

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 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 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 der Benachrichtigung vom 15.08.2019

siehe Anlage 24

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 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 ($0,57\mu\text{g/l}$) 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 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 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 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 15.08.2019

siehe Anlage 25

Beschluss: 11 : 0

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

1. 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 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.

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. Für diese Personen werden 210 private Stellplätze, davon ca. 164 Stellplätze in 2 Tiefgaragen und 46 oberirdische Stellplätze, zur Verfügung stehen. Die Anzahl der zu errichtenden Kfz-Stellplätze richtet sich dabei nach der Stellplatzsatzung (StPIS) der Stadt Landshut vom 11.05.2015, zuletzt geändert durch Satzung vom 16.11.2020. 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. 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.

3. 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.

4. 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. Der Rotwandweg wird für die Erschließung des Baugebiets überhaupt nicht benötigt. 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.

5. Die nach der Bayer. Bauordnung (BayBO) vorgeschriebenen Abstandsflächen gegenüber der bestehenden Bebauung werden eingehalten.

6. 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 „kasernenähnlich“ 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.

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.

7. 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.
8. Grundsätzlich gilt, dass Bauvorhaben so auszuführen sind, dass es durch die Bauarbeiten zu keinen Schäden an bestehenden Nachbargebäuden kommen darf. Dem allgemein gültigen Verursacherprinzip folgend haftet der Bauherr oder die von ihm beauftragte ausführende Firma für durch seine Baumaßnahme verursachte Schäden an benachbarten Gebäuden.
9. 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.
10. Die PCB-Belastung konnte durch die in den vergangenen Jahren durchgeführten Sanierungsarbeiten stark reduziert werden. So kommen die Gutachter zu dem Ergebnis, dass der Baugrund bis auf sehr kleine westliche Randbereiche als vollständig saniert anzusehen ist. Im Grundwasser ist eine Restbelastung verblieben. Im Zuge des Grundwassermonitorings wurden Verfrachtungen festgestellt. Diese wurden im Bericht von Dr. Gerd Rippen, Göttingen, „Klötzlmüllerstraße 140 – Humantoxikologische Beurteilung der Restbelastungen mit Polychlorierten Biphenylen (PCB) im Hinblick auf die relevanten Wirkungspfade“ vom Dezember 2019 beurteilt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass für den Fall, dass keine Grundwassernutzung erfolgt, auch keine Gesundheitsgefährdung vorläge. Zur Absicherung und Vorsorge erließ die Stadt Landshut die Allgemeinverfügung vom 04.02.2020 und ihre Änderung vom 16.12.2021. Ursächlich für die – bereits bestehende – Verfrachtung ist jedoch die Vornutzung des Geländes und nicht die jetzt beabsichtigte Nutzung in Art und Umfang. Unterstellt die vorliegenden Gutachten drücken den tatsächlichen Sachverhalt richtig aus kann – bei Ausschluss der Grundwassernutzung, wie geschehen – eine Gesundheitsgefährdung ausgeschlossen werden.
11. 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 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.

12. 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.

13. 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“.

14. 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 für den Bereich Schallschutz inzwischen vor. Ein separates „Feinstaubgutachten“ wurde nicht erstellt, da es zum jetzigen Verfahrenszeitpunkt von der hierfür zuständigen Unteren Immissionsschutzbehörde nicht gefordert wurde.
15. zusammenfassende Wiederholung der Punkte 5 – 7:
Auf die Behandlung der Punkte 5 – 7 wird verwiesen.
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.
17. 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 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).

18. 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.

19. 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.

20. 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.
21. 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)
22. 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.
23. 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.

24. 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.
25. 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.
26. 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.
27. 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.

28. Die Frage, wer im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens als Nachbar zu beteiligen ist, ist in Art. 66 Bayer. Bauordnung (BayBO) geregelt. Die Aufstellung eines Bebauungsplans verhindert jedenfalls nicht grundsätzlich den Rechtsweg im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens.


mit dem Schreiben vom 16.08.2019

siehe Anlage 26

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 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.+6. 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 Grundwasser-monitoring eingerichtet.

