes 2013 / 2014 in Art und Umfang geänderten Bedarf und der daraus resultierenden Nachfrage wird mit der Deckblatt-Änderung Rechnung getragen. Im Zeitraum von 2013 bis 2022 stieg die Einwohnerzahl der Stadt um 9.278 Personen oder ca. 14 % von 66.179 (2013) auf 75.457 (2022). Die aktuellen Bevölkerungsprognosen (Quelle: Bayer. Landesamt für Statistik) gehen für die Stadt Landshut von einem weiteren Zuwachs bis 2030 um 11.821 Personen gegenüber dem Wert 2013 oder ca. 18 % auf ca. 78.000 Personen aus und weiter bis 2030 um 14.621 Personen oder ca. 22 % auf dann 80.800 Einwohner. In Kombination mit dem vergleichsweise geringen Flächenpotential der kreisfreien Stadt Landshut und der Verpflichtung zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden ist die angestrebte Verdichtung notwendig und vertretbar.

Die geplante Anzahl an Kfz-Stellplätzen richtet sich dabei i.d.R. nach der Stellplatzsatzung (StPIS) der Stadt Landshut vom 11.05.2015, zuletzt geändert durch Satzung vom 16.11.2020. Zusätzlich zu den Kfz-Stellplätzen werden den jeweiligen Mehrfamilienhäusern auch zugeordnete Fahrrad-Abstellflächen und -plätze geschaffen. Das Baugebiet ist gut an das Netz des ÖPNV angebunden. Die Innenstadt, alle Schulen, der Landshuter Hauptbahnhof und die weit aus meisten sonstigen Infrastruktureinrichtungen sind wegen des ebenen Geländes gut auch mit dem Fahrrad erreichbar.

In der Sitzung vom 07.03.2024 hat der Bausenat daher einer Reduzierung der nach der Stellplatzsatzung nachzuweisenden KFZ-Stellplätze zugestimmt. Im Gegenzug wird die Anzahl der Fahrrad-Abstellplätze erhöht. Grundlage für die Reduzierung wird ein Mobilitätskonzept sein. Das Mobilitätskonzept beruht auf der vorliegenden Bauleitplanung, den örtlichen, infrastrukturellen Gegebenheiten im näheren und mittleren Umfeld sowie der topografischen Situation. Ziel des Konzeptes ist die Reduzierung des KFZ-Individualverkehrs, der von den künftigen Bewohnern des neuen Baugebietes ausgelöst werden wird und damit die Reduzierung der Anzahl sowohl der nach den geltenden Satzungen und Vorschriften nachzuweisenden KFZ-Stellplätze und auch der tatsächlich benötigten Stellplätze. Damit einher geht eine Akzeptanz- und Attraktivitätssteigerung hinsichtlich des ÖPNVs und des Fahrradverkehrs.

Im Wirkungsbereich des Mobilitätskonzeptes kommt es nach baulicher und organisatorischer Umsetzung der formulierten Maßnahmen für die bereits vorhandenen und die neu hinzu-ziehenden Anwohner zu einer Reduzierung durch Lärm und Staub, einer Reduzierung der

Versiegelung der Bodenoberfläche, zu einer Verbesserung hinsichtlich der Versickerung von Niederschlägen und zu einer Abnahme der Gefährdung durch den KFZ-Verkehr. Die Anzahl der oberirdischen Stellplätze und die Ausdehnung der Tiefgaragen wird verkleinert. Die dadurch freiwerdenden Flächen tragen zu einer Verbesserung des Wohnumfeldes bei.

Ein Fehlverhalten der Nutzer - gleich welcher Einrichtung - lässt sich planerisch nicht fassen. Ob die neuen Bewohner die entstehenden Tiefgaragen oder die angebotenen sonstigen Stellplätze für Kfz und Fahrräder nutzen oder nicht entzieht sich dem Regelungsinhalt der Bauleitplanung.

Die Klötzlmüllerstraße ist und bleibt die Hauptanbindung des Viertels an das Straßennetz Landshuts und die Innenstadt. Verkehrslenkende Maßnahmen oder eine Umgestaltung der Klötzlmüllerstraße, z.B. durch Einrichten / Ausweisen eines separaten Fahrrad-Streifens, sind hierbei in einem eigenen Planungsprozess zu behandeln. In diesem Zusammenhang wird aber auf das Radverkehrskonzept 2020 verwiesen, welches das in der Stellungnahme genannte Problem aufgreift und Lösungsansätze aufzeigt (Verbot von Längsparkern entlang der Klötzlmüllerstraße, alternative Radwegführung entlang des Klötzlmühlbaches).

Die Auswirkungen des planungsbedingten steigenden künftigen Verkehrsaufkommens wurde in der „Verkehrsuntersuchung Klötzlmüllerviertel in Landshut“ vom 18.09.2020 der Projekta-Ingenieurgesellschaft, Auerbach untersucht.

Die Bauleitplanung hat keinen Einfluss auf die Einrichtung, den Unterhalt und die Taktung der Buslinien oder sonstigen Einrichtungen des ÖPNV. Hierzu wird auf das sich in Aufstellung befindliche Nahverkehrskonzept verwiesen.


mit Schreiben vom 14.08.2019

siehe Anlage 11

Beschluss: 11 : 0

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

1. Dem seit Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes 2013 / 2014 in Art und Umfang geänderten Bedarf und der daraus resultierenden Nachfrage wird mit der Deckblatt-Änderung Rechnung getragen. Im Zeitraum von 2013 bis 2022 stieg die Einwohnerzahl der Stadt um 9.278 Personen oder ca. 14 % von 66.179 (2013) auf 75.457 (2022). Die aktuellen Bevölkerungsprognosen (Quelle: Bayer. Landesamt für Statistik) gehen für die Stadt Landshut von einem weiteren Zuwachs bis 2030 um 11.821 Personen gegenüber dem Wert 2013 oder ca. 18 % auf ca. 78.000 Personen aus und weiter bis 2030 um 14.621 Personen oder ca. 22 % auf dann 80.800 Einwohner. In Kombination mit dem vergleichsweise geringen Flächenpotential der kreisfreien Stadt Landshut und der Verpflichtung zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden ist die angestrebte Verdichtung notwendig und vertretbar.

Die im Einspruch monierten Tiefgaragenein- und -ausfahrten zum Kreuzeckweg hin wurden ganz aufgegeben und werden nicht mehr weiterverfolgt.

Der Kreuzeckweg kann und soll nicht als „Hauptzufahrtsstraße“ für das neue Baugebiet dienen. Die Hauptanbindung an das städtische Verkehrsnetz erfolgt über die ausreichend dimensionierte Klötzlmüllerstraße.

Die Auswirkungen des planungsbedingten steigenden künftigen Verkehrsaufkommens wurde in der „Verkehrsuntersuchung Klötzlmüllerviertel in Landshut“ vom 18.09.2020 der Projekta-Ingenieurgesellschaft, Auerbach und in einem „Immissionsschutztechnisches Gutachten, Schallimmissionsschutz, Projekt-Nr. LA-2321-03 / 2321-03_E01 vom 19.01.2022 durch das Büro Hooch & Partner Sachverständige PartG mbH, Landshut untersucht. Letzteres Gutachten

bezieht sich bereits auf die vorliegende, geänderte, reduzierte Planung. Es kommt zu dem Ergebnis, dass lediglich an den Südseiten der geplanten Mehrfamilienhäuser (Baufelder 10 – 12), zur Klötzlmüllerstrasse hin, Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Diese sind durch eine entsprechende Grundrißorientierung in Kombination mit baulichen Maßnahmen durchführbar.

2. Die geplante Anzahl an Kfz-Stellplätzen richtet sich dabei i.d.R. nach der Stellplatzsatzung (StPIS) der Stadt Landshut vom 11.05.2015, zuletzt geändert durch Satzung vom 16.11.2020. Zusätzlich zu den Kfz-Stellplätzen werden den jeweiligen Mehrfamilienhäusern auch zugeordnete Fahrrad-Abstellflächen und -plätze geschaffen. Das Baugebiet ist gut an das Netz des ÖPNV angebunden. Die Innenstadt, alle Schulen, der Landshuter Hauptbahnhof und die weit- aus meisten sonstigen Infrastruktureinrichtungen sind wegen des ebenen Geländes gut auch mit dem Fahrrad erreichbar.

In der Sitzung vom 07.03.2024 hat der Bausenat daher einer Reduzierung der nach der Stellplatzsatzung nachzuweisenden KFZ-Stellplätze zugestimmt. Im Gegenzug wird die Anzahl der Fahrrad-Abstellplätze erhöht. Grundlage für die Reduzierung wird ein Mobilitätskonzept sein. Das Mobilitätskonzept beruht auf der vorliegenden Bauleitplanung, den örtlichen, infra-strukturellen Gegebenheiten im näheren und mittleren Umfeld sowie der topografischen Situation. Ziel des Konzeptes ist die Reduzierung des KFZ-Individualverkehrs, der von den künftigen Bewohnern des neuen Baugebietes ausgelöst werden wird und damit die Reduzierung der Anzahl sowohl der nach den geltenden Satzungen und Vorschriften nachzuweisenden KFZ-Stellplätze und auch der tatsächlich benötigten Stellplätze. Damit einher geht eine Akzeptanz- und Attraktivitätssteigerung hinsichtlich des ÖPNVs und des Fahrradverkehrs.

Im Wirkungsbereich des Mobilitätskonzeptes kommt es nach baulicher und organisatorischer Umsetzung der formulierten Maßnahmen für die bereits vorhandenen und die neu hinzu-ziehenden Anwohner zu einer Reduzierung durch Lärm und Staub, einer Reduzierung der Versiegelung der Bodenoberfläche, zu einer Verbesserung hinsichtlich der Versickerung von Niederschlägen und zu einer Abnahme der Gefährdung durch den KFZ-Verkehr. Die Anzahl der oberirdischen Stellplätze und die Ausdehnung der Tiefgaragen wird verkleinert. Die dadurch freiwerdenden Flächen tragen zu einer Verbesserung des Wohnumfeldes bei.

Ein Fehlverhalten der Nutzer - gleich welcher Einrichtung - lässt sich planerisch nicht fassen. Ob die neuen Bewohner die entstehenden Tiefgaragen oder die angebotenen sonstigen Stellplätze für Kfz und Fahrräder nutzen oder nicht entzieht sich dem Regelungsinhalt der Bauleitplanung.

Die neuen Tiefgaragen werden nach unten gegen aufsteigendes Grundwasser so-weit erforderlich und möglich gesichert. Wenn im Katastrophenfall das Stadtviertel, das gesamte Baugebiet und damit auch die neuen Tiefgaragen überflutet werden, wird das Wasser von oben in die Tiefgaragen eindringen. Bis zu einer gewissen Hochwasserhöhe wird die geplante Höhenlage des neuen Baugeländes Schutz bieten. Im Falle weiter steigenden Wassers werden die Tiefgaragen im Baugebiet volllaufen, wie allen anderen Tiefgaragen im vom Hochwasser betroffenen Gebiet auch. Ein 100 %-iger Schutz vor Naturkatastrophen ist nie und nirgends gegeben.

3. Die Tiefgaragenzufahrten im Kreuzeckweg werden wie bereits mehrfach geschrieben nicht mehr weiterverfolgt. Weite Teile des Kreuzeckweges sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und seines Deckblatts. Dadurch ist hier auch keine Regelungsmöglichkeit gegeben. Eine Regelungsmöglichkeit besteht über den Schulwegplan der Stadt Landshut und entsprechende verkehrsregelnde Maßnahmen.
4. Gegenüber der in der Zeit vom 16.07.2019 bis 23.08.2019 ausgelegten Planung wurde die Bebauungsdichte um rd. 13,3 % (= ca. 2.140 m² Geschoßfläche) reduziert. Im Nordosten des Geltungsbereiches (Baufelder 7 – 9) wurden die Gebäudehöhen zurückgenommen. Anstelle der hier bisher geplanten Mehrfamilienhäuser mit 3 -4 Vollgeschossen sollen nunmehr Reihenhäuser mit 2 – 3 Vollgeschossen errichtet werden. Die geplante Bebauungsdichte folgt der oben erwähnten Befriedigung der prognostizierten Nachfrage nach Wohnraum. Wie ebenfalls bereits mehrfach erwähnt liegt ein Immissionsschutztechnisches Gutachten inzwischen vor.

5. Die Auswirkungen der geplanten Tiefgaragen auf das Grundwasser und den Grundwasserstrom wurden im „Numerischen Grundwassermodell“ von Dr. Blasy – Dr. Øverland vom 09.12.2019 untersucht. Darin wurde der Einfluss der geplanten Tiefgaragen auf die Grundwasserströmung und einen möglichen Aufstau betrachtet und festgestellt, dass die beiden Tiefgaragenkomplexe „keine Abhilfemaßnahmen zur weiteren Verminderung der Auswirkungen“ erforderlich machen“. Die sich aus den Berechnungen im genannten Gutachten ergebenden Auswirkungen bewegen sich im Bereich weniger Zentimeter. Ein Bodengutachten wurde erstellt und liegt als „Geotechnischer Bericht Nr. B1907247“ vom 18.09.2019 (Verfasser: GeoPlan, Osterhofen) vor.

Die Notwendigkeit zur Durchführung eines Beweissicherungsverfahrens ergibt sich aus der jeweils gewählten Konstruktionsweise und damit zusammenhängend aus der Schwere des Eingriffs in den Baugrund. Sie liegt im Zuständigkeitsbereich des jeweiligen Bauherrn. Dem allgemein gültigen Verursacherprinzip folgend haftet der Bauherr oder die von ihm beauftragte ausführende Firma für durch seine Baumaßnahme verursachte Schäden an benachbarten Gebäuden.

Die geforderten Grundwasser- Messstellen wurden im Zusammenhang mit dem Grundwassermonitoring eingerichtet.

6. Das Baugelände war bis zur Aufgabe seiner industriellen Nutzung nahezu zu 100 % versiegelt. Dem gegenüber stellt die jetzige Planung eine erhebliche Verbesserung dar. Insgesamt wird durch mehrere Maßnahmen die Pufferfähigkeit für Niederschlagswasser gefördert, wie durch die Festsetzung eines erhöhten Aufbaus bei der Dachbegrünung. Im Zuge der detaillierten Freiflächenplanung werden die Abflüsse für das Niederschlagswasser genau betrachtet und geprüft, wo ggfs. zusätzliche Maßnahme zur Rückhaltung, zum Abfluss oder zur Pufferung gegeben und/oder notwendig sind. Ziel wird sein, dem vorhandenen (Mischwasser-)Kanal kein Niederschlagswasser zuzuführen, was den Vorgaben der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) entspricht, die in § 15 Abs. 2 Ziffer 6 die Einleitung von Grund-, Quell- und Sickerwasser in die öffentliche Entwässerungsanlage verbietet.

7. Wie vom Amt für Umwelt, Klima- und Naturschutz, SG Umweltschutz angegeben erfolgte die Sanierung der Altlasten innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans und damit auch des Deckblatts auf der Grundlage des Sanierungsplans vom 23.11.2012.

Im Auftrag des Rechtsnachfolgers des die Altlasten verursachenden Unternehmens wurde – zeitlich gesehen nach der Unterrichtung der Öffentlichkeit und der von der Planung berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vom 16.07.2019 – einschl. 23.08.2019 – der Bericht 0027473 vom 18.11.2019, Verfasser ERM GmbH, Neu-Isenburg, bezüglich der PCB Bodensanierung vorgelegt. Darin sind unter Ziffer 5, Seite 12, eine „Zusammenfassende Bewertung und Empfehlungen“ enthalten.

„Durch die Sanierungsmaßnahmen wurde etwa 99,8 % der im Boden vorhandenen PCB-Masse erfolgreich entfernt. Die verbliebenen 0,2 % an PCB-Masse (ca. 2,5 kg) liegen zu rund 90 % in Bodenhorizonten der gesättigten Bodenzone unterhalb des Referenzniveaus von 389,7 m ü. NN vor. Der Sanierungszielwert für das Bodenmaterial von 10 mg/kg ist hier eingehalten.

Oberhalb des Referenzniveaus von 389,7 m ü. NN verbleiben lediglich an der westlichen Grundstücksgrenze noch etwa 0,22 kg an PCB, was etwa 0,02 % der PCB-Ausgangsmasse darstellt. Diese Boden-Restbelastung in ca. 0,6 m unter Gelände ist gegenwärtig sowie bei der geplanten zukünftigen Nutzung durch die Tiefenlage sowie einen dort errichteten Zaun unzugänglich. Vor diesem Hintergrund ist eine Gefährdung für die Wirkungspfade Boden – Mensch (direkter Kontakt) und Boden – Nutzpflanze dauerhaft unterbunden. Der Wirkungspfad Boden – Grundwasser wird durch den geringen Querschnitt der Restbelastung, den nicht vorhandenen Grundwasseranschluss sowie die relativ geringe PCB-Restmasse von 0,22 kg als nicht signifikant bewertet.

Ein Aushub der Restbelastung wäre mit erheblichen technischen Sicherungsmaßnahmen der Böschung bzw. der Gebäude auf dem Nachbargrundstück verbunden. Dieser Aufwand wäre ... aus den o.g. Umständen nicht verhältnismäßig.

Die Bodensanierung ist ... erfolgreich abgeschlossen. Die primäre Quelle ist zu 99,8 % entfernt worden.“ Weitere Sanierungsmaßnahmen werden von den Gutachtern nicht für erforderlich gehalten.

In der Sitzung des Bau- und des Umweltsenates am 24.10.2023 wurde bereits die Grundzüge einer einzurichtenden Grundwassersicherung dargestellt. Zwischenzeitlich liegt ein „Konzept zur Sicherung des Grundwasserabstroms nach abgeschlossener PCB-Bodensanierung“, erstellt durch das Ing.-Büro PGA Planung Gutachten Analytik GmbH, vor. Das Konzept kommt zusammenfassen auf folgendes Ergebnis:

„Auf dem ehem. Betriebsgelände der [...] in Landshut, Klötzlmüllerstraße 140, wurde bis Juli 2018 die quellenorientierte Bodensanierung einer PCB-Altlast durchgeführt. Die Verunreinigung geht auf den Vornutzer des Grundstücks, der [...] und dort im Wesentlichen auf einen Brand im Jahr 1960 zurück, nach dem PCB-belastetes Material auf einem Teil des Grundstücks, Flurstück 2329, aufgefüllt wurde. Nach erfolgter Bodensanierung wurden abschließend weitere Untersuchungen des Bodens und des Grundwassers durchgeführt, die auch das westlich angrenzende Grundstück Klötzlmüllerstraße 148 mit einbezogen hat. Ziel der Untersuchungen war die abschließende Gefährdungsabschätzung für alle relevanten Wirkungspfade und Schlussfolgerung, ob die Bodensanierung abgeschlossen ist, oder weitere Maßnahmen nach §2 Abs. 7 oder Abs. 8 BBodSchG und im Sinne § 4 Abs. 3 BBodSchG notwendig sind. Bei der Bodensanierung durch Aushub wurden 1.105 kg an PCB entfernt. Die verbliebene Restbelastung lässt sich mit rund 4 kg abschätzen. Daraus ergibt sich eine rechnerische Effizienz der Bodensanierung von rund 99,6 %. Die Untersuchungen bestätigen insgesamt, dass die Sanierungsziele des genehmigten Sanierungsplanes für den Boden vom 23.11.2012 in hinreichenden Maß erfüllt sind. Die Bodensanierung wird damit als erfolgreich abgeschlossen bewertet.

Die auf dem Nachbargrundstück Klötzlmüllerstraße 148 detektierte punktuelle Restbelastung wurde im Mai und Juni 2022 durch Bodenaustausch entfernt.

Auf dem [...] -Gelände überschreiten im quartären und im tertiären Grundwasserleiter die PCB-Konzentrationen den Stufe-1-Wert. Nach der Beprobung des quartären Grundwasserleiters vom 27.03.2023 übersteigt nur noch ein Messwert geringfügig (0,57 µg/l) den Stufe-2-Wert. D.h., es liegt eine Grundwasserverunreinigung vor, die weitestgehend unter dem Stufe-2-Wert bzw. der Bestimmungsgrenze liegt. Insgesamt zeigt sich ein abnehmender Trend der Grundwasserkonzentrationen. Die PCB-Fahne mit Konzentrationen über dem Stufe-1-Wert (0,05 µg/l) erstreckt sich im quartären Grundwasserleiter ausgehend von der Quelle mit einer Breite von rund 65 m bis etwa 350 m in den Abstrom des BMI-Geländes. Belastbare Daten über die Länge der Schadstofffahne im tertiären Grundwasserleiter sind nicht vorhanden. Jedoch ist im Vergleich zum quartären Grundwasserleiter die Durchlässigkeit um den Faktor 60 niedriger und die Fracht um den Faktor 10 geringer. Es ist daher naheliegend, dass die Fahnenlänge im tertiären Grundwasserleiter erheblich kürzer sein muss als die Fahne im Quartär.“

Das Wasserwirtschaftsamt hat dem Konzept im Prinzip zugestimmt. Folgende Punkte sind noch offen:

- Messungen im tertiären Grundwasserleiters:
Diese müssen zwingend noch in das Konzept aufgenommen werden.
- Restbelastungen auf der Westseite des Grundstücks:
Das Nachbargrundstück wurde im Jahr 2021 saniert. Die Belastungen dort waren konzentriert im Randbereich zwischen Hausnummer 140 und 148 zu finden. Bei der damaligen Sanierung wurde festgestellt, dass sich Reste der Belastungen noch in den Randbereich der Hausnummer 140 ziehen. Diese müssen noch entfernt werden. Da aber ohnehin Bau- und Aushubarbeiten stattfinden müssen, kann dies ohne größeren Aufwand erfolgen. Zu klären ist hier nur noch die Frage, ob die Aushubmaßnahme von den jetzigen Eigentümern oder den vergangenen Eigentümern durchgeführt wird.
- Monitoring:
Auch wenn nach dem Sicherungszeitraum von 4 Jahren keine Maßnahmen zur Schadstoffreduzierung mehr erfolgen werden, ist dennoch weiterhin ein Monitoring durchzuführen. Bereits im vergangenen Gutachten des Büros ERM, indem die Verhältnismäßigkeit der Maßnahmen abgewogen wurde, ist ein Monitoring empfohlen worden. Zu klären ist hier nur noch die Frage,

ob das Monitoring von den jetzigen Eigentümern oder den vergangenen Eigentümern durchgeführt wird.

Bereits zur Sitzung vom 24.10.2023 wurden zur grundsätzlichen Bebaubarkeit des Grundstücks Stellungnahmen vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten sowie vom Gesundheitsamt eingeholt. Beiden Fachstellen sehen eine Wohnnutzung als unproblematisch an.

- Wirkpfad Boden-Nutzpflanze

Zweck des BBodSchG ist die nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen. Bei stofflichen Belastungen landwirtschaftlich genutzter Böden geht es primär um eine mögliche Beeinträchtigung der Nutzungsfunktion als Standort für landwirtschaftliche Nutzung. Gleiches gilt entsprechend für gartenbauliche Nutzungen.

Bei der Gefährdungsabschätzung des Pfades Boden-Nutzpflanze sind folgende Punkte zu klären:

Welche Gefahren gehen im konkreten Fall von den im Boden vorhandenen Schadstoffen für Nahrungs- und Futterpflanzen aus? Wie sind diese Gefahren zu beurteilen? Welche Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen können auf kontaminierten Flächen im Vorfeld technischer Maßnahmen zum Schutz der darauf wachsenden Nutzpflanzen ergriffen werden?

Die fachliche Bewertung obliegt dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten.

- Wirkpfad Boden-Mensch

Ein Kontakt mit dem Boden kann durch die alltägliche Nutzung wie Sport, Spielen, Wohnen und Arbeiten stattfinden. Dabei steht beim Wirkungspfad Boden-Mensch (direkter Kontakt) die orale Aufnahme insbesondere bei Kleinkindern auf Kinderspielflächen, Wohngebieten sowie Park- und Freizeitanlagen, und die inhalative Aufnahme von aufgewirbelten Bodenpartikeln vor allem bei Erwachsenen auf Industrie- und Gewerbegrundstücken im Vordergrund.

Die fachliche Bewertung obliegt dem Gesundheitsamt.

- Gefährdungsbeurteilung

Ob tatsächliche eine Gefährdung vorliegt, hängt ganz wesentlich davon ab, wie große der Abstand zwischen Belastungen und Oberfläche ist. Der Gesetzgeber hat daher pauschalisierte Werte zur Gefährdungsbeurteilung in der Bundesbodenschutzverordnung festgelegt.

Im vorliegenden Altlastenfall wurde bereits der Oberboden mit einer Mächtigkeit von bis zu 3 Metern flächig auf dem Grundstück abgetragen. Auffüllungen bis zum ursprünglichen Geländeniveau erfolgen im Rahmen der Baumaßnahmen. Damit ist eine „saubere“ Deckschicht von rund 3 Metern vorhanden.

Die Mindestabstände werden daher im Fall des Wirkpfads Boden-Mensch um das 10-fache überschritten, die des Wirkpfads Boden Nutzpflanze um das 5-fache.

Entsprechende positive Stellungnahmen der beiden Fachbehörden liegen vor.

Es wird gefordert:

a) Die ursprünglichen Sanierungsmaßnahmen vor einer Bebauung abzuschließen und alle Sanierungsmöglichkeiten auszuschöpfen. Eine evt. vorliegende Unverhältnismäßigkeit sei durch unabhängige Gutachten zu belegen. Die erwähnten und vorliegenden Gutachten bestätigen bereits, dass im Rahmen der Verhältnismäßigkeit alles Mögliche getan und veranlasst wurde. Weitere Sanierungsmaßnahmen würden keine signifikante Verbesserung bringen. Es kann beim Grundwassermonitoring wegen der verbliebenen Restbelastung und dem dadurch veranlassten Erlass der Allgemeinverfügung nur noch darum gehen, zum einen die Entwicklung zu beobachten, rechtzeitig und umfassend zu dokumentieren und zum baldigst möglichen Zeitpunkt die Allgemeinverfügung aufzuheben.

b) Der Nachweis, ab welcher Höhenkote (389,7 m ü.NN) keine signifikanten grundwassergefährdenden Altlasten mehr vorliegen, ist im entsprechenden Gutachten vom 18.11.2019 enthalten. Dieser Kote folgt die Festsetzung der Höhenlage eben der - künftigen – Sauberkeitsschicht.

c) Grundsätzlich werden alle Gutachten, die im Zusammenhang mit der Altlastensanierung erstellt wurden und falls notwendig künftig noch erstellt werden vom Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz bewertet.

Inwieweit das Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz, SG Umweltschutz, dass angesprochene Gutachten durch Beauftragung eines weiteren Gutachtens verifizieren lässt, liegt in der Entscheidungsbefugnis der Behörde.

d) Das Wasserwirtschaftsamt Landshut ist als Fachbehörde eng in die gesamten Vorgänge eingebunden und verfügt amtsintern über den erforderlichen Sachverstand zur Beurteilung der Notwendigkeit ergänzender Gutachten.

e) Grundsätzlich richtet sich bei allen Bauvorhaben die Zulässigkeit zur Verwendung von Baustoffen nach den jeweils geltenden diesbezüglichen technischen Vorschriften und Regelungen, insbesondere der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) die Schutz bieten soll vor aus ortsfesten Anlagen (z.B. Keller, Fundamente, Tiefgaragen u.ä.) freigesetzten wassergefährdenden Stoffen.

Eine Mobilisierung des im Boden verbliebenen Rest-PCBs kann zunächst durch das Bewegen von Aushubmaterial erfolgen. Dies berücksichtigend bestimmt die Planung bereits die Unterkante der Sauberkeitsschicht. Bis zu diesem Tiefenhorizont wurde die Bodensanierung durchgeführt. Eine weitere Möglichkeit der Mobilisierung besteht durch den Grundwassereintrag und –transport. Wenn im Grundwasser gebaut wird, ist hierfür eine Genehmigung erforderlich. Dies geschieht durch Stellen eines Wasserrechtsantrags. Die Fachbehörde prüft dann eigenständig, ob zum Nachweis der Unbedenklichkeit weiterführende Gutachten erforderlich und vorzulegen sind.

f) Die Höhenlage für die Unterkante der Sauberkeitsschicht wurde auf 389,7 m ü.NN bestimmt. Um diese Sauberkeitsschicht herzustellen werden die Aushubarbeiten diese Höhenkote nur minimal um wenige Zentimeter unterschreiten.

Der mittlere im Geotechnischen Bericht vom 18.09.2019) angegebene Grundwasserspiegel liegt bei 389,5 m ü. NN, der höchste GW-Stand bei 391,5 m ü.NN (inkl. 50 cm Sicherheitszuschlag). Normale Grundwasserverhältnisse voraussetzend, sollte es damit im Rahmen der Erdarbeiten zu keinen Eingriffen in das Grundwasser kommen.

Sollte das Grundwasser während der Bauarbeiten aufgrund heftiger Niederschläge vorübergehend ansteigen, werden die entsprechenden Arbeiten für diesen Zeitraum unterbrochen.

g) Das Bayerische Landesamt für Umwelt (LfU) führt nach Art. 3 Abs. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) das sogenannte Altlastenkataster. Über die Entlassung einer Fläche aus diesem Verzeichnis entscheidet die Kreisverwaltungsbehörde, im vorliegenden Fall das Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz der kreisfreien Stadt Landshut.

h) Die im Zusammenhang mit der Bauleitplanung erstellten Gutachten sind als Verfahrensunterlagen Bestandteil der Planungen und somit im Zeitraum der öffentlichen Auslegung für jedermann einsehbar. Die Gutachten enthalten an ihrem Ende eine kurze allgemeinverständliche Zusammenfassung.

i) Die in der Zeit vom 16.07.2019 bis 23.08.2019 durchgeführte Beteiligung der Öffentlichkeit stellt nur einen von mehreren Verfahrensschritten bei der Aufstellung von Bebauungsplänen dar. Vorrangig dient die gem. § 3 Abs.1 BauGB durchgeführte Beteiligung der Information der Bürger und im Rückfluss auch der Planungsbehörde.

Während aller Beteiligungszeiträume steht es jedermann frei sich durch Einsichtnahme in die Akten Kenntnis der Planung und der einschlägigen Gutachten zu verschaffen.

Das Baugesetzbuch (BauGB) schreibt in § 3 Abs.2 die formelle öffentliche Auslegung für die Dauer eines Monats vor. Dieser Zeitraum ist als Regelzeitraum anzusehen. Es steht im Ermessen des Amtes für Stadtentwicklung und Stadtplanung der Stadt Landshut diesen Zeitraum zu verlängern.

j) Die Untersuchung des Grundwassers der Anwohner wurde erstmals 2019 vorgenommen und wird alle 2 Jahre wiederholt. Die letzte Probenentnahme erfolgte im August 2023. Die Entnahmen werden von Mitarbeitern der Stadt Landshut vorgenommen. Die Untersuchung der Proben geschieht durch ein von der Stadt Landshut beauftragtes Labor.

Die Durchführung von Bodenuntersuchungen in Bereichen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans / Deckblatts vor Beginn und nach Abschluss der Bauarbeiten ist über den Inhalt des Bebauungsplans nicht regelbar. Sie kann allenfalls im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages vereinbart werden oder individuell im konkreten Verdachtsfall.

k) Der gutachterliche Vergleich, ob die Deckblatt-Änderung das PCB-Grundwasserproblem besser löst als der rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahre 2014 wird nicht zielführend sein. Der Bebauungsplan aus dem Jahr 2014 ist rechtskräftig und auf seiner Basis und auf Basis der darin enthaltenen Festsetzungen dürfte damit gebaut werden. Für die aktuelle

Deckblatt-Änderung bietet das laufende Verfahren mit Beteiligung aller zuständigen Fachbehörden Gelegenheit zur Prüfung.

Im Übrigen dienen weder der Bebauungsplan noch das Deckblatt hierzu der Lösung des PCB-Grundwasserproblems. Dieses Problem ist außerhalb der Bauleitplanung zu lösen. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wird geprüft inwieweit die Planung zu unzumutbaren Beeinträchtigungen führt.

I) Das laufende Aufstellungsverfahren für das Deckblatt 1 zum Bebauungsplan 02-34 folgt den diesbezüglichen Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB). Ein Einfluss auf das Abstimmungsverhalten der Mitglieder des Stadtrats ist nicht möglich.

Bezüglich der Thematik der Wertminderung wird darauf hingewiesen, dass ein eventueller Einfluss auf den Verkehrswert der betroffenen Grundstücke durch einen Bebauungsplan für sich genommen kein Kriterium für die Abwägungserheblichkeit ist. Es kommt auf die zu erwartenden tatsächlichen Beeinträchtigungen an, wie z.B. eine etwaige Reduzierung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung auf dem betroffenen Grundstück (BVerwG, Beschluss vom 09.02.1995, NVwZ 1995, 895).

8. Es werden Bedenken gegen Rechtmäßigkeit der Änderung des Bebauungsplanes im sogenannten beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geäußert.

Die gesetzlichen Vorgaben für die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes 02-34 durch Deckblatt 1 durch ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauBG als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ sind gegeben. Die geplante Grundfläche aller geplanten Gebäude liegt zusammengenommen (mit GRZ 1 = ca. 4.199 m² und GRZ 2 = ca. 9.223 m²) deutlich unter der Höchstgrenze von 20.000 m². Die in den, in der Stellungnahme zitierten Paragraphen § 1 Abs. 6 Nr. 7a und § 2 Abs. 4 BauGB beziehen gerade nicht auf ein Verfahren der Innenentwicklung. Die Belange, die in einer formellen Umweltprüfung abzuarbeiten sind, bleiben auch in einem Verfahren der Innenentwicklung unverändert abwägungserheblich (hier: § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a), c), e), h) und i) BauGB). Es ergeben sich bei einem Verfahren der Innenentwicklung somit keine materiellen Änderungen gegenüber einem regulären Verfahren mit Umweltprüfung. Der § 13a BauGB schließt das Verfahren der Innenentwicklung nur bei Belangen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b) (Natura2000-Gebiete) aus.

9. Gegenüber der in der Zeit vom 16.07.2019 bis zum 23.08.2019 ausgelegten Planung wurde die Bebauungsdichte um rd. 13,3 % (um ca. 2.140 m² Geschoßfläche) reduziert. Im Nordosten des Geltungsbereiches (Baufelder 7 – 9) wurden die Gebäudehöhen zurückgenommen. Anstelle der hier geplanten Mehrfamilienhäuser mit 3 – 4 Vollgeschossen sollen nunmehr 11 Reihenhäuser mit 2 – 3 Vollgeschossen errichtet werden. Die Anzahl der wahrgenommenen Baukörper bleibt gleich: 9 Mehrfamilienhäuser (Baufelder 1 -6 und 10 – 12) sowie 3 Reihenhäuseranlagen (Baufelder 7 – 9). Zum Rand und damit nach außen wirksam gegenüber der Nachbarbebauung wirksam sind 3 Baukörper im Osten und ebenfalls 3 Baukörper im Westen des Baugebiets.

Die Wertung als „Kasernenbauweise“ stellt eine subjektive Betrachtungsweise dar, auf die keiner weiteren Abwägung bedarf.

Die Aufschüttung / Erhöhung des Baugeländes ergibt sich aus der Festsetzung der Unterkante der Sauberkeitsschicht auf 389,7 m ü.NN und den üblichen Anforderungen an die Bauwerkskonstruktion. Die Erhöhung wird zu den Rändern des Baugebiets zum Kreuzeckweg im Osten und zum Abzweig der Klötzlmüllerstraße im Westen als Übergang gestaltet. Ihre max. Höhe wird nach außen hin nur sehr untergeordnet in Erscheinung treten. Zumal auch innerhalb des Baugeländes alle Übergänge fließend ausgeführt werden.

Ob durch die Planung eine „grobe Verletzung der allgemeinen Grundlagen des guten Städtebaus“ grob verletzt werden, entzieht sich der Abwägung, da im Einspruch die Grundsätze nicht definiert werden.

Jede Bauleitplanung hat so zu erfolgen, dass negative Einflüsse auf die bestehende Nachbarschaft so weit wie möglich vermieden werden. Allgemein nachvollziehbar dürfte sein, dass jedwede Baumaßnahme zu einer Änderung des jeweiligen Umfeldes führt. Inwieweit diese

Änderung negativ empfunden wird, stellt regelmäßig eine sehr subjektive Betrachtungsweise dar.

Die Feststellung der Wertigkeit eines Grundstücks liegt regelmäßig im Zuständigkeitsbereich der jeweiligen Eigentümer. Unbenommen hiervon ist eine mögliche Schadensersatzforderung gegenüber dem Verursacher.

Die Thematik der Wertminderung wurde bereits unter Punkt 7 abgehandelt.

10. Der durchgeführte Verfahrensschritt diene gerade der Ermittlung der Wünsche und Anregungen, und damit im weitesten Sinne der Interessen der Anwohner. Diese in die Planung einfließen zu lassen ohne ihre Kenntnis ist schlicht nicht möglich.
11. Die in der Zeit vom 16.07.2019 bis 23.08.2019 durchgeführte Beteiligung der Öffentlichkeit sollte gemäß § 3 Abs. 1 BauGB „möglichst frühzeitig“ erfolgen und „über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung“ unterrichten und informieren. Regelmäßig liegen zu diesem frühen Zeitpunkt noch nicht alle erforderlichen Gutachten vor. Im Nachgang zur angesprochenen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden, zum Teil bereits unter Berücksichtigung der aufgeworfenen Fragen und der geäußerten Bedenken und Anregungen, die folgenden Gutachten und gutachterlichen Berichte erstellt:
 - Geotechnischer Bericht Nr. B1907247 vom 18.09.2019, Büro GeoPlan, Osterhofen
 - BMI-Standort Klötzlmüllerstraße 140, Landshut PCB-Bodensanierung, Projekt Nr.: 0027473 vom 18.11.2019, ERM GmbH Neu-Isenburg
 - Klötzlmüllerstraße 140 – Humantoxikologische Beurteilung des Restbelastungen mit Polychlorierten Biphenylen (PCB) im Hinblick auf die relevanten Wirkungspfade, vom Dezember 2019, Dr. Gerd Rippen, Göttingen
 - Änderung des Bebauungsplanes 02/34 durch Deckblatt 1, Numerisches Grundwassermodell, vom 09.12.2019, Dr. Blasy – Dr. Øverland, Eching a. Ammersee
 - Verkehrsuntersuchung Klötzlmüllerviertel in Landshut, vom 18. 09.2020, Projekta Ingenieurgesellschaft, Auerbach
 - Immissionsschutztechnisches Gutachten, Schallimmissionsschutz, Projekt-Nr. LA-2321-03 / 2321-03_E01 vom 19.01.2022 Hoock & Partner Sachverständige PartG mbH, Landshut (dieses Gutachten bezieht sich bereits auf die vorliegende, geänderte, reduzierte Planung)
12. Aufgrund des mit anderen kreisangehörigen Städten generellen, geringen Flächenpotentials im Gebiet der kreisfreien Stadt Landshut müssen sich alle größeren Baumaßnahmen, hier: Wohnungsbau, auf die zur Verfügung stehenden Flächen konzentrieren. Im (geänderten) Deckblatt wurde die Anzahl der möglichen Wohnungen reduziert und das Angebotsspektrum um 11 Reihenhäuser erweitert. Die Nachfrage und das darauf reagierende Angebot - oder auch umgekehrt - stellen einen fließenden Prozess dar, der sich mit einzelnen, herausgegriffenen Zahlen nicht belegen lässt, sondern auf langfristiger Marktbeobachtung beruht.
13. Dem seit Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes 2013 / 2014 in Art und Umfang geänderten Bedarf und der daraus resultierenden Nachfrage wird mit der Deckblatt-Änderung Rechnung getragen. Im Zeitraum von 2013 bis 2022 stieg die Einwohnerzahl der Stadt um 9.278 Personen oder ca. 14 % von 66.179 (2013) auf 75.457 (2022). Die aktuellen Bevölkerungsprognosen (Quelle: Bayer. Landesamt für Statistik) gehen für die Stadt Landshut von einem weiteren Zuwachs bis 2030 um 11.821 Personen gegenüber dem Wert 2013 oder ca. 18 % auf ca. 78.000 Personen aus und weiter bis 2030 um 14.621 Personen oder ca. 22 % auf dann 80.800 Einwohner. Die Stadt Landshut ist wie alle anderen Kommunen auch kein in sich geschlossener Organismus. Jede Bevölkerungsveränderung beinhaltet ganz unterschiedliche Faktoren wie die Wirtschaftskraft und damit Anziehungskraft einer Kommune, ihr Freizeitangebot, Todes- und Geburtenraten usw. usw. Es ist nicht möglich Landshut von einer derartigen Entwicklung abzukoppeln. Inwieweit innerhalb eines solchen Prozesses individuelle Interessen berücksichtigt werden (können) ist eine politische Frage. Diese lässt sich nicht im Rahmen der Bauleitplanung beantworten. Bauleitplanung ist immer Vorsorge- und Reaktionsplanung.

14. Ein Bebauungsplan regelt immer nur die bauliche Entwicklung der Flächen innerhalb seines Geltungsbereichs. Über den Bebauungsplan hinaus gehende Planungen für ein ganzes Stadtviertel sind im Rahmen der Bauleitplanung nur im Flächennutzungsplan möglich. Die hier geforderte Gesamtplanung des Viertels stellt dem gegenüber jedoch eine gesonderte Strukturplanung dar. Diese wäre nur außerhalb der Bauleitplanung möglich und separat durchzuführen. Die Entscheidung hierüber obliegt den politischen Gremien.
15. Zur Ermittlung des Bedarfs an zusätzlichen Plätzen in Kinderkrippen, Kindergärten und Schulen werden regelmäßig statische Kennwerte herangezogen. Zudem wurden für das gesamte Stadtgebiet in den letzten Jahren Schulbedarfs- und Kita-Bedarfspläne erstellt bzw. werden noch erstellt. Der diesbezügliche Bedarf wird in der Begründung wiedergegeben (siehe Ziffer 11.1). Er dient der planenden Kommune als Hinweis welche Einrichtungen u.U. zu erweitern sind und welche noch über ausreichende Kapazität verfügen. Pläne und eigene Gutachten hierzu werden generell nicht erstellt.
16. Aufgrund der notwendigen Anpassung des Geltungsbereichs an den des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 02-32 liegt die im Bebauungsplan Nr. 02-34 bisher nördlich des Kreuzeckweges festgesetzte Spielplatzfläche nicht mehr im Geltungsbereich des Deckblatts zum Bebauungsplan Nr. 02-34. Die Fläche ist in die Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan Nr. 02-32 integriert.
- Die Ausweisung eines öffentlichen Spielplatzes ist eine freiwillige Aufgabe der Gemeinde. Bei öffentlichen Spielplätzen handelt es sich um öffentliche Einrichtungen der Gemeinden für die allgemeine Nutzung. Eine Verpflichtung zur Ausweisung eines öffentlichen Spielplatzes besteht nach Auskunft des Staatsministeriums des Innern, für Sport und Integration nicht. (sinngemäß aus Antwort des Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr im Einvernehmen mit dem Staatsministerium des Innern, für Sport und Integration auf die „Schriftliche Anfrage“ der Abgeordneten Kerstin Celina und Stephanie Schuhknecht, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, Drucksache Nr. 18/22476 des Bayer. Landtags vom 09.08.2022). Insoweit existiert gar kein gesetzlicher Rahmen an dem sich die Stadt Landshut bei der Ausweisung öffentlicher Spielplätze orientieren könnte. Die Notwendigkeit zur Errichtung und die erforderliche Größe privater Spielflächen richtet sich nach den Vorschriften der bayerischen Bauordnung (BayBO) in Verbindung mit den Maßgaben der Freiflächen- und Gestaltungssatzung der Stadt Landshut.
17. Das Baugelände war bis zur Aufgabe seiner industriellen Nutzung nahezu zu 100 % versiegelt. Dem gegenüber stellt die jetzige Planung eine erhebliche Verbesserung dar. Insgesamt wird durch mehrere Maßnahmen die Pufferfähigkeit für Niederschlagswasser gefördert wie durch die Festsetzung eines erhöhten Aufbaus bei der Dachbegrünung. Im Zuge der detaillierten Freiflächenplanung werden die Abflüsse für das Niederschlagswasser genau betrachtet und geprüft, wo ggfs. zusätzliche Maßnahme zur Rückhaltung, zum Abfluss oder zur Pufferung gegeben und/oder notwendig sind. Ziel wird sein, dem vorhandenen (Mischwasser-)Kanal kein Niederschlagswasser zuzuführen, was den Vorgaben der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) entspricht, die in § 15 Abs. 2 Ziffer 6 die Einleitung von Grund-, Quell- und Sickerwasser in die öffentliche Entwässerungsanlage verbietet. Das Deckblatt zum Bebauungsplan enthält ca. 3.742 m² private und ca. 1.260 m² öffentliche Grünflächen. Je 300 m² Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen. Auf den künftigen privaten Flächen sind folgerichtig 65 Bäume als „zu pflanzen“ festgesetzt. Zusätzlich sind im Bereich der öffentlichen Grünflächen, hier vor allem den Klötzlmühlbach begleitend, 19 Bäume zu pflanzen. Es darf davon ausgegangen werden, dass die im Bereich der privaten Freiflächen durch die übliche gärtnerische Gestaltung weitere Pflanzmaßnahmen, dann vorrangig durch Sträucher, erfolgen werden.

mit Schreiben vom 14.08.2019

siehe Anlage 12

Beschluss: 11 : 0

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

1. Dem seit Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes 2013 / 2014 in Art und Umfang geänderten Bedarf und der daraus resultierenden Nachfrage wird mit der Deckblatt-Änderung Rechnung getragen. Im Zeitraum von 2013 bis 2022 stieg die Einwohnerzahl der Stadt um 9.278 Personen oder ca. 14 % von 66.179 (2013) auf 75.457 (2022). Die aktuellen Bevölkerungsprognosen (Quelle: Bayer. Landesamt für Statistik) gehen für die Stadt Landshut von einem weiteren Zuwachs bis 2030 um 11.821 Personen gegenüber dem Wert 2013 oder ca. 18 % auf ca. 78.000 Personen aus und weiter bis 2030 um 14.621 Personen oder ca. 22 % auf dann 80.800 Einwohner. In Kombination mit dem vergleichsweise geringen Flächenpotential der kreisfreien Stadt Landshut und der Verpflichtung zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden ist die angestrebte Verdichtung notwendig und vertretbar.

Im Einspruch wird die Situierung der drei Tiefgaragenein- und -ausfahrten zum Kreuzeckweg und zum Seitenarm der Klötzlmüllerstraße moniert. Die beiden Zufahrtsrampen zum Kreuzeckweg werden in der geänderten Planung zum Deckblatt nicht weiterverfolgt und entfallen. Die bisher geplante Tiefgaragenzufahrt zum Seitenarm der Klötzlmüllerstraße wird um 90° gedreht und öffnet sich somit direkt zur Klötzlmüllerstraße.

Die für die Baufelder 11 und 12 benötigte Tiefgarage erhält eine kombinierte Zu- und Abfahrt ebenfalls direkt zur Klötzlmüllerstraße hin.

Die Klötzlmüllerstraße ist und bleibt die Hauptverbindung des gesamten Viertels zur Innenstadt und in das übergeordnete Straßennetz. Sie ist zur Aufnahme des Neuverkehrs geeignet und ausreichend dimensioniert. Es ist folgerichtig geboten die Tiefgaragen an sie anzubinden.

Zum Schutz der Anlieger und entsprechend den technischen sowie rechtlichen Vorschriften werden die beiden nunmehr geplanten Tiefgaragenzu- und -ausfahrten eingehaust und gemäß den Angaben aus dem Immissionsschutztechnischen Gutachten der Hock & Partner Sachverständige PartG mbH vom 19.01.2022 schallgedämmt ausgebildet.

Die Auswirkungen des planungsbedingten steigenden künftigen Verkehrsaufkommens wurde in der „Verkehrsuntersuchung Klötzlmüllerviertel in Landshut“ vom 18.09.2020 der Projekta-Ingenieurgesellschaft, Auerbach und in einem „Immissionsschutztechnisches Gutachten, Schallimmissionsschutz, Projekt-Nr. LA-2321-03 / 2321-03_E01 vom 19.01.2022 durch das Büro Hock & Partner Sachverständige PartG mbH, Landshut untersucht. Letzteres Gutachten bezieht sich bereits auf die vorliegende, geänderte, reduzierte Planung. Es kommt zu dem Ergebnis, dass lediglich an den Südseiten der geplanten Mehrfamilienhäuser (Baufelder 10 – 12), zur Klötzlmüllerstrasse hin, Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Diese sind durch eine entsprechende Grundrißorientierung in Kombination mit baulichen Maßnahmen durchführbar.

2. Die geplante Anzahl an Kfz-Stellplätzen richtet sich dabei i.d.R. nach der Stellplatzsatzung (StPIS) der Stadt Landshut vom 11.05.2015, zuletzt geändert durch Satzung vom 16.11.2020. Zusätzlich zu den Kfz-Stellplätzen werden den jeweiligen Mehrfamilienhäusern auch zugeordnete Fahrrad-Abstellflächen und -plätze geschaffen. Das Baugebiet ist gut an das Netz des ÖPNV angebunden. Die Innenstadt, alle Schulen, der Landshuter Hauptbahnhof und die weit- aus meisten sonstigen Infrastruktureinrichtungen sind wegen des ebenen Geländes gut auch mit dem Fahrrad erreichbar.

In der Sitzung vom 07.03.2024 hat der Bausenat daher einer Reduzierung der nach der Stellplatzsatzung nachzuweisenden KFZ-Stellplätze zugestimmt. Im Gegenzug wird die Anzahl der Fahrrad-Abstellplätze erhöht. Grundlage für die Reduzierung wird ein Mobilitätskonzept sein. Das Mobilitätskonzept beruht auf der vorliegenden Bauleitplanung, den örtlichen, infra-strukturellen Gegebenheiten im näheren und mittleren Umfeld sowie der topografischen Situation.

Ziel des Konzeptes ist die Reduzierung des KFZ-Individualverkehrs, der von den künftigen Bewohnern des neuen Baugebietes ausgelöst werden wird und damit die Reduzierung der Anzahl sowohl der nach den geltenden Satzungen und Vorschriften nachzuweisenden KFZ-Stellplätze und auch der tatsächlich benötigten Stellplätze. Damit einher geht eine Akzeptanz- und Attraktivitätssteigerung hinsichtlich des ÖPNVs und des Fahrradverkehrs.

Im Wirkungsbereich des Mobilitätskonzeptes kommt es nach baulicher und organisatorischer Umsetzung der formulierten Maßnahmen für die bereits vorhandenen und die neu hinzu-ziehenden Anwohner zu einer Reduzierung durch Lärm und Staub, einer Reduzierung der Versiegelung der Bodenoberfläche, zu einer Verbesserung hinsichtlich der Versickerung von Niederschlägen und zu einer Abnahme der Gefährdung durch den KFZ-Verkehr. Die Anzahl der oberirdischen Stellplätze und die Ausdehnung der Tiefgaragen wird verkleinert. Die dadurch freiwerdenden Flächen tragen zu einer Verbesserung des Wohnumfeldes bei.

Ein Fehlverhalten der Nutzer - gleich welcher Einrichtung - lässt sich planerisch nicht fassen. Ob die neuen Bewohner die entstehenden Tiefgaragen oder die angebotenen sonstigen Stellplätze für Kfz und Fahrräder nutzen oder nicht entzieht sich dem Regelungsinhalt der Bauleitplanung.

Die neuen Tiefgaragen werden nach unten gegen aufsteigendes Grundwasser so- weit erforderlich und möglich gesichert. Wenn im Katastrophenfall das Stadtviertel, das gesamte Baugebiet und damit auch die neuen Tiefgaragen überflutet werden, wird das Wasser von oben in die Tiefgaragen eindringen. Bis zu einer gewissen Hochwasserhöhe wird die geplante Höhenlage des neuen Baugebietes Schutz bieten. Im Falle weiter steigenden Wassers werden die Tiefgaragen im Baugebiet volllaufen, wie allen anderen Tiefgaragen im vom Hochwasser betroffenen Gebiet auch. Ein 100 %-iger Schutz vor Naturkatastrophen ist nie und nirgends gegeben.

3. Die Tiefgaragenzufahrten im Kreuzeckweg werden wie bereits mehrfach geschrieben nicht mehr weiterverfolgt. Weite Teile des Kreuzeckweges sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und seines Deckblatts. Dadurch ist hier auch keine Regelungsmöglichkeit gegeben. Eine Regelungsmöglichkeit besteht über den Schulwegplan der Stadt Landshut und entsprechende verkehrsregelnde Maßnahmen.
4. Gegenüber der in der Zeit vom 16.07.2019 bis 23.08.2019 ausgelegten Planung wurde die Bebauungsdichte um rd. 13,3 % (= ca. 2.140 m² Geschoßfläche) reduziert. Im Nordosten des Geltungsbereiches (Baufelder 7 – 9) wurden die Gebäudehöhen zurückgenommen. Anstelle der hier bisher geplanten Mehrfamilienhäuser mit 3 -4 Vollgeschossen sollen nunmehr Reihenhäuser mit 2 – 3 Vollgeschossen errichtet werden. Die geplante Bebauungsdichte folgt der oben erwähnten Befriedigung der prognostizierten Nachfrage nach Wohnraum. Wie ebenfalls bereits mehrfach erwähnt liegt ein Immissionsschutztechnisches Gutachten inzwischen vor.
5. Die Auswirkungen der geplanten Tiefgaragen auf das Grundwasser und den Grundwasserstrom wurden im „Numerischen Grundwassermodell“ von Dr. Blasy – Dr. Øverland vom 09.12.2019 untersucht. Darin wurde der Einfluss der geplanten Tiefgaragen auf die Grundwasserströmung und einen möglichen Aufstau betrachtet und festgestellt, dass die beiden Tiefgaragenkomplexe „keine Abhilfemaßnahmen zur weiteren Verminderung der Auswirkungen“ erforderlich machen“. Die sich aus den Berechnungen im genannten Gutachten ergebenden Auswirkungen bewegen sich im Bereich weniger Zentimeter. Ein Bodengutachten wurde erstellt und liegt als „Geotechnischer Bericht Nr. B1907247“ vom 18.09.2019 (Verfasser: GeoPlan, Osterhofen) vor.

Die Notwendigkeit zur Durchführung eines Beweissicherungsverfahrens ergibt sich aus der jeweils gewählten Konstruktionsweise und damit zusammenhängend aus der Schwere des Eingriffs in den Baugrund. Sie liegt im Zuständigkeitsbereich des jeweiligen Bauherrn. Dem allgemein gültigen Verursacherprinzip folgend haftet der Bauherr oder die von ihm beauftragte ausführende Firma für durch seine Baumaßnahme verursachte Schäden an benachbarten Gebäuden.

Die geforderten Grundwasser- Messstellen wurden im Zusammenhang mit dem Grundwassermonitoring eingerichtet.

6. Das Baugelände war bis zur Aufgabe seiner industriellen Nutzung nahezu zu 100 % versiegelt. Dem gegenüber stellt die jetzige Planung eine erhebliche Verbesserung dar. Insgesamt wird durch mehrere Maßnahmen die Pufferfähigkeit für Niederschlagswasser gefördert, wie durch die Festsetzung eines erhöhten Aufbaus bei der Dachbegrünung. Im Zuge der detaillierten Freiflächenplanung werden die Abflüsse für das Niederschlagswasser genau betrachtet und geprüft, wo ggfs. zusätzliche Maßnahme zur Rückhaltung, zum Abfluss oder zur Pufferung gegeben und/oder notwendig sind. Ziel wird sein, dem vorhandenen (Mischwasser-)Kanal kein Niederschlagswasser zuzuführen, was den Vorgaben der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) entspricht, die in § 15 Abs. 2 Ziffer 6 die Einleitung von Grund-, Quell- und Sickerwasser in die öffentliche Entwässerungsanlage verbietet.
7. Wie vom Amt für Umwelt, Klima- und Naturschutz, SG Umweltschutz angegeben erfolgte die Sanierung der Altlasten innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans und damit auch des Deckblatts auf der Grundlage des Sanierungsplans vom 23.11.2012.
- Im Auftrag des Rechtsnachfolgers des die Altlasten verursachenden Unternehmens wurde – zeitlich gesehen nach der Unterrichtung der Öffentlichkeit und der von der Planung berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vom 16.07.2019 – einschl. 23.08.2019 – der Bericht 0027473 vom 18.11.2019, Verfasser ERM GmbH, Neu-Isenburg, bezüglich der PCB Bodensanierung vorgelegt. Darin sind unter Ziffer 5, Seite 12, eine „Zusammenfassende Bewertung und Empfehlungen“ enthalten.
- „Durch die Sanierungsmaßnahmen wurde etwa 99,8 % der im Boden vorhandenen PCB-Masse erfolgreich entfernt. Die verbliebenen 0,2 % an PCB-Masse (ca. 2,5 kg) liegen zu rund 90 % in Bodenhorizonten der gesättigten Bodenzone unterhalb des Referenzniveaus von 389,7 m ü. NN vor. Der Sanierungszielwert für das Bodenmaterial von 10 mg/kg ist hier eingehalten.
- Oberhalb des Referenzniveaus von 389,7 m ü. NN verbleiben lediglich an der westlichen Grundstücksgrenze noch etwa 0,22 kg an PCB, was etwa 0,02 % der PCB-Ausgangsmasse darstellt. Diese Boden-Restbelastung in ca. 0,6 m unter Gelände ist gegenwärtig sowie bei der geplanten zukünftigen Nutzung durch die Tiefenlage sowie einen dort errichteten Zaun unzugänglich. Vor diesem Hintergrund ist eine Gefährdung für die Wirkungspfade Boden – Mensch (direkter Kontakt) und Boden – Nutzpflanze dauerhaft unterbunden. Der Wirkungspfad Boden – Grundwasser wird durch den geringen Querschnitt der Restbelastung, den nicht vorhandenen Grundwasseranschluss sowie die relativ geringe PCB-Restmasse von 0,22 kg als nicht signifikant bewertet.
- Ein Aushub der Restbelastung wäre mit erheblichen technischen Sicherungsmaßnahmen der Böschung bzw. der Gebäude auf dem Nachbargrundstück verbunden. Dieser Aufwand wäre ... aus den o.g. Umständen nicht verhältnismäßig.
- Die Bodensanierung ist ... erfolgreich abgeschlossen. Die primäre Quelle ist zu 99,8 % entfernt worden.“ Weitere Sanierungsmaßnahmen werden von den Gutachtern nicht für erforderlich gehalten.
- In der Sitzung des Bau- und des Umweltsenates am 24.10.2023 wurde bereits die Grundzüge einer einzurichtenden Grundwassersicherung dargestellt. Zwischenzeitlich liegt ein „Konzept zur Sicherung des Grundwasserabstroms nach abgeschlossener PCB-Bodensanierung“, erstellt durch das Ing.-Büro PGA Planung Gutachten Analytik GmbH, vor. Das Konzept kommt zusammenfassend auf folgendes Ergebnis:
- „Auf dem ehem. Betriebsgelände der [...] in Landshut, Klötzlmüllerstraße 140, wurde bis Juli 2018 die quellenorientierte Bodensanierung einer PCB-Altlast durchgeführt. Die Verunreinigung geht auf den Vornutzer des Grundstücks, der [...] und dort im Wesentlichen auf einen Brand im Jahr 1960 zurück, nach dem PCB-belastetes Material auf einem Teil des Grundstücks, Flurstück 2329, aufgefüllt wurde. Nach erfolgter Bodensanierung wurden abschließend weitere Untersuchungen des Bodens und des Grundwassers durchgeführt, die auch das westlich angrenzende Grundstück Klötzlmüllerstraße 148 mit einbezogen hat. Ziel der Untersuchungen war die abschließende Gefährdungsabschätzung für alle relevanten Wirkungspfade und Schlussfolgerung, ob die Bodensanierung abgeschlossen ist, oder weitere Maßnahmen nach §2 Abs. 7 oder Abs. 8 BBodSchG und im Sinne § 4 Abs. 3 BBodSchG notwendig sind. Bei der

Bodensanierung durch Aushub wurden 1.105 kg an PCB entfernt. Die verbliebene Restbelastung lässt sich mit rund 4 kg abschätzen. Daraus ergibt sich eine rechnerische Effizienz der Bodensanierung von rund 99,6 %. Die Untersuchungen bestätigen insgesamt, dass die Sanierungsziele des genehmigten Sanierungsplanes für den Boden vom 23.11.2012 in hinreichenden Maß erfüllt sind. Die Bodensanierung wird damit als erfolgreich abgeschlossen bewertet.

Die auf dem Nachbargrundstück Klötzlmüllerstraße 148 detektierte punktuelle Restbelastung wurde im Mai und Juni 2022 durch Bodenaustausch entfernt.

Auf dem [...] -Gelände überschreiten im quartären und im tertiären Grundwasserleiter die PCB-Konzentrationen den Stufe-1-Wert. Nach der Beprobung des quartären Grundwasserleiters vom 27.03.2023 übersteigt nur noch ein Messwert geringfügig (0,57 µg/l) den Stufe-2-Wert. D.h., es liegt eine Grundwasserverunreinigung vor, die weitestgehend unter dem Stufe-2-Wert bzw. der Bestimmungsgrenze liegt. Insgesamt zeigt sich ein abnehmender Trend der Grundwasserkonzentrationen. Die PCB-Fahne mit Konzentrationen über dem Stufe-1-Wert (0,05 µg/l) erstreckt sich im quartären Grundwasserleiter ausgehend von der Quelle mit einer Breite von rund 65 m bis etwa 350 m in den Abstrom des BMI-Geländes. Belastbare Daten über die Länge der Schadstofffahne im tertiären Grundwasserleiter sind nicht vorhanden. Jedoch ist im Vergleich zum quartären Grundwasserleiter die Durchlässigkeit um den Faktor 60 niedriger und die Fracht um den Faktor 10 geringer. Es ist daher naheliegend, dass die Fahnenlänge im tertiären Grundwasserleiter erheblich kürzer sein muss als die Fahne im Quartär.“

Das Wasserwirtschaftsamt hat dem Konzept im Prinzip zugestimmt. Folgende Punkte sind noch offen:

- Messungen im tertiären Grundwasserleiters:

Diese müssen zwingend noch in das Konzept aufgenommen werden.

- Restbelastungen auf der Westseite des Grundstücks:

Das Nachbargrundstück wurde im Jahr 2021 saniert. Die Belastungen dort waren konzentriert im Randbereich zwischen Hausnummer 140 und 148 zu finden. Bei der damaligen Sanierung wurde festgestellt, dass sich Reste der Belastungen noch in den Randbereich der Hausnummer 140 ziehen. Diese müssen noch entfernt werden. Da aber ohnehin Bau- und Aushubarbeiten stattfinden müssen, kann dies ohne größeren Aufwand erfolgen. Zu klären ist hier nur noch die Frage, ob die Aushubmaßnahme von den jetzigen Eigentümern oder den vergangenen Eigentümern durchgeführt wird.

- Monitoring:

Auch wenn nach dem Sicherungszeitraum von 4 Jahren keine Maßnahmen zur Schadstoffreduzierung mehr erfolgen werden, ist dennoch weiterhin ein Monitoring durchzuführen. Bereits im vergangenen Gutachten des Büros ERM, indem die Verhältnismäßigkeit der Maßnahmen abgewogen wurde, ist ein Monitoring empfohlen worden. Zu klären ist hier nur noch die Frage, ob das Monitoring von den jetzigen Eigentümern oder den vergangenen Eigentümern durchgeführt wird.

Bereits zur Sitzung vom 24.10.2023 wurden zur grundsätzlichen Bebaubarkeit des Grundstücks Stellungnahmen vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten sowie vom Gesundheitsamt eingeholt. Beiden Fachstellen sehen eine Wohnnutzung als unproblematisch an.

- Wirkpfad Boden-Nutzpflanze

Zweck des BBodSchG ist die nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen. Bei stofflichen Belastungen landwirtschaftlich genutzter Böden geht es primär um eine mögliche Beeinträchtigung der Nutzungsfunktion als Standort für landwirtschaftliche Nutzung. Gleiches gilt entsprechend für gartenbauliche Nutzungen.

Bei der Gefährdungsabschätzung des Pfades Boden-Nutzpflanze sind folgende Punkte zu klären:

Welche Gefahren gehen im konkreten Fall von den im Boden vorhandenen Schadstoffen für Nahrungs- und Futterpflanzen aus? Wie sind diese Gefahren zu beurteilen? Welche Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen können auf kontaminierten Flächen im Vorfeld technischer Maßnahmen zum Schutz der darauf wachsenden Nutzpflanzen ergriffen werden?

Die fachliche Bewertung obliegt dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten.

