

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.

9. 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 Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ sind gegeben. Die geplante Grundfläche aller geplanten Gebäude liegt zusammengenommen (mit GRZ 1 = ca. 4.199 m<sup>2</sup> und GRZ 2 = ca. 9.223 m<sup>2</sup>) deutlich unter der Höchstgrenze von 20.000 m<sup>2</sup>. 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 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.

10. 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 m<sup>2</sup> 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.

11. 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.

12. 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)
13. 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.
14. 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.
15. 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.
16. Siehe Ziffer 8
17. 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.

18. 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 m<sup>2</sup> private und ca. 1.260 m<sup>2</sup> öffentliche Grünflächen. Je 300 m<sup>2</sup> 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 21.08.2019

siehe Anlage 49

Beschluss: 11 : 0

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

1. 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 Immissionschutztechnischen 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 Hooock & Partner Sachverständige PartG mbH, Landshut untersucht. Letzteres Gutachten bezieht sich bereits auf die vorliegende, geänderte, reduzierte Planung. Es kommt zu dem Ergebnis, dass lediglich an den Südseiten der geplanten Mehrfamilienhäuser (Baufelder 10 – 12), zur Klötzlmüllerstrasse hin, Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Diese sind durch eine entsprechende Grundrißorientierung in Kombination mit baulichen Maßnahmen durchführbar.

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

In der Sitzung vom 07.03.2024 hat der Bausenat 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 m<sup>2</sup> Geschoßfläche) reduziert. Im Nordosten des Geltungsbereiches (Baufelder 7 – 9) wurden die Gebäudehöhen zurückgenommen. Anstelle der hier bisher geplanten Mehrfamilienhäuser mit 3 -4 Vollgeschossen sollen nunmehr Reihenhäuser mit 2 – 3 Vollgeschossen errichtet werden. Die geplante Bebauungsdichte folgt der oben erwähnten Befriedigung der prognostizierten Nachfrage nach Wohnraum. Wie ebenfalls bereits mehrfach erwähnt liegt ein Immissionsschutztechnisches Gutachten inzwischen vor.
  
5. Die Auswirkungen der geplanten Tiefgaragen auf das Grundwasser und den Grundwasserstrom wurden im „Numerischen Grundwassermodell“ von Dr. Blasy – Dr. Øverland vom 09.12.2019 untersucht. Darin wurde der Einfluss der geplanten Tiefgaragen auf die Grundwasserströmung und einen möglichen Aufstau betrachtet und festgestellt, dass die beiden Tiefgaragenkomplexe „keine Abhilfemaßnahmen zur weiteren Verminderung der Auswirkungen“ erforderlich machen“. Die sich aus den Berechnungen im genannten Gutachten ergebenden Auswirkungen bewegen sich im Bereich weniger Zentimeter. Ein Bodengutachten wurde erstellt und liegt als „Geotechnischer Bericht Nr. B1907247“ vom 18.09.2019 (Verfasser: GeoPlan, Osterhofen) vor.  
 Die Notwendigkeit zur Durchführung eines Beweissicherungsverfahrens ergibt sich aus der jeweils gewählten Konstruktionsweise und damit zusammenhängend aus der Schwere des Eingriffs in den Baugrund. Sie liegt im Zuständigkeitsbereich des jeweiligen Bauherrn. Dem allgemein gültigen Verursacherprinzip folgend haftet der Bauherr oder die von ihm beauftragte ausführende Firma für durch seine Baumaßnahme verursachte Schäden an benachbarten Gebäuden.  
 Die geforderten Grundwasser- Messstellen wurden im Zusammenhang mit dem Grundwassermonitoring eingerichtet.
  
6. Das Baugelände war bis zur Aufgabe seiner industriellen Nutzung nahezu zu 100 % versiegelt. Dem gegenüber stellt die jetzige Planung eine erhebliche Verbesserung dar. Insgesamt wird durch mehrere Maßnahmen die Pufferfähigkeit für Niederschlagswasser gefördert, wie durch die Festsetzung eines erhöhten Aufbaus bei der Dachbegrünung. Im Zuge der detaillierten Freiflächenplanung werden die Abflüsse für das Niederschlagswasser genau betrachtet und geprüft, wo ggfs. zusätzliche Maßnahme zur Rückhaltung, zum Abfluss oder zur Pufferung gegeben und/oder notwendig sind. Ziel wird sein, dem vorhandenen (Mischwasser-)Kanal kein Niederschlagswasser zuzuführen, was den Vorgaben der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) entspricht, die in § 15 Abs. 2 Ziffer 6 die Einleitung von Grund-Quell- und Sickerwasser in die öffentliche Entwässerungsanlage verbietet.
  
7. Wie vom Amt für Umwelt, Klima- und Naturschutz, SG Umweltschutz angegeben erfolgte die Sanierung der Altlasten innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans und damit auch des Deckblatts auf der Grundlage des Sanierungsplans vom 23.11.2012.  
 Im Auftrag des Rechtsnachfolgers des die Altlasten verursachenden Unternehmens wurde – zeitlich gesehen nach der Unterrichtung der Öffentlichkeit und der von der Planung betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vom 16.07.2019 – einschl. 23.08.2019 – der Bericht 0027473 vom 18.11.2019, Verfasser ERM GmbH, Neu-Isenburg, bezüglich der PCB Bodensanierung vorgelegt. Darin sind unter Ziffer 5, Seite 12, eine „Zusammenfassende Bewertung und Empfehlungen“ enthalten.  
 „Durch die Sanierungsmaßnahmen wurde etwa 99,8 % der im Boden vorhandenen PCB-Masse erfolgreich entfernt. Die verbliebenen 0,2 % an PCB-Masse (ca. 2,5 kg) liegen zu rund 90 % in Bodenhorizonten der gesättigten Bodenzone unterhalb des Referenzniveaus von 389,7 m ü. NN vor. Der Sanierungszielwert für das Bodenmaterial von 10 mg/kg ist hier eingehalten.  
 Oberhalb des Referenzniveaus von 389,7 m ü. NN verbleiben lediglich an der westlichen Grundstücksgrenze noch etwa 0,22 kg an PCB, was etwa 0,02 % der PCB-Ausgangsmasse darstellt. Diese Boden-Restbelastung in ca. 0,6 m unter Gelände ist gegenwärtig sowie bei der geplanten zukünftigen Nutzung durch die Tiefenlage sowie einen dort errichteten Zaun unzugänglich. Vor diesem Hintergrund ist eine Gefährdung für die Wirkungspfade Boden – Mensch

(direkter Kontakt) und Boden – Nutzpflanze dauerhaft unterbunden. Der Wirkungspfad Boden – Grundwasser wird durch den geringen Querschnitt der Restbelastung, den nicht vorhandenen Grundwasseranschluss sowie die relativ geringe PCB-Restmasse von 0,22 kg als nicht signifikant bewertet.

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

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

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

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

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

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

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

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

noch die Frage, ob die Aushubmaßnahme von den jetzigen Eigentümern oder den vergangenen Eigentümern durchgeführt wird.

- Monitoring:

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

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

- Wirkpfad Boden-Nutzpflanze

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

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

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

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

- Wirkpfad Boden-Mensch

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

Die fachliche Bewertung obliegt dem Gesundheitsamt.

- Gefährdungsbeurteilung

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

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

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

Entsprechende positive Stellungnahmen der beiden Fachbehörden liegen vor.

Es wird gefordert:

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

b) Der Nachweis, ab welcher Höhenkote (389,7 m ü.NN) keine signifikanten grundwassergefährdenden Altlasten mehr vorliegen, ist im entsprechenden Gutachten vom 18.11.2019



enthalten. Dieser Kote folgt die Festsetzung der Höhenlage eben der - künftigen – Sauberkeitsschicht.

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

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

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

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

Eine Mobilisierung des im Boden verbliebenen Rest-PCBs kann zunächst durch das Bewegen von Aushubmaterial erfolgen. Dies berücksichtigend bestimmt die Planung bereits die 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).

  
mit dem Schreiben vom 21.08.2019

siehe Anlage 50

Beschluss: 11 : 0

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

1. 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.

In der Verkehrsuntersuchung der Projekta – Ingenieurgesellschaft, Auerbach vom 18.09.2020 werden auch die Auswirkungen des Neuverkehrs in Verbindung mit dem bereits bestehenden Verkehrsaufkommen untersucht und bewertet. Für den Kreuzeckweg kommen die Gutachter 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“.

2. 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.
3. 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 folgend 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.
4. 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 aus.

Gegenüber der in der Zeit vom 16.07.2019 bis 23.08.2019 ausgelegten Planung wurde nichts desto trotz die Bebauungsdichte um rd. 13,3 % (= ca. 2.140 m<sup>2</sup> 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 erläuterten Bevölkerungsentwicklung und der prognostizierten Nachfrage nach Wohnraum.

Innerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans ist es zulässig von den Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO abzuweichen. Aspekte des Brandschutzes sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben. Gegenüber von außen an den Geltungsbereich angrenzenden Bestandsgebäuden sind die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO einzuhalten.

Wie mehrfach erwähnt liegt ein Immissionsschutztechnisches Gutachten inzwischen vor.

5. Der ursprünglich mit der Nummer 6 bezeichnete Baukörper war als Ersatzbau für das an dieser Stelle noch bestehende und Bestandsschutz genießende Verwaltungsgebäude vorgesehen. In der nach der o.g. Unterrichtung der Öffentlichkeit vorgenommenen Überarbeitung wurde dieser Ersatzbau (nun Baufeld 10) leichtgedreht, so daß er seine Ostfassade nunmehr an gleicher Stelle wie das Verwaltungsgebäude zu liegen kommt. In der Mitte der geplanten Fassade wird dadurch der Abstand zum Straßenrand des Kreuzeckweges um ca. 3,5 m vergrößert.

Bedingt durch das Abrücken des letzten Obergeschosses um ca. 3 m von den Gebäudekanten wird sich die optisch erkennbare Höhe gegenüber der östlichen Bestandsbebauung um ca. 2,65 m verringern. Das neue Gebäude soll/wird gegenüber dem Bestand wie ein dreigeschossiges Mehrfamilienhaus erscheinen.

Im Baufeld 10 wird keine Tiefgarage mehr vorgesehen.

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 m<sup>2</sup> 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, 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.

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

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. 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.

Jede bauordnungsrechtliche Entscheidung folgt der zum Zeitpunkt ihres Treffens vorhandenen Kenntnis. Natürlich sollen/dürfen Fehler aus der Vergangenheit nicht wiederholt werden, es jedoch nicht möglich im Jahr 2023 Fehler zu korrigieren, die 1. außerhalb des hier zu beurteilenden Geltungsbereichs und 2. Bereits Jahrzehnte zurückliegenden. Die vorliegende Planung beruht auf den derzeit vorliegenden Gutachten und Erkenntnissen. Gerade daraus resultiert z.B. die Festlegung der Höhe für die Unterkante der Sauberkeitsschicht!

7. 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.