7. Grundsätzlich gilt, dass Bauvorhaben so auszuführen sind, dass es durch die Bauarbeiten zu keinen Schäden an bestehenden Nachbargebäuden kommen darf. Dem allgemein gültigen Verursacherprinzip folgend haftet der Bauherr oder die von ihm beauftragte ausführende Firma für durch seine Baumaßnahme verursachte Schäden an benachbarten Gebäuden.
8. 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.
9. 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).

10. 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.
11. 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.
12. 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.
13. 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)
14. 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.
15. 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.
16. 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.
17. 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.

18. 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.

19. 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 16.08.2019

siehe Anlage 27

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 sich 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 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 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 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 17.08.2019

siehe Anlage 28

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 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. 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 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 tatsächlich 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 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 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 dem Schreiben vom 17.08.2019

siehe Anlage 30

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 sich 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.

Zu Punkt 2 enthält die Stellungnahme eine handschriftliche Ergänzung, in der auf das Fehlverhalten eines Nachbarn des Einspruchsführers / der Einspruchsführerin verwiesen wird. Diese Ergänzung wird zur Kenntnis genommen. Sie bedarf keiner Abwägung im laufenden Aufstellungsverfahren.

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 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.

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 ($0,57\mu\text{g/l}$) 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 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 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 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 18.08.2019

siehe Anlage 31

Beschluss: 11 : 0

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Die geplante Neubebauung, wie auch die Vorgänger-Planung im rechtskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahr 2014, dienen der städtebaulich geordneten Deckung des Wohnraumbedarfs und stellen keine Reaktion darauf dar, „dass Sanierungsziele nicht erreicht wurden“.

Teil I – Umweltbelastung

Es wird 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 § 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.

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.

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.

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. 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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

Teil II – Grund- und Oberflächenwasser

Im Zuge des Grundwassermonitorings wurde auch die über den Geltungsbereich hinausgehende Bodenbelastung untersucht. Die Untersuchungen erfolgen alle 2 Jahre. Sie wurden zuletzt im August 2023 vorgenommen.

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.

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. 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.

Es werden weitere Forderungen erhoben:

Die geforderten Grundwassermessstellen wurden eingerichtet und werden von den Mitarbeitern des Amtes für Umwelt-, Klima- und Naturschutz der Stadt Landshut betreut und abgelesen.

Das öffentliche Kanalnetz wird von den Stadtwerken betrieben. Im Rahmen jedes Bebauungsplanverfahrens werden die Stadtwerke standardmäßig beteiligt und überprüfen in diesem Zusammenhang die Kapazität der anliegenden Kanäle. Die im Rahmen des letzten Beteiligungsverfahrens eingegangene Stellungnahme enthält keine Aussage und keinen Hinweis darauf, dass das vorhandene Kanalnetz zur Aufnahme des hinzukommenden Schmutzwassers zu gering dimensioniert wäre.

Insgesamt wird durch mehrere Maßnahmen die Pufferfähigkeit für Niederschlagswasser gefördert, wie durch die Festsetzung eines erhöhten Aufbaus bei der Dachbegrünung. Im Zuge der weiteren detaillierten Freiflächenplanung werden die Abflüsse für das Niederschlagswasser noch einmal 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 auch 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.

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.

Die im Zusammenhang mit der Bauleitplanung erstellten Gutachten sind als Verfahrensunterlagen Bestandteil der Planungen und somit für jedermann einsehbar. Die Gutachten enthalten an ihrem Ende eine kurze allgemeinverständliche Zusammenfassung. Die erstellten Gutachten wurden bereits unter Teil I aufgelistet.

Teil III – Umfang der Neuplanung

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 Planentwurf festgesetzte Grenze für mögliche Tiefgaragen (rot-gestrichelte Linie) stellt – wie eine Baugrenze! – die Maximal-Ausdehnung der TG dar. Durch die nach der Information der Öffentlichkeit in der Zeit vom 16.07.2019 – 23.08.2019 konnte auch diese „Maximal-Ausdehnung“ reduziert werden.