- Wirkpfad Boden-Mensch

Ein Kontakt mit dem Boden kann durch die alltägliche Nutzung wie Sport, Spielen, Wohnen und Arbeiten stattfinden. Dabei steht beim Wirkungspfad Boden-Mensch (direkter Kontakt) die orale Aufnahme insbesondere bei Kleinkindern auf Kinderspielflächen, Wohngebieten sowie Park- und Freizeitanlagen, und die inhalative Aufnahme von aufgewirbelten Bodenpartikeln vor allem bei Erwachsenen auf Industrie- und Gewerbegrundstücken im Vordergrund.

Die fachliche Bewertung obliegt dem Gesundheitsamt.

- Gefährdungsbeurteilung

Ob tatsächliche eine Gefährdung vorliegt, hängt ganz wesentlich davon ab, wie große der Abstand zwischen Belastungen und Oberfläche ist. Der Gesetzgeber hat daher pauschalisierte Werte zur Gefährdungsbeurteilung in der Bundesbodenschutzverordnung festgelegt.

Im vorliegenden Altlastenfall wurde bereits der Oberboden mit einer Mächtigkeit von bis zu 3 Metern flächig auf dem Grundstück abgetragen. Auffüllungen bis zum ursprünglichen Geländeneiveau erfolgen im Rahmen der Baumaßnahmen. Damit ist eine „saubere“ Deckschicht von rund 3 Metern vorhanden.

Die Mindestabstände werden daher im Fall des Wirkpfads Boden-Mensch um das 10-fache überschritten, die des Wirkpfads Boden Nutzpflanze um das 5-fache.

Entsprechende positive Stellungnahmen der beiden Fachbehörden liegen vor.

Es wird gefordert:

a) Die ursprünglichen Sanierungsmaßnahmen vor einer Bebauung abzuschließen und alle Sanierungsmöglichkeiten auszuschöpfen. Eine evt. vorliegende Unverhältnismäßigkeit sei durch unabhängige Gutachten zu belegen. Die erwähnten und vorliegenden Gutachten bestätigen bereits, dass im Rahmen der Verhältnismäßigkeit alles Mögliche getan und veranlasst wurde. Weitere Sanierungsmaßnahmen würden keine signifikante Verbesserung bringen. Es kann beim Grundwassermonitoring wegen der verbliebenen Restbelastung und dem dadurch veranlassten Erlass der Allgemeinverfügung nur noch darum gehen, zum einen die Entwicklung zu beobachten, rechtzeitig und umfassend zu dokumentieren und zum baldigst möglichen Zeitpunkt die Allgemeinverfügung aufzuheben.

b) Der Nachweis, ab welcher Höhenkote (389,7 m ü.NN) keine signifikanten grundwassergefährdenden Altlasten mehr vorliegen, ist im entsprechenden Gutachten vom 18.11.2019 enthalten. Dieser Kote folgt die Festsetzung der Höhenlage eben der - künftigen – Sauberkeitsschicht.

c) Grundsätzlich werden alle Gutachten, die im Zusammenhang mit der Altlastensanierung erstellt wurden und falls notwendig künftig noch erstellt werden vom Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz bewertet.

Inwieweit das Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz, SG Umweltschutz, dass angesprochene Gutachten durch Beauftragung eines weiteren Gutachtens verifizieren lässt, liegt in der Entscheidungsbefugnis der Behörde.

d) Das Wasserwirtschaftsamt Landshut ist als Fachbehörde eng in die gesamten Vorgänge eingebunden und verfügt amtsintern über den erforderlichen Sachverstand zur Beurteilung der Notwendigkeit ergänzender Gutachten.

e) Grundsätzlich richtet sich bei allen Bauvorhaben die Zulässigkeit zur Verwendung von Baustoffen nach den jeweils geltenden diesbezüglichen technischen Vorschriften und Regelungen, insbesondere der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) die Schutz bieten soll vor aus ortsfesten Anlagen (z.B. Keller, Fundamente, Tiefgaragen u.ä.) freigesetzten wassergefährdenden Stoffen.

Eine Mobilisierung des im Boden verbliebenen Rest-PCBs kann zunächst durch das Bewegen von Aushubmaterial erfolgen. Dies berücksichtigend bestimmt die Planung bereits die Unterseite der Sauberkeitsschicht. Bis zu diesem Tiefenhorizont wurde die Bodensanierung durchgeführt. Eine weitere Möglichkeit der Mobilisierung besteht durch den Grundwassereintrag und -transport. Wenn im Grundwasser gebaut wird, ist hierfür eine Genehmigung erforderlich. Dies geschieht durch Stellen eines Wasserrechtsantrags. Die Fachbehörde prüft dann eigenständig, ob zum Nachweis der Unbedenklichkeit weiterführende Gutachten erforderlich und vorzulegen sind.

f) Die Höhenlage für die Unterkante der Sauberkeitsschicht wurde auf 389,7 m ü.NN bestimmt. Um diese Sauberkeitsschicht herzustellen werden die Aushubarbeiten diese Höhenkote nur minimal um wenige Zentimeter unterschreiten.

Der mittlere im Geotechnischen Bericht vom 18.09.2019) angegebene Grundwasserspiegel liegt bei 389,5 m ü. NN, der höchste GW-Stand bei 391,5 m ü.NN (inkl. 50 cm Sicherheitszuschlag). Normale Grundwasserverhältnisse voraussetzend, sollte es damit im Rahmen der Erdarbeiten zu keinen Eingriffen in das Grundwasser kommen.

Sollte das Grundwasser während der Bauarbeiten aufgrund heftiger Niederschläge vorübergehend ansteigen, werden die entsprechenden Arbeiten für diesen Zeitraum unterbrochen.

g) Das Bayerische Landesamt für Umwelt (LfU) führt nach Art. 3 Abs. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) das sogenannte Altlastenkataster. Über die Entlassung einer Fläche aus diesem Verzeichnis entscheidet die Kreisverwaltungsbehörde, im vorliegenden Fall das Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz der kreisfreien Stadt Landshut.

h) Die im Zusammenhang mit der Bauleitplanung erstellten Gutachten sind als Verfahrensunterlagen Bestandteil der Planungen und somit im Zeitraum der öffentlichen Auslegung für jedermann einsehbar. Die Gutachten enthalten an ihrem Ende eine kurze allgemeinverständliche Zusammenfassung.

i) Die in der Zeit vom 16.07.2019 bis 23.08.2019 durchgeführte Beteiligung der Öffentlichkeit stellt nur einen von mehreren Verfahrensschritten bei der Aufstellung von Bebauungsplänen dar. Vorrangig dient die gem. § 3 Abs.1 BauGB durchgeführte Beteiligung der Information der Bürger und im Rückfluss auch der Planungsbehörde.

Während aller Beteiligungszeiträume steht es jedermann frei sich durch Einsichtnahme in die Akten Kenntnis der Planung und der einschlägigen Gutachten zu verschaffen.

Das Baugesetzbuch (BauGB) schreibt in § 3 Abs.2 die formelle öffentliche Auslegung für die Dauer eines Monats vor. Dieser Zeitraum ist als Regelzeitraum anzusehen. Es steht im Ermessen des Amtes für Stadtentwicklung und Stadtplanung der Stadt Landshut diesen Zeitraum zu verlängern.

j) Die Untersuchung des Grundwassers der Anwohner wurde erstmals 2019 vorgenommen und wird alle 2 Jahre wiederholt. Die letzte Probenentnahme erfolgte im August 2023. Die Entnahmen werden von Mitarbeitern der Stadt Landshut vorgenommen. Die Untersuchung der Proben geschieht durch ein von der Stadt Landshut beauftragtes Labor.

Die Durchführung von Bodenuntersuchungen in Bereichen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans / Deckblatts vor Beginn und nach Abschluss der Bauarbeiten ist über den Inhalt des Bebauungsplans nicht regelbar. Sie kann allenfalls im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages vereinbart werden oder individuell im konkreten Verdachtsfall.

k) Der gutachterliche Vergleich, ob die Deckblatt-Änderung das PCB-Grundwasserproblem besser löst als der rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahre 2014 wird nicht zielführend sein. Der Bebauungsplan aus dem Jahr 2014 ist rechtskräftig und auf seiner Basis und auf Basis der darin enthaltenen Festsetzungen dürfte damit gebaut werden. Für die aktuelle Deckblatt-Änderung bietet das laufende Verfahren mit Beteiligung aller zuständigen Fachbehörden Gelegenheit zur Prüfung.

Im Übrigen dienen weder der Bebauungsplan noch das Deckblatt hierzu der Lösung des PCB-Grundwasserproblems. Dieses Problem ist außerhalb der Bauleitplanung zu lösen. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wird geprüft inwieweit die Planung zu unzumutbaren Beeinträchtigungen führt.

l) Das laufende Aufstellungsverfahren für das Deckblatt 1 zum Bebauungsplan 02-34 folgt den diesbezüglichen Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB). Ein Einfluss auf das Abstimmungsverhalten der Mitglieder des Stadtrats ist nicht möglich.

Bezüglich der Thematik der Wertminderung wird darauf hingewiesen, dass ein eventueller Einfluss auf den Verkehrswert der betroffenen Grundstücke durch einen Bebauungsplan für sich genommen kein Kriterium für die Abwägungserheblichkeit ist. Es kommt auf die zu erwartenden tatsächlichen Beeinträchtigungen an, wie z.B. eine etwaige Reduzierung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung auf dem betroffenen Grundstück (BVerwG, Beschluss vom 09.02.1995, NVwZ 1995, 895).

8. Es werden Bedenken gegen Rechtmäßigkeit der Änderung des Bebauungsplanes im sogenannten beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geäußert.
Die gesetzlichen Vorgaben für die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes 02-34 durch Deckblatt 1 durch ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ sind gegeben. Die geplante Grundfläche aller geplanten Gebäude liegt zusammengenommen (mit GRZ 1 = ca. 4.199 m² und GRZ 2 = ca. 9.223 m²) deutlich unter der Höchstgrenze von 20.000 m². Die in den, in der Stellungnahme zitierten Paragraphen § 1 Abs. 6 Nr. 7a und § 2 Abs. 4 BauGB beziehen gerade nicht auf ein Verfahren der Innenentwicklung. Die Belange, die in einer formellen Umweltprüfung abzuarbeiten sind, bleiben auch in einem Verfahren der Innenentwicklung unverändert abwägungserheblich (hier: § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a), c), e), h) und i) BauGB). Es ergeben sich bei einem Verfahren der Innenentwicklung somit keine materiellen Änderungen gegenüber einem regulären Verfahren mit Umweltprüfung. Der § 13a BauGB schließt das Verfahren der Innenentwicklung nur bei Belangen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b) (Natura2000-Gebiete) aus.
9. Gegenüber der in der Zeit vom 16.07.2019 bis zum 23.08.2019 ausgelegten Planung wurde die Bebauungsdichte um rd. 13,3 % (um ca. 2.140 m² Geschoßfläche) reduziert. Im Nordosten des Geltungsbereiches (Baufelder 7 – 9) wurden die Gebäudehöhen zurückgenommen. Anstelle der hier geplanten Mehrfamilienhäuser mit 3 – 4 Vollgeschossen sollen nunmehr 11 Reihenhäuser mit 2 – 3 Vollgeschossen errichtet werden. Die Anzahl der wahrgenommenen Baukörper bleibt gleich: 9 Mehrfamilienhäuser (Baufelder 1 -6 und 10 – 12) sowie 3 Reihenhäuseranlagen (Baufelder 7 – 9). Zum Rand und damit nach außen wirksam gegenüber der Nachbarbebauung wirksam sind 3 Baukörper im Osten und ebenfalls 3 Baukörper im Westen des Baugebiets.
Die Wertung als „Kasernenbauweise“ stellt eine subjektive Betrachtungsweise dar, auf die keiner weiteren Abwägung bedarf.
Die Aufschüttung / Erhöhung des Baugebietes ergibt sich aus der Festsetzung der Unterkante der Sauberkeitsschicht auf 389,7 m ü.NN und den üblichen Anforderungen an die Bauwerkskonstruktion. Die Erhöhung wird zu den Rändern des Baugebiets zum Kreuzeckweg im Osten und zum Abzweig der Klötzlmüllerstraße im Westen als Übergang gestaltet. Ihre max. Höhe wird nach außen hin nur sehr untergeordnet in Erscheinung treten. Zumal auch innerhalb des Baugebietes alle Übergänge fließend ausgeführt werden.
Ob durch die Planung eine „grobe Verletzung der allgemeinen Grundlagen des guten Städtebaus“ grob verletzt werden, entzieht sich der Abwägung, da im Einspruch die Grundsätze nicht definiert werden.
Jede Bauleitplanung hat so zu erfolgen, dass negative Einflüsse auf die bestehende Nachbarschaft so weit wie möglich vermieden werden. Allgemein nachvollziehbar dürfte sein, dass jedwede Baumaßnahme zu einer Änderung des jeweiligen Umfeldes führt. Inwieweit diese Änderung negativ empfunden wird, stellt regelmäßig eine sehr subjektive Betrachtungsweise dar.
Die Feststellung der Wertigkeit eines Grundstücks liegt regelmäßig im Zuständigkeitsbereich der jeweiligen Eigentümer. Unbenommen hiervon ist eine mögliche Schadensersatzforderung gegenüber dem Verursacher.
Die Thematik der Wertminderung wurde bereits unter Punkt 7 abgehandelt.
10. Der durchgeführte Verfahrensschritt diene gerade der Ermittlung der Wünsche und Anregungen, und damit im weitesten Sinne der Interessen der Anwohner. Diese in die Planung einfließen zu lassen ohne ihre Kenntnis ist schlicht nicht möglich.
11. Die in der Zeit vom 16.07.2019 bis 23.08.2019 durchgeführte Beteiligung der Öffentlichkeit sollte gemäß § 3 Abs. 1 BauGB „möglichst frühzeitig“ erfolgen und „über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung“ unterrichten und informieren. Regelmäßig liegen zu diesem frühen Zeitpunkt noch nicht alle erforderlichen Gutachten vor. Im Nachgang zur angesprochenen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden, zum Teil bereits unter Berücksichtigung der aufgeworfenen Fragen und der geäußerten Bedenken und Anregungen, die folgenden Gutachten und gutachterlichen Berichte erstellt:

- Geotechnischer Bericht Nr. B1907247 vom 18.09.2019, Büro GeoPlan, Osterhofen
 - BMI-Standort Klötzlmüllerstraße 140, Landshut PCB-Bodensanierung, Projekt Nr.: 0027473 vom 18.11.2019, ERM GmbH Neu-Isenburg
 - Klötzlmüllerstraße 140 – Humantoxikologische Beurteilung des Restbelastungen mit Polychlorierten Biphenylen (PCB) im Hinblick auf die relevanten Wirkungspfade, vom Dezember 2019, Dr. Gerd Rippen, Göttingen
 - Änderung des Bebauungsplanes 02/34 durch Deckblatt 1, Numerisches Grundwassermodell, vom 09.12.2019, Dr. Blasy – Dr. Øverland, Eching a. Ammersee
 - Verkehrsuntersuchung Klötzlmüllerviertel in Landshut, vom 18. 09.2020, Projekta Ingenieurgesellschaft, Auerbach
 - Immissionsschutztechnisches Gutachten, Schallimmissionsschutz, Projekt-Nr. LA-2321-03 / 2321-03_E01 vom 19.01.2022 Hooch & Partner Sachverständige PartG mbH, Landshut (dieses Gutachten bezieht sich bereits auf die vorliegende, geänderte, reduzierte Planung)
12. Aufgrund des mit anderen kreisangehörigen Städten generellen, geringen Flächenpotentials im Gebiet der kreisfreien Stadt Landshut müssen sich alle größeren Baumaßnahmen, hier: Wohnungsbau, auf die zur Verfügung stehenden Flächen konzentrieren. Im (geänderten) Deckblatt wurde die Anzahl der möglichen Wohnungen reduziert und das Angebotsspektrum um 11 Reihenhäuser erweitert. Die Nachfrage und das darauf reagierende Angebot - oder auch umgekehrt - stellen einen fließenden Prozess dar, der sich mit einzelnen, herausgegriffenen Zahlen nicht belegen lässt, sondern auf langfristiger Marktbeobachtung beruht.
 13. Dem seit Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes 2013 / 2014 in Art und Umfang geänderten Bedarf und der daraus resultierenden Nachfrage wird mit der Deckblatt-Änderung Rechnung getragen. Im Zeitraum von 2013 bis 2022 stieg die Einwohnerzahl der Stadt um 9.278 Personen oder ca. 14 % von 66.179 (2013) auf 75.457 (2022). Die aktuellen Bevölkerungsprognosen (Quelle: Bayer. Landesamt für Statistik) gehen für die Stadt Landshut von einem weiteren Zuwachs bis 2030 um 11.821 Personen gegenüber dem Wert 2013 oder ca. 18 % auf ca. 78.000 Personen aus und weiter bis 2030 um 14.621 Personen oder ca. 22 % auf dann 80.800 Einwohner. Die Stadt Landshut ist wie alle anderen Kommunen auch kein in sich geschlossener Organismus. Jede Bevölkerungsveränderung beinhaltet ganz unterschiedliche Faktoren wie die Wirtschaftskraft und damit Anziehungskraft einer Kommune, ihr Freizeitangebot, Todes- und Geburtenraten usw. usw. Es ist nicht möglich Landshut von einer derartigen Entwicklung abzukoppeln. Inwieweit innerhalb eines solchen Prozesses individuelle Interessen berücksichtigt werden (können) ist eine politische Frage. Diese lässt sich nicht im Rahmen der Bauleitplanung beantworten. Bauleitplanung ist immer Vorsorge- und Reaktionsplanung.
 14. Ein Bebauungsplan regelt immer nur die bauliche Entwicklung der Flächen innerhalb seines Geltungsbereichs. Über den Bebauungsplan hinaus gehende Planungen für ein ganzes Stadtviertel sind im Rahmen der Bauleitplanung nur im Flächennutzungsplan möglich. Die hier geforderte Gesamtplanung des Viertels stellt dem gegenüber jedoch eine gesonderte Strukturplanung dar. Diese wäre nur außerhalb der Bauleitplanung möglich und separat durchzuführen. Die Entscheidung hierüber obliegt den politischen Gremien.
 15. Zur Ermittlung des Bedarfs an zusätzlichen Plätzen in Kinderkrippen, Kindergärten und Schulen werden regelmäßig statische Kennwerte herangezogen. Zudem wurden für das gesamte Stadtgebiet in den letzten Jahren Schulbedarfs- und Kita-Bedarfspläne erstellt bzw. werden noch erstellt. Der diesbezügliche Bedarf wird in der Begründung wiedergegeben (siehe Ziffer 11.1). Er dient der planenden Kommune als Hinweis welche Einrichtungen u.U. zu erweitern sind und welche noch über ausreichende Kapazität verfügen. Pläne und eigene Gutachten hierzu werden generell nicht erstellt.
 16. Aufgrund der notwendigen Anpassung des Geltungsbereichs an den des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 02-32 liegt die im Bebauungsplan Nr. 02-34 bisher nördlich des Kreuzeckweges festgesetzte Spielplatzfläche nicht mehr im Geltungsbereich des Deckblatts zum

Bebauungsplan Nr. 02-34. Die Fläche ist in die Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan Nr. 02-32 integriert.

Die Ausweisung eines öffentlichen Spielplatzes ist eine freiwillige Aufgabe der Gemeinde. Bei öffentlichen Spielplätzen handelt es sich um öffentliche Einrichtungen der Gemeinden für die allgemeine Nutzung. Eine Verpflichtung zur Ausweisung eines öffentlichen Spielplatzes besteht nach Auskunft des Staatsministeriums des Innern, für Sport und Integration nicht. (sinngemäß aus Antwort des Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr im Einvernehmen mit dem Staatsministerium des Innern, für Sport und Integration auf die „Schriftliche Anfrage“ der Abgeordneten Kerstin Celina und Stephanie Schuhknecht, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, Drucksache Nr. 18/22476 des Bayer. Landtags vom 09.08.2022). Insoweit existiert gar kein gesetzlicher Rahmen an dem sich die Stadt Landshut bei der Ausweisung öffentlicher Spielplätze orientieren könnte. Die Notwendigkeit zur Errichtung und die erforderliche Größe privater Spielflächen richtet sich nach den Vorschriften der bayerischen Bauordnung (BayBO) in Verbindung mit den Maßgaben der Freiflächen- und Gestaltungssatzung der Stadt Landshut.

17. Das Baugelände war bis zur Aufgabe seiner industriellen Nutzung nahezu zu 100 % versiegelt. Dem gegenüber stellt die jetzige Planung eine erhebliche Verbesserung dar. Insgesamt wird durch mehrere Maßnahmen die Pufferfähigkeit für Niederschlagswasser gefördert wie durch die Festsetzung eines erhöhten Aufbaus bei der Dachbegrünung. Im Zuge der detaillierten Freiflächenplanung werden die Abflüsse für das Niederschlagswasser genau betrachtet und geprüft, wo ggfs. zusätzliche Maßnahme zur Rückhaltung, zum Abfluss oder zur Pufferung gegeben und/oder notwendig sind. Ziel wird sein, dem vorhandenen (Mischwasser-)Kanal kein Niederschlagswasser zuzuführen, was den Vorgaben der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) entspricht, die in § 15 Abs. 2 Ziffer 6 die Einleitung von Grund-, Quell- und Sickerwasser in die öffentliche Entwässerungsanlage verbietet. Das Deckblatt zum Bebauungsplan enthält ca. 3.742 m² private und ca. 1.260 m² öffentliche Grünflächen. Je 300 m² Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen. Auf den künftigen privaten Flächen sind folgerichtig 65 Bäume als „zu pflanzen“ festgesetzt. Zusätzlich sind im Bereich der öffentlichen Grünflächen, hier vor allem den Klötzlmühlbach begleitend, 19 Bäume zu pflanzen. Es darf davon ausgegangen werden, dass die im Bereich der privaten Freiflächen durch die übliche gärtnerische Gestaltung weitere Pflanzmaßnahmen, dann vorrangig durch Sträucher, erfolgen werden.


mit Schreiben vom 14.08.2019

siehe Anlage 13

Beschluss: 11 : 0

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

1. Dem seit Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes 2013 / 2014 in Art und Umfang geänderten Bedarf und der daraus resultierenden Nachfrage wird mit der Deckblatt-Änderung Rechnung getragen. Im Zeitraum von 2013 bis 2022 stieg die Einwohnerzahl der Stadt um 9.278 Personen oder ca. 14 % von 66.179 (2013) auf 75.457 (2022). Die aktuellen Bevölkerungsprognosen (Quelle: Bayer. Landesamt für Statistik) gehen für die Stadt Landshut von einem weiteren Zuwachs bis 2030 um 11.821 Personen gegenüber dem Wert 2013 oder ca. 18 % auf ca. 78.000 Personen aus und weiter bis 2030 um 14.621 Personen oder ca. 22 % auf dann 80.800 Einwohner. In Kombination mit dem vergleichsweise geringen Flächenpotential der kreisfreien Stadt Landshut und der Verpflichtung zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden ist die angestrebte Verdichtung notwendig und vertretbar.

Im Einspruch wird die Situierung der drei Tiefgaragenein- und -ausfahrten zum Kreuzeckweg und zum Seitenarm der Klötzlmüllerstraße moniert. Die beiden Zufahrtsrampen zum Kreuzeckweg werden in der geänderten Planung zum Deckblatt nicht weiterverfolgt und entfallen. Die bisher geplante Tiefgaragenzufahrt zum Seitenarm der Klötzlmüllerstraße wird um 90° gedreht und öffnet sich somit direkt zur Klötzlmüllerstraße.

Die für die Baufelder 11 und 12 benötigte Tiefgarage erhält eine kombinierte Zu- und Abfahrt ebenfalls direkt zur Klötzlmüllerstraße hin.

Die Klötzlmüllerstraße ist und bleibt die Hauptverbindung des gesamten Viertels zur Innenstadt und in das übergeordnete Straßennetz. Sie ist zur Aufnahme des Neuverkehrs geeignet und ausreichend dimensioniert. Es ist folgerichtig geboten die Tiefgaragen an sie anzubinden.

Zum Schutz der Anlieger und entsprechend den technischen sowie rechtlichen Vorschriften werden die beiden nunmehr geplanten Tiefgaragenzu- und -ausfahrten eingehaust und gemäß den Angaben aus dem Immissionsschutztechnischen Gutachten der Hock & Partner Sachverständige PartG mbH vom 19.01.2022 schallgedämmt ausgebildet.

Die Auswirkungen des planungsbedingten steigenden künftigen Verkehrsaufkommens wurde in der „Verkehrsuntersuchung Klötzlmüllerviertel in Landshut“ vom 18.09.2020 der Projekta-Ingenieurgesellschaft, Auerbach und in einem „Immissionsschutztechnisches Gutachten, Schallimmissionsschutz, Projekt-Nr. LA-2321-03 / 2321-03_E01 vom 19.01.2022 durch das Büro Hock & Partner Sachverständige PartG mbH, Landshut untersucht. Letzteres Gutachten bezieht sich bereits auf die vorliegende, geänderte, reduzierte Planung. Es kommt zu dem Ergebnis, dass lediglich an den Südseiten der geplanten Mehrfamilienhäuser (Baufelder 10 – 12), zur Klötzlmüllerstrasse hin, Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Diese sind durch eine entsprechende Grundrißorientierung in Kombination mit baulichen Maßnahmen durchführbar.

2. Die geplante Anzahl an Kfz-Stellplätzen richtet sich dabei i.d.R. nach der Stellplatzsatzung (StPIS) der Stadt Landshut vom 11.05.2015, zuletzt geändert durch Satzung vom 16.11.2020. Zusätzlich zu den Kfz-Stellplätzen werden den jeweiligen Mehrfamilienhäusern auch zugeordnete Fahrrad-Abstellflächen und -plätze geschaffen. Das Baugebiet ist gut an das Netz des ÖPNV angebunden. Die Innenstadt, alle Schulen, der Landshuter Hauptbahnhof und die weit- aus meisten sonstigen Infrastruktureinrichtungen sind wegen des ebenen Geländes gut auch mit dem Fahrrad erreichbar.

In der Sitzung vom 07.03.2024 hat der Bausenat daher einer Reduzierung der nach der Stellplatzsatzung nachzuweisenden KFZ-Stellplätze zugestimmt. Im Gegenzug wird die Anzahl der Fahrrad-Abstellplätze erhöht. Grundlage für die Reduzierung wird ein Mobilitätskonzept sein. Das Mobilitätskonzept beruht auf der vorliegenden Bauleitplanung, den örtlichen, infra-strukturellen Gegebenheiten im näheren und mittleren Umfeld sowie der topografischen Situation. Ziel des Konzeptes ist die Reduzierung des KFZ-Individualverkehrs, der von den künftigen Bewohnern des neuen Baugebietes ausgelöst werden wird und damit die Reduzierung der Anzahl sowohl der nach den geltenden Satzungen und Vorschriften nachzuweisenden KFZ-Stellplätze und auch der tatsächlich benötigten Stellplätze. Damit einher geht eine Akzeptanz- und Attraktivitätssteigerung hinsichtlich des ÖPNVs und des Fahrradverkehrs.

Im Wirkungsbereich des Mobilitätskonzeptes kommt es nach baulicher und organisatorischer Umsetzung der formulierten Maßnahmen für die bereits vorhandenen und die neu hinzu-ziehenden Anwohner zu einer Reduzierung durch Lärm und Staub, einer Reduzierung der Versiegelung der Bodenoberfläche, zu einer Verbesserung hinsichtlich der Versickerung von Niederschlägen und zu einer Abnahme der Gefährdung durch den KFZ-Verkehr. Die Anzahl der oberirdischen Stellplätze und die Ausdehnung der Tiefgaragen wird verkleinert. Die dadurch freiwerdenden Flächen tragen zu einer Verbesserung des Wohnumfeldes bei.

Ein Fehlverhalten der Nutzer - gleich welcher Einrichtung - lässt sich planerisch nicht fassen. Ob die neuen Bewohner die entstehenden Tiefgaragen oder die angebotenen sonstigen Stellplätze für Kfz und Fahrräder nutzen oder nicht entzieht sich dem Regelungsinhalt der Bauleitplanung.

Die neuen Tiefgaragen werden nach unten gegen aufsteigendes Grundwasser so- weit erforderlich und möglich gesichert. Wenn im Katastrophenfall das Stadtviertel, das gesamte Baugebiet und damit auch die neuen Tiefgaragen überflutet werden, wird das Wasser von oben in

die Tiefgaragen eindringen. Bis zu einer gewissen Hochwasserhöhe wird die geplante Höhenlage des neuen Baugeländes Schutz bieten. Im Falle weiter steigenden Wassers werden die Tiefgaragen im Baugebiet volllaufen, wie allen anderen Tiefgaragen im vom Hochwasser betroffenen Gebiet auch. Ein 100 %-iger Schutz vor Naturkatastrophen ist nie und nirgends gegeben.

3. Die Tiefgaragenzufahrten im Kreuzeckweg werden wie bereits mehrfach geschrieben nicht mehr weiterverfolgt. Weite Teile des Kreuzeckweges sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und seines Deckblatts. Dadurch ist hier auch keine Regelungsmöglichkeit gegeben. Eine Regelungsmöglichkeit besteht über den Schulwegplan der Stadt Landshut und entsprechende verkehrsregelnde Maßnahmen.
4. Gegenüber der in der Zeit vom 16.07.2019 bis 23.08.2019 ausgelegten Planung wurde die Bebauungsdichte um rd. 13,3 % (= ca. 2.140 m² Geschoßfläche) reduziert. Im Nordosten des Geltungsbereiches (Baufelder 7 – 9) wurden die Gebäudehöhen zurückgenommen. Anstelle der hier bisher geplanten Mehrfamilienhäuser mit 3 -4 Vollgeschossen sollen nunmehr Reihenhäuser mit 2 – 3 Vollgeschossen errichtet werden. Die geplante Bebauungsdichte folgt der oben erwähnten Befriedigung der prognostizierten Nachfrage nach Wohnraum. Wie ebenfalls bereits mehrfach erwähnt liegt ein Immissionsschutztechnisches Gutachten inzwischen vor.
5. Die Auswirkungen der geplanten Tiefgaragen auf das Grundwasser und den Grundwasserstrom wurden im „Numerischen Grundwassermodell“ von Dr. Blasy – Dr. Øverland vom 09.12.2019 untersucht. Darin wurde der Einfluss der geplanten Tiefgaragen auf die Grundwasserströmung und einen möglichen Aufstau betrachtet und festgestellt, dass die beiden Tiefgaragenkomplexe „keine Abhilfemaßnahmen zur weiteren Verminderung der Auswirkungen“ erforderlich machen“. Die sich aus den Berechnungen im genannten Gutachten ergebenden Auswirkungen bewegen sich im Bereich weniger Zentimeter. Ein Bodengutachten wurde erstellt und liegt als „Geotechnischer Bericht Nr. B1907247“ vom 18.09.2019 (Verfasser: GeoPlan, Osterhofen) vor.
Die Notwendigkeit zur Durchführung eines Beweissicherungsverfahrens ergibt sich aus der jeweils gewählten Konstruktionsweise und damit zusammenhängend aus der Schwere des Eingriffs in den Baugrund. Sie liegt im Zuständigkeitsbereich des jeweiligen Bauherrn. Dem allgemein gültigen Verursacherprinzip folgend haftet der Bauherr oder die von ihm beauftragte ausführende Firma für durch seine Baumaßnahme verursachte Schäden an benachbarten Gebäuden.
Die geforderten Grundwasser- Messstellen wurden im Zusammenhang mit dem Grundwassermonitoring eingerichtet.
6. Das Baugelände war bis zur Aufgabe seiner industriellen Nutzung nahezu zu 100 % versiegelt. Dem gegenüber stellt die jetzige Planung eine erhebliche Verbesserung dar. Insgesamt wird durch mehrere Maßnahmen die Pufferfähigkeit für Niederschlagswasser gefördert, wie durch die Festsetzung eines erhöhten Aufbaus bei der Dachbegrünung. Im Zuge der detaillierten Freiflächenplanung werden die Abflüsse für das Niederschlagswasser genau betrachtet und geprüft, wo ggfs. zusätzliche Maßnahme zur Rückhaltung, zum Abfluss oder zur Pufferung gegeben und/oder notwendig sind. Ziel wird sein, dem vorhandenen (Mischwasser-)Kanal kein Niederschlagswasser zuzuführen, was den Vorgaben der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) entspricht, die in § 15 Abs. 2 Ziffer 6 die Einleitung von Grund-, Quell- und Sickerwasser in die öffentliche Entwässerungsanlage verbietet.
7. Wie vom Amt für Umwelt, Klima- und Naturschutz, SG Umweltschutz angegeben erfolgte die Sanierung der Altlasten innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans und damit auch des Deckblatts auf der Grundlage des Sanierungsplans vom 23.11.2012.
Im Auftrag des Rechtsnachfolgers des die Altlasten verursachenden Unternehmens wurde – zeitlich gesehen nach der Unterrichtung der Öffentlichkeit und der von der Planung betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vom 16.07.2019 – einschl. 23.08.2019 – der Bericht 0027473 vom 18.11.2019, Verfasser ERM GmbH, Neu-Isenburg, bezüglich der

PCB Bodensanierung vorgelegt. Darin sind unter Ziffer 5, Seite 12, eine „Zusammenfassende Bewertung und Empfehlungen“ enthalten.

„Durch die Sanierungsmaßnahmen wurde etwa 99,8 % der im Boden vorhandenen PCB-Masse erfolgreich entfernt. Die verbliebenen 0,2 % an PCB-Masse (ca. 2,5 kg) liegen zu rund 90 % in Bodenhorizonten der gesättigten Bodenzone unterhalb des Referenzniveaus von 389,7 m ü. NN vor. Der Sanierungszielwert für das Bodenmaterial von 10 mg/kg ist hier eingehalten.

Oberhalb des Referenzniveaus von 389,7 m ü. NN verbleiben lediglich an der westlichen Grundstücksgrenze noch etwa 0,22 kg an PCB, was etwa 0,02 % der PCB-Ausgangsmasse darstellt. Diese Boden-Restbelastung in ca. 0,6 m unter Gelände ist gegenwärtig sowie bei der geplanten zukünftigen Nutzung durch die Tiefenlage sowie einen dort errichteten Zaun unzugänglich. Vor diesem Hintergrund ist eine Gefährdung für die Wirkungspfade Boden – Mensch (direkter Kontakt) und Boden – Nutzpflanze dauerhaft unterbunden. Der Wirkungspfad Boden – Grundwasser wird durch den geringen Querschnitt der Restbelastung, den nicht vorhandenen Grundwasseranschluss sowie die relativ geringe PCB-Restmasse von 0,22 kg als nicht signifikant bewertet.

Ein Aushub der Restbelastung wäre mit erheblichen technischen Sicherungsmaßnahmen der Böschung bzw. der Gebäude auf dem Nachbargrundstück verbunden. Dieser Aufwand wäre ... aus den o.g. Umständen nicht verhältnismäßig.

Die Bodensanierung ist ... erfolgreich abgeschlossen. Die primäre Quelle ist zu 99,8 % entfernt worden.“ Weitere Sanierungsmaßnahmen werden von den Gutachtern nicht für erforderlich gehalten.

In der Sitzung des Bau- und des Umweltsenates am 24.10.2023 wurde bereits die Grundzüge einer einzurichtenden Grundwassersicherung dargestellt. Zwischenzeitlich liegt ein „Konzept zur Sicherung des Grundwasserabstroms nach abgeschlossener PCB-Bodensanierung“, erstellt durch das Ing.-Büro PGA Planung Gutachten Analytik GmbH, vor. Das Konzept kommt zusammenfassend auf folgendes Ergebnis:

„Auf dem ehem. Betriebsgelände der [...] in Landshut, Klötzlmüllerstraße 140, wurde bis Juli 2018 die quellenorientierte Bodensanierung einer PCB-Altlast durchgeführt. Die Verunreinigung geht auf den Vornutzer des Grundstücks, der [...] und dort im Wesentlichen auf einen Brand im Jahr 1960 zurück, nach dem PCB-belastetes Material auf einem Teil des Grundstücks, Flurstück 2329, aufgefüllt wurde. Nach erfolgter Bodensanierung wurden abschließend weitere Untersuchungen des Bodens und des Grundwassers durchgeführt, die auch das westlich angrenzende Grundstück Klötzlmüllerstraße 148 mit einbezogen hat. Ziel der Untersuchungen war die abschließende Gefährdungsabschätzung für alle relevanten Wirkungspfade und Schlussfolgerung, ob die Bodensanierung abgeschlossen ist, oder weitere Maßnahmen nach §2 Abs. 7 oder Abs. 8 BBodSchG und im Sinne § 4 Abs. 3 BBodSchG notwendig sind. Bei der Bodensanierung durch Aushub wurden 1.105 kg an PCB entfernt. Die verbliebene Restbelastung lässt sich mit rund 4 kg abschätzen. Daraus ergibt sich eine rechnerische Effizienz der Bodensanierung von rund 99,6 %. Die Untersuchungen bestätigen insgesamt, dass die Sanierungsziele des genehmigten Sanierungsplanes für den Boden vom 23.11.2012 in hinreichenden Maß erfüllt sind. Die Bodensanierung wird damit als erfolgreich abgeschlossen bewertet.

Die auf dem Nachbargrundstück Klötzlmüllerstraße 148 detektierte punktuelle Restbelastung wurde im Mai und Juni 2022 durch Bodenaustausch entfernt.

Auf dem [...] -Gelände überschreiten im quartären und im tertiären Grundwasserleiter die PCB-Konzentrationen den Stufe-1-Wert. Nach der Beprobung des quartären Grundwasserleiters vom 27.03.2023 übersteigt nur noch ein Messwert geringfügig (0,57 µg/l) den Stufe-2-Wert. D.h., es liegt eine Grundwasserverunreinigung vor, die weitestgehend unter dem Stufe-2-Wert bzw. der Bestimmungsgrenze liegt. Insgesamt zeigt sich ein abnehmender Trend der Grundwasserkonzentrationen. Die PCB-Fahne mit Konzentrationen über dem Stufe-1-Wert (0,05 µg/l) erstreckt sich im quartären Grundwasserleiter ausgehend von der Quelle mit einer Breite von rund 65 m bis etwa 350 m in den Abstrom des BMI-Geländes. Belastbare Daten über die Länge der Schadstofffahne im tertiären Grundwasserleiter sind nicht vorhanden. Jedoch ist im Vergleich zum quartären Grundwasserleiter die Durchlässigkeit um den Faktor 60 niedriger

und die Fracht um den Faktor 10 geringer. Es ist daher naheliegend, dass die Fahnenlänge im tertiären Grundwasserleiter erheblich kürzer sein muss als die Fahne im Quartär.“

Das Wasserwirtschaftsamt hat dem Konzept im Prinzip zugestimmt. Folgende Punkte sind noch offen:

- Messungen im tertiären Grundwasserleiters:
Diese müssen zwingend noch in das Konzept aufgenommen werden.
- Restbelastungen auf der Westseite des Grundstücks:
Das Nachbargrundstück wurde im Jahr 2021 saniert. Die Belastungen dort waren konzentriert im Randbereich zwischen Hausnummer 140 und 148 zu finden. Bei der damaligen Sanierung wurde festgestellt, dass sich Reste der Belastungen noch in den Randbereich der Hausnummer 140 ziehen. Diese müssen noch entfernt werden. Da aber ohnehin Bau- und Aushubarbeiten stattfinden müssen, kann dies ohne größeren Aufwand erfolgen. Zu klären ist hier nur noch die Frage, ob die Aushubmaßnahme von den jetzigen Eigentümern oder den vergangenen Eigentümern durchgeführt wird.
- Monitoring:
Auch wenn nach dem Sicherungszeitraum von 4 Jahren keine Maßnahmen zur Schadstoffreduzierung mehr erfolgen werden, ist dennoch weiterhin ein Monitoring durchzuführen. Bereits im vergangenen Gutachten des Büros ERM, indem die Verhältnismäßigkeit der Maßnahmen abgewogen wurde, ist ein Monitoring empfohlen worden. Zu klären ist hier nur noch die Frage, ob das Monitoring von den jetzigen Eigentümern oder den vergangenen Eigentümern durchgeführt wird.
Bereits zur Sitzung vom 24.10.2023 wurden zur grundsätzlichen Bebaubarkeit des Grundstücks Stellungnahmen vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten sowie vom Gesundheitsamt eingeholt. Beiden Fachstellen sehen eine Wohnnutzung als unproblematisch an.
- Wirkpfad Boden-Nutzpflanze
Zweck des BBodSchG ist die nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen. Bei stofflichen Belastungen landwirtschaftlich genutzter Böden geht es primär um eine mögliche Beeinträchtigung der Nutzungsfunktion als Standort für landwirtschaftliche Nutzung. Gleiches gilt entsprechend für gartenbauliche Nutzungen.
Bei der Gefährdungsabschätzung des Pfades Boden-Nutzpflanze sind folgende Punkte zu klären:
Welche Gefahren gehen im konkreten Fall von den im Boden vorhandenen Schadstoffen für Nahrungs- und Futterpflanzen aus? Wie sind diese Gefahren zu beurteilen? Welche Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen können auf kontaminierten Flächen im Vorfeld technischer Maßnahmen zum Schutz der darauf wachsenden Nutzpflanzen ergriffen werden?
Die fachliche Bewertung obliegt dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten.
- Wirkpfad Boden-Mensch
Ein Kontakt mit dem Boden kann durch die alltägliche Nutzung wie Sport, Spielen, Wohnen und Arbeiten stattfinden. Dabei steht beim Wirkungspfad Boden-Mensch (direkter Kontakt) die orale Aufnahme insbesondere bei Kleinkindern auf Kinderspielflächen, Wohngebieten sowie Park- und Freizeitanlagen, und die inhalative Aufnahme von aufgewirbelten Bodenpartikeln vor allem bei Erwachsenen auf Industrie- und Gewerbegrundstücken im Vordergrund.
Die fachliche Bewertung obliegt dem Gesundheitsamt.
- Gefährdungsbeurteilung
Ob tatsächliche eine Gefährdung vorliegt, hängt ganz wesentlich davon ab, wie große der Abstand zwischen Belastungen und Oberfläche ist. Der Gesetzgeber hat daher pauschalisierte Werte zur Gefährdungsbeurteilung in der Bundesbodenschutzverordnung festgelegt.
Im vorliegenden Altlastenfall wurde bereits der Oberboden mit einer Mächtigkeit von bis zu 3 Metern flächig auf dem Grundstück abgetragen. Auffüllungen bis zum ursprünglichen Geländeniveau erfolgen im Rahmen der Baumaßnahmen. Damit ist eine „saubere“ Deckschicht von rund 3 Metern vorhanden.
Die Mindestabstände werden daher im Fall des Wirkpfads Boden-Mensch um das 10-fache überschritten, die des Wirkpfads Boden Nutzpflanze um das 5-fache.
Entsprechende positive Stellungnahmen der beiden Fachbehörden liegen vor.

Es wird gefordert:

- a) Die ursprünglichen Sanierungsmaßnahmen vor einer Bebauung abzuschließen und alle Sanierungsmöglichkeiten auszuschöpfen. Eine evt. vorliegende Unverhältnismäßigkeit sei durch unabhängige Gutachten zu belegen. Die erwähnten und vorliegenden Gutachten bestätigen bereits, dass im Rahmen der Verhältnismäßigkeit alles Mögliche getan und veranlasst wurde. Weitere Sanierungsmaßnahmen würden keine signifikante Verbesserung bringen. Es kann beim Grundwassermonitoring wegen der verbliebenen Restbelastung und dem dadurch veranlassten Erlass der Allgemeinverfügung nur noch darum gehen, zum einen die Entwicklung zu beobachten, rechtzeitig und umfassend zu dokumentieren und zum baldigst möglichen Zeitpunkt die Allgemeinverfügung aufzuheben.
- b) Der Nachweis, ab welcher Höhenkote (389,7 m ü.NN) keine signifikanten grundwassergefährdenden Altlasten mehr vorliegen, ist im entsprechenden Gutachten vom 18.11.2019 enthalten. Dieser Kote folgt die Festsetzung der Höhenlage eben der - künftigen – Sauberkeitsschicht.
- c) Grundsätzlich werden alle Gutachten, die im Zusammenhang mit der Altlastensanierung erstellt wurden und falls notwendig künftig noch erstellt werden vom Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz bewertet.
Inwieweit das Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz, SG Umweltschutz, dass angesprochene Gutachten durch Beauftragung eines weiteren Gutachtens verifizieren lässt, liegt in der Entscheidungsbefugnis der Behörde.
- d) Das Wasserwirtschaftsamt Landshut ist als Fachbehörde eng in die gesamten Vorgänge eingebunden und verfügt amtsintern über den erforderlichen Sachverstand zur Beurteilung der Notwendigkeit ergänzender Gutachten.
- e) Grundsätzlich richtet sich bei allen Bauvorhaben die Zulässigkeit zur Verwendung von Baustoffen nach den jeweils geltenden diesbezüglichen technischen Vorschriften und Regelungen, insbesondere der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) die Schutz bieten soll vor aus ortsfesten Anlagen (z.B. Keller, Fundamente, Tiefgaragen u.ä.) freigesetzten wassergefährdenden Stoffen.
Eine Mobilisierung des im Boden verbliebenen Rest-PCBs kann zunächst durch das Bewegen von Aushubmaterial erfolgen. Dies berücksichtigend bestimmt die Planung bereits die Unterkante der Sauberkeitsschicht. Bis zu diesem Tiefenhorizont wurde die Bodensanierung durchgeführt. Eine weitere Möglichkeit der Mobilisierung besteht durch den Grundwassereintrag und –transport. Wenn im Grundwasser gebaut wird, ist hierfür eine Genehmigung erforderlich. Dies geschieht durch stellen eines Wasserrechtsantrags. Die Fachbehörde prüft dann eigenständig, ob zum Nachweis der Unbedenklichkeit weiterführende Gutachten erforderlich und vorzulegen sind.
- f) Die Höhenlage für die Unterkante der Sauberkeitsschicht wurde auf 389,7 m ü.NN bestimmt. Um diese Sauberkeitsschicht herzustellen werden die Aushubarbeiten diese Höhenkote nur minimal um wenige Zentimeter unterschreiten.
Der mittlere im Geotechnischen Bericht vom 18.09.2019) angegebene Grundwasserspiegel liegt bei 389,5 m ü. NN, der höchste GW-Stand bei 391,5 m ü.NN (inkl. 50 cm Sicherheitszuschlag). Normale Grundwasserverhältnisse voraussetzend, sollte es damit im Rahmen der Erdarbeiten zu keinen Eingriffen in das Grundwasser kommen.
Sollte das Grundwasser während der Bauarbeiten aufgrund heftiger Niederschläge vorübergehend ansteigen, werden die entsprechenden Arbeiten für diesen Zeitraum unterbrochen.
- g) Das Bayerische Landesamt für Umwelt (LfU) führt nach Art. 3 Abs. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) das sogenannte Altlastenkataster. Über die Entlassung einer Fläche aus diesem Verzeichnis entscheidet die Kreisverwaltungsbehörde, im vorliegenden Fall das Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz der kreisfreien Stadt Landshut.
- h) Die im Zusammenhang mit der Bauleitplanung erstellten Gutachten sind als Verfahrensunterlagen Bestandteil der Planungen und somit im Zeitraum der öffentlichen Auslegung für jedermann einsehbar. Die Gutachten enthalten an ihrem Ende eine kurze allgemeinverständliche Zusammenfassung.
- i) Die in der Zeit vom 16.07.2019 bis 23.08.2019 durchgeführte Beteiligung der Öffentlichkeit stellt nur einen von mehreren Verfahrensschritten bei der Aufstellung von Bebauungsplänen dar. Vorrangig dient die gem. § 3 Abs.1 BauGB durchgeführte Beteiligung der Information der Bürger und im Rückfluss auch der Planungsbehörde.

Während aller Beteiligungszeiträume steht es jedermann frei sich durch Einsichtnahme in die Akten Kenntnis der Planung und der einschlägigen Gutachten zu verschaffen.

Das Baugesetzbuch (BauGB) schreibt in § 3 Abs.2 die formelle öffentliche Auslegung für die Dauer eines Monats vor. Dieser Zeitraum ist als Regelzeitraum anzusehen. Es steht im Ermessen des Amtes für Stadtentwicklung und Stadtplanung der Stadt Landshut diesen Zeitraum zu verlängern.

j) Die Untersuchung des Grundwassers der Anwohner wurde erstmals 2019 vorgenommen und wird alle 2 Jahre wiederholt. Die letzte Probenentnahme erfolgte im August 2023. Die Entnahmen werden von Mitarbeitern der Stadt Landshut vorgenommen. Die Untersuchung der Proben geschieht durch ein von der Stadt Landshut beauftragtes Labor.

Die Durchführung von Bodenuntersuchungen in Bereichen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans / Deckblatts vor Beginn und nach Abschluss der Bauarbeiten ist über den Inhalt des Bebauungsplans nicht regelbar. Sie kann allenfalls im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages vereinbart werden oder individuell im konkreten Verdachtsfall.

k) Der gutachterliche Vergleich, ob die Deckblatt-Änderung das PCB-Grundwasserproblem besser löst als der rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahre 2014 wird nicht zielführend sein. Der Bebauungsplan aus dem Jahr 2014 ist rechtskräftig und auf seiner Basis und auf Basis der darin enthaltenen Festsetzungen dürfte damit gebaut werden. Für die aktuelle Deckblatt-Änderung bietet das laufende Verfahren mit Beteiligung aller zuständigen Fachbehörden Gelegenheit zur Prüfung.

Im Übrigen dienen weder der Bebauungsplan noch das Deckblatt hierzu der Lösung des PCB-Grundwasserproblems. Dieses Problem ist außerhalb der Bauleitplanung zu lösen. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wird geprüft inwieweit die Planung zu unzumutbaren Beeinträchtigungen führt.

l) Das laufende Aufstellungsverfahren für das Deckblatt 1 zum Bebauungsplan 02-34 folgt den diesbezüglichen Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB). Ein Einfluss auf das Abstimmungsverhalten der Mitglieder des Stadtrats ist nicht möglich.

Bezüglich der Thematik der Wertminderung wird darauf hingewiesen, dass ein eventueller Einfluss auf den Verkehrswert der betroffenen Grundstücke durch einen Bebauungsplan für sich genommen kein Kriterium für die Abwägungserheblichkeit ist. Es kommt auf die zu erwartenden tatsächlichen Beeinträchtigungen an, wie z.B. eine etwaige Reduzierung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung auf dem betroffenen Grundstück (BVerwG, Beschluss vom 09.02.1995, NVwZ 1995, 895).

8. Es werden Bedenken gegen Rechtmäßigkeit der Änderung des Bebauungsplanes im sogenannten beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geäußert.

Die gesetzlichen Vorgaben für die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes 02-34 durch Deckblatt 1 durch ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ sind gegeben. Die geplante Grundfläche aller geplanten Gebäude liegt zusammengekommen (mit GRZ 1 = ca. 4.199 m² und GRZ 2 = ca. 9.223 m²) deutlich unter der Höchstgrenze von 20.000 m². Die in den, in der Stellungnahme zitierten Paragraphen § 1 Abs. 6 Nr. 7a und § 2 Abs. 4 BauGB beziehen gerade nicht auf ein Verfahren der Innenentwicklung. Die Belange, die in einer formellen Umweltprüfung abzuarbeiten sind, bleiben auch in einem Verfahren der Innenentwicklung unverändert abwägungserheblich (hier: § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a), c), e), h) und i) BauGB). Es ergeben sich bei einem Verfahren der Innenentwicklung somit keine materiellen Änderungen gegenüber einem regulären Verfahren mit Umweltprüfung. Der § 13a BauGB schließt das Verfahren der Innenentwicklung nur bei Belangen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b) (Natura2000-Gebiete) aus.

9. Gegenüber der in der Zeit vom 16.07.2019 bis zum 23.08.2019 ausgelegten Planung wurde die Bebauungsdichte um rd. 13,3 % (um ca. 2.140 m² Geschoßfläche) reduziert. Im Nordosten des Geltungsbereiches (Baufelder 7 – 9) wurden die Gebäudehöhen zurückgenommen. Anstelle der hier geplanten Mehrfamilienhäuser mit 3 – 4 Vollgeschossen sollen nunmehr 11 Reihenhäuser mit 2 – 3 Vollgeschossen errichtet werden. Die Anzahl der wahrgenommenen Baukörper bleibt gleich: 9 Mehrfamilienhäuser (Baufelder 1 -6 und 10 – 12) sowie 3

Reihenhausanlagen (Baufelder 7 – 9). Zum Rand und damit nach außen wirksam gegenüber der Nachbarbebauung wirksam sind 3 Baukörper im Osten und ebenfalls 3 Baukörper im Westen des Baugebiets.

Die Wertung als „Kasernenbauweise“ stellt eine subjektive Betrachtungsweise dar, auf die keiner weiteren Abwägung bedarf.

Die Aufschüttung / Erhöhung des Baugebietes ergibt sich aus der Festsetzung der Unterkante der Sauberkeitsschicht auf 389,7 m ü.NN und den üblichen Anforderungen an die Bauwerkskonstruktion. Die Erhöhung wird zu den Rändern des Baugebiets zum Kreuzeckweg im Osten und zum Abzweig der Klötzlmüllerstraße im Westen als Übergang gestaltet. Ihre max. Höhe wird nach außen hin nur sehr untergeordnet in Erscheinung treten. Zumal auch innerhalb des Baugebietes alle Übergänge fließend ausgeführt werden.

Ob durch die Planung eine „grobe Verletzung der allgemeinen Grundlagen des guten Städtebaus“ grob verletzt werden, entzieht sich der Abwägung, da im Einspruch die Grundsätze nicht definiert werden.

Jede Bauleitplanung hat so zu erfolgen, dass negative Einflüsse auf die bestehende Nachbarschaft so weit wie möglich vermieden werden. Allgemein nachvollziehbar dürfte sein, dass jedwede Baumaßnahme zu einer Änderung des jeweiligen Umfeldes führt. Inwieweit diese Änderung negativ empfunden wird, stellt regelmäßig eine sehr subjektive Betrachtungsweise dar.

Die Feststellung der Wertigkeit eines Grundstücks liegt regelmäßig im Zuständigkeitsbereich der jeweiligen Eigentümer. Unbenommen hiervon ist eine mögliche Schadensersatzforderung gegenüber dem Verursacher.

Die Thematik der Wertminderung wurde bereits unter Punkt 7 abgehandelt.

10. Der durchgeführte Verfahrensschritt diene gerade der Ermittlung der Wünsche und Anregungen, und damit im weitesten Sinne der Interessen der Anwohner. Diese in die Planung einfließen zu lassen ohne ihre Kenntnis ist schlicht nicht möglich.
11. Die in der Zeit vom 16.07.2019 bis 23.08.2019 durchgeführte Beteiligung der Öffentlichkeit sollte gemäß § 3 Abs. 1 BauGB „möglichst frühzeitig“ erfolgen und „über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung“ unterrichten und informieren. Regelmäßig liegen zu diesem frühen Zeitpunkt noch nicht alle erforderlichen Gutachten vor. Im Nachgang zur angesprochenen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden, zum Teil bereits unter Berücksichtigung der aufgeworfenen Fragen und der geäußerten Bedenken und Anregungen, die folgenden Gutachten und gutachterlichen Berichte erstellt:
 - Geotechnischer Bericht Nr. B1907247 vom 18.09.2019, Büro GeoPlan, Osterhofen
 - BMI-Standort Klötzlmüllerstraße 140, Landshut PCB-Bodensanierung, Projekt Nr.: 0027473 vom 18.11.2019, ERM GmbH Neu-Isenburg
 - Klötzlmüllerstraße 140 – Humantoxikologische Beurteilung des Restbelastungen mit Polychlorierten Biphenylen (PCB) im Hinblick auf die relevanten Wirkungspfade, vom Dezember 2019, Dr. Gerd Rippen, Göttingen
 - Änderung des Bebauungsplanes 02/34 durch Deckblatt 1, Numerisches Grundwassermodell, vom 09.12.2019, Dr. Blasy – Dr. Øverland, Eching a. Ammersee
 - Verkehrsuntersuchung Klötzlmüllerviertel in Landshut, vom 18. 09.2020, Projekta Ingenieurgesellschaft, Auerbach
 - Immissionsschutztechnisches Gutachten, Schallimmissionsschutz, Projekt-Nr. LA-2321-03 / 2321-03_E01 vom 19.01.2022 Hooch & Partner Sachverständige PartG mbH, Landshut (dieses Gutachten bezieht sich bereits auf die vorliegende, geänderte, reduzierte Planung)
12. Aufgrund des mit anderen kreisangehörigen Städten generellen, geringen Flächenpotentials im Gebiet der kreisfreien Stadt Landshut müssen sich alle größeren Baumaßnahmen, hier: Wohnungsbau, auf die zur Verfügung stehenden Flächen konzentrieren. Im (geänderten) Deckblatt wurde die Anzahl der möglichen Wohnungen reduziert und das Angebotsspektrum um 11 Reihenhäuser erweitert. Die Nachfrage und das darauf reagierende Angebot - oder auch umgekehrt - stellen einen fließenden Prozess dar, der sich mit einzelnen, herausgegriffenen Zahlen nicht belegen lässt, sondern auf langfristiger Marktbeobachtung beruht.

13. Dem seit Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes 2013 / 2014 in Art und Umfang geänderten Bedarf und der daraus resultierenden Nachfrage wird mit der Deckblatt-Änderung Rechnung getragen. Im Zeitraum von 2013 bis 2022 stieg die Einwohnerzahl der Stadt um 9.278 Personen oder ca. 14 % von 66.179 (2013) auf 75.457 (2022). Die aktuellen Bevölkerungsprognosen (Quelle: Bayer. Landesamt für Statistik) gehen für die Stadt Landshut von einem weiteren Zuwachs bis 2030 um 11.821 Personen gegenüber dem Wert 2013 oder ca. 18 % auf ca. 78.000 Personen aus und weiter bis 2030 um 14.621 Personen oder ca. 22 % auf dann 80.800 Einwohner. Die Stadt Landshut ist wie alle anderen Kommunen auch kein in sich geschlossener Organismus. Jede Bevölkerungsveränderung beinhaltet ganz unterschiedliche Faktoren wie die Wirtschaftskraft und damit Anziehungskraft einer Kommune, ihr Freizeitangebot, Todes- und Geburtenraten usw. usw. Es ist nicht möglich Landshut von einer derartigen Entwicklung abzukoppeln. Inwieweit innerhalb eines solchen Prozesses individuelle Interessen berücksichtigt werden (können) ist eine politische Frage. Diese lässt sich nicht im Rahmen der Bauleitplanung beantworten. Bauleitplanung ist immer Vorsorge- und Reaktionsplanung.
14. Ein Bebauungsplan regelt immer nur die bauliche Entwicklung der Flächen innerhalb seines Geltungsbereichs. Über den Bebauungsplan hinaus gehende Planungen für ein ganzes Stadtviertel sind im Rahmen der Bauleitplanung nur im Flächennutzungsplan möglich. Die hier geforderte Gesamtplanung des Viertels stellt dem gegenüber jedoch eine gesonderte Strukturplanung dar. Diese wäre nur außerhalb der Bauleitplanung möglich und separat durchzuführen. Die Entscheidung hierüber obliegt den politischen Gremien.
15. Zur Ermittlung des Bedarfs an zusätzlichen Plätzen in Kinderkrippen, Kindergärten und Schulen werden regelmäßig statische Kennwerte herangezogen. Zudem wurden für das gesamte Stadtgebiet in den letzten Jahren Schulbedarfs- und Kita-Bedarfspläne erstellt bzw. werden noch erstellt. Der diesbezügliche Bedarf wird in der Begründung wiedergegeben (siehe Ziffer 11.1). Er dient der planenden Kommune als Hinweis welche Einrichtungen u.U. zu erweitern sind und welche noch über ausreichende Kapazität verfügen. Pläne und eigene Gutachten hierzu werden generell nicht erstellt.
16. Aufgrund der notwendigen Anpassung des Geltungsbereichs an den des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 02-32 liegt die im Bebauungsplan Nr. 02-34 bisher nördlich des Kreuzeckweges festgesetzte Spielplatzfläche nicht mehr im Geltungsbereich des Deckblatts zum Bebauungsplan Nr. 02-34. Die Fläche ist in die Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan Nr. 02-32 integriert.
- Die Ausweisung eines öffentlichen Spielplatzes ist eine freiwillige Aufgabe der Gemeinde. Bei öffentlichen Spielplätzen handelt es sich um öffentliche Einrichtungen der Gemeinden für die allgemeine Nutzung. Eine Verpflichtung zur Ausweisung eines öffentlichen Spielplatzes besteht nach Auskunft des Staatsministeriums des Innern, für Sport und Integration nicht. (sinngemäß aus Antwort des Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr im Einvernehmen mit dem Staatsministerium des Innern, für Sport und Integration auf die „Schriftliche Anfrage“ der Abgeordneten Kerstin Celina und Stephanie Schuhknecht, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, Drucksache Nr. 18/22476 des Bayer. Landtags vom 09.08.2022). Insoweit existiert gar kein gesetzlicher Rahmen an dem sich die Stadt Landshut bei der Ausweisung öffentlicher Spielplätze orientieren könnte. Die Notwendigkeit zur Errichtung und die erforderliche Größe privater Spielflächen richtet sich nach den Vorschriften der bayerischen Bauordnung (BayBO) in Verbindung mit den Maßgaben der Freiflächen- und Gestaltungssatzung der Stadt Landshut.
17. Das Baugelände war bis zur Aufgabe seiner industriellen Nutzung nahezu zu 100 % versiegelt. Dem gegenüber stellt die jetzige Planung eine erhebliche Verbesserung dar. Insgesamt wird durch mehrere Maßnahmen die Pufferfähigkeit für Niederschlagswasser gefördert wie durch die Festsetzung eines erhöhten Aufbaus bei der Dachbegrünung. Im Zuge der detaillierten Freiflächenplanung werden die Abflüsse für das Niederschlagswasser genau betrachtet und geprüft, wo ggfs. zusätzliche Maßnahme zur Rückhaltung, zum Abfluss oder zur Pufferung

gegeben und/oder notwendig sind. Ziel wird sein, dem vorhandenen (Mischwasser-)Kanal kein Niederschlagswasser zuzuführen, was den Vorgaben der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) entspricht, die in § 15 Abs. 2 Ziffer 6 die Einleitung von Grund-, Quell- und Sickerwasser in die öffentliche Entwässerungsanlage verbietet. Das Deckblatt zum Bebauungsplan enthält ca. 3.742 m² private und ca. 1.260 m² öffentliche Grünflächen. Je 300 m² Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen. Auf den künftigen privaten Flächen sind folgerichtig 65 Bäume als „zu pflanzen“ festgesetzt. Zusätzlich sind im Bereich der öffentlichen Grünflächen, hier vor allem den Klötzlmühlbach begleitend, 19 Bäume zu pflanzen. Es darf davon ausgegangen werden, dass die im Bereich der privaten Freiflächen durch die übliche gärtnerische Gestaltung weitere Pflanzmaßnahmen, dann vorrangig durch Sträucher, erfolgen werden.


mit Schreiben vom 14.08.2019

siehe Anlage 14

Beschluss: 11 : 0

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

1. Dem seit Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes 2013 / 2014 in Art und Umfang geänderten Bedarf und der daraus resultierenden Nachfrage wird mit der Deckblatt-Änderung Rechnung getragen. Im Zeitraum von 2013 bis 2022 stieg die Einwohnerzahl der Stadt um 9.278 Personen oder ca. 14 % von 66.179 (2013) auf 75.457 (2022). Die aktuellen Bevölkerungsprognosen (Quelle: Bayer. Landesamt für Statistik) gehen für die Stadt Landshut von einem weiteren Zuwachs bis 2030 um 11.821 Personen gegenüber dem Wert 2013 oder ca. 18 % auf ca. 78.000 Personen aus und weiter bis 2030 um 14.621 Personen oder ca. 22 % auf dann 80.800 Einwohner. In Kombination mit dem vergleichsweise geringen Flächenpotential der kreisfreien Stadt Landshut und der Verpflichtung zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden ist die angestrebte Verdichtung notwendig und vertretbar.

Im Einspruch wird die Situierung der drei Tiefgaragenein- und -ausfahrten zum Kreuzeckweg und zum Seitenarm der Klötzlmüllerstraße moniert. Die beiden Zufahrtsrampen zum Kreuzeckweg werden in der geänderten Planung zum Deckblatt nicht weiterverfolgt und entfallen. Die bisher geplante Tiefgaragenzufahrt zum Seitenarm der Klötzlmüllerstraße wird um 90° gedreht und öffnet sich somit direkt zur Klötzlmüllerstraße.