Gegenüber dem in der Zeit vom 16.07.2019 bis 23.08.2019 ausgelegten Planentwurf wurde die Baudichte um ca. 13,3 % (= ca. 2.140 m<sup>2</sup> Geschoßfläche) reduziert. In der Folge ergab sich eine Absenkung der GRZ1 um ca. 480 m<sup>2</sup>. Die Berechnung der GRZ2 liefert, wegen des zwischenzeitlich geänderten Berechnungsmodus und einer etwas aufwendigeren Erschließung im Bereich der jetzt geplanten Reihenhäuser einen um ca. 770 m<sup>2</sup> höheren Wert als beim „Deckblatt 2019“.

Das Kanalnetz zur Abwasserentsorgung der Stadt Landshut wird von den Stadtwerken betrieben und unterhalten. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen werden die Stadtwerke regelmäßig als sog. Träger öffentlicher Belange beteiligt. Im Rahmen dieser Beteiligung prüfen sie die ausreichende Kapazität im Hinblick auf die beabsichtigte Bebauung.

Es wird ein Gutachten gefordert, das im Ergebnis die Kombination der geplanten Rückhalte- und Puffermaßnahmen überprüft und ggfs. Verbesserungsvorschläge macht. Die Entscheidung, ob ein derartiges Gutachten in Auftrag gegeben wird, obliegt der Stadt Landshut als Trägerin der Planungshoheit.

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

Im Auftrag des Rechtsnachfolgers des die Altlasten verursachenden Unternehmens wurde – zeitlich gesehen nach der Unterrichtung der Öffentlichkeit und der von der Planung betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vom 16.07.2019 – einschl. 23.08.2019 –

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Messungen im tertiären Grundwasserleiters:

Diese müssen zwingend noch in das Konzept aufgenommen werden.

- Restbelastungen auf der Westseite des Grundstücks:

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

- Monitoring:

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

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

- Wirkpfad Boden-Nutzpflanze

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

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

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

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

- Wirkpfad Boden-Mensch

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

Die fachliche Bewertung obliegt dem Gesundheitsamt.

- Gefährdungsbeurteilung

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

Im vorliegenden Altlastenfall wurde bereits der Oberboden mit einer Mächtigkeit von bis zu 3 Metern flächig auf dem Grundstück abgetragen. Auffüllungen bis zum ursprünglichen 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.

9. 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 m<sup>2</sup> und GRZ 2 = ca. 9.223 m<sup>2</sup>) deutlich unter der Höchstgrenze von 20.000 m<sup>2</sup>. 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.
10. Grundsätzlich gilt, dass die Abstandsflächen gemäß Art. 6 der BayBO (0,4H, mind. 3m) nach außen, d.h. über den Geltungsbereich hinausragend, eingehalten werden, dies wurde überprüft.
11. 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.

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 Begründung dient zur Darstellung des Abwägungsprozesses, in den die relevanten vorliegenden Unterlagen (das heißt auch die vorhandenen Gutachten) einfließen. Der Abwägungsprozess ist jedoch in einem Bauleitplanverfahren eine eigenständige Aufgabe der planenden Kommune; inwieweit darin aus Gutachten zitiert wird, hängt davon ab, ob dies für den Abwägungsprozess notwendig ist. Es ist also durchaus möglich und nicht rechtswidrig, dass in der Begründung nicht aus den vorliegenden Unterlagen direkt zitiert wird, sondern die Ergebnisse in eigenen Worten wiedergegeben werden. Die nun vorhandenen Gutachten (siehe auch Punkt 17) liegen bei der kommenden Öffentlichkeitsbeteiligung mit aus.
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 von 186 auf 137 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.  
 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 aus. 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.
15. Die geäußerten Vorbehalte wurden bereits in den vorstehenden Ziffer 8 abgearbeitet.
16. Bauleitpläne werden nach den Regelungen des Baugesetzbuches aufgestellt, wenn die jeweilige Gemeinde es, als Trägerin der Planungshoheit für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung für erforderlich hält. Dabei ist es völlig unerheblich von welchem Mitarbeiter der Gemeinde dies festgestellt wird. Die Entscheidung über die Aufstellung liegt auf jeden Fall bei den zuständigen Gremien.
17. 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)
18. Die Aufstellung von Bauleitplänen, hier eines Bebauungsplans, dient der, in der Regel künftigen, städtebaulichen Entwicklung und Ordnung. Die Partikularinteressen der vorhandenen Anwohner fließen in jedes Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes in dem Sinne ein, dass zu prüfen ist, dass durch die geplanten Maßnahmen die Anwohner nicht über das hinnehmbare Maß hinaus beeinträchtigt werden dürfen. Trägerin der Planungshoheit gem. § 2 BauGB ist die Gemeinde, also hier die Stadt Landshut. Für die Stadt Landshut wird diese Aufgabe vom Referat für Bauen und Umwelt, Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung wahrgenommen. Die notwendigen Beschlüsse werden im Bausenat getroffen. Künftige Investoren können, falls bekannt, im Aufstellungsprozess gehört werden, sind jedoch keine Verfahrensbeteiligten im Sinne des BauGB. Es erfolgt eine gerechte Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange; private Belange sind die Interessen der Anwohner genauso wie die Interessen der Eigentümer im Planungsgebiet. Die Planungshoheit liegt bei der Stadt Landshut. Sämtliche von einem Planungsbüro erstellten Unterlagen werden von der Stadt geprüft und korrigiert; letztendlich entscheidet der Stadtrat über die Planung. Das Abstimmungsverhalten einzelner Mitglieder des Bausenats spielt dabei für die Abwägung im Planungsprozess keine Rolle. Die Sitzungen des Bausenats sind hinsichtlich der Aufstellung von Bauleitplänen öffentlich. Die Tagesordnung wird rechtzeitig bekannt gemacht. Jeder Interessierte kann sich von den Diskussionsbeiträgen und dem Abstimmungsverhalten der Senatsmitglieder durch Besuch der Sitzung(en) Kenntnis verschaffen.
19. Innerhalb des Geltungsbereichs des Deckblatts sind mehrere Fußgänger- und Fahrradwege geplant. Die Erarbeitung eines Gesamtkonzeptes für das gesamte Klötzlmüllerviertel ist und kann nicht Aufgabe einer Bebauungsplanung sein. Die Entscheidung, ob eine solche Strukturplanung erarbeitet werden soll, treffen die Mitglieder des Stadtrats / Bausenats.
20. Im Rahmen der Grünordnung wurden an drei Stellen öffentliche Spielflächen in Verbindung mit dem bachbegleitenden Grünzug vorgesehen. An zwei Stellen wird der Bach geringfügig aufgeweitet und Sitzstufen angeordnet.  
Die räumliche Ausweisung der nach Bayer. Bauordnung erforderlichen privaten Spielplätze wird Bestandteil der Freiflächenplanung der künftigen Bauherren sein und sich nach der dann feststehenden konkreten Nutzung und Struktur der Mehrfamilienhäuser richten.  
Entlang des Klötzlmühlbaches. Der als Biotop LA-001 ausgewiesen und geschützt ist, werden erstmals nach Aufgabe der industriellen Nutzung Grünzüge angeordnet. Nördlich des Baches ist dies bereits erfolgt. Südlich des Baches ist der entsprechende Grünzug Bestandteil der Planung. Dadurch soll die Biotopfunktion und seine Freizeitwirkung gestärkt werden. Durch die Verbreiterung.
21. 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 aus. 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.

22. 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.
23. 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.
24. 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 m<sup>2</sup> private und ca. 1.260 m<sup>2</sup> öffentliche Grünflächen. Je 300 m<sup>2</sup> 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.
25. 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 oder einer „freien“, dann aber auch unverbindlichen, Strukturplanung möglich.

26. Der geforderte Nachweis ist in den bestehenden Gutachten zur PCB-Sanierung (siehe auch Punkt 17) bereits in den Tabellen der Messwerte für die einzelnen Untersuchungspunkte enthalten. Ihre Wiederholung im Bebauungsplan ist nicht erforderlich und zielführend. Für Bebauungsplan von Belang ist die insgesamt vorliegende Verunreinigung bzw. die daraus resultierende Reaktion wie städtebaulich damit umgegangen werden muss oder soll.
27. siehe Ziffer 26
28. Die gewünschten Angaben sind in den erstellten Gutachten (siehe auch Punkt 17) vorhanden. Grundsätzlich werden Böden und das Grundwasser auf Verunreinigungen untersucht. Diese Analysen werden von zugelassenen Fachlaboren durchgeführt und folgen einem anerkannten Untersuchungskatalog. Wenn ein bestimmter Schadstoff nicht nachgewiesen werden kann, kann er auch nicht untersucht werden.
29. Die Festlegung / Ableitung der Stufe-Werte beruht auf den Vorgaben des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), des Bayer. Bodenschutzgesetzes (BayBodSchG) und der Verwaltungsvorschrift zum Vollzug des Bodenschutz- und Altlastenrechts (BayBodSchVwV) für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser.  
Es gibt 2 dieser Werte. Das Merkblatt 3.8/1 (Stand 05/2023) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt enthält die Definition dieser Stufe-Werte zur „Bewertung des Wirkungspfades Boden – Grundwasser bei Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen“. „Die Stufe-Werte (Stufe-1- und Stufe-2-Werte) gelten im Grundwasser (...). Sie bilden die Bewertungsgrundlage für alle im Grundwasser ermittelten oder prognostizierten Schadstoffkonzentrationen. Die Stufe-1-Werte entsprechen dabei numerisch den Prüfwerten am Ort der Beurteilung, die Stufe-2-Werte dem vier- bis zehnfachen des Stufe-1-Wertes. ... (Merkblatt 3.8/1, Seite 5). „Grundlage für die Bewertung der analytisch-chemischen Untersuchungsbefunde sind die Prüfwerte der BBodSchV) am Ort der Probenentnahme und am Ort der Beurteilung.  
In der BBodSchV wurden für die Ableitung der Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser die Geringfügigkeitsschwellenwerte (GFS) sowie für anorganische Stoffe (As, Cd, Co, Cr, Cu, Hg, Mo, Ni, Pb, Sb, Se, Tl, V, Zn) zusätzlich Hintergrundwerte (...) als geeignete fachliche Grundlage herangezogen...“  
Die Festlegung der Prüfwerte und daraus abgeleitet der Stufe-1- und Stufe-2-Werte erfolgte auf der Basis wissenschaftlicher Untersuchungen und Erkenntnisse.
30. Sofern LHKWs nachgewiesen werden konnten, wird auf das einschlägige Gutachten (siehe auch Punkt 17) verwiesen.
31. Sofern BTEX nachgewiesen werden konnte, wird auf das einschlägige Gutachten (siehe auch Punkt 17) verwiesen.
32. Sofern KW nachgewiesen werden konnte, wird auf das einschlägige Gutachten (siehe auch Punkt 17) verwiesen.
33. Sämtliche im Zusammenhang mit der Bauleitplanung für das betreffende Gelände erstellten Gutachten werden im Rahmen der kommenden Öffentlichkeitsbeteiligung jedem Interessierten zugänglich gemacht und stehen diesem zur Einsichtnahme während der Dienstzeiten beim Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung sowie im Internet zur Verfügung.
34. Der Sanierungsplan wird in der nächsten Öffentlichkeitsbeteiligung mit ausgelegt. Die Umsetzung des Sanierungsplanes durch einen Sanierungsvertrag zwischen der Grundstückseigentümerin und der Stadt Landshut gesichert.  
Die abschließenden Äußerungen des Einspruchsführers zur Gestaltung des Baugebietes werden zur Kenntnis genommen, geprüft und soweit für die weitere Planung sinnvoll in diese eingearbeitet. Zum jetzigen Zeitpunkt ist dies erfolgt