Auf Grund der vergleichsweise sehr hohen Baukosten einer Tiefgarage wird kein vernünftiger Investor oder Bauherr freiwillig mehr TG-Plätze errichten, als für die Mehrfamilienhäuser benötigt und durch die einschlägigen gesetzlichen Vorschriften gefordert werden.

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.

Die nach der Bayer. Bauordnung (BayBO) vorgeschriebenen Abstandsflächen gegenüber der bestehenden Bebauung werden eingehalten. Innerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplanes kann von der Einhaltung der Abstandsflächen nach Art. 6 Bay.BO abgewichen werden. Durch die Reihung der Baukörper in West-Ost- und Nord-Süd-Richtung wird der notwendigen Luftzirkulation Rechnung getragen.

Wie ebenfalls bereits mehrfach erwähnt liegt ein Immissionsschutztechnisches Gutachten inzwischen vor.

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.

Eine Einbindung der sog. Westtangente in die vorliegende Planung scheitert aus mehreren Gründen. Sie liegt nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplan-Deckblatts, ihre Realisierung ist keineswegs gesichert und wenn sie kommt, wird dies erst in vielen Jahren zu einer Entlastung im Baugebiet bzw. im Klötzlmüllerviertel führen können.

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.

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.

Die Anbindung des neuen Baugebiets an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsnetze der Stadt und ihre Finanzierung kann über einen Städtebaulichen und/oder Erschließungsvertrag vereinbart werden. In Landshut ist dies bei großen Bauvorhaben gängige Praxis.

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.

Es werden weitere Forderungen erhoben:

Die nach der Bayer. Bauordnung (BayBO) vorgeschriebenen Abstandsflächen gegenüber der bestehenden Bebauung werden eingehalten. Innerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplanes kann von der Einhaltung der Abstandsflächen nach Art. 6 Bay.BO abgewichen werden. Durch die Reihung der Baukörper in West-Ost- und Nord-Süd-Richtung wird der notwendigen Luftzirkulation Rechnung getragen.

Das geforderte Schallschutzgutachten liegt in Form des „Immissionsschutztechnisches Gutachten, Schallimmissionsschutz“, Projekt-Nr. LA-2321-03 / 2321-03_E01 vom 19.01.2022 Hock & Partner Sachverständige PartG mbH, Landshut vor. Dieses Gutachten bezieht sich bereits auf die vorliegende, geänderte, reduzierte Planung.

Die Notwendigkeit eines Gutachtens hinsichtlich zu befürchtender Luftschadstoffe, hervorgerufen durch die Neubebauung, wurde von der für die Beurteilung zuständigen Unteren Immissionsschutzbehörde bisher nicht gesehen.

Das geforderte infrastrukturelle Gutachten liegt vor. Siehe: „Verkehrsuntersuchung Klötzlmühlerviertel in Landshut“ vom 18. 09.2020, Projekta Ingenieurgesellschaft, Auerbach.

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.

Die Schulwegsicherheit wird vom Schulverwaltungsamt überprüft. Im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung wurden vom Schulverwaltungsamt keine Einwände vorgebracht; insofern ist nach derzeitigem Stand die Schulwegsicherheit auch nach Umsetzung der geplanten Bebauung als ausreichend anzusehen. Dies gilt insbesondere, weil bereits der bestehende Bebauungsplan für den Kreuzeckweg einen verkehrsberuhigten Bereich vorsieht, der durch das vorliegende Deckblatt nicht geändert wird.

Der Bausenat wird von den einzelnen Ämtern und Fachstellen der Stadt im Zusammenhang mit den jeweiligen Beschlussvorlagen im notwendigen Umfang unterrichtet.

Teil IV – weitere individuelle Betroffenheit

Die angesprochene Umplanung der Straßen-Garagenzufahrt wurde aus der Deckblatt-Änderung herausgenommen. Es verbleibt bei Fassung im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 02-34 aus dem Jahr 2014.

Grundsätzlich haben alle Baumaßnahmen so zu erfolgen, dass keine Schädigung der Anwohner, Nachbarn oder sonstiger Dritter erfolgt. Ob die Notwendigkeit zur Durchführung eines Beweissicherungsverfahrens vorliegt, ergibt sich aus der jeweils gewählten Konstruktionsweise

und damit zusammenhängend aus der Schwere des Eingriffs z.B. 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.