Die für die Baufelder 11 und 12 benötigte Tiefgarage erhält eine kombinierte Zu- und Abfahrt ebenfalls direkt zur Klötzlmüllerstraße hin.

Die Klötzlmüllerstraße ist und bleibt die Hauptverbindung des gesamten Viertels zur Innenstadt und in das übergeordnete Straßennetz. Sie ist zur Aufnahme des Neuverkehrs geeignet und ausreichend dimensioniert. Es ist folgerichtig geboten die Tiefgaragen an sie anzubinden.

Zum Schutz der Anlieger und entsprechend den technischen sowie rechtlichen Vorschriften werden die beiden nunmehr geplanten Tiefgaragenzu- und -ausfahrten eingehaust und gemäß den Angaben aus dem Immissionsschutztechnischen Gutachten der Hock & Partner Sachverständige PartG mbH vom 19.01.2022 schallgedämmt ausgebildet.

Die Auswirkungen des planungsbedingten steigenden künftigen Verkehrsaufkommens wurde in der „Verkehrsuntersuchung Klötzlmüllerviertel in Landshut“ vom 18.09.2020 der Projekta-Ingenieurgesellschaft, Auerbach und in einem „Immissionsschutztechnisches Gutachten, Schallimmissionsschutz, Projekt-Nr. LA-2321-03 / 2321-03_E01 vom 19.01.2022 durch das Büro Hock & Partner Sachverständige PartG mbH, Landshut untersucht. Letzteres Gutachten bezieht sich bereits auf die vorliegende, geänderte, reduzierte Planung. Es kommt zu dem Ergebnis, dass lediglich an den Südseiten der geplanten Mehrfamilienhäuser (Baufelder 10 – 12), zur Klötzlmüllerstraße hin, Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Diese sind durch

eine entsprechende Grundrißorientierung in Kombination mit baulichen Maßnahmen durchführbar.

2. Die geplante Anzahl an Kfz-Stellplätzen richtet sich dabei i.d.R. nach der Stellplatzsatzung (StPlS) der Stadt Landshut vom 11.05.2015, zuletzt geändert durch Satzung vom 16.11.2020. Zusätzlich zu den Kfz-Stellplätzen werden den jeweiligen Mehrfamilienhäusern auch zugeordnete Fahrrad-Abstellflächen und -plätze geschaffen. Das Baugebiet ist gut an das Netz des ÖPNV angebunden. Die Innenstadt, alle Schulen, der Landshuter Hauptbahnhof und die weit- aus meisten sonstigen Infrastruktureinrichtungen sind wegen des ebenen Geländes gut auch mit dem Fahrrad erreichbar.

In der Sitzung vom 07.03.2024 hat der Bausenat daher einer Reduzierung der sich nach der Stellplatzsatzung nachzuweisenden KFZ-Stellplätze zugestimmt. Im Gegenzug wird die Anzahl der Fahrrad-Abstellplätze erhöht. Grundlage für die Reduzierung wird ein Mobilitätskonzept sein.

Das Mobilitätskonzept beruht auf der vorliegenden Bauleitplanung, den örtlichen, infra-strukturellen Gegebenheiten im näheren und mittleren Umfeld sowie der topografischen Situation. Ziel des Konzeptes ist die Reduzierung des KFZ-Individualverkehrs, der von den künftigen Bewohnern des neuen Baugebietes ausgelöst werden wird und damit die Reduzierung der Anzahl sowohl der nach den geltenden Satzungen und Vorschriften nachzuweisenden KFZ-Stellplätze und auch der tatsächlich benötigten Stellplätze. Damit einher geht eine Akzeptanz- und Attraktivitätssteigerung hinsichtlich des ÖPNVs und des Fahrradverkehrs.

Im Wirkungsbereich des Mobilitätskonzeptes kommt es nach baulicher und organisatorischer Umsetzung der formulierten Maßnahmen für die bereits vorhandenen und die neu hinzu-ziehenden Anwohner zu einer Reduzierung durch Lärm und Staub, einer Reduzierung der Versiegelung der Bodenoberfläche, zu einer Verbesserung hinsichtlich der Versickerung von Niederschlägen und zu einer Abnahme der Gefährdung durch den KFZ-Verkehr. Die Anzahl der oberirdischen Stellplätze und die Ausdehnung der Tiefgaragen wird verkleinert. Die dadurch freiwerdenden Flächen tragen zu einer Verbesserung des Wohnumfeldes bei.

Ein Fehlverhalten der Nutzer - gleich welcher Einrichtung - lässt sich planerisch nicht fassen. Ob die neuen Bewohner die entstehenden Tiefgaragen oder die angebotenen sonstigen Stellplätze für Kfz und Fahrräder nutzen oder nicht entzieht sich dem Regelungsinhalt der Bauleitplanung.

Die neuen Tiefgaragen werden nach unten gegen aufsteigendes Grundwasser so- weit erforderlich und möglich gesichert. Wenn im Katastrophenfall das Stadtviertel, das gesamte Baugebiet und damit auch die neuen Tiefgaragen überflutet werden, wird das Wasser von oben in die Tiefgaragen eindringen. Bis zu einer gewissen Hochwasserhöhe wird die geplante Höhenlage des neuen Baugebietes Schutz bieten. Im Falle weiter steigenden Wassers werden die Tiefgaragen im Baugebiet volllaufen, wie allen anderen Tiefgaragen im vom Hochwasser betroffenen Gebiet auch. Ein 100 %-iger Schutz vor Naturkatastrophen ist nie und nirgends gegeben.

3. Die Tiefgaragenzufahrten im Kreuzeckweg werden wie bereits mehrfach geschrieben nicht mehr weiterverfolgt. Weite Teile des Kreuzeckweges sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und seines Deckblatts. Dadurch ist hier auch keine Regelungsmöglichkeit gegeben. Eine Regelungsmöglichkeit besteht über den Schulwegplan der Stadt Landshut und entsprechende verkehrsregelnde Maßnahmen.
4. Gegenüber der in der Zeit vom 16.07.2019 bis 23.08.2019 ausgelegten Planung wurde die Bebauungsdichte um rd. 13,3 % (= ca. 2.140 m² Geschoßfläche) reduziert. Im Nordosten des Geltungsbereiches (Baufelder 7 – 9) wurden die Gebäudehöhen zurückgenommen. Anstelle der hier bisher geplanten Mehrfamilienhäuser mit 3 -4 Vollgeschossen sollen nunmehr Reihenhäuser mit 2 – 3 Vollgeschossen errichtet werden. Die geplante Bebauungsdichte folgt der oben erwähnten Befriedigung der prognostizierten Nachfrage nach Wohnraum. Wie ebenfalls bereits mehrfach erwähnt liegt ein Immissionsschutztechnisches Gutachten inzwischen vor.

5. Die Auswirkungen der geplanten Tiefgaragen auf das Grundwasser und den Grundwasserstrom wurden im „Numerischen Grundwassermodell“ von Dr. Blasy – Dr. Øverland vom 09.12.2019 untersucht. Darin wurde der Einfluss der geplanten Tiefgaragen auf die Grundwasserströmung und einen möglichen Aufstau betrachtet und festgestellt, dass die beiden Tiefgaragenkomplexe „keine Abhilfemaßnahmen zur weiteren Verminderung der Auswirkungen“ erforderlich machen“. Die sich aus den Berechnungen im genannten Gutachten ergebenden Auswirkungen bewegen sich im Bereich weniger Zentimeter. Ein Bodengutachten wurde erstellt und liegt als „Geotechnischer Bericht Nr. B1907247“ vom 18.09.2019 (Verfasser: GeoPlan, Osterhofen) vor.
Die Notwendigkeit zur Durchführung eines Beweissicherungsverfahrens ergibt sich aus der jeweils gewählten Konstruktionsweise und damit zusammenhängend aus der Schwere des Eingriffs in den Baugrund. Sie liegt im Zuständigkeitsbereich des jeweiligen Bauherrn. Dem allgemein gültigen Verursacherprinzip folgend haftet der Bauherr oder die von ihm beauftragte ausführende Firma für durch seine Baumaßnahme verursachte Schäden an benachbarten Gebäuden.
Die geforderten Grundwasser- Messstellen wurden im Zusammenhang mit dem Grundwassermonitoring eingerichtet.
6. Das Baugelände war bis zur Aufgabe seiner industriellen Nutzung nahezu zu 100 % versiegelt. Dem gegenüber stellt die jetzige Planung eine erhebliche Verbesserung dar. Insgesamt wird durch mehrere Maßnahmen die Pufferfähigkeit für Niederschlagswasser gefördert, wie durch die Festsetzung eines erhöhten Aufbaus bei der Dachbegrünung. Im Zuge der detaillierten Freiflächenplanung werden die Abflüsse für das Niederschlagswasser genau betrachtet und geprüft, wo ggfs. zusätzliche Maßnahme zur Rückhaltung, zum Abfluss oder zur Pufferung gegeben und/oder notwendig sind. Ziel wird sein, dem vorhandenen (Mischwasser-)Kanal kein Niederschlagswasser zuzuführen, was den Vorgaben der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) entspricht, die in § 15 Abs. 2 Ziffer 6 die Einleitung von Grund-, Quell- und Sickerwasser in die öffentliche Entwässerungsanlage verbietet.
7. Wie vom Amt für Umwelt, Klima- und Naturschutz, SG Umweltschutz angegeben erfolgte die Sanierung der Altlasten innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans und damit auch des Deckblatts auf der Grundlage des Sanierungsplans vom 23.11.2012.
Im Auftrag des Rechtsnachfolgers des die Altlasten verursachenden Unternehmens wurde – zeitlich gesehen nach der Unterrichtung der Öffentlichkeit und der von der Planung berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vom 16.07.2019 – einschl. 23.08.2019 – der Bericht 0027473 vom 18.11.2019, Verfasser ERM GmbH, Neu-Isenburg, bezüglich der PCB Bodensanierung vorgelegt. Darin sind unter Ziffer 5, Seite 12, eine „Zusammenfassende Bewertung und Empfehlungen“ enthalten.
„Durch die Sanierungsmaßnahmen wurde etwa 99,8 % der im Boden vorhandenen PCB-Masse erfolgreich entfernt. Die verbliebenen 0,2 % an PCB-Masse (ca. 2,5 kg) liegen zu rund 90 % in Bodenhorizonten der gesättigten Bodenzone unterhalb des Referenzniveaus von 389,7 m ü. NN vor. Der Sanierungszielwert für das Bodenmaterial von 10 mg/kg ist hier eingehalten.
Oberhalb des Referenzniveaus von 389,7 m ü. NN verbleiben lediglich an der westlichen Grundstücksgrenze noch etwa 0,22 kg an PCB, was etwa 0,02 % der PCB-Ausgangsmasse darstellt. Diese Boden-Restbelastung in ca. 0,6 m unter Gelände ist gegenwärtig sowie bei der geplanten zukünftigen Nutzung durch die Tiefenlage sowie einen dort errichteten Zaun unzugänglich. Vor diesem Hintergrund ist eine Gefährdung für die Wirkungspfade Boden – Mensch (direkter Kontakt) und Boden – Nutzpflanze dauerhaft unterbunden. Der Wirkungspfad Boden – Grundwasser wird durch den geringen Querschnitt der Restbelastung, den nicht vorhandenen Grundwasseranschluss sowie die relativ geringe PCB-Restmasse von 0,22 kg als nicht signifikant bewertet.
Ein Aushub der Restbelastung wäre mit erheblichen technischen Sicherungsmaßnahmen der Böschung bzw. der Gebäude auf dem Nachbargrundstück verbunden. Dieser Aufwand wäre ... aus den o.g. Umständen nicht verhältnismäßig.

Die Bodensanierung ist ... erfolgreich abgeschlossen. Die primäre Quelle ist zu 99,8 % entfernt worden.“ Weitere Sanierungsmaßnahmen werden von den Gutachtern nicht für erforderlich gehalten.

In der Sitzung des Bau- und des Umweltsenates am 24.10.2023 wurde bereits die Grundzüge einer einzurichtenden Grundwassersicherung dargestellt. Zwischenzeitlich liegt ein „Konzept zur Sicherung des Grundwasserabstroms nach abgeschlossener PCB-Bodensanierung“, erstellt durch das Ing.-Büro PGA Planung Gutachten Analytik GmbH, vor. Das Konzept kommt zusammenfassen auf folgendes Ergebnis:

„Auf dem ehem. Betriebsgelände der [...] in Landshut, Klötzlmüllerstraße 140, wurde bis Juli 2018 die quellenorientierte Bodensanierung einer PCB-Altlast durchgeführt. Die Verunreinigung geht auf den Vornutzer des Grundstücks, der [...] und dort im Wesentlichen auf einen Brand im Jahr 1960 zurück, nach dem PCB-belastetes Material auf einem Teil des Grundstücks, Flurstück 2329, aufgefüllt wurde. Nach erfolgter Bodensanierung wurden abschließend weitere Untersuchungen des Bodens und des Grundwassers durchgeführt, die auch das westlich angrenzende Grundstück Klötzlmüllerstraße 148 mit einbezogen hat. Ziel der Untersuchungen war die abschließende Gefährdungsabschätzung für alle relevanten Wirkungspfade und Schlussfolgerung, ob die Bodensanierung abgeschlossen ist, oder weitere Maßnahmen nach §2 Abs. 7 oder Abs. 8 BBodSchG und im Sinne § 4 Abs. 3 BBodSchG notwendig sind. Bei der Bodensanierung durch Aushub wurden 1.105 kg an PCB entfernt. Die verbliebene Restbelastung lässt sich mit rund 4 kg abschätzen. Daraus ergibt sich eine rechnerische Effizienz der Bodensanierung von rund 99,6 %. Die Untersuchungen bestätigen insgesamt, dass die Sanierungsziele des genehmigten Sanierungsplanes für den Boden vom 23.11.2012 in hinreichenden Maß erfüllt sind. Die Bodensanierung wird damit als erfolgreich abgeschlossen bewertet.

Die auf dem Nachbargrundstück Klötzlmüllerstraße 148 detektierte punktuelle Restbelastung wurde im Mai und Juni 2022 durch Bodenaustausch entfernt.

Auf dem [...] -Gelände überschreiten im quartären und im tertiären Grundwasserleiter die PCB-Konzentrationen den Stufe-1-Wert. Nach der Beprobung des quartären Grundwasserleiters vom 27.03.2023 übersteigt nur noch ein Messwert geringfügig (0,57 µg/l) den Stufe-2-Wert. D.h., es liegt eine Grundwasserverunreinigung vor, die weitestgehend unter dem Stufe-2-Wert bzw. der Bestimmungsgrenze liegt. Insgesamt zeigt sich ein abnehmender Trend der Grundwasserkonzentrationen. Die PCB-Fahne mit Konzentrationen über dem Stufe-1-Wert (0,05 µg/l) erstreckt sich im quartären Grundwasserleiter ausgehend von der Quelle mit einer Breite von rund 65 m bis etwa 350 m in den Abstrom des BMI-Geländes. Belastbare Daten über die Länge der Schadstofffahne im tertiären Grundwasserleiter sind nicht vorhanden. Jedoch ist im Vergleich zum quartären Grundwasserleiter die Durchlässigkeit um den Faktor 60 niedriger und die Fracht um den Faktor 10 geringer. Es ist daher naheliegend, dass die Fahnenlänge im tertiären Grundwasserleiter erheblich kürzer sein muss als die Fahne im Quartär.“

Das Wasserwirtschaftsamt hat dem Konzept im Prinzip zugestimmt. Folgende Punkte sind noch offen:

- Messungen im tertiären Grundwasserleiters:
Diese müssen zwingend noch in das Konzept aufgenommen werden.
- Restbelastungen auf der Westseite des Grundstücks:
Das Nachbargrundstück wurde im Jahr 2021 saniert. Die Belastungen dort waren konzentriert im Randbereich zwischen Hausnummer 140 und 148 zu finden. Bei der damaligen Sanierung wurde festgestellt, dass sich Reste der Belastungen noch in den Randbereich der Hausnummer 140 ziehen. Diese müssen noch entfernt werden. Da aber ohnehin Bau- und Aushubarbeiten stattfinden müssen, kann dies ohne größeren Aufwand erfolgen. Zu klären ist hier nur noch die Frage, ob die Aushubmaßnahme von den jetzigen Eigentümern oder den vergangenen Eigentümern durchgeführt wird.
- Monitoring:
Auch wenn nach dem Sicherungszeitraum von 4 Jahren keine Maßnahmen zur Schadstoffreduzierung mehr erfolgen werden, ist dennoch weiterhin ein Monitoring durchzuführen. Bereits im vergangenen Gutachten des Büros ERM, indem die Verhältnismäßigkeit der Maßnahmen abgewogen wurde, ist ein Monitoring empfohlen worden. Zu klären ist hier nur noch die Frage,

ob das Monitoring von den jetzigen Eigentümern oder den vergangenen Eigentümern durchgeführt wird.

Bereits zur Sitzung vom 24.10.2023 wurden zur grundsätzlichen Bebaubarkeit des Grundstücks Stellungnahmen vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten sowie vom Gesundheitsamt eingeholt. Beiden Fachstellen sehen eine Wohnnutzung als unproblematisch an.

- Wirkpfad Boden-Nutzpflanze

Zweck des BBodSchG ist die nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen. Bei stofflichen Belastungen landwirtschaftlich genutzter Böden geht es primär um eine mögliche Beeinträchtigung der Nutzungsfunktion als Standort für landwirtschaftliche Nutzung. Gleiches gilt entsprechend für gartenbauliche Nutzungen.

Bei der Gefährdungsabschätzung des Pfades Boden-Nutzpflanze sind folgende Punkte zu klären:

Welche Gefahren gehen im konkreten Fall von den im Boden vorhandenen Schadstoffen für Nahrungs- und Futterpflanzen aus? Wie sind diese Gefahren zu beurteilen? Welche Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen können auf kontaminierten Flächen im Vorfeld technischer Maßnahmen zum Schutz der darauf wachsenden Nutzpflanzen ergriffen werden?

Die fachliche Bewertung obliegt dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten.

- Wirkpfad Boden-Mensch

Ein Kontakt mit dem Boden kann durch die alltägliche Nutzung wie Sport, Spielen, Wohnen und Arbeiten stattfinden. Dabei steht beim Wirkungspfad Boden-Mensch (direkter Kontakt) die orale Aufnahme insbesondere bei Kleinkindern auf Kinderspielflächen, Wohngebieten sowie Park- und Freizeitanlagen, und die inhalative Aufnahme von aufgewirbelten Bodenpartikeln vor allem bei Erwachsenen auf Industrie- und Gewerbegrundstücken im Vordergrund.

Die fachliche Bewertung obliegt dem Gesundheitsamt.

- Gefährdungsbeurteilung

Ob tatsächliche eine Gefährdung vorliegt, hängt ganz wesentlich davon ab, wie große der Abstand zwischen Belastungen und Oberfläche ist. Der Gesetzgeber hat daher pauschalisierte Werte zur Gefährdungsbeurteilung in der Bundesbodenschutzverordnung festgelegt.

Im vorliegenden Altlastenfall wurde bereits der Oberboden mit einer Mächtigkeit von bis zu 3 Metern flächig auf dem Grundstück abgetragen. Auffüllungen bis zum ursprünglichen Geländeniveau erfolgen im Rahmen der Baumaßnahmen. Damit ist eine „saubere“ Deckschicht von rund 3 Metern vorhanden.

Die Mindestabstände werden daher im Fall des Wirkpfads Boden-Mensch um das 10-fache überschritten, die des Wirkpfads Boden Nutzpflanze um das 5-fache.

Entsprechende positive Stellungnahmen der beiden Fachbehörden liegen vor.

Es wird gefordert:

a) Die ursprünglichen Sanierungsmaßnahmen vor einer Bebauung abzuschließen und alle Sanierungsmöglichkeiten auszuschöpfen. Eine evt. vorliegende Unverhältnismäßigkeit sei durch unabhängige Gutachten zu belegen. Die erwähnten und vorliegenden Gutachten bestätigen bereits, dass im Rahmen der Verhältnismäßigkeit alles Mögliche getan und veranlasst wurde. Weitere Sanierungsmaßnahmen würden keine signifikante Verbesserung bringen. Es kann beim Grundwassermonitoring wegen der verbliebenen Restbelastung und dem dadurch veranlassten Erlass der Allgemeinverfügung nur noch darum gehen, zum einen die Entwicklung zu beobachten, rechtzeitig und umfassend zu dokumentieren und zum baldigst möglichen Zeitpunkt die Allgemeinverfügung aufzuheben.

b) Der Nachweis, ab welcher Höhenkote (389,7 m ü.NN) keine signifikanten grundwassergefährdenden Altlasten mehr vorliegen, ist im entsprechenden Gutachten vom 18.11.2019 enthalten. Dieser Kote folgt die Festsetzung der Höhenlage eben der - künftigen – Sauberkeitsschicht.

c) Grundsätzlich werden alle Gutachten, die im Zusammenhang mit der Altlastensanierung erstellt wurden und falls notwendig künftig noch erstellt werden vom Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz bewertet.

Inwieweit das Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz, SG Umweltschutz, dass angesprochene Gutachten durch Beauftragung eines weiteren Gutachtens verifizieren lässt, liegt in der Entscheidungsbefugnis der Behörde.

d) Das Wasserwirtschaftsamt Landshut ist als Fachbehörde eng in die gesamten Vorgänge eingebunden und verfügt amtsintern über den erforderlichen Sachverstand zur Beurteilung der Notwendigkeit ergänzender Gutachten.

e) Grundsätzlich richtet sich bei allen Bauvorhaben die Zulässigkeit zur Verwendung von Baustoffen nach den jeweils geltenden diesbezüglichen technischen Vorschriften und Regelungen, insbesondere der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) die Schutz bieten soll vor aus ortsfesten Anlagen (z.B. Keller, Fundamente, Tiefgaragen u.ä.) freigesetzten wassergefährdenden Stoffen.

Eine Mobilisierung des im Boden verbliebenen Rest-PCBs kann zunächst durch das Bewegen von Aushubmaterial erfolgen. Dies berücksichtigend bestimmt die Planung bereits die Unterkante der Sauberkeitsschicht. Bis zu diesem Tiefenhorizont wurde die Bodensanierung durchgeführt. Eine weitere Möglichkeit der Mobilisierung besteht durch den Grundwassereintrag und –transport. Wenn im Grundwasser gebaut wird, ist hierfür eine Genehmigung erforderlich. Dies geschieht durch Stellen eines Wasserrechtsantrags. Die Fachbehörde prüft dann eigenständig, ob zum Nachweis der Unbedenklichkeit weiterführende Gutachten erforderlich und vorzulegen sind.

f) Die Höhenlage für die Unterkante der Sauberkeitsschicht wurde auf 389,7 m ü.NN bestimmt. Um diese Sauberkeitsschicht herzustellen werden die Aushubarbeiten diese Höhenkote nur minimal um wenige Zentimeter unterschreiten.

Der mittlere im Geotechnischen Bericht vom 18.09.2019) angegebene Grundwasserspiegel liegt bei 389,5 m ü. NN, der höchste GW-Stand bei 391,5 m ü.NN (inkl. 50 cm Sicherheitszuschlag). Normale Grundwasserverhältnisse voraussetzend, sollte es damit im Rahmen der Erdarbeiten zu keinen Eingriffen in das Grundwasser kommen.

Sollte das Grundwasser während der Bauarbeiten aufgrund heftiger Niederschläge vorübergehend ansteigen, werden die entsprechenden Arbeiten für diesen Zeitraum unterbrochen.

g) Das Bayerische Landesamt für Umwelt (LfU) führt nach Art. 3 Abs. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) das sogenannte Altlastenkataster. Über die Entlassung einer Fläche aus diesem Verzeichnis entscheidet die Kreisverwaltungsbehörde, im vorliegenden Fall das Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz der kreisfreien Stadt Landshut.

h) Die im Zusammenhang mit der Bauleitplanung erstellten Gutachten sind als Verfahrensunterlagen Bestandteil der Planungen und somit im Zeitraum der öffentlichen Auslegung für jedermann einsehbar. Die Gutachten enthalten an ihrem Ende eine kurze allgemeinverständliche Zusammenfassung.

i) Die in der Zeit vom 16.07.2019 bis 23.08.2019 durchgeführte Beteiligung der Öffentlichkeit stellt nur einen von mehreren Verfahrensschritten bei der Aufstellung von Bebauungsplänen dar. Vorrangig dient die gem. § 3 Abs.1 BauGB durchgeführte Beteiligung der Information der Bürger und im Rückfluss auch der Planungsbehörde.

Während aller Beteiligungszeiträume steht es jedermann frei sich durch Einsichtnahme in die Akten Kenntnis der Planung und der einschlägigen Gutachten zu verschaffen.

Das Baugesetzbuch (BauGB) schreibt in § 3 Abs.2 die formelle öffentliche Auslegung für die Dauer eines Monats vor. Dieser Zeitraum ist als Regelzeitraum anzusehen. Es steht im Ermessen des Amtes für Stadtentwicklung und Stadtplanung der Stadt Landshut diesen Zeitraum zu verlängern.

j) Die Untersuchung des Grundwassers der Anwohner wurde erstmals 2019 vorgenommen und wird alle 2 Jahre wiederholt. Die letzte Probenentnahme erfolgte im August 2023. Die Entnahmen werden von Mitarbeitern der Stadt Landshut vorgenommen. Die Untersuchung der Proben geschieht durch ein von der Stadt Landshut beauftragtes Labor.

Die Durchführung von Bodenuntersuchungen in Bereichen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans / Deckblatts vor Beginn und nach Abschluss der Bauarbeiten ist über den Inhalt des Bebauungsplans nicht regelbar. Sie kann allenfalls im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages vereinbart werden oder individuell im konkreten Verdachtsfall.

k) Der gutachterliche Vergleich, ob die Deckblatt-Änderung das PCB-Grundwasserproblem besser löst als der rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahre 2014 wird nicht zielführend sein. Der Bebauungsplan aus dem Jahr 2014 ist rechtskräftig und auf seiner Basis und auf Basis der darin enthaltenen Festsetzungen dürfte damit gebaut werden. Für die aktuelle

Deckblatt-Änderung bietet das laufende Verfahren mit Beteiligung aller zuständigen Fachbehörden Gelegenheit zur Prüfung.

Im Übrigen dienen weder der Bebauungsplan noch das Deckblatt hierzu der Lösung des PCB-Grundwasserproblems. Dieses Problem ist außerhalb der Bauleitplanung zu lösen. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wird geprüft inwieweit die Planung zu unzumutbaren Beeinträchtigungen führt.

I) Das laufende Aufstellungsverfahren für das Deckblatt 1 zum Bebauungsplan 02-34 folgt den diesbezüglichen Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB). Ein Einfluss auf das Abstimmungsverhalten der Mitglieder des Stadtrats ist nicht möglich.

Bezüglich der Thematik der Wertminderung wird darauf hingewiesen, dass ein eventueller Einfluss auf den Verkehrswert der betroffenen Grundstücke durch einen Bebauungsplan für sich genommen kein Kriterium für die Abwägungserheblichkeit ist. Es kommt auf die zu erwartenden tatsächlichen Beeinträchtigungen an, wie z.B. eine etwaige Reduzierung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung auf dem betroffenen Grundstück (BVerwG, Beschluss vom 09.02.1995, NVwZ 1995, 895).

8. Es werden Bedenken gegen Rechtmäßigkeit der Änderung des Bebauungsplanes im sogenannten beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geäußert.

Die gesetzlichen Vorgaben für die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes 02-34 durch Deckblatt 1 durch ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ sind gegeben. Die geplante Grundfläche aller geplanten Gebäude liegt zusammengekommen (mit GRZ 1 = ca. 4.199 m² und GRZ 2 = ca. 9.223 m²) deutlich unter der Höchstgrenze von 20.000 m². Die in den, in der Stellungnahme zitierten Paragraphen § 1 Abs. 6 Nr. 7a und § 2 Abs. 4 BauGB beziehen gerade nicht auf ein Verfahren der Innenentwicklung. Die Belange, die in einer formellen Umweltprüfung abzuarbeiten sind, bleiben auch in einem Verfahren der Innenentwicklung unverändert abwägungserheblich (hier: § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a), c), e), h) und i) BauGB). Es ergeben sich bei einem Verfahren der Innenentwicklung somit keine materiellen Änderungen gegenüber einem regulären Verfahren mit Umweltprüfung. Der § 13a BauGB schließt das Verfahren der Innenentwicklung nur bei Belangen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b) (Natura2000-Gebiete) aus.

9. Gegenüber der in der Zeit vom 16.07.2019 bis zum 23.08.2019 ausgelegten Planung wurde die Bebauungsdichte um rd. 13,3 % (um ca. 2.140 m² Geschoßfläche) reduziert. Im Nordosten des Geltungsbereiches (Baufelder 7 – 9) wurden die Gebäudehöhen zurückgenommen. Anstelle der hier geplanten Mehrfamilienhäuser mit 3 – 4 Vollgeschossen sollen nunmehr 11 Reihenhäuser mit 2 – 3 Vollgeschossen errichtet werden. Die Anzahl der wahrgenommenen Baukörper bleibt gleich: 9 Mehrfamilienhäuser (Baufelder 1 -6 und 10 – 12) sowie 3 Reihenhäuseranlagen (Baufelder 7 – 9). Zum Rand und damit nach außen wirksam gegenüber der Nachbarbebauung wirksam sind 3 Baukörper im Osten und ebenfalls 3 Baukörper im Westen des Baugebiets.

Die Wertung als „Kasernenbauweise“ stellt eine subjektive Betrachtungsweise dar, auf die keiner weiteren Abwägung bedarf.

Die Aufschüttung / Erhöhung des Baugeländes ergibt sich aus der Festsetzung der Unterkante der Sauberkeitsschicht auf 389,7 m ü.NN und den üblichen Anforderungen an die Bauwerkskonstruktion. Die Erhöhung wird zu den Rändern des Baugebiets zum Kreuzeckweg im Osten und zum Abzweig der Klötzlmüllerstraße im Westen als Übergang gestaltet. Ihre max. Höhe wird nach außen hin nur sehr untergeordnet in Erscheinung treten. Zumal auch innerhalb des Baugeländes alle Übergänge fließend ausgeführt werden.

Ob durch die Planung eine „grobe Verletzung der allgemeinen Grundlagen des guten Städtebaus“ grob verletzt werden, entzieht sich der Abwägung, da im Einspruch die Grundsätze nicht definiert werden.

Jede Bauleitplanung hat so zu erfolgen, dass negative Einflüsse auf die bestehende Nachbarschaft so weit wie möglich vermieden werden. Allgemein nachvollziehbar dürfte sein, dass jedwede Baumaßnahme zu einer Änderung des jeweiligen Umfeldes führt. Inwieweit diese

Änderung negativ empfunden wird, stellt regelmäßig eine sehr subjektive Betrachtungsweise dar.

Die Feststellung der Wertigkeit eines Grundstücks liegt regelmäßig im Zuständigkeitsbereich der jeweiligen Eigentümer. Unbenommen hiervon ist eine mögliche Schadensersatzforderung gegenüber dem Verursacher.

Die Thematik der Wertminderung wurde bereits unter Punkt 7 abgehandelt.

10. Der durchgeführte Verfahrensschritt diene gerade der Ermittlung der Wünsche und Anregungen, und damit im weitesten Sinne der Interessen der Anwohner. Diese in die Planung einfließen zu lassen ohne ihre Kenntnis ist schlicht nicht möglich.
11. Die in der Zeit vom 16.07.2019 bis 23.08.2019 durchgeführte Beteiligung der Öffentlichkeit sollte gemäß § 3 Abs. 1 BauGB „möglichst frühzeitig“ erfolgen und „über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung“ unterrichten und informieren. Regelmäßig liegen zu diesem frühen Zeitpunkt noch nicht alle erforderlichen Gutachten vor. Im Nachgang zur angesprochenen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden, zum Teil bereits unter Berücksichtigung der aufgeworfenen Fragen und der geäußerten Bedenken und Anregungen, die folgenden Gutachten und gutachterlichen Berichte erstellt:
 - Geotechnischer Bericht Nr. B1907247 vom 18.09.2019, Büro GeoPlan, Osterhofen
 - BMI-Standort Klötzlmüllerstraße 140, Landshut PCB-Bodensanierung, Projekt Nr.: 0027473 vom 18.11.2019, ERM GmbH Neu-Isenburg
 - Klötzlmüllerstraße 140 – Humantoxikologische Beurteilung des Restbelastungen mit Polychlorierten Biphenylen (PCB) im Hinblick auf die relevanten Wirkungspfade, vom Dezember 2019, Dr. Gerd Rippen, Göttingen
 - Änderung des Bebauungsplanes 02/34 durch Deckblatt 1, Numerisches Grundwassermodell, vom 09.12.2019, Dr. Blasy – Dr. Øverland, Eching a. Ammersee
 - Verkehrsuntersuchung Klötzlmüllerviertel in Landshut, vom 18. 09.2020, Projekta Ingenieurgesellschaft, Auerbach
 - Immissionsschutztechnisches Gutachten, Schallimmissionsschutz, Projekt-Nr. LA-2321-03 / 2321-03_E01 vom 19.01.2022 Hoock & Partner Sachverständige PartG mbH, Landshut (dieses Gutachten bezieht sich bereits auf die vorliegende, geänderte, reduzierte Planung)
12. Aufgrund des mit anderen kreisangehörigen Städten generellen, geringen Flächenpotentials im Gebiet der kreisfreien Stadt Landshut müssen sich alle größeren Baumaßnahmen, hier: Wohnungsbau, auf die zur Verfügung stehenden Flächen konzentrieren. Im (geänderten) Deckblatt wurde die Anzahl der möglichen Wohnungen reduziert und das Angebotsspektrum um 11 Reihenhäuser erweitert. Die Nachfrage und das darauf reagierende Angebot - oder auch umgekehrt - stellen einen fließenden Prozess dar, der sich mit einzelnen, herausgegriffenen Zahlen nicht belegen lässt, sondern auf langfristiger Marktbeobachtung beruht.
13. Dem seit Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes 2013 / 2014 in Art und Umfang geänderten Bedarf und der daraus resultierenden Nachfrage wird mit der Deckblatt-Änderung Rechnung getragen. Im Zeitraum von 2013 bis 2022 stieg die Einwohnerzahl der Stadt um 9.278 Personen oder ca. 14 % von 66.179 (2013) auf 75.457 (2022). Die aktuellen Bevölkerungsprognosen (Quelle: Bayer. Landesamt für Statistik) gehen für die Stadt Landshut von einem weiteren Zuwachs bis 2030 um 11.821 Personen gegenüber dem Wert 2013 oder ca. 18 % auf ca. 78.000 Personen aus und weiter bis 2030 um 14.621 Personen oder ca. 22 % auf dann 80.800 Einwohner. Die Stadt Landshut ist wie alle anderen Kommunen auch kein in sich geschlossener Organismus. Jede Bevölkerungsveränderung beinhaltet ganz unterschiedliche Faktoren wie die Wirtschaftskraft und damit Anziehungskraft einer Kommune, ihr Freizeitangebot, Todes- und Geburtenraten usw. usw. Es ist nicht möglich Landshut von einer derartigen Entwicklung abzukoppeln. Inwieweit innerhalb eines solchen Prozesses individuelle Interessen berücksichtigt werden (können) ist eine politische Frage. Diese lässt sich nicht im Rahmen der Bauleitplanung beantworten. Bauleitplanung ist immer Vorsorge- und Reaktionsplanung.

14. Ein Bebauungsplan regelt immer nur die bauliche Entwicklung der Flächen innerhalb seines Geltungsbereichs. Über den Bebauungsplan hinaus gehende Planungen für ein ganzes Stadtviertel sind im Rahmen der Bauleitplanung nur im Flächennutzungsplan möglich. Die hier geforderte Gesamtplanung des Viertels stellt dem gegenüber jedoch eine gesonderte Strukturplanung dar. Diese wäre nur außerhalb der Bauleitplanung möglich und separat durchzuführen. Die Entscheidung hierüber obliegt den politischen Gremien.
15. Zur Ermittlung des Bedarfs an zusätzlichen Plätzen in Kinderkrippen, Kindergärten und Schulen werden regelmäßig statische Kennwerte herangezogen. Zudem wurden für das gesamte Stadtgebiet in den letzten Jahren Schulbedarfs- und Kita-Bedarfspläne erstellt bzw. werden noch erstellt. Der diesbezügliche Bedarf wird in der Begründung wiedergegeben (siehe Ziffer 11.1). Er dient der planenden Kommune als Hinweis welche Einrichtungen u.U. zu erweitern sind und welche noch über ausreichende Kapazität verfügen. Pläne und eigene Gutachten hierzu werden generell nicht erstellt.
16. Aufgrund der notwendigen Anpassung des Geltungsbereichs an den des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 02-32 liegt die im Bebauungsplan Nr. 02-34 bisher nördlich des Kreuzeckweges festgesetzte Spielplatzfläche nicht mehr im Geltungsbereich des Deckblatts zum Bebauungsplan Nr. 02-34. Die Fläche ist in die Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan Nr. 02-32 integriert.
- Die Ausweisung eines öffentlichen Spielplatzes ist eine freiwillige Aufgabe der Gemeinde. Bei öffentlichen Spielplätzen handelt es sich um öffentliche Einrichtungen der Gemeinden für die allgemeine Nutzung. Eine Verpflichtung zur Ausweisung eines öffentlichen Spielplatzes besteht nach Auskunft des Staatsministeriums des Innern, für Sport und Integration nicht. (sinngemäß aus Antwort des Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr im Einvernehmen mit dem Staatsministerium des Innern, für Sport und Integration auf die „Schriftliche Anfrage“ der Abgeordneten Kerstin Celina und Stephanie Schuhknecht, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, Drucksache Nr. 18/22476 des Bayer. Landtags vom 09.08.2022). Insoweit existiert gar kein gesetzlicher Rahmen an dem sich die Stadt Landshut bei der Ausweisung öffentlicher Spielplätze orientieren könnte. Die Notwendigkeit zur Errichtung und die erforderliche Größe privater Spielflächen richtet sich nach den Vorschriften der bayerischen Bauordnung (BayBO) in Verbindung mit den Maßgaben der Freiflächen- und Gestaltungssatzung der Stadt Landshut.
17. Das Baugelände war bis zur Aufgabe seiner industriellen Nutzung nahezu zu 100 % versiegelt. Dem gegenüber stellt die jetzige Planung eine erhebliche Verbesserung dar. Insgesamt wird durch mehrere Maßnahmen die Pufferfähigkeit für Niederschlagswasser gefördert wie durch die Festsetzung eines erhöhten Aufbaus bei der Dachbegrünung. Im Zuge der detaillierten Freiflächenplanung werden die Abflüsse für das Niederschlagswasser genau betrachtet und geprüft, wo ggfs. zusätzliche Maßnahme zur Rückhaltung, zum Abfluss oder zur Pufferung gegeben und/oder notwendig sind. Ziel wird sein, dem vorhandenen (Mischwasser-)Kanal kein Niederschlagswasser zuzuführen, was den Vorgaben der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) entspricht, die in § 15 Abs. 2 Ziffer 6 die Einleitung von Grund-, Quell- und Sickerwasser in die öffentliche Entwässerungsanlage verbietet. Das Deckblatt zum Bebauungsplan enthält ca. 3.742 m² private und ca. 1.260 m² öffentliche Grünflächen. Je 300 m² Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen. Auf den künftigen privaten Flächen sind folgerichtig 65 Bäume als „zu pflanzen“ festgesetzt. Zusätzlich sind im Bereich der öffentlichen Grünflächen, hier vor allem den Klötzlmühlbach begleitend, 19 Bäume zu pflanzen. Es darf davon ausgegangen werden, dass die im Bereich der privaten Freiflächen durch die übliche gärtnerische Gestaltung weitere Pflanzmaßnahmen, dann vorrangig durch Sträucher, erfolgen werden.

mit Schreiben vom 14.08.2019

siehe Anlage 15

Beschluss: 11 : 0

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

1. Dem seit Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes 2013 / 2014 in Art und Umfang geänderten Bedarf und der daraus resultierenden Nachfrage wird mit der Deckblatt-Änderung Rechnung getragen. Im Zeitraum von 2013 bis 2022 stieg die Einwohnerzahl der Stadt um 9.278 Personen oder ca. 14 % von 66.179 (2013) auf 75.457 (2022). Die aktuellen Bevölkerungsprognosen (Quelle: Bayer. Landesamt für Statistik) gehen für die Stadt Landshut von einem weiteren Zuwachs bis 2030 um 11.821 Personen gegenüber dem Wert 2013 oder ca. 18 % auf ca. 78.000 Personen aus und weiter bis 2030 um 14.621 Personen oder ca. 22 % auf dann 80.800 Einwohner. In Kombination mit dem vergleichsweise geringen Flächenpotential der kreisfreien Stadt Landshut und der Verpflichtung zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden ist die angestrebte Verdichtung notwendig und vertretbar.

Im Einspruch wird die Situierung der drei Tiefgaragenein- und -ausfahrten zum Kreuzeckweg und zum Seitenarm der Klötzlmüllerstraße moniert. Die beiden Zufahrtsrampen zum Kreuzeckweg werden in der geänderten Planung zum Deckblatt nicht weiterverfolgt und entfallen. Die bisher geplante Tiefgaragenzufahrt zum Seitenarm der Klötzlmüllerstraße wird um 90° gedreht und öffnet sich somit direkt zur Klötzlmüllerstraße.

Die für die Baufelder 11 und 12 benötigte Tiefgarage erhält eine kombinierte Zu- und Abfahrt ebenfalls direkt zur Klötzlmüllerstraße hin.

Die Klötzlmüllerstraße ist und bleibt die Hauptverbindung des gesamten Viertels zur Innenstadt und in das übergeordnete Straßennetz. Sie ist zur Aufnahme des Neuverkehrs geeignet und ausreichend dimensioniert. Es ist folgerichtig geboten die Tiefgaragen an sie anzubinden.

Zum Schutz der Anlieger und entsprechend den technischen sowie rechtlichen Vorschriften werden die beiden nunmehr geplanten Tiefgaragenzu- und -ausfahrten eingehaust und gemäß den Angaben aus dem Immissionsschutztechnischen Gutachten der Hock & Partner Sachverständige PartG mbH vom 19.01.2022 schallgedämmt ausgebildet.

Die Auswirkungen des planungsbedingten steigenden künftigen Verkehrsaufkommens wurde in der „Verkehrsuntersuchung Klötzlmüllerviertel in Landshut“ vom 18.09.2020 der Projekta-Ingenieurgesellschaft, Auerbach und in einem „Immissionsschutztechnisches Gutachten, Schallimmissionsschutz, Projekt-Nr. LA-2321-03 / 2321-03_E01 vom 19.01.2022 durch das Büro Hock & Partner Sachverständige PartG mbH, Landshut untersucht. Letzteres Gutachten bezieht sich bereits auf die vorliegende, geänderte, reduzierte Planung. Es kommt zu dem Ergebnis, dass lediglich an den Südseiten der geplanten Mehrfamilienhäuser (Baufelder 10 – 12), zur Klötzlmüllerstraße hin, Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Diese sind durch eine entsprechende Grundrißorientierung in Kombination mit baulichen Maßnahmen durchführbar.

2. Die geplante Anzahl an Kfz-Stellplätzen richtet sich dabei i.d.R. nach der Stellplatzsatzung (StPIS) der Stadt Landshut vom 11.05.2015, zuletzt geändert durch Satzung vom 16.11.2020. Zusätzlich zu den Kfz-Stellplätzen werden den jeweiligen Mehrfamilienhäusern auch zugeordnete Fahrrad-Abstellflächen und -plätze geschaffen. Das Baugebiet ist gut an das Netz des ÖPNV angebunden. Die Innenstadt, alle Schulen, der Landshuter Hauptbahnhof und die weit- aus meisten sonstigen Infrastruktureinrichtungen sind wegen des ebenen Geländes gut auch mit dem Fahrrad erreichbar.

In der Sitzung vom 07.03.2024 hat der Bausenat daher einer Reduzierung der nach der Stellplatzsatzung nachzuweisenden KFZ-Stellplätze zugestimmt. Im Gegenzug wird die Anzahl der Fahrrad-Abstellplätze erhöht. Grundlage für die Reduzierung wird ein Mobilitätskonzept sein. Das Mobilitätskonzept beruht auf der vorliegenden Bauleitplanung, den örtlichen, infra-strukturellen Gegebenheiten im näheren und mittleren Umfeld sowie der topografischen Situation.

Ziel des Konzeptes ist die Reduzierung des KFZ-Individualverkehrs, der von den künftigen Bewohnern des neuen Baugebietes ausgelöst werden wird und damit die Reduzierung der Anzahl sowohl der nach den geltenden Satzungen und Vorschriften nachzuweisenden KFZ-Stellplätze und auch der tatsächlich benötigten Stellplätze. Damit einher geht eine Akzeptanz- und Attraktivitätssteigerung hinsichtlich des ÖPNVs und des Fahrradverkehrs.

Im Wirkungsbereich des Mobilitätskonzeptes kommt es nach baulicher und organisatorischer Umsetzung der formulierten Maßnahmen für die bereits vorhandenen und die neu hinzuziehenden Anwohner zu einer Reduzierung durch Lärm und Staub, einer Reduzierung der Versiegelung der Bodenoberfläche, zu einer Verbesserung hinsichtlich der Versickerung von Niederschlägen und zu einer Abnahme der Gefährdung durch den KFZ-Verkehr. Die Anzahl der oberirdischen Stellplätze und die Ausdehnung der Tiefgaragen wird verkleinert. Die dadurch freiwerdenden Flächen tragen zu einer Verbesserung des Wohnumfeldes bei.

Ein Fehlverhalten der Nutzer - gleich welcher Einrichtung - lässt sich planerisch nicht fassen. Ob die neuen Bewohner die entstehenden Tiefgaragen oder die angebotenen sonstigen Stellplätze für Kfz und Fahrräder nutzen oder nicht entzieht sich dem Regelungsinhalt der Bauleitplanung.

Die neuen Tiefgaragen werden nach unten gegen aufsteigendes Grundwasser so- weit erforderlich und möglich gesichert. Wenn im Katastrophenfall das Stadtviertel, das gesamte Baugebiet und damit auch die neuen Tiefgaragen überflutet werden, wird das Wasser von oben in die Tiefgaragen eindringen. Bis zu einer gewissen Hochwasserhöhe wird die geplante Höhenlage des neuen Baugebietes Schutz bieten. Im Falle weiter steigenden Wassers werden die Tiefgaragen im Baugebiet volllaufen, wie allen anderen Tiefgaragen im vom Hochwasser betroffenen Gebiet auch. Ein 100 %-iger Schutz vor Naturkatastrophen ist nie und nirgends gegeben.

3. Die Tiefgaragenzufahrten im Kreuzeckweg werden wie bereits mehrfach geschrieben nicht mehr weiterverfolgt. Weite Teile des Kreuzeckweges sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und seines Deckblatts. Dadurch ist hier auch keine Regelungsmöglichkeit gegeben. Eine Regelungsmöglichkeit besteht über den Schulwegplan der Stadt Landshut und entsprechende verkehrsregelnde Maßnahmen.
4. Gegenüber der in der Zeit vom 16.07.2019 bis 23.08.2019 ausgelegten Planung wurde die Bebauungsdichte um rd. 13,3 % (= ca. 2.140 m² Geschoßfläche) reduziert. Im Nordosten des Geltungsbereiches (Baufelder 7 – 9) wurden die Gebäudehöhen zurückgenommen. Anstelle der hier bisher geplanten Mehrfamilienhäuser mit 3 -4 Vollgeschossen sollen nunmehr Reihenhäuser mit 2 – 3 Vollgeschossen errichtet werden. Die geplante Bebauungsdichte folgt der oben erwähnten Befriedigung der prognostizierten Nachfrage nach Wohnraum. Wie ebenfalls bereits mehrfach erwähnt liegt ein Immissionsschutztechnisches Gutachten inzwischen vor.
5. Die Auswirkungen der geplanten Tiefgaragen auf das Grundwasser und den Grundwasserstrom wurden im „Numerischen Grundwassermodell“ von Dr. Blasy – Dr. Øverland vom 09.12.2019 untersucht. Darin wurde der Einfluss der geplanten Tiefgaragen auf die Grundwasserströmung und einen möglichen Aufstau betrachtet und festgestellt, dass die beiden Tiefgaragenkomplexe „keine Abhilfemaßnahmen zur weiteren Verminderung der Auswirkungen“ erforderlich machen“. Die sich aus den Berechnungen im genannten Gutachten ergebenden Auswirkungen bewegen sich im Bereich weniger Zentimeter. Ein Bodengutachten wurde erstellt und liegt als „Geotechnischer Bericht Nr. B1907247“ vom 18.09.2019 (Verfasser: GeoPlan, Osterhofen) vor.
Die Notwendigkeit zur Durchführung eines Beweissicherungsverfahrens ergibt sich aus der jeweils gewählten Konstruktionsweise und damit zusammenhängend aus der Schwere des Eingriffs in den Baugrund. Sie liegt im Zuständigkeitsbereich des jeweiligen Bauherrn. Dem allgemein gültigen Verursacherprinzip folgend haftet der Bauherr oder die von ihm beauftragte ausführende Firma für durch seine Baumaßnahme verursachte Schäden an benachbarten Gebäuden.
Die geforderten Grundwasser- Messstellen wurden im Zusammenhang mit dem Grundwassermonitoring eingerichtet.

6. Das Baugelände war bis zur Aufgabe seiner industriellen Nutzung nahezu zu 100 % versiegelt. Dem gegenüber stellt die jetzige Planung eine erhebliche Verbesserung dar. Insgesamt wird durch mehrere Maßnahmen die Pufferfähigkeit für Niederschlagswasser gefördert, wie durch die Festsetzung eines erhöhten Aufbaus bei der Dachbegrünung. Im Zuge der detaillierten Freiflächenplanung werden die Abflüsse für das Niederschlagswasser genau betrachtet und geprüft, wo ggfs. zusätzliche Maßnahme zur Rückhaltung, zum Abfluss oder zur Pufferung gegeben und/oder notwendig sind. Ziel wird sein, dem vorhandenen (Mischwasser-)Kanal kein Niederschlagswasser zuzuführen, was den Vorgaben der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) entspricht, die in § 15 Abs. 2 Ziffer 6 die Einleitung von Grund-, Quell- und Sickerwasser in die öffentliche Entwässerungsanlage verbietet.
7. Wie vom Amt für Umwelt, Klima- und Naturschutz, SG Umweltschutz angegeben erfolgte die Sanierung der Altlasten innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans und damit auch des Deckblatts auf der Grundlage des Sanierungsplans vom 23.11.2012.
- Im Auftrag des Rechtsnachfolgers des die Altlasten verursachenden Unternehmens wurde – zeitlich gesehen nach der Unterrichtung der Öffentlichkeit und der von der Planung berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vom 16.07.2019 – einschl. 23.08.2019 – der Bericht 0027473 vom 18.11.2019, Verfasser ERM GmbH, Neu-Isenburg, bezüglich der PCB Bodensanierung vorgelegt. Darin sind unter Ziffer 5, Seite 12, eine „Zusammenfassende Bewertung und Empfehlungen“ enthalten.
- „Durch die Sanierungsmaßnahmen wurde etwa 99,8 % der im Boden vorhandenen PCB-Masse erfolgreich entfernt. Die verbliebenen 0,2 % an PCB-Masse (ca. 2,5 kg) liegen zu rund 90 % in Bodenhorizonten der gesättigten Bodenzone unterhalb des Referenzniveaus von 389,7 m ü. NN vor. Der Sanierungszielwert für das Bodenmaterial von 10 mg/kg ist hier eingehalten.
- Oberhalb des Referenzniveaus von 389,7 m ü. NN verbleiben lediglich an der westlichen Grundstücksgrenze noch etwa 0,22 kg an PCB, was etwa 0,02 % der PCB-Ausgangsmasse darstellt. Diese Boden-Restbelastung in ca. 0,6 m unter Gelände ist gegenwärtig sowie bei der geplanten zukünftigen Nutzung durch die Tiefenlage sowie einen dort errichteten Zaun unzugänglich. Vor diesem Hintergrund ist eine Gefährdung für die Wirkungspfade Boden – Mensch (direkter Kontakt) und Boden – Nutzpflanze dauerhaft unterbunden. Der Wirkungspfad Boden – Grundwasser wird durch den geringen Querschnitt der Restbelastung, den nicht vorhandenen Grundwasseranschluss sowie die relativ geringe PCB-Restmasse von 0,22 kg als nicht signifikant bewertet.
- Ein Aushub der Restbelastung wäre mit erheblichen technischen Sicherungsmaßnahmen der Böschung bzw. der Gebäude auf dem Nachbargrundstück verbunden. Dieser Aufwand wäre ... aus den o.g. Umständen nicht verhältnismäßig.
- Die Bodensanierung ist ... erfolgreich abgeschlossen. Die primäre Quelle ist zu 99,8 % entfernt worden.“ Weitere Sanierungsmaßnahmen werden von den Gutachtern nicht für erforderlich gehalten.
- In der Sitzung des Bau- und des Umweltsenates am 24.10.2023 wurde bereits die Grundzüge einer einzurichtenden Grundwassersicherung dargestellt. Zwischenzeitlich liegt ein „Konzept zur Sicherung des Grundwasserabstroms nach abgeschlossener PCB-Bodensanierung“, erstellt durch das Ing.-Büro PGA Planung Gutachten Analytik GmbH, vor. Das Konzept kommt zusammenfassend auf folgendes Ergebnis:
- „Auf dem ehem. Betriebsgelände der [...] in Landshut, Klötzlmüllerstraße 140, wurde bis Juli 2018 die quellenorientierte Bodensanierung einer PCB-Altlast durchgeführt. Die Verunreinigung geht auf den Vornutzer des Grundstücks, der [...] und dort im Wesentlichen auf einen Brand im Jahr 1960 zurück, nach dem PCB-belastetes Material auf einem Teil des Grundstücks, Flurstück 2329, aufgefüllt wurde. Nach erfolgter Bodensanierung wurden abschließend weitere Untersuchungen des Bodens und des Grundwassers durchgeführt, die auch das westlich angrenzende Grundstück Klötzlmüllerstraße 148 mit einbezogen hat. Ziel der Untersuchungen war die abschließende Gefährdungsabschätzung für alle relevanten Wirkungspfade und Schlussfolgerung, ob die Bodensanierung abgeschlossen ist, oder weitere Maßnahmen nach §2 Abs. 7 oder Abs. 8 BBodSchG und im Sinne § 4 Abs. 3 BBodSchG notwendig sind. Bei der Bodensanierung durch Aushub wurden 1.105 kg an PCB entfernt. Die verbliebene

Restbelastung lässt sich mit rund 4 kg abschätzen. Daraus ergibt sich eine rechnerische Effizienz der Bodensanierung von rund 99,6 %. Die Untersuchungen bestätigen insgesamt, dass die Sanierungsziele des genehmigten Sanierungsplanes für den Boden vom 23.11.2012 in hinreichenden Maß erfüllt sind. Die Bodensanierung wird damit als erfolgreich abgeschlossen bewertet.

Die auf dem Nachbargrundstück Klötzlmüllerstraße 148 detektierte punktuelle Restbelastung wurde im Mai und Juni 2022 durch Bodenaustausch entfernt.

Auf dem [...] -Gelände überschreiten im quartären und im tertiären Grundwasserleiter die PCB-Konzentrationen den Stufe-1-Wert. Nach der Beprobung des quartären Grundwasserleiters vom 27.03.2023 übersteigt nur noch ein Messwert geringfügig (0,57 µg/l) den Stufe-2-Wert. D.h., es liegt eine Grundwasserverunreinigung vor, die weitestgehend unter dem Stufe-2-Wert bzw. der Bestimmungsgrenze liegt. Insgesamt zeigt sich ein abnehmender Trend der Grundwasserkonzentrationen. Die PCB-Fahne mit Konzentrationen über dem Stufe-1-Wert (0,05 µg/l) erstreckt sich im quartären Grundwasserleiter ausgehend von der Quelle mit einer Breite von rund 65 m bis etwa 350 m in den Abstrom des BMI-Geländes. Belastbare Daten über die Länge der Schadstofffahne im tertiären Grundwasserleiter sind nicht vorhanden. Jedoch ist im Vergleich zum quartären Grundwasserleiter die Durchlässigkeit um den Faktor 60 niedriger und die Fracht um den Faktor 10 geringer. Es ist daher naheliegend, dass die Fahnenlänge im tertiären Grundwasserleiter erheblich kürzer sein muss als die Fahne im Quartär.“

Das Wasserwirtschaftsamt hat dem Konzept im Prinzip zugestimmt. Folgende Punkte sind noch offen:

- Messungen im tertiären Grundwasserleiters:

Diese müssen zwingend noch in das Konzept aufgenommen werden.

- Restbelastungen auf der Westseite des Grundstücks:

Das Nachbargrundstück wurde im Jahr 2021 saniert. Die Belastungen dort waren konzentriert im Randbereich zwischen Hausnummer 140 und 148 zu finden. Bei der damaligen Sanierung wurde festgestellt, dass sich Reste der Belastungen noch in den Randbereich der Hausnummer 140 ziehen. Diese müssen noch entfernt werden. Da aber ohnehin Bau- und Aushubarbeiten stattfinden müssen, kann dies ohne größeren Aufwand erfolgen. Zu klären ist hier nur noch die Frage, ob die Aushubmaßnahme von den jetzigen Eigentümern oder den vergangenen Eigentümern durchgeführt wird.

- Monitoring:

Auch wenn nach dem Sicherungszeitraum von 4 Jahren keine Maßnahmen zur Schadstoffreduzierung mehr erfolgen werden, ist dennoch weiterhin ein Monitoring durchzuführen. Bereits im vergangenen Gutachten des Büros ERM, indem die Verhältnismäßigkeit der Maßnahmen abgewogen wurde, ist ein Monitoring empfohlen worden. Zu klären ist hier nur noch die Frage, ob das Monitoring von den jetzigen Eigentümern oder den vergangenen Eigentümern durchgeführt wird.

Bereits zur Sitzung vom 24.10.2023 wurden zur grundsätzlichen Bebaubarkeit des Grundstücks Stellungnahmen vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten sowie vom Gesundheitsamt eingeholt. Beiden Fachstellen sehen eine Wohnnutzung als unproblematisch an.

- Wirkpfad Boden-Nutzpflanze

Zweck des BBodSchG ist die nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen. Bei stofflichen Belastungen landwirtschaftlich genutzter Böden geht es primär um eine mögliche Beeinträchtigung der Nutzungsfunktion als Standort für landwirtschaftliche Nutzung. Gleiches gilt entsprechend für gartenbauliche Nutzungen.

Bei der Gefährdungsabschätzung des Pfades Boden-Nutzpflanze sind folgende Punkte zu klären:

Welche Gefahren gehen im konkreten Fall von den im Boden vorhandenen Schadstoffen für Nahrungs- und Futterpflanzen aus? Wie sind diese Gefahren zu beurteilen? Welche Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen können auf kontaminierten Flächen im Vorfeld technischer Maßnahmen zum Schutz der darauf wachsenden Nutzpflanzen ergriffen werden?

Die fachliche Bewertung obliegt dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten.

- Wirkpfad Boden-Mensch

Ein Kontakt mit dem Boden kann durch die alltägliche Nutzung wie Sport, Spielen, Wohnen und Arbeiten stattfinden. Dabei steht beim Wirkungspfad Boden-Mensch (direkter Kontakt) die

orale Aufnahme insbesondere bei Kleinkindern auf Kinderspielflächen, Wohngebieten sowie Park- und Freizeitanlagen, und die inhalative Aufnahme von aufgewirbelten Bodenpartikeln vor allem bei Erwachsenen auf Industrie- und Gewerbegrundstücken im Vordergrund.

Die fachliche Bewertung obliegt dem Gesundheitsamt.

- Gefährdungsbeurteilung

Ob tatsächliche eine Gefährdung vorliegt, hängt ganz wesentlich davon ab, wie große der Abstand zwischen Belastungen und Oberfläche ist. Der Gesetzgeber hat daher pauschalisierte Werte zur Gefährdungsbeurteilung in der Bundesbodenschutzverordnung festgelegt.

Im vorliegenden Altlastenfall wurde bereits der Oberboden mit einer Mächtigkeit von bis zu 3 Metern flächig auf dem Grundstück abgetragen. Auffüllungen bis zum ursprünglichen Geländeniveau erfolgen im Rahmen der Baumaßnahmen. Damit ist eine „saubere“ Deckschicht von rund 3 Metern vorhanden.

Die Mindestabstände werden daher im Fall des Wirkpfads Boden-Mensch um das 10-fache überschritten, die des Wirkpfads Boden Nutzpflanze um das 5-fache.

Entsprechende positive Stellungnahmen der beiden Fachbehörden liegen vor.

Es wird gefordert:

a) Die ursprünglichen Sanierungsmaßnahmen vor einer Bebauung abzuschließen und alle Sanierungsmöglichkeiten auszuschöpfen. Eine evt. vorliegende Unverhältnismäßigkeit sei durch unabhängige Gutachten zu belegen. Die erwähnten und vorliegenden Gutachten bestätigen bereits, dass im Rahmen der Verhältnismäßigkeit alles Mögliche getan und veranlasst wurde. Weitere Sanierungsmaßnahmen würden keine signifikante Verbesserung bringen. Es kann beim Grundwassermonitoring wegen der verbliebenen Restbelastung und dem dadurch veranlassten Erlass der Allgemeinverfügung nur noch darum gehen, zum einen die Entwicklung zu beobachten, rechtzeitig und umfassend zu dokumentieren und zum baldigst möglichen Zeitpunkt die Allgemeinverfügung aufzuheben.

b) Der Nachweis, ab welcher Höhenkote (389,7 m ü.NN) keine signifikanten grundwassergefährdenden Altlasten mehr vorliegen, ist im entsprechenden Gutachten vom 18.11.2019 enthalten. Dieser Kote folgt die Festsetzung der Höhenlage eben der - künftigen – Sauberkeitsschicht.

c) Grundsätzlich werden alle Gutachten, die im Zusammenhang mit der Altlastensanierung erstellt wurden und falls notwendig künftig noch erstellt werden vom Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz bewertet.

Inwieweit das Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz, SG Umweltschutz, dass angesprochene Gutachten durch Beauftragung eines weiteren Gutachtens verifizieren lässt, liegt in der Entscheidungsbefugnis der Behörde.

d) Das Wasserwirtschaftsamt Landshut ist als Fachbehörde eng in die gesamten Vorgänge eingebunden und verfügt amtsintern über den erforderlichen Sachverstand zur Beurteilung der Notwendigkeit ergänzender Gutachten.

e) Grundsätzlich richtet sich bei allen Bauvorhaben die Zulässigkeit zur Verwendung von Baustoffen nach den jeweils geltenden diesbezüglichen technischen Vorschriften und Regelungen, insbesondere der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) die Schutz bieten soll vor aus ortsfesten Anlagen (z.B. Keller, Fundamente, Tiefgaragen u.ä.) freigesetzten wassergefährdenden Stoffen.

Eine Mobilisierung des im Boden verbliebenen Rest-PCBs kann zunächst durch das Bewegen von Aushubmaterial erfolgen. Dies berücksichtigend bestimmt die Planung bereits die Unterkante der Sauberkeitsschicht. Bis zu diesem Tiefenhorizont wurde die Bodensanierung durchgeführt. Eine weitere Möglichkeit der Mobilisierung besteht durch den Grundwassereintrag und -transport. Wenn im Grundwasser gebaut wird, ist hierfür eine Genehmigung erforderlich. Dies geschieht durch stellen eines Wasserrechtsantrags. Die Fachbehörde prüft dann eigenständig, ob zum Nachweis der Unbedenklichkeit weiterführende Gutachten erforderlich und vorzulegen sind.

f) Die Höhenlage für die Unterkante der Sauberkeitsschicht wurde auf 389,7 m ü.NN bestimmt. Um diese Sauberkeitsschicht herzustellen werden die Aushubarbeiten diese Höhenkote nur minimal um wenige Zentimeter unterschreiten.

Der mittlere im Geotechnischen Bericht vom 18.09.2019) angegebene Grundwasserspiegel liegt bei 389,5 m ü. NN, der höchste GW-Stand bei 391,5 m ü.NN (inkl. 50 cm Sicherheitszuschlag). Normale Grundwasserverhältnisse voraussetzend, sollte es damit im Rahmen der Erdarbeiten zu keinen Eingriffen in das Grundwasser kommen.