- durch den Wegfall von drei Mehrfamilienhäusern im Gegenzug zur Aufnahme von drei Reihenhaushausgruppen im Nordosten des Geltungsbereichs
- durch die Verlegung der Tiefgaragenzu- und -abfahrten vom Kreuzeckweg
- durch die leichte Drehung und ein Abrücken des Ersatzbaus für das bestehende Verwaltungsgebäude am Kreuzeckweg
- durch die Reduzierung der Baudichte um ca. 13,3 %
- durch die Reduzierung der geplanten Wohneinheiten von ehemals 186 auf nunmehr 148 (137 Geschosswohnungen und 11 Reihenhäuser)
- eine Verbreiterung des Grünzuges entlang des Klötzlmühlbaches

  
mit dem Schreiben vom 21.08.2019

siehe Anlage 52

Beschluss: 11 : 0

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

1. 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 geplanten Tiefgaragenzu- und -ausfahrten eingehaust und gemäß den Angaben aus dem Immissionsschutztechnischen Gutachten der Hooock & Partner Sachverständige PartG mbH vom 19.01.2022 schallgedämmt ausgebildet.  
Die Auswirkungen des planungsbedingten steigenden künftigen Verkehrsaufkommens wurde in der „Verkehrsuntersuchung Klötzlmüllerviertel in Landshut“ vom 18.09.2020 der Projekta-Ingenieurgesellschaft, Auerbach und in einem „Immissionsschutztechnisches Gutachten, Schallimmissionsschutz, Projekt-Nr. LA-2321-03 / 2321-03\_E01 vom 19.01.2022 durch das Büro Hooock & Partner Sachverständige PartG mbH, Landshut untersucht. Letzteres Gutachten bezieht sich bereits auf die vorliegende, geänderte, reduzierte Planung. Es kommt zu dem Ergebnis, dass lediglich an den Südseiten der geplanten Mehrfamilienhäuser (Baufelder 10 – 12), zur Klötzlmüllerstrasse hin, Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Diese sind durch eine entsprechende Grundrißorientierung in Kombination mit baulichen Maßnahmen durchführbar.
2. Die geplante Anzahl an Kfz-Stellplätzen richtet sich dabei i.d.R. nach der Stellplatzsatzung (StPIS) der Stadt Landshut vom 11.05.2015, zuletzt geändert durch Satzung vom 16.11.2020. Zusätzlich zu den Kfz-Stellplätzen 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.

Für die nunmehr geplanten insgesamt 148 Wohneinheiten (137 Wohnungen und 11 Reihenhäuser) stehen insgesamt 164 Tiefgaragen- und 35 oberirdische Stellplätze, sowie 11 Carports zur Verfügung.

3. 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.

4. 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.
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 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).

6. 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 m<sup>2</sup> und GRZ 2 = ca. 9.223 m<sup>2</sup>) deutlich unter der Höchstgrenze von 20.000 m<sup>2</sup>. 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.

  
mit dem Schreiben vom 21.08.2019

siehe Anlage 53

Beschluss: 11 : 0

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

1. 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 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.

Für die nunmehr geplanten insgesamt 148 Wohneinheiten (137 Wohnungen und 11 Reihenhäuser) stehen insgesamt 164 Tiefgaragen- und 35 oberirdische Stellplätze, sowie 11 Carports zur Verfügung.

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> und GRZ 2 = ca. 9.223 m<sup>2</sup>) deutlich unter der Höchstgrenze von 20.000 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> 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. 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.
  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 m<sup>2</sup> private und ca. 1.260 m<sup>2</sup> öffentliche Grünflächen. Je 300 m<sup>2</sup> 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 22.08.2019

siehe Anlage 54

Beschluss: 11 : 0

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Bezüglich einer möglichen Löschung der Fläche im Altlastenkataster liegt offensichtlich ein Missverständnis oder eine Fehlinterpretation vor. Ein Flurstück (Eintragungseinheit im Altlastenkataster) wird aus dem Verzeichnis gelöscht, wenn seine Sanierung bestätigt wurde. Dies bedeutet weiter, dass es wegen dem dann nachgewiesenen Nicht-Vorhandensein einer Altlast auch nicht mehr zur Verschleppung derselben kommen kann.

„Bestimmte Sicherheitsmaßnahmen“ oder ein bestimmter Umgang mit den Altlasten sind mit der Eintragung einer Fläche ins Kataster nicht verbunden. Diese regelt der genehmigte Sanierungsplan, dessen Umsetzung durch einen Sanierungsvertrag zwischen der Grundstückseigentümerin und der Stadt Landshut gesichert ist.

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. 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.

Eine Mobilisierung oder Verschleppung des im Boden verbliebenen Rest-PCBs kann zunächst durch das Bewegen von Aushubmaterial erfolgen. Dies berücksichtigend bestimmt die Planung bereits Tiefenlage für die Unterkante der Sauberkeitsschicht. Bis zu diesem Tiefenhorizont wurde die Bodensanierung erfolgreich durchgeführt.

Eine weitere Möglichkeit der Mobilisierung besteht durch den Grundwassereintrag und -transport, z.B. durch Pumparbeiten im Rahmen der Bauwasserhaltung. Wenn im Grundwasser gebaut wird, ist hierfür generell 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.

  
mit dem Schreiben vom 22.08.2019

siehe Anlage 55

Beschluss: 11 : 0

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

„- die Bebauung ist zu dicht:“

In der Einwendung wird die Umplanung der im rechtskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahre 2014 von überwiegend Reihenhäusern in nunmehr überwiegend Geschößwohnungen begrüßt, gleichwohl sei die geplante Baudichte zu hoch.

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 aus.

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

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

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

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

„- die Erschließung ist nicht aus dem bestehenden Quartier heraus gedacht.“

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.

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

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

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

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

Die 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.

Für die Baufelder 10 – 12 werden im Deckblatt insgesamt 12 Besucherparkplätze senkrecht zur Klötzlmüllerstraße hin angeordnet, sowie zu Seitenarm der Straße hin eine TG-zu- und abfahrt. Für die Benutzung der Stellplätze ist der Gehweg zu überfahren. Die Stellplätze sind erforderlich. Ihre Befahrbarkeit bedarf wie alle Verkehrsbewegungen der erforderlichen Sorgfalt und Vorsicht.

Die Tiefgaragenzufahrt wurde so weit ins Grundstück eingerückt, dass sowohl der Abbiegeverkehr in und aus dem Seitenarm der Klötzlmüllerstraße als auch die Querung für Fußgänger gefahrlos möglich ist.

Für die Führung des Schulwegs bietet sich – von Westen kommend betrachtet – ein Abbiegen in den kurzen Seitenarm der Klötzlmüllerstraße und weiter über die Planstraße A zum

Kreuzeckweg hin an, Die Planstraße A wurde als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt und es sind beidseits keine Senkrecht- sondern Längsparker angeordnet.

Die Kreuzung Rotwandweg – Kreuzeckweg wird vom (geänderten) Deckblatt nicht mehr berührt. Die örtliche Situation bleibt unverändert.

Für die Kreuzung Kreuzeckweg – Klötzlmüllerstraße sieht weder der rechtskräftige Bebauungsplan 02-34 aus dem Jahr 2014 noch das Deckblatt1 eine Änderung der Verkehrsführung vor. Der Deckblattentwurf wurde geändert und sieht nun eine private Grünfläche vor.

„- die angegebenen Höhenkosten sind nicht nachvollziehbar:“

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.

„- ist eine ausreichende Infrastruktur für diese Bebauung vorhanden?“

Die öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen werden von den Stadtwerken Landshut betreut und betrieben. Die Stadtwerke werden bei allen Bauleitplänen der Stadt in den Planungsprozess eingebunden und prüfen in diesem Zusammenhang deren Kapazität. 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.

„- Geförderter Wohnungsbau“

Der Anteil an geförderten Wohnungen wurde nach der „Richtlinie zur Bereitstellung von Flächen für den sozialen Wohnungsbau (Landshuter Modell), Neufassung 2017“ der Stadt Landshut ermittelt. Einem künftigen Investor / Bauherrn ist es freigestellt diesen Anteil zu erhöhen. Die Festsetzung von 2-, 3- oder 4-Zimmerwohnungen etc. in einem Bebauungsplan ist aufgrund der Maßgaben des BauGB (abschließender Festsetzungskatalog gem. § 9) nicht zulässig.

„- Spielplatzsituation“

Aufgrund der notwendigen Anpassung des Geltungsbereichs an den des benachbarten Bebauungsplanes 02-32 liegt die Spielplatzfläche am Kreuzeckweg nicht mehr im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 02-34. Die Fläche ist in die Ausgleichsfläche für den BBP 02-32 integriert.

Nördlich der (neuen) Baufelder 1 und 3 wurden zwei zusätzliche öffentliche Spielplätze ebenfalls in Verbindung mit der durchgehenden öffentlichen Grünfläche am Klötzlmühlbach ausgewiesen.

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 bayer. Bauordnung in Verbindung mit den Maßgaben der Freiflächen- und Gestaltungssatzung der Stadt Landshut. Auf die örtliche

Festsetzung und Darstellung in der Planzeichnung der nach Art. 7 Abs. 3 der Bayer. Bauordnung erforderlichen privaten Spielflächen wurde verzichtet. Die Erforderlichkeit ergibt sich aus der gesetzlichen Vorschrift. Die genaue Situierung sollte der individuellen, den jeweiligen Mehrfamilienhäusern angepassten Detailplanung der Freiflächen vorbehalten werden.

#### „-Lage des Wertstoffsammelplatzes“

Der geplante Wertstoffsammelplatz am Kreuzeckweg ist für die Neubebauung und seine nähere Umgebung erforderlich. Aufgrund der notwendigen Anpassung des Geltungsbereichs an den des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 02-32 liegt die Fläche für die Wertstoff-Sammelstelle aber nicht mehr im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 02-34, etwaige Änderungen sind somit nicht Gegenstand des vorliegenden Bauleitplanverfahrens.

#### „-Festsetzungen zum Klimaschutz“

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 m<sup>2</sup> private und ca. 1.260 m<sup>2</sup> öffentliche Grünflächen. Je 300 m<sup>2</sup> 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.

#### „-Grundwassersituation“

Die Bauwasserhaltung aus dem nördlich des Klötzlmühlbaches gelegenen Baugebiet ist, wegen Abschluss der dortigen Baumaßnahmen, ebenfalls abgeschlossen. Eine Einflussnahme im laufenden Aufstellungsverfahren südlich des Baches auf die Wasserhaltung nördlich des Baches wäre ohnehin jedoch nicht gegeben. Die Fachaufsicht über derartige Maßnahmen liegt, außerhalb des Aufstellungsverfahrens für einen Bebauungsplan regelmäßig bei den zuständigen Fachbehörden und -stellen.