Es werden weitere Forderungen erhoben:

Die Frage, wer im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens als Nachbar zu beteiligen ist, ist in Art. 66 Bayer. Bauordnung (BayBO) geregelt. Die Aufstellung eines Bebauungsplans verhindert jedenfalls nicht grundsätzlich den Rechtsweg im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens

Wie oben bereits erwähnt haben alle Baumaßnahmen grundsätzlich so zu erfolgen, dass keine Schädigung der Anwohner, Nachbarn oder sonstiger Dritter erfolgt. Ob die Notwendigkeit zur Durchführung eines Beweissicherungsverfahrens vorliegt, ergibt sich u.a. aus der jeweils gewählten Konstruktionsweise und damit zusammenhängend aus der Schwere des Eingriffs z.B. 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 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 Teil II abgehandelt.

Die geforderten Grundwassermessstellen wurden eingerichtet und werden von den Mitarbeitern des Amtes für Umwelt-, Klima- und Naturschutz der Stadt Landshut betreut und abgelesen. Inwieweit beweissichernde Bodenbeprobungen veranlasst sind wird dort ebenfalls geprüft und falls notwendig veranlasst.

Teil IV – Fazit

Von dem zusammenfassenden Resumée wird Kenntnis genommen.


mit dem Schreiben vom 18.08.2019

siehe Anlage 32

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 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 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. 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 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 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 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 Reihenhäuser (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 18.08.2019

siehe Anlage 33

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 Hooch & 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 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 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 nichtfassen. 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 ($0,57\mu\text{g/l}$) 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 tatsächlich 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 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 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 dem Schreiben vom 18.08.2019

siehe Anlage 34

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 sich 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 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. Der Klötzlmühlbach ist als Biotop LA-0001 geschützt. Durch die Anordnung eines, gegenüber der früheren Industriebebauung – deutlich verbeiterten Ufer-Grünzone wird diese Funktion gestärkt.
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.
5. 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.

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).

6. 1. Teil (in der Stellungnahme gibt es die Nr. 6 zweimal): 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.

7. 2. Teil (in der Stellungnahme gibt es die Nr. 6 zweimal): 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.

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.

8. 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.
9. 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)
10. 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.
11. 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.
12. 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.

13. 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.
14. 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.
15. 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 18.08.2019

siehe Anlage 35

Beschluss: 11 : 0

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Durch den Bebauungsplan und das Deckblatt wird nur ein Teil des Kreuzeckwegs überplant. Bereiche und Abschnitte außerhalb des Geltungsbereichs können so nicht geregelt werden. Bei bereits bestehenden Anlagen ist z.T. von Bestandsschutz auszugehen. Für in den Weg hineinragende, die Verkehrssicherheit gefährdende Hecken kann ein Rückschnitt von der Verkehrsbehörde angeordnet werden.

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

a) 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.

b) 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.

2. 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“.

3. Die beiden TG-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 wie vor beschrieben 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.

Auf Grund der Umplanung der beiden TG-Zufahrten in Kombination mit der Regelung die Planstraße A als Einbahnstraße nur in Ost-Richtung zu befahren wird sich die Mehrbelastung im Kreuzeckweg im vertraglichen Ausmaß bewegen.

4. Die Immissionsbelastungen aus dem neuen Baugebiet wurden im „Immissionstechnischen Gutachten – Schallschutz“ der Hock & Partner Sachverständige PartG mbH Landshut vom 19.01.2022 untersucht. Für die bestehende Bebauung ergaben sich hieraus keine das zulässige Maß überschreitende Werte.
5. Die beiden Baugebiete nördlich und südlich des Klötzlmühlbaches werden durch zwei Fußgänger- und Radfahrbrücken miteinander verbunden. Die hinführenden Fuß- und Radwege sind in das Wegenetz der Stadt eingebunden. Die ehemals bestehende Brücke genügte nicht den Anforderungen an eine öffentliche Straßenbrücke, diente sie doch jahrzehntelang der Verbindung zweier Betriebsteile des ansässigen Unternehmens. Die beiden neuen Brücken können einen großen Teil der Schulwegfrequentierung aufnehmen.


mit dem Schreiben vom 18.08.2019

siehe Anlage 36

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 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 sich 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 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. 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. 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 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 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 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 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 6 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, 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)
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. Pläne und eigene Gutachten hierzu werden generell nicht erstellt.
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 dem Schreiben vom 19.08.2019

siehe Anlage 37

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 Hooch & 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 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 sich 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 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 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.