Sollte das Grundwasser während der Bauarbeiten aufgrund heftiger Niederschläge vorübergehend ansteigen, werden die entsprechenden Arbeiten für diesen Zeitraum unterbrochen.

g) Das Bayerische Landesamt für Umwelt (LfU) führt nach Art. 3 Abs. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) das sogenannte Altlastenkataster. Über die Entlassung einer Fläche aus diesem Verzeichnis entscheidet die Kreisverwaltungsbehörde, im vorliegenden Fall das Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz der kreisfreien Stadt Landshut.

h) Die im Zusammenhang mit der Bauleitplanung erstellten Gutachten sind als Verfahrensunterlagen Bestandteil der Planungen und somit im Zeitraum der öffentlichen Auslegung für jedermann einsehbar. Die Gutachten enthalten an ihrem Ende eine kurze allgemeinverständliche Zusammenfassung.

i) Die in der Zeit vom 16.07.2019 bis 23.08.2019 durchgeführte Beteiligung der Öffentlichkeit stellt nur einen von mehreren Verfahrensschritten bei der Aufstellung von Bebauungsplänen dar. Vorrangig dient die gem. § 3 Abs.1 BauGB durchgeführte Beteiligung der Information der Bürger und im Rückfluss auch der Planungsbehörde.

Während aller Beteiligungszeiträume steht es jedermann frei sich durch Einsichtnahme in die Akten Kenntnis der Planung und der einschlägigen Gutachten zu verschaffen.

Das Baugesetzbuch (BauGB) schreibt in § 3 Abs.2 die formelle öffentliche Auslegung für die Dauer eines Monats vor. Dieser Zeitraum ist als Regelzeitraum anzusehen. Es steht im Ermessen des Amtes für Stadtentwicklung und Stadtplanung der Stadt Landshut diesen Zeitraum zu verlängern.

j) Die Untersuchung des Grundwassers der Anwohner wurde erstmals 2019 vorgenommen und wird alle 2 Jahre wiederholt. Die letzte Probenentnahme erfolgte im August 2023. Die Entnahmen werden von Mitarbeitern der Stadt Landshut vorgenommen. Die Untersuchung der Proben geschieht durch ein von der Stadt Landshut beauftragtes Labor.

Die Durchführung von Bodenuntersuchungen in Bereichen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans / Deckblatts vor Beginn und nach Abschluss der Bauarbeiten ist über den Inhalt des Bebauungsplans nicht regelbar. Sie kann allenfalls im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages vereinbart werden oder individuell im konkreten Verdachtsfall.

k) Der gutachterliche Vergleich, ob die Deckblatt-Änderung das PCB-Grundwasserproblem besser löst als der rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahre 2014 wird nicht zielführend sein. Der Bebauungsplan aus dem Jahr 2014 ist rechtskräftig und auf seiner Basis und auf Basis der darin enthaltenen Festsetzungen dürfte damit gebaut werden. Für die aktuelle Deckblatt-Änderung bietet das laufende Verfahren mit Beteiligung aller zuständigen Fachbehörden Gelegenheit zur Prüfung.

Im Übrigen dienen weder der Bebauungsplan noch das Deckblatt hierzu der Lösung des PCB-Grundwasserproblems. Dieses Problem ist außerhalb der Bauleitplanung zu lösen. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wird geprüft inwieweit die Planung zu unzumutbaren Beeinträchtigungen führt.

l) Das laufende Aufstellungsverfahren für das Deckblatt 1 zum Bebauungsplan 02-34 folgt den diesbezüglichen Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB). Ein Einfluss auf das Abstimmungsverhalten der Mitglieder des Stadtrats ist nicht möglich.

Bezüglich der Thematik der Wertminderung wird darauf hingewiesen, dass ein eventueller Einfluss auf den Verkehrswert der betroffenen Grundstücke durch einen Bebauungsplan für sich genommen kein Kriterium für die Abwägungserheblichkeit ist. Es kommt auf die zu erwartenden tatsächlichen Beeinträchtigungen an, wie z.B. eine etwaige Reduzierung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung auf dem betroffenen Grundstück (BVerwG, Beschluss vom 09.02.1995, NVwZ 1995, 895).

8. Es werden Bedenken gegen Rechtmäßigkeit der Änderung des Bebauungsplanes im sogenannten beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geäußert.

Die gesetzlichen Vorgaben für die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes 02-34 durch Deckblatt 1 durch ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauBG als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ sind gegeben. Die geplante Grundfläche aller geplanten Gebäude liegt zusammengekommen (mit GRZ 1 = ca. 4.199 m² und GRZ 2 = ca. 9.223 m²) deutlich unter der Höchstgrenze von 20.000 m². Die in den, in der Stellungnahme zitierten Paragraphen § 1 Abs. 6 Nr. 7a und § 2 Abs. 4 BauGB beziehen gerade nicht auf ein Verfahren der Innenentwicklung. Die Belange, die in einer formellen Umweltprüfung abzuclarbeiten sind, bleiben auch in einem Verfahren der Innenentwicklung unverändert abwägungserheblich (hier: § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a), c), e), h) und i) BauGB). Es ergeben sich bei einem Verfahren der Innenentwicklung somit keine materiellen Änderungen gegenüber einem regulären Verfahren mit Umweltprüfung. Der § 13a BauGB schließt das Verfahren der Innenentwicklung nur bei Belangen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b) (Natura2000-Gebiete) aus.

9. Gegenüber der in der Zeit vom 16.07.2019 bis zum 23.08.2019 ausgelegten Planung wurde die Bebauungsdichte um rd. 13,3 % (um ca. 2.140 m² Geschoßfläche) reduziert. Im Nordosten des Geltungsbereiches (Baufelder 7 – 9) wurden die Gebäudehöhen zurückgenommen. Anstelle der hier geplanten Mehrfamilienhäuser mit 3 – 4 Vollgeschossen sollen nunmehr 11 Reihenhäuser mit 2 – 3 Vollgeschossen errichtet werden. Die Anzahl der wahrgenommenen Baukörper bleibt gleich: 9 Mehrfamilienhäuser (Baufelder 1 -6 und 10 – 12) sowie 3 Reihenhäuseranlagen (Baufelder 7 – 9). Zum Rand und damit nach außen wirksam gegenüber der Nachbarbebauung wirksam sind 3 Baukörper im Osten und ebenfalls 3 Baukörper im Westen des Baugebiets.

Die Wertung als „Kasernenbauweise“ stellt eine subjektive Betrachtungsweise dar, auf die keiner weiteren Abwägung bedarf.

Die Aufschüttung / Erhöhung des Baugebietes ergibt sich aus der Festsetzung der Unterkante der Sauberkeitsschicht auf 389,7 m ü.NN und den üblichen Anforderungen an die Bauwerkskonstruktion. Die Erhöhung wird zu den Rändern des Baugebiets zum Kreuzeckweg im Osten und zum Abzweig der Klötzlmüllerstraße im Westen als Übergang gestaltet. Ihre max. Höhe wird nach außen hin nur sehr untergeordnet in Erscheinung treten. Zumal auch innerhalb des Baugebietes alle Übergänge fließend ausgeführt werden.

Ob durch die Planung eine „grobe Verletzung der allgemeinen Grundlagen des guten Städtebaus“ grob verletzt werden, entzieht sich der Abwägung, da im Einspruch die Grundsätze nicht definiert werden.

Jede Bauleitplanung hat so zu erfolgen, dass negative Einflüsse auf die bestehende Nachbarschaft so weit wie möglich vermieden werden. Allgemein nachvollziehbar dürfte sein, dass jedwede Baumaßnahme zu einer Änderung des jeweiligen Umfeldes führt. Inwieweit diese Änderung negativ empfunden wird, stellt regelmäßig eine sehr subjektive Betrachtungsweise dar.

Die Feststellung der Wertigkeit eines Grundstücks liegt regelmäßig im Zuständigkeitsbereich der jeweiligen Eigentümer. Unbenommen hiervon ist eine mögliche Schadensersatzforderung gegenüber dem Verursacher.

Die Thematik der Wertminderung wurde bereits unter Punkt 7 abgehandelt.

10. Der durchgeführte Verfahrensschritt diene gerade der Ermittlung der Wünsche und Anregungen, und damit im weitesten Sinne der Interessen der Anwohner. Diese in die Planung einfließen zu lassen ohne ihre Kenntnis ist schlicht nicht möglich.
11. Die in der Zeit vom 16.07.2019 bis 23.08.2019 durchgeführte Beteiligung der Öffentlichkeit sollte gemäß § 3 Abs. 1 BauGB „möglichst frühzeitig“ erfolgen und „über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung“ unterrichten und informieren. Regelmäßig liegen zu diesem frühen Zeitpunkt noch nicht alle erforderlichen Gutachten vor. Im Nachgang zur angesprochenen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden, zum Teil bereits unter Berücksichtigung der aufgeworfenen Fragen und der geäußerten Bedenken und Anregungen, die folgenden Gutachten und gutachterlichen Berichte erstellt:

- Geotechnischer Bericht Nr. B1907247 vom 18.09.2019, Büro GeoPlan, Osterhofen
 - BMI-Standort Klötzlmüllerstraße 140, Landshut PCB-Bodensanierung, Projekt Nr.: 0027473 vom 18.11.2019, ERM GmbH Neu-Isenburg
 - Klötzlmüllerstraße 140 – Humantoxikologische Beurteilung des Restbelastungen mit Polychlorierten Biphenylen (PCB) im Hinblick auf die relevanten Wirkungspfade, vom Dezember 2019, Dr. Gerd Rippen, Göttingen
 - Änderung des Bebauungsplanes 02/34 durch Deckblatt 1, Numerisches Grundwassermodell, vom 09.12.2019, Dr. Blasy – Dr. Øverland, Eching a. Ammersee
 - Verkehrsuntersuchung Klötzlmüllerviertel in Landshut, vom 18. 09.2020, Projekta Ingenieurgesellschaft, Auerbach
 - Immissionsschutztechnisches Gutachten, Schallimmissionsschutz, Projekt-Nr. LA-2321-03 / 2321-03_E01 vom 19.01.2022 Hooock & Partner Sachverständige PartG mbH, Landshut (dieses Gutachten bezieht sich bereits auf die vorliegende, geänderte, reduzierte Planung)
12. Aufgrund des mit anderen kreisangehörigen Städten generellen, geringen Flächenpotentials im Gebiet der kreisfreien Stadt Landshut müssen sich alle größeren Baumaßnahmen, hier: Wohnungsbau, auf die zur Verfügung stehenden Flächen konzentrieren. Im (geänderten) Deckblatt wurde die Anzahl der möglichen Wohnungen reduziert und das Angebotspektrum um 11 Reihenhäuser erweitert. Die Nachfrage und das darauf reagierende Angebot - oder auch umgekehrt - stellen einen fließenden Prozess dar, der sich mit einzelnen, herausgegriffenen Zahlen nicht belegen lässt, sondern auf langfristiger Marktbeobachtung beruht.
 13. Dem seit Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes 2013 / 2014 in Art und Umfang geänderten Bedarf und der daraus resultierenden Nachfrage wird mit der Deckblatt-Änderung Rechnung getragen. Im Zeitraum von 2013 bis 2022 stieg die Einwohnerzahl der Stadt um 9.278 Personen oder ca. 14 % von 66.179 (2013) auf 75.457 (2022). Die aktuellen Bevölkerungsprognosen (Quelle: Bayer. Landesamt für Statistik) gehen für die Stadt Landshut von einem weiteren Zuwachs bis 2030 um 11.821 Personen gegenüber dem Wert 2013 oder ca. 18 % auf ca. 78.000 Personen aus und weiter bis 2030 um 14.621 Personen oder ca. 22 % auf dann 80.800 Einwohner. Die Stadt Landshut ist wie alle anderen Kommunen auch kein in sich geschlossener Organismus. Jede Bevölkerungsveränderung beinhaltet ganz unterschiedliche Faktoren wie die Wirtschaftskraft und damit Anziehungskraft einer Kommune, ihr Freizeitangebot, Todes- und Geburtenraten usw. usw. Es ist nicht möglich Landshut von einer derartigen Entwicklung abzukoppeln. Inwieweit innerhalb eines solchen Prozesses individuelle Interessen berücksichtigt werden (können) ist eine politische Frage. Diese lässt sich nicht im Rahmen der Bauleitplanung beantworten. Bauleitplanung ist immer Vorsorge- und Reaktionsplanung.
 14. Ein Bebauungsplan regelt immer nur die bauliche Entwicklung der Flächen innerhalb seines Geltungsbereichs. Über den Bebauungsplan hinaus gehende Planungen für ein ganzes Stadtviertel sind im Rahmen der Bauleitplanung nur im Flächennutzungsplan möglich. Die hier geforderte Gesamtplanung des Viertels stellt dem gegenüber jedoch eine gesonderte Strukturplanung dar. Diese wäre nur außerhalb der Bauleitplanung möglich und separat durchzuführen. Die Entscheidung hierüber obliegt den politischen Gremien.
 15. Zur Ermittlung des Bedarfs an zusätzlichen Plätzen in Kinderkrippen, Kindergärten und Schulen werden regelmäßig statische Kennwerte herangezogen. Zudem wurden für das gesamte Stadtgebiet in den letzten Jahren Schulbedarfs- und Kita-Bedarfspläne erstellt bzw. werden noch erstellt. Der diesbezügliche Bedarf wird in der Begründung wiedergegeben (siehe Ziffer 11.1). Er dient der planenden Kommune als Hinweis welche Einrichtungen u.U. zu erweitern sind und welche noch über ausreichende Kapazität verfügen. Pläne und eigene Gutachten hierzu werden generell nicht erstellt.
 16. Aufgrund der notwendigen Anpassung des Geltungsbereichs an den des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 02-32 liegt die im Bebauungsplan Nr. 02-34 bisher nördlich des Kreuzeckweges festgesetzte Spielplatzfläche nicht mehr im Geltungsbereich des Deckblatts zum

Bebauungsplan Nr. 02-34. Die Fläche ist in die Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan Nr. 02-32 integriert.

Die Ausweisung eines öffentlichen Spielplatzes ist eine freiwillige Aufgabe der Gemeinde. Bei öffentlichen Spielplätzen handelt es sich um öffentliche Einrichtungen der Gemeinden für die allgemeine Nutzung. Eine Verpflichtung zur Ausweisung eines öffentlichen Spielplatzes besteht nach Auskunft des Staatsministeriums des Innern, für Sport und Integration nicht. (sinngemäß aus Antwort des Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr im Einvernehmen mit dem Staatsministerium des Innern, für Sport und Integration auf die „Schriftliche Anfrage“ der Abgeordneten Kerstin Celina und Stephanie Schuhknecht, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, Drucksache Nr. 18/22476 des Bayer. Landtags vom 09.08.2022). Insoweit existiert gar kein gesetzlicher Rahmen an dem sich die Stadt Landshut bei der Ausweisung öffentlicher Spielplätze orientieren könnte. Die Notwendigkeit zur Errichtung und die erforderliche Größe privater Spielflächen richtet sich nach den Vorschriften der bayerischen Bauordnung (BayBO) in Verbindung mit den Maßgaben der Freiflächen- und Gestaltungssatzung der Stadt Landshut.

17. Das Baugelände war bis zur Aufgabe seiner industriellen Nutzung nahezu zu 100 % versiegelt. Dem gegenüber stellt die jetzige Planung eine erhebliche Verbesserung dar. Insgesamt wird durch mehrere Maßnahmen die Pufferfähigkeit für Niederschlagswasser gefördert wie durch die Festsetzung eines erhöhten Aufbaus bei der Dachbegrünung. Im Zuge der detaillierten Freiflächenplanung werden die Abflüsse für das Niederschlagswasser genau betrachtet und geprüft, wo ggfs. zusätzliche Maßnahme zur Rückhaltung, zum Abfluss oder zur Pufferung gegeben und/oder notwendig sind. Ziel wird sein, dem vorhandenen (Mischwasser-)Kanal kein Niederschlagswasser zuzuführen, was den Vorgaben der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) entspricht, die in § 15 Abs. 2 Ziffer 6 die Einleitung von Grund-, Quell- und Sickerwasser in die öffentliche Entwässerungsanlage verbietet. Das Deckblatt zum Bebauungsplan enthält ca. 3.742 m² private und ca. 1.260 m² öffentliche Grünflächen. Je 300 m² Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen. Auf den künftigen privaten Flächen sind folgerichtig 65 Bäume als „zu pflanzen“ festgesetzt. Zusätzlich sind im Bereich der öffentlichen Grünflächen, hier vor allem den Klötzlmühlbach begleitend, 19 Bäume zu pflanzen. Es darf davon ausgegangen werden, dass die im Bereich der privaten Freiflächen durch die übliche gärtnerische Gestaltung weitere Pflanzmaßnahmen, dann vorrangig durch Sträucher, erfolgen werden.


mit Schreiben vom 14.08.2019

siehe Anlage 16

Beschluss: 11 : 0

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

1. Dem seit Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes 2013 / 2014 in Art und Umfang geänderten Bedarf und der daraus resultierenden Nachfrage wird mit der Deckblatt-Änderung Rechnung getragen. Im Zeitraum von 2013 bis 2022 stieg die Einwohnerzahl der Stadt um 9.278 Personen oder ca. 14 % von 66.179 (2013) auf 75.457 (2022). Die aktuellen Bevölkerungsprognosen (Quelle: Bayer. Landesamt für Statistik) gehen für die Stadt Landshut von einem weiteren Zuwachs bis 2030 um 11.821 Personen gegenüber dem Wert 2013 oder ca. 18 % auf ca. 78.000 Personen aus und weiter bis 2030 um 14.621 Personen oder ca. 22 % auf dann 80.800 Einwohner. In Kombination mit dem vergleichsweise geringen Flächenpotential der kreisfreien Stadt Landshut und der Verpflichtung zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden ist die angestrebte Verdichtung notwendig und vertretbar.

Im Einspruch wird die Situierung der drei Tiefgaragenein- und -ausfahrten zum Kreuzeckweg und zum Seitenarm der Klötzlmüllerstraße moniert. Die beiden Zufahrtsrampen zum Kreuzeckweg werden in der geänderten Planung zum Deckblatt nicht weiterverfolgt und entfallen. Die bisher geplante Tiefgaragenzufahrt zum Seitenarm der Klötzlmüllerstraße wird um 90° gedreht und öffnet sich somit direkt zur Klötzlmüllerstraße.

Die für die Baufelder 11 und 12 benötigte Tiefgarage erhält eine kombinierte Zu- und Abfahrt ebenfalls direkt zur Klötzlmüllerstraße hin.

Die Klötzlmüllerstraße ist und bleibt die Hauptverbindung des gesamten Viertels zur Innenstadt und in das übergeordnete Straßennetz. Sie ist zur Aufnahme des Neuverkehrs geeignet und ausreichend dimensioniert. Es ist folgerichtig geboten die Tiefgaragen an sie anzubinden.

Zum Schutz der Anlieger und entsprechend den technischen sowie rechtlichen Vorschriften werden die beiden nunmehr geplanten Tiefgaragenzu- und -ausfahrten eingehaust und gemäß den Angaben aus dem Immissionsschutztechnischen Gutachten der Hock & Partner Sachverständige PartG mbH vom 19.01.2022 schallgedämmt ausgebildet.

Die Auswirkungen des planungsbedingten steigenden künftigen Verkehrsaufkommens wurde in der „Verkehrsuntersuchung Klötzlmüllerviertel in Landshut“ vom 18.09.2020 der Projekta-Ingenieurgesellschaft, Auerbach und in einem „Immissionsschutztechnisches Gutachten, Schallimmissionsschutz, Projekt-Nr. LA-2321-03 / 2321-03_E01 vom 19.01.2022 durch das Büro Hock & Partner Sachverständige PartG mbH, Landshut untersucht. Letzteres Gutachten bezieht sich bereits auf die vorliegende, geänderte, reduzierte Planung. Es kommt zu dem Ergebnis, dass lediglich an den Südseiten der geplanten Mehrfamilienhäuser (Baufelder 10 – 12), zur Klötzlmüllerstrasse hin, Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Diese sind durch eine entsprechende Grundrißorientierung in Kombination mit baulichen Maßnahmen durchführbar.

2. Die geplante Anzahl an Kfz-Stellplätzen richtet sich dabei i.d.R. nach der Stellplatzsatzung (StPIS) der Stadt Landshut vom 11.05.2015, zuletzt geändert durch Satzung vom 16.11.2020. Zusätzlich zu den Kfz-Stellplätzen werden den jeweiligen Mehrfamilienhäusern auch zugeordnete Fahrrad-Abstellflächen und -plätze geschaffen. Das Baugebiet ist gut an das Netz des ÖPNV angebunden. Die Innenstadt, alle Schulen, der Landshuter Hauptbahnhof und die weit- aus meisten sonstigen Infrastruktureinrichtungen sind wegen des ebenen Geländes gut auch mit dem Fahrrad erreichbar.

In der Sitzung vom 07.03.2024 hat der Bausenat daher einer Reduzierung der nach der Stellplatzsatzung nachzuweisenden KFZ-Stellplätze zugestimmt. Im Gegenzug wird die Anzahl der Fahrrad-Abstellplätze erhöht. Grundlage für die Reduzierung wird ein Mobilitätskonzept sein. Das Mobilitätskonzept beruht auf der vorliegenden Bauleitplanung, den örtlichen, infra-strukturellen Gegebenheiten im näheren und mittleren Umfeld sowie der topografischen Situation. Ziel des Konzeptes ist die Reduzierung des KFZ-Individualverkehrs, der von den künftigen Bewohnern des neuen Baugebietes ausgelöst werden wird und damit die Reduzierung der Anzahl sowohl der nach den geltenden Satzungen und Vorschriften nachzuweisenden KFZ-Stellplätze und auch der tatsächlich benötigten Stellplätze. Damit einher geht eine Akzeptanz- und Attraktivitätssteigerung hinsichtlich des ÖPNVs und des Fahrradverkehrs.

Im Wirkungsbereich des Mobilitätskonzeptes kommt es nach baulicher und organisatorischer Umsetzung der formulierten Maßnahmen für die bereits vorhandenen und die neu hinzu-ziehenden Anwohner zu einer Reduzierung durch Lärm und Staub, einer Reduzierung der Versiegelung der Bodenoberfläche, zu einer Verbesserung hinsichtlich der Versickerung von Niederschlägen und zu einer Abnahme der Gefährdung durch den KFZ-Verkehr. Die Anzahl der oberirdischen Stellplätze und die Ausdehnung der Tiefgaragen wird verkleinert. Die dadurch freiwerdenden Flächen tragen zu einer Verbesserung des Wohnumfeldes bei.

Ein Fehlverhalten der Nutzer - gleich welcher Einrichtung - lässt sich planerisch nicht fassen. Ob die neuen Bewohner die entstehenden Tiefgaragen oder die angebotenen sonstigen Stellplätze für Kfz und Fahrräder nutzen oder nicht entzieht sich dem Regelungsinhalt der Bauleitplanung.

Die neuen Tiefgaragen werden nach unten gegen aufsteigendes Grundwasser so- weit erforderlich und möglich gesichert. Wenn im Katastrophenfall das Stadtviertel, das gesamte Baugebiet und damit auch die neuen Tiefgaragen überflutet werden, wird das Wasser von oben in

die Tiefgaragen eindringen. Bis zu einer gewissen Hochwasserhöhe wird die geplante Höhenlage des neuen Baugeländes Schutz bieten. Im Falle weiter steigenden Wassers werden die Tiefgaragen im Baugebiet volllaufen, wie allen anderen Tiefgaragen im vom Hochwasser betroffenen Gebiet auch. Ein 100 %-iger Schutz vor Naturkatastrophen ist nie und nirgends gegeben.

3. Die Tiefgaragenzufahrten im Kreuzeckweg werden wie bereits mehrfach geschrieben nicht mehr weiterverfolgt. Weite Teile des Kreuzeckweges sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und seines Deckblatts. Dadurch ist hier auch keine Regelungsmöglichkeit gegeben. Eine Regelungsmöglichkeit besteht über den Schulwegplan der Stadt Landshut und entsprechende verkehrsregelnde Maßnahmen.
4. Gegenüber der in der Zeit vom 16.07.2019 bis 23.08.2019 ausgelegten Planung wurde die Bebauungsdichte um rd. 13,3 % (= ca. 2.140 m² Geschoßfläche) reduziert. Im Nordosten des Geltungsbereiches (Baufelder 7 – 9) wurden die Gebäudehöhen zurückgenommen. Anstelle der hier bisher geplanten Mehrfamilienhäuser mit 3 -4 Vollgeschossen sollen nunmehr Reihenhäuser mit 2 – 3 Vollgeschossen errichtet werden. Die geplante Bebauungsdichte folgt der oben erwähnten Befriedigung der prognostizierten Nachfrage nach Wohnraum. Wie ebenfalls bereits mehrfach erwähnt liegt ein Immissionsschutztechnisches Gutachten inzwischen vor.
5. Die Auswirkungen der geplanten Tiefgaragen auf das Grundwasser und den Grundwasserstrom wurden im „Numerischen Grundwassermodell“ von Dr. Blasy – Dr. Øverland vom 09.12.2019 untersucht. Darin wurde der Einfluss der geplanten Tiefgaragen auf die Grundwasserströmung und einen möglichen Aufstau betrachtet und festgestellt, dass die beiden Tiefgaragenkomplexe „keine Abhilfemaßnahmen zur weiteren Verminderung der Auswirkungen“ erforderlich machen“. Die sich aus den Berechnungen im genannten Gutachten ergebenden Auswirkungen bewegen sich im Bereich weniger Zentimeter. Ein Bodengutachten wurde erstellt und liegt als „Geotechnischer Bericht Nr. B1907247“ vom 18.09.2019 (Verfasser: GeoPlan, Osterhofen) vor.
Die Notwendigkeit zur Durchführung eines Beweissicherungsverfahrens ergibt sich aus der jeweils gewählten Konstruktionsweise und damit zusammenhängend aus der Schwere des Eingriffs in den Baugrund. Sie liegt im Zuständigkeitsbereich des jeweiligen Bauherrn. Dem allgemein gültigen Verursacherprinzip folgend haftet der Bauherr oder die von ihm beauftragte ausführende Firma für durch seine Baumaßnahme verursachte Schäden an benachbarten Gebäuden.
Die geforderten Grundwasser- Messstellen wurden im Zusammenhang mit dem Grundwassermonitoring eingerichtet.
6. Das Baugelände war bis zur Aufgabe seiner industriellen Nutzung nahezu zu 100 % versiegelt. Dem gegenüber stellt die jetzige Planung eine erhebliche Verbesserung dar. Insgesamt wird durch mehrere Maßnahmen die Pufferfähigkeit für Niederschlagswasser gefördert, wie durch die Festsetzung eines erhöhten Aufbaus bei der Dachbegrünung. Im Zuge der detaillierten Freiflächenplanung werden die Abflüsse für das Niederschlagswasser genau betrachtet und geprüft, wo ggfs. zusätzliche Maßnahme zur Rückhaltung, zum Abfluss oder zur Pufferung gegeben und/oder notwendig sind. Ziel wird sein, dem vorhandenen (Mischwasser-)Kanal kein Niederschlagswasser zuzuführen, was den Vorgaben der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) entspricht, die in § 15 Abs. 2 Ziffer 6 die Einleitung von Grund-, Quell- und Sickerwasser in die öffentliche Entwässerungsanlage verbietet.
7. Wie vom Amt für Umwelt, Klima- und Naturschutz, SG Umweltschutz angegeben erfolgte die Sanierung der Altlasten innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans und damit auch des Deckblatts auf der Grundlage des Sanierungsplans vom 23.11.2012.
Im Auftrag des Rechtsnachfolgers des die Altlasten verursachenden Unternehmens wurde – zeitlich gesehen nach der Unterrichtung der Öffentlichkeit und der von der Planung betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vom 16.07.2019 – einschl. 23.08.2019 – der Bericht 0027473 vom 18.11.2019, Verfasser ERM GmbH, Neu-Isenburg, bezüglich der

PCB Bodensanierung vorgelegt. Darin sind unter Ziffer 5, Seite 12, eine „Zusammenfassende Bewertung und Empfehlungen“ enthalten.

„Durch die Sanierungsmaßnahmen wurde etwa 99,8 % der im Boden vorhandenen PCB-Masse erfolgreich entfernt. Die verbliebenen 0,2 % an PCB-Masse (ca. 2,5 kg) liegen zu rund 90 % in Bodenhorizonten der gesättigten Bodenzone unterhalb des Referenzniveaus von 389,7 m ü. NN vor. Der Sanierungszielwert für das Bodenmaterial von 10 mg/kg ist hier eingehalten.

Oberhalb des Referenzniveaus von 389,7 m ü. NN verbleiben lediglich an der westlichen Grundstücksgrenze noch etwa 0,22 kg an PCB, was etwa 0,02 % der PCB-Ausgangsmasse darstellt. Diese Boden-Restbelastung in ca. 0,6 m unter Gelände ist gegenwärtig sowie bei der geplanten zukünftigen Nutzung durch die Tiefenlage sowie einen dort errichteten Zaun unzugänglich. Vor diesem Hintergrund ist eine Gefährdung für die Wirkungspfade Boden – Mensch (direkter Kontakt) und Boden – Nutzpflanze dauerhaft unterbunden. Der Wirkungspfad Boden – Grundwasser wird durch den geringen Querschnitt der Restbelastung, den nicht vorhandenen Grundwasseranschluss sowie die relativ geringe PCB-Restmasse von 0,22 kg als nicht signifikant bewertet.

Ein Aushub der Restbelastung wäre mit erheblichen technischen Sicherungsmaßnahmen der Böschung bzw. der Gebäude auf dem Nachbargrundstück verbunden. Dieser Aufwand wäre ... aus den o.g. Umständen nicht verhältnismäßig.

Die Bodensanierung ist ... erfolgreich abgeschlossen. Die primäre Quelle ist zu 99,8 % entfernt worden.“ Weitere Sanierungsmaßnahmen werden von den Gutachtern nicht für erforderlich gehalten.

In der Sitzung des Bau- und des Umweltsenates am 24.10.2023 wurde bereits die Grundzüge einer einzurichtenden Grundwassersicherung dargestellt. Zwischenzeitlich liegt ein „Konzept zur Sicherung des Grundwasserabstroms nach abgeschlossener PCB-Bodensanierung“, erstellt durch das Ing.-Büro PGA Planung Gutachten Analytik GmbH, vor. Das Konzept kommt zusammenfassend auf folgendes Ergebnis:

„Auf dem ehem. Betriebsgelände der [...] in Landshut, Klötzlmüllerstraße 140, wurde bis Juli 2018 die quellenorientierte Bodensanierung einer PCB-Altlast durchgeführt. Die Verunreinigung geht auf den Vornutzer des Grundstücks, der [...] und dort im Wesentlichen auf einen Brand im Jahr 1960 zurück, nach dem PCB-belastetes Material auf einem Teil des Grundstücks, Flurstück 2329, aufgefüllt wurde. Nach erfolgter Bodensanierung wurden abschließend weitere Untersuchungen des Bodens und des Grundwassers durchgeführt, die auch das westlich angrenzende Grundstück Klötzlmüllerstraße 148 mit einbezogen hat. Ziel der Untersuchungen war die abschließende Gefährdungsabschätzung für alle relevanten Wirkungspfade und Schlussfolgerung, ob die Bodensanierung abgeschlossen ist, oder weitere Maßnahmen nach §2 Abs. 7 oder Abs. 8 BBodSchG und im Sinne § 4 Abs. 3 BBodSchG notwendig sind. Bei der Bodensanierung durch Aushub wurden 1.105 kg an PCB entfernt. Die verbliebene Restbelastung lässt sich mit rund 4 kg abschätzen. Daraus ergibt sich eine rechnerische Effizienz der Bodensanierung von rund 99,6 %. Die Untersuchungen bestätigen insgesamt, dass die Sanierungsziele des genehmigten Sanierungsplanes für den Boden vom 23.11.2012 in hinreichenden Maß erfüllt sind. Die Bodensanierung wird damit als erfolgreich abgeschlossen bewertet.

Die auf dem Nachbargrundstück Klötzlmüllerstraße 148 detektierte punktuelle Restbelastung wurde im Mai und Juni 2022 durch Bodenaustausch entfernt.

Auf dem [...] -Gelände überschreiten im quartären und im tertiären Grundwasserleiter die PCB-Konzentrationen den Stufe-1-Wert. Nach der Beprobung des quartären Grundwasserleiters vom 27.03.2023 übersteigt nur noch ein Messwert geringfügig (0,57 µg/l) den Stufe-2-Wert. D.h., es liegt eine Grundwasserverunreinigung vor, die weitestgehend unter dem Stufe-2-Wert bzw. der Bestimmungsgrenze liegt. Insgesamt zeigt sich ein abnehmender Trend der Grundwasserkonzentrationen. Die PCB-Fahne mit Konzentrationen über dem Stufe-1-Wert (0,05 µg/l) erstreckt sich im quartären Grundwasserleiter ausgehend von der Quelle mit einer Breite von rund 65 m bis etwa 350 m in den Abstrom des BMI-Geländes. Belastbare Daten über die Länge der Schadstofffahne im tertiären Grundwasserleiter sind nicht vorhanden. Jedoch ist im Vergleich zum quartären Grundwasserleiter die Durchlässigkeit um den Faktor 60 niedriger

und die Fracht um den Faktor 10 geringer. Es ist daher naheliegend, dass die Fahnenlänge im tertiären Grundwasserleiter erheblich kürzer sein muss als die Fahne im Quartär.“

Das Wasserwirtschaftsamt hat dem Konzept im Prinzip zugestimmt. Folgende Punkte sind noch offen:

- Messungen im tertiären Grundwasserleiters:

Diese müssen zwingend noch in das Konzept aufgenommen werden.

- Restbelastungen auf der Westseite des Grundstücks:

Das Nachbargrundstück wurde im Jahr 2021 saniert. Die Belastungen dort waren konzentriert im Randbereich zwischen Hausnummer 140 und 148 zu finden. Bei der damaligen Sanierung wurde festgestellt, dass sich Reste der Belastungen noch in den Randbereich der Hausnummer 140 ziehen. Diese müssen noch entfernt werden. Da aber ohnehin Bau- und Aushubarbeiten stattfinden müssen, kann dies ohne größeren Aufwand erfolgen. Zu klären ist hier nur noch die Frage, ob die Aushubmaßnahme von den jetzigen Eigentümern oder den vergangenen Eigentümern durchgeführt wird.

- Monitoring:

Auch wenn nach dem Sicherungszeitraum von 4 Jahren keine Maßnahmen zur Schadstoffreduzierung mehr erfolgen werden, ist dennoch weiterhin ein Monitoring durchzuführen. Bereits im vergangenen Gutachten des Büros ERM, indem die Verhältnismäßigkeit der Maßnahmen abgewogen wurde, ist ein Monitoring empfohlen worden. Zu klären ist hier nur noch die Frage, ob das Monitoring von den jetzigen Eigentümern oder den vergangenen Eigentümern durchgeführt wird.

Bereits zur Sitzung vom 24.10.2023 wurden zur grundsätzlichen Bebaubarkeit des Grundstücks Stellungnahmen vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten sowie vom Gesundheitsamt eingeholt. Beiden Fachstellen sehen eine Wohnnutzung als unproblematisch an.

- Wirkpfad Boden-Nutzpflanze

Zweck des BBodSchG ist die nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen. Bei stofflichen Belastungen landwirtschaftlich genutzter Böden geht es primär um eine mögliche Beeinträchtigung der Nutzungsfunktion als Standort für landwirtschaftliche Nutzung. Gleiches gilt entsprechend für gartenbauliche Nutzungen.

Bei der Gefährdungsabschätzung des Pfades Boden-Nutzpflanze sind folgende Punkte zu klären:

Welche Gefahren gehen im konkreten Fall von den im Boden vorhandenen Schadstoffen für Nahrungs- und Futterpflanzen aus? Wie sind diese Gefahren zu beurteilen? Welche Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen können auf kontaminierten Flächen im Vorfeld technischer Maßnahmen zum Schutz der darauf wachsenden Nutzpflanzen ergriffen werden?

Die fachliche Bewertung obliegt dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten.

- Wirkpfad Boden-Mensch

Ein Kontakt mit dem Boden kann durch die alltägliche Nutzung wie Sport, Spielen, Wohnen und Arbeiten stattfinden. Dabei steht beim Wirkungspfad Boden-Mensch (direkter Kontakt) die orale Aufnahme insbesondere bei Kleinkindern auf Kinderspielflächen, Wohngebieten sowie Park- und Freizeitanlagen, und die inhalative Aufnahme von aufgewirbelten Bodenpartikeln vor allem bei Erwachsenen auf Industrie- und Gewerbegrundstücken im Vordergrund.

Die fachliche Bewertung obliegt dem Gesundheitsamt.

- Gefährdungsbeurteilung

Ob tatsächliche eine Gefährdung vorliegt, hängt ganz wesentlich davon ab, wie große der Abstand zwischen Belastungen und Oberfläche ist. Der Gesetzgeber hat daher pauschalisierte Werte zur Gefährdungsbeurteilung in der Bundesbodenschutzverordnung festgelegt.

Im vorliegenden Altlastenfall wurde bereits der Oberboden mit einer Mächtigkeit von bis zu 3 Metern flächig auf dem Grundstück abgetragen. Auffüllungen bis zum ursprünglichen Geländeniveau erfolgen im Rahmen der Baumaßnahmen. Damit ist eine „saubere“ Deckschicht von rund 3 Metern vorhanden.

Die Mindestabstände werden daher im Fall des Wirkpfads Boden-Mensch um das 10-fache überschritten, die des Wirkpfads Boden Nutzpflanze um das 5-fache.

Entsprechende positive Stellungnahmen der beiden Fachbehörden liegen vor.

Es wird gefordert:

a) Die ursprünglichen Sanierungsmaßnahmen vor einer Bebauung abzuschließen und alle Sanierungsmöglichkeiten auszuschöpfen. Eine evt. vorliegende Unverhältnismäßigkeit sei durch unabhängige Gutachten zu belegen. Die erwähnten und vorliegenden Gutachten bestätigen bereits, dass im Rahmen der Verhältnismäßigkeit alles Mögliche getan und veranlasst wurde. Weitere Sanierungsmaßnahmen würden keine signifikante Verbesserung bringen. Es kann beim Grundwassermonitoring wegen der verbliebenen Restbelastung und dem dadurch veranlassten Erlass der Allgemeinverfügung nur noch darum gehen, zum einen die Entwicklung zu beobachten, rechtzeitig und umfassend zu dokumentieren und zum baldigst möglichen Zeitpunkt die Allgemeinverfügung aufzuheben.

b) Der Nachweis, ab welcher Höhenkote (389,7 m ü.NN) keine signifikanten grundwassergefährdenden Altlasten mehr vorliegen, ist im entsprechenden Gutachten vom 18.11.2019 enthalten. Dieser Kote folgt die Festsetzung der Höhenlage eben der - künftigen – Sauberkeitsschicht.

c) Grundsätzlich werden alle Gutachten, die im Zusammenhang mit der Altlastensanierung erstellt wurden und falls notwendig künftig noch erstellt werden vom Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz bewertet.

Inwieweit das Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz, SG Umweltschutz, dass angesprochene Gutachten durch Beauftragung eines weiteren Gutachtens verifizieren lässt, liegt in der Entscheidungsbefugnis der Behörde.

d) Das Wasserwirtschaftsamt Landshut ist als Fachbehörde eng in die gesamten Vorgänge eingebunden und verfügt amtsintern über den erforderlichen Sachverstand zur Beurteilung der Notwendigkeit ergänzender Gutachten.

e) Grundsätzlich richtet sich bei allen Bauvorhaben die Zulässigkeit zur Verwendung von Baustoffen nach den jeweils geltenden diesbezüglichen technischen Vorschriften und Regelungen, insbesondere der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) die Schutz bieten soll vor aus ortsfesten Anlagen (z.B. Keller, Fundamente, Tiefgaragen u.ä.) freigesetzten wassergefährdenden Stoffen.

Eine Mobilisierung des im Boden verbliebenen Rest-PCBs kann zunächst durch das Bewegen von Aushubmaterial erfolgen. Dies berücksichtigend bestimmt die Planung bereits die Unterseite der Sauberkeitsschicht. Bis zu diesem Tiefenhorizont wurde die Bodensanierung durchgeführt. Eine weitere Möglichkeit der Mobilisierung besteht durch den Grundwassereintrag und -transport. Wenn im Grundwasser gebaut wird, ist hierfür eine Genehmigung erforderlich. Dies geschieht durch Stellen eines Wasserrechtsantrags. Die Fachbehörde prüft dann eigenständig, ob zum Nachweis der Unbedenklichkeit weiterführende Gutachten erforderlich und vorzulegen sind.

f) Die Höhenlage für die Unterseite der Sauberkeitsschicht wurde auf 389,7 m ü.NN bestimmt. Um diese Sauberkeitsschicht herzustellen werden die Aushubarbeiten diese Höhenkote nur minimal um wenige Zentimeter unterschreiten.

Der mittlere im Geotechnischen Bericht vom 18.09.2019) angegebene Grundwasserspiegel liegt bei 389,5 m ü. NN, der höchste GW-Stand bei 391,5 m ü.NN (inkl. 50 cm Sicherheitszuschlag). Normale Grundwasserverhältnisse voraussetzend, sollte es damit im Rahmen der Erdarbeiten zu keinen Eingriffen in das Grundwasser kommen.

Sollte das Grundwasser während der Bauarbeiten aufgrund heftiger Niederschläge vorübergehend ansteigen, werden die entsprechenden Arbeiten für diesen Zeitraum unterbrochen.

g) Das Bayerische Landesamt für Umwelt (LfU) führt nach Art. 3 Abs. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) das sogenannte Altlastenkataster. Über die Entlassung einer Fläche aus diesem Verzeichnis entscheidet die Kreisverwaltungsbehörde, im vorliegenden Fall das Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz der kreisfreien Stadt Landshut.

h) Die im Zusammenhang mit der Bauleitplanung erstellten Gutachten sind als Verfahrensunterlagen Bestandteil der Planungen und somit im Zeitraum der öffentlichen Auslegung für jedermann einsehbar. Die Gutachten enthalten an ihrem Ende eine kurze allgemeinverständliche Zusammenfassung.

i) Die in der Zeit vom 16.07.2019 bis 23.08.2019 durchgeführte Beteiligung der Öffentlichkeit stellt nur einen von mehreren Verfahrensschritten bei der Aufstellung von Bebauungsplänen

dar. Vorrangig dient die gem. § 3 Abs.1 BauGB durchgeführte Beteiligung der Information der Bürger und im Rückfluss auch der Planungsbehörde.

Während aller Beteiligungszeiträume steht es jedermann frei sich durch Einsichtnahme in die Akten Kenntnis der Planung und der einschlägigen Gutachten zu verschaffen.

Das Baugesetzbuch (BauGB) schreibt in § 3 Abs.2 die formelle öffentliche Auslegung für die Dauer eines Monats vor. Dieser Zeitraum ist als Regelzeitraum anzusehen. Es steht im Ermessen des Amtes für Stadtentwicklung und Stadtplanung der Stadt Landshut diesen Zeitraum zu verlängern.

j) Die Untersuchung des Grundwassers der Anwohner wurde erstmals 2019 vorgenommen und wird alle 2 Jahre wiederholt. Die letzte Probenentnahme erfolgte im August 2023. Die Entnahmen werden von Mitarbeitern der Stadt Landshut vorgenommen. Die Untersuchung der Proben geschieht durch ein von der Stadt Landshut beauftragtes Labor.

Die Durchführung von Bodenuntersuchungen in Bereichen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans / Deckblatts vor Beginn und nach Abschluss der Bauarbeiten ist über den Inhalt des Bebauungsplans nicht regelbar. Sie kann allenfalls im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages vereinbart werden oder individuell im konkreten Verdachtsfall.

k) Der gutachterliche Vergleich, ob die Deckblatt-Änderung das PCB-Grundwasserproblem besser löst als der rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahre 2014 wird nicht zielführend sein. Der Bebauungsplan aus dem Jahr 2014 ist rechtskräftig und auf seiner Basis und auf Basis der darin enthaltenen Festsetzungen dürfte damit gebaut werden. Für die aktuelle Deckblatt-Änderung bietet das laufende Verfahren mit Beteiligung aller zuständigen Fachbehörden Gelegenheit zur Prüfung.

Im Übrigen dienen weder der Bebauungsplan noch das Deckblatt hierzu der Lösung des PCB-Grundwasserproblems. Dieses Problem ist außerhalb der Bauleitplanung zu lösen. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wird geprüft inwieweit die Planung zu unzumutbaren Beeinträchtigungen führt.

l) Das laufende Aufstellungsverfahren für das Deckblatt 1 zum Bebauungsplan 02-34 folgt den diesbezüglichen Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB). Ein Einfluss auf das Abstimmungsverhalten der Mitglieder des Stadtrats ist nicht möglich.

Bezüglich der Thematik der Wertminderung wird darauf hingewiesen, dass ein eventueller Einfluss auf den Verkehrswert der betroffenen Grundstücke durch einen Bebauungsplan für sich genommen kein Kriterium für die Abwägungserheblichkeit ist. Es kommt auf die zu erwartenden tatsächlichen Beeinträchtigungen an, wie z.B. eine etwaige Reduzierung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung auf dem betroffenen Grundstück (BVerwG, Beschluss vom 09.02.1995, NVwZ 1995, 895).

8. Es werden Bedenken gegen Rechtmäßigkeit der Änderung des Bebauungsplanes im sogenannten beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geäußert.

Die gesetzlichen Vorgaben für die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes 02-34 durch Deckblatt 1 durch ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ sind gegeben. Die geplante Grundfläche aller geplanten Gebäude liegt zusammengekommen (mit GRZ 1 = ca. 4.199 m² und GRZ 2 = ca. 9.223 m²) deutlich unter der Höchstgrenze von 20.000 m². Die in den, in der Stellungnahme zitierten Paragraphen § 1 Abs. 6 Nr. 7a und § 2 Abs. 4 BauGB beziehen gerade nicht auf ein Verfahren der Innenentwicklung. Die Belange, die in einer formellen Umweltprüfung abzuarbeiten sind, bleiben auch in einem Verfahren der Innenentwicklung unverändert abwägungserheblich (hier: § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a), c), e), h) und i) BauGB). Es ergeben sich bei einem Verfahren der Innenentwicklung somit keine materiellen Änderungen gegenüber einem regulären Verfahren mit Umweltprüfung. Der § 13a BauGB schließt das Verfahren der Innenentwicklung nur bei Belangen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b) (Natura2000-Gebiete) aus.

9. Gegenüber der in der Zeit vom 16.07.2019 bis zum 23.08.2019 ausgelegten Planung wurde die Bebauungsdichte um rd. 13,3 % (um ca. 2.140 m² Geschoßfläche) reduziert. Im Nordosten des Geltungsbereiches (Baufelder 7 – 9) wurden die Gebäudehöhen zurückgenommen. Anstelle der hier geplanten Mehrfamilienhäuser mit 3 – 4 Vollgeschossen sollen nunmehr 11

Reihenhäuser mit 2 – 3 Vollgeschossen errichtet werden. Die Anzahl der wahrgenommenen Baukörper bleibt gleich: 9 Mehrfamilienhäuser (Baufelder 1 -6 und 10 – 12) sowie 3 Reihenhäuseranlagen (Baufelder 7 – 9). Zum Rand und damit nach außen wirksam gegenüber der Nachbarbebauung wirksam sind 3 Baukörper im Osten und ebenfalls 3 Baukörper im Westen des Baugebiets.

Die Wertung als „Kasernenbauweise“ stellt eine subjektive Betrachtungsweise dar, auf die keiner weiteren Abwägung bedarf.

Die Aufschüttung / Erhöhung des Baugebietes ergibt sich aus der Festsetzung der Unterkante der Sauberkeitsschicht auf 389,7 m ü.NN und den üblichen Anforderungen an die Bauwerkskonstruktion. Die Erhöhung wird zu den Rändern des Baugebiets zum Kreuzeckweg im Osten und zum Abzweig der Klötzlmüllerstraße im Westen als Übergang gestaltet. Ihre max. Höhe wird nach außen hin nur sehr untergeordnet in Erscheinung treten. Zumal auch innerhalb des Baugebietes alle Übergänge fließend ausgeführt werden.

Ob durch die Planung eine „grobe Verletzung der allgemeinen Grundlagen des guten Städtebaus“ grob verletzt werden, entzieht sich der Abwägung, da im Einspruch die Grundsätze nicht definiert werden.

Jede Bauleitplanung hat so zu erfolgen, dass negative Einflüsse auf die bestehende Nachbarschaft so weit wie möglich vermieden werden. Allgemein nachvollziehbar dürfte sein, dass jedwede Baumaßnahme zu einer Änderung des jeweiligen Umfeldes führt. Inwieweit diese Änderung negativ empfunden wird, stellt regelmäßig eine sehr subjektive Betrachtungsweise dar.

Die Feststellung der Wertigkeit eines Grundstücks liegt regelmäßig im Zuständigkeitsbereich der jeweiligen Eigentümer. Unbenommen hiervon ist eine mögliche Schadensersatzforderung gegenüber dem Verursacher.


Die Thematik der Wertminderung wurde bereits unter Punkt 7 abgehandelt.

10. Der durchgeführte Verfahrensschritt diene gerade der Ermittlung der Wünsche und Anregungen, und damit im weitesten Sinne der Interessen der Anwohner. Diese in die Planung einfließen zu lassen ohne ihre Kenntnis ist schlicht nicht möglich.
11. Die in der Zeit vom 16.07.2019 bis 23.08.2019 durchgeführte Beteiligung der Öffentlichkeit sollte gemäß § 3 Abs. 1 BauGB „möglichst frühzeitig“ erfolgen und „über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung“ unterrichten und informieren. Regelmäßig liegen zu diesem frühen Zeitpunkt noch nicht alle erforderlichen Gutachten vor. Im Nachgang zur angesprochenen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden, zum Teil bereits unter Berücksichtigung der aufgeworfenen Fragen und der geäußerten Bedenken und Anregungen, die folgenden Gutachten und gutachterlichen Berichte erstellt:
 - Geotechnischer Bericht Nr. B1907247 vom 18.09.2019, Büro GeoPlan, Osterhofen
 - BMI-Standort Klötzlmüllerstraße 140, Landshut PCB-Bodensanierung, Projekt Nr.: 0027473 vom 18.11.2019, ERM GmbH Neu-Isenburg
 - Klötzlmüllerstraße 140 – Humantoxikologische Beurteilung des Restbelastungen mit Polychlorierten Biphenylen (PCB) im Hinblick auf die relevanten Wirkungspfade, vom Dezember 2019, Dr. Gerd Rippen, Göttingen
 - Änderung des Bebauungsplanes 02/34 durch Deckblatt 1, Numerisches Grundwassermodell, vom 09.12.2019, Dr. Blasy – Dr. Øverland, Eching a. Ammersee
 - Verkehrsuntersuchung Klötzlmüllerviertel in Landshut, vom 18. 09.2020, Projekta Ingenieurgesellschaft, Auerbach
 - Immissionsschutztechnisches Gutachten, Schallimmissionsschutz, Projekt-Nr. LA-2321-03 / 2321-03_E01 vom 19.01.2022 Hooch & Partner Sachverständige PartG mbH, Landshut (dieses Gutachten bezieht sich bereits auf die vorliegende, geänderte, reduzierte Planung)
12. Aufgrund des mit anderen kreisangehörigen Städten generellen, geringen Flächenpotentials im Gebiet der kreisfreien Stadt Landshut müssen sich alle größeren Baumaßnahmen, hier: Wohnungsbau, auf die zur Verfügung stehenden Flächen konzentrieren. Im (geänderten) Deckblatt wurde die Anzahl der möglichen Wohnungen reduziert und das Angebotsspektrum um 11 Reihenhäuser erweitert. Die Nachfrage und das darauf reagierende Angebot - oder

auch umgekehrt - stellen einen fließenden Prozess dar, der sich mit einzelnen, herausgegriffenen Zahlen nicht belegen lässt, sondern auf langfristiger Marktbeobachtung beruht.

13. Dem seit Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes 2013 / 2014 in Art und Umfang geänderten Bedarf und der daraus resultierenden Nachfrage wird mit der Deckblatt-Änderung Rechnung getragen. Im Zeitraum von 2013 bis 2022 stieg die Einwohnerzahl der Stadt um 9.278 Personen oder ca. 14 % von 66.179 (2013) auf 75.457 (2022). Die aktuellen Bevölkerungsprognosen (Quelle: Bayer. Landesamt für Statistik) gehen für die Stadt Landshut von einem weiteren Zuwachs bis 2030 um 11.821 Personen gegenüber dem Wert 2013 oder ca. 18 % auf ca. 78.000 Personen aus und weiter bis 2030 um 14.621 Personen oder ca. 22 % auf dann 80.800 Einwohner. Die Stadt Landshut ist wie alle anderen Kommunen auch kein in sich geschlossener Organismus. Jede Bevölkerungsveränderung beinhaltet ganz unterschiedliche Faktoren wie die Wirtschaftskraft und damit Anziehungskraft einer Kommune, ihr Freizeitangebot, Todes- und Geburtenraten usw. usw. Es ist nicht möglich Landshut von einer derartigen Entwicklung abzukoppeln. Inwieweit innerhalb eines solchen Prozesses individuelle Interessen berücksichtigt werden (können) ist eine politische Frage. Diese lässt sich nicht im Rahmen der Bauleitplanung beantworten. Bauleitplanung ist immer Vorsorge- und Reaktionsplanung.
14. Ein Bebauungsplan regelt immer nur die bauliche Entwicklung der Flächen innerhalb seines Geltungsbereichs. Über den Bebauungsplan hinaus gehende Planungen für ein ganzes Stadtviertel sind im Rahmen der Bauleitplanung nur im Flächennutzungsplan möglich. Die hier geforderte Gesamtplanung des Viertels stellt dem gegenüber jedoch eine gesonderte Strukturplanung dar. Diese wäre nur außerhalb der Bauleitplanung möglich und separat durchzuführen. Die Entscheidung hierüber obliegt den politischen Gremien.
15. Zur Ermittlung des Bedarfs an zusätzlichen Plätzen in Kinderkrippen, Kindergärten und Schulen werden regelmäßig statische Kennwerte herangezogen. Zudem wurden für das gesamte Stadtgebiet in den letzten Jahren Schulbedarfs- und Kita-Bedarfspläne erstellt bzw. werden noch erstellt. Der diesbezügliche Bedarf wird in der Begründung wiedergegeben (siehe Ziffer 11.1). Er dient der planenden Kommune als Hinweis welche Einrichtungen u.U. zu erweitern sind und welche noch über ausreichende Kapazität verfügen. Pläne und eigene Gutachten hierzu werden generell nicht erstellt.
16. Aufgrund der notwendigen Anpassung des Geltungsbereichs an den des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 02-32 liegt die im Bebauungsplan Nr. 02-34 bisher nördlich des Kreuzeckweges festgesetzte Spielplatzfläche nicht mehr im Geltungsbereich des Deckblatts zum Bebauungsplan Nr. 02-34. Die Fläche ist in die Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan Nr. 02-32 integriert.
Die Ausweisung eines öffentlichen Spielplatzes ist eine freiwillige Aufgabe der Gemeinde. Bei öffentlichen Spielplätzen handelt es sich um öffentliche Einrichtungen der Gemeinden für die allgemeine Nutzung. Eine Verpflichtung zur Ausweisung eines öffentlichen Spielplatzes besteht nach Auskunft des Staatsministeriums des Innern, für Sport und Integration nicht. (sinngemäß aus Antwort des Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr im Einvernehmen mit dem Staatsministerium des Innern, für Sport und Integration auf die „Schriftliche Anfrage“ der Abgeordneten Kerstin Celina und Stephanie Schuhknecht, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, Drucksache Nr. 18/22476 des Bayer. Landtags vom 09.08.2022). Insoweit existiert gar kein gesetzlicher Rahmen an dem sich die Stadt Landshut bei der Ausweisung öffentlicher Spielplätze orientieren könnte. Die Notwendigkeit zur Errichtung und die erforderliche Größe privater Spielflächen richtet sich nach den Vorschriften der bayerischen Bauordnung (BayBO) in Verbindung mit den Maßgaben der Freiflächen- und Gestaltungssatzung der Stadt Landshut.
17. Das Baugelände war bis zur Aufgabe seiner industriellen Nutzung nahezu zu 100 % versiegelt. Dem gegenüber stellt die jetzige Planung eine erhebliche Verbesserung dar. Insgesamt wird durch mehrere Maßnahmen die Pufferfähigkeit für Niederschlagswasser gefördert wie durch die Festsetzung eines erhöhten Aufbaus bei der Dachbegrünung. Im Zuge der detaillierten

Freiflächenplanung werden die Abflüsse für das Niederschlagswasser genau betrachtet und geprüft, wo ggfs. zusätzliche Maßnahme zur Rückhaltung, zum Abfluss oder zur Pufferung gegeben und/oder notwendig sind. Ziel wird sein, dem vorhandenen (Mischwasser-)Kanal kein Niederschlagswasser zuzuführen, was den Vorgaben der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) entspricht, die in § 15 Abs. 2 Ziffer 6 die Einleitung von Grund-, Quell- und Sickerwasser in die öffentliche Entwässerungsanlage verbietet. Das Deckblatt zum Bebauungsplan enthält ca. 3.742 m² private und ca. 1.260 m² öffentliche Grünflächen. Je 300 m² Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen. Auf den künftigen privaten Flächen sind folgerichtig 65 Bäume als „zu pflanzen“ festgesetzt. Zusätzlich sind im Bereich der öffentlichen Grünflächen, hier vor allem den Klötzlmühlbach begleitend, 19 Bäume zu pflanzen. Es darf davon ausgegangen werden, dass die im Bereich der privaten Freiflächen durch die übliche gärtnerische Gestaltung weitere Pflanzmaßnahmen, dann vorrangig durch Sträucher, erfolgen werden.


mit Schreiben vom 14.08.2019

siehe Anlage 17

Beschluss: 11 : 0

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

1. Dem seit Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes 2013 / 2014 in Art und Umfang geänderten Bedarf und der daraus resultierenden Nachfrage wird mit der Deckblatt-Änderung Rechnung getragen. Im Zeitraum von 2013 bis 2022 stieg die Einwohnerzahl der Stadt um 9.278 Personen oder ca. 14 % von 66.179 (2013) auf 75.457 (2022). Die aktuellen Bevölkerungsprognosen (Quelle: Bayer. Landesamt für Statistik) gehen für die Stadt Landshut von einem weiteren Zuwachs bis 2030 um 11.821 Personen gegenüber dem Wert 2013 oder ca. 18 % auf ca. 78.000 Personen aus und weiter bis 2030 um 14.621 Personen oder ca. 22 % auf dann 80.800 Einwohner. In Kombination mit dem vergleichsweise geringen Flächenpotential der kreisfreien Stadt Landshut und der Verpflichtung zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden ist die angestrebte Verdichtung notwendig und vertretbar.

Die im Einspruch monierten Tiefgaragenein- und -ausfahrten zum Kreuzeckweg hin wurden ganz aufgegeben und werden nicht mehr weiterverfolgt.

Der Kreuzeckweg kann und soll nicht als „Hauptzufahrtsstraße“ für das neue Baugebiet dienen. Die Hauptanbindung an das städtische Verkehrsnetz erfolgt über die ausreichend dimensionierte Klötzlmüllerstraße.

Die Auswirkungen des planungsbedingten steigenden künftigen Verkehrsaufkommens wurde in der „Verkehrsuntersuchung Klötzlmüllerviertel in Landshut“ vom 18.09.2020 der Projekta-Ingenieurgesellschaft, Auerbach und in einem „Immissionsschutztechnisches Gutachten, Schallimmissionsschutz, Projekt-Nr. LA-2321-03 / 2321-03_E01 vom 19.01.2022 durch das Büro Hock & Partner Sachverständige PartG mbH, Landshut untersucht. Letzteres Gutachten bezieht sich bereits auf die vorliegende, geänderte, reduzierte Planung. Es kommt zu dem Ergebnis, dass lediglich an den Südseiten der geplanten Mehrfamilienhäuser (Baufelder 10 – 12), zur Klötzlmüllerstrasse hin, Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Diese sind durch eine entsprechende Grundrißorientierung in Kombination mit baulichen Maßnahmen durchführbar.

2. Die geplante Anzahl an Kfz-Stellplätzen richtet sich dabei i.d.R. nach der Stellplatzsatzung (StPIS) der Stadt Landshut vom 11.05.2015, zuletzt geändert durch Satzung vom 16.11.2020. Zusätzlich zu den Kfz-Stellplätzen werden den jeweiligen Mehrfamilienhäusern auch zugeordnete Fahrrad-Abstellflächen und -plätze geschaffen. Das Baugebiet ist gut an das Netz des ÖPNV angebunden. Die Innenstadt, alle Schulen, der Landshuter Hauptbahnhof und die

weitaus meisten sonstigen Infrastruktureinrichtungen sind wegen des ebenen Geländes gut auch mit dem Fahrrad erreichbar.

In der Sitzung vom 07.03.2024 hat der Bausenat daher einer Reduzierung der nach der Stellplatzsatzung nachzuweisenden KFZ-Stellplätze zugestimmt. Im Gegenzug wird die Anzahl der Fahrrad-Abstellplätze erhöht. Grundlage für die Reduzierung wird ein Mobilitätskonzept sein. Das Mobilitätskonzept beruht auf der vorliegenden Bauleitplanung, den örtlichen, infra-strukturellen Gegebenheiten im näheren und mittleren Umfeld sowie der topografischen Situation. Ziel des Konzeptes ist die Reduzierung des KFZ-Individualverkehrs, der von den künftigen Bewohnern des neuen Baugebietes ausgelöst werden wird und damit die Reduzierung der Anzahl sowohl der nach den geltenden Satzungen und Vorschriften nachzuweisenden KFZ-Stellplätze und auch der tatsächlich benötigten Stellplätze. Damit einher geht eine Akzeptanz- und Attraktivitätssteigerung hinsichtlich des ÖPNVs und des Fahrradverkehrs.

Im Wirkungsbereich des Mobilitätskonzeptes kommt es nach baulicher und organisatorischer Umsetzung der formulierten Maßnahmen für die bereits vorhandenen und die neu hinzu-ziehenden Anwohner zu einer Reduzierung durch Lärm und Staub, einer Reduzierung der Versiegelung der Bodenoberfläche, zu einer Verbesserung hinsichtlich der Versickerung von Niederschlägen und zu einer Abnahme der Gefährdung durch den KFZ-Verkehr. Die Anzahl der oberirdischen Stellplätze und die Ausdehnung der Tiefgaragen wird verkleinert. Die dadurch freiwerdenden Flächen tragen zu einer Verbesserung des Wohnumfeldes bei.

Ein Fehlverhalten der Nutzer - gleich welcher Einrichtung - lässt sich planerisch nicht fassen. Ob die neuen Bewohner die entstehenden Tiefgaragen oder die angebotenen sonstigen Stellplätze für Kfz und Fahrräder nutzen oder nicht entzieht sich dem Regelungsinhalt der Bauleitplanung.

Die neuen Tiefgaragen werden nach unten gegen aufsteigendes Grundwasser so- weit erforderlich und möglich gesichert. Wenn im Katastrophenfall das Stadtviertel, das gesamte Baugebiet und damit auch die neuen Tiefgaragen überflutet werden, wird das Wasser von oben in die Tiefgaragen eindringen. Bis zu einer gewissen Hochwasserhöhe wird die geplante Höhenlage des neuen Baugebietes Schutz bieten. Im Falle weiter steigenden Wassers werden die Tiefgaragen im Baugebiet volllaufen, wie allen anderen Tiefgaragen im vom Hochwasser betroffenen Gebiet auch. Ein 100 %-iger Schutz vor Naturkatastrophen ist nie und nirgends gegeben.

3. Die Tiefgaragenzufahrten im Kreuzeckweg werden wie bereits mehrfach geschrieben nicht mehr weiterverfolgt. Weite Teile des Kreuzeckweges sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und seines Deckblatts. Dadurch ist hier auch keine Regelungsmöglichkeit gegeben. Eine Regelungsmöglichkeit besteht über den Schulwegplan der Stadt Landshut und entsprechende verkehrsregelnde Maßnahmen.
4. Gegenüber der in der Zeit vom 16.07.2019 bis 23.08.2019 ausgelegten Planung wurde die Bebauungsdichte um rd. 13,3 % (= ca. 2.140 m² Geschoßfläche) reduziert. Im Nordosten des Geltungsbereiches (Baufelder 7 – 9) wurden die Gebäudehöhen zurückgenommen. Anstelle der hier bisher geplanten Mehrfamilienhäuser mit 3 -4 Vollgeschossen sollen nunmehr Reihenhäuser mit 2 – 3 Vollgeschossen errichtet werden. Die geplante Bebauungsdichte folgt der oben erwähnten Befriedigung der prognostizierten Nachfrage nach Wohnraum. Wie ebenfalls bereits mehrfach erwähnt liegt ein Immissionsschutztechnisches Gutachten inzwischen vor.
5. Die Auswirkungen der geplanten Tiefgaragen auf das Grundwasser und den Grundwasserstrom wurden im „Numerischen Grundwassermodell“ von Dr. Blasy – Dr. Øverland vom 09.12.2019 untersucht. Darin wurde der Einfluss der geplanten Tiefgaragen auf die Grundwasserströmung und einen möglichen Aufstau betrachtet und festgestellt, dass die beiden Tiefgaragenkomplexe „keine Abhilfemaßnahmen zur weiteren Verminderung der Auswirkungen“ erforderlich machen“. Die sich aus den Berechnungen im genannten Gutachten ergebenden Auswirkungen bewegen sich im Bereich weniger Zentimeter. Ein Bodengutachten wurde erstellt und liegt als „Geotechnischer Bericht Nr. B1907247“ vom 18.09.2019 (Verfasser: GeoPlan, Osterhofen) vor.