Für den Bereich des ehemaligen Betriebsgeländes ist gerade keine „vollflächige Versiegelung“ vorgesehen. Diese wäre auch nach den gesetzlichen Vorgaben der Baunutzungsverordnung in den §§ 16 ff nicht zulässig. Der Versiegelungsgrad findet seinen Ausdruck durch die sogenannte GRZ 2. (siehe Begründung, Ziffer 12 „Flächenbilanz“). Für das vorliegende Deckblatt beträgt er für die privaten Flächen max. 76 %. Dies entspricht einer Fläche von ca. 3404 m<sup>2</sup>. Hinzu kommen ca. 1.260 m<sup>2</sup> öffentliche Grün- und Spielplatzflächen und 40 m<sup>2</sup> Wasserfläche vor den geplanten Sitzstufen. Im Zusammenspiel mit wasserdurchlässigen Belägen für nicht-unterbaute Stellplätze, Fuß- und Radwege wird sich dieser Flächenanteil sicherlich noch etwas erhöhen.

Die Auswirkungen der nunmehr 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.



Von der Anmerkung, dass in Haus des Einspruchsführers / der Einspruchsführerin in den Jahren 2009, 2013 und 2015 Grundwasser in den Keller eindrang, wird Kenntnis genommen.

  
mit dem Schreiben vom 22.08.2019

siehe Anlage 56

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 Immissionschutztechnischen 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 m<sup>2</sup> 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 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 m<sup>2</sup> und GRZ 2 = ca. 9.223 m<sup>2</sup>) deutlich unter der Höchstgrenze von 20.000 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> 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 Angebotspektrum um 11 Reihenhäuser erweitert. Die Nachfrage und das darauf reagierende Angebot - oder auch umgekehrt - stellen einen fließenden Prozess dar, der sich mit einzelnen, herausgegriffenen Zahlen nicht belegen lässt, sondern auf langfristiger Marktbeobachtung beruht.
  13. Dem seit Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes 2013 / 2014 in Art und Umfang geänderten Bedarf und der daraus resultierenden Nachfrage wird mit der Deckblatt-Änderung Rechnung getragen. Im Zeitraum von 2013 bis 2022 stieg die Einwohnerzahl der Stadt um 9.278 Personen oder ca. 14 % von 66.179 (2013) auf 75.457 (2022). Die aktuellen Bevölkerungsprognosen (Quelle: Bayer. Landesamt für Statistik) gehen für die Stadt Landshut von einem weiteren Zuwachs bis 2030 um 11.821 Personen gegenüber dem Wert 2013 oder ca. 18 % auf ca. 78.000 Personen aus und weiter bis 2030 um 14.621 Personen oder ca. 22 % auf dann 80.800 Einwohner. Die Stadt Landshut ist wie alle anderen Kommunen auch kein in sich geschlossener Organismus. Jede Bevölkerungsveränderung beinhaltet ganz unterschiedliche Faktoren wie die Wirtschaftskraft und damit Anziehungskraft einer Kommune, ihr Freizeitangebot, Todes- und Geburtenraten usw. usw. Es ist nicht möglich Landshut von einer derartigen Entwicklung abzukoppeln. Inwieweit innerhalb eines solchen Prozesses individuelle Interessen berücksichtigt werden (können) ist eine politische Frage. Diese lässt sich nicht im Rahmen der Bauleitplanung beantworten. Bauleitplanung ist immer Vorsorge- und Reaktionsplanung.
  14. Ein Bebauungsplan regelt immer nur die bauliche Entwicklung der Flächen innerhalb seines Geltungsbereichs. Über den Bebauungsplan hinaus gehende Planungen für ein ganzes Stadtviertel sind im Rahmen der Bauleitplanung nur im Flächennutzungsplan möglich. Die hier geforderte Gesamtplanung des Viertels stellt dem gegenüber jedoch eine gesonderte Strukturplanung dar. Diese wäre nur außerhalb der Bauleitplanung möglich und separat durchzuführen. Die Entscheidung hierüber obliegt den politischen Gremien.
  15. Zur Ermittlung des Bedarfs an zusätzlichen Plätzen in Kinderkrippen, Kindergärten und Schulen werden regelmäßig statische Kennwerte herangezogen. Zudem wurden für das gesamte Stadtgebiet in den letzten Jahren Schulbedarfs- und Kita-Bedarfspläne erstellt bzw. werden noch erstellt. Der diesbezügliche Bedarf wird in der Begründung wiedergegeben (siehe Ziffer 11.1). Er dient der planenden Kommune als Hinweis welche Einrichtungen u.U. zu erweitern sind und welche noch über ausreichende Kapazität verfügen. Pläne und eigene Gutachten hierzu werden generell nicht erstellt.
  16. Aufgrund der notwendigen Anpassung des Geltungsbereichs an den des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 02-32 liegt die im Bebauungsplan Nr. 02-34 bisher nördlich des Kreuzeckweges festgesetzte Spielplatzfläche nicht mehr im Geltungsbereich des Deckblatts zum



Bebauungsplan Nr. 02-34. Die Fläche ist in die Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan Nr. 02-32 integriert.

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

17. Das Baugelände war bis zur Aufgabe seiner industriellen Nutzung nahezu zu 100 % versiegelt. Dem gegenüber stellt die jetzige Planung eine erhebliche Verbesserung dar. Insgesamt wird durch mehrere Maßnahmen die Pufferfähigkeit für Niederschlagswasser gefördert wie durch die Festsetzung eines erhöhten Aufbaus bei der Dachbegrünung. Im Zuge der detaillierten Freiflächenplanung werden die Abflüsse für das Niederschlagswasser genau betrachtet und geprüft, wo ggfs. zusätzliche Maßnahme zur Rückhaltung, zum Abfluss oder zur Pufferung gegeben und/oder notwendig sind. Ziel wird sein, dem vorhandenen (Mischwasser-)Kanal kein Niederschlagswasser zuzuführen, was den Vorgaben der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) entspricht, die in § 15 Abs. 2 Ziffer 6 die Einleitung von Grund-, Quell- und Sickerwasser in die öffentliche Entwässerungsanlage verbietet. Das Deckblatt zum Bebauungsplan enthält ca. 3.742 m<sup>2</sup> private und ca. 1.260 m<sup>2</sup> öffentliche Grünflächen. Je 300 m<sup>2</sup> 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 22.08.2019

siehe Anlage 57

Beschluss: 11 : 0

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

1. 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 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 Tiefgaragenzufahrten im Kreuzeckweg werden wie bereits mehrfach geschrieben nicht mehr weiterverfolgt. Weite Teile des Kreuzeckweges sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und seines Deckblatts. Dadurch ist hier auch keine Regelungsmöglichkeit gegeben. Eine Regelungsmöglichkeit besteht über den Schulwegplan der Stadt Landshut und entsprechende verkehrsregelnde Maßnahmen.
3. Gegenüber der in der Zeit vom 16.07.2019 bis 23.08.2019 ausgelegten Planung wurde die Bebauungsdichte um rd. 13,3 % (= ca. 2.140 m<sup>2</sup> 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 geforderten Grundwasser- Messstellen wurden im Zusammenhang mit dem Grundwassermonitoring eingerichtet.
5. Der Einspruchsführer / die Einspruchsführerin regen an die Grundwassermodelle und Wasser-Beprobungen auf den Bereich des Grüntenwegs auszudehnen. Den Umfang der Beprobungen bestimmt das Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz, Fachbereich Umweltschutz nach fachlichen Kriterien. Die Beprobungen werden aber unabhängig von der vorliegenden Bauleitplanung durchgeführt.
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

Erkennen 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 m<sup>2</sup> und GRZ 2 = ca. 9.223 m<sup>2</sup>) deutlich unter der Höchstgrenze von 20.000 m<sup>2</sup>. 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. 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. Ein Bebauungsplan regelt immer nur die bauliche Entwicklung der Flächen innerhalb seines Geltungsbereichs. Über den Bebauungsplan hinaus gehende Planungen für ein ganzes Stadtviertel sind im Rahmen der Bauleitplanung nur im Flächennutzungsplan möglich. Die hier geforderte Gesamtplanung des Viertels stellt dem gegenüber jedoch eine gesonderte Strukturplanung dar. Diese wäre nur außerhalb der Bauleitplanung möglich und separat durchzuführen. Die Entscheidung hierüber obliegt den politischen Gremien.

10. 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 m<sup>2</sup> private und ca. 1.260 m<sup>2</sup> öffentliche Grünflächen. Je 300 m<sup>2</sup> 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.
11. Für das Baugebiet wurde bisher kein „autofreies Konzept“ erarbeitet. Im gegenüber 2019 geänderten, reduzierten Planentwurf ist die Errichtung von ca. 137 Wohneinheiten und 11 Reihenhäusern enthalten. Diese werden nach den üblichen statistischen Berechnungen in der Stadt Landshut einen Bevölkerungszuwachs von ca. 350 Personen nach sich ziehen. Die Anzahl der zu errichtenden Kfz-Stellplätze richtet sich i.d.R. nach der Stellplatzsatzung (StPIS) der Stadt Landshut vom 11.05.2015, zuletzt geändert durch Satzung vom 16.11.2020. Danach ergäben sich 210 private Stellplätze, davon ca. 164 Plätze in 2 Tiefgaragen und 46 oberirdische Stellplätze. 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 weitestgehend 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. 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.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind Fuß- und Radwege, angebunden an bestehende Wege, geplant und festgesetzt.

12. siehe 11.)

13. Die Aufforderung nach der Einrichtung einer Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30 km/h für die Klötzlmüllerstraße wird zur Kenntnis genommen. Die Entscheidung hierüber kann jedoch nicht im laufenden Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan bzw. sein Deckblatt getroffen werden, sondern ist verkehrsrechtlich zu treffen. Zuständig hierfür sind der Verkehrssenat und das Straßenverkehrsamt.

14. Das Ansteigen des statischen Altersdurchschnitts ist ein gesellschaftspolitisches Gesamtphänomen, das nicht nur in Landshut zu verzeichnen sein wird. Entsprechende Bauvorschriften wurden diesbezüglich (z.B. für Barriere- und Schwellenfreiheit) von der Staatsregierung verabschiedet und sind in die übergeordneten Bauvorschriften eingearbeitet. Die Regelungen betreffen aber die Bauausführung und können im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden.

Im Geltungsbereich des vorliegenden Deckblatts sind explizit keine „dezentralen Versorgungsmöglichkeiten (Ärzte, Läden, Begegnungsstätten etc.)“ vorgesehen. Gemäß dem Entwurf der Festsetzungen sind im Baugebiet außer Wohngebäuden die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 3 Nr. 3 genannten Nutzungen zulässig. Hierbei handelt es sich um „Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke“, sowie um „Anlagen für Verwaltungen“. Läden, Schank- und Speisewirtschaften sind demnach unzulässig.