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 (0,57µg/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 Grundwassermontoring 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 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 19.08.2019

siehe Anlage 38

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 Hoock & 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 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 sich 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 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 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. Der diesbezügliche Bedarf wird in der Begründung wiedergegeben (siehe Ziffer 11.1). Zudem wurden für das gesamte Stadtgebiet in den letzten Jahren Schulbedarfs- und Kita-Bedarfspläne erstellt bzw. werden noch erstellt. 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 19.08.2019

siehe Anlage 39

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 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.

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 19.08.2019

siehe Anlage 40

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 sich 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 so- weit erforderlich 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 Baugeländes 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- nenhäuser 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 Auswirkun- gen“ 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: Ge- oPlan, 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 Grundwas- sermonitoring 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 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 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 dem Schreiben vom 19.08.2019

siehe Anlage 41

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 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 sich 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 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 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 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 dem Schreiben vom 19.08.2019

siehe Anlage 42

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 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 sich 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 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 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.

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 ($0,57\mu\text{g/l}$) 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 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

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 dem Schreiben vom 19.08.2019

siehe Anlage 43

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 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 sich 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 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 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 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 19.08.2019

siehe Anlage 44

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 Hooch & 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 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 sich 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 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 ($0,57 \mu\text{g/l}$) 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).

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 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 20.08.2019

siehe Anlage 45

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 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 sich 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 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. 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. 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 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 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 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 6 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, 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)
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 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.
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. Pläne und eigene Gutachten hierzu werden generell nicht erstellt.
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 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 20.08.2019

siehe Anlage 46

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 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 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 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.

Mit den hierzu notwendigen Leistungen wurde die Schlothauer & Wauer Ingenieurgesellschaft für Straßenverkehr mbH, Niederlassung München beauftragt.

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 ($0,57\mu\text{g/l}$) 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 tatsächlich 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. 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)
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. Pläne und eigene Gutachten hierzu werden generell nicht erstellt.

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.
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. 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. Die Niederschlagswasserthematik wird, da weder eine Versickerung (Altlastenthematik) noch eine Einleitung in die Kanalisation möglich ist, im weiteren Verfahren noch detailliert zu untersuchen sein. Der nun vorliegende Vorentwurf setzt bereits eine Dachbegrünung mit erhöhtem Aufbau (30cm) fest, der die Regenwasserrückhaltung im Gebiet stark verbessert.


mit dem Schreiben vom 20.08.2019

siehe Anlage 47

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.
2. Es wird im Rahmen der Bauleitplanung nicht argumentiert, dass kein Bedarf an Einfamilien- und Reihenhäusern bestünde. Es wird festgestellt, dass der Bedarf gegenüber der Planung aus dem Jahr 2013/2014 stark gesunken ist.
Jede Planung reagiert auf die Anforderungen ihrer Zeit. Gegenüber der 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 wieder Reihenhäuser mit 2 – 3 Vollgeschossen errichtet werden. Die geplante Bebauungsdichte folgt der oben erwähnten Befriedigung der prognostizierten Nachfrage nach Wohnraum.
3. Gegen die Errichtung von Reihenhäusern spricht nichts. Wenn ein Bauherr kleiner baut als dies der Bebauungsplan zulässt, ist dies seine Entscheidung. Der Bebauungsplan setzt i.d.R. die Obergrenzen der Bebaubarkeit fest.
4. Im Bebauungsplan wird regelmäßig eine Gesamtentwicklung für ein Areal festgeschrieben. Zum Zeitpunkt der ursprünglichen Bebauungsplanaufstellung war noch von einer dauerhaften Büronutzung des bestehenden Verwaltungsgebäudes auszugehen. Dies hat sich allerdings geändert, da das ansässige Unternehmen zwischenzeitlich umgezogen ist. Das Gebäude ist als Bürogebäude konzipiert, daher ist es nicht angedacht, das Verwaltungsgebäude dauerhaft als Wohngebäude zu nutzen. Ausgenommen hiervon ist die Reaktion in Ausnahmesituationen, wie derzeit durch die Flüchtlingskrise gegeben.
5. 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.