Die Notwendigkeit zur Durchführung eines Beweissicherungsverfahrens ergibt sich aus der jeweils gewählten Konstruktionsweise und damit zusammenhängend aus der Schwere des Eingriffs in den Baugrund. Sie liegt im Zuständigkeitsbereich des jeweiligen Bauherrn. Dem allgemein gültigen Verursacherprinzip folgend haftet der Bauherr oder die von ihm beauftragte ausführende Firma für durch seine Baumaßnahme verursachte Schäden an benachbarten Gebäuden.

Die geforderten Grundwasser- Messstellen wurden im Zusammenhang mit dem Grundwassermonitoring eingerichtet.

6. Das Baugelände war bis zur Aufgabe seiner industriellen Nutzung nahezu zu 100 % versiegelt. Dem gegenüber stellt die jetzige Planung eine erhebliche Verbesserung dar. Insgesamt wird durch mehrere Maßnahmen die Pufferfähigkeit für Niederschlagswasser gefördert, wie durch die Festsetzung eines erhöhten Aufbaus bei der Dachbegrünung. Im Zuge der detaillierten Freiflächenplanung werden die Abflüsse für das Niederschlagswasser genau betrachtet und geprüft, wo ggfs. zusätzliche Maßnahme zur Rückhaltung, zum Abfluss oder zur Pufferung gegeben und/oder notwendig sind. Ziel wird sein, dem vorhandenen (Mischwasser-)Kanal kein Niederschlagswasser zuzuführen, was den Vorgaben der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) entspricht, die in § 15 Abs. 2 Ziffer 6 die Einleitung von Grund-, Quell- und Sickerwasser in die öffentliche Entwässerungsanlage verbietet.
7. Wie vom Amt für Umwelt, Klima- und Naturschutz, SG Umweltschutz angegeben erfolgte die Sanierung der Altlasten innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans und damit auch des Deckblatts auf der Grundlage des Sanierungsplans vom 23.11.2012.
Im Auftrag des Rechtsnachfolgers des die Altlasten verursachenden Unternehmens wurde – zeitlich gesehen nach der Unterrichtung der Öffentlichkeit und der von der Planung berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vom 16.07.2019 – einschl. 23.08.2019 – der Bericht 0027473 vom 18.11.2019, Verfasser ERM GmbH, Neu-Isenburg, bezüglich der PCB Bodensanierung vorgelegt. Darin sind unter Ziffer 5, Seite 12, eine „Zusammenfassende Bewertung und Empfehlungen“ enthalten.
„Durch die Sanierungsmaßnahmen wurde etwa 99,8 % der im Boden vorhandenen PCB-Masse erfolgreich entfernt. Die verbliebenen 0,2 % an PCB-Masse (ca. 2,5 kg) liegen zu rund 90 % in Bodenhorizonten der gesättigten Bodenzone unterhalb des Referenzniveaus von 389,7 m ü. NN vor. Der Sanierungszielwert für das Bodenmaterial von 10 mg/kg ist hier eingehalten.
Oberhalb des Referenzniveaus von 389,7 m ü. NN verbleiben lediglich an der westlichen Grundstücksgrenze noch etwa 0,22 kg an PCB, was etwa 0,02 % der PCB-Ausgangsmasse darstellt. Diese Boden-Restbelastung in ca. 0,6 m unter Gelände ist gegenwärtig sowie bei der geplanten zukünftigen Nutzung durch die Tiefenlage sowie einen dort errichteten Zaun unzugänglich. Vor diesem Hintergrund ist eine Gefährdung für die Wirkungspfade Boden – Mensch (direkter Kontakt) und Boden – Nutzpflanze dauerhaft unterbunden. Der Wirkungspfad Boden – Grundwasser wird durch den geringen Querschnitt der Restbelastung, den nicht vorhandenen Grundwasseranschluss sowie die relativ geringe PCB-Restmasse von 0,22 kg als nicht signifikant bewertet.
Ein Aushub der Restbelastung wäre mit erheblichen technischen Sicherungsmaßnahmen der Böschung bzw. der Gebäude auf dem Nachbargrundstück verbunden. Dieser Aufwand wäre ... aus den o.g. Umständen nicht verhältnismäßig.
Die Bodensanierung ist ... erfolgreich abgeschlossen. Die primäre Quelle ist zu 99,8 % entfernt worden.“ Weitere Sanierungsmaßnahmen werden von den Gutachtern nicht für erforderlich gehalten.
In der Sitzung des Bau- und des Umweltsenates am 24.10.2023 wurde bereits die Grundzüge einer einzurichtenden Grundwassersicherung dargestellt. Zwischenzeitlich liegt ein „Konzept zur Sicherung des Grundwasserabstroms nach abgeschlossener PCB-Bodensanierung“, erstellt durch das Ing.-Büro PGA Planung Gutachten Analytik GmbH, vor. Das Konzept kommt zusammenfassend auf folgendes Ergebnis:
„Auf dem ehem. Betriebsgelände der [...] in Landshut, Klötzlmüllerstraße 140, wurde bis Juli 2018 die quellenorientierte Bodensanierung einer PCB-Altlast durchgeführt. Die

Verunreinigung geht auf den Vornutzer des Grundstücks, der [...] und dort im Wesentlichen auf einen Brand im Jahr 1960 zurück, nach dem PCB-belastetes Material auf einem Teil des Grundstücks, Flurstück 2329, aufgefüllt wurde. Nach erfolgter Bodensanierung wurden abschließend weitere Untersuchungen des Bodens und des Grundwassers durchgeführt, die auch das westlich angrenzende Grundstück Klötzlmüllerstraße 148 mit einbezogen hat. Ziel der Untersuchungen war die abschließende Gefährdungsabschätzung für alle relevanten Wirkungspfade und Schlussfolgerung, ob die Bodensanierung abgeschlossen ist, oder weitere Maßnahmen nach § 2 Abs. 7 oder Abs. 8 BBodSchG und im Sinne § 4 Abs. 3 BBodSchG notwendig sind. Bei der Bodensanierung durch Aushub wurden 1.105 kg an PCB entfernt. Die verbliebene Restbelastung lässt sich mit rund 4 kg abschätzen. Daraus ergibt sich eine rechnerische Effizienz der Bodensanierung von rund 99,6 %. Die Untersuchungen bestätigen insgesamt, dass die Sanierungsziele des genehmigten Sanierungsplanes für den Boden vom 23.11.2012 in hinreichenden Maß erfüllt sind. Die Bodensanierung wird damit als erfolgreich abgeschlossen bewertet.

Die auf dem Nachbargrundstück Klötzlmüllerstraße 148 detektierte punktuelle Restbelastung wurde im Mai und Juni 2022 durch Bodenaustausch entfernt.

Auf dem [...] -Gelände überschreiten im quartären und im tertiären Grundwasserleiter die PCB-Konzentrationen den Stufe-1-Wert. Nach der Beprobung des quartären Grundwasserleiters vom 27.03.2023 übersteigt nur noch ein Messwert geringfügig (0,57 µg/l) den Stufe-2-Wert. D.h., es liegt eine Grundwasserverunreinigung vor, die weitestgehend unter dem Stufe-2-Wert bzw. der Bestimmungsgrenze liegt. Insgesamt zeigt sich ein abnehmender Trend der Grundwasserkonzentrationen. Die PCB-Fahne mit Konzentrationen über dem Stufe-1-Wert (0,05 µg/l) erstreckt sich im quartären Grundwasserleiter ausgehend von der Quelle mit einer Breite von rund 65 m bis etwa 350 m in den Abstrom des BMI-Geländes. Belastbare Daten über die Länge der Schadstofffahne im tertiären Grundwasserleiter sind nicht vorhanden. Jedoch ist im Vergleich zum quartären Grundwasserleiter die Durchlässigkeit um den Faktor 60 niedriger und die Fracht um den Faktor 10 geringer. Es ist daher naheliegend, dass die Fahnenlänge im tertiären Grundwasserleiter erheblich kürzer sein muss als die Fahne im Quartär.“

Das Wasserwirtschaftsamt hat dem Konzept im Prinzip zugestimmt. Folgende Punkte sind noch offen:

- Messungen im tertiären Grundwasserleiters:
Diese müssen zwingend noch in das Konzept aufgenommen werden.
- Restbelastungen auf der Westseite des Grundstücks:
Das Nachbargrundstück wurde im Jahr 2021 saniert. Die Belastungen dort waren konzentriert im Randbereich zwischen Hausnummer 140 und 148 zu finden. Bei der damaligen Sanierung wurde festgestellt, dass sich Reste der Belastungen noch in den Randbereich der Hausnummer 140 ziehen. Diese müssen noch entfernt werden. Da aber ohnehin Bau- und Aushubarbeiten stattfinden müssen, kann dies ohne größeren Aufwand erfolgen. Zu klären ist hier nur noch die Frage, ob die Aushubmaßnahme von den jetzigen Eigentümern oder den vergangenen Eigentümern durchgeführt wird.
- Monitoring:
Auch wenn nach dem Sicherungszeitraum von 4 Jahren keine Maßnahmen zur Schadstoffreduzierung mehr erfolgen werden, ist dennoch weiterhin ein Monitoring durchzuführen. Bereits im vergangenen Gutachten des Büros ERM, indem die Verhältnismäßigkeit der Maßnahmen abgewogen wurde, ist ein Monitoring empfohlen worden. Zu klären ist hier nur noch die Frage, ob das Monitoring von den jetzigen Eigentümern oder den vergangenen Eigentümern durchgeführt wird.
Bereits zur Sitzung vom 24.10.2023 wurden zur grundsätzlichen Bebaubarkeit des Grundstücks Stellungnahmen vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten sowie vom Gesundheitsamt eingeholt. Beiden Fachstellen sehen eine Wohnnutzung als unproblematisch an.
- Wirkpfad Boden-Nutzpflanze
Zweck des BBodSchG ist die nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen. Bei stofflichen Belastungen landwirtschaftlich genutzter Böden geht es primär um eine mögliche Beeinträchtigung der Nutzungsfunktion als Standort für landwirtschaftliche Nutzung. Gleiches gilt entsprechend für gartenbauliche Nutzungen.

Bei der Gefährdungsabschätzung des Pfades Boden-Nutzpflanze sind folgende Punkte zu klären:

Welche Gefahren gehen im konkreten Fall von den im Boden vorhandenen Schadstoffen für Nahrungs- und Futterpflanzen aus? Wie sind diese Gefahren zu beurteilen? Welche Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen können auf kontaminierten Flächen im Vorfeld technischer Maßnahmen zum Schutz der darauf wachsenden Nutzpflanzen ergriffen werden?

Die fachliche Bewertung obliegt dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten.

- Wirkpfad Boden-Mensch

Ein Kontakt mit dem Boden kann durch die alltägliche Nutzung wie Sport, Spielen, Wohnen und Arbeiten stattfinden. Dabei steht beim Wirkungspfad Boden-Mensch (direkter Kontakt) die orale Aufnahme insbesondere bei Kleinkindern auf Kinderspielflächen, Wohngebieten sowie Park- und Freizeitanlagen, und die inhalative Aufnahme von aufgewirbelten Bodenpartikeln vor allem bei Erwachsenen auf Industrie- und Gewerbegrundstücken im Vordergrund.

Die fachliche Bewertung obliegt dem Gesundheitsamt.

- Gefährdungsbeurteilung

Ob tatsächliche eine Gefährdung vorliegt, hängt ganz wesentlich davon ab, wie große der Abstand zwischen Belastungen und Oberfläche ist. Der Gesetzgeber hat daher pauschalisierte Werte zur Gefährdungsbeurteilung in der Bundesbodenschutzverordnung festgelegt.

Im vorliegenden Altlastenfall wurde bereits der Oberboden mit einer Mächtigkeit von bis zu 3 Metern flächig auf dem Grundstück abgetragen. Auffüllungen bis zum ursprünglichen Geländeniveau erfolgen im Rahmen der Baumaßnahmen. Damit ist eine „saubere“ Deckschicht von rund 3 Metern vorhanden.

Die Mindestabstände werden daher im Fall des Wirkpfads Boden-Mensch um das 10-fache überschritten, die des Wirkpfads Boden Nutzpflanze um das 5-fache.

Entsprechende positive Stellungnahmen der beiden Fachbehörden liegen vor.

Es wird gefordert:

a) Die ursprünglichen Sanierungsmaßnahmen vor einer Bebauung abzuschließen und alle Sanierungsmöglichkeiten auszuschöpfen. Eine evt. vorliegende Unverhältnismäßigkeit sei durch unabhängige Gutachten zu belegen. Die erwähnten und vorliegenden Gutachten bestätigen bereits, dass im Rahmen der Verhältnismäßigkeit alles Mögliche getan und veranlasst wurde. Weitere Sanierungsmaßnahmen würden keine signifikante Verbesserung bringen. Es kann beim Grundwassermonitoring wegen der verbliebenen Restbelastung und dem dadurch veranlassten Erlass der Allgemeinverfügung nur noch darum gehen, zum einen die Entwicklung zu beobachten, rechtzeitig und umfassend zu dokumentieren und zum baldigst möglichen Zeitpunkt die Allgemeinverfügung aufzuheben.

b) Der Nachweis, ab welcher Höhenkote (389,7 m ü.NN) keine signifikanten grundwassergefährdenden Altlasten mehr vorliegen, ist im entsprechenden Gutachten vom 18.11.2019 enthalten. Dieser Kote folgt die Festsetzung der Höhenlage eben der - künftigen – Sauberkeitsschicht.

c) Grundsätzlich werden alle Gutachten, die im Zusammenhang mit der Altlastensanierung erstellt wurden und falls notwendig künftig noch erstellt werden vom Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz bewertet.

Inwieweit das Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz, SG Umweltschutz, dass angesprochene Gutachten durch Beauftragung eines weiteren Gutachtens verifizieren lässt, liegt in der Entscheidungsbefugnis der Behörde.

d) Das Wasserwirtschaftsamt Landshut ist als Fachbehörde eng in die gesamten Vorgänge eingebunden und verfügt amtsintern über den erforderlichen Sachverstand zur Beurteilung der Notwendigkeit ergänzender Gutachten.

e) Grundsätzlich richtet sich bei allen Bauvorhaben die Zulässigkeit zur Verwendung von Baustoffen nach den jeweils geltenden diesbezüglichen technischen Vorschriften und Regelungen, insbesondere der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) die Schutz bieten soll vor aus ortsfesten Anlagen (z.B. Keller, Fundamente, Tiefgaragen u.ä.) freigesetzten wassergefährdenden Stoffen.

Eine Mobilisierung des im Boden verbliebenen Rest-PCBs kann zunächst durch das Bewegen von Aushubmaterial erfolgen. Dies berücksichtigend bestimmt die Planung bereits die

Unterkante der Sauberkeitsschicht. Bis zu diesem Tiefenhorizont wurde die Bodensanierung durchgeführt. Eine weitere Möglichkeit der Mobilisierung besteht durch den Grundwassereintrag und –transport. Wenn im Grundwasser gebaut wird, ist hierfür eine Genehmigung erforderlich. Dies geschieht durch Stellen eines Wasserrechtsantrags. Die Fachbehörde prüft dann eigenständig, ob zum Nachweis der Unbedenklichkeit weiterführende Gutachten erforderlich und vorzulegen sind.

f) Die Höhenlage für die Unterkante der Sauberkeitsschicht wurde auf 389,7 m ü.NN bestimmt. Um diese Sauberkeitsschicht herzustellen werden die Aushubarbeiten diese Höhenkote nur minimal um wenige Zentimeter unterschreiten.

Der mittlere im Geotechnischen Bericht vom 18.09.2019) angegebene Grundwasserspiegel liegt bei 389,5 m ü. NN, der höchste GW-Stand bei 391,5 m ü.NN (inkl. 50 cm Sicherheitszuschlag). Normale Grundwasserverhältnisse voraussetzend, sollte es damit im Rahmen der Erdarbeiten zu keinen Eingriffen in das Grundwasser kommen.

Sollte das Grundwasser während der Bauarbeiten aufgrund heftiger Niederschläge vorübergehend ansteigen, werden die entsprechenden Arbeiten für diesen Zeitraum unterbrochen.

g) Das Bayerische Landesamt für Umwelt (LfU) führt nach Art. 3 Abs. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) das sogenannte Altlastenkataster. Über die Entlassung einer Fläche aus diesem Verzeichnis entscheidet die Kreisverwaltungsbehörde, im vorliegenden Fall das Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz der kreisfreien Stadt Landshut.

h) Die im Zusammenhang mit der Bauleitplanung erstellten Gutachten sind als Verfahrensunterlagen Bestandteil der Planungen und somit im Zeitraum der öffentlichen Auslegung für jedermann einsehbar. Die Gutachten enthalten an ihrem Ende eine kurze allgemeinverständliche Zusammenfassung.

i) Die in der Zeit vom 16.07.2019 bis 23.08.2019 durchgeführte Beteiligung der Öffentlichkeit stellt nur einen von mehreren Verfahrensschritten bei der Aufstellung von Bebauungsplänen dar. Vorrangig dient die gem. § 3 Abs.1 BauGB durchgeführte Beteiligung der Information der Bürger und im Rückfluss auch der Planungsbehörde.

Während aller Beteiligungszeiträume steht es jedermann frei sich durch Einsichtnahme in die Akten Kenntnis der Planung und der einschlägigen Gutachten zu verschaffen.

Das Baugesetzbuch (BauGB) schreibt in § 3 Abs.2 die formelle öffentliche Auslegung für die Dauer eines Monats vor. Dieser Zeitraum ist als Regelzeitraum anzusehen. Es steht im Ermessen des Amtes für Stadtentwicklung und Stadtplanung der Stadt Landshut diesen Zeitraum zu verlängern.

j) Die Untersuchung des Grundwassers der Anwohner wurde erstmals 2019 vorgenommen und wird alle 2 Jahre wiederholt. Die letzte Probenentnahme erfolgte im August 2023. Die Entnahmen werden von Mitarbeitern der Stadt Landshut vorgenommen. Die Untersuchung der Proben geschieht durch ein von der Stadt Landshut beauftragtes Labor.

Die Durchführung von Bodenuntersuchungen in Bereichen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans / Deckblatts vor Beginn und nach Abschluss der Bauarbeiten ist über den Inhalt des Bebauungsplans nicht regelbar. Sie kann allenfalls im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages vereinbart werden oder individuell im konkreten Verdachtsfall.

k) Der gutachterliche Vergleich, ob die Deckblatt-Änderung das PCB-Grundwasserproblem besser löst als der rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahre 2014 wird nicht zielführend sein. Der Bebauungsplan aus dem Jahr 2014 ist rechtskräftig und auf seiner Basis und auf Basis der darin enthaltenen Festsetzungen dürfte damit gebaut werden. Für die aktuelle Deckblatt-Änderung bietet das laufende Verfahren mit Beteiligung aller zuständigen Fachbehörden Gelegenheit zur Prüfung.

Im Übrigen dienen weder der Bebauungsplan noch das Deckblatt hierzu der Lösung des PCB-Grundwasserproblems. Dieses Problem ist außerhalb der Bauleitplanung zu lösen. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wird geprüft inwieweit die Planung zu unzumutbaren Beeinträchtigungen führt.

l) Das laufende Aufstellungsverfahren für das Deckblatt 1 zum Bebauungsplan 02-34 folgt den diesbezüglichen Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB). Ein Einfluss auf das Abstimmungsverhalten der Mitglieder des Stadtrats ist nicht möglich.

Bezüglich der Thematik der Wertminderung wird darauf hingewiesen, dass ein eventueller Einfluss auf den Verkehrswert der betroffenen Grundstücke durch einen Bebauungsplan für sich genommen kein Kriterium für die Abwägungserheblichkeit ist. Es kommt auf die zu erwartenden tatsächlichen Beeinträchtigungen an, wie z.B. eine etwaige Reduzierung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung auf dem betroffenen Grundstück (BVerwG, Beschluss vom 09.02.1995, NVwZ 1995, 895).

8. Es werden Bedenken gegen Rechtmäßigkeit der Änderung des Bebauungsplanes im sogenannten beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geäußert.
Die gesetzlichen Vorgaben für die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes 02-34 durch Deckblatt 1 durch ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ sind gegeben. Die geplante Grundfläche aller geplanten Gebäude liegt zusammengekommen (mit GRZ 1 = ca. 4.199 m² und GRZ 2 = ca. 9.223 m²) deutlich unter der Höchstgrenze von 20.000 m². Die in den, in der Stellungnahme zitierten Paragraphen § 1 Abs. 6 Nr. 7a und § 2 Abs. 4 BauGB beziehen gerade nicht auf ein Verfahren der Innenentwicklung. Die Belange, die in einer formellen Umweltprüfung abzuclarbeiten sind, bleiben auch in einem Verfahren der Innenentwicklung unverändert abwägungserheblich (hier: § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a), c), e), h) und i) BauGB). Es ergeben sich bei einem Verfahren der Innenentwicklung somit keine materiellen Änderungen gegenüber einem regulären Verfahren mit Umweltprüfung. Der § 13a BauGB schließt das Verfahren der Innenentwicklung nur bei Belangen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b) (Natura2000-Gebiete) aus.
9. Gegenüber der in der Zeit vom 16.07.2019 bis zum 23.08.2019 ausgelegten Planung wurde die Bebauungsdichte um rd. 13,3 % (um ca. 2.140 m² Geschoßfläche) reduziert. Im Nordosten des Geltungsbereiches (Baufelder 7 – 9) wurden die Gebäudehöhen zurückgenommen. Anstelle der hier geplanten Mehrfamilienhäuser mit 3 – 4 Vollgeschossen sollen nunmehr 11 Reihenhäuser mit 2 – 3 Vollgeschossen errichtet werden. Die Anzahl der wahrgenommenen Baukörper bleibt gleich: 9 Mehrfamilienhäuser (Baufelder 1 -6 und 10 – 12) sowie 3 Reihenhäuseranlagen (Baufelder 7 – 9). Zum Rand und damit nach außen wirksam gegenüber der Nachbarbebauung wirksam sind 3 Baukörper im Osten und ebenfalls 3 Baukörper im Westen des Baugebiets.
Die Wertung als „Kasernenbauweise“ stellt eine subjektive Betrachtungsweise dar, auf die keiner weiteren Abwägung bedarf.
Die Aufschüttung / Erhöhung des Baugeländes ergibt sich aus der Festsetzung der Unterkante der Sauberkeitsschicht auf 389,7 m ü.NN und den üblichen Anforderungen an die Bauwerkskonstruktion. Die Erhöhung wird zu den Rändern des Baugebiets zum Kreuzeckweg im Osten und zum Abzweig der Klötzlmüllerstraße im Westen als Übergang gestaltet. Ihre max. Höhe wird nach außen hin nur sehr untergeordnet in Erscheinung treten. Zumal auch innerhalb des Baugeländes alle Übergänge fließend ausgeführt werden.
Ob durch die Planung eine „grobe Verletzung der allgemeinen Grundlagen des guten Städtebaus“ grob verletzt werden, entzieht sich der Abwägung, da im Einspruch die Grundsätze nicht definiert werden.
Jede Bauleitplanung hat so zu erfolgen, dass negative Einflüsse auf die bestehende Nachbarschaft so weit wie möglich vermieden werden. Allgemein nachvollziehbar dürfte sein, dass jedwede Baumaßnahme zu einer Änderung des jeweiligen Umfeldes führt. Inwieweit diese Änderung negativ empfunden wird, stellt regelmäßig eine sehr subjektive Betrachtungsweise dar.
Die Feststellung der Wertigkeit eines Grundstücks liegt regelmäßig im Zuständigkeitsbereich der jeweiligen Eigentümer. Unbenommen hiervon ist eine mögliche Schadensersatzforderung gegenüber dem Verursacher.
Die Thematik der Wertminderung wurde bereits unter Punkt 7 abgehandelt.
10. Der durchgeführte Verfahrensschritt diene gerade der Ermittlung der Wünsche und Anregungen, und damit im weitesten Sinne der Interessen der Anwohner. Diese in die Planung einfließen zu lassen ohne ihre Kenntnis ist schlicht nicht möglich.

11. Die in der Zeit vom 16.07.2019 bis 23.08.2019 durchgeführte Beteiligung der Öffentlichkeit sollte gemäß § 3 Abs. 1 BauGB „möglichst frühzeitig“ erfolgen und „über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung“ unterrichten und informieren. Regelmäßig liegen zu diesem frühen Zeitpunkt noch nicht alle erforderlichen Gutachten vor. Im Nachgang zur angesprochenen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden, zum Teil bereits unter Berücksichtigung der aufgeworfenen Fragen und der geäußerten Bedenken und Anregungen, die folgenden Gutachten und gutachterlichen Berichte erstellt:
- Geotechnischer Bericht Nr. B1907247 vom 18.09.2019, Büro GeoPlan, Osterhofen
 - BMI-Standort Klötzlmüllerstraße 140, Landshut PCB-Bodensanierung, Projekt Nr.: 0027473 vom 18.11.2019, ERM GmbH Neu-Isenburg
 - Klötzlmüllerstraße 140 – Humantoxikologische Beurteilung des Restbelastungen mit Polychlorierten Biphenylen (PCB) im Hinblick auf die relevanten Wirkungspfade, vom Dezember 2019, Dr. Gerd Rippen, Göttingen
 - Änderung des Bebauungsplanes 02/34 durch Deckblatt 1, Numerisches Grundwassermodell, vom 09.12.2019, Dr. Blasy – Dr. Øverland, Eching a. Ammersee
 - Verkehrsuntersuchung Klötzlmüllerviertel in Landshut, vom 18. 09.2020, Projekta Ingenieurgesellschaft, Auerbach
 - Immissionsschutztechnisches Gutachten, Schallimmissionsschutz, Projekt-Nr. LA-2321-03 / 2321-03_E01 vom 19.01.2022 Hooch & Partner Sachverständige PartG mbH, Landshut (dieses Gutachten bezieht sich bereits auf die vorliegende, geänderte, reduzierte Planung)
12. Aufgrund des mit anderen kreisangehörigen Städten generellen, geringen Flächenpotentials im Gebiet der kreisfreien Stadt Landshut müssen sich alle größeren Baumaßnahmen, hier: Wohnungsbau, auf die zur Verfügung stehenden Flächen konzentrieren. Im (geänderten) Deckblatt wurde die Anzahl der möglichen Wohnungen reduziert und das Angebotsspektrum um 11 Reihenhäuser erweitert. Die Nachfrage und das darauf reagierende Angebot - oder auch umgekehrt - stellen einen fließenden Prozess dar, der sich mit einzelnen, herausgegriffenen Zahlen nicht belegen lässt, sondern auf langfristiger Marktbeobachtung beruht.
13. Dem seit Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes 2013 / 2014 in Art und Umfang geänderten Bedarf und der daraus resultierenden Nachfrage wird mit der Deckblatt-Änderung Rechnung getragen. Im Zeitraum von 2013 bis 2022 stieg die Einwohnerzahl der Stadt um 9.278 Personen oder ca. 14 % von 66.179 (2013) auf 75.457 (2022). Die aktuellen Bevölkerungsprognosen (Quelle: Bayer. Landesamt für Statistik) gehen für die Stadt Landshut von einem weiteren Zuwachs bis 2030 um 11.821 Personen gegenüber dem Wert 2013 oder ca. 18 % auf ca. 78.000 Personen aus und weiter bis 2030 um 14.621 Personen oder ca. 22 % auf dann 80.800 Einwohner. Die Stadt Landshut ist wie alle anderen Kommunen auch kein in sich geschlossener Organismus. Jede Bevölkerungsveränderung beinhaltet ganz unterschiedliche Faktoren wie die Wirtschaftskraft und damit Anziehungskraft einer Kommune, ihr Freizeitangebot, Todes- und Geburtenraten usw. usw. Es ist nicht möglich Landshut von einer derartigen Entwicklung abzukoppeln. Inwieweit innerhalb eines solchen Prozesses individuelle Interessen berücksichtigt werden (können) ist eine politische Frage. Diese lässt sich nicht im Rahmen der Bauleitplanung beantworten. Bauleitplanung ist immer Vorsorge- und Reaktionsplanung.
14. Ein Bebauungsplan regelt immer nur die bauliche Entwicklung der Flächen innerhalb seines Geltungsbereichs. Über den Bebauungsplan hinaus gehende Planungen für ein ganzes Stadtviertel sind im Rahmen der Bauleitplanung nur im Flächennutzungsplan möglich. Die hier geforderte Gesamtplanung des Viertels stellt dem gegenüber jedoch eine gesonderte Strukturplanung dar. Diese wäre nur außerhalb der Bauleitplanung möglich und separat durchzuführen. Die Entscheidung hierüber obliegt den politischen Gremien.
15. Zur Ermittlung des Bedarfs an zusätzlichen Plätzen in Kinderkrippen, Kindergärten und Schulen werden regelmäßig statische Kennwerte herangezogen. Zudem wurden für das gesamte Stadtgebiet in den letzten Jahren Schulbedarfs- und Kita-Bedarfspläne erstellt bzw. werden noch erstellt. Der diesbezügliche Bedarf wird in der Begründung wiedergegeben (siehe Ziffer

11.1). Er dient der planenden Kommune als Hinweis welche Einrichtungen u.U. zu erweitern sind und welche noch über ausreichende Kapazität verfügen. Pläne und eigene Gutachten hierzu werden generell nicht erstellt.

16. Aufgrund der notwendigen Anpassung des Geltungsbereichs an den des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 02-32 liegt die im Bebauungsplan Nr. 02-34 bisher nördlich des Kreuzeckweges festgesetzte Spielplatzfläche nicht mehr im Geltungsbereich des Deckblatts zum Bebauungsplan Nr. 02-34. Die Fläche ist in die Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan Nr. 02-32 integriert.

Die Ausweisung eines öffentlichen Spielplatzes ist eine freiwillige Aufgabe der Gemeinde. Bei öffentlichen Spielplätzen handelt es sich um öffentliche Einrichtungen der Gemeinden für die allgemeine Nutzung. Eine Verpflichtung zur Ausweisung eines öffentlichen Spielplatzes besteht nach Auskunft des Staatsministeriums des Innern, für Sport und Integration nicht. (sinngemäß aus Antwort des Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr im Einvernehmen mit dem Staatsministerium des Innern, für Sport und Integration auf die „Schriftliche Anfrage“ der Abgeordneten Kerstin Celina und Stephanie Schuhknecht, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, Drucksache Nr. 18/22476 des Bayer. Landtags vom 09.08.2022). Insoweit existiert gar kein gesetzlicher Rahmen an dem sich die Stadt Landshut bei der Ausweisung öffentlicher Spielplätze orientieren könnte. Die Notwendigkeit zur Errichtung und die erforderliche Größe privater Spielflächen richtet sich nach den Vorschriften der bayerischen Bauordnung (BayBO) in Verbindung mit den Maßgaben der Freiflächen- und Gestaltungssatzung der Stadt Landshut.

17. Das Baugelände war bis zur Aufgabe seiner industriellen Nutzung nahezu zu 100 % versiegelt. Dem gegenüber stellt die jetzige Planung eine erhebliche Verbesserung dar. Insgesamt wird durch mehrere Maßnahmen die Pufferfähigkeit für Niederschlagswasser gefördert wie durch die Festsetzung eines erhöhten Aufbaus bei der Dachbegrünung. Im Zuge der detaillierten Freiflächenplanung werden die Abflüsse für das Niederschlagswasser genau betrachtet und geprüft, wo ggfs. zusätzliche Maßnahme zur Rückhaltung, zum Abfluss oder zur Pufferung gegeben und/oder notwendig sind. Ziel wird sein, dem vorhandenen (Mischwasser-)Kanal kein Niederschlagswasser zuzuführen, was den Vorgaben der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) entspricht, die in § 15 Abs. 2 Ziffer 6 die Einleitung von Grund-, Quell- und Sickerwasser in die öffentliche Entwässerungsanlage verbietet. Das Deckblatt zum Bebauungsplan enthält ca. 3.742 m² private und ca. 1.260 m² öffentliche Grünflächen. Je 300 m² Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen. Auf den künftigen privaten Flächen sind folgerichtig 65 Bäume als „zu pflanzen“ festgesetzt. Zusätzlich sind im Bereich der öffentlichen Grünflächen, hier vor allem den Klötzlmühlbach begleitend, 19 Bäume zu pflanzen. Es darf davon ausgegangen werden, dass die im Bereich der privaten Freiflächen durch die übliche gärtnerische Gestaltung weitere Pflanzmaßnahmen, dann vorrangig durch Sträucher, erfolgen werden.


mit dem Schreiben vom 14.08.2019

siehe Anlage 18

Beschluss: 11 : 0

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

1. Dem seit Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes 2013 / 2014 in Art und Umfang geänderten Bedarf und der daraus resultierenden Nachfrage wird mit der Deckblatt-Änderung Rechnung getragen. Im Zeitraum von 2013 bis 2022 stieg die Einwohnerzahl der Stadt um 9.278 Personen oder ca. 14 % von 66.179 (2013) auf 75.457 (2022). Die aktuellen

Bevölkerungsprognosen (Quelle: Bayer. Landesamt für Statistik) gehen für die Stadt Landshut von einem weiteren Zuwachs bis 2030 um 11.821 Personen gegenüber dem Wert 2013 oder ca. 18 % auf ca. 78.000 Personen aus und weiter bis 2030 um 14.621 Personen oder ca. 22 % auf dann 80.800 Einwohner. In Kombination mit dem vergleichsweise geringen Flächenpotential der kreisfreien Stadt Landshut und der Verpflichtung zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden ist die angestrebte Verdichtung notwendig und vertretbar.

Im Einspruch wird die Tiefgaragenein- und -ausfahrt zum Seitenarm der Klötzlmüllerstraße moniert. Gegenüber der bisherigen Planung wird die Tiefgaragenzufahrt um 90° gedreht und öffnet sich direkt zur Klötzlmüllerstraße hin.

Die Klötzlmüllerstraße ist und bleibt die Hauptverbindung des gesamten Viertels zur Innenstadt und in das übergeordnete Straßennetz. Sie ist zur Aufnahme des Neuverkehrs geeignet und ausreichend dimensioniert. Es ist folgerichtig geboten die Tiefgaragen an sie anzubinden.

Zum Schutz der Anlieger und entsprechend den technischen sowie rechtlichen Vorschriften werden die geplanten Tiefgaragenzu- und -ausfahrten eingehaust und gemäß den Angaben aus dem Immissionsschutztechnischen Gutachten der Hoock & Partner Sachverständige PartG mbH vom 19.01.2022 schallgedämmt ausgebildet.

Die Auswirkungen der Neubebauung wurden im oben zitierten Gutachten untersucht.

Für die bestehenden Gebäude im Umfeld des Geltungsbereichs wurden keine weiterreichenden Schutzmaßnahmen für erforderlich gehalten.

Die Auswirkungen des planungsbedingten steigenden künftigen Verkehrsaufkommens wurde in der „Verkehrsuntersuchung Klötzlmüllerviertel in Landshut“ vom 18.09.2020 der Projekta-Ingenieurgesellschaft, Auerbach und in einem „Immissionsschutztechnisches Gutachten, Schallimmissionsschutz, Projekt-Nr. LA-2321-03 / 2321-03_E01 vom 19.01.2022 durch das Büro Hoock & Partner Sachverständige PartG mbH, Landshut untersucht. Letzteres Gutachten bezieht sich bereits auf die vorliegende, geänderte, reduzierte Planung. Es kommt zu dem Ergebnis, dass lediglich an den Südseiten der geplanten Mehrfamilienhäuser (Baufelder 10 – 12), zur Klötzlmüllerstrasse hin, Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Diese sind durch eine entsprechende Grundrißorientierung in Kombination mit baulichen Maßnahmen durchführbar.

2. Die geplante Anzahl an Kfz-Stellplätzen richtet sich dabei i.d.R. nach der Stellplatzsatzung (StPIS) der Stadt Landshut vom 11.05.2015, zuletzt geändert durch Satzung vom 16.11.2020. Zusätzlich zu den Kfz-Stellplätzen werden den jeweiligen Mehrfamilienhäusern auch zugeordnete Fahrrad-Abstellflächen und -plätze geschaffen. Das Baugebiet ist gut an das Netz des ÖPNV angebunden. Die Innenstadt, alle Schulen, der Landshuter Hauptbahnhof und die weit- aus meisten sonstigen Infrastruktureinrichtungen sind wegen des ebenen Geländes gut auch mit dem Fahrrad erreichbar.

In der Sitzung vom 07.03.2024 hat der Bausenat daher einer Reduzierung der nach der Stellplatzsatzung nachzuweisenden KFZ-Stellplätze zugestimmt. Im Gegenzug wird die Anzahl der Fahrrad-Abstellplätze erhöht. Grundlage für die Reduzierung wird ein Mobilitätskonzept sein. Das Mobilitätskonzept beruht auf der vorliegenden Bauleitplanung, den örtlichen, infra-strukturellen Gegebenheiten im näheren und mittleren Umfeld sowie der topografischen Situation. Ziel des Konzeptes ist die Reduzierung des KFZ-Individualverkehrs, der von den künftigen Bewohnern des neuen Baugebietes ausgelöst werden wird und damit die Reduzierung der Anzahl sowohl der nach den geltenden Satzungen und Vorschriften nachzuweisenden KFZ-Stellplätze und auch der tatsächlich benötigten Stellplätze. Damit einher geht eine Akzeptanz- und Attraktivitätssteigerung hinsichtlich des ÖPNVs und des Fahrradverkehrs.

Im Wirkungsbereich des Mobilitätskonzeptes kommt es nach baulicher und organisatorischer Umsetzung der formulierten Maßnahmen für die bereits vorhandenen und die neu hinzu-ziehenden Anwohner zu einer Reduzierung durch Lärm und Staub, einer Reduzierung der Versiegelung der Bodenoberfläche, zu einer Verbesserung hinsichtlich der Versickerung von Niederschlägen und zu einer Abnahme der Gefährdung durch den KFZ-Verkehr. Die Anzahl der oberirdischen Stellplätze und die Ausdehnung der Tiefgaragen wird verkleinert. Die dadurch freiwerdenden Flächen tragen zu einer Verbesserung des Wohnumfeldes bei.

Ein Fehlverhalten der Nutzer - gleich welcher Einrichtung - lässt sich planerisch nicht fassen. Ob die neuen Bewohner die entstehenden Tiefgaragen oder die angebotenen sonstigen

Stellplätze für Kfz und Fahrräder nutzen oder nicht entzieht sich dem Regelungsinhalt der Bauleitplanung.

Die neuen Tiefgaragen werden nach unten gegen aufsteigendes Grundwasser so- weit erforderlich und möglich gesichert. Wenn im Katastrophenfall das Stadtviertel, das gesamte Baugebiet und damit auch die neuen Tiefgaragen überflutet werden, wird das Wasser von oben in die Tiefgaragen eindringen. Bis zu einer gewissen Hochwasserhöhe wird die geplante Höhenlage des neuen Baugebietes Schutz bieten. Im Falle weiter steigenden Wassers werden die Tiefgaragen im Baugebiet volllaufen, wie allen anderen Tiefgaragen im vom Hochwasser betroffenen Gebiet auch. Ein 100 %-iger Schutz vor Naturkatastrophen ist nie und nirgends gegeben.

3. Gegenüber der in der Zeit vom 16.07.2019 bis 23.08.2019 ausgelegten Planung wurde die Bebauungsdichte um rd. 13,3 % (= ca. 2.140 m² Geschoßfläche) reduziert. Im Nordosten des Geltungsbereiches (Baufelder 7 – 9) wurden die Gebäudehöhen zurückgenommen. Anstelle der hier bisher geplanten Mehrfamilienhäuser mit 3 -4 Vollgeschossen sollen nunmehr Reihenhäuser mit 2 – 3 Vollgeschossen errichtet werden. Die geplante Bebauungsdichte folgt der oben erwähnten Befriedigung der prognostizierten Nachfrage nach Wohnraum. Wie ebenfalls bereits mehrfach erwähnt liegt ein Immissionsschutztechnisches Gutachten inzwischen vor.
4. Die Auswirkungen der geplanten Tiefgaragen auf das Grundwasser und den Grundwasserstrom wurden im „Numerischen Grundwassermodell“ von Dr. Blasy – Dr. Øverland vom 09.12.2019 untersucht. Darin wurde der Einfluss der geplanten Tiefgaragen auf die Grundwasserströmung und einen möglichen Aufstau betrachtet und festgestellt, dass die beiden Tiefgaragenkomplexe „keine Abhilfemaßnahmen zur weiteren Verminderung der Auswirkungen“ erforderlich machen“. Die sich aus den Berechnungen im genannten Gutachten ergebenden Auswirkungen bewegen sich im Bereich weniger Zentimeter. Ein Bodengutachten wurde erstellt und liegt als „Geotechnischer Bericht Nr. B1907247“ vom 18.09.2019 (Verfasser: GeoPlan, Osterhofen) vor.

Die Notwendigkeit zur Durchführung eines Beweissicherungsverfahrens ergibt sich aus der jeweils gewählten Konstruktionsweise und damit zusammenhängend aus der Schwere des Eingriffs in den Baugrund. Sie liegt im Zuständigkeitsbereich des jeweiligen Bauherrn. Dem allgemein gültigen Verursacherprinzip folgend haftet der Bauherr oder die von ihm beauftragte ausführende Firma für durch seine Baumaßnahme verursachte Schäden an benachbarten Gebäuden.

Die geforderten Grundwasser- Messstellen wurden im Zusammenhang mit dem Grundwassermonitoring eingerichtet.
5. Das Baugebiet war bis zur Aufgabe seiner industriellen Nutzung nahezu zu 100 % versiegelt. Dem gegenüber stellt die jetzige Planung eine erhebliche Verbesserung dar. Insgesamt wird durch mehrere Maßnahmen die Pufferfähigkeit für Niederschlagswasser gefördert, wie durch die Festsetzung eines erhöhten Aufbaus bei der Dachbegrünung. Im Zuge der detaillierten Freiflächenplanung werden die Abflüsse für das Niederschlagswasser genau betrachtet und geprüft, wo ggfs. zusätzliche Maßnahme zur Rückhaltung, zum Abfluss oder zur Pufferung gegeben und/oder notwendig sind. Ziel wird sein, dem vorhandenen (Mischwasser-)Kanal kein Niederschlagswasser zuzuführen, was den Vorgaben der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) entspricht, die in § 15 Abs. 2 Ziffer 6 die Einleitung von Grund-, Quell- und Sickerwasser in die öffentliche Entwässerungsanlage verbietet.
6. Wie vom Amt für Umwelt, Klima- und Naturschutz, SG Umweltschutz angegeben erfolgte die Sanierung der Altlasten innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans und damit auch des Deckblatts auf der Grundlage des Sanierungsplans vom 23.11.2012.

Im Auftrag des Rechtsnachfolgers des die Altlasten verursachenden Unternehmens wurde – zeitlich gesehen nach der Unterrichtung der Öffentlichkeit und der von der Planung betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vom 16.07.2019 – einschl. 23.08.2019 – der Bericht 0027473 vom 18.11.2019, Verfasser ERM GmbH, Neu-Isenburg, bezüglich der

PCB Bodensanierung vorgelegt. Darin sind unter Ziffer 5, Seite 12, eine „Zusammenfassende Bewertung und Empfehlungen“ enthalten.

„Durch die Sanierungsmaßnahmen wurde etwa 99,8 % der im Boden vorhandenen PCB-Masse erfolgreich entfernt. Die verbliebenen 0,2 % an PCB-Masse (ca. 2,5 kg) liegen zu rund 90 % in Bodenhorizonten der gesättigten Bodenzone unterhalb des Referenzniveaus von 389,7 m ü. NN vor. Der Sanierungszielwert für das Bodenmaterial von 10 mg/kg ist hier eingehalten.

Oberhalb des Referenzniveaus von 389,7 m ü. NN verbleiben lediglich an der westlichen Grundstücksgrenze noch etwa 0,22 kg an PCB, was etwa 0,02 % der PCB-Ausgangsmasse darstellt. Diese Boden-Restbelastung in ca. 0,6 m unter Gelände ist gegenwärtig sowie bei der geplanten zukünftigen Nutzung durch die Tiefenlage sowie einen dort errichteten Zaun unzugänglich. Vor diesem Hintergrund ist eine Gefährdung für die Wirkungspfade Boden – Mensch (direkter Kontakt) und Boden – Nutzpflanze dauerhaft unterbunden. Der Wirkungspfad Boden – Grundwasser wird durch den geringen Querschnitt der Restbelastung, den nicht vorhandenen Grundwasseranschluss sowie die relativ geringe PCB-Restmasse von 0,22 kg als nicht signifikant bewertet.

Ein Aushub der Restbelastung wäre mit erheblichen technischen Sicherungsmaßnahmen der Böschung bzw. der Gebäude auf dem Nachbargrundstück verbunden. Dieser Aufwand wäre ... aus den o.g. Umständen nicht verhältnismäßig.

Die Bodensanierung ist ... erfolgreich abgeschlossen. Die primäre Quelle ist zu 99,8 % entfernt worden.“ Weitere Sanierungsmaßnahmen werden von den Gutachtern nicht für erforderlich gehalten.

In der Sitzung des Bau- und des Umweltsenates am 24.10.2023 wurde bereits die Grundzüge einer einzurichtenden Grundwassersicherung dargestellt. Zwischenzeitlich liegt ein „Konzept zur Sicherung des Grundwasserabstroms nach abgeschlossener PCB-Bodensanierung“, erstellt durch das Ing.-Büro PGA Planung Gutachten Analytik GmbH, vor. Das Konzept kommt zusammenfassend auf folgendes Ergebnis:

„Auf dem ehem. Betriebsgelände der [...] in Landshut, Klötzlmüllerstraße 140, wurde bis Juli 2018 die quellenorientierte Bodensanierung einer PCB-Altlast durchgeführt. Die Verunreinigung geht auf den Vornutzer des Grundstücks, der [...] und dort im Wesentlichen auf einen Brand im Jahr 1960 zurück, nach dem PCB-belastetes Material auf einem Teil des Grundstücks, Flurstück 2329, aufgefüllt wurde. Nach erfolgter Bodensanierung wurden abschließend weitere Untersuchungen des Bodens und des Grundwassers durchgeführt, die auch das westlich angrenzende Grundstück Klötzlmüllerstraße 148 mit einbezogen hat. Ziel der Untersuchungen war die abschließende Gefährdungsabschätzung für alle relevanten Wirkungspfade und Schlussfolgerung, ob die Bodensanierung abgeschlossen ist, oder weitere Maßnahmen nach §2 Abs. 7 oder Abs. 8 BBodSchG und im Sinne § 4 Abs. 3 BBodSchG notwendig sind. Bei der Bodensanierung durch Aushub wurden 1.105 kg an PCB entfernt. Die verbliebene Restbelastung lässt sich mit rund 4 kg abschätzen. Daraus ergibt sich eine rechnerische Effizienz der Bodensanierung von rund 99,6 %. Die Untersuchungen bestätigen insgesamt, dass die Sanierungsziele des genehmigten Sanierungsplanes für den Boden vom 23.11.2012 in hinreichenden Maß erfüllt sind. Die Bodensanierung wird damit als erfolgreich abgeschlossen bewertet.

Die auf dem Nachbargrundstück Klötzlmüllerstraße 148 detektierte punktuelle Restbelastung wurde im Mai und Juni 2022 durch Bodenaustausch entfernt.

Auf dem [...] -Gelände überschreiten im quartären und im tertiären Grundwasserleiter die PCB-Konzentrationen den Stufe-1-Wert. Nach der Beprobung des quartären Grundwasserleiters vom 27.03.2023 übersteigt nur noch ein Messwert geringfügig (0,57 µg/l) den Stufe-2-Wert. D.h., es liegt eine Grundwasserverunreinigung vor, die weitestgehend unter dem Stufe-2-Wert bzw. der Bestimmungsgrenze liegt. Insgesamt zeigt sich ein abnehmender Trend der Grundwasserkonzentrationen. Die PCB-Fahne mit Konzentrationen über dem Stufe-1-Wert (0,05 µg/l) erstreckt sich im quartären Grundwasserleiter ausgehend von der Quelle mit einer Breite von rund 65 m bis etwa 350 m in den Abstrom des BMI-Geländes. Belastbare Daten über die Länge der Schadstofffahne im tertiären Grundwasserleiter sind nicht vorhanden. Jedoch ist im Vergleich zum quartären Grundwasserleiter die Durchlässigkeit um den Faktor 60 niedriger

und die Fracht um den Faktor 10 geringer. Es ist daher naheliegend, dass die Fahnenlänge im tertiären Grundwasserleiter erheblich kürzer sein muss als die Fahne im Quartär.“

Das Wasserwirtschaftsamt hat dem Konzept im Prinzip zugestimmt. Folgende Punkte sind noch offen:

- Messungen im tertiären Grundwasserleiters:
Diese müssen zwingend noch in das Konzept aufgenommen werden.
- Restbelastungen auf der Westseite des Grundstücks:
Das Nachbargrundstück wurde im Jahr 2021 saniert. Die Belastungen dort waren konzentriert im Randbereich zwischen Hausnummer 140 und 148 zu finden. Bei der damaligen Sanierung wurde festgestellt, dass sich Reste der Belastungen noch in den Randbereich der Hausnummer 140 ziehen. Diese müssen noch entfernt werden. Da aber ohnehin Bau- und Aushubarbeiten stattfinden müssen, kann dies ohne größeren Aufwand erfolgen. Zu klären ist hier nur noch die Frage, ob die Aushubmaßnahme von den jetzigen Eigentümern oder den vergangenen Eigentümern durchgeführt wird.
- Monitoring:
Auch wenn nach dem Sicherungszeitraum von 4 Jahren keine Maßnahmen zur Schadstoffreduzierung mehr erfolgen werden, ist dennoch weiterhin ein Monitoring durchzuführen. Bereits im vergangenen Gutachten des Büros ERM, indem die Verhältnismäßigkeit der Maßnahmen abgewogen wurde, ist ein Monitoring empfohlen worden. Zu klären ist hier nur noch die Frage, ob das Monitoring von den jetzigen Eigentümern oder den vergangenen Eigentümern durchgeführt wird.
Bereits zur Sitzung vom 24.10.2023 wurden zur grundsätzlichen Bebaubarkeit des Grundstücks Stellungnahmen vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten sowie vom Gesundheitsamt eingeholt. Beiden Fachstellen sehen eine Wohnnutzung als unproblematisch an.
- Wirkpfad Boden-Nutzpflanze
Zweck des BBodSchG ist die nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen. Bei stofflichen Belastungen landwirtschaftlich genutzter Böden geht es primär um eine mögliche Beeinträchtigung der Nutzungsfunktion als Standort für landwirtschaftliche Nutzung. Gleiches gilt entsprechend für gartenbauliche Nutzungen.
Bei der Gefährdungsabschätzung des Pfades Boden-Nutzpflanze sind folgende Punkte zu klären:
Welche Gefahren gehen im konkreten Fall von den im Boden vorhandenen Schadstoffen für Nahrungs- und Futterpflanzen aus? Wie sind diese Gefahren zu beurteilen? Welche Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen können auf kontaminierten Flächen im Vorfeld technischer Maßnahmen zum Schutz der darauf wachsenden Nutzpflanzen ergriffen werden?
Die fachliche Bewertung obliegt dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten.
- Wirkpfad Boden-Mensch
Ein Kontakt mit dem Boden kann durch die alltägliche Nutzung wie Sport, Spielen, Wohnen und Arbeiten stattfinden. Dabei steht beim Wirkungspfad Boden-Mensch (direkter Kontakt) die orale Aufnahme insbesondere bei Kleinkindern auf Kinderspielflächen, Wohngebieten sowie Park- und Freizeitanlagen, und die inhalative Aufnahme von aufgewirbelten Bodenpartikeln vor allem bei Erwachsenen auf Industrie- und Gewerbegrundstücken im Vordergrund.
Die fachliche Bewertung obliegt dem Gesundheitsamt.
- Gefährdungsbeurteilung
Ob tatsächliche eine Gefährdung vorliegt, hängt ganz wesentlich davon ab, wie große der Abstand zwischen Belastungen und Oberfläche ist. Der Gesetzgeber hat daher pauschalisierte Werte zur Gefährdungsbeurteilung in der Bundesbodenschutzverordnung festgelegt.
Im vorliegenden Altlastenfall wurde bereits der Oberboden mit einer Mächtigkeit von bis zu 3 Metern flächig auf dem Grundstück abgetragen. Auffüllungen bis zum ursprünglichen Geländeniveau erfolgen im Rahmen der Baumaßnahmen. Damit ist eine „saubere“ Deckschicht von rund 3 Metern vorhanden.
Die Mindestabstände werden daher im Fall des Wirkpfads Boden-Mensch um das 10-fache überschritten, die des Wirkpfads Boden Nutzpflanze um das 5-fache.
Entsprechende positive Stellungnahmen der beiden Fachbehörden liegen vor.

Es wird gefordert:

- a) Die ursprünglichen Sanierungsmaßnahmen vor einer Bebauung abzuschließen und alle Sanierungsmöglichkeiten auszuschöpfen. Eine evt. vorliegende Unverhältnismäßigkeit sei durch unabhängige Gutachten zu belegen. Die erwähnten und vorliegenden Gutachten bestätigen bereits, dass im Rahmen der Verhältnismäßigkeit alles Mögliche getan und veranlasst wurde. Weitere Sanierungsmaßnahmen würden keine signifikante Verbesserung bringen. Es kann beim Grundwassermonitoring wegen der verbliebenen Restbelastung und dem dadurch veranlassten Erlass der Allgemeinverfügung nur noch darum gehen, zum einen die Entwicklung zu beobachten, rechtzeitig und umfassend zu dokumentieren und zum baldigst möglichen Zeitpunkt die Allgemeinverfügung aufzuheben.
- b) Der Nachweis, ab welcher Höhenkote (389,7 m ü.NN) keine signifikanten grundwassergefährdenden Altlasten mehr vorliegen, ist im entsprechenden Gutachten vom 18.11.2019 enthalten. Dieser Kote folgt die Festsetzung der Höhenlage eben der - künftigen – Sauberkeitsschicht.
- c) Grundsätzlich werden alle Gutachten, die im Zusammenhang mit der Altlastensanierung erstellt wurden und falls notwendig künftig noch erstellt werden vom Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz bewertet.
Inwieweit das Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz, SG Umweltschutz, dass angesprochene Gutachten durch Beauftragung eines weiteren Gutachtens verifizieren lässt, liegt in der Entscheidungsbefugnis der Behörde.
- d) Das Wasserwirtschaftsamt Landshut ist als Fachbehörde eng in die gesamten Vorgänge eingebunden und verfügt amtsintern über den erforderlichen Sachverstand zur Beurteilung der Notwendigkeit ergänzender Gutachten.
- e) Grundsätzlich richtet sich bei allen Bauvorhaben die Zulässigkeit zur Verwendung von Baustoffen nach den jeweils geltenden diesbezüglichen technischen Vorschriften und Regelungen, insbesondere der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) die Schutz bieten soll vor aus ortsfesten Anlagen (z.B. Keller, Fundamente, Tiefgaragen u.ä.) freigesetzten wassergefährdenden Stoffen.
Eine Mobilisierung des im Boden verbliebenen Rest-PCBs kann zunächst durch das Bewegen von Aushubmaterial erfolgen. Dies berücksichtigend bestimmt die Planung bereits die Unterkante der Sauberkeitsschicht. Bis zu diesem Tiefenhorizont wurde die Bodensanierung durchgeführt. Eine weitere Möglichkeit der Mobilisierung besteht durch den Grundwassereintrag und –transport. Wenn im Grundwasser gebaut wird, ist hierfür eine Genehmigung erforderlich. Dies geschieht durch stellen eines Wasserrechtsantrags. Die Fachbehörde prüft dann eigenständig, ob zum Nachweis der Unbedenklichkeit weiterführende Gutachten erforderlich und vorzulegen sind.
- f) Die Höhenlage für die Unterkante der Sauberkeitsschicht wurde auf 389,7 m ü.NN bestimmt. Um diese Sauberkeitsschicht herzustellen werden die Aushubarbeiten diese Höhenkote nur minimal um wenige Zentimeter unterschreiten.
Der mittlere im Geotechnischen Bericht vom 18.09.2019) angegebene Grundwasserspiegel liegt bei 389,5 m ü. NN, der höchste GW-Stand bei 391,5 m ü.NN (inkl. 50 cm Sicherheitszuschlag). Normale Grundwasserverhältnisse voraussetzend, sollte es damit im Rahmen der Erdarbeiten zu keinen Eingriffen in das Grundwasser kommen.
Sollte das Grundwasser während der Bauarbeiten aufgrund heftiger Niederschläge vorübergehend ansteigen, werden die entsprechenden Arbeiten für diesen Zeitraum unterbrochen.
- g) Das Bayerische Landesamt für Umwelt (LfU) führt nach Art. 3 Abs. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) das sogenannte Altlastenkataster. Über die Entlassung einer Fläche aus diesem Verzeichnis entscheidet die Kreisverwaltungsbehörde, im vorliegenden Fall das Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz der kreisfreien Stadt Landshut.
- h) Die im Zusammenhang mit der Bauleitplanung erstellten Gutachten sind als Verfahrensunterlagen Bestandteil der Planungen und somit im Zeitraum der öffentlichen Auslegung für jedermann einsehbar. Die Gutachten enthalten an ihrem Ende eine kurze allgemeinverständliche Zusammenfassung.
- i) Die in der Zeit vom 16.07.2019 bis 23.08.2019 durchgeführte Beteiligung der Öffentlichkeit stellt nur einen von mehreren Verfahrensschritten bei der Aufstellung von Bebauungsplänen dar. Vorrangig dient die gem. § 3 Abs.1 BauGB durchgeführte Beteiligung der Information der Bürger und im Rückfluss auch der Planungsbehörde.

Während aller Beteiligungszeiträume steht es jedermann frei sich durch Einsichtnahme in die Akten Kenntnis der Planung und der einschlägigen Gutachten zu verschaffen.

Das Baugesetzbuch (BauGB) schreibt in § 3 Abs.2 die formelle öffentliche Auslegung für die Dauer eines Monats vor. Dieser Zeitraum ist als Regelzeitraum anzusehen. Es steht im Ermessen des Amtes für Stadtentwicklung und Stadtplanung der Stadt Landshut diesen Zeitraum zu verlängern.

j) Die Untersuchung des Grundwassers der Anwohner wurde erstmals 2019 vorgenommen und wird alle 2 Jahre wiederholt. Die letzte Probenentnahme erfolgte im August 2023. Die Entnahmen werden von Mitarbeitern der Stadt Landshut vorgenommen. Die Untersuchung der Proben geschieht durch ein von der Stadt Landshut beauftragtes Labor.

Die Durchführung von Bodenuntersuchungen in Bereichen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans / Deckblatts vor Beginn und nach Abschluss der Bauarbeiten ist über den Inhalt des Bebauungsplans nicht regelbar. Sie kann allenfalls im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages vereinbart werden oder individuell im konkreten Verdachtsfall.

k) Der gutachterliche Vergleich, ob die Deckblatt-Änderung das PCB-Grundwasserproblem besser löst als der rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahre 2014 wird nicht zielführend sein. Der Bebauungsplan aus dem Jahr 2014 ist rechtskräftig und auf seiner Basis und auf Basis der darin enthaltenen Festsetzungen dürfte damit gebaut werden. Für die aktuelle Deckblatt-Änderung bietet das laufende Verfahren mit Beteiligung aller zuständigen Fachbehörden Gelegenheit zur Prüfung.

Im Übrigen dienen weder der Bebauungsplan noch das Deckblatt hierzu der Lösung des PCB-Grundwasserproblems. Dieses Problem ist außerhalb der Bauleitplanung zu lösen. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wird geprüft inwieweit die Planung zu unzumutbaren Beeinträchtigungen führt.

l) Das laufende Aufstellungsverfahren für das Deckblatt 1 zum Bebauungsplan 02-34 folgt den diesbezüglichen Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB). Ein Einfluss auf das Abstimmungsverhalten der Mitglieder des Stadtrats ist nicht möglich.

Bezüglich der Thematik der Wertminderung wird darauf hingewiesen, dass ein eventueller Einfluss auf den Verkehrswert der betroffenen Grundstücke durch einen Bebauungsplan für sich genommen kein Kriterium für die Abwägungserheblichkeit ist. Es kommt auf die zu erwartenden tatsächlichen Beeinträchtigungen an, wie z.B. eine etwaige Reduzierung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung auf dem betroffenen Grundstück (BVerwG, Beschluss vom 09.02.1995, NVwZ 1995, 895).

7. Es werden Bedenken gegen Rechtmäßigkeit der Änderung des Bebauungsplanes im sogenannten beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geäußert.

Die gesetzlichen Vorgaben für die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes 02-34 durch Deckblatt 1 durch ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ sind gegeben. Die geplante Grundfläche aller geplanten Gebäude liegt zusammengekommen (mit GRZ 1 = ca. 4.199 m² und GRZ 2 = ca. 9.223 m²) deutlich unter der Höchstgrenze von 20.000 m². Die in den, in der Stellungnahme zitierten Paragraphen § 1 Abs. 6 Nr. 7a und § 2 Abs. 4 BauGB beziehen gerade nicht auf ein Verfahren der Innenentwicklung. Die Belange, die in einer formellen Umweltprüfung abzuarbeiten sind, bleiben auch in einem Verfahren der Innenentwicklung unverändert abwägungserheblich (hier: § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a), c), e), h) und i) BauGB). Es ergeben sich bei einem Verfahren der Innenentwicklung somit keine materiellen Änderungen gegenüber einem regulären Verfahren mit Umweltprüfung. Der § 13a BauGB schließt das Verfahren der Innenentwicklung nur bei Belangen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b) (Natura2000-Gebiete) aus.