Da sich die zu bebauenden Flächen in privatem Eigentum befinden, kann von der Stadt auch keine Konzeptvergabe für die Bebauung verlangt werden. Für das Planungsgebiet findet aber die „Richtlinie zur Bereitstellung von Flächen für den sozialen Wohnungsbau (Landshuter Modell), Neufassung 2017“ der Stadt Landshut Anwendung. Genossenschaftliches Bauen lässt sich über die Festsetzungen eines Bebauungsplans ebenfalls nicht anordnen. Es ist einer Wohnungsbaugenossenschaft jedoch unbenommen sich um den Erwerb geeigneter Flächen zu bemühen.



Anlage 1

GA

An das  
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung  
Luitpoldstraße 29  
84034 Landshut

STADT LANDSHUT

Eing.: 19. Juli 2019

Baureferat - Amt für Stadtentwicklung  
und Stadtplanung

19.07.2019

**Einspruch gegen die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02-34 „Zwischen Klötzlmüllerstraße und Klötzlmühlbach“ vom 28.06.2019.**

Generell ist mir bewusst, dass Wohnraumschaffung erforderlich ist, jedoch habe ich erhebliche Bedenken gegenüber der Änderung des oben genannten Bebauungsplanes. Der jetzt vorgelegte Plan erscheint mir eine ökologische und städtebauliche ‚Bausünde‘. Daher lege ich hiermit gegen die Änderung des oben genannten Bebauungsplanes Einspruch ein.

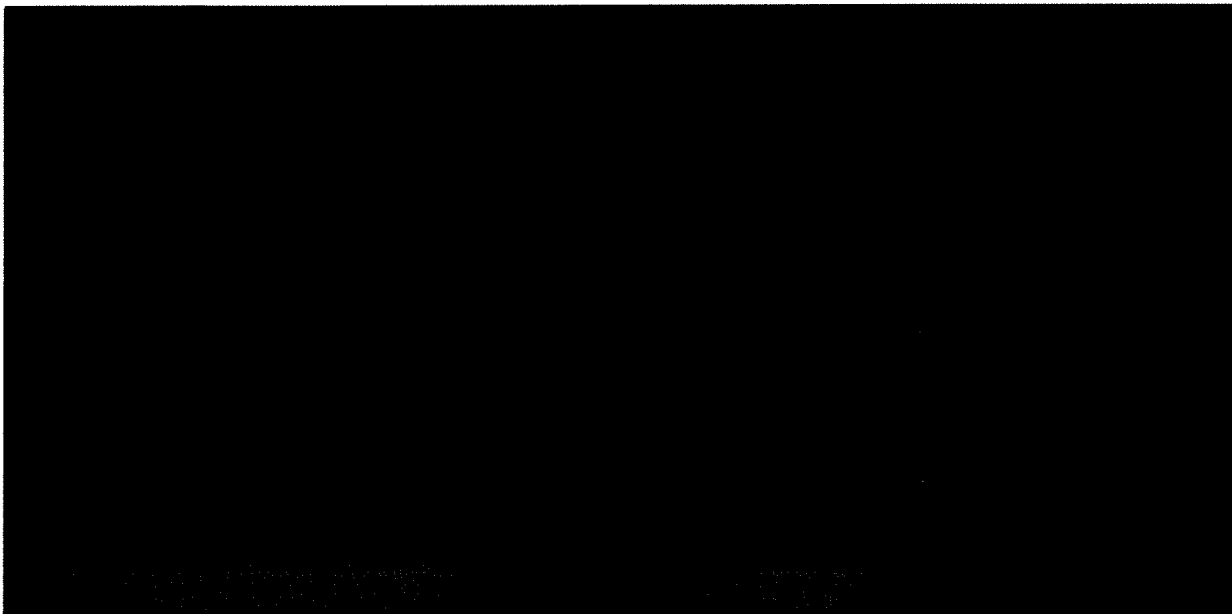
Mein Einspruch begründet sich wie folgt:

1. Zunächst wende ich mich gegen das beschleunigte Verfahren, da noch notwendige und wichtige Gutachten ausstehen. Es fehlt ein aktuelles Bodengutachten und ein hydrogeologisches Gutachten des Wasserwirtschaftsamtes. Eine Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ist nicht angebracht und wäre auch rechtswidrig. Im vorliegenden Fall ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB erforderlich. Dies wegen § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB. Die Belange des Umweltschutzes bedürfen einer gesonderten Überprüfung, weil durch das Vorhaben erhebliche Auswirkungen auf Boden und Grundwasser zu erwarten sind. Nach Verwaltungsvorlage konnten die Sanierungsziele bisher nicht erreicht werden. Unverständlicherweise wurden daraufhin die bisherigen Sanierungsziele aufgegeben. Eine Überbauung des nach wie vor sanierungsbedürftigen Geländes führt dazu, dass weitere Grundwassersanierungsmaßnahmen erschwert bzw. nicht mehr möglich sind. Dadurch bedingt sind erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen zu erwarten. Bekanntlich ist das Gelände stark von Grundwasser durchströmt und liegt der Grundwasserspiegel sehr hoch. Es ist ohne Weiteres zu erwarten, dass nicht mehr sanierungsfähiges Grundwasser in die Nachbarschaft verfrachtet wird, darunter auch auf mein Grundstück. Gleichzeitig wird durch die Bebauung mit Tiefgaragen mehrere Meter tief in den Boden eingegriffen. Das bedingt eine Änderung von Grundwasserstand und Grundwasserströmen. Die Auswirkungen dieses Eingriffs müssten detailliert untersucht werden, bevor entschieden werden kann, ob derartige Eingriffe mit den Erfordernissen des Grundwasserschutzes und den Erfordernissen des Schutzes der Nachbarschaft vor negativen Veränderungen (Schadstoffeintrag) vereinbar sind. Bei Hochwasser erscheint die Gefahr, dass kontaminiertes Grundwasser in die benachbarten Grundstücke, also auch meines, abfließen. Weiterhin ist unklar, inwieweit die Kapazität des Kanalnetzes bei 186 Wohneinheiten ohne Rückstau ausreichend ist.
2. Die vorgesehene Nachverdichtung bedingt einen erheblichen Bevölkerungszuwachs und, damit verbunden, einen erheblichen Zuwachs an Verkehr. Bei der massiven Besiedlung ist mit 400 Autos pro Tag zu rechnen, die sich in zwei enge Anwohnerstraßen, namentlich den Kreuzeckweg und Rotwandweg, zwängen. Das bisherige Straßennetz in der Umgebung ist nicht in der Lage, diesen Verkehr schadlos aufzunehmen. Beeinträchtigt wird auch die Schulwegsicherheit, da keine Gehwege im Kreuzeckweg und Rotwandweg vorhanden sind.
3. Die bisherige Situierung der Tiefgaragenzufahrten nimmt keine Rücksicht auf die tatsächlichen Straßenverhältnisse. Die bisher geplanten Tiefgaragenzufahrten, namentlich diejenige gegenüber meinem Grundstück, führen zu unzumutbaren Beeinträchtigungen und zu einer Überbelastung des Kreuzeckweges und des Rotwandweges. Weiterhin bestehe ich auf Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen.
4. Schließlich ist mir nicht verständlich, warum aus Investorenfreundlichkeit eine homogen gewachsene Wohnsiedlung zerstört werden soll. Das bestehende reine Wohn- und

Siedlungsgebiet wird durch kasernenähnliche Bebauung verunstaltet. Zudem ist meines Erachtens nach die Höhe der geplanten Wohnblocks und der geplanten Tiefgarage zu hoch.

Ich bitte Sie, zu allen oben genannten Punkten Stellung zu nehmen.

Mit freundlichen Grüßen,



An das  
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung  
Luitpoldstraße 29  
84034 Landshut



13.08.2019

**Einspruch gegen die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02-34 „Zwischen Klötzlmüllerstraße und Klötzlmühlbach“ vom 28.06.2019.**

Wir ergänzen unseren Einspruch vom 19.7.2019 wie folgt:

- 1.) Die geplanten Tiefgarageneinfahrten liegen im Kreuzeckweg und damit in unmittelbarer Nähe unserer Grundstücke. Wir befürchten, dass der Mindestabstand zu unseren Grundstücken nicht eingehalten wird.
- 2.) Die extreme Erhöhung der Wohneinheiten bedeutet eine Verkehrsbelastung von ca. 400 PKW/Tag, d.h. es ist mit mindestens 800-1000 Fahrten/Tag in diesem Bereich zu rechnen.  
Nicht alle Besitzer von Tiefgaragenstellplätzen werden diese benützen und für kurze Stopps in der Nähe Parken. Aufgrund der wenigen geplanten Besucherparkplätze werden Besucher versuchen in nächster Nähe zu parken. Daraus ergibt sich eine drastische Zuspitzung des Verkehrs und der Parksituation im Kreuzeckweg und in den umliegenden kleinen Strassen.
- 3.) Lärm entsteht v.a. durch das An- und Ausfahren aus der Tiefgarage und Türeenschlagen. Dies bedeutet für uns Anlieger eine erhebliche Lärmbelastung zu jeder Tages- und Nachtzeit oberhalb der zulässigen Lärmpegel (tags: 55dB, nachts 22-6 Uhr: 40dB). Ein Ist-Lärmgutachten ist zu erstellen.

**FAZIT:** Die geplanten Ein- und Ausfahrten im Kreuzeckweg sind abzulehnen!

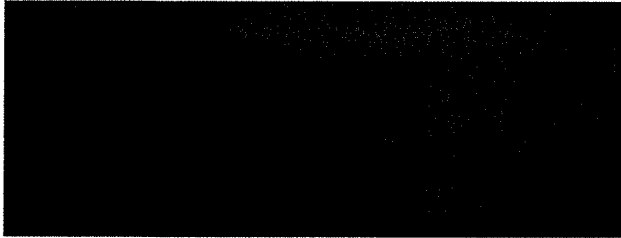
- 4.) Wir befürchten, dass es im Rahmen der Baumaßnahmen und Erdarbeiten zu Bauschäden (Rissen, Nässeschäden etc.) an unseren Häusern kommt.  
Wir fordern ab sofort und vor weiteren Arbeiten wie z.B. dem Einschlagen von Spundwänden ein Beweissicherungsgutachten über den Ist-Zustand unserer bestehenden Gebäude (Wohnhäuser/Garagen) auf Kosten des Bauherren.
- 5.) Die Neubauten liegen erhöht im Vergleich zu unseren Grundstücken.  
Wir befürchten, dass das Niederschlagswasser in unsere Gärten abfließt, bzw. die Wassermenge von der bestehenden Kanalisation nicht aufgenommen werden kann.
- 6.) Bei Hochwasser befürchten wir, dass kontaminiertes Wasser unsere Hausbrunnen verseucht. Wir fordern die kostenlose Beprobung vor- und nach den Baumaßnahmen von einem unabhängigen Büro.

- 5.) Bei der massiven Erhöhung der Wohneinheiten muss dafür Sorge getragen werden, dass eine entsprechende Infrastruktur des Viertels geplant/vorhanden ist (Krippen/Kindergärten/Schulen/Spielplätze und Verkehrswege)

Ich bitte Sie, zu allen oben genannten Punkten Stellung zu nehmen.