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 o.g. Festsetzung der Höhenlage eben der - künftigen – Sauberkeitsschicht, woraus wiederum sich wiederum die Geländeanhebung ergibt.

Diese Anhebung 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.

6. Die Planung wurde mit den Zuständigen bei der Feuerwehr im Vorfeld besprochen. Die Flächen für die Feuerwehr sind Teil der Planung. Sie wurden bei der Festlegung der Breite, der Neigungen und der Ein- und Ausfahrtsradien der Verkehrswege berücksichtigt. Aufstellflächen für die Feuerwehr sind innerhalb der „Flächen für Nebenanlagen“ gegeben. Ihre Einhaltung ist regelmäßig nachzuweisen. Die einschlägigen gesetzlichen Regelungen sind den beteiligten bekannt.
7. siehe Ziffer 6
Die künftigen Gebäude in den Baufeldern 10 bis 12 können entweder von der Klötzlmüllerstraße aus direkt erreicht oder über die Planstraße A angefahren werden.
8. Der Geltungsbereich des Deckblatts zum Bebauungsplan wird nicht erweitert. Der Kreuzeckweg war bereits im bestehenden Bebauungsplan innerhalb des Geltungsbereiches als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen, womit die verkehrsrechtliche Ausweisung einer sog. „Spielstraße“ ermöglicht wird; hierdurch ist eine Entspannung im Bereich des motorisierten Verkehrs im Kreuzeckweg zu erwarten. Außerdem bezieht sich die Obergrenze für ein Aufstellungsverfahren der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB auf die zulässige Grundfläche, d.h. die Fläche, die überbaut/versiegelt werden darf. Dies ist per definitionem etwas anderes als die Grundstücksfläche. Näheres enthalten §§ 16 ff der Baunutzungsverordnung (BauNVO).
9. 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.
10. Die Unterschreitung der Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO ist in einem Bebauungsplan innerhalb des Plangebietes möglich und zulässig. Die Anforderungen an den Brandschutz sind (immer) zu gewährleisten. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind zu beachten. Gegenüber den Grundstücken außerhalb des Geltungsbereichs und deren Bebauung sind die Abstandsflächen einzuhalten. Beides ist im vorliegenden Deckblatt gegeben.
11. Die Aufschüttung / Erhöhung des Baugeländes ergibt sich aus der Festsetzung der Unterkante der Sauberkeitsschicht auf 389,7 m ü.NN (siehe Punkt 5) 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.
12. Durch die Festlegung der Unterkante der Sauberkeitsschicht auf 389,7 m ü.NN in Verbindung mit der oben mehrfach angesprochenen Anhebung sollen Spundwände gerade vermieden werden, da sie einen Eingriff in das Grundwasser bedeuten würden.

13. siehe auch Ziffer 12.

Eine Mobilisierung des im Boden verbliebenen Rest-PCBs kann zunächst durch das Bewegen von Aushubmaterial erfolgen. Dies berücksichtigend bestimmt die Planung bereits wie oben erwähnt 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 das Stellen eines Wasserrechtsantrags. Die Fachbehörde prüft dann eigenständig, ob zum Nachweis der Unbedenklichkeit weiterführende Gutachten erforderlich und vorzulegen sind.

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.

14. Der ehemalige Betrieb wurde vor mehr 10 Jahren abgebrochen und alle Leitungen zurückgebaut. Was in dem Rohr transportiert wurde, steht nicht im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung.

15. siehe Ziffer 14.

16. Die vorgenannten und vom Einspruchsführer / der Einspruchsführerin zitierten Punkte 14 und 15. schließen ein Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung mit dem Verzicht einer formellen Umweltprüfung nach den Vorschriften des BauGB nicht aus. 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.