8. Die in der Zeit vom 16.07.2019 bis 23.08.2019 durchgeführte Beteiligung der Öffentlichkeit sollte gemäß § 3 Abs. 1 BauGB „möglichst frühzeitig“ erfolgen und „über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung“ unterrichten und informieren. Regelmäßig liegen zu diesem frühen Zeitpunkt noch nicht alle erforderlichen Gutachten vor. Im Nachgang zur angesprochenen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden, zum Teil bereits unter Berücksichtigung der aufgeworfenen

Fragen und der geäußerten Bedenken und Anregungen, die folgenden Gutachten und gutachterlichen Berichte erstellt:

- Geotechnischer Bericht Nr. B1907247 vom 18.09.2019, Büro GeoPlan, Osterhofen
 - BMI-Standort Klötzlmüllerstraße 140, Landshut PCB-Bodensanierung, Projekt Nr.: 0027473 vom 18.11.2019, ERM GmbH Neu-Isenburg
 - Klötzlmüllerstraße 140 – Humantoxikologische Beurteilung des Restbelastungen mit Polychlorierten Biphenylen (PCB) im Hinblick auf die relevanten Wirkungspfade, vom Dezember 2019, Dr. Gerd Rippen, Göttingen
 - Änderung des Bebauungsplanes 02/34 durch Deckblatt 1, Numerisches Grundwassermodell, vom 09.12.2019, Dr. Blasy – Dr. Øverland, Eching a. Ammersee
 - Verkehrsuntersuchung Klötzlmüllerviertel in Landshut, vom 18. 09.2020, Projekta Ingenieurgesellschaft, Auerbach
 - Immissionsschutztechnisches Gutachten, Schallimmissionsschutz, Projekt-Nr. LA-2321-03 / 2321-03_E01 vom 19.01.2022 Hooch & Partner Sachverständige PartG mbH, Landshut (dieses Gutachten bezieht sich bereits auf die vorliegende, geänderte, reduzierte Planung)
9. Ein Bebauungsplan regelt immer nur die bauliche Entwicklung der Flächen innerhalb seines Geltungsbereichs. Über den Bebauungsplan hinaus gehende Planungen für ein ganzes Stadtviertel sind im Rahmen der Bauleitplanung nur im Flächennutzungsplan möglich. Die hier geforderte Gesamtplanung des Viertels stellt dem gegenüber jedoch eine gesonderte Strukturplanung dar. Diese wäre nur außerhalb der Bauleitplanung möglich und separat durchzuführen. Die Entscheidung hierüber obliegt den politischen Gremien.
10. Zur Ermittlung des Bedarfs an zusätzlichen Plätzen in Kinderkrippen, Kindergärten und Schulen werden regelmäßig statische Kennwerte herangezogen. Zudem wurden für das gesamte Stadtgebiet in den letzten Jahren Schulbedarfs- und Kita-Bedarfspläne erstellt bzw. werden noch erstellt. Der diesbezügliche Bedarf wird in der Begründung wiedergegeben (siehe Ziffer 11.1). Er dient der planenden Kommune als Hinweis welche Einrichtungen u.U. zu erweitern sind und welche noch über ausreichende Kapazität verfügen. Pläne und eigene Gutachten hierzu werden generell nicht erstellt.
11. Aufgrund der notwendigen Anpassung des Geltungsbereichs an den des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 02-32 liegt die im Bebauungsplan Nr. 02-34 bisher nördlich des Kreuzeckweges festgesetzte Spielplatzfläche nicht mehr im Geltungsbereich des Deckblatts zum Bebauungsplan Nr. 02-34. Die Fläche ist in die Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan Nr. 02-32 integriert.
- Die Ausweisung eines öffentlichen Spielplatzes ist eine freiwillige Aufgabe der Gemeinde. Bei öffentlichen Spielplätzen handelt es sich um öffentliche Einrichtungen der Gemeinden für die allgemeine Nutzung. Eine Verpflichtung zur Ausweisung eines öffentlichen Spielplatzes besteht nach Auskunft des Staatsministeriums des Innern, für Sport und Integration nicht. (sinngemäß aus Antwort des Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr im Einvernehmen mit dem Staatsministerium des Innern, für Sport und Integration auf die „Schriftliche Anfrage“ der Abgeordneten Kerstin Celina und Stephanie Schuhknecht, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, Drucksache Nr. 18/22476 des Bayer. Landtags vom 09.08.2022). Insoweit existiert gar kein gesetzlicher Rahmen an dem sich die Stadt Landshut bei der Ausweisung öffentlicher Spielplätze orientieren könnte. Die Notwendigkeit zur Errichtung und die erforderliche Größe privater Spielflächen richtet sich nach den Vorschriften der bayerischen Bauordnung (BayBO) in Verbindung mit den Maßgaben der Freiflächen- und Gestaltungssatzung der Stadt Landshut.
12. Das Baugelände war bis zur Aufgabe seiner industriellen Nutzung nahezu zu 100 % versiegelt. Dem gegenüber stellt die jetzige Planung eine erhebliche Verbesserung dar. Insgesamt wird durch mehrere Maßnahmen die Pufferfähigkeit für Niederschlagswasser gefördert wie durch die Festsetzung eines erhöhten Aufbaus bei der Dachbegrünung. Im Zuge der detaillierten Freiflächenplanung werden die Abflüsse für das Niederschlagswasser genau betrachtet und geprüft, wo ggfs. zusätzliche Maßnahme zur Rückhaltung, zum Abfluss oder zur Pufferung gegeben und/oder notwendig sind. Ziel wird sein, dem vorhandenen (Mischwasser-)Kanal kein

Niederschlagswasser zuzuführen, was den Vorgaben der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) entspricht, die in § 15 Abs. 2 Ziffer 6 die Einleitung von Grund-, Quell- und Sickerwasser in die öffentliche Entwässerungsanlage verbietet. Das Deckblatt zum Bebauungsplan enthält ca. 3.742 m² private und ca. 1.260 m² öffentliche Grünflächen. Je 300 m² Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen. Auf den künftigen privaten Flächen sind folgerichtig 65 Bäume als „zu pflanzen“ festgesetzt. Zusätzlich sind im Bereich der öffentlichen Grünflächen, hier vor allem den Klötzlmühlbach begleitend, 19 Bäume zu pflanzen. Es darf davon ausgegangen werden, dass die im Bereich der privaten Freiflächen durch die übliche gärtnerische Gestaltung weitere Pflanzmaßnahmen, dann vorrangig durch Sträucher, erfolgen werden.


mit dem Schreiben vom 14.08.2019

siehe Anlage 19

Beschluss: 11 : 0

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

1. Dem seit Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes 2013 / 2014 in Art und Umfang geänderten Bedarf und der daraus resultierenden Nachfrage wird mit der Deckblatt-Änderung Rechnung getragen. Im Zeitraum von 2013 bis 2022 stieg die Einwohnerzahl der Stadt um 9.278 Personen oder ca. 14 % von 66.179 (2013) auf 75.457 (2022). Die aktuellen Bevölkerungsprognosen (Quelle: Bayer. Landesamt für Statistik) gehen für die Stadt Landshut von einem weiteren Zuwachs bis 2030 um 11.821 Personen gegenüber dem Wert 2013 oder ca. 18 % auf ca. 78.000 Personen aus und weiter bis 2030 um 14.621 Personen oder ca. 22 % auf dann 80.800 Einwohner. In Kombination mit dem vergleichsweise geringen Flächenpotential der kreisfreien Stadt Landshut und der Verpflichtung zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden ist die angestrebte Verdichtung notwendig und vertretbar.

Die im Einspruch monierten Tiefgaragenein- und -ausfahrten zum Kreuzeckweg hin wurden ganz aufgegeben und werden nicht mehr weiterverfolgt.

Der Kreuzeckweg kann und soll nicht als „Hauptzufahrtsstraße“ für das neue Baugebiet dienen. Die Hauptanbindung an das städtische Verkehrsnetz erfolgt über die ausreichend dimensionierte Klötzlmüllerstraße.

Die Auswirkungen des planungsbedingten steigenden künftigen Verkehrsaufkommens wurde in der „Verkehrsuntersuchung Klötzlmüllerviertel in Landshut“ vom 18.09.2020 der Projekta-Ingenieurgesellschaft, Auerbach und in einem „Immissionsschutztechnisches Gutachten, Schallimmissionsschutz, Projekt-Nr. LA-2321-03 / 2321-03_E01 vom 19.01.2022 durch das Büro Hooch & Partner Sachverständige PartG mbH, Landshut untersucht. Letzteres Gutachten bezieht sich bereits auf die vorliegende, geänderte, reduzierte Planung. Es kommt zu dem Ergebnis, dass lediglich an den Südseiten der geplanten Mehrfamilienhäuser (Baufelder 10 – 12), zur Klötzlmüllerstrasse hin, Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Diese sind durch eine entsprechende Grundrißorientierung in Kombination mit baulichen Maßnahmen durchführbar.

2. Die geplante Anzahl an Kfz-Stellplätzen richtet sich dabei i.d.R. nach der Stellplatzsatzung (StPIS) der Stadt Landshut vom 11.05.2015, zuletzt geändert durch Satzung vom 16.11.2020. Zusätzlich zu den Kfz-Stellplätzen werden den jeweiligen Mehrfamilienhäusern auch zugeordnete Fahrrad-Abstellflächen und -plätze geschaffen. Das Baugebiet ist gut an das Netz des ÖPNV angebunden. Die Innenstadt, alle Schulen, der Landshuter Hauptbahnhof und die weit- aus meisten sonstigen Infrastruktureinrichtungen sind wegen des ebenen Geländes gut auch mit dem Fahrrad erreichbar.

In der Sitzung vom 07.03.2024 hat der Bausenat daher einer Reduzierung der nach der Stellplatzsatzung nachzuweisenden KFZ-Stellplätze zugestimmt. Im Gegenzug wird die Anzahl der Fahrrad-Abstellplätze erhöht. Grundlage für die Reduzierung wird ein Mobilitätskonzept sein. Das Mobilitätskonzept beruht auf der vorliegenden Bauleitplanung, den örtlichen, infra-strukturellen Gegebenheiten im näheren und mittleren Umfeld sowie der topografischen Situation. Ziel des Konzeptes ist die Reduzierung des KFZ-Individualverkehrs, der von den künftigen Bewohnern des neuen Baugebietes ausgelöst werden wird und damit die Reduzierung der Anzahl sowohl der nach den geltenden Satzungen und Vorschriften nachzuweisenden KFZ-Stellplätze und auch der tatsächlich benötigten Stellplätze. Damit einher geht eine Akzeptanz- und Attraktivitätssteigerung hinsichtlich des ÖPNVs und des Fahrradverkehrs.

Im Wirkungsbereich des Mobilitätskonzeptes kommt es nach baulicher und organisatorischer Umsetzung der formulierten Maßnahmen für die bereits vorhandenen und die neu hinzuziehenden Anwohner zu einer Reduzierung durch Lärm und Staub, einer Reduzierung der Versiegelung der Bodenoberfläche, zu einer Verbesserung hinsichtlich der Versickerung von Niederschlägen und zu einer Abnahme der Gefährdung durch den KFZ-Verkehr. Die Anzahl der oberirdischen Stellplätze und die Ausdehnung der Tiefgaragen wird verkleinert. Die dadurch freiwerdenden Flächen tragen zu einer Verbesserung des Wohnumfeldes bei.

Ein Fehlverhalten der Nutzer - gleich welcher Einrichtung - lässt sich planerisch nicht fassen. Ob die neuen Bewohner die entstehenden Tiefgaragen oder die angebotenen sonstigen Stellplätze für Kfz und Fahrräder nutzen oder nicht entzieht sich dem Regelungsinhalt der Bauleitplanung.

Die neuen Tiefgaragen werden nach unten gegen aufsteigendes Grundwasser so- weit erforderlich und möglich gesichert. Wenn im Katastrophenfall das Stadtviertel, das gesamte Baugebiet und damit auch die neuen Tiefgaragen überflutet werden, wird das Wasser von oben in die Tiefgaragen eindringen. Bis zu einer gewissen Hochwasserhöhe wird die geplante Höhenlage des neuen Baugebietes Schutz bieten. Im Falle weiter steigenden Wassers werden die Tiefgaragen im Baugebiet volllaufen, wie allen anderen Tiefgaragen im vom Hochwasser betroffenen Gebiet auch. Ein 100 %-iger Schutz vor Naturkatastrophen ist nie und nirgends gegeben.

3. Die Tiefgaragenzufahrten im Kreuzeckweg werden wie bereits mehrfach geschrieben nicht mehr weiterverfolgt. Weite Teile des Kreuzeckweges sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und seines Deckblatts. Dadurch ist hier auch keine Regelungsmöglichkeit gegeben. Eine Regelungsmöglichkeit besteht über den Schulwegplan der Stadt Landshut und entsprechende verkehrsregelnde Maßnahmen.
4. Gegenüber der in der Zeit vom 16.07.2019 bis 23.08.2019 ausgelegten Planung wurde die Bebauungsdichte um rd. 13,3 % (= ca. 2.140 m² Geschoßfläche) reduziert. Im Nordosten des Geltungsbereiches (Baufelder 7 – 9) wurden die Gebäudehöhen zurückgenommen. Anstelle der hier bisher geplanten Mehrfamilienhäuser mit 3 -4 Vollgeschossen sollen nunmehr Reihenhäuser mit 2 – 3 Vollgeschossen errichtet werden. Die geplante Bebauungsdichte folgt der oben erwähnten Befriedigung der prognostizierten Nachfrage nach Wohnraum. Wie ebenfalls bereits mehrfach erwähnt liegt ein Immissionsschutztechnisches Gutachten inzwischen vor.
5. Die Auswirkungen der geplanten Tiefgaragen auf das Grundwasser und den Grundwasserstrom wurden im „Numerischen Grundwassermodell“ von Dr. Blasy – Dr. Øverland vom 09.12.2019 untersucht. Darin wurde der Einfluss der geplanten Tiefgaragen auf die Grundwasserströmung und einen möglichen Aufstau betrachtet und festgestellt, dass die beiden Tiefgaragenkomplexe „keine Abhilfemaßnahmen zur weiteren Verminderung der Auswirkungen“ erforderlich machen“. Die sich aus den Berechnungen im genannten Gutachten ergebenden Auswirkungen bewegen sich im Bereich weniger Zentimeter. Ein Bodengutachten wurde erstellt und liegt als „Geotechnischer Bericht Nr. B1907247“ vom 18.09.2019 (Verfasser: GeoPlan, Osterhofen) vor.
Die Notwendigkeit zur Durchführung eines Beweissicherungsverfahrens ergibt sich aus der jeweils gewählten Konstruktionsweise und damit zusammenhängend aus der Schwere des Eingriffs in den Baugrund. Sie liegt im Zuständigkeitsbereich des jeweiligen Bauherrn. Dem

allgemein gültigen Verursacherprinzip folgend haftet der Bauherr oder die von ihm beauftragte ausführende Firma für durch seine Baumaßnahme verursachte Schäden an benachbarten Gebäuden.

Die geforderten Grundwasser- Messstellen wurden im Zusammenhang mit dem Grundwassermonitoring eingerichtet.

6. Das Baugelände war bis zur Aufgabe seiner industriellen Nutzung nahezu zu 100 % versiegelt. Dem gegenüber stellt die jetzige Planung eine erhebliche Verbesserung dar. Insgesamt wird durch mehrere Maßnahmen die Pufferfähigkeit für Niederschlagswasser gefördert, wie durch die Festsetzung eines erhöhten Aufbaus bei der Dachbegrünung. Im Zuge der detaillierten Freiflächenplanung werden die Abflüsse für das Niederschlagswasser genau betrachtet und geprüft, wo ggfs. zusätzliche Maßnahme zur Rückhaltung, zum Abfluss oder zur Pufferung gegeben und/oder notwendig sind. Ziel wird sein, dem vorhandenen (Mischwasser-)Kanal kein Niederschlagswasser zuzuführen, was den Vorgaben der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) entspricht, die in § 15 Abs. 2 Ziffer 6 die Einleitung von Grund-Quell- und Sickerwasser in die öffentliche Entwässerungsanlage verbietet.
7. Wie vom Amt für Umwelt, Klima- und Naturschutz, SG Umweltschutz angegeben erfolgte die Sanierung der Altlasten innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans und damit auch des Deckblatts auf der Grundlage des Sanierungsplans vom 23.11.2012.
Im Auftrag des Rechtsnachfolgers des die Altlasten verursachenden Unternehmens wurde – zeitlich gesehen nach der Unterrichtung der Öffentlichkeit und der von der Planung berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vom 16.07.2019 – einschl. 23.08.2019 – der Bericht 0027473 vom 18.11.2019, Verfasser ERM GmbH, Neu-Isenburg, bezüglich der PCB Bodensanierung vorgelegt. Darin sind unter Ziffer 5, Seite 12, eine „Zusammenfassende Bewertung und Empfehlungen“ enthalten.
„Durch die Sanierungsmaßnahmen wurde etwa 99,8 % der im Boden vorhandenen PCB-Masse erfolgreich entfernt. Die verbliebenen 0,2 % an PCB-Masse (ca. 2,5 kg) liegen zu rund 90 % in Bodenhorizonten der gesättigten Bodenzone unterhalb des Referenzniveaus von 389,7 m ü. NN vor. Der Sanierungszielwert für das Bodenmaterial von 10 mg/kg ist hier eingehalten.
Oberhalb des Referenzniveaus von 389,7 m ü. NN verbleiben lediglich an der westlichen Grundstücksgrenze noch etwa 0,22 kg an PCB, was etwa 0,02 % der PCB-Ausgangsmasse darstellt. Diese Boden-Restbelastung in ca. 0,6 m unter Gelände ist gegenwärtig sowie bei der geplanten zukünftigen Nutzung durch die Tiefenlage sowie einen dort errichteten Zaun unzugänglich. Vor diesem Hintergrund ist eine Gefährdung für die Wirkungspfade Boden – Mensch (direkter Kontakt) und Boden – Nutzpflanze dauerhaft unterbunden. Der Wirkungspfad Boden – Grundwasser wird durch den geringen Querschnitt der Restbelastung, den nicht vorhandenen Grundwasseranschluss sowie die relativ geringe PCB-Restmasse von 0,22 kg als nicht signifikant bewertet.
Ein Aushub der Restbelastung wäre mit erheblichen technischen Sicherungsmaßnahmen der Böschung bzw. der Gebäude auf dem Nachbargrundstück verbunden. Dieser Aufwand wäre ... aus den o.g. Umständen nicht verhältnismäßig.
Die Bodensanierung ist ... erfolgreich abgeschlossen. Die primäre Quelle ist zu 99,8 % entfernt worden.“ Weitere Sanierungsmaßnahmen werden von den Gutachtern nicht für erforderlich gehalten.
In der Sitzung des Bau- und des Umweltsenates am 24.10.2023 wurde bereits die Grundzüge einer einzurichtenden Grundwassersicherung dargestellt. Zwischenzeitlich liegt ein „Konzept zur Sicherung des Grundwasserabstroms nach abgeschlossener PCB-Bodensanierung“, erstellt durch das Ing.-Büro PGA Planung Gutachten Analytik GmbH, vor. Das Konzept kommt zusammenfassen auf folgendes Ergebnis:
„Auf dem ehem. Betriebsgelände der [...] in Landshut, Klötzlmüllerstraße 140, wurde bis Juli 2018 die quellenorientierte Bodensanierung einer PCB-Altlast durchgeführt. Die Verunreinigung geht auf den Vornutzer des Grundstücks, der [...] und dort im Wesentlichen auf einen Brand im Jahr 1960 zurück, nach dem PCB-belastetes Material auf einem Teil des Grundstücks, Flurstück 2329, aufgefüllt wurde. Nach erfolgter Bodensanierung wurden abschließend

weitere Untersuchungen des Bodens und des Grundwassers durchgeführt, die auch das westlich angrenzende Grundstück Klötzlmüllerstraße 148 mit einbezogen hat. Ziel der Untersuchungen war die abschließende Gefährdungsabschätzung für alle relevanten Wirkungspfade und Schlussfolgerung, ob die Bodensanierung abgeschlossen ist, oder weitere Maßnahmen nach §2 Abs. 7 oder Abs. 8 BBodSchG und im Sinne § 4 Abs. 3 BBodSchG notwendig sind. Bei der Bodensanierung durch Aushub wurden 1.105 kg an PCB entfernt. Die verbliebene Restbelastung lässt sich mit rund 4 kg abschätzen. Daraus ergibt sich eine rechnerische Effizienz der Bodensanierung von rund 99,6 %. Die Untersuchungen bestätigen insgesamt, dass die Sanierungsziele des genehmigten Sanierungsplanes für den Boden vom 23.11.2012 in hinreichenden Maß erfüllt sind. Die Bodensanierung wird damit als erfolgreich abgeschlossen bewertet.

Die auf dem Nachbargrundstück Klötzlmüllerstraße 148 detektierte punktuelle Restbelastung wurde im Mai und Juni 2022 durch Bodenaustausch entfernt.

Auf dem [...] -Gelände überschreiten im quartären und im tertiären Grundwasserleiter die PCB-Konzentrationen den Stufe-1-Wert. Nach der Beprobung des quartären Grundwasserleiters vom 27.03.2023 übersteigt nur noch ein Messwert geringfügig (0,57 µg/l) den Stufe-2-Wert. D.h., es liegt eine Grundwasserverunreinigung vor, die weitestgehend unter dem Stufe-2-Wert bzw. der Bestimmungsgrenze liegt. Insgesamt zeigt sich ein abnehmender Trend der Grundwasserkonzentrationen. Die PCB-Fahne mit Konzentrationen über dem Stufe-1-Wert (0,05 µg/l) erstreckt sich im quartären Grundwasserleiter ausgehend von der Quelle mit einer Breite von rund 65 m bis etwa 350 m in den Abstrom des BMI-Geländes. Belastbare Daten über die Länge der Schadstofffahne im tertiären Grundwasserleiter sind nicht vorhanden. Jedoch ist im Vergleich zum quartären Grundwasserleiter die Durchlässigkeit um den Faktor 60 niedriger und die Fracht um den Faktor 10 geringer. Es ist daher naheliegend, dass die Fahnenlänge im tertiären Grundwasserleiter erheblich kürzer sein muss als die Fahne im Quartär.“

Das Wasserwirtschaftsamt hat dem Konzept im Prinzip zugestimmt. Folgende Punkte sind noch offen:

- Messungen im tertiären Grundwasserleiters:
Diese müssen zwingend noch in das Konzept aufgenommen werden.
- Restbelastungen auf der Westseite des Grundstücks:
Das Nachbargrundstück wurde im Jahr 2021 saniert. Die Belastungen dort waren konzentriert im Randbereich zwischen Hausnummer 140 und 148 zu finden. Bei der damaligen Sanierung wurde festgestellt, dass sich Reste der Belastungen noch in den Randbereich der Hausnummer 140 ziehen. Diese müssen noch entfernt werden. Da aber ohnehin Bau- und Aushubarbeiten stattfinden müssen, kann dies ohne größeren Aufwand erfolgen. Zu klären ist hier nur noch die Frage, ob die Aushubmaßnahme von den jetzigen Eigentümern oder den vergangenen Eigentümern durchgeführt wird.
- Monitoring:
Auch wenn nach dem Sicherungszeitraum von 4 Jahren keine Maßnahmen zur Schadstoffreduzierung mehr erfolgen werden, ist dennoch weiterhin ein Monitoring durchzuführen. Bereits im vergangenen Gutachten des Büros ERM, indem die Verhältnismäßigkeit der Maßnahmen abgewogen wurde, ist ein Monitoring empfohlen worden. Zu klären ist hier nur noch die Frage, ob das Monitoring von den jetzigen Eigentümern oder den vergangenen Eigentümern durchgeführt wird.
Bereits zur Sitzung vom 24.10.2023 wurden zur grundsätzlichen Bebaubarkeit des Grundstücks Stellungnahmen vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten sowie vom Gesundheitsamt eingeholt. Beiden Fachstellen sehen eine Wohnnutzung als unproblematisch an.
- Wirkpfad Boden-Nutzpflanze
Zweck des BBodSchG ist die nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen. Bei stofflichen Belastungen landwirtschaftlich genutzter Böden geht es primär um eine mögliche Beeinträchtigung der Nutzungsfunktion als Standort für landwirtschaftliche Nutzung. Gleiches gilt entsprechend für gartenbauliche Nutzungen.
Bei der Gefährdungsabschätzung des Pfades Boden-Nutzpflanze sind folgende Punkte zu klären:
Welche Gefahren gehen im konkreten Fall von den im Boden vorhandenen Schadstoffen für Nahrungs- und Futterpflanzen aus? Wie sind diese Gefahren zu beurteilen? Welche Schutz-

und Beschränkungsmaßnahmen können auf kontaminierten Flächen im Vorfeld technischer Maßnahmen zum Schutz der darauf wachsenden Nutzpflanzen ergriffen werden?

Die fachliche Bewertung obliegt dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten.

- Wirkpfad Boden-Mensch

Ein Kontakt mit dem Boden kann durch die alltägliche Nutzung wie Sport, Spielen, Wohnen und Arbeiten stattfinden. Dabei steht beim Wirkungspfad Boden-Mensch (direkter Kontakt) die orale Aufnahme insbesondere bei Kleinkindern auf Kinderspielflächen, Wohngebieten sowie Park- und Freizeitanlagen, und die inhalative Aufnahme von aufgewirbelten Bodenpartikeln vor allem bei Erwachsenen auf Industrie- und Gewerbegrundstücken im Vordergrund.

Die fachliche Bewertung obliegt dem Gesundheitsamt.

- Gefährdungsbeurteilung

Ob tatsächliche eine Gefährdung vorliegt, hängt ganz wesentlich davon ab, wie große der Abstand zwischen Belastungen und Oberfläche ist. Der Gesetzgeber hat daher pauschalisierte Werte zur Gefährdungsbeurteilung in der Bundesbodenschutzverordnung festgelegt.

Im vorliegenden Altlastenfall wurde bereits der Oberboden mit einer Mächtigkeit von bis zu 3 Metern flächig auf dem Grundstück abgetragen. Auffüllungen bis zum ursprünglichen Geländeneiveau erfolgen im Rahmen der Baumaßnahmen. Damit ist eine „saubere“ Deckschicht von rund 3 Metern vorhanden.

Die Mindestabstände werden daher im Fall des Wirkpfads Boden-Mensch um das 10-fache überschritten, die des Wirkpfads Boden Nutzpflanze um das 5-fache.

Entsprechende positive Stellungnahmen der beiden Fachbehörden liegen vor.

Es wird gefordert:

a) Die ursprünglichen Sanierungsmaßnahmen vor einer Bebauung abzuschließen und alle Sanierungsmöglichkeiten auszuschöpfen. Eine evt. vorliegende Unverhältnismäßigkeit sei durch unabhängige Gutachten zu belegen. Die erwähnten und vorliegenden Gutachten bestätigen bereits, dass im Rahmen der Verhältnismäßigkeit alles Mögliche getan und veranlasst wurde. Weitere Sanierungsmaßnahmen würden keine signifikante Verbesserung bringen. Es kann beim Grundwassermonitoring wegen der verbliebenen Restbelastung und dem dadurch veranlassten Erlass der Allgemeinverfügung nur noch darum gehen, zum einen die Entwicklung zu beobachten, rechtzeitig und umfassend zu dokumentieren und zum baldigst möglichen Zeitpunkt die Allgemeinverfügung aufzuheben.

b) Der Nachweis, ab welcher Höhenkote (389,7 m ü.NN) keine signifikanten grundwassergefährdenden Altlasten mehr vorliegen, ist im entsprechenden Gutachten vom 18.11.2019 enthalten. Dieser Kote folgt die Festsetzung der Höhenlage eben der - künftigen – Sauberkeitsschicht.

c) Grundsätzlich werden alle Gutachten, die im Zusammenhang mit der Altlastensanierung erstellt wurden und falls notwendig künftig noch erstellt werden vom Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz bewertet.

Inwieweit das Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz, SG Umweltschutz, dass angesprochene Gutachten durch Beauftragung eines weiteren Gutachtens verifizieren lässt, liegt in der Entscheidungsbefugnis der Behörde.

d) Das Wasserwirtschaftsamt Landshut ist als Fachbehörde eng in die gesamten Vorgänge eingebunden und verfügt amtsintern über den erforderlichen Sachverstand zur Beurteilung der Notwendigkeit ergänzender Gutachten.

e) Grundsätzlich richtet sich bei allen Bauvorhaben die Zulässigkeit zur Verwendung von Baustoffen nach den jeweils geltenden diesbezüglichen technischen Vorschriften und Regelungen, insbesondere der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) die Schutz bieten soll vor aus ortsfesten Anlagen (z.B. Keller, Fundamente, Tiefgaragen u.ä.) freigesetzten wassergefährdenden Stoffen.

Eine Mobilisierung des im Boden verbliebenen Rest-PCBs kann zunächst durch das Bewegen von Aushubmaterial erfolgen. Dies berücksichtigend bestimmt die Planung bereits die Unterkante der Sauberkeitsschicht. Bis zu diesem Tiefenhorizont wurde die Bodensanierung durchgeführt. Eine weitere Möglichkeit der Mobilisierung besteht durch den Grundwassereintrag und –transport. Wenn im Grundwasser gebaut wird, ist hierfür eine Genehmigung erforderlich. Dies geschieht durch stellen eines Wasserrechtsantrags. Die Fachbehörde prüft dann eigenständig,

ob zum Nachweis der Unbedenklichkeit weiterführende Gutachten erforderlich und vorzulegen sind.

f) Die Höhenlage für die Unterkante der Sauberkeitsschicht wurde auf 389,7 m ü.NN bestimmt. Um diese Sauberkeitsschicht herzustellen werden die Aushubarbeiten diese Höhenkote nur minimal um wenige Zentimeter unterschreiten.

Der mittlere im Geotechnischen Bericht vom 18.09.2019) angegebene Grundwasserspiegel liegt bei 389,5 m ü. NN, der höchste GW-Stand bei 391,5 m ü.NN (inkl. 50 cm Sicherheitszuschlag). Normale Grundwasserverhältnisse voraussetzend, sollte es damit im Rahmen der Erdarbeiten zu keinen Eingriffen in das Grundwasser kommen.

Sollte das Grundwasser während der Bauarbeiten aufgrund heftiger Niederschläge vorübergehend ansteigen, werden die entsprechenden Arbeiten für diesen Zeitraum unterbrochen.

g) Das Bayerische Landesamt für Umwelt (LfU) führt nach Art. 3 Abs. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) das sogenannte Altlastenkataster. Über die Entlassung einer Fläche aus diesem Verzeichnis entscheidet die Kreisverwaltungsbehörde, im vorliegenden Fall das Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz der kreisfreien Stadt Landshut.

h) Die im Zusammenhang mit der Bauleitplanung erstellten Gutachten sind als Verfahrensunterlagen Bestandteil der Planungen und somit im Zeitraum der öffentlichen Auslegung für jedermann einsehbar. Die Gutachten enthalten an ihrem Ende eine kurze allgemeinverständliche Zusammenfassung.

i) Die in der Zeit vom 16.07.2019 bis 23.08.2019 durchgeführte Beteiligung der Öffentlichkeit stellt nur einen von mehreren Verfahrensschritten bei der Aufstellung von Bebauungsplänen dar. Vorrangig dient die gem. § 3 Abs.1 BauGB durchgeführte Beteiligung der Information der Bürger und im Rückfluss auch der Planungsbehörde.

Während aller Beteiligungszeiträume steht es jedermann frei sich durch Einsichtnahme in die Akten Kenntnis der Planung und der einschlägigen Gutachten zu verschaffen.

Das Baugesetzbuch (BauGB) schreibt in § 3 Abs.2 die formelle öffentliche Auslegung für die Dauer eines Monats vor. Dieser Zeitraum ist als Regelzeitraum anzusehen. Es steht im Ermessen des Amtes für Stadtentwicklung und Stadtplanung der Stadt Landshut diesen Zeitraum zu verlängern.

j) Die Untersuchung des Grundwassers der Anwohner wurde erstmals 2019 vorgenommen und wird alle 2 Jahre wiederholt. Die letzte Probenentnahme erfolgte im August 2023. Die Entnahmen werden von Mitarbeitern der Stadt Landshut vorgenommen. Die Untersuchung der Proben geschieht durch ein von der Stadt Landshut beauftragtes Labor.

Die Durchführung von Bodenuntersuchungen in Bereichen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans / Deckblatts vor Beginn und nach Abschluss der Bauarbeiten ist über den Inhalt des Bebauungsplans nicht regelbar. Sie kann allenfalls im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages vereinbart werden oder individuell im konkreten Verdachtsfall.

k) Der gutachterliche Vergleich, ob die Deckblatt-Änderung das PCB-Grundwasserproblem besser löst als der rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahre 2014 wird nicht zielführend sein. Der Bebauungsplan aus dem Jahr 2014 ist rechtskräftig und auf seiner Basis und auf Basis der darin enthaltenen Festsetzungen dürfte damit gebaut werden. Für die aktuelle Deckblatt-Änderung bietet das laufende Verfahren mit Beteiligung aller zuständigen Fachbehörden Gelegenheit zur Prüfung.

Im Übrigen dienen weder der Bebauungsplan noch das Deckblatt hierzu der Lösung des PCB-Grundwasserproblems. Dieses Problem ist außerhalb der Bauleitplanung zu lösen. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wird geprüft inwieweit die Planung zu unzumutbaren Beeinträchtigungen führt.

l) Das laufende Aufstellungsverfahren für das Deckblatt 1 zum Bebauungsplan 02-34 folgt den diesbezüglichen Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB). Ein Einfluss auf das Abstimmungsverhalten der Mitglieder des Stadtrats ist nicht möglich.

Bezüglich der Thematik der Wertminderung wird darauf hingewiesen, dass ein eventueller Einfluss auf den Verkehrswert der betroffenen Grundstücke durch einen Bebauungsplan für sich genommen kein Kriterium für die Abwägungserheblichkeit ist. Es kommt auf die zu erwartenden tatsächlichen Beeinträchtigungen an, wie z.B. eine etwaige Reduzierung des zulässigen

Maßes der baulichen Nutzung auf dem betroffenen Grundstück (BVerwG, Beschluss vom 09.02.1995, NVwZ 1995, 895).

8. Es werden Bedenken gegen Rechtmäßigkeit der Änderung des Bebauungsplanes im sogenannten beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geäußert.
Die gesetzlichen Vorgaben für die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes 02-34 durch Deckblatt 1 durch ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ sind gegeben. Die geplante Grundfläche aller geplanten Gebäude liegt zusammengenommen (mit GRZ 1 = ca. 4.199 m² und GRZ 2 = ca. 9.223 m²) deutlich unter der Höchstgrenze von 20.000 m². Die in den, in der Stellungnahme zitierten Paragraphen § 1 Abs. 6 Nr. 7a und § 2 Abs. 4 BauGB beziehen gerade nicht auf ein Verfahren der Innenentwicklung. Die Belange, die in einer formellen Umweltprüfung abzuarbeiten sind, bleiben auch in einem Verfahren der Innenentwicklung unverändert abwägungserheblich (hier: § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a), c), e), h) und i) BauGB). Es ergeben sich bei einem Verfahren der Innenentwicklung somit keine materiellen Änderungen gegenüber einem regulären Verfahren mit Umweltprüfung. Der § 13a BauGB schließt das Verfahren der Innenentwicklung nur bei Belangen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b) (Natura2000-Gebiete) aus.
9. Gegenüber der in der Zeit vom 16.07.2019 bis zum 23.08.2019 ausgelegten Planung wurde die Bebauungsdichte um rd. 13,3 % (um ca. 2.140 m² Geschoßfläche) reduziert. Im Nordosten des Geltungsbereiches (Baufelder 7 – 9) wurden die Gebäudehöhen zurückgenommen. Anstelle der hier geplanten Mehrfamilienhäuser mit 3 – 4 Vollgeschossen sollen nunmehr 11 Reihenhäuser mit 2 – 3 Vollgeschossen errichtet werden. Die Anzahl der wahrgenommenen Baukörper bleibt gleich: 9 Mehrfamilienhäuser (Baufelder 1 -6 und 10 – 12) sowie 3 Reihenhäuseranlagen (Baufelder 7 – 9). Zum Rand und damit nach außen wirksam gegenüber der Nachbarbebauung wirksam sind 3 Baukörper im Osten und ebenfalls 3 Baukörper im Westen des Baugebiets.
Die Wertung als „Kasernenbauweise“ stellt eine subjektive Betrachtungsweise dar, auf die keiner weiteren Abwägung bedarf.
Die Aufschüttung / Erhöhung des Baugeländes ergibt sich aus der Festsetzung der Unterkante der Sauberkeitsschicht auf 389,7 m ü.NN und den üblichen Anforderungen an die Bauwerkskonstruktion. Die Erhöhung wird zu den Rändern des Baugebiets zum Kreuzeckweg im Osten und zum Abzweig der Klötzlmüllerstraße im Westen als Übergang gestaltet. Ihre max. Höhe wird nach außen hin nur sehr untergeordnet in Erscheinung treten. Zumal auch innerhalb des Baugeländes alle Übergänge fließend ausgeführt werden.
Ob durch die Planung eine „grobe Verletzung der allgemeinen Grundlagen des guten Städtebaus“ grob verletzt werden, entzieht sich der Abwägung, da im Einspruch die Grundsätze nicht definiert werden.
Jede Bauleitplanung hat so zu erfolgen, dass negative Einflüsse auf die bestehende Nachbarschaft so weit wie möglich vermieden werden. Allgemein nachvollziehbar dürfte sein, dass jedwede Baumaßnahme zu einer Änderung des jeweiligen Umfeldes führt. Inwieweit diese Änderung negativ empfunden wird, stellt regelmäßig eine sehr subjektive Betrachtungsweise dar.
Die Feststellung der Wertigkeit eines Grundstücks liegt regelmäßig im Zuständigkeitsbereich der jeweiligen Eigentümer. Unbenommen hiervon ist eine mögliche Schadensersatzforderung gegenüber dem Verursacher.
Die Thematik der Wertminderung wurde bereits unter Punkt 7 abgehandelt.
10. Der durchgeführte Verfahrensschritt diene gerade der Ermittlung der Wünsche und Anregungen, und damit im weitesten Sinne der Interessen der Anwohner. Diese in die Planung einfließen zu lassen ohne ihre Kenntnis ist schlicht nicht möglich.
11. Die in der Zeit vom 16.07.2019 bis 23.08.2019 durchgeführte Beteiligung der Öffentlichkeit sollte gemäß § 3 Abs. 1 BauGB „möglichst frühzeitig“ erfolgen und „über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung“ unterrichten und informieren. Regelmäßig liegen zu diesem frühen Zeitpunkt noch nicht alle erforderlichen Gutachten vor. Im Nachgang zur angesprochenen

Beteiligung der Öffentlichkeit wurden, zum Teil bereits unter Berücksichtigung der aufgeworfenen Fragen und der geäußerten Bedenken und Anregungen, die folgenden Gutachten und gutachterlichen Berichte erstellt:

- Geotechnischer Bericht Nr. B1907247 vom 18.09.2019, Büro GeoPlan, Osterhofen
 - BMI-Standort Klötzlmüllerstraße 140, Landshut PCB-Bodensanierung, Projekt Nr.: 0027473 vom 18.11.2019, ERM GmbH Neu-Isenburg
 - Klötzlmüllerstraße 140 – Humantoxikologische Beurteilung des Restbelastungen mit Polychlorierten Biphenylen (PCB) im Hinblick auf die relevanten Wirkungspfade, vom Dezember 2019, Dr. Gerd Rippen, Göttingen
 - Änderung des Bebauungsplanes 02/34 durch Deckblatt 1, Numerisches Grundwassermodell, vom 09.12.2019, Dr. Blasy – Dr. Øverland, Eching a. Ammersee
 - Verkehrsuntersuchung Klötzlmüllerviertel in Landshut, vom 18. 09.2020, Projekta Ingenieurgesellschaft, Auerbach
 - Immissionsschutztechnisches Gutachten, Schallimmissionsschutz, Projekt-Nr. LA-2321-03 / 2321-03_E01 vom 19.01.2022 Hooch & Partner Sachverständige PartG mbH, Landshut (dieses Gutachten bezieht sich bereits auf die vorliegende, geänderte, reduzierte Planung)
12. Aufgrund des mit anderen kreisangehörigen Städten generellen, geringen Flächenpotentials im Gebiet der kreisfreien Stadt Landshut müssen sich alle größeren Baumaßnahmen, hier: Wohnungsbau, auf die zur Verfügung stehenden Flächen konzentrieren. Im (geänderten) Deckblatt wurde die Anzahl der möglichen Wohnungen reduziert und das Angebotsspektrum um 11 Reihenhäuser erweitert. Die Nachfrage und das darauf reagierende Angebot - oder auch umgekehrt - stellen einen fließenden Prozess dar, der sich mit einzelnen, herausgegriffenen Zahlen nicht belegen lässt, sondern auf langfristiger Marktbeobachtung beruht.
13. Dem seit Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes 2013 / 2014 in Art und Umfang geänderten Bedarf und der daraus resultierenden Nachfrage wird mit der Deckblatt-Änderung Rechnung getragen. Im Zeitraum von 2013 bis 2022 stieg die Einwohnerzahl der Stadt um 9.278 Personen oder ca. 14 % von 66.179 (2013) auf 75.457 (2022). Die aktuellen Bevölkerungsprognosen (Quelle: Bayer. Landesamt für Statistik) gehen für die Stadt Landshut von einem weiteren Zuwachs bis 2030 um 11.821 Personen gegenüber dem Wert 2013 oder ca. 18 % auf ca. 78.000 Personen aus und weiter bis 2030 um 14.621 Personen oder ca. 22 % auf dann 80.800 Einwohner. Die Stadt Landshut ist wie alle anderen Kommunen auch kein in sich geschlossener Organismus. Jede Bevölkerungsveränderung beinhaltet ganz unterschiedliche Faktoren wie die Wirtschaftskraft und damit Anziehungskraft einer Kommune, ihr Freizeitangebot, Todes- und Geburtenraten usw. usw. Es ist nicht möglich Landshut von einer derartigen Entwicklung abzukoppeln. Inwieweit innerhalb eines solchen Prozesses individuelle Interessen berücksichtigt werden (können) ist eine politische Frage. Diese lässt sich nicht im Rahmen der Bauleitplanung beantworten. Bauleitplanung ist immer Vorsorge- und Reaktionsplanung.
14. Ein Bebauungsplan regelt immer nur die bauliche Entwicklung der Flächen innerhalb seines Geltungsbereichs. Über den Bebauungsplan hinaus gehende Planungen für ein ganzes Stadtviertel sind im Rahmen der Bauleitplanung nur im Flächennutzungsplan möglich. Die hier geforderte Gesamtplanung des Viertels stellt dem gegenüber jedoch eine gesonderte Strukturplanung dar. Diese wäre nur außerhalb der Bauleitplanung möglich und separat durchzuführen. Die Entscheidung hierüber obliegt den politischen Gremien.
15. Zur Ermittlung des Bedarfs an zusätzlichen Plätzen in Kinderkrippen, Kindergärten und Schulen werden regelmäßig statische Kennwerte herangezogen. Zudem wurden für das gesamte Stadtgebiet in den letzten Jahren Schulbedarfs- und Kita-Bedarfspläne erstellt bzw. werden noch erstellt. Der diesbezügliche Bedarf wird in der Begründung wiedergegeben (siehe Ziffer 11.1). Er dient der planenden Kommune als Hinweis welche Einrichtungen u.U. zu erweitern sind und welche noch über ausreichende Kapazität verfügen. Pläne und eigene Gutachten hierzu werden generell nicht erstellt.

16. Aufgrund der notwendigen Anpassung des Geltungsbereichs an den des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 02-32 liegt die im Bebauungsplan Nr. 02-34 bisher nördlich des Kreuzeckweges festgesetzte Spielplatzfläche nicht mehr im Geltungsbereich des Deckblatts zum Bebauungsplan Nr. 02-34. Die Fläche ist in die Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan Nr. 02-32 integriert.

Die Ausweisung eines öffentlichen Spielplatzes ist eine freiwillige Aufgabe der Gemeinde. Bei öffentlichen Spielplätzen handelt es sich um öffentliche Einrichtungen der Gemeinden für die allgemeine Nutzung. Eine Verpflichtung zur Ausweisung eines öffentlichen Spielplatzes besteht nach Auskunft des Staatsministeriums des Innern, für Sport und Integration nicht. (sinngemäß aus Antwort des Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr im Einvernehmen mit dem Staatsministerium des Innern, für Sport und Integration auf die „Schriftliche Anfrage“ der Abgeordneten Kerstin Celina und Stephanie Schuhknecht, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, Drucksache Nr. 18/22476 des Bayer. Landtags vom 09.08.2022). Insoweit existiert gar kein gesetzlicher Rahmen an dem sich die Stadt Landshut bei der Ausweisung öffentlicher Spielplätze orientieren könnte. Die Notwendigkeit zur Errichtung und die erforderliche Größe privater Spielflächen richtet sich nach den Vorschriften der bayerischen Bauordnung (BayBO) in Verbindung mit den Maßgaben der Freiflächen- und Gestaltungssatzung der Stadt Landshut.

17. Das Baugelände war bis zur Aufgabe seiner industriellen Nutzung nahezu zu 100 % versiegelt. Dem gegenüber stellt die jetzige Planung eine erhebliche Verbesserung dar. Insgesamt wird durch mehrere Maßnahmen die Pufferfähigkeit für Niederschlagswasser gefördert wie durch die Festsetzung eines erhöhten Aufbaus bei der Dachbegrünung. Im Zuge der detaillierten Freiflächenplanung werden die Abflüsse für das Niederschlagswasser genau betrachtet und geprüft, wo ggfs. zusätzliche Maßnahme zur Rückhaltung, zum Abfluss oder zur Pufferung gegeben und/oder notwendig sind. Ziel wird sein, dem vorhandenen (Mischwasser-)Kanal kein Niederschlagswasser zuzuführen, was den Vorgaben der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) entspricht, die in § 15 Abs. 2 Ziffer 6 die Einleitung von Grund-, Quell- und Sickerwasser in die öffentliche Entwässerungsanlage verbietet. Das Deckblatt zum Bebauungsplan enthält ca. 3.742 m² private und ca. 1.260 m² öffentliche Grünflächen. Je 300 m² Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen. Auf den künftigen privaten Flächen sind folgerichtig 65 Bäume als „zu pflanzen“ festgesetzt. Zusätzlich sind im Bereich der öffentlichen Grünflächen, hier vor allem den Klötzlmühlbach begleitend, 19 Bäume zu pflanzen. Es darf davon ausgegangen werden, dass die im Bereich der privaten Freiflächen durch die übliche gärtnerische Gestaltung weitere Pflanzmaßnahmen, dann vorrangig durch Sträucher, erfolgen werden.


mit dem Schreiben vom 14.08.2019

siehe Anlage 20

Beschluss: 11 : 0

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

1. Dem seit Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes 2013 / 2014 in Art und Umfang geänderten Bedarf und der daraus resultierenden Nachfrage wird mit der Deckblatt-Änderung Rechnung getragen. Im Zeitraum von 2013 bis 2022 stieg die Einwohnerzahl der Stadt um 9.278 Personen oder ca. 14 % von 66.179 (2013) auf 75.457 (2022). Die aktuellen Bevölkerungsprognosen (Quelle: Bayer. Landesamt für Statistik) gehen für die Stadt Landshut von einem weiteren Zuwachs bis 2030 um 11.821 Personen gegenüber dem Wert 2013 oder ca. 18 % auf ca. 78.000 Personen aus und weiter bis 2030 um 14.621 Personen oder ca. 22 % auf dann 80.800 Einwohner. In Kombination mit dem vergleichsweise geringen

Flächenpotential der kreisfreien Stadt Landshut und der Verpflichtung zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden ist die angestrebte Verdichtung notwendig und vertretbar. Die im Einspruch monierten Tiefgaragenein- und -ausfahrten zum Kreuzeckweg hin wurden ganz aufgegeben und werden nicht mehr weiterverfolgt.

Der Kreuzeckweg kann und soll nicht als „Hauptzufahrtsstraße“ für das neue Baugebiet dienen. Die Hauptanbindung an das städtische Verkehrsnetz erfolgt über die ausreichend dimensionierte Klötzlmüllerstraße.

Die Auswirkungen des planungsbedingten steigenden künftigen Verkehrsaufkommens wurde in der „Verkehrsuntersuchung Klötzlmüllerviertel in Landshut“ vom 18.09.2020 der Projekta-Ingenieurgesellschaft, Auerbach und in einem „Immissionsschutztechnisches Gutachten, Schallimmissionsschutz, Projekt-Nr. LA-2321-03 / 2321-03_E01 vom 19.01.2022 durch das Büro Hooek & Partner Sachverständige PartG mbH, Landshut untersucht. Letzteres Gutachten bezieht sich bereits auf die vorliegende, geänderte, reduzierte Planung. Es kommt zu dem Ergebnis, dass lediglich an den Südseiten der geplanten Mehrfamilienhäuser (Baufelder 10 – 12), zur Klötzlmüllerstrasse hin, Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Diese sind durch eine entsprechende Grundrißorientierung in Kombination mit baulichen Maßnahmen durchführbar.

2. Die geplante Anzahl an Kfz-Stellplätzen richtet sich dabei i.d.R. nach der Stellplatzsatzung (StPIS) der Stadt Landshut vom 11.05.2015, zuletzt geändert durch Satzung vom 16.11.2020. Zusätzlich zu den Kfz-Stellplätzen werden den jeweiligen Mehrfamilienhäusern auch zugeordnete Fahrrad-Abstellflächen und -plätze geschaffen. Das Baugebiet ist gut an das Netz des ÖPNV angebunden. Die Innenstadt, alle Schulen, der Landshuter Hauptbahnhof und die weit- aus meisten sonstigen Infrastruktureinrichtungen sind wegen des ebenen Geländes gut auch mit dem Fahrrad erreichbar.

In der Sitzung vom 07.03.2024 hat der Bausenat daher einer Reduzierung der nach der Stellplatzsatzung nachzuweisenden KFZ-Stellplätze zugestimmt. Im Gegenzug wird die Anzahl der Fahrrad-Abstellplätze erhöht. Grundlage für die Reduzierung wird ein Mobilitätskonzept sein. Das Mobilitätskonzept beruht auf der vorliegenden Bauleitplanung, den örtlichen, infra-strukturellen Gegebenheiten im näheren und mittleren Umfeld sowie der topografischen Situation. Ziel des Konzeptes ist die Reduzierung des KFZ-Individualverkehrs, der von den künftigen Bewohnern des neuen Baugebietes ausgelöst werden wird und damit die Reduzierung der Anzahl sowohl der nach den geltenden Satzungen und Vorschriften nachzuweisenden KFZ-Stellplätze und auch der tatsächlich benötigten Stellplätze. Damit einher geht eine Akzeptanz- und Attraktivitätssteigerung hinsichtlich des ÖPNVs und des Fahrradverkehrs.

Im Wirkungsbereich des Mobilitätskonzeptes kommt es nach baulicher und organisatorischer Umsetzung der formulierten Maßnahmen für die bereits vorhandenen und die neu hinzu-ziehenden Anwohner zu einer Reduzierung durch Lärm und Staub, einer Reduzierung der Versiegelung der Bodenoberfläche, zu einer Verbesserung hinsichtlich der Versickerung von Niederschlägen und zu einer Abnahme der Gefährdung durch den KFZ-Verkehr. Die Anzahl der oberirdischen Stellplätze und die Ausdehnung der Tiefgaragen wird verkleinert. Die dadurch freiwerdenden Flächen tragen zu einer Verbesserung des Wohnumfeldes bei.

Ein Fehlverhalten der Nutzer - gleich welcher Einrichtung - lässt sich planerisch nicht fassen. Ob die neuen Bewohner die entstehenden Tiefgaragen oder die angebotenen sonstigen Stellplätze für Kfz und Fahrräder nutzen oder nicht entzieht sich dem Regelungsinhalt der Bauleitplanung.

Die neuen Tiefgaragen werden nach unten gegen aufsteigendes Grundwasser so- weit erforderlich und möglich gesichert. Wenn im Katastrophenfall das Stadtviertel, das gesamte Baugebiet und damit auch die neuen Tiefgaragen überflutet werden, wird das Wasser von oben in die Tiefgaragen eindringen. Bis zu einer gewissen Hochwasserhöhe wird die geplante Höhenlage des neuen Baugebietes Schutz bieten. Im Falle weiter steigenden Wassers werden die Tiefgaragen im Baugebiet volllaufen, wie allen anderen Tiefgaragen im vom Hochwasser betroffenen Gebiet auch. Ein 100 %-iger Schutz vor Naturkatastrophen ist nie und nirgends gegeben.

3. Die Tiefgaragenzufahrten im Kreuzeckweg werden wie bereits mehrfach geschrieben nicht mehr weiterverfolgt. Weite Teile des Kreuzeckweges sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und seines Deckblatts. Dadurch ist hier auch keine Regelungsmöglichkeit gegeben. Eine Regelungsmöglichkeit besteht über den Schulwegplan der Stadt Landshut und entsprechende verkehrsregelnde Maßnahmen.
4. Gegenüber der in der Zeit vom 16.07.2019 bis 23.08.2019 ausgelegten Planung wurde die Bebauungsdichte um rd. 13,3 % (= ca. 2.140 m² Geschoßfläche) reduziert. Im Nordosten des Geltungsbereiches (Baufelder 7 – 9) wurden die Gebäudehöhen zurückgenommen. Anstelle der hier bisher geplanten Mehrfamilienhäuser mit 3 -4 Vollgeschossen sollen nunmehr Reihenhäuser mit 2 – 3 Vollgeschossen errichtet werden. Die geplante Bebauungsdichte folgt der oben erwähnten Befriedigung der prognostizierten Nachfrage nach Wohnraum. Wie ebenfalls bereits mehrfach erwähnt liegt ein Immissionsschutztechnisches Gutachten inzwischen vor.
5. Die Auswirkungen der geplanten Tiefgaragen auf das Grundwasser und den Grundwasserstrom wurden im „Numerischen Grundwassermodell“ von Dr. Blasy – Dr. Øverland vom 09.12.2019 untersucht. Darin wurde der Einfluss der geplanten Tiefgaragen auf die Grundwasserströmung und einen möglichen Aufstau betrachtet und festgestellt, dass die beiden Tiefgaragenkomplexe „keine Abhilfemaßnahmen zur weiteren Verminderung der Auswirkungen“ erforderlich machen“. Die sich aus den Berechnungen im genannten Gutachten ergebenden Auswirkungen bewegen sich im Bereich weniger Zentimeter. Ein Bodengutachten wurde erstellt und liegt als „Geotechnischer Bericht Nr. B1907247“ vom 18.09.2019 (Verfasser: GeoPlan, Osterhofen) vor.
Die Notwendigkeit zur Durchführung eines Beweissicherungsverfahrens ergibt sich aus der jeweils gewählten Konstruktionsweise und damit zusammenhängend aus der Schwere des Eingriffs in den Baugrund. Sie liegt im Zuständigkeitsbereich des jeweiligen Bauherrn. Dem allgemein gültigen Verursacherprinzip folgend haftet der Bauherr oder die von ihm beauftragte ausführende Firma für durch seine Baumaßnahme verursachte Schäden an benachbarten Gebäuden.
Die geforderten Grundwasser- Messstellen wurden im Zusammenhang mit dem Grundwassermonitoring eingerichtet.
6. Das Baugelände war bis zur Aufgabe seiner industriellen Nutzung nahezu zu 100 % versiegelt. Dem gegenüber stellt die jetzige Planung eine erhebliche Verbesserung dar. Insgesamt wird durch mehrere Maßnahmen die Pufferfähigkeit für Niederschlagswasser gefördert, wie durch die Festsetzung eines erhöhten Aufbaus bei der Dachbegrünung. Im Zuge der detaillierten Freiflächenplanung werden die Abflüsse für das Niederschlagswasser genau betrachtet und geprüft, wo ggfs. zusätzliche Maßnahme zur Rückhaltung, zum Abfluss oder zur Pufferung gegeben und/oder notwendig sind. Ziel wird sein, dem vorhandenen (Mischwasser-)Kanal kein Niederschlagswasser zuzuführen, was den Vorgaben der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) entspricht, die in § 15 Abs. 2 Ziffer 6 die Einleitung von Grund-Quell- und Sickerwasser in die öffentliche Entwässerungsanlage verbietet.
7. Wie vom Amt für Umwelt, Klima- und Naturschutz, SG Umweltschutz angegeben erfolgte die Sanierung der Altlasten innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans und damit auch des Deckblatts auf der Grundlage des Sanierungsplans vom 23.11.2012.
Im Auftrag des Rechtsnachfolgers des die Altlasten verursachenden Unternehmens wurde – zeitlich gesehen nach der Unterrichtung der Öffentlichkeit und der von der Planung berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vom 16.07.2019 – einschl. 23.08.2019 – der Bericht 0027473 vom 18.11.2019, Verfasser ERM GmbH, Neu-Isenburg, bezüglich der PCB Bodensanierung vorgelegt. Darin sind unter Ziffer 5, Seite 12, eine „Zusammenfassende Bewertung und Empfehlungen“ enthalten.
„Durch die Sanierungsmaßnahmen wurde etwa 99,8 % der im Boden vorhandenen PCB-Masse erfolgreich entfernt. Die verbliebenen 0,2 % an PCB-Masse (ca. 2,5 kg) liegen zu rund 90 % in Bodenhorizonten der gesättigten Bodenzone unterhalb des Referenzniveaus von

389,7 m Ü. NN vor. Der Sanierungszielwert für das Bodenmaterial von 10 mg/kg ist hier eingehalten.

Oberhalb des Referenzniveaus von 389,7 m ü. NN verbleiben lediglich an der westlichen Grundstücksgrenze noch etwa 0,22 kg an PCB, was etwa 0,02 % der PCB-Ausgangsmasse darstellt. Diese Boden-Restbelastung in ca. 0,6 m unter Gelände ist gegenwärtig sowie bei der geplanten zukünftigen Nutzung durch die Tiefenlage sowie einen dort errichteten Zaun unzugänglich. Vor diesem Hintergrund ist eine Gefährdung für die Wirkungspfade Boden – Mensch (direkter Kontakt) und Boden – Nutzpflanze dauerhaft unterbunden. Der Wirkungspfad Boden – Grundwasser wird durch den geringen Querschnitt der Restbelastung, den nicht vorhandenen Grundwasseranschluss sowie die relativ geringe PCB-Restmasse von 0,22 kg als nicht signifikant bewertet.

Ein Aushub der Restbelastung wäre mit erheblichen technischen Sicherungsmaßnahmen der Böschung bzw. der Gebäude auf dem Nachbargrundstück verbunden. Dieser Aufwand wäre ... aus den o.g. Umständen nicht verhältnismäßig.

Die Bodensanierung ist ... erfolgreich abgeschlossen. Die primäre Quelle ist zu 99,8 % entfernt worden.“ Weitere Sanierungsmaßnahmen werden von den Gutachtern nicht für erforderlich gehalten.

In der Sitzung des Bau- und des Umweltsenates am 24.10.2023 wurde bereits die Grundzüge einer einzurichtenden Grundwassersicherung dargestellt. Zwischenzeitlich liegt ein „Konzept zur Sicherung des Grundwasserabstroms nach abgeschlossener PCB-Bodensanierung“, erstellt durch das Ing.-Büro PGA Planung Gutachten Analytik GmbH, vor. Das Konzept kommt zusammenfassend auf folgendes Ergebnis:

„Auf dem ehem. Betriebsgelände der [...] in Landshut, Klötzlmüllerstraße 140, wurde bis Juli 2018 die quellenorientierte Bodensanierung einer PCB-Altlast durchgeführt. Die Verunreinigung geht auf den Vornutzer des Grundstücks, der [...] und dort im Wesentlichen auf einen Brand im Jahr 1960 zurück, nach dem PCB-belastetes Material auf einem Teil des Grundstücks, Flurstück 2329, aufgefüllt wurde. Nach erfolgter Bodensanierung wurden abschließend weitere Untersuchungen des Bodens und des Grundwassers durchgeführt, die auch das westlich angrenzende Grundstück Klötzlmüllerstraße 148 mit einbezogen hat. Ziel der Untersuchungen war die abschließende Gefährdungsabschätzung für alle relevanten Wirkungspfade und Schlussfolgerung, ob die Bodensanierung abgeschlossen ist, oder weitere Maßnahmen nach §2 Abs. 7 oder Abs. 8 BBodSchG und im Sinne § 4 Abs. 3 BBodSchG notwendig sind. Bei der Bodensanierung durch Aushub wurden 1.105 kg an PCB entfernt. Die verbliebene Restbelastung lässt sich mit rund 4 kg abschätzen. Daraus ergibt sich eine rechnerische Effizienz der Bodensanierung von rund 99,6 %. Die Untersuchungen bestätigen insgesamt, dass die Sanierungsziele des genehmigten Sanierungsplanes für den Boden vom 23.11.2012 in hinreichenden Maß erfüllt sind. Die Bodensanierung wird damit als erfolgreich abgeschlossen bewertet.“

Die auf dem Nachbargrundstück Klötzlmüllerstraße 148 detektierte punktuelle Restbelastung wurde im Mai und Juni 2022 durch Bodenaustausch entfernt.

Auf dem [...] -Gelände überschreiten im quartären und im tertiären Grundwasserleiter die PCB-Konzentrationen den Stufe-1-Wert. Nach der Beprobung des quartären Grundwasserleiters vom 27.03.2023 übersteigt nur noch ein Messwert geringfügig (0,57 µg/l) den Stufe-2-Wert. D.h., es liegt eine Grundwasserverunreinigung vor, die weitestgehend unter dem Stufe-2-Wert bzw. der Bestimmungsgrenze liegt. Insgesamt zeigt sich ein abnehmender Trend der Grundwasserkonzentrationen. Die PCB-Fahne mit Konzentrationen über dem Stufe-1-Wert (0,05 µg/l) erstreckt sich im quartären Grundwasserleiter ausgehend von der Quelle mit einer Breite von rund 65 m bis etwa 350 m in den Abstrom des BMI-Geländes. Belastbare Daten über die Länge der Schadstofffahne im tertiären Grundwasserleiter sind nicht vorhanden. Jedoch ist im Vergleich zum quartären Grundwasserleiter die Durchlässigkeit um den Faktor 60 niedriger und die Fracht um den Faktor 10 geringer. Es ist daher naheliegend, dass die Fahnenlänge im tertiären Grundwasserleiter erheblich kürzer sein muss als die Fahne im Quartär.“

Das Wasserwirtschaftsamt hat dem Konzept im Prinzip zugestimmt. Folgende Punkte sind noch offen:

- Messungen im tertiären Grundwasserleiters:

Diese müssen zwingend noch in das Konzept aufgenommen werden.

- Restbelastungen auf der Westseite des Grundstücks:

Das Nachbargrundstück wurde im Jahr 2021 saniert. Die Belastungen dort waren konzentriert im Randbereich zwischen Hausnummer 140 und 148 zu finden. Bei der damaligen Sanierung wurde festgestellt, dass sich Reste der Belastungen noch in den Randbereich der Hausnummer 140 ziehen. Diese müssen noch entfernt werden. Da aber ohnehin Bau- und Aushubarbeiten stattfinden müssen, kann dies ohne größeren Aufwand erfolgen. Zu klären ist hier nur noch die Frage, ob die Aushubmaßnahme von den jetzigen Eigentümern oder den vergangenen Eigentümern durchgeführt wird.

- Monitoring:

Auch wenn nach dem Sicherungszeitraum von 4 Jahren keine Maßnahmen zur Schadstoffreduzierung mehr erfolgen werden, ist dennoch weiterhin ein Monitoring durchzuführen. Bereits im vergangenen Gutachten des Büros ERM, indem die Verhältnismäßigkeit der Maßnahmen abgewogen wurde, ist ein Monitoring empfohlen worden. Zu klären ist hier nur noch die Frage, ob das Monitoring von den jetzigen Eigentümern oder den vergangenen Eigentümern durchgeführt wird.

Bereits zur Sitzung vom 24.10.2023 wurden zur grundsätzlichen Bebaubarkeit des Grundstücks Stellungnahmen vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten sowie vom Gesundheitsamt eingeholt. Beiden Fachstellen sehen eine Wohnnutzung als unproblematisch an.

- Wirkpfad Boden-Nutzpflanze

Zweck des BBodSchG ist die nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen. Bei stofflichen Belastungen landwirtschaftlich genutzter Böden geht es primär um eine mögliche Beeinträchtigung der Nutzungsfunktion als Standort für landwirtschaftliche Nutzung. Gleiches gilt entsprechend für gartenbauliche Nutzungen.

Bei der Gefährdungsabschätzung des Pfades Boden-Nutzpflanze sind folgende Punkte zu klären:

Welche Gefahren gehen im konkreten Fall von den im Boden vorhandenen Schadstoffen für Nahrungs- und Futterpflanzen aus? Wie sind diese Gefahren zu beurteilen? Welche Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen können auf kontaminierten Flächen im Vorfeld technischer Maßnahmen zum Schutz der darauf wachsenden Nutzpflanzen ergriffen werden?

Die fachliche Bewertung obliegt dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten.

- Wirkpfad Boden-Mensch

Ein Kontakt mit dem Boden kann durch die alltägliche Nutzung wie Sport, Spielen, Wohnen und Arbeiten stattfinden. Dabei steht beim Wirkungspfad Boden-Mensch (direkter Kontakt) die orale Aufnahme insbesondere bei Kleinkindern auf Kinderspielflächen, Wohngebieten sowie Park- und Freizeitanlagen, und die inhalative Aufnahme von aufgewirbelten Bodenpartikeln vor allem bei Erwachsenen auf Industrie- und Gewerbegrundstücken im Vordergrund.

Die fachliche Bewertung obliegt dem Gesundheitsamt.

- Gefährdungsbeurteilung

Ob tatsächliche eine Gefährdung vorliegt, hängt ganz wesentlich davon ab, wie große der Abstand zwischen Belastungen und Oberfläche ist. Der Gesetzgeber hat daher pauschalisierte Werte zur Gefährdungsbeurteilung in der Bundesbodenschutzverordnung festgelegt.

Im vorliegenden Altlastenfall wurde bereits der Oberboden mit einer Mächtigkeit von bis zu 3 Metern flächig auf dem Grundstück abgetragen. Auffüllungen bis zum ursprünglichen Geländeniveau erfolgen im Rahmen der Baumaßnahmen. Damit ist eine „saubere“ Deckschicht von rund 3 Metern vorhanden.

Die Mindestabstände werden daher im Fall des Wirkpfads Boden-Mensch um das 10-fache überschritten, die des Wirkpfads Boden Nutzpflanze um das 5-fache.

Entsprechende positive Stellungnahmen der beiden Fachbehörden liegen vor.