Mit freundlichen Grüßen,





An das Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung  
Luitpoldstr. 29  
84034 Landshut

Landshut, den 19.08.2019

**Einspruch gegen die  
Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02-34 mit Deckblatt 1  
„Zwischen Klötzlmüllerstraße und Klötzlmühlbach“ vom 28.06.2019**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit lege ich Einspruch gegen die Änderungen des im Betreff genannten Bebauungsplanes ein, weil ich als Anwohner durch die Neuplanung in meinen persönlichen Rechten unzumutbar beeinträchtigt werde. Ich fordere Sie auf zu folgenden Punkten detailliert, hinterlegt mit Gutachten, Stellung zu beziehen und diese Punkte entsprechend in eine Überarbeitung der Bebauungsplanung einfließen zu lassen.

Mein Einspruch begründet sich wie folgt:

1. Die Zahl der Wohneinheiten wurde gegenüber dem ursprünglichen Plan vervierfacht. Damit vervielfacht sich auch die Zahl der an- und abfahrenden Autos. Die bisherige verkehrliche Erschließung in der Umgebung des Plangebiets kann den zu erwartenden zusätzlichen Verkehr nicht aufnehmen. Insbesondere die Situierung der beiden Tiefgaragenausfahrten am Kreuzeckweg ist grob rücksichtslos und führt zu einem erheblichen Zuwachs an Verkehr und somit zu grober Überlastung des Kreuzeckwegs. Dadurch kommt es zu erhöhten Luftschadstoff- und Lärmemissionen. Ich gehe davon aus, dass der Geräuschspitzenpegel von 60 dB-A deutlich überschritten wird. Dies führt zu einer unzumutbaren nächtlichen Lärmbelästigung. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und Verkehrssicherheit werden nicht gewahrt. Daher fordere ich ein verkehrsinfrastrukturelles Gutachten um zu überprüfen, ob die umgebenden Straßen der zusätzlichen Belastung überhaupt gewachsen sind. Explizit soll darin die Eignung des Kreuzeckwegs als Hauptzufahrtsstraße zum neuen Wohngebiet validiert werden. Ferner fordere ich vorab ein schalltechnisches Gutachten und ein Gutachten bezüglich der Luftschadstoffe, welche die Auswirkungen der geänderten Planung, insbesondere im Bereich des Kreuzeckwegs, untersuchen.
2. Ich zweifle an, dass die vorgesehenen Bewohner-Parkplätze (225 Tiefgarage + 47 oberirdisch) bei 186 Wohneinheiten ausreichend sind und befürchte eine deutliche Verschlechterung der

Parksituation für die Anwohner. Wie ist sichergestellt, dass die 272 Parkplätze auch wirklich zum Abstellen der Fahrzeuge genutzt werden? Häufig nutzen Bewohner Stellplätze für andere Anwendungen (Roller, Fahrräder etc.) und die Autos parken dann wieder im Viertel. Von wie vielen PKW, die täglich zu Besuch kommen, gehen Sie aus und auf welcher Basis wurde dies ermittelt? Wo ist geplant dass diese Fahrzeuge parken? 11 Stellplätze sind dafür sicher nicht ausreichend. Stellen Sie ausführlich dar, wo die Bewohner des neuen Viertels parken sollen, wenn die Tiefgaragen bei einem Grundhochwasser oder einer Überschwemmung volllaufen sollten.

3. Der zunehmende Verkehr, durch die beiden Tiefgaragenausfahrten, im unterdimensionierten Kreuzeckweg, der keinen Bürgersteig hat, gefährdet die Sicherheit / das Leben meiner Kinder auf Ihrem Schulweg. Das Schutzgut Mensch wird also erneut gefährdet. Ich fordere daher eine Verlegung der Tiefgaragenausfahrten an die Klötzlmüllerstraße, die dafür ausreichend dimensioniert ist. Des Weiteren fordere ich vor Genehmigung des Bebauungsplans ein Gutachten zu seinen Auswirkungen auf die Schulwegsicherheit des Kreuzeckwegs.
4. Die vorgesehene Grundflächen- und Geschossflächenzahl auf dem BMI-Gelände sind meines Erachtens zu hoch, die Bebauung ist insgesamt zu dicht. Die extreme Verdichtung zwischen den Häusern überträgt sich auf mein anliegendes Grundstück und gefährdet meine Gesundheit durch zu geringe Durchlüftung, Hitzestau im Sommer, steigende Luftschadstoffe und erhöhte Lärmemissionen. Auf Grund der oben genannten Punkte fordere ich ein schalltechnisches Gutachten und ein Gutachten bezüglich der Luftschadstoffe, welche die Auswirkungen des gesamten neuen Quartiers auf die bestehenden Anwohner untersucht.
5. Hiermit zeige ich an, dass ich in meinem Haus, welches keine weiße Wanne besitzt, in den vergangenen Jahren mit erheblichem Grundhochwasser im Keller zu kämpfen hatte. Durch die geplanten Tiefgaragen kommt es zu einem Eingriff in den Grundwasserkörper. Ich befürchte starke Auswirkungen auf Strömungsstärke und -verlauf. Unter Umständen habe ich dann verstärkt Wasser im Keller. Durch die Wirkung des Grundhochwassers auf das Mauerwerk des Kellers einerseits und die Möglichkeit von Setzungen und Unterspülungen andererseits, befürchte ich eine mögliche, verstärkte Schädigung der Bausubstanz meines Hauses. Daher fordere ich ein hydrogeologisches Gutachten mit Grundwassermodell und ein aktuelles unabhängiges Bodengutachten, um die genannten Gefahren abschätzen zu können. Außerdem fordere ich vor konkreten Baumaßnahmen ein Beweissicherungsgutachten meines Hauses (Risse im Haus/Keller, Nässe/Feuchtigkeit Keller, etc.) auf Kosten des Bauherrn. Dies ist insbesondere im Falle einer Bspundwandung der Baugrube, im Zuge von Baumaßnahmen an meiner unmittelbaren Grundstücksgrenze zur BMI, eine unabdingbare Notwendigkeit. Ferner fordere ich vor Baubeginn Garantien des Bauherrn für etwaig entstehende Schäden aufzukommen. Falls noch nicht vorhanden, fordere ich neue dauerhafte Grundwassermessstellen direkt auf dem Gelände der BMI zu errichten, damit der Stand und Verlauf des Grundwassers vor, während und nach der Bebauung exakt und beweiskräftig erfasst werden kann. Nur so haben Anwohner, Bauträger und Stadt Rechtssicherheit bei später auftretenden Schäden.

6. Bei der Neuplanung ist eine extreme Versiegelung auf dem Gelände vorgesehen. Im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse stellt dies eine große Gefahr für die umliegenden Anwohner dar. Wegen der PCB-Altlasten darf das Niederschlagswasser nicht versickern, sondern muss im Regelfall der Kanalisation zugeführt werden. Verschärfend kommt dazu, dass das zu bebauende Gelände beim geänderten Plan gegenüber den anliegenden Anwohnergrundstücken eine große Geländeerhöhung aufweist. Im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse besteht die Gefahr, dass die Versickerungsfähigkeit des Geländes nicht ausreicht, die Kanalisation überlastet ist, und das Niederschlagswasser vom erhöhten BMI-Gelände auf die anliegenden Grundstücke abgedrängt wird. Bereits in der Vergangenheit kam es dadurch zu Rückstauungen und Wassereinbrüchen in den Kellern. Durch die Neubebauung ist diesbezüglich mit einer weiteren Verschlechterung zu rechnen. Dies führt zu einem enormen Grundhochwasser- und Überschwemmungsrisiko Risiko für mein Grundstück. Daher fordere ich ein Gutachten welches untersucht, ob die Kapazität der umliegenden Kanalisation im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse ausreichend dimensioniert ist. Ferner fordere ich ein Gutachten, um zu untersuchen, ob die Überdeckung der nicht bebauten Tiefgaragenbereiche, die Überdeckung auf den begrünten Flachdächern, die privaten versickerungsfähigen Hofflächen und die „vertikale Stapelung“ ausreichen, um im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse eine spürbare hydraulische Entlastung der Kanalisation zu gewährleisten.
7. Das Planungsgebiet ist flächenhaft mit PCB belastet. Im Grundwasser liegen die PCB-Belastungen noch im Bereich des Stufe-2-Wertes. Wie bei den Punkten 5. und 6. ausführlich dargestellt, gibt es durch die geänderte Planung erhebliche Grundwasserrisiken für die Anwohner. Es ist ohne weiteres zu erwarten, dass durch die Änderungen im Bebauungsplan neue Grundwasserhöhen und -strömungen auftreten und in der Folge mit PCB kontaminiertes Grundwasser auf die benachbarten Grundstücke, darunter auch mein Grundstück, verfrachtet wird. Es ist auch denkbar, dass sich eine PCB-Belastung unseres Brunnenwassers einstellt, dieses wird dann gesundheitsgefährdend und ist nicht mehr benutzbar. Eine mögliche Verfrachtung des PCBs gefährdet die Gesundheit meiner Familie und bedroht das Schutzgut Mensch. Sie vermindert außerdem den Wiederverkaufswert meines Hauses.

Ich fordere daher:

- a) Die ursprünglichen Sanierungsmaßnahmen vor einer Bebauung abzuschließen. Alle Sanierungsmöglichkeiten sind auszuschöpfen. Plädieren die sanierenden Firmen auf Unverhältnismäßigkeit, haben sie dies durch ein unabhängiges Gutachten zu belegen.
- b) Die sanierenden Firmen haben gutachterlich nachzuweisen, dass unter der Sauberkeitsschicht keine weiteren signifikant grundwassergefährdenden Altlasten mehr vorliegen, also alle wesentlichen Gefahrenquellen vollkommen zweifelsfrei gefunden und entsorgt wurden.
- c) Das Bodengutachten der ERM GmbH muss vom Umweltreferat erst abschließend bewertet werden. Das Umweltreferat muss ein eigenes, unabhängiges Bodengutachten erstellen lassen.
- d) Das Wasserwirtschaftsamt hat ein hydrogeologisches Gutachten zu veranlassen, welches insbesondere auch die Ausbreitung und Verfrachtung des PCB belasteten Grundwassers

untersucht.