17. Die beiden Baugebiete nördlich und südlich des Klötzlmühlbaches werden durch zwei Fußgänger- und Radfahrbrücken miteinander verbunden. Die hinführenden Fuß- und Radwege sind in das Wegenetz der Stadt eingebunden. Die beiden neuen Brücken können einen großen Teil der Schulwegfrequentierung aufnehmen. Für die Errichtung des Steges wurden die zuständigen Fachbehörden eingebunden; diese hatten bezüglich der geplanten Ausführung keine Einwände.

18. Dehnungsfugen lassen sich abdichten und müssen auch abgedichtet werden. 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 alle anderen Tiefgaragen im vom Hochwasser betroffenen Gebiet auch. Ein 100 %-iger Schutz vor Naturkatastrophen ist nie und nirgends gegeben.

19. 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.

20. Die im Zusammenhang mit dem Grundwassermonitoring angelegten Messstellen werden von Mitarbeitern des Amtes für Umwelt-, Klima und Naturschutz der Stadt Landshut betrieben und unterhalten. Dieses Amt verfügt auch über die gewünschten Angaben bzw. stehen diese dort zur Einsicht bereit.

21. 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 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. 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.

22. 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 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. 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 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.

23. 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.

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“.

24. 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.

25. 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.

26. 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.

27. 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).

28. 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.

29. 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

30. 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)
31. 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.
32. 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.
33. 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.
34. 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.
35. 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.

36. 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.
37. Der Bedarf an Wohnraum ergibt sich nicht allein aus dem Baugebiet selbst, sondern ist im Zusammenhang mit der gesamten Stadt Landshut und auch dem Umland zu sehen. Hier sind sowohl der Vorrang der Innenentwicklung als auch die Maßgaben zu flächensparendem Bauen zu berücksichtigen. Eine Gewerbebrache wie die vorliegende ist geradezu prädestiniert, den Wohnraumbedarf unter Einhaltung der oben stehenden Maßgaben zu sichern. Aus diesen Gründen ist auch die überproportionale Steigerung der zulässigen Wohneinheiten im Planungsgebiet zu rechtfertigen.
38. Kein Bauherr errichtet eine Tiefgarage, wenn diese nicht benötigt oder ihre Größe durch Gesetze, Verordnungen oder Satzungen vorgeschrieben wird. Gegenüber der ursprünglichen Planung wurden die Tiefgaragen bereits reduziert.
Unstrittig ist, dass es einen Ausgleich geben muss, der auf das unter den gegebenen Umständen bestmögliche Maß abzielt. Hierzu sollen verschiedene Maßnahmen dienen. Dazu gehören freigehaltene unversiegelte Fläche ebenso wie Dachbegrünungen, Uferzonen, Baum- und Strauchpflanzungen usw.
39. Hier wird auf die Ausführungen unter den Punkten 1 bis 3, 31 bis 33 und 37 verwiesen. Es ist in diesem Zusammenhang zweitrangig, ob die für Wohnbauentwicklung notwendigen Flächen in öffentlicher oder privater Hand sind. Die natürlich vorhandenen Interessen des Grundstückseigentümers nach einer möglichst dichten Bebauung sind in diesem Zusammenhang genauso abwägungserheblich wie die Interessen der Anwohner nach einer unveränderten planungsrechtlichen Situation; demgegenüber stehen die ebenso abwägungserheblichen öffentlichen Interessen wie z.B. die Schaffung von ausreichend Wohnraum für weite Bevölkerungsschichten.


mit dem Schreiben vom 20.08.2019

siehe Anlage 48

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 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, 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 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 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.

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 ($0,57\mu\text{g/l}$) 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 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.

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. 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.

Die nachfolgenden Punkte sind thematisch dem Punkt 7 zuzuordnen, finden sich in der Stellungnahme allerdings nach Punkt 8:

Es wird gefordert:

a) Die ursprünglichen Sanierungsmaßnahmen vor einer Bebauung abzuschließen und alle Sanierungsmöglichkeiten auszuschöpfen. Eine evtl. 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