Es wird gefordert:

a) Die ursprünglichen Sanierungsmaßnahmen vor einer Bebauung abzuschließen und alle Sanierungsmöglichkeiten auszuschöpfen. Eine evt. vorliegende Unverhältnismäßigkeit sei durch unabhängige Gutachten zu belegen. Die erwähnten und vorliegenden Gutachten bestätigen bereits, dass im Rahmen der Verhältnismäßigkeit alles Mögliche getan und veranlasst wurde. Weitere Sanierungsmaßnahmen würden keine signifikante Verbesserung bringen. Es kann beim Grundwassermonitoring wegen der verbliebenen Restbelastung und dem dadurch

veranlassten Erlass der Allgemeinverfügung nur noch darum gehen, zum einen die Entwicklung zu beobachten, rechtzeitig und umfassend zu dokumentieren und zum baldigst möglichen Zeitpunkt die Allgemeinverfügung aufzuheben.

b) Der Nachweis, ab welcher Höhenkote (389,7 m ü.NN) keine signifikanten grundwassergefährdenden Altlasten mehr vorliegen, ist im entsprechenden Gutachten vom 18.11.2019 enthalten. Dieser Kote folgt die Festsetzung der Höhenlage eben der - künftigen – Sauberkeitsschicht.

c) Grundsätzlich werden alle Gutachten, die im Zusammenhang mit der Altlastensanierung erstellt wurden und falls notwendig künftig noch erstellt werden vom Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz bewertet.

Inwieweit das Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz, SG Umweltschutz, dass angesprochene Gutachten durch Beauftragung eines weiteren Gutachtens verifizieren lässt, liegt in der Entscheidungsbefugnis der Behörde.

d) Das Wasserwirtschaftsamt Landshut ist als Fachbehörde eng in die gesamten Vorgänge eingebunden und verfügt amtsintern über den erforderlichen Sachverstand zur Beurteilung der Notwendigkeit ergänzender Gutachten.

e) Grundsätzlich richtet sich bei allen Bauvorhaben die Zulässigkeit zur Verwendung von Baustoffen nach den jeweils geltenden diesbezüglichen technischen Vorschriften und Regelungen, insbesondere der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) die Schutz bieten soll vor aus ortsfesten Anlagen (z.B. Keller, Fundamente, Tiefgaragen u.ä.) freigesetzten wassergefährdenden Stoffen.

Eine Mobilisierung des im Boden verbliebenen Rest-PCBs kann zunächst durch das Bewegen von Aushubmaterial erfolgen. Dies berücksichtigend bestimmt die Planung bereits die Unterkante der Sauberkeitsschicht. Bis zu diesem Tiefenhorizont wurde die Bodensanierung durchgeführt. Eine weitere Möglichkeit der Mobilisierung besteht durch den Grundwassereintrag und –transport. Wenn im Grundwasser gebaut wird, ist hierfür eine Genehmigung erforderlich. Dies geschieht durch stellen eines Wasserrechtsantrags. Die Fachbehörde prüft dann eigenständig, ob zum Nachweis der Unbedenklichkeit weiterführende Gutachten erforderlich und vorzulegen sind.

f) Die Höhenlage für die Unterkante der Sauberkeitsschicht wurde auf 389,7 m ü.NN bestimmt. Um diese Sauberkeitsschicht herzustellen werden die Aushubarbeiten diese Höhenkote nur minimal um wenige Zentimeter unterschreiten.

Der mittlere im Geotechnischen Bericht vom 18.09.2019) angegebene Grundwasserspiegel liegt bei 389,5 m ü. NN, der höchste GW-Stand bei 391,5 m ü.NN (inkl. 50 cm Sicherheitszuschlag). Normale Grundwasserverhältnisse voraussetzend, sollte es damit im Rahmen der Erdarbeiten zu keinen Eingriffen in das Grundwasser kommen.

Sollte das Grundwasser während der Bauarbeiten aufgrund heftiger Niederschläge vorübergehend ansteigen, werden die entsprechenden Arbeiten für diesen Zeitraum unterbrochen.

g) Das Bayerische Landesamt für Umwelt (LfU) führt nach Art. 3 Abs. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) das sogenannte Altlastenkataster. Über die Entlassung einer Fläche aus diesem Verzeichnis entscheidet die Kreisverwaltungsbehörde, im vorliegenden Fall das Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz der kreisfreien Stadt Landshut.

h) Die im Zusammenhang mit der Bauleitplanung erstellten Gutachten sind als Verfahrensunterlagen Bestandteil der Planungen und somit im Zeitraum der öffentlichen Auslegung für jedermann einsehbar. Die Gutachten enthalten an ihrem Ende eine kurze allgemeinverständliche Zusammenfassung.

i) Die in der Zeit vom 16.07.2019 bis 23.08.2019 durchgeführte Beteiligung der Öffentlichkeit stellt nur einen von mehreren Verfahrensschritten bei der Aufstellung von Bebauungsplänen dar. Vorrangig dient die gem. § 3 Abs.1 BauGB durchgeführte Beteiligung der Information der Bürger und im Rückfluss auch der Planungsbehörde.

Während aller Beteiligungszeiträume steht es jedermann frei sich durch Einsichtnahme in die Akten Kenntnis der Planung und der einschlägigen Gutachten zu verschaffen.

Das Baugesetzbuch (BauGB) schreibt in § 3 Abs.2 die formelle öffentliche Auslegung für die Dauer eines Monats vor. Dieser Zeitraum ist als Regelzeitraum anzusehen. Es steht im Ermessen des Amtes für Stadtentwicklung und Stadtplanung der Stadt Landshut diesen Zeitraum zu verlängern.

j) Die Untersuchung des Grundwassers der Anwohner wurde erstmals 2019 vorgenommen und wird alle 2 Jahre wiederholt. Die letzte Probenentnahme erfolgte im August 2023. Die Entnahmen werden von Mitarbeitern der Stadt Landshut vorgenommen. Die Untersuchung der Proben geschieht durch ein von der Stadt Landshut beauftragtes Labor.

Die Durchführung von Bodenuntersuchungen in Bereichen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans / Deckblatts vor Beginn und nach Abschluss der Bauarbeiten ist über den Inhalt des Bebauungsplans nicht regelbar. Sie kann allenfalls im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages vereinbart werden oder individuell im konkreten Verdachtsfall.

k) Der gutachterliche Vergleich, ob die Deckblatt-Änderung das PCB-Grundwasserproblem besser löst als der rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahre 2014 wird nicht zielführend sein. Der Bebauungsplan aus dem Jahr 2014 ist rechtskräftig und auf seiner Basis und auf Basis der darin enthaltenen Festsetzungen dürfte damit gebaut werden. Für die aktuelle Deckblatt-Änderung bietet das laufende Verfahren mit Beteiligung aller zuständigen Fachbehörden Gelegenheit zur Prüfung.

Im Übrigen dienen weder der Bebauungsplan noch das Deckblatt hierzu der Lösung des PCB-Grundwasserproblems. Dieses Problem ist außerhalb der Bauleitplanung zu lösen. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wird geprüft inwieweit die Planung zu unzumutbaren Beeinträchtigungen führt.

l) Das laufende Aufstellungsverfahren für das Deckblatt 1 zum Bebauungsplan 02-34 folgt den diesbezüglichen Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB). Ein Einfluss auf das Abstimmungsverhalten der Mitglieder des Stadtrats ist nicht möglich.

Bezüglich der Thematik der Wertminderung wird darauf hingewiesen, dass ein eventueller Einfluss auf den Verkehrswert der betroffenen Grundstücke durch einen Bebauungsplan für sich genommen kein Kriterium für die Abwägungserheblichkeit ist. Es kommt auf die zu erwartenden tatsächlichen Beeinträchtigungen an, wie z.B. eine etwaige Reduzierung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung auf dem betroffenen Grundstück (BVerwG, Beschluss vom 09.02.1995, NVwZ 1995, 895).

8. Es werden Bedenken gegen Rechtmäßigkeit der Änderung des Bebauungsplanes im sogenannten beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geäußert.

Die gesetzlichen Vorgaben für die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes 02-34 durch Deckblatt 1 durch ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ sind gegeben. Die geplante Grundfläche aller geplanten Gebäude liegt zusammengenommen (mit GRZ 1 = ca. 4.199 m² und GRZ 2 = ca. 9.223 m²) deutlich unter der Höchstgrenze von 20.000 m². Die in den, in der Stellungnahme zitierten Paragraphen § 1 Abs. 6 Nr. 7a und § 2 Abs. 4 BauGB beziehen gerade nicht auf ein Verfahren der Innenentwicklung. Die Belange, die in einer formellen Umweltprüfung abzuarbeiten sind, bleiben auch in einem Verfahren der Innenentwicklung unverändert abwägungserheblich (hier: § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a), c), e), h) und i) BauGB). Es ergeben sich bei einem Verfahren der Innenentwicklung somit keine materiellen Änderungen gegenüber einem regulären Verfahren mit Umweltprüfung. Der § 13a BauGB schließt das Verfahren der Innenentwicklung nur bei Belangen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b) (Natura2000-Gebiete) aus.

9. Gegenüber der in der Zeit vom 16.07.2019 bis zum 23.08.2019 ausgelegten Planung wurde die Bebauungsdichte um rd. 13,3 % (um ca. 2.140 m² Geschoßfläche) reduziert. Im Nordosten des Geltungsbereiches (Baufelder 7 – 9) wurden die Gebäudehöhen zurückgenommen. Anstelle der hier geplanten Mehrfamilienhäuser mit 3 – 4 Vollgeschossen sollen nunmehr 11 Reihenhäuser mit 2 – 3 Vollgeschossen errichtet werden. Die Anzahl der wahrgenommenen Baukörper bleibt gleich: 9 Mehrfamilienhäuser (Baufelder 1 -6 und 10 – 12) sowie 3 Reihenhäuseranlagen (Baufelder 7 – 9). Zum Rand und damit nach außen wirksam gegenüber der Nachbarbebauung wirksam sind 3 Baukörper im Osten und ebenfalls 3 Baukörper im Westen des Baugebiets.

Die Wertung als „Kasernenbauweise“ stellt eine subjektive Betrachtungsweise dar, auf die keiner weiteren Abwägung bedarf.

Die Aufschüttung / Erhöhung des Baugeländes ergibt sich aus der Festsetzung der Unterkante der Sauberkeitsschicht auf 389,7 m ü.NN und den üblichen Anforderungen an die Bauwerkskonstruktion. Die Erhöhung wird zu den Rändern des Baugebiets zum Kreuzeckweg im Osten und zum Abzweig der Klötzlmüllerstraße im Westen als Übergang gestaltet. Ihre max. Höhe wird nach außen hin nur sehr untergeordnet in Erscheinung treten. Zumal auch innerhalb des Baugeländes alle Übergänge fließend ausgeführt werden.

Ob durch die Planung eine „grobe Verletzung der allgemeinen Grundlagen des guten Städtebaus“ grob verletzt werden, entzieht sich der Abwägung, da im Einspruch die Grundsätze nicht definiert werden.

Jede Bauleitplanung hat so zu erfolgen, dass negative Einflüsse auf die bestehende Nachbarschaft so weit wie möglich vermieden werden. Allgemein nachvollziehbar dürfte sein, dass jedwede Baumaßnahme zu einer Änderung des jeweiligen Umfeldes führt. Inwieweit diese Änderung negativ empfunden wird, stellt regelmäßig eine sehr subjektive Betrachtungsweise dar.

Die Feststellung der Wertigkeit eines Grundstücks liegt regelmäßig im Zuständigkeitsbereich der jeweiligen Eigentümer. Unbenommen hiervon ist eine mögliche Schadensersatzforderung gegenüber dem Verursacher.

Die Thematik der Wertminderung wurde bereits unter Punkt 7 abgehandelt.

10. Der durchgeführte Verfahrensschritt diene gerade der Ermittlung der Wünsche und Anregungen, und damit im weitesten Sinne der Interessen der Anwohner. Diese in die Planung einfließen zu lassen ohne ihre Kenntnis ist schlicht nicht möglich.
11. Die in der Zeit vom 16.07.2019 bis 23.08.2019 durchgeführte Beteiligung der Öffentlichkeit sollte gemäß § 3 Abs. 1 BauGB „möglichst frühzeitig“ erfolgen und „über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung“ unterrichten und informieren. Regelmäßig liegen zu diesem frühen Zeitpunkt noch nicht alle erforderlichen Gutachten vor. Im Nachgang zur angesprochenen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden, zum Teil bereits unter Berücksichtigung der aufgeworfenen Fragen und der geäußerten Bedenken und Anregungen, die folgenden Gutachten und gutachterlichen Berichte erstellt:
 - Geotechnischer Bericht Nr. B1907247 vom 18.09.2019, Büro GeoPlan, Osterhofen
 - BMI-Standort Klötzlmüllerstraße 140, Landshut PCB-Bodensanierung, Projekt Nr.: 0027473 vom 18.11.2019, ERM GmbH Neu-Isenburg
 - Klötzlmüllerstraße 140 – Humantoxikologische Beurteilung des Restbelastungen mit Polychlorierten Biphenylen (PCB) im Hinblick auf die relevanten Wirkungspfade, vom Dezember 2019, Dr. Gerd Rippen, Göttingen
 - Änderung des Bebauungsplanes 02/34 durch Deckblatt 1, Numerisches Grundwassermodell, vom 09.12.2019, Dr. Blasy – Dr. Øverland, Eching a. Ammersee
 - Verkehrsuntersuchung Klötzlmüllerviertel in Landshut, vom 18. 09.2020, Projekta Ingenieurgesellschaft, Auerbach
 - Immissionsschutztechnisches Gutachten, Schallimmissionsschutz, Projekt-Nr. LA-2321-03 / 2321-03_E01 vom 19.01.2022 Hooch & Partner Sachverständige PartG mbH, Landshut (dieses Gutachten bezieht sich bereits auf die vorliegende, geänderte, reduzierte Planung)
12. Aufgrund des mit anderen kreisangehörigen Städten generellen, geringen Flächenpotentials im Gebiet der kreisfreien Stadt Landshut müssen sich alle größeren Baumaßnahmen, hier: Wohnungsbau, auf die zur Verfügung stehenden Flächen konzentrieren. Im (geänderten) Deckblatt wurde die Anzahl der möglichen Wohnungen reduziert und das Angebotspektrum um 11 Reihenhäuser erweitert. Die Nachfrage und das darauf reagierende Angebot - oder auch umgekehrt - stellen einen fließenden Prozess dar, der sich mit einzelnen, herausgegriffenen Zahlen nicht belegen lässt, sondern auf langfristiger Marktbeobachtung beruht.
13. Dem seit Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes 2013 / 2014 in Art und Umfang geänderten Bedarf und der daraus resultierenden Nachfrage wird mit der Deckblatt-Änderung Rechnung getragen. Im Zeitraum von 2013 bis 2022 stieg die Einwohnerzahl der Stadt um 9.278 Personen oder ca. 14 % von 66.179 (2013) auf 75.457 (2022). Die aktuellen

Bevölkerungsprognosen (Quelle: Bayer. Landesamt für Statistik) gehen für die Stadt Landshut von einem weiteren Zuwachs bis 2030 um 11.821 Personen gegenüber dem Wert 2013 oder ca. 18 % auf ca. 78.000 Personen aus und weiter bis 2030 um 14.621 Personen oder ca. 22 % auf dann 80.800 Einwohner. Die Stadt Landshut ist wie alle anderen Kommunen auch kein in sich geschlossener Organismus. Jede Bevölkerungsveränderung beinhaltet ganz unterschiedliche Faktoren wie die Wirtschaftskraft und damit Anziehungskraft einer Kommune, ihr Freizeitangebot, Todes- und Geburtenraten usw. usw. Es ist nicht möglich Landshut von einer derartigen Entwicklung abzukoppeln. Inwieweit innerhalb eines solchen Prozesses individuelle Interessen berücksichtigt werden (können) ist eine politische Frage. Diese lässt sich nicht im Rahmen der Bauleitplanung beantworten. Bauleitplanung ist immer Vorsorge- und Reaktionsplanung.

14. Ein Bebauungsplan regelt immer nur die bauliche Entwicklung der Flächen innerhalb seines Geltungsbereichs. Über den Bebauungsplan hinaus gehende Planungen für ein ganzes Stadtviertel sind im Rahmen der Bauleitplanung nur im Flächennutzungsplan möglich. Die hier geforderte Gesamtplanung des Viertels stellt dem gegenüber jedoch eine gesonderte Strukturplanung dar. Diese wäre nur außerhalb der Bauleitplanung möglich und separat durchzuführen. Die Entscheidung hierüber obliegt den politischen Gremien.
15. Zur Ermittlung des Bedarfs an zusätzlichen Plätzen in Kinderkrippen, Kindergärten und Schulen werden regelmäßig statische Kennwerte herangezogen. Zudem wurden für das gesamte Stadtgebiet in den letzten Jahren Schulbedarfs- und Kita-Bedarfspläne erstellt bzw. werden noch erstellt. Der diesbezügliche Bedarf wird in der Begründung wiedergegeben (siehe Ziffer 11.1). Er dient der planenden Kommune als Hinweis welche Einrichtungen u.U. zu erweitern sind und welche noch über ausreichende Kapazität verfügen. Pläne und eigene Gutachten hierzu werden generell nicht erstellt.
16. Aufgrund der notwendigen Anpassung des Geltungsbereichs an den des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 02-32 liegt die im Bebauungsplan Nr. 02-34 bisher nördlich des Kreuzeckweges festgesetzte Spielplatzfläche nicht mehr im Geltungsbereich des Deckblatts zum Bebauungsplan Nr. 02-34. Die Fläche ist in die Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan Nr. 02-32 integriert.
Die Ausweisung eines öffentlichen Spielplatzes ist eine freiwillige Aufgabe der Gemeinde. Bei öffentlichen Spielplätzen handelt es sich um öffentliche Einrichtungen der Gemeinden für die allgemeine Nutzung. Eine Verpflichtung zur Ausweisung eines öffentlichen Spielplatzes besteht nach Auskunft des Staatsministeriums des Innern, für Sport und Integration nicht. (sinngemäß aus Antwort des Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr im Einvernehmen mit dem Staatsministerium des Innern, für Sport und Integration auf die „Schriftliche Anfrage“ der Abgeordneten Kerstin Celina und Stephanie Schuhknecht, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, Drucksache Nr. 18/22476 des Bayer. Landtags vom 09.08.2022). Insoweit existiert gar kein gesetzlicher Rahmen an dem sich die Stadt Landshut bei der Ausweisung öffentlicher Spielplätze orientieren könnte. Die Notwendigkeit zur Errichtung und die erforderliche Größe privater Spielflächen richtet sich nach den Vorschriften der bayerischen Bauordnung (BayBO) in Verbindung mit den Maßgaben der Freiflächen- und Gestaltungssatzung der Stadt Landshut.
17. Das Baugebiet war bis zur Aufgabe seiner industriellen Nutzung nahezu zu 100 % versiegelt. Dem gegenüber stellt die jetzige Planung eine erhebliche Verbesserung dar. Insgesamt wird durch mehrere Maßnahmen die Pufferfähigkeit für Niederschlagswasser gefördert wie durch die Festsetzung eines erhöhten Aufbaus bei der Dachbegrünung. Im Zuge der detaillierten Freiflächenplanung werden die Abflüsse für das Niederschlagswasser genau betrachtet und geprüft, wo ggfs. zusätzliche Maßnahme zur Rückhaltung, zum Abfluss oder zur Pufferung gegeben und/oder notwendig sind. Ziel wird sein, dem vorhandenen (Mischwasser-)Kanal kein Niederschlagswasser zuzuführen, was den Vorgaben der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) entspricht, die in § 15 Abs. 2 Ziffer 6 die Einleitung von Grund-, Quell- und Sickerwasser in die öffentliche Entwässerungsanlage verbietet. Das Deckblatt zum Bebauungsplan enthält ca. 3.742 m² private und ca. 1.260 m² öffentliche Grünflächen. Je 300 m²

Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen. Auf den künftigen privaten Flächen sind folgerichtig 65 Bäume als „zu pflanzen“ festgesetzt. Zusätzlich sind im Bereich der öffentlichen Grünflächen, hier vor allem den Klötzlmühlbach begleitend, 19 Bäume zu pflanzen. Es darf davon ausgegangen werden, dass die im Bereich der privaten Freiflächen durch die übliche gärtnerische Gestaltung weitere Pflanzmaßnahmen, dann vorrangig durch Sträucher, erfolgen werden.


mit dem Schreiben vom 14.08.2019

siehe Anlage 21

Beschluss: 11 : 0

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

1. Dem seit Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes 2013 / 2014 in Art und Umfang geänderten Bedarf und der daraus resultierenden Nachfrage wird mit der Deckblatt-Änderung Rechnung getragen. Im Zeitraum von 2013 bis 2022 stieg die Einwohnerzahl der Stadt um 9.278 Personen oder ca. 14 % von 66.179 (2013) auf 75.457 (2022). Die aktuellen Bevölkerungsprognosen (Quelle: Bayer. Landesamt für Statistik) gehen für die Stadt Landshut von einem weiteren Zuwachs bis 2030 um 11.821 Personen gegenüber dem Wert 2013 oder ca. 18 % auf ca. 78.000 Personen aus und weiter bis 2030 um 14.621 Personen oder ca. 22 % auf dann 80.800 Einwohner. In Kombination mit dem vergleichsweise geringen Flächenpotential der kreisfreien Stadt Landshut und der Verpflichtung zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden ist die angestrebte Verdichtung notwendig und vertretbar.

Die im Einspruch monierten Tiefgaragenein- und -ausfahrten zum Kreuzeckweg hin wurden ganz aufgegeben und werden nicht mehr weiterverfolgt.

Der Kreuzeckweg kann und soll nicht als „Hauptzufahrtsstraße“ für das neue Baugebiet dienen. Die Hauptanbindung an das städtische Verkehrsnetz erfolgt über die ausreichend dimensionierte Klötzlmüllerstraße.

Die Auswirkungen des planungsbedingten steigenden künftigen Verkehrsaufkommens wurde in der „Verkehrsuntersuchung Klötzlmüllerviertel in Landshut“ vom 18.09.2020 der Projekta-Ingenieurgesellschaft, Auerbach und in einem „Immissionsschutztechnisches Gutachten, Schallimmissionsschutz, Projekt-Nr. LA-2321-03 / 2321-03_E01 vom 19.01.2022 durch das Büro Hooock & Partner Sachverständige PartG mbH, Landshut untersucht. Letzteres Gutachten bezieht sich bereits auf die vorliegende, geänderte, reduzierte Planung. Es kommt zu dem Ergebnis, dass lediglich an den Südseiten der geplanten Mehrfamilienhäuser (Baufelder 10 – 12), zur Klötzlmüllerstrasse hin, Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Diese sind durch eine entsprechende Grundrißorientierung in Kombination mit baulichen Maßnahmen durchführbar.

2. Die geplante Anzahl an Kfz-Stellplätzen richtet sich dabei i.d.R. nach der Stellplatzsatzung (StPIS) der Stadt Landshut vom 11.05.2015, zuletzt geändert durch Satzung vom 16.11.2020. Zusätzlich zu den Kfz-Stellplätzen werden den jeweiligen Mehrfamilienhäusern auch zugeordnete Fahrrad-Abstellflächen und -plätze geschaffen. Das Baugebiet ist gut an das Netz des ÖPNV angebunden. Die Innenstadt, alle Schulen, der Landshuter Hauptbahnhof und die weit- aus meisten sonstigen Infrastruktureinrichtungen sind wegen des ebenen Geländes gut auch mit dem Fahrrad erreichbar.

In der Sitzung vom 07.03.2024 hat der Bausenat einer Reduzierung der nach der Stellplatzsatzung nachzuweisenden KFZ-Stellplätze zugestimmt. Im Gegenzug wird die Anzahl der Fahrrad-Abstellplätze erhöht. Grundlage für die Reduzierung wird ein Mobilitätskonzept sein. Das Mobilitätskonzept beruht auf der vorliegenden Bauleitplanung, den örtlichen, infra-strukturellen Gegebenheiten im näheren und mittleren Umfeld sowie der topografischen Situation.

Ziel des Konzeptes ist die Reduzierung des KFZ-Individualverkehrs, der von den künftigen Bewohnern des neuen Baugebietes ausgelöst werden wird und damit die Reduzierung der Anzahl sowohl der nach den geltenden Satzungen und Vorschriften nachzuweisenden KFZ-Stellplätze und auch der tatsächlich benötigten Stellplätze. Damit einher geht eine Akzeptanz- und Attraktivitätssteigerung hinsichtlich des ÖPNVs und des Fahrradverkehrs.

Im Wirkungsbereich des Mobilitätskonzeptes kommt es nach baulicher und organisatorischer Umsetzung der formulierten Maßnahmen für die bereits vorhandenen und die neu hinzu-ziehenden Anwohner zu einer Reduzierung durch Lärm und Staub, einer Reduzierung der Versiegelung der Bodenoberfläche, zu einer Verbesserung hinsichtlich der Versickerung von Niederschlägen und zu einer Abnahme der Gefährdung durch den KFZ-Verkehr. Die Anzahl der oberirdischen Stellplätze und die Ausdehnung der Tiefgaragen wird verkleinert. Die dadurch freiwerdenden Flächen tragen zu einer Verbesserung des Wohnumfeldes bei.

Ein Fehlverhalten der Nutzer - gleich welcher Einrichtung - lässt sich planerisch nicht fassen. Ob die neuen Bewohner die entstehenden Tiefgaragen oder die angebotenen sonstigen Stellplätze für Kfz und Fahrräder nutzen oder nicht entzieht sich dem Regelungsinhalt der Bauleitplanung.

Die neuen Tiefgaragen werden nach unten gegen aufsteigendes Grundwasser so- weit erforderlich und möglich gesichert. Wenn im Katastrophenfall das Stadtviertel, das gesamte Baugebiet und damit auch die neuen Tiefgaragen überflutet werden, wird das Wasser von oben in die Tiefgaragen eindringen. Bis zu einer gewissen Hochwasserhöhe wird die geplante Höhenlage des neuen Baugebietes Schutz bieten. Im Falle weiter steigenden Wassers werden die Tiefgaragen im Baugebiet volllaufen, wie allen anderen Tiefgaragen im vom Hochwasser betroffenen Gebiet auch. Ein 100 %-iger Schutz vor Naturkatastrophen ist nie und nirgends gegeben.

3. Die Tiefgaragenzufahrten im Kreuzeckweg werden wie bereits mehrfach geschrieben nicht mehr weiterverfolgt. Weite Teile des Kreuzeckweges sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und seines Deckblatts. Dadurch ist hier auch keine Regelungsmöglichkeit gegeben. Eine Regelungsmöglichkeit besteht über den Schulwegplan der Stadt Landshut und entsprechende verkehrsregelnde Maßnahmen.
4. Gegenüber der in der Zeit vom 16.07.2019 bis 23.08.2019 ausgelegten Planung wurde die Bebauungsdichte um rd. 13,3 % (= ca. 2.140 m² Geschoßfläche) reduziert. Im Nordosten des Geltungsbereiches (Baufelder 7 – 9) wurden die Gebäudehöhen zurückgenommen. Anstelle der hier bisher geplanten Mehrfamilienhäuser mit 3 -4 Vollgeschossen sollen nunmehr Reihenhäuser mit 2 – 3 Vollgeschossen errichtet werden. Die geplante Bebauungsdichte folgt der oben erwähnten Befriedigung der prognostizierten Nachfrage nach Wohnraum. Wie ebenfalls bereits mehrfach erwähnt liegt ein Immissionsschutztechnisches Gutachten inzwischen vor.
5. Die Auswirkungen der geplanten Tiefgaragen auf das Grundwasser und den Grundwasserstrom wurden im „Numerischen Grundwassermodell“ von Dr. Blasy – Dr. Øverland vom 09.12.2019 untersucht. Darin wurde der Einfluss der geplanten Tiefgaragen auf die Grundwasserströmung und einen möglichen Aufstau betrachtet und festgestellt, dass die beiden Tiefgaragenkomplexe „keine Abhilfemaßnahmen zur weiteren Verminderung der Auswirkungen“ erforderlich machen“. Die sich aus den Berechnungen im genannten Gutachten ergebenden Auswirkungen bewegen sich im Bereich weniger Zentimeter. Ein Bodengutachten wurde erstellt und liegt als „Geotechnischer Bericht Nr. B1907247“ vom 18.09.2019 (Verfasser: GeoPlan, Osterhofen) vor.

Die Notwendigkeit zur Durchführung eines Beweissicherungsverfahrens ergibt sich aus der jeweils gewählten Konstruktionsweise und damit zusammenhängend aus der Schwere des Eingriffs in den Baugrund. Sie liegt im Zuständigkeitsbereich des jeweiligen Bauherrn. Dem allgemein gültigen Verursacherprinzip folgend haftet der Bauherr oder die von ihm beauftragte ausführende Firma für durch seine Baumaßnahme verursachte Schäden an benachbarten Gebäuden.

Die geforderten Grundwasser- Messstellen wurden im Zusammenhang mit dem Grundwassermonitoring eingerichtet.

6. Das Baugelände war bis zur Aufgabe seiner industriellen Nutzung nahezu zu 100 % versiegelt. Dem gegenüber stellt die jetzige Planung eine erhebliche Verbesserung dar. Insgesamt wird durch mehrere Maßnahmen die Pufferfähigkeit für Niederschlagswasser gefördert, wie durch die Festsetzung eines erhöhten Aufbaus bei der Dachbegrünung. Im Zuge der detaillierten Freiflächenplanung werden die Abflüsse für das Niederschlagswasser genau betrachtet und geprüft, wo ggfs. zusätzliche Maßnahme zur Rückhaltung, zum Abfluss oder zur Pufferung gegeben und/oder notwendig sind. Ziel wird sein, dem vorhandenen (Mischwasser-)Kanal kein Niederschlagswasser zuzuführen, was den Vorgaben der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) entspricht, die in § 15 Abs. 2 Ziffer 6 die Einleitung von Grund-Quell- und Sickerwasser in die öffentliche Entwässerungsanlage verbietet.
7. Wie vom Amt für Umwelt, Klima- und Naturschutz, SG Umweltschutz angegeben erfolgte die Sanierung der Altlasten innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans und damit auch des Deckblatts auf der Grundlage des Sanierungsplans vom 23.11.2012.
- Im Auftrag des Rechtsnachfolgers des die Altlasten verursachenden Unternehmens wurde – zeitlich gesehen nach der Unterrichtung der Öffentlichkeit und der von der Planung berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vom 16.07.2019 – einschl. 23.08.2019 – der Bericht 0027473 vom 18.11.2019, Verfasser ERM GmbH, Neu-Isenburg, bezüglich der PCB Bodensanierung vorgelegt. Darin sind unter Ziffer 5, Seite 12, eine „Zusammenfassende Bewertung und Empfehlungen“ enthalten.
- „Durch die Sanierungsmaßnahmen wurde etwa 99,8 % der im Boden vorhandenen PCB-Masse erfolgreich entfernt. Die verbliebenen 0,2 % an PCB-Masse (ca. 2,5 kg) liegen zu rund 90 % in Bodenhorizonten der gesättigten Bodenzone unterhalb des Referenzniveaus von 389,7 m ü. NN vor. Der Sanierungszielwert für das Bodenmaterial von 10 mg/kg ist hier eingehalten.
- Oberhalb des Referenzniveaus von 389,7 m ü. NN verbleiben lediglich an der westlichen Grundstücksgrenze noch etwa 0,22 kg an PCB, was etwa 0,02 % der PCB-Ausgangsmasse darstellt. Diese Boden-Restbelastung in ca. 0,6 m unter Gelände ist gegenwärtig sowie bei der geplanten zukünftigen Nutzung durch die Tiefenlage sowie einen dort errichteten Zaun unzugänglich. Vor diesem Hintergrund ist eine Gefährdung für die Wirkungspfade Boden – Mensch (direkter Kontakt) und Boden – Nutzpflanze dauerhaft unterbunden. Der Wirkungspfad Boden – Grundwasser wird durch den geringen Querschnitt der Restbelastung, den nicht vorhandenen Grundwasseranschluss sowie die relativ geringe PCB-Restmasse von 0,22 kg als nicht signifikant bewertet.
- Ein Aushub der Restbelastung wäre mit erheblichen technischen Sicherungsmaßnahmen der Böschung bzw. der Gebäude auf dem Nachbargrundstück verbunden. Dieser Aufwand wäre ... aus den o.g. Umständen nicht verhältnismäßig.
- Die Bodensanierung ist ... erfolgreich abgeschlossen. Die primäre Quelle ist zu 99,8 % entfernt worden.“ Weitere Sanierungsmaßnahmen werden von den Gutachtern nicht für erforderlich gehalten.
- In der Sitzung des Bau- und des Umweltsenates am 24.10.2023 wurde bereits die Grundzüge einer einzurichtenden Grundwassersicherung dargestellt. Zwischenzeitlich liegt ein „Konzept zur Sicherung des Grundwasserabstroms nach abgeschlossener PCB-Bodensanierung“, erstellt durch das Ing.-Büro PGA Planung Gutachten Analytik GmbH, vor. Das Konzept kommt zusammenfassen auf folgendes Ergebnis:
- „Auf dem ehem. Betriebsgelände der [...] in Landshut, Klötzlmüllerstraße 140, wurde bis Juli 2018 die quellenorientierte Bodensanierung einer PCB-Altlast durchgeführt. Die Verunreinigung geht auf den Vornutzer des Grundstücks, der [...] und dort im Wesentlichen auf einen Brand im Jahr 1960 zurück, nach dem PCB-belastetes Material auf einem Teil des Grundstücks, Flurstück 2329, aufgefüllt wurde. Nach erfolgter Bodensanierung wurden abschließend weitere Untersuchungen des Bodens und des Grundwassers durchgeführt, die auch das westlich angrenzende Grundstück Klötzlmüllerstraße 148 mit einbezogen hat. Ziel der Untersuchungen war die abschließende Gefährdungsabschätzung für alle relevanten Wirkungspfade und Schlussfolgerung, ob die Bodensanierung abgeschlossen ist, oder weitere Maßnahmen nach §2 Abs. 7 oder Abs. 8 BBodSchG und im Sinne § 4 Abs. 3 BBodSchG notwendig sind. Bei der

Bodensanierung durch Aushub wurden 1.105 kg an PCB entfernt. Die verbliebene Restbelastung lässt sich mit rund 4 kg abschätzen. Daraus ergibt sich eine rechnerische Effizienz der Bodensanierung von rund 99,6 %. Die Untersuchungen bestätigen insgesamt, dass die Sanierungsziele des genehmigten Sanierungsplanes für den Boden vom 23.11.2012 in hinreichenden Maß erfüllt sind. Die Bodensanierung wird damit als erfolgreich abgeschlossen bewertet.

Die auf dem Nachbargrundstück Klötzlmüllerstraße 148 detektierte punktuelle Restbelastung wurde im Mai und Juni 2022 durch Bodenaustausch entfernt.

Auf dem [...] Gelände überschreiten im quartären und im tertiären Grundwasserleiter die PCB-Konzentrationen den Stufe-1-Wert. Nach der Beprobung des quartären Grundwasserleiters vom 27.03.2023 übersteigt nur noch ein Messwert geringfügig (0,57 µg/l) den Stufe-2-Wert. D.h., es liegt eine Grundwasserverunreinigung vor, die weitestgehend unter dem Stufe-2-Wert bzw. der Bestimmungsgrenze liegt. Insgesamt zeigt sich ein abnehmender Trend der Grundwasserkonzentrationen. Die PCB-Fahne mit Konzentrationen über dem Stufe-1-Wert (0,05 µg/l) erstreckt sich im quartären Grundwasserleiter ausgehend von der Quelle mit einer Breite von rund 65 m bis etwa 350 m in den Abstrom des BMI-Geländes. Belastbare Daten über die Länge der Schadstofffahne im tertiären Grundwasserleiter sind nicht vorhanden. Jedoch ist im Vergleich zum quartären Grundwasserleiter die Durchlässigkeit um den Faktor 60 niedriger und die Fracht um den Faktor 10 geringer. Es ist daher naheliegend, dass die Fahnenlänge im tertiären Grundwasserleiter erheblich kürzer sein muss als die Fahne im Quartär.“

Das Wasserwirtschaftsamt hat dem Konzept im Prinzip zugestimmt. Folgende Punkte sind noch offen:

- Messungen im tertiären Grundwasserleiters:

Diese müssen zwingend noch in das Konzept aufgenommen werden.

- Restbelastungen auf der Westseite des Grundstücks:

Das Nachbargrundstück wurde im Jahr 2021 saniert. Die Belastungen dort waren konzentriert im Randbereich zwischen Hausnummer 140 und 148 zu finden. Bei der damaligen Sanierung wurde festgestellt, dass sich Reste der Belastungen noch in den Randbereich der Hausnummer 140 ziehen. Diese müssen noch entfernt werden. Da aber ohnehin Bau- und Aushubarbeiten stattfinden müssen, kann dies ohne größeren Aufwand erfolgen. Zu klären ist hier nur noch die Frage, ob die Aushubmaßnahme von den jetzigen Eigentümern oder den vergangenen Eigentümern durchgeführt wird.

- Monitoring:

Auch wenn nach dem Sicherungszeitraum von 4 Jahren keine Maßnahmen zur Schadstoffreduzierung mehr erfolgen werden, ist dennoch weiterhin ein Monitoring durchzuführen. Bereits im vergangenen Gutachten des Büros ERM, indem die Verhältnismäßigkeit der Maßnahmen abgewogen wurde, ist ein Monitoring empfohlen worden. Zu klären ist hier nur noch die Frage, ob das Monitoring von den jetzigen Eigentümern oder den vergangenen Eigentümern durchgeführt wird.

Bereits zur Sitzung vom 24.10.2023 wurden zur grundsätzlichen Bebaubarkeit des Grundstücks Stellungnahmen vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten sowie vom Gesundheitsamt eingeholt. Beiden Fachstellen sehen eine Wohnnutzung als unproblematisch an.

- Wirkpfad Boden-Nutzpflanze

Zweck des BBodSchG ist die nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen. Bei stofflichen Belastungen landwirtschaftlich genutzter Böden geht es primär um eine mögliche Beeinträchtigung der Nutzungsfunktion als Standort für landwirtschaftliche Nutzung. Gleiches gilt entsprechend für gartenbauliche Nutzungen.

Bei der Gefährdungsabschätzung des Pfades Boden-Nutzpflanze sind folgende Punkte zu klären:

Welche Gefahren gehen im konkreten Fall von den im Boden vorhandenen Schadstoffen für Nahrungs- und Futterpflanzen aus? Wie sind diese Gefahren zu beurteilen? Welche Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen können auf kontaminierten Flächen im Vorfeld technischer Maßnahmen zum Schutz der darauf wachsenden Nutzpflanzen ergriffen werden?

Die fachliche Bewertung obliegt dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten.

- Wirkpfad Boden-Mensch

Ein Kontakt mit dem Boden kann durch die alltägliche Nutzung wie Sport, Spielen, Wohnen und Arbeiten stattfinden. Dabei steht beim Wirkungspfad Boden-Mensch (direkter Kontakt) die orale Aufnahme insbesondere bei Kleinkindern auf Kinderspielflächen, Wohngebieten sowie Park- und Freizeitanlagen, und die inhalative Aufnahme von aufgewirbelten Bodenpartikeln vor allem bei Erwachsenen auf Industrie- und Gewerbegrundstücken im Vordergrund.

Die fachliche Bewertung obliegt dem Gesundheitsamt.

- Gefährdungsbeurteilung

Ob tatsächliche eine Gefährdung vorliegt, hängt ganz wesentlich davon ab, wie große der Abstand zwischen Belastungen und Oberfläche ist. Der Gesetzgeber hat daher pauschalisierte Werte zur Gefährdungsbeurteilung in der Bundesbodenschutzverordnung festgelegt.

Im vorliegenden Altlastenfall wurde bereits der Oberboden mit einer Mächtigkeit von bis zu 3 Metern flächig auf dem Grundstück abgetragen. Auffüllungen bis zum ursprünglichen Geländeniveau erfolgen im Rahmen der Baumaßnahmen. Damit ist eine „saubere“ Deckschicht von rund 3 Metern vorhanden.

Die Mindestabstände werden daher im Fall des Wirkpfads Boden-Mensch um das 10-fache überschritten, die des Wirkpfads Boden Nutzpflanze um das 5-fache.

Entsprechende positive Stellungnahmen der beiden Fachbehörden liegen vor.

Es wird gefordert:

a) Die ursprünglichen Sanierungsmaßnahmen vor einer Bebauung abzuschließen und alle Sanierungsmöglichkeiten auszuschöpfen. Eine evt. vorliegende Unverhältnismäßigkeit sei durch unabhängige Gutachten zu belegen. Die erwähnten und vorliegenden Gutachten bestätigen bereits, dass im Rahmen der Verhältnismäßigkeit alles Mögliche getan und veranlasst wurde. Weitere Sanierungsmaßnahmen würden keine signifikante Verbesserung bringen. Es kann beim Grundwassermonitoring wegen der verbliebenen Restbelastung und dem dadurch veranlassten Erlass der Allgemeinverfügung nur noch darum gehen, zum einen die Entwicklung zu beobachten, rechtzeitig und umfassend zu dokumentieren und zum baldigst möglichen Zeitpunkt die Allgemeinverfügung aufzuheben.

b) Der Nachweis, ab welcher Höhenkote (389,7 m ü.NN) keine signifikanten grundwassergefährdenden Altlasten mehr vorliegen, ist im entsprechenden Gutachten vom 18.11.2019 enthalten. Dieser Kote folgt die Festsetzung der Höhenlage eben der - künftigen – Sauberkeitsschicht.

c) Grundsätzlich werden alle Gutachten, die im Zusammenhang mit der Altlastensanierung erstellt wurden und falls notwendig künftig noch erstellt werden vom Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz bewertet.

Inwieweit das Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz, SG Umweltschutz, dass angesprochene Gutachten durch Beauftragung eines weiteren Gutachtens verifizieren lässt, liegt in der Entscheidungsbefugnis der Behörde.

d) Das Wasserwirtschaftsamt Landshut ist als Fachbehörde eng in die gesamten Vorgänge eingebunden und verfügt amtsintern über den erforderlichen Sachverstand zur Beurteilung der Notwendigkeit ergänzender Gutachten.

e) Grundsätzlich richtet sich bei allen Bauvorhaben die Zulässigkeit zur Verwendung von Baustoffen nach den jeweils geltenden diesbezüglichen technischen Vorschriften und Regelungen, insbesondere der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) die Schutz bieten soll vor aus ortsfesten Anlagen (z.B. Keller, Fundamente, Tiefgaragen u.ä.) freigesetzten wassergefährdenden Stoffen.

Eine Mobilisierung des im Boden verbliebenen Rest-PCBs kann zunächst durch das Bewegen von Aushubmaterial erfolgen. Dies berücksichtigend bestimmt die Planung bereits die Unterseite der Sauberkeitsschicht. Bis zu diesem Tiefenhorizont wurde die Bodensanierung durchgeführt. Eine weitere Möglichkeit der Mobilisierung besteht durch den Grundwassereintrag und -transport. Wenn im Grundwasser gebaut wird, ist hierfür eine Genehmigung erforderlich. Dies geschieht durch Stellen eines Wasserrechtsantrags. Die Fachbehörde prüft dann eigenständig, ob zum Nachweis der Unbedenklichkeit weiterführende Gutachten erforderlich und vorzulegen sind.

f) Die Höhenlage für die Unterkante der Sauberkeitsschicht wurde auf 389,7 m ü.NN bestimmt. Um diese Sauberkeitsschicht herzustellen werden die Aushubarbeiten diese Höhenkote nur minimal um wenige Zentimeter unterschreiten.

Der mittlere im Geotechnischen Bericht vom 18.09.2019) angegebene Grundwasserspiegel liegt bei 389,5 m ü. NN, der höchste GW-Stand bei 391,5 m ü.NN (inkl. 50 cm Sicherheitszuschlag). Normale Grundwasserverhältnisse voraussetzend, sollte es damit im Rahmen der Erdarbeiten zu keinen Eingriffen in das Grundwasser kommen.

Sollte das Grundwasser während der Bauarbeiten aufgrund heftiger Niederschläge vorübergehend ansteigen, werden die entsprechenden Arbeiten für diesen Zeitraum unterbrochen.

g) Das Bayerische Landesamt für Umwelt (LfU) führt nach Art. 3 Abs. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) das sogenannte Altlastenkataster. Über die Entlassung einer Fläche aus diesem Verzeichnis entscheidet die Kreisverwaltungsbehörde, im vorliegenden Fall das Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz der kreisfreien Stadt Landshut.

h) Die im Zusammenhang mit der Bauleitplanung erstellten Gutachten sind als Verfahrensunterlagen Bestandteil der Planungen und somit im Zeitraum der öffentlichen Auslegung für jedermann einsehbar. Die Gutachten enthalten an ihrem Ende eine kurze allgemeinverständliche Zusammenfassung.

i) Die in der Zeit vom 16.07.2019 bis 23.08.2019 durchgeführte Beteiligung der Öffentlichkeit stellt nur einen von mehreren Verfahrensschritten bei der Aufstellung von Bebauungsplänen dar. Vorrangig dient die gem. § 3 Abs.1 BauGB durchgeführte Beteiligung der Information der Bürger und im Rückfluss auch der Planungsbehörde.

Während aller Beteiligungszeiträume steht es jedermann frei sich durch Einsichtnahme in die Akten Kenntnis der Planung und der einschlägigen Gutachten zu verschaffen.

Das Baugesetzbuch (BauGB) schreibt in § 3 Abs.2 die formelle öffentliche Auslegung für die Dauer eines Monats vor. Dieser Zeitraum ist als Regelzeitraum anzusehen. Es steht im Ermessen des Amtes für Stadtentwicklung und Stadtplanung der Stadt Landshut diesen Zeitraum zu verlängern.

j) Die Untersuchung des Grundwassers der Anwohner wurde erstmals 2019 vorgenommen und wird alle 2 Jahre wiederholt. Die letzte Probenentnahme erfolgte im August 2023. Die Entnahmen werden von Mitarbeitern der Stadt Landshut vorgenommen. Die Untersuchung der Proben geschieht durch ein von der Stadt Landshut beauftragtes Labor.

Die Durchführung von Bodenuntersuchungen in Bereichen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans / Deckblatts vor Beginn und nach Abschluss der Bauarbeiten ist über den Inhalt des Bebauungsplans nicht regelbar. Sie kann allenfalls im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages vereinbart werden oder individuell im konkreten Verdachtsfall.

k) Der gutachterliche Vergleich, ob die Deckblatt-Änderung das PCB-Grundwasserproblem besser löst als der rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahre 2014 wird nicht zielführend sein. Der Bebauungsplan aus dem Jahr 2014 ist rechtskräftig und auf seiner Basis und auf Basis der darin enthaltenen Festsetzungen dürfte damit gebaut werden. Für die aktuelle Deckblatt-Änderung bietet das laufende Verfahren mit Beteiligung aller zuständigen Fachbehörden Gelegenheit zur Prüfung.

Im Übrigen dienen weder der Bebauungsplan noch das Deckblatt hierzu der Lösung des PCB-Grundwasserproblems. Dieses Problem ist außerhalb der Bauleitplanung zu lösen. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wird geprüft inwieweit die Planung zu unzumutbaren Beeinträchtigungen führt.

l) Das laufende Aufstellungsverfahren für das Deckblatt 1 zum Bebauungsplan 02-34 folgt den diesbezüglichen Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB). Ein Einfluss auf das Abstimmungsverhalten der Mitglieder des Stadtrats ist nicht möglich.

Bezüglich der Thematik der Wertminderung wird darauf hingewiesen, dass ein eventueller Einfluss auf den Verkehrswert der betroffenen Grundstücke durch einen Bebauungsplan für sich genommen kein Kriterium für die Abwägungserheblichkeit ist. Es kommt auf die zu erwartenden tatsächlichen Beeinträchtigungen an, wie z.B. eine etwaige Reduzierung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung auf dem betroffenen Grundstück (BVerwG, Beschluss vom 09.02.1995, NVwZ 1995, 895).

8. Es werden Bedenken gegen Rechtmäßigkeit der Änderung des Bebauungsplanes im sogenannten beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geäußert.
Die gesetzlichen Vorgaben für die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes 02-34 durch Deckblatt 1 durch ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ sind gegeben. Die geplante Grundfläche aller geplanten Gebäude liegt zusammengenommen (mit GRZ 1 = ca. 4.199 m² und GRZ 2 = ca. 9.223 m²) deutlich unter der Höchstgrenze von 20.000 m². Die in den, in der Stellungnahme zitierten Paragraphen § 1 Abs. 6 Nr. 7a und § 2 Abs. 4 BauGB beziehen gerade nicht auf ein Verfahren der Innenentwicklung. Die Belange, die in einer formellen Umweltprüfung abzuarbeiten sind, bleiben auch in einem Verfahren der Innenentwicklung unverändert abwägungserheblich (hier: § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a), c), e), h) und i) BauGB). Es ergeben sich bei einem Verfahren der Innenentwicklung somit keine materiellen Änderungen gegenüber einem regulären Verfahren mit Umweltprüfung. Der § 13a BauGB schließt das Verfahren der Innenentwicklung nur bei Belangen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b) (Natura2000-Gebiete) aus.
9. Gegenüber der in der Zeit vom 16.07.2019 bis zum 23.08.2019 ausgelegten Planung wurde die Bebauungsdichte um rd. 13,3 % (um ca. 2.140 m² Geschoßfläche) reduziert. Im Nordosten des Geltungsbereiches (Baufelder 7 – 9) wurden die Gebäudehöhen zurückgenommen. Anstelle der hier geplanten Mehrfamilienhäuser mit 3 – 4 Vollgeschossen sollen nunmehr 11 Reihenhäuser mit 2 – 3 Vollgeschossen errichtet werden. Die Anzahl der wahrgenommenen Baukörper bleibt gleich: 9 Mehrfamilienhäuser (Baufelder 1 -6 und 10 – 12) sowie 3 Reihenhäuseranlagen (Baufelder 7 – 9). Zum Rand und damit nach außen wirksam gegenüber der Nachbarbebauung wirksam sind 3 Baukörper im Osten und ebenfalls 3 Baukörper im Westen des Baugebiets.
Die Wertung als „Kasernenbauweise“ stellt eine subjektive Betrachtungsweise dar, auf die keiner weiteren Abwägung bedarf.
Die Aufschüttung / Erhöhung des Baugeländes ergibt sich aus der Festsetzung der Unterkante der Sauberkeitsschicht auf 389,7 m ü.NN und den üblichen Anforderungen an die Bauwerkskonstruktion. Die Erhöhung wird zu den Rändern des Baugebiets zum Kreuzeckweg im Osten und zum Abzweig der Klötzlmüllerstraße im Westen als Übergang gestaltet. Ihre max. Höhe wird nach außen hin nur sehr untergeordnet in Erscheinung treten. Zumal auch innerhalb des Baugeländes alle Übergänge fließend ausgeführt werden.
Ob durch die Planung eine „grobe Verletzung der allgemeinen Grundlagen des guten Städtebaus“ grob verletzt werden, entzieht sich der Abwägung, da im Einspruch die Grundsätze nicht definiert werden.
Jede Bauleitplanung hat so zu erfolgen, dass negative Einflüsse auf die bestehende Nachbarschaft so weit wie möglich vermieden werden. Allgemein nachvollziehbar dürfte sein, dass jedwede Baumaßnahme zu einer Änderung des jeweiligen Umfeldes führt. Inwieweit diese Änderung negativ empfunden wird, stellt regelmäßig eine sehr subjektive Betrachtungsweise dar.
Die Feststellung der Wertigkeit eines Grundstücks liegt regelmäßig im Zuständigkeitsbereich der jeweiligen Eigentümer. Unbenommen hiervon ist eine mögliche Schadensersatzforderung gegenüber dem Verursacher.
Die Thematik der Wertminderung wurde bereits unter Punkt 7 abgehandelt.
10. Der durchgeführte Verfahrensschritt diene gerade der Ermittlung der Wünsche und Anregungen, und damit im weitesten Sinne der Interessen der Anwohner. Diese in die Planung einfließen zu lassen ohne ihre Kenntnis ist schlicht nicht möglich.
11. Die in der Zeit vom 16.07.2019 bis 23.08.2019 durchgeführte Beteiligung der Öffentlichkeit sollte gemäß § 3 Abs. 1 BauGB „möglichst frühzeitig“ erfolgen und „über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung“ unterrichten und informieren. Regelmäßig liegen zu diesem frühen Zeitpunkt noch nicht alle erforderlichen Gutachten vor. Im Nachgang zur angesprochenen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden, zum Teil bereits unter Berücksichtigung der aufgeworfenen Fragen und der geäußerten Bedenken und Anregungen, die folgenden Gutachten und gutachterlichen Berichte erstellt:

- Geotechnischer Bericht Nr. B1907247 vom 18.09.2019, Büro GeoPlan, Osterhofen
 - BMI-Standort Klötzlmüllerstraße 140, Landshut PCB-Bodensanierung, Projekt Nr.: 0027473 vom 18.11.2019, ERM GmbH Neu-Isenburg
 - Klötzlmüllerstraße 140 – Humantoxikologische Beurteilung des Restbelastungen mit Polychlorierten Biphenylen (PCB) im Hinblick auf die relevanten Wirkungspfade, vom Dezember 2019, Dr. Gerd Rippen, Göttingen
 - Änderung des Bebauungsplanes 02/34 durch Deckblatt 1, Numerisches Grundwassermodell, vom 09.12.2019, Dr. Blasy – Dr. Øverland, Eching a. Ammersee
 - Verkehrsuntersuchung Klötzlmüllerviertel in Landshut, vom 18. 09.2020, Projekta Ingenieurgesellschaft, Auerbach
 - Immissionsschutztechnisches Gutachten, Schallimmissionsschutz, Projekt-Nr. LA-2321-03 / 2321-03_E01 vom 19.01.2022 Hooch & Partner Sachverständige PartG mbH, Landshut (dieses Gutachten bezieht sich bereits auf die vorliegende, geänderte, reduzierte Planung)
12. Aufgrund des mit anderen kreisangehörigen Städten generellen, geringen Flächenpotentials im Gebiet der kreisfreien Stadt Landshut müssen sich alle größeren Baumaßnahmen, hier: Wohnungsbau, auf die zur Verfügung stehenden Flächen konzentrieren. Im (geänderten) Deckblatt wurde die Anzahl der möglichen Wohnungen reduziert und das Angebotspektrum um 11 Reihenhäuser erweitert. Die Nachfrage und das darauf reagierende Angebot - oder auch umgekehrt - stellen einen fließenden Prozess dar, der sich mit einzelnen, herausgegriffenen Zahlen nicht belegen lässt, sondern auf langfristiger Marktbeobachtung beruht.
 13. Dem seit Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes 2013 / 2014 in Art und Umfang geänderten Bedarf und der daraus resultierenden Nachfrage wird mit der Deckblatt-Änderung Rechnung getragen. Im Zeitraum von 2013 bis 2022 stieg die Einwohnerzahl der Stadt um 9.278 Personen oder ca. 14 % von 66.179 (2013) auf 75.457 (2022). Die aktuellen Bevölkerungsprognosen (Quelle: Bayer. Landesamt für Statistik) gehen für die Stadt Landshut von einem weiteren Zuwachs bis 2030 um 11.821 Personen gegenüber dem Wert 2013 oder ca. 18 % auf ca. 78.000 Personen aus und weiter bis 2030 um 14.621 Personen oder ca. 22 % auf dann 80.800 Einwohner. Die Stadt Landshut ist wie alle anderen Kommunen auch kein in sich geschlossener Organismus. Jede Bevölkerungsveränderung beinhaltet ganz unterschiedliche Faktoren wie die Wirtschaftskraft und damit Anziehungskraft einer Kommune, ihr Freizeitangebot, Todes- und Geburtenraten usw. usw. Es ist nicht möglich Landshut von einer derartigen Entwicklung abzukoppeln. Inwieweit innerhalb eines solchen Prozesses individuelle Interessen berücksichtigt werden (können) ist eine politische Frage. Diese lässt sich nicht im Rahmen der Bauleitplanung beantworten. Bauleitplanung ist immer Vorsorge- und Reaktionsplanung.
 14. Ein Bebauungsplan regelt immer nur die bauliche Entwicklung der Flächen innerhalb seines Geltungsbereichs. Über den Bebauungsplan hinaus gehende Planungen für ein ganzes Stadtviertel sind im Rahmen der Bauleitplanung nur im Flächennutzungsplan möglich. Die hier geforderte Gesamtplanung des Viertels stellt dem gegenüber jedoch eine gesonderte Strukturplanung dar. Diese wäre nur außerhalb der Bauleitplanung möglich und separat durchzuführen. Die Entscheidung hierüber obliegt den politischen Gremien.
 15. Zur Ermittlung des Bedarfs an zusätzlichen Plätzen in Kinderkrippen, Kindergärten und Schulen werden regelmäßig statische Kennwerte herangezogen. Zudem wurden für das gesamte Stadtgebiet in den letzten Jahren Schulbedarfs- und Kita-Bedarfspläne erstellt bzw. werden noch erstellt. Der diesbezügliche Bedarf wird in der Begründung wiedergegeben (siehe Ziffer 11.1). Er dient der planenden Kommune als Hinweis welche Einrichtungen u.U. zu erweitern sind und welche noch über ausreichende Kapazität verfügen. Pläne und eigene Gutachten hierzu werden generell nicht erstellt.
 16. Aufgrund der notwendigen Anpassung des Geltungsbereichs an den des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 02-32 liegt die im Bebauungsplan Nr. 02-34 bisher nördlich des Kreuzeckweges festgesetzte Spielplatzfläche nicht mehr im Geltungsbereich des Deckblatts zum

Bebauungsplan Nr. 02-34. Die Fläche ist in die Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan Nr. 02-32 integriert.

Die Ausweisung eines öffentlichen Spielplatzes ist eine freiwillige Aufgabe der Gemeinde. Bei öffentlichen Spielplätzen handelt es sich um öffentliche Einrichtungen der Gemeinden für die allgemeine Nutzung. Eine Verpflichtung zur Ausweisung eines öffentlichen Spielplatzes besteht nach Auskunft des Staatsministeriums des Innern, für Sport und Integration nicht. (sinngemäß aus Antwort des Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr im Einvernehmen mit dem Staatsministerium des Innern, für Sport und Integration auf die „Schriftliche Anfrage“ der Abgeordneten Kerstin Celina und Stephanie Schuhknecht, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, Drucksache Nr. 18/22476 des Bayer. Landtags vom 09.08.2022). Insoweit existiert gar kein gesetzlicher Rahmen an dem sich die Stadt Landshut bei der Ausweisung öffentlicher Spielplätze orientieren könnte. Die Notwendigkeit zur Errichtung und die erforderliche Größe privater Spielflächen richtet sich nach den Vorschriften der bayerischen Bauordnung (BayBO) in Verbindung mit den Maßgaben der Freiflächen- und Gestaltungssatzung der Stadt Landshut.

17. Das Baugelände war bis zur Aufgabe seiner industriellen Nutzung nahezu zu 100 % versiegelt. Dem gegenüber stellt die jetzige Planung eine erhebliche Verbesserung dar. Insgesamt wird durch mehrere Maßnahmen die Pufferfähigkeit für Niederschlagswasser gefördert wie durch die Festsetzung eines erhöhten Aufbaus bei der Dachbegrünung. Im Zuge der detaillierten Freiflächenplanung werden die Abflüsse für das Niederschlagswasser genau betrachtet und geprüft, wo ggfs. zusätzliche Maßnahme zur Rückhaltung, zum Abfluss oder zur Pufferung gegeben und/oder notwendig sind. Ziel wird sein, dem vorhandenen (Mischwasser-)Kanal kein Niederschlagswasser zuzuführen, was den Vorgaben der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) entspricht, die in § 15 Abs. 2 Ziffer 6 die Einleitung von Grund-, Quell- und Sickerwasser in die öffentliche Entwässerungsanlage verbietet. Das Deckblatt zum Bebauungsplan enthält ca. 3.742 m² private und ca. 1.260 m² öffentliche Grünflächen. Je 300 m² Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen. Auf den künftigen privaten Flächen sind folgerichtig 65 Bäume als „zu pflanzen“ festgesetzt. Zusätzlich sind im Bereich der öffentlichen Grünflächen, hier vor allem den Klötzlmühlbach begleitend, 19 Bäume zu pflanzen. Es darf davon ausgegangen werden, dass die im Bereich der privaten Freiflächen durch die übliche gärtnerische Gestaltung weitere Pflanzmaßnahmen, dann vorrangig durch Sträucher, erfolgen werden.


mit dem Schreiben vom 14.08.2019

siehe Anlage 22

Beschluss: 11 : 0

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

1. Dem seit Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes 2013 / 2014 in Art und Umfang geänderten Bedarf und der daraus resultierenden Nachfrage wird mit der Deckblatt-Änderung Rechnung getragen. Im Zeitraum von 2013 bis 2022 stieg die Einwohnerzahl der Stadt um 9.278 Personen oder ca. 14 % von 66.179 (2013) auf 75.457 (2022). Die aktuellen Bevölkerungsprognosen (Quelle: Bayer. Landesamt für Statistik) gehen für die Stadt Landshut von einem weiteren Zuwachs bis 2030 um 11.821 Personen gegenüber dem Wert 2013 oder ca. 18 % auf ca. 78.000 Personen aus und weiter bis 2030 um 14.621 Personen oder ca. 22 % auf dann 80.800 Einwohner. In Kombination mit dem vergleichsweise geringen Flächenpotential der kreisfreien Stadt Landshut und der Verpflichtung zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden ist die angestrebte Verdichtung notwendig und vertretbar.

Im Einspruch wird die Situierung der drei Tiefgaragenein- und -ausfahrten zum Kreuzeckweg und zum Seitenarm der Klötzlmüllerstraße moniert. Die beiden Zufahrtsrampen zum Kreuzeckweg werden in der geänderten Planung zum Deckblatt nicht weiterverfolgt und entfallen. Die bisher geplante Tiefgaragenzufahrt zum Seitenarm der Klötzlmüllerstraße wird um 90° gedreht und öffnet sich somit direkt zur Klötzlmüllerstraße.

Die für die Baufelder 11 und 12 benötigte Tiefgarage erhält eine kombinierte Zu- und Abfahrt ebenfalls direkt zur Klötzlmüllerstraße hin.

Die Klötzlmüllerstraße ist und bleibt die Hauptverbindung des gesamten Viertels zur Innenstadt und in das übergeordnete Straßennetz. Sie ist zur Aufnahme des Neuverkehrs geeignet und ausreichend dimensioniert. Es ist folgerichtig geboten die Tiefgaragen an sie anzubinden.

Zum Schutz der Anlieger und entsprechend den technischen sowie rechtlichen Vorschriften werden die beiden nunmehr geplanten Tiefgaragenzu- und -ausfahrten eingehaust und gemäß den Angaben aus dem Immissionsschutztechnischen Gutachten der Hock & Partner Sachverständige PartG mbH vom 19.01.2022 schallgedämmt ausgebildet.

Die Auswirkungen des planungsbedingten steigenden künftigen Verkehrsaufkommens wurde in der „Verkehrsuntersuchung Klötzlmüllerviertel in Landshut“ vom 18.09.2020 der Projekta-Ingenieurgesellschaft, Auerbach und in einem „Immissionsschutztechnisches Gutachten, Schallimmissionsschutz, Projekt-Nr. LA-2321-03 / 2321-03_E01 vom 19.01.2022 durch das Büro Hock & Partner Sachverständige PartG mbH, Landshut untersucht. Letzteres Gutachten bezieht sich bereits auf die vorliegende, geänderte, reduzierte Planung. Es kommt zu dem Ergebnis, dass lediglich an den Südseiten der geplanten Mehrfamilienhäuser (Baufelder 10 – 12), zur Klötzlmüllerstrasse hin, Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Diese sind durch eine entsprechende Grundrißorientierung in Kombination mit baulichen Maßnahmen durchführbar.

2. Die geplante Anzahl an Kfz-Stellplätzen richtet sich dabei i.d.R. nach der Stellplatzsatzung (StPIS) der Stadt Landshut vom 11.05.2015, zuletzt geändert durch Satzung vom 16.11.2020. Zusätzlich zu den Kfz-Stellplätzen werden den jeweiligen Mehrfamilienhäusern auch zugeordnete Fahrrad-Abstellflächen und -plätze geschaffen. Das Baugebiet ist gut an das Netz des ÖPNV angebunden. Die Innenstadt, alle Schulen, der Landshuter Hauptbahnhof und die weit- aus meisten sonstigen Infrastruktureinrichtungen sind wegen des ebenen Geländes gut auch mit dem Fahrrad erreichbar.