- e) Vor der Bebauung hat das ausführende Unternehmen durch ein baustoffliches Gutachten zu belegen, dass die für die Tiefgarage verwendeten Baustoffe keine negativen physikalisch-chemischen Auswirkungen auf die Mobilisation des PCBs aus dem Boden haben.
  - f) Im Zuge der Neubebauung ist sicherzustellen, dass es zu keinem Eingriff ins Grundwasser kommt.
  - g) Bis zur vollständigen Sanierung hat das BMI-Gelände im Altlastenkataster zu verbleiben.
  - h) Den Mitgliedern des Bausenats und den Anwohnern sind das Bodengutachten und das hydrogeologische Gutachten im Original und in gekürzter, verständlicher Zusammenfassung zugänglich zu machen.
  - i) Ich beantrage den Zeitraum für die Bürgerbeteiligung während der 1. Auslage bis zur Veröffentlichung der in h) genannten Gutachten zu verlängern. Alternativ ist erneut Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben, wenn die Gutachten vorliegen. Ich kann mich erst abschließend äußern, nachdem diese entscheidenden Gutachten vorliegen.
  - j) Die Böden und Grundwasser der Anwohner sind vor Baubeginn und nach Bauabschluss zur Beweissicherung, auf Kosten der Stadt bzw. des Bauwerbers oder des Bauherrn, zu beproben und auf etwaige, relevante Schadstoffe zu prüfen, damit Rechtsicherheit für Stadt, Bauwerber, Bauherr und Anwohner besteht.
  - k) Es soll ein unabhängiges Gutachten erstellt werden, das untersucht, ob der geänderte Plan das PCB- Grundwasserproblem besser löst als der alte Plan.
  - l) Wegen der großen potentiellen Gefährdung der zukünftigen Bewohner und Anwohner des BMI Geländes, sollte der Bausenat die Stellungnahmen von Umweltreferat und Wasserwirtschaftsamt nicht politisch überstimmen. In diesem Planverfahren muss allein nach wissenschaftlicher Faktenlage entschieden werden. Jegliches auch noch so kleine Restrisiko ist auszuschließen.
8. Ich zweifle die Rechtmäßigkeit des beschleunigten Verfahrens nach §13a BauGB an, da die beiden unabdingbaren Gutachten (abschließendes Bodengutachten, hydrogeologisches Gutachten mit Wassermmodell insbesondere zur PCB-Verfrachtung) nicht vorliegen. Im vorliegenden Fall ist jedoch eine besonders gründliche Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB indiziert. Dies wegen §1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB. Es sind nämlich erhebliche Auswirkungen auf Grundwasser und Boden zu erwarten.



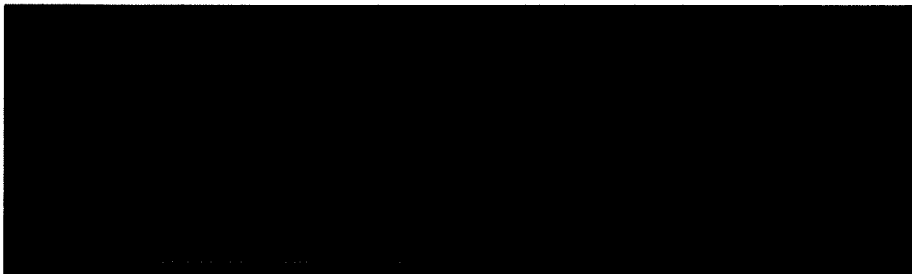
9. Es sollen zwölf, gleichhohe, viergeschossige Fremdkörper in extrem nachverdichteter Form, in Kasernenbauweise, direkt vor meiner Nase errichtet werden. Die Aufschüttung/Erhöhung des Geländes im Bereich von 1-1,5m ist eine optische Zumutung für die direkten Anwohner in der ersten Reihe. Durch diese grobe Verletzung der allgemeinen Grundlagen des guten Städtebaus sinkt die Lebensqualität auf meinem Grundstück und im neuen Viertel deutlich. Das Schutzgut Landschaftsbild wird gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan deutlich schlechter gestellt. In Kombination mit den Risiken bezüglich einer Zunahme der Grundhochwasserproblematik und damit einhergehend einem Verfrachtungsrisiko der PCB-Altlasten auf mein Grundstück befürchte ich einen deutlichen Verlust beim Wiederverkaufswert meiner Immobilie. Daher fordere ich vor Genehmigung des geänderten Bebauungsplans ein Gutachten über den zu erwartenden Wertverlust meiner Immobilie in der Folge der Neuplanung zu erstellen. Hiermit fordere ich Garantien die möglichen Wertminderungen meiner Immobilie, verursacht durch den geänderten Bebauungsplan, auszugleichen. Stellen Sie dar, ob in diesem Zusammenhang entsprechende Rückstellungen gebildet werden.
10. Ich bezweifle, dass beim geänderten Plan im Sinne aller relevanter Beteiligter entschieden wurde. Bitte legen Sie ausführlich dar, inwieweit beim geänderten Bebauungsplan jetzt schon die Interessen der Anwohner berücksichtigt wurden!
11. Bitte legen Sie ausführlich dar, auf welcher Basis im Bausenat seriös über diesen Bebauungsplan entschieden werden konnte, obwohl die wesentlichen Gutachten nicht vorlagen!
12. In der Begründung zum neuen Plan wird im Absatz 4.1 folgendes ausgeführt „Es werden in starkem Maße Eigentums- und Mietwohnungen benötigt, während die Nachfrage nach Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern eher stagniert oder sogar rückläufig ist. Als Folge dessen wird im vorliegenden Deckblatt nunmehr ausschließlich Geschloßwohnungsbau vorgesehen.“. Bitte belegen Sie dies anhand von Zahlen! Landshut ist die am zweitstärksten wachsende Stadt Deutschlands. Landshut West ist das begehrteste Wohnviertel innerhalb Landshuts. Meines Erachtens werden aktuell in Landshut West Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser nach wie vor stark nachgefragt.
13. Zuzugsplanung: Wie hoch ist das geplante jährliche Wachstum der Einwohnerzahlen in Landshut, dem ja mit verdichteter Bebauungsplanung Rechnung getragen werden soll? Welcher Anteil dieser steigenden Zahlen an Einwohnern ist dem Zuzug geschuldet? Inwieweit ist die Schaffung von Wohnraum für Zuziehende Aufgabe von Landshut und wie werden hier die Interessen der Landshuter Bürger vertreten?
14. Wie gliedert sich der geänderte Bebauungsplan in eine bürgerfreundliche städtische Gesamtplanung des Viertels ein? Bitte stellen Sie das Gesamtkonzept für das Klötzlmüllerviertel, inkl. Sicherstellung von ausreichend Freiraumgestaltung,

Begegnungsstätten und der biologischen Erhaltung des Klötzlmühlbachs ausführlich dar!

15. Bitte legen Sie die konkreten Pläne und Gutachten vor, mit denen sich die umliegenden Krippen, Kindergärten und Schulen auf diese Mehrbelastung vorbereiten!
16. Der aus dem Vorgängerplan in alter Größe übernommene Kinderspielplatz ist aufgrund der Verdreifachung der Einwohnerzahl im neuen Plan zu klein und liegt unter den gesetzlichen Vorgaben!
17. Im Zuge des Klimawandels werden sich die Temperaturen und Starkregenereignisse in den nächsten Jahrzehnten sicher erhöhen. Stellen Sie bitte ausführlich dar, inwieweit diese Entwicklungen in der extrem verdichteten und versiegelten Neuplanung berücksichtigt wurden, in dem Grünflächen und große Bäume kaum vorkommen.

Landshut, den 19.08.2019

Mit freundlichen Grüßen



An das  
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung  
Luitpoldstraße 29  
84034 Landshut

STADT LANDSHUT

Eing.: 19. Juli 2019

Baureferat - Amt für Stadtentwicklung  
und Stadtplanung

19.07.2019

**Einspruch gegen die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02-34 „Zwischen  
Klötzlmüllerstraße und Klötzlmühlbach“ vom 28.06.2019.**

Generell ist mir bewusst, dass Wohnraumschaffung erforderlich ist, jedoch habe ich erhebliche Bedenken gegenüber der Änderung des oben genannten Bebauungsplanes. Der jetzt vorgelegte Plan erscheint mir eine ökologische und städtebauliche ‚Bausünde‘. Daher lege ich hiermit gegen die Änderung des oben genannten Bebauungsplanes Einspruch ein.

Mein Einspruch begründet sich wie folgt:

1. Zunächst wende ich mich gegen das beschleunigte Verfahren, da noch notwendige und wichtige Gutachten ausstehen. Es fehlt ein aktuelles Bodengutachten und ein hydrogeologisches Gutachten des Wasserwirtschaftsamtes. Eine Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ist nicht angebracht und wäre auch rechtswidrig. Im vorliegenden Fall ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB erforderlich. Dies wegen § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB. Die Belange des Umweltschutzes bedürfen einer gesonderten Überprüfung, weil durch das Vorhaben erhebliche Auswirkungen auf Boden und Grundwasser zu erwarten sind. Nach Verwaltungsvorlage konnten die Sanierungsziele bisher nicht erreicht werden.

Unverständlicherweise wurden daraufhin die bisherigen Sanierungsziele aufgegeben. Eine Überbauung des nach wie vor sanierungsbedürftigen Geländes führt dazu, dass weitere Grundwassersanierungsmaßnahmen erschwert bzw. nicht mehr möglich sind. Dadurch bedingt sind erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen zu erwarten. Bekanntlich ist das Gelände stark von Grundwasser durchströmt und liegt der Grundwasserspiegel sehr hoch. Es ist ohne Weiteres zu erwarten, dass nicht mehr sanierungsfähiges Grundwasser in die Nachbarschaft verfrachtet wird, darunter auch auf mein Grundstück. Gleichzeitig wird durch die Bebauung mit Tiefgaragen mehrere Meter tief in den Boden eingegriffen. Das bedingt eine Änderung von Grundwasserstand und Grundwasserströmen. Die Auswirkungen dieses Eingriffs müssten detailliert untersucht werden, bevor entschieden werden kann, ob derartige Eingriffe mit den Erfordernissen des Grundwasserschutzes und den Erfordernissen des Schutzes der Nachbarschaft vor negativen Veränderungen (Schadstoffeintrag) vereinbar sind. Bei Hochwasser erscheint die Gefahr, dass kontaminiertes Grundwasser in die benachbarten Grundstücke, also auch meines, abfließen. Weiterhin ist unklar, inwieweit die Kapazität des Kanalnetzes bei 186 Wohneinheiten ohne Rückstau ausreichend ist.

2. Die vorgesehene Nachverdichtung bedingt einen erheblichen Bevölkerungszuwachs und, damit verbunden, einen erheblichen Zuwachs an Verkehr. Bei der massiven Besiedlung ist mit 400 Autos pro Tag zu rechnen, die sich in zwei enge Anwohnerstraßen, namentlich den Kreuzeckweg und Rotwandweg, zwängen. Das bisherige Straßennetz in der Umgebung ist nicht in der Lage, diesen Verkehr schadlos aufzunehmen. Beeinträchtigt wird auch die Schulwegsicherheit, da keine Gehwege im Kreuzeckweg und Rotwandweg vorhanden sind.

3. Die bisherige Situierung der Tiefgaragenzufahrten nimmt keine Rücksicht auf die tatsächlichen Straßenverhältnisse. Die bisher geplanten Tiefgaragenzufahrten, namentlich diejenige gegenüber meinem Grundstück, führen zu unzumutbaren Beeinträchtigungen und zu einer Überbelastung des Kreuzeckweges und des Rotwandweges. Weiterhin bestehe ich auf Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen.

4. Schließlich ist mir nicht verständlich, warum aus Investorenfreundlichkeit eine homogen gewachsene Wohnsiedlung zerstört werden soll. Das bestehende reine Wohn- und

Siedlungsgebiet wird durch kasernenähnliche Bebauung verunstaltet. Zudem ist meines Erachtens nach die Höhe der geplanten Wohnblocks und der geplanten Tiefgarage zu hoch.

Ich bitte Sie, zu allen oben genannten Punkten Stellung zu nehmen.

Mit freundlichen Grüßen,

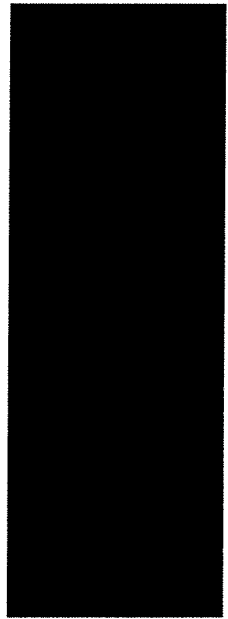


STADT LANDSHUT

Eing.: 19. Juli 2019

Baureferat - Amt für Stadtentwicklung  
und Stadtplanung

An das Amt für  
Stadtentwicklung und  
Stadtplanung



An das  
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung  
Luitpoldstraße 29  
84034 Landshut



13.08.2019

**Einspruch gegen die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02-34 „Zwischen Klötzlmüllerstraße und Klötzlmühlbach“ vom 28.06.2019.**

Wir ergänzen unseren Einspruch vom 19.7.2019 wie folgt:

- 1.) Die geplanten Tiefgarageneinfahrten liegen im Kreuzeckweg und damit in unmittelbarer Nähe unserer Grundstücke. Wir befürchten, dass der Mindestabstand zu unseren Grundstücken nicht eingehalten wird.
- 2.) Die extreme Erhöhung der Wohneinheiten bedeutet eine Verkehrsbelastung von ca. 400 PKW/Tag, d.h. es ist mit mindestens 800-1000 Fahrten/Tag in diesem Bereich zu rechnen.  
Nicht alle Besitzer von Tiefgaragenstellplätzen werden diese benützen und für kurze Stopps in der Nähe Parken. Aufgrund der wenigen geplanten Besucherparkplätze werden Besucher versuchen in nächster Nähe zu parken. Daraus ergibt sich eine drastische Zuspitzung des Verkehrs und der Parksituation im Kreuzeckweg und in den umliegenden kleinen Strassen.
- 3.) Lärm entsteht v.a. durch das An- und Ausfahren aus der Tiefgarage und Türemschlagen. Dies bedeutet für uns Anlieger eine erhebliche Lärmbelastung zu jeder Tages- und Nachtzeit oberhalb der zulässigen Lärmpegel (tags: 55dB, nachts 22-6 Uhr: 40dB). Ein Lärmgutachten ist zu erstellen.

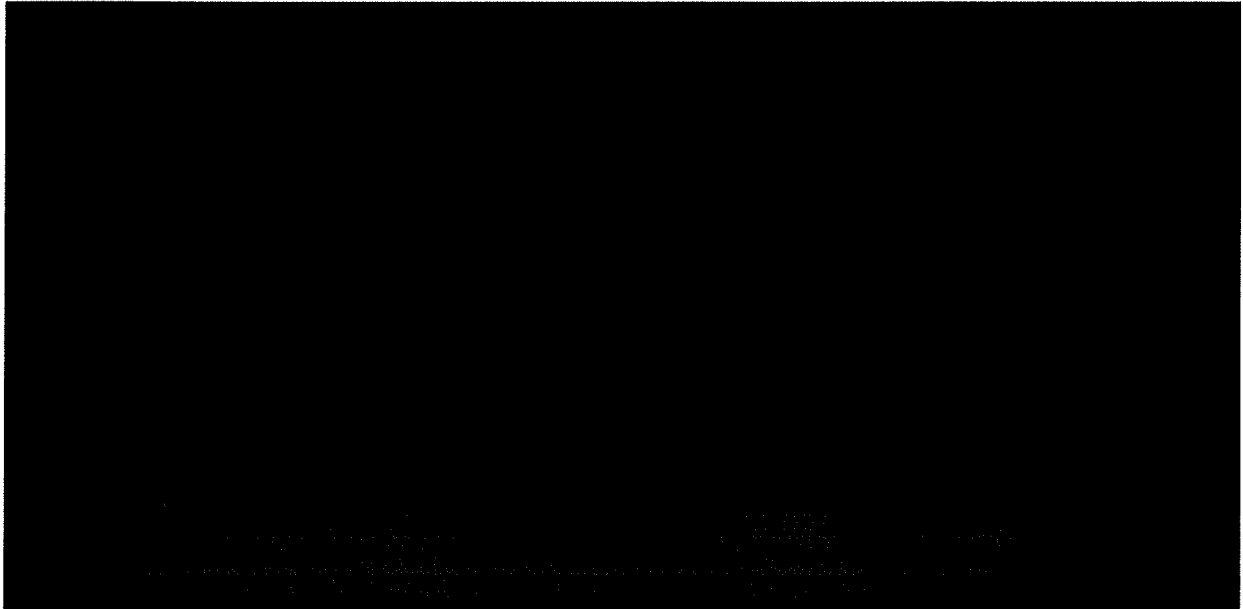
**FAZIT:** Die geplanten Ein- und Ausfahrten im Kreuzeckweg sind abzulehnen!

- 4.) Wir befürchten, dass es im Rahmen der Baumaßnahmen und Erdarbeiten zu Bauschäden (Rissen, Nässebeschäden etc.) an unseren Häusern kommt.  
Wir fordern ab sofort und vor weiteren Arbeiten wie z.B. dem Einschlagen von Spundwänden ein Beweissicherungsgutachten über den Ist-Zustand unserer bestehenden Gebäude (Wohnhäuser/Garagen) auf Kosten des Bauherren.
- 5.) Die Neubauten liegen erhöht im Vergleich zu unseren Grundstücken.  
Wir befürchten, dass das Niederschlagswasser in unsere Gärten abfließt, bzw. die Wassermenge von der bestehenden Kanalisation nicht aufgenommen werden kann.
- 6.) Bei Hochwasser befürchten wir, dass kontaminiertes Wasser unsere Hausbrunnen verseucht. Wir fordern die kostenlose Beprobung vor- und nach den Baumaßnahmen von einem unabhängigen Büro.

- 5.) Bei der massiven Erhöhung der Wohneinheiten muss dafür Sorge getragen werden, dass eine entsprechende Infrastruktur des Viertels geplant/vorhanden ist (Krippen/Kindergärten/Schulen/Spielplätze und Verkehrswege)

Ich bitte Sie, zu allen oben genannten Punkten Stellung zu nehmen.

Mit freundlichen Grüßen,





## Stellungnahme zur Bebauung ehemals Milchindustrie

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Entwicklung der Bebauung ist in meinen Augen überdimensioniert. Insbesondere die Verkehrsanbindung der beiden Tiefgaragen mit über 200 Stellplätzen an den Kreuzeckweg ist in dieser Weise nicht zu akzeptieren. Die Tiefgaragen könnten auch über die Klötzlmüllerstr. (die weitaus aufnahmefähiger ist) geführt werden. Der Parkplatz der BMI ist jetzt auch an diese Straße angebunden.

Im Gutachten heißt es, dass die Klötzlmüllerstr. geringfügig mehr Verkehr aufnehmen muß, vom Kreuzeckweg wird gar nichts erwähnt.

Der Kreuzeckweg ist eine schmale Straße ohne Gehsteig und wird von sehr vielen Kindern als Schulweg genutzt. Ich habe mir die Mühe gemacht und am 24.7. und 25.7. jeweils von 7.00 bis 8.00 die Fahrzeuge gezählt.

Am 24.7. waren es 73 Radfahrer, 9 Fußgänger, 6 Kinder mit Tretroller, 8 Autos und 2x die Kehrmaschine,

am 25.7. fuhren 47 Radfahrer, 7 Fußgänger, 4 Kinder mit Roller, 8 Autos, 2 Motorräder und 1 LKW.

Somit dürfte klar sein, dass die Straße ungeeignet ist, um über 200 Autos aufzunehmen. Ferner ist ja angedacht am Bach entlang einen Geh- und Radweg mit Brücke Richtung Brauneckweg zu bauen.

Damit wird auch das jetzt bereits bebaute Gelände der ehemaligen Milchindustrie an den Kreuzeckweg angeschlossen. Es wäre daher sinnvoller den gesamten Kreuzeckweg als Fahrradstrasse auszuweisen. Ebenso ist die Frage wieso der Teil zwischen den Häuserblöcken als Einbahnstrasse errichtet wird. Dürfen dann Radfahrer aus dem oberen Klötzlmüllerviertel (Kinder) entgegen der Richtung radeln?

Bei 189 Wohnungen ist mit mindestens einer Einwohnerzahl von 400 Personen (unterste Grenze) zu rechnen, was auch erheblich mehr Lärm und Verkehr verursachen wird. Dafür ist diese Straße nicht gebaut, zumal entlang viele Ausfahrten aus Garagen und Carports sind. (zusätzliche Gefahrenquellen).

Die baulichen Einschränkungen bzgl. Grundwasser etc. wage ich nicht zu beurteilen, sollten aber trotzdem für uns Anlieger sorgfältig geprüft werden.

Gegen Wohnbebauung an sich ist ja nichts einzuwenden, aber Wohnblöcke in diesem Ausmaß und so nahe am Bach zu errichten sollte schon Bedenken hervorrufen. Oder geht es dem Investor nur darum möglichst viel Gewinn rauszuholen auf dem Rücken der dann belasteten Anwohner im Kreuzeckweg?

Ich bitte die verantwortlichen Entscheidungsträger der Stadt sich die Situation vor Ort anzusehen und eine gute Lösung hinsichtlich der vielen Radler zu treffen.



STADT LANDSHUT

Eing.: 20. Aug. 2019

Baureferat - Amt für Stadtentwicklung  
und Stadtplanung

STADT LANDSHUT

- Baureferat -

Eing.: 19. Aug. 2019

01

An das Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

Luitpoldstr. 29

84034 Landshut

Landshut, den 18.08.2019

Einspruch gegen die / Stellungnahme zur  
Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02-34 mit Deckblatt 1  
„Zwischen Klötzlmüllerstraße und Klötzlmühlbach“ vom 28.06.2019

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit lege ich Einspruch gegen die Änderungen des im Betreff genannten Bebauungsplanes ein, weil ich als Anwohner durch die Neuplanung in meinen persönlichen Rechten unzumutbar beeinträchtigt werde. Ich fordere Sie auf zu folgenden Punkten detailliert, hinterlegt mit Gutachten, Stellung zu beziehen und diese Punkte entsprechend in eine Überarbeitung der Bebauungsplanung einfließen zu lassen.

Mein Einspruch begründet sich wie folgt:

1.

Die Zahl der Wohneinheiten wurde gegenüber dem ursprünglichen Plan vervierfacht. Damit vervielfacht sich auch die Zahl der an- und abfahrenden Autos. Die bisherige verkehrliche Erschließung in der Umgebung des Plangebiets kann den zu erwartenden zusätzlichen Verkehr nicht aufnehmen. Insbesondere die Situierung der beiden Tiefgaragenausfahrten am Kreuzeckweg ist grob rücksichtslos und führt zu einem erheblichen