In der Sitzung vom 07.03.2024 hat der Bausenat daher einer Reduzierung der nach der Stellplatzsatzung nachzuweisenden KFZ-Stellplätze zugestimmt. Im Gegenzug wird die Anzahl der Fahrrad-Abstellplätze erhöht. Grundlage für die Reduzierung wird ein Mobilitätskonzept sein. Das Mobilitätskonzept beruht auf der vorliegenden Bauleitplanung, den örtlichen, infra-strukturellen Gegebenheiten im näheren und mittleren Umfeld sowie der topografischen Situation. Ziel des Konzeptes ist die Reduzierung des KFZ-Individualverkehrs, der von den künftigen Bewohnern des neuen Baugebietes ausgelöst werden wird und damit die Reduzierung der Anzahl sowohl der nach den geltenden Satzungen und Vorschriften nachzuweisenden KFZ-Stellplätze und auch der tatsächlich benötigten Stellplätze. Damit einher geht eine Akzeptanz- und Attraktivitätssteigerung hinsichtlich des ÖPNVs und des Fahrradverkehrs.

Im Wirkungsbereich des Mobilitätskonzeptes kommt es nach baulicher und organisatorischer Umsetzung der formulierten Maßnahmen für die bereits vorhandenen und die neu hinzu-ziehenden Anwohner zu einer Reduzierung durch Lärm und Staub, einer Reduzierung der Versiegelung der Bodenoberfläche, zu einer Verbesserung hinsichtlich der Versickerung von Niederschlägen und zu einer Abnahme der Gefährdung durch den KFZ-Verkehr. Die Anzahl der oberirdischen Stellplätze und die Ausdehnung der Tiefgaragen wird verkleinert. Die dadurch freiwerdenden Flächen tragen zu einer Verbesserung des Wohnumfeldes bei.

Ein Fehlverhalten der Nutzer - gleich welcher Einrichtung - lässt sich planerisch nicht fassen. Ob die neuen Bewohner die entstehenden Tiefgaragen oder die angebotenen sonstigen Stellplätze für Kfz und Fahrräder nutzen oder nicht entzieht sich dem Regelungsinhalt der Bauleitplanung.

Die neuen Tiefgaragen werden nach unten gegen aufsteigendes Grundwasser so- weit erforderlich und möglich gesichert. Wenn im Katastrophenfall das Stadtviertel, das gesamte Baugebiet und damit auch die neuen Tiefgaragen überflutet werden, wird das Wasser von oben in

die Tiefgaragen eindringen. Bis zu einer gewissen Hochwasserhöhe wird die geplante Höhenlage des neuen Baugeländes Schutz bieten. Im Falle weiter steigenden Wassers werden die Tiefgaragen im Baugebiet volllaufen, wie allen anderen Tiefgaragen im vom Hochwasser betroffenen Gebiet auch. Ein 100 %-iger Schutz vor Naturkatastrophen ist nie und nirgends gegeben.

3. Die Tiefgaragenzufahrten im Kreuzeckweg werden wie bereits mehrfach geschrieben nicht mehr weiterverfolgt. Weite Teile des Kreuzeckweges sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und seines Deckblatts. Dadurch ist hier auch keine Regelungsmöglichkeit gegeben. Eine Regelungsmöglichkeit besteht über den Schulwegplan der Stadt Landshut und entsprechende verkehrsregelnde Maßnahmen.
4. Gegenüber der in der Zeit vom 16.07.2019 bis 23.08.2019 ausgelegten Planung wurde die Bebauungsdichte um rd. 13,3 % (= ca. 2.140 m² Geschoßfläche) reduziert. Im Nordosten des Geltungsbereiches (Baufelder 7 – 9) wurden die Gebäudehöhen zurückgenommen. Anstelle der hier bisher geplanten Mehrfamilienhäuser mit 3 -4 Vollgeschossen sollen nunmehr Reihenhäuser mit 2 – 3 Vollgeschossen errichtet werden. Die geplante Bebauungsdichte folgt der oben erwähnten Befriedigung der prognostizierten Nachfrage nach Wohnraum. Wie ebenfalls bereits mehrfach erwähnt liegt ein Immissionsschutztechnisches Gutachten inzwischen vor.
5. Die Auswirkungen der geplanten Tiefgaragen auf das Grundwasser und den Grundwasserstrom wurden im „Numerischen Grundwassermodell“ von Dr. Blasy – Dr. Øverland vom 09.12.2019 untersucht. Darin wurde der Einfluss der geplanten Tiefgaragen auf die Grundwasserströmung und einen möglichen Aufstau betrachtet und festgestellt, dass die beiden Tiefgaragenkomplexe „keine Abhilfemaßnahmen zur weiteren Verminderung der Auswirkungen“ erforderlich machen“. Die sich aus den Berechnungen im genannten Gutachten ergebenden Auswirkungen bewegen sich im Bereich weniger Zentimeter. Ein Bodengutachten wurde erstellt und liegt als „Geotechnischer Bericht Nr. B1907247“ vom 18.09.2019 (Verfasser: GeoPlan, Osterhofen) vor.
Die Notwendigkeit zur Durchführung eines Beweissicherungsverfahrens ergibt sich aus der jeweils gewählten Konstruktionsweise und damit zusammenhängend aus der Schwere des Eingriffs in den Baugrund. Sie liegt im Zuständigkeitsbereich des jeweiligen Bauherrn. Dem allgemein gültigen Verursacherprinzip folgend haftet der Bauherr oder die von ihm beauftragte ausführende Firma für durch seine Baumaßnahme verursachte Schäden an benachbarten Gebäuden.
Die geforderten Grundwasser- Messstellen wurden im Zusammenhang mit dem Grundwassermonitoring eingerichtet.
6. Das Baugelände war bis zur Aufgabe seiner industriellen Nutzung nahezu zu 100 % versiegelt. Dem gegenüber stellt die jetzige Planung eine erhebliche Verbesserung dar. Insgesamt wird durch mehrere Maßnahmen die Pufferfähigkeit für Niederschlagswasser gefördert, wie durch die Festsetzung eines erhöhten Aufbaus bei der Dachbegrünung. Im Zuge der detaillierten Freiflächenplanung werden die Abflüsse für das Niederschlagswasser genau betrachtet und geprüft, wo ggfs. zusätzliche Maßnahme zur Rückhaltung, zum Abfluss oder zur Pufferung gegeben und/oder notwendig sind. Ziel wird sein, dem vorhandenen (Mischwasser-)Kanal kein Niederschlagswasser zuzuführen, was den Vorgaben der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) entspricht, die in § 15 Abs. 2 Ziffer 6 die Einleitung von Grund-Quell- und Sickerwasser in die öffentliche Entwässerungsanlage verbietet.
7. Wie vom Amt für Umwelt, Klima- und Naturschutz, SG Umweltschutz angegeben erfolgte die Sanierung der Altlasten innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans und damit auch des Deckblatts auf der Grundlage des Sanierungsplans vom 23.11.2012.
Im Auftrag des Rechtsnachfolgers des die Altlasten verursachenden Unternehmens wurde – zeitlich gesehen nach der Unterrichtung der Öffentlichkeit und der von der Planung betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vom 16.07.2019 – einschl. 23.08.2019 – der Bericht 0027473 vom 18.11.2019, Verfasser ERM GmbH, Neu-Isenburg, bezüglich der

PCB Bodensanierung vorgelegt. Darin sind unter Ziffer 5, Seite 12, eine „Zusammenfassende Bewertung und Empfehlungen“ enthalten.

„Durch die Sanierungsmaßnahmen wurde etwa 99,8 % der im Boden vorhandenen PCB-Masse erfolgreich entfernt. Die verbliebenen 0,2 % an PCB-Masse (ca. 2,5 kg) liegen zu rund 90 % in Bodenhorizonten der gesättigten Bodenzone unterhalb des Referenzniveaus von 389,7 m ü. NN vor. Der Sanierungszielwert für das Bodenmaterial von 10 mg/kg ist hier eingehalten.

Oberhalb des Referenzniveaus von 389,7 m ü. NN verbleiben lediglich an der westlichen Grundstücksgrenze noch etwa 0,22 kg an PCB, was etwa 0,02 % der PCB-Ausgangsmasse darstellt. Diese Boden-Restbelastung in ca. 0,6 m unter Gelände ist gegenwärtig sowie bei der geplanten zukünftigen Nutzung durch die Tiefenlage sowie einen dort errichteten Zaun unzugänglich. Vor diesem Hintergrund ist eine Gefährdung für die Wirkungspfade Boden – Mensch (direkter Kontakt) und Boden – Nutzpflanze dauerhaft unterbunden. Der Wirkungspfad Boden – Grundwasser wird durch den geringen Querschnitt der Restbelastung, den nicht vorhandenen Grundwasseranschluss sowie die relativ geringe PCB-Restmasse von 0,22 kg als nicht signifikant bewertet.

Ein Aushub der Restbelastung wäre mit erheblichen technischen Sicherungsmaßnahmen der Böschung bzw. der Gebäude auf dem Nachbargrundstück verbunden. Dieser Aufwand wäre ... aus den o.g. Umständen nicht verhältnismäßig.

Die Bodensanierung ist ... erfolgreich abgeschlossen. Die primäre Quelle ist zu 99,8 % entfernt worden.“ Weitere Sanierungsmaßnahmen werden von den Gutachtern nicht für erforderlich gehalten.

In der Sitzung des Bau- und des Umweltsenates am 24.10.2023 wurde bereits die Grundzüge einer einzurichtenden Grundwassersicherung dargestellt. Zwischenzeitlich liegt ein „Konzept zur Sicherung des Grundwasserabstroms nach abgeschlossener PCB-Bodensanierung“, erstellt durch das Ing.-Büro PGA Planung Gutachten Analytik GmbH, vor. Das Konzept kommt zusammenfassend auf folgendes Ergebnis:

„Auf dem ehem. Betriebsgelände der [...] in Landshut, Klötzlmüllerstraße 140, wurde bis Juli 2018 die quellenorientierte Bodensanierung einer PCB-Altlast durchgeführt. Die Verunreinigung geht auf den Vornutzer des Grundstücks, der [...] und dort im Wesentlichen auf einen Brand im Jahr 1960 zurück, nach dem PCB-belastetes Material auf einem Teil des Grundstücks, Flurstück 2329, aufgefüllt wurde. Nach erfolgter Bodensanierung wurden abschließend weitere Untersuchungen des Bodens und des Grundwassers durchgeführt, die auch das westlich angrenzende Grundstück Klötzlmüllerstraße 148 mit einbezogen hat. Ziel der Untersuchungen war die abschließende Gefährdungsabschätzung für alle relevanten Wirkungspfade und Schlussfolgerung, ob die Bodensanierung abgeschlossen ist, oder weitere Maßnahmen nach §2 Abs. 7 oder Abs. 8 BBodSchG und im Sinne § 4 Abs. 3 BBodSchG notwendig sind. Bei der Bodensanierung durch Aushub wurden 1.105 kg an PCB entfernt. Die verbliebene Restbelastung lässt sich mit rund 4 kg abschätzen. Daraus ergibt sich eine rechnerische Effizienz der Bodensanierung von rund 99,6 %. Die Untersuchungen bestätigen insgesamt, dass die Sanierungsziele des genehmigten Sanierungsplanes für den Boden vom 23.11.2012 in hinreichenden Maß erfüllt sind. Die Bodensanierung wird damit als erfolgreich abgeschlossen bewertet.

Die auf dem Nachbargrundstück Klötzlmüllerstraße 148 detektierte punktuelle Restbelastung wurde im Mai und Juni 2022 durch Bodenaustausch entfernt.

Auf dem [...] -Gelände überschreiten im quartären und im tertiären Grundwasserleiter die PCB-Konzentrationen den Stufe-1-Wert. Nach der Beprobung des quartären Grundwasserleiters vom 27.03.2023 übersteigt nur noch ein Messwert geringfügig (0,57 µg/l) den Stufe-2-Wert. D.h., es liegt eine Grundwasserverunreinigung vor, die weitestgehend unter dem Stufe-2-Wert bzw. der Bestimmungsgrenze liegt. Insgesamt zeigt sich ein abnehmender Trend der Grundwasserkonzentrationen. Die PCB-Fahne mit Konzentrationen über dem Stufe-1-Wert (0,05 µg/l) erstreckt sich im quartären Grundwasserleiter ausgehend von der Quelle mit einer Breite von rund 65 m bis etwa 350 m in den Abstrom des BMI-Geländes. Belastbare Daten über die Länge der Schadstofffahne im tertiären Grundwasserleiter sind nicht vorhanden. Jedoch ist im Vergleich zum quartären Grundwasserleiter die Durchlässigkeit um den Faktor 60 niedriger

und die Fracht um den Faktor 10 geringer. Es ist daher naheliegend, dass die Fahnenlänge im tertiären Grundwasserleiter erheblich kürzer sein muss als die Fahne im Quartär.“

Das Wasserwirtschaftsamt hat dem Konzept im Prinzip zugestimmt. Folgende Punkte sind noch offen:

- Messungen im tertiären Grundwasserleiters:

Diese müssen zwingend noch in das Konzept aufgenommen werden.

- Restbelastungen auf der Westseite des Grundstücks:

Das Nachbargrundstück wurde im Jahr 2021 saniert. Die Belastungen dort waren konzentriert im Randbereich zwischen Hausnummer 140 und 148 zu finden. Bei der damaligen Sanierung wurde festgestellt, dass sich Reste der Belastungen noch in den Randbereich der Hausnummer 140 ziehen. Diese müssen noch entfernt werden. Da aber ohnehin Bau- und Aushubarbeiten stattfinden müssen, kann dies ohne größeren Aufwand erfolgen. Zu klären ist hier nur noch die Frage, ob die Aushubmaßnahme von den jetzigen Eigentümern oder den vergangenen Eigentümern durchgeführt wird.

- Monitoring:

Auch wenn nach dem Sicherungszeitraum von 4 Jahren keine Maßnahmen zur Schadstoffreduzierung mehr erfolgen werden, ist dennoch weiterhin ein Monitoring durchzuführen. Bereits im vergangenen Gutachten des Büros ERM, indem die Verhältnismäßigkeit der Maßnahmen abgewogen wurde, ist ein Monitoring empfohlen worden. Zu klären ist hier nur noch die Frage, ob das Monitoring von den jetzigen Eigentümern oder den vergangenen Eigentümern durchgeführt wird.

Bereits zur Sitzung vom 24.10.2023 wurden zur grundsätzlichen Bebaubarkeit des Grundstücks Stellungnahmen vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten sowie vom Gesundheitsamt eingeholt. Beiden Fachstellen sehen eine Wohnnutzung als unproblematisch an.

- Wirkpfad Boden-Nutzpflanze

Zweck des BBodSchG ist die nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen. Bei stofflichen Belastungen landwirtschaftlich genutzter Böden geht es primär um eine mögliche Beeinträchtigung der Nutzungsfunktion als Standort für landwirtschaftliche Nutzung. Gleiches gilt entsprechend für gartenbauliche Nutzungen.

Bei der Gefährdungsabschätzung des Pfades Boden-Nutzpflanze sind folgende Punkte zu klären:

Welche Gefahren gehen im konkreten Fall von den im Boden vorhandenen Schadstoffen für Nahrungs- und Futterpflanzen aus? Wie sind diese Gefahren zu beurteilen? Welche Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen können auf kontaminierten Flächen im Vorfeld technischer Maßnahmen zum Schutz der darauf wachsenden Nutzpflanzen ergriffen werden?

Die fachliche Bewertung obliegt dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten.

- Wirkpfad Boden-Mensch

Ein Kontakt mit dem Boden kann durch die alltägliche Nutzung wie Sport, Spielen, Wohnen und Arbeiten stattfinden. Dabei steht beim Wirkungspfad Boden-Mensch (direkter Kontakt) die orale Aufnahme insbesondere bei Kleinkindern auf Kinderspielflächen, Wohngebieten sowie Park- und Freizeitanlagen, und die inhalative Aufnahme von aufgewirbelten Bodenpartikeln vor allem bei Erwachsenen auf Industrie- und Gewerbegrundstücken im Vordergrund.

Die fachliche Bewertung obliegt dem Gesundheitsamt.

- Gefährdungsbeurteilung

Ob tatsächliche eine Gefährdung vorliegt, hängt ganz wesentlich davon ab, wie große der Abstand zwischen Belastungen und Oberfläche ist. Der Gesetzgeber hat daher pauschalisierte Werte zur Gefährdungsbeurteilung in der Bundesbodenschutzverordnung festgelegt.

Im vorliegenden Altlastenfall wurde bereits der Oberboden mit einer Mächtigkeit von bis zu 3 Metern flächig auf dem Grundstück abgetragen. Auffüllungen bis zum ursprünglichen Geländeneiveau erfolgen im Rahmen der Baumaßnahmen. Damit ist eine „saubere“ Deckschicht von rund 3 Metern vorhanden.

Die Mindestabstände werden daher im Fall des Wirkpfads Boden-Mensch um das 10-fache überschritten, die des Wirkpfads Boden Nutzpflanze um das 5-fache.

Entsprechende positive Stellungnahmen der beiden Fachbehörden liegen vor.

Es wird gefordert:

a) Die ursprünglichen Sanierungsmaßnahmen vor einer Bebauung abzuschließen und alle Sanierungsmöglichkeiten auszuschöpfen. Eine evt. vorliegende Unverhältnismäßigkeit sei durch unabhängige Gutachten zu belegen. Die erwähnten und vorliegenden Gutachten bestätigen bereits, dass im Rahmen der Verhältnismäßigkeit alles Mögliche getan und veranlasst wurde. Weitere Sanierungsmaßnahmen würden keine signifikante Verbesserung bringen. Es kann beim Grundwassermonitoring wegen der verbliebenen Restbelastung und dem dadurch veranlassten Erlass der Allgemeinverfügung nur noch darum gehen, zum einen die Entwicklung zu beobachten, rechtzeitig und umfassend zu dokumentieren und zum baldigst möglichen Zeitpunkt die Allgemeinverfügung aufzuheben.

b) Der Nachweis, ab welcher Höhenkote (389,7 m ü.NN) keine signifikanten grundwassergefährdenden Altlasten mehr vorliegen, ist im entsprechenden Gutachten vom 18.11.2019 enthalten. Dieser Kote folgt die Festsetzung der Höhenlage eben der - künftigen – Sauberkeitsschicht.

c) Grundsätzlich werden alle Gutachten, die im Zusammenhang mit der Altlastensanierung erstellt wurden und falls notwendig künftig noch erstellt werden vom Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz bewertet.

Inwieweit das Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz, SG Umweltschutz, dass angesprochene Gutachten durch Beauftragung eines weiteren Gutachtens verifizieren lässt, liegt in der Entscheidungsbefugnis der Behörde.

d) Das Wasserwirtschaftsamt Landshut ist als Fachbehörde eng in die gesamten Vorgänge eingebunden und verfügt amtsintern über den erforderlichen Sachverstand zur Beurteilung der Notwendigkeit ergänzender Gutachten.

e) Grundsätzlich richtet sich bei allen Bauvorhaben die Zulässigkeit zur Verwendung von Baustoffen nach den jeweils geltenden diesbezüglichen technischen Vorschriften und Regelungen, insbesondere der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) die Schutz bieten soll vor aus ortsfesten Anlagen (z.B. Keller, Fundamente, Tiefgaragen u.ä.) freigesetzten wassergefährdenden Stoffen.

Eine Mobilisierung des im Boden verbliebenen Rest-PCBs kann zunächst durch das Bewegen von Aushubmaterial erfolgen. Dies berücksichtigend bestimmt die Planung bereits die Unterseite der Sauberkeitsschicht. Bis zu diesem Tiefenhorizont wurde die Bodensanierung durchgeführt. Eine weitere Möglichkeit der Mobilisierung besteht durch den Grundwassereintrag und -transport. Wenn im Grundwasser gebaut wird, ist hierfür eine Genehmigung erforderlich. Dies geschieht durch Stellen eines Wasserrechtsantrags. Die Fachbehörde prüft dann eigenständig, ob zum Nachweis der Unbedenklichkeit weiterführende Gutachten erforderlich und vorzulegen sind.

f) Die Höhenlage für die Unterseite der Sauberkeitsschicht wurde auf 389,7 m ü.NN bestimmt. Um diese Sauberkeitsschicht herzustellen werden die Aushubarbeiten diese Höhenkote nur minimal um wenige Zentimeter unterschreiten.

Der mittlere im Geotechnischen Bericht vom 18.09.2019) angegebene Grundwasserspiegel liegt bei 389,5 m ü. NN, der höchste GW-Stand bei 391,5 m ü.NN (inkl. 50 cm Sicherheitszuschlag). Normale Grundwasserverhältnisse voraussetzend, sollte es damit im Rahmen der Erdarbeiten zu keinen Eingriffen in das Grundwasser kommen.

Sollte das Grundwasser während der Bauarbeiten aufgrund heftiger Niederschläge vorübergehend ansteigen, werden die entsprechenden Arbeiten für diesen Zeitraum unterbrochen.

g) Das Bayerische Landesamt für Umwelt (LfU) führt nach Art. 3 Abs. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) das sogenannte Altlastenkataster. Über die Entlassung einer Fläche aus diesem Verzeichnis entscheidet die Kreisverwaltungsbehörde, im vorliegenden Fall das Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz der kreisfreien Stadt Landshut.

h) Die im Zusammenhang mit der Bauleitplanung erstellten Gutachten sind als Verfahrensunterlagen Bestandteil der Planungen und somit im Zeitraum der öffentlichen Auslegung für jedermann einsehbar. Die Gutachten enthalten an ihrem Ende eine kurze allgemeinverständliche Zusammenfassung.

i) Die in der Zeit vom 16.07.2019 bis 23.08.2019 durchgeführte Beteiligung der Öffentlichkeit stellt nur einen von mehreren Verfahrensschritten bei der Aufstellung von Bebauungsplänen

dar. Vorrangig dient die gem. § 3 Abs.1 BauGB durchgeführte Beteiligung der Information der Bürger und im Rückfluss auch der Planungsbehörde.

Während aller Beteiligungszeiträume steht es jedermann frei sich durch Einsichtnahme in die Akten Kenntnis der Planung und der einschlägigen Gutachten zu verschaffen.

Das Baugesetzbuch (BauGB) schreibt in § 3 Abs.2 die formelle öffentliche Auslegung für die Dauer eines Monats vor. Dieser Zeitraum ist als Regelzeitraum anzusehen. Es steht im Ermessen des Amtes für Stadtentwicklung und Stadtplanung der Stadt Landshut diesen Zeitraum zu verlängern.

j) Die Untersuchung des Grundwassers der Anwohner wurde erstmals 2019 vorgenommen und wird alle 2 Jahre wiederholt. Die letzte Probenentnahme erfolgte im August 2023. Die Entnahmen werden von Mitarbeitern der Stadt Landshut vorgenommen. Die Untersuchung der Proben geschieht durch ein von der Stadt Landshut beauftragtes Labor.

Die Durchführung von Bodenuntersuchungen in Bereichen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans / Deckblatts vor Beginn und nach Abschluss der Bauarbeiten ist über den Inhalt des Bebauungsplans nicht regelbar. Sie kann allenfalls im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages vereinbart werden oder individuell im konkreten Verdachtsfall.

k) Der gutachterliche Vergleich, ob die Deckblatt-Änderung das PCB-Grundwasserproblem besser löst als der rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahre 2014 wird nicht zielführend sein. Der Bebauungsplan aus dem Jahr 2014 ist rechtskräftig und auf seiner Basis und auf Basis der darin enthaltenen Festsetzungen dürfte damit gebaut werden. Für die aktuelle Deckblatt-Änderung bietet das laufende Verfahren mit Beteiligung aller zuständigen Fachbehörden Gelegenheit zur Prüfung.

Im Übrigen dienen weder der Bebauungsplan noch das Deckblatt hierzu der Lösung des PCB-Grundwasserproblems. Dieses Problem ist außerhalb der Bauleitplanung zu lösen. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wird geprüft inwieweit die Planung zu unzumutbaren Beeinträchtigungen führt.

l) Das laufende Aufstellungsverfahren für das Deckblatt 1 zum Bebauungsplan 02-34 folgt den diesbezüglichen Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB). Ein Einfluss auf das Abstimmungsverhalten der Mitglieder des Stadtrats ist nicht möglich.

Bezüglich der Thematik der Wertminderung wird darauf hingewiesen, dass ein eventueller Einfluss auf den Verkehrswert der betroffenen Grundstücke durch einen Bebauungsplan für sich genommen kein Kriterium für die Abwägungserheblichkeit ist. Es kommt auf die zu erwartenden tatsächlichen Beeinträchtigungen an, wie z.B. eine etwaige Reduzierung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung auf dem betroffenen Grundstück (BVerwG, Beschluss vom 09.02.1995, NVwZ 1995, 895).

8. Es werden Bedenken gegen Rechtmäßigkeit der Änderung des Bebauungsplanes im sogenannten beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geäußert.

Die gesetzlichen Vorgaben für die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes 02-34 durch Deckblatt 1 durch ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ sind gegeben. Die geplante Grundfläche aller geplanten Gebäude liegt zusammengekommen (mit GRZ 1 = ca. 4.199 m² und GRZ 2 = ca. 9.223 m²) deutlich unter der Höchstgrenze von 20.000 m². Die in den, in der Stellungnahme zitierten Paragraphen § 1 Abs. 6 Nr. 7a und § 2 Abs. 4 BauGB beziehen gerade nicht auf ein Verfahren der Innenentwicklung. Die Belange, die in einer formellen Umweltprüfung abzuarbeiten sind, bleiben auch in einem Verfahren der Innenentwicklung unverändert abwägungserheblich (hier: § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a), c), e), h) und i) BauGB). Es ergeben sich bei einem Verfahren der Innenentwicklung somit keine materiellen Änderungen gegenüber einem regulären Verfahren mit Umweltprüfung. Der § 13a BauGB schließt das Verfahren der Innenentwicklung nur bei Belangen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b) (Natura2000-Gebiete) aus.

9. Gegenüber der in der Zeit vom 16.07.2019 bis zum 23.08.2019 ausgelegten Planung wurde die Bebauungsdichte um rd. 13,3 % (um ca. 2.140 m² Geschoßfläche) reduziert. Im Nordosten des Geltungsbereiches (Baufelder 7 – 9) wurden die Gebäudehöhen zurückgenommen. Anstelle der hier geplanten Mehrfamilienhäuser mit 3 – 4 Vollgeschossen sollen nunmehr 11

Reihenhäuser mit 2 – 3 Vollgeschossen errichtet werden. Die Anzahl der wahrgenommenen Baukörper bleibt gleich: 9 Mehrfamilienhäuser (Baufelder 1 -6 und 10 – 12) sowie 3 Reihenhäuseranlagen (Baufelder 7 – 9). Zum Rand und damit nach außen wirksam gegenüber der Nachbarbebauung wirksam sind 3 Baukörper im Osten und ebenfalls 3 Baukörper im Westen des Baugebiets.

Die Wertung als „Kasernenbauweise“ stellt eine subjektive Betrachtungsweise dar, auf die keiner weiteren Abwägung bedarf.

Die Aufschüttung / Erhöhung des Baugebietes ergibt sich aus der Festsetzung der Unterkante der Sauberkeitsschicht auf 389,7 m ü.NN und den üblichen Anforderungen an die Bauwerkskonstruktion. Die Erhöhung wird zu den Rändern des Baugebiets zum Kreuzeckweg im Osten und zum Abzweig der Klötzlmüllerstraße im Westen als Übergang gestaltet. Ihre max. Höhe wird nach außen hin nur sehr untergeordnet in Erscheinung treten. Zumal auch innerhalb des Baugebietes alle Übergänge fließend ausgeführt werden.

Ob durch die Planung eine „grobe Verletzung der allgemeinen Grundlagen des guten Städtebaus“ grob verletzt werden, entzieht sich der Abwägung, da im Einspruch die Grundsätze nicht definiert werden.

Jede Bauleitplanung hat so zu erfolgen, dass negative Einflüsse auf die bestehende Nachbarschaft so weit wie möglich vermieden werden. Allgemein nachvollziehbar dürfte sein, dass jedwede Baumaßnahme zu einer Änderung des jeweiligen Umfeldes führt. Inwieweit diese Änderung negativ empfunden wird, stellt regelmäßig eine sehr subjektive Betrachtungsweise dar.

Die Feststellung der Wertigkeit eines Grundstücks liegt regelmäßig im Zuständigkeitsbereich der jeweiligen Eigentümer. Unbenommen hiervon ist eine mögliche Schadensersatzforderung gegenüber dem Verursacher.

Die Thematik der Wertminderung wurde bereits unter Punkt 7 abgehandelt.

10. Der durchgeführte Verfahrensschritt diene gerade der Ermittlung der Wünsche und Anregungen, und damit im weitesten Sinne der Interessen der Anwohner. Diese in die Planung einfließen zu lassen ohne ihre Kenntnis ist schlicht nicht möglich.
11. Die in der Zeit vom 16.07.2019 bis 23.08.2019 durchgeführte Beteiligung der Öffentlichkeit sollte gemäß § 3 Abs. 1 BauGB „möglichst frühzeitig“ erfolgen und „über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung“ unterrichten und informieren. Regelmäßig liegen zu diesem frühen Zeitpunkt noch nicht alle erforderlichen Gutachten vor. Im Nachgang zur angesprochenen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden, zum Teil bereits unter Berücksichtigung der aufgeworfenen Fragen und der geäußerten Bedenken und Anregungen, die folgenden Gutachten und gutachterlichen Berichte erstellt:
 - Geotechnischer Bericht Nr. B1907247 vom 18.09.2019, Büro GeoPlan, Osterhofen
 - BMI-Standort Klötzlmüllerstraße 140, Landshut PCB-Bodensanierung, Projekt Nr.: 0027473 vom 18.11.2019, ERM GmbH Neu-Isenburg
 - Klötzlmüllerstraße 140 – Humantoxikologische Beurteilung des Restbelastungen mit Polychlorierten Biphenylen (PCB) im Hinblick auf die relevanten Wirkungspfade, vom Dezember 2019, Dr. Gerd Rippen, Göttingen
 - Änderung des Bebauungsplanes 02/34 durch Deckblatt 1, Numerisches Grundwassermodell, vom 09.12.2019, Dr. Blasy – Dr. Øverland, Eching a. Ammersee
 - Verkehrsuntersuchung Klötzlmüllerviertel in Landshut, vom 18. 09.2020, Projekta Ingenieurgesellschaft, Auerbach
 - Immissionsschutztechnisches Gutachten, Schallimmissionsschutz, Projekt-Nr. LA-2321-03 / 2321-03_E01 vom 19.01.2022 Hooch & Partner Sachverständige PartG mbH, Landshut (dieses Gutachten bezieht sich bereits auf die vorliegende, geänderte, reduzierte Planung)
12. Aufgrund des mit anderen kreisangehörigen Städten generellen, geringen Flächenpotentials im Gebiet der kreisfreien Stadt Landshut müssen sich alle größeren Baumaßnahmen, hier: Wohnungsbau, auf die zur Verfügung stehenden Flächen konzentrieren. Im (geänderten) Deckblatt wurde die Anzahl der möglichen Wohnungen reduziert und das Angebotsspektrum um 11 Reihenhäuser erweitert. Die Nachfrage und das darauf reagierende Angebot - oder

auch umgekehrt - stellen einen fließenden Prozess dar, der sich mit einzelnen, herausgegriffenen Zahlen nicht belegen lässt, sondern auf langfristiger Marktbeobachtung beruht.

13. Dem seit Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes 2013 / 2014 in Art und Umfang geänderten Bedarf und der daraus resultierenden Nachfrage wird mit der Deckblatt-Änderung Rechnung getragen. Im Zeitraum von 2013 bis 2022 stieg die Einwohnerzahl der Stadt um 9.278 Personen oder ca. 14 % von 66.179 (2013) auf 75.457 (2022). Die aktuellen Bevölkerungsprognosen (Quelle: Bayer. Landesamt für Statistik) gehen für die Stadt Landshut von einem weiteren Zuwachs bis 2030 um 11.821 Personen gegenüber dem Wert 2013 oder ca. 18 % auf ca. 78.000 Personen aus und weiter bis 2030 um 14.621 Personen oder ca. 22 % auf dann 80.800 Einwohner. Die Stadt Landshut ist wie alle anderen Kommunen auch kein in sich geschlossener Organismus. Jede Bevölkerungsveränderung beinhaltet ganz unterschiedliche Faktoren wie die Wirtschaftskraft und damit Anziehungskraft einer Kommune, ihr Freizeitangebot, Todes- und Geburtenraten usw. usw. Es ist nicht möglich Landshut von einer derartigen Entwicklung abzukoppeln. Inwieweit innerhalb eines solchen Prozesses individuelle Interessen berücksichtigt werden (können) ist eine politische Frage. Diese lässt sich nicht im Rahmen der Bauleitplanung beantworten. Bauleitplanung ist immer Vorsorge- und Reaktionsplanung.
14. Ein Bebauungsplan regelt immer nur die bauliche Entwicklung der Flächen innerhalb seines Geltungsbereichs. Über den Bebauungsplan hinaus gehende Planungen für ein ganzes Stadtviertel sind im Rahmen der Bauleitplanung nur im Flächennutzungsplan möglich. Die hier geforderte Gesamtplanung des Viertels stellt dem gegenüber jedoch eine gesonderte Strukturplanung dar. Diese wäre nur außerhalb der Bauleitplanung möglich und separat durchzuführen. Die Entscheidung hierüber obliegt den politischen Gremien.
15. Zur Ermittlung des Bedarfs an zusätzlichen Plätzen in Kinderkrippen, Kindergärten und Schulen werden regelmäßig statische Kennwerte herangezogen. Zudem wurden für das gesamte Stadtgebiet in den letzten Jahren Schulbedarfs- und Kita-Bedarfspläne erstellt bzw. werden noch erstellt. Der diesbezügliche Bedarf wird in der Begründung wiedergegeben (siehe Ziffer 11.1). Er dient der planenden Kommune als Hinweis welche Einrichtungen u.U. zu erweitern sind und welche noch über ausreichende Kapazität verfügen. Pläne und eigene Gutachten hierzu werden generell nicht erstellt.
16. Aufgrund der notwendigen Anpassung des Geltungsbereichs an den des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 02-32 liegt die im Bebauungsplan Nr. 02-34 bisher nördlich des Kreuzeckweges festgesetzte Spielplatzfläche nicht mehr im Geltungsbereich des Deckblatts zum Bebauungsplan Nr. 02-34. Die Fläche ist in die Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan Nr. 02-32 integriert.
Die Ausweisung eines öffentlichen Spielplatzes ist eine freiwillige Aufgabe der Gemeinde. Bei öffentlichen Spielplätzen handelt es sich um öffentliche Einrichtungen der Gemeinden für die allgemeine Nutzung. Eine Verpflichtung zur Ausweisung eines öffentlichen Spielplatzes besteht nach Auskunft des Staatsministeriums des Innern, für Sport und Integration nicht. (sinngemäß aus Antwort des Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr im Einvernehmen mit dem Staatsministerium des Innern, für Sport und Integration auf die „Schriftliche Anfrage“ der Abgeordneten Kerstin Celina und Stephanie Schuhknecht, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, Drucksache Nr. 18/22476 des Bayer. Landtags vom 09.08.2022). Insoweit existiert gar kein gesetzlicher Rahmen an dem sich die Stadt Landshut bei der Ausweisung öffentlicher Spielplätze orientieren könnte. Die Notwendigkeit zur Errichtung und die erforderliche Größe privater Spielflächen richtet sich nach den Vorschriften der bayerischen Bauordnung (BayBO) in Verbindung mit den Maßgaben der Freiflächen- und Gestaltungssatzung der Stadt Landshut.
17. Das Baugelände war bis zur Aufgabe seiner industriellen Nutzung nahezu zu 100 % versiegelt. Dem gegenüber stellt die jetzige Planung eine erhebliche Verbesserung dar. Insgesamt wird durch mehrere Maßnahmen die Pufferfähigkeit für Niederschlagswasser gefördert wie durch die Festsetzung eines erhöhten Aufbaus bei der Dachbegrünung. Im Zuge der detaillierten

Freiflächenplanung werden die Abflüsse für das Niederschlagswasser genau betrachtet und geprüft, wo ggfs. zusätzliche Maßnahme zur Rückhaltung, zum Abfluss oder zur Pufferung gegeben und/oder notwendig sind. Ziel wird sein, dem vorhandenen (Mischwasser-)Kanal kein Niederschlagswasser zuzuführen, was den Vorgaben der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) entspricht, die in § 15 Abs. 2 Ziffer 6 die Einleitung von Grund-, Quell- und Sickerwasser in die öffentliche Entwässerungsanlage verbietet. Das Deckblatt zum Bebauungsplan enthält ca. 3.742 m² private und ca. 1.260 m² öffentliche Grünflächen. Je 300 m² Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen. Auf den künftigen privaten Flächen sind folgerichtig 65 Bäume als „zu pflanzen“ festgesetzt. Zusätzlich sind im Bereich der öffentlichen Grünflächen, hier vor allem den Klötzlmühlbach begleitend, 19 Bäume zu pflanzen. Es darf davon ausgegangen werden, dass die im Bereich der privaten Freiflächen durch die übliche gärtnerische Gestaltung weitere Pflanzmaßnahmen, dann vorrangig durch Sträucher, erfolgen werden.


mit dem Schreiben vom 14.08.2019

siehe Anlage 23

Beschluss: 11 : 0

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

1. Dem seit Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes 2013 / 2014 in Art und Umfang geänderten Bedarf und der daraus resultierenden Nachfrage wird mit der Deckblatt-Änderung Rechnung getragen. Im Zeitraum von 2013 bis 2022 stieg die Einwohnerzahl der Stadt um 9.278 Personen oder ca. 14 % von 66.179 (2013) auf 75.457 (2022). Die aktuellen Bevölkerungsprognosen (Quelle: Bayer. Landesamt für Statistik) gehen für die Stadt Landshut von einem weiteren Zuwachs bis 2030 um 11.821 Personen gegenüber dem Wert 2013 oder ca. 18 % auf ca. 78.000 Personen aus und weiter bis 2030 um 14.621 Personen oder ca. 22 % auf dann 80.800 Einwohner. In Kombination mit dem vergleichsweise geringen Flächenpotential der kreisfreien Stadt Landshut und der Verpflichtung zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden ist die angestrebte Verdichtung notwendig und vertretbar.

Im Einspruch wird die Tiefgaragenein- und -ausfahrt zum Seitenarm der Klötzlmüllerstraße moniert. Gegenüber der bisherigen Planung wird die Tiefgaragen-zufahrt um 90° gedreht und öffnet sich direkt zur Klötzlmüllerstraße hin.

Die Klötzlmüllerstraße ist und bleibt die Hauptverbindung des gesamten Viertels zur Innenstadt und in das übergeordnete Straßennetz. Sie ist zur Aufnahme des Neuverkehrs geeignet und ausreichend dimensioniert. Es ist folgerichtig geboten die Tiefgaragen an sie anzubinden.

Zum Schutz der Anlieger und entsprechend den technischen sowie rechtlichen Vorschriften werden die geplanten Tiefgaragenzu- und -ausfahrten eingehaust und gemäß den Angaben aus dem Immissionsschutztechnischen Gutachten der Hooock & Partner Sachverständige PartG mbH vom 19.01.2022 schallgedämmt ausgebildet.

Die Auswirkungen des planungsbedingten steigenden künftigen Verkehrsaufkommens wurde in der „Verkehrsuntersuchung Klötzlmüllerviertel in Landshut“ vom 18.09.2020 der Projekta-Ingenieurgesellschaft, Auerbach und in einem „Immissionsschutztechnisches Gutachten, Schallimmissionsschutz, Projekt-Nr. LA-2321-03 / 2321-03_E01 vom 19.01.2022 durch das Büro Hooock & Partner Sachverständige PartG mbH, Landshut untersucht. Letzteres Gutachten bezieht sich bereits auf die vorliegende, geänderte, reduzierte Planung. Es kommt zu dem Ergebnis, dass lediglich an den Südseiten der geplanten Mehrfamilienhäuser (Baufelder 10 – 12), zur Klötzlmüllerstrasse hin, Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Diese sind durch eine entsprechende Grundrißorientierung in Kombination mit baulichen Maßnahmen durchführbar.

2. Die geplante Anzahl an Kfz-Stellplätzen richtet sich dabei i.d.R. nach der Stellplatzsatzung (StPIS) der Stadt Landshut vom 11.05.2015, zuletzt geändert durch Satzung vom 16.11.2020. Zusätzlich zu den Kfz-Stellplätzen werden den jeweiligen Mehrfamilienhäusern auch zugeordnete Fahrrad-Abstellflächen und -plätze geschaffen. Das Baugebiet ist gut an das Netz des ÖPNV angebunden. Die Innenstadt, alle Schulen, der Landshuter Hauptbahnhof und die weit- aus meisten sonstigen Infrastruktureinrichtungen sind wegen des ebenen Geländes gut auch mit dem Fahrrad erreichbar.

In der Sitzung vom 07.03.2024 hat der Bausenat einer Reduzierung der nach der Stellplatz- satzung nachzuweisenden KFZ-Stellplätze zugestimmt. Im Gegenzug wird die Anzahl der Fahrrad-Abstellplätze erhöht. Grundlage für die Reduzierung wird ein Mobilitätskonzept sein. Das Mobilitätskonzept beruht auf der vorliegenden Bauleitplanung, den örtlichen, infra-struk- turellen Gegebenheiten im näheren und mittleren Umfeld sowie der topografischen Situation. Ziel des Konzeptes ist die Reduzierung des KFZ-Individualverkehrs, der von den künftigen Bewohnern des neuen Baugebietes ausgelöst werden wird und damit die Reduzierung der Anzahl sowohl der nach den geltenden Satzungen und Vorschriften nachzuweisenden KFZ- Stellplätze und auch der tatsächlich benötigten Stellplätze. Damit einher geht eine Akzeptanz- und Attraktivitätssteigerung hinsichtlich des ÖPNVs und des Fahrradverkehrs.

Im Wirkungsbereich des Mobilitätskonzeptes kommt es nach baulicher und organisatorischer Umsetzung der formulierten Maßnahmen für die bereits vorhandenen und die neu hinzu-zie- henden Anwohner zu einer Reduzierung durch Lärm und Staub, einer Reduzierung der Ver- siegelung der Bodenoberfläche, zu einer Verbesserung hinsichtlich der Versickerung von Nie- derschlägen und zu einer Abnahme der Gefährdung durch den KFZ-Verkehr. Die Anzahl der oberirdischen Stellplätze und die Ausdehnung der Tiefgaragen wird verkleinert. Die dadurch freiwerdenden Flächen tragen zu einer Verbesserung des Wohnumfeldes bei.

Ein Fehlverhalten der Nutzer - gleich welcher Einrichtung - lässt sich planerisch nicht fassen. Ob die neuen Bewohner die entstehenden Tiefgaragen oder die angebotenen sonstigen Stell- plätze für Kfz und Fahrräder nutzen oder nicht entzieht sich dem Regelungsinhalt der Bauleit- planung.

Die neuen Tiefgaragen werden nach unten gegen aufsteigendes Grundwasser so- weit erfor- derlich und möglich gesichert. Wenn im Katastrophenfall das Stadtviertel, das gesamte Bau- gebiet und damit auch die neuen Tiefgaragen überflutet werden, wird das Wasser von oben in die Tiefgaragen eindringen. Bis zu einer gewissen Hochwasserhöhe wird die geplante Höhen- lage des neuen Baugebietes Schutz bieten. Im Falle weiter steigenden Wassers werden die Tiefgaragen im Baugebiet volllaufen, wie allen anderen Tiefgaragen im vom Hochwasser be- troffenen Gebiet auch. Ein 100 %-iger Schutz vor Naturkatastrophen ist nie und nirgends ge- geben.

3. Die Tiefgaragenzufahrten im Kreuzeckweg werden wie bereits mehrfach geschrieben nicht mehr weiterverfolgt. Weite Teile des Kreuzeckweges sind nicht Bestandteil des Bebauungs- planes und seines Deckblatts. Dadurch ist hier auch keine Regelungsmöglichkeit gegeben. Eine Regelungsmöglichkeit besteht über den Schulwegplan der Stadt Landshut und entspre- chende verkehrsregelnde Maßnahmen.

4. Gegenüber der in der Zeit vom 16.07.2019 bis 23.08.2019 ausgelegten Planung wurde die Bebauungsdichte um rd. 13,3 % (= ca. 2.140 m² Geschoßfläche) reduziert. Im Nordosten des Geltungsbereiches (Baufelder 7 – 9) wurden die Gebäudehöhen zurückgenommen. Anstelle der hier bisher geplanten Mehrfamilienhäuser mit 3 -4 Vollgeschossen sollen nunmehr Rei- enhäuser mit 2 – 3 Vollgeschossen errichtet werden. Die geplante Bebauungsdichte folgt der oben erwähnten Befriedigung der prognostizierten Nachfrage nach Wohnraum. Wie ebenfalls bereits mehrfach erwähnt liegt ein Immissionsschutztechnisches Gutachten inzwischen vor.

5. Die Auswirkungen der geplanten Tiefgaragen auf das Grundwasser und den Grundwasser- strom wurden im „Numerischen Grundwassermodell“ von Dr. Blasy – Dr. Øverland vom 09.12.2019 untersucht. Darin wurde der Einfluss der geplanten Tiefgaragen auf die Grund- wasserströmung und einen möglichen Aufstau betrachtet und festgestellt, dass die beiden Tiefgaragenkomplexe „keine Abhilfemaßnahmen zur weiteren Verminderung der

Auswirkungen“ erforderlich machen“. Die sich aus den Berechnungen im genannten Gutachten ergebenden Auswirkungen bewegen sich im Bereich weniger Zentimeter. Ein Bodengutachten wurde erstellt und liegt als „Geotechnischer Bericht Nr. B1907247“ vom 18.09.2019 (Verfasser: GeoPlan, Osterhofen) vor.

Die Notwendigkeit zur Durchführung eines Beweissicherungsverfahrens ergibt sich aus der jeweils gewählten Konstruktionsweise und damit zusammenhängend aus der Schwere des Eingriffs in den Baugrund. Sie liegt im Zuständigkeitsbereich des jeweiligen Bauherrn. Dem allgemein gültigen Verursacherprinzip folgend haftet der Bauherr oder die von ihm beauftragte ausführende Firma für durch seine Baumaßnahme verursachte Schäden an benachbarten Gebäuden.

Die geforderten Grundwasser- Messstellen wurden im Zusammenhang mit dem Grundwassermonitoring eingerichtet.

6. Das Baugelände war bis zur Aufgabe seiner industriellen Nutzung nahezu zu 100 % versiegelt. Dem gegenüber stellt die jetzige Planung eine erhebliche Verbesserung dar. Insgesamt wird durch mehrere Maßnahmen die Pufferfähigkeit für Niederschlagswasser gefördert, wie durch die Festsetzung eines erhöhten Aufbaus bei der Dachbegrünung. Im Zuge der detaillierten Freiflächenplanung werden die Abflüsse für das Niederschlagswasser genau betrachtet und geprüft, wo ggfs. zusätzliche Maßnahme zur Rückhaltung, zum Abfluss oder zur Pufferung gegeben und/oder notwendig sind. Ziel wird sein, dem vorhandenen (Mischwasser-)Kanal kein Niederschlagswasser zuzuführen, was den Vorgaben der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) entspricht, die in § 15 Abs. 2 Ziffer 6 die Einleitung von Grund-Quell- und Sickerwasser in die öffentliche Entwässerungsanlage verbietet.
7. Wie vom Amt für Umwelt, Klima- und Naturschutz, SG Umweltschutz angegeben erfolgte die Sanierung der Altlasten innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans und damit auch des Deckblatts auf der Grundlage des Sanierungsplans vom 23.11.2012.
Im Auftrag des Rechtsnachfolgers des die Altlasten verursachenden Unternehmens wurde – zeitlich gesehen nach der Unterrichtung der Öffentlichkeit und der von der Planung berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vom 16.07.2019 – einschl. 23.08.2019 – der Bericht 0027473 vom 18.11.2019, Verfasser ERM GmbH, Neu-Isenburg, bezüglich der PCB Bodensanierung vorgelegt. Darin sind unter Ziffer 5, Seite 12, eine „Zusammenfassende Bewertung und Empfehlungen“ enthalten.
„Durch die Sanierungsmaßnahmen wurde etwa 99,8 % der im Boden vorhandenen PCB-Masse erfolgreich entfernt. Die verbliebenen 0,2 % an PCB-Masse (ca. 2,5 kg) liegen zu rund 90 % in Bodenhorizonten der gesättigten Bodenzone unterhalb des Referenzniveaus von 389,7 m ü. NN vor. Der Sanierungszielwert für das Bodenmaterial von 10 mg/kg ist hier eingehalten.
Oberhalb des Referenzniveaus von 389,7 m ü. NN verbleiben lediglich an der westlichen Grundstücksgrenze noch etwa 0,22 kg an PCB, was etwa 0,02 % der PCB-Ausgangsmasse darstellt. Diese Boden-Restbelastung in ca. 0,6 m unter Gelände ist gegenwärtig sowie bei der geplanten zukünftigen Nutzung durch die Tiefenlage sowie einen dort errichteten Zaun unzugänglich. Vor diesem Hintergrund ist eine Gefährdung für die Wirkungspfade Boden – Mensch (direkter Kontakt) und Boden – Nutzpflanze dauerhaft unterbunden. Der Wirkungspfad Boden – Grundwasser wird durch den geringen Querschnitt der Restbelastung, den nicht vorhandenen Grundwasseranschluss sowie die relativ geringe PCB-Restmasse von 0,22 kg als nicht signifikant bewertet.
Ein Aushub der Restbelastung wäre mit erheblichen technischen Sicherungsmaßnahmen der Böschung bzw. der Gebäude auf dem Nachbargrundstück verbunden. Dieser Aufwand wäre ... aus den o.g. Umständen nicht verhältnismäßig.
Die Bodensanierung ist ... erfolgreich abgeschlossen. Die primäre Quelle ist zu 99,8 % entfernt worden.“ Weitere Sanierungsmaßnahmen werden von den Gutachtern nicht für erforderlich gehalten.
In der Sitzung des Bau- und des Umweltsenates am 24.10.2023 wurde bereits die Grundzüge einer einzurichtenden Grundwassersicherung dargestellt. Zwischenzeitlich liegt ein

„Konzept zur Sicherung des Grundwasserabstroms nach abgeschlossener PCB-Bodensanierung“, erstellt durch das Ing.-Büro PGA Planung Gutachten Analytik GmbH, vor. Das Konzept kommt zusammenfassend auf folgendes Ergebnis:

„Auf dem ehem. Betriebsgelände der [...] in Landshut, Klötzlmüllerstraße 140, wurde bis Juli 2018 die quellenorientierte Bodensanierung einer PCB-Altlast durchgeführt. Die Verunreinigung geht auf den Vornutzer des Grundstücks, der [...] und dort im Wesentlichen auf einen Brand im Jahr 1960 zurück, nach dem PCB-belastetes Material auf einem Teil des Grundstücks, Flurstück 2329, aufgefüllt wurde. Nach erfolgter Bodensanierung wurden abschließend weitere Untersuchungen des Bodens und des Grundwassers durchgeführt, die auch das westlich angrenzende Grundstück Klötzlmüllerstraße 148 mit einbezogen hat. Ziel der Untersuchungen war die abschließende Gefährdungsabschätzung für alle relevanten Wirkungspfade und Schlussfolgerung, ob die Bodensanierung abgeschlossen ist, oder weitere Maßnahmen nach §2 Abs. 7 oder Abs. 8 BBodSchG und im Sinne § 4 Abs. 3 BBodSchG notwendig sind. Bei der Bodensanierung durch Aushub wurden 1.105 kg an PCB entfernt. Die verbliebene Restbelastung lässt sich mit rund 4 kg abschätzen. Daraus ergibt sich eine rechnerische Effizienz der Bodensanierung von rund 99,6 %. Die Untersuchungen bestätigen insgesamt, dass die Sanierungsziele des genehmigten Sanierungsplanes für den Boden vom 23.11.2012 in hinreichenden Maß erfüllt sind. Die Bodensanierung wird damit als erfolgreich abgeschlossen bewertet.

Die auf dem Nachbargrundstück Klötzlmüllerstraße 148 detektierte punktuelle Restbelastung wurde im Mai und Juni 2022 durch Bodenaustausch entfernt.

Auf dem [...] -Gelände überschreiten im quartären und im tertiären Grundwasserleiter die PCB-Konzentrationen den Stufe-1-Wert. Nach der Beprobung des quartären Grundwasserleiters vom 27.03.2023 übersteigt nur noch ein Messwert geringfügig (0,57 µg/l) den Stufe-2-Wert. D.h., es liegt eine Grundwasserverunreinigung vor, die weitestgehend unter dem Stufe-2-Wert bzw. der Bestimmungsgrenze liegt. Insgesamt zeigt sich ein abnehmender Trend der Grundwasserkonzentrationen. Die PCB-Fahne mit Konzentrationen über dem Stufe-1-Wert (0,05 µg/l) erstreckt sich im quartären Grundwasserleiter ausgehend von der Quelle mit einer Breite von rund 65 m bis etwa 350 m in den Abstrom des BMI-Geländes. Belastbare Daten über die Länge der Schadstofffahne im tertiären Grundwasserleiter sind nicht vorhanden. Jedoch ist im Vergleich zum quartären Grundwasserleiter die Durchlässigkeit um den Faktor 60 niedriger und die Fracht um den Faktor 10 geringer. Es ist daher naheliegend, dass die Fahnenlänge im tertiären Grundwasserleiter erheblich kürzer sein muss als die Fahne im Quartär.“

Das Wasserwirtschaftsamt hat dem Konzept im Prinzip zugestimmt. Folgende Punkte sind noch offen:

- Messungen im tertiären Grundwasserleiters:

Diese müssen zwingend noch in das Konzept aufgenommen werden.

- Restbelastungen auf der Westseite des Grundstücks:

Das Nachbargrundstück wurde im Jahr 2021 saniert. Die Belastungen dort waren konzentriert im Randbereich zwischen Hausnummer 140 und 148 zu finden. Bei der damaligen Sanierung wurde festgestellt, dass sich Reste der Belastungen noch in den Randbereich der Hausnummer 140 ziehen. Diese müssen noch entfernt werden. Da aber ohnehin Bau- und Aushubarbeiten stattfinden müssen, kann dies ohne größeren Aufwand erfolgen. Zu klären ist hier nur noch die Frage, ob die Aushubmaßnahme von den jetzigen Eigentümern oder den vergangenen Eigentümern durchgeführt wird.

- Monitoring:

Auch wenn nach dem Sicherungszeitraum von 4 Jahren keine Maßnahmen zur Schadstoffreduzierung mehr erfolgen werden, ist dennoch weiterhin ein Monitoring durchzuführen. Bereits im vergangenen Gutachten des Büros ERM, indem die Verhältnismäßigkeit der Maßnahmen abgewogen wurde, ist ein Monitoring empfohlen worden. Zu klären ist hier nur noch die Frage, ob das Monitoring von den jetzigen Eigentümern oder den vergangenen Eigentümern durchgeführt wird.

Bereits zur Sitzung vom 24.10.2023 wurden zur grundsätzlichen Bebaubarkeit des Grundstücks Stellungnahmen vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten sowie vom Gesundheitsamt eingeholt. Beiden Fachstellen sehen eine Wohnnutzung als unproblematisch an.

- Wirkpfad Boden-Nutzpflanze

Zweck des BBodSchG ist die nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen. Bei stofflichen Belastungen landwirtschaftlich genutzter Böden geht es primär um eine mögliche Beeinträchtigung der Nutzungsfunktion als Standort für landwirtschaftliche Nutzung. Gleiches gilt entsprechend für gartenbauliche Nutzungen.

Bei der Gefährdungsabschätzung des Pfades Boden-Nutzpflanze sind folgende Punkte zu klären:

Welche Gefahren gehen im konkreten Fall von den im Boden vorhandenen Schadstoffen für Nahrungs- und Futterpflanzen aus? Wie sind diese Gefahren zu beurteilen? Welche Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen können auf kontaminierten Flächen im Vorfeld technischer Maßnahmen zum Schutz der darauf wachsenden Nutzpflanzen ergriffen werden?

Die fachliche Bewertung obliegt dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten.

- Wirkpfad Boden-Mensch

Ein Kontakt mit dem Boden kann durch die alltägliche Nutzung wie Sport, Spielen, Wohnen und Arbeiten stattfinden. Dabei steht beim Wirkungspfad Boden-Mensch (direkter Kontakt) die orale Aufnahme insbesondere bei Kleinkindern auf Kinderspielflächen, Wohngebieten sowie Park- und Freizeitanlagen, und die inhalative Aufnahme von aufgewirbelten Bodenpartikeln vor allem bei Erwachsenen auf Industrie- und Gewerbegrundstücken im Vordergrund.

Die fachliche Bewertung obliegt dem Gesundheitsamt.

- Gefährdungsbeurteilung

Ob tatsächlich eine Gefährdung vorliegt, hängt ganz wesentlich davon ab, wie groß der Abstand zwischen Belastungen und Oberfläche ist. Der Gesetzgeber hat daher pauschalisierte Werte zur Gefährdungsbeurteilung in der Bundesbodenschutzverordnung festgelegt.

Im vorliegenden Altlastenfall wurde bereits der Oberboden mit einer Mächtigkeit von bis zu 3 Metern flächig auf dem Grundstück abgetragen. Auffüllungen bis zum ursprünglichen Geländeneiveau erfolgen im Rahmen der Baumaßnahmen. Damit ist eine „saubere“ Deckschicht von rund 3 Metern vorhanden.

Die Mindestabstände werden daher im Fall des Wirkpfads Boden-Mensch um das 10-fache überschritten, die des Wirkpfads Boden Nutzpflanze um das 5-fache.

Entsprechende positive Stellungnahmen der beiden Fachbehörden liegen vor.

Es wird gefordert:

a) Die ursprünglichen Sanierungsmaßnahmen vor einer Bebauung abzuschließen und alle Sanierungsmöglichkeiten auszuschöpfen. Eine evt. vorliegende Unverhältnismäßigkeit sei durch unabhängige Gutachten zu belegen. Die erwähnten und vorliegenden Gutachten bestätigen bereits, dass im Rahmen der Verhältnismäßigkeit alles Mögliche getan und veranlasst wurde. Weitere Sanierungsmaßnahmen würden keine signifikante Verbesserung bringen. Es kann beim Grundwassermonitoring wegen der verbliebenen Restbelastung und dem dadurch veranlassten Erlass der Allgemeinverfügung nur noch darum gehen, zum einen die Entwicklung zu beobachten, rechtzeitig und umfassend zu dokumentieren und zum baldigst möglichen Zeitpunkt die Allgemeinverfügung aufzuheben.

b) Der Nachweis, ab welcher Höhenkote (389,7 m ü.NN) keine signifikanten grundwassergefährdenden Altlasten mehr vorliegen, ist im entsprechenden Gutachten vom 18.11.2019 enthalten. Dieser Kote folgt die Festsetzung der Höhenlage eben der - künftigen – Sauberkeitsschicht.

c) Grundsätzlich werden alle Gutachten, die im Zusammenhang mit der Altlastensanierung erstellt wurden und falls notwendig künftig noch erstellt werden vom Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz bewertet.

Inwieweit das Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz, SG Umweltschutz, dass angesprochene Gutachten durch Beauftragung eines weiteren Gutachtens verifizieren lässt, liegt in der Entscheidungsbefugnis der Behörde.

d) Das Wasserwirtschaftsamt Landshut ist als Fachbehörde eng in die gesamten Vorgänge eingebunden und verfügt amtsintern über den erforderlichen Sachverstand zur Beurteilung der Notwendigkeit ergänzender Gutachten.

e) Grundsätzlich richtet sich bei allen Bauvorhaben die Zulässigkeit zur Verwendung von Baustoffen nach den jeweils geltenden diesbezüglichen technischen Vorschriften und Regelungen, insbesondere der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden

Stoffen (AwSV) die Schutz bieten soll vor aus ortsfesten Anlagen (z.B. Keller, Fundamente, Tiefgaragen u.ä.) freigesetzten wassergefährdenden Stoffen.

Eine Mobilisierung des im Boden verbliebenen Rest-PCBs kann zunächst durch das Bewegen von Aushubmaterial erfolgen. Dies berücksichtigend bestimmt die Planung bereits die Unterkante der Sauberkeitsschicht. Bis zu diesem Tiefenhorizont wurde die Bodensanierung durchgeführt. Eine weitere Möglichkeit der Mobilisierung besteht durch den Grundwassereintrag und –transport. Wenn im Grundwasser gebaut wird, ist hierfür eine Genehmigung erforderlich. Dies geschieht durch Stellen eines Wasserrechtsantrags. Die Fachbehörde prüft dann eigenständig, ob zum Nachweis der Unbedenklichkeit weiterführende Gutachten erforderlich und vorzulegen sind.

f) Die Höhenlage für die Unterkante der Sauberkeitsschicht wurde auf 389,7 m ü.NN bestimmt. Um diese Sauberkeitsschicht herzustellen werden die Aushubarbeiten diese Höhenkote nur minimal um wenige Zentimeter unterschreiten.

Der mittlere im Geotechnischen Bericht vom 18.09.2019) angegebene Grundwasserspiegel liegt bei 389,5 m ü. NN, der höchste GW-Stand bei 391,5 m ü.NN (inkl. 50 cm Sicherheitszuschlag). Normale Grundwasserverhältnisse voraussetzend, sollte es damit im Rahmen der Erdarbeiten zu keinen Eingriffen in das Grundwasser kommen.

Sollte das Grundwasser während der Bauarbeiten aufgrund heftiger Niederschläge vorübergehend ansteigen, werden die entsprechenden Arbeiten für diesen Zeitraum unterbrochen.

g) Das Bayerische Landesamt für Umwelt (LfU) führt nach Art. 3 Abs. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) das sogenannte Altlastenkataster. Über die Entlassung einer Fläche aus diesem Verzeichnis entscheidet die Kreisverwaltungsbehörde, im vorliegenden Fall das Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz der kreisfreien Stadt Landshut.

h) Die im Zusammenhang mit der Bauleitplanung erstellten Gutachten sind als Verfahrensunterlagen Bestandteil der Planungen und somit im Zeitraum der öffentlichen Auslegung für jedermann einsehbar. Die Gutachten enthalten an ihrem Ende eine kurze allgemeinverständliche Zusammenfassung.

i) Die in der Zeit vom 16.07.2019 bis 23.08.2019 durchgeführte Beteiligung der Öffentlichkeit stellt nur einen von mehreren Verfahrensschritten bei der Aufstellung von Bebauungsplänen dar. Vorrangig dient die gem. § 3 Abs.1 BauGB durchgeführte Beteiligung der Information der Bürger und im Rückfluss auch der Planungsbehörde.

Während aller Beteiligungszeiträume steht es jedermann frei sich durch Einsichtnahme in die Akten Kenntnis der Planung und der einschlägigen Gutachten zu verschaffen.

Das Baugesetzbuch (BauGB) schreibt in § 3 Abs.2 die formelle öffentliche Auslegung für die Dauer eines Monats vor. Dieser Zeitraum ist als Regelzeitraum anzusehen. Es steht im Ermessen des Amtes für Stadtentwicklung und Stadtplanung der Stadt Landshut diesen Zeitraum zu verlängern.

j) Die Untersuchung des Grundwassers der Anwohner wurde erstmals 2019 vorgenommen und wird alle 2 Jahre wiederholt. Die letzte Probenentnahme erfolgte im August 2023. Die Entnahmen werden von Mitarbeitern der Stadt Landshut vorgenommen. Die Untersuchung der Proben geschieht durch ein von der Stadt Landshut beauftragtes Labor.

Die Durchführung von Bodenuntersuchungen in Bereichen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans / Deckblatts vor Beginn und nach Abschluss der Bauarbeiten ist über den Inhalt des Bebauungsplans nicht regelbar. Sie kann allenfalls im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages vereinbart werden oder individuell im konkreten Verdachtsfall.

k) Der gutachterliche Vergleich, ob die Deckblatt-Änderung das PCB-Grundwasserproblem besser löst als der rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahre 2014 wird nicht zielführend sein. Der Bebauungsplan aus dem Jahr 2014 ist rechtskräftig und auf seiner Basis und auf Basis der darin enthaltenen Festsetzungen dürfte damit gebaut werden. Für die aktuelle Deckblatt-Änderung bietet das laufende Verfahren mit Beteiligung aller zuständigen Fachbehörden Gelegenheit zur Prüfung.

Im Übrigen dienen weder der Bebauungsplan noch das Deckblatt hierzu der Lösung des PCB-Grundwasserproblems. Dieses Problem ist außerhalb der Bauleitplanung zu lösen. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wird geprüft inwieweit die Planung zu unzumutbaren Beeinträchtigungen führt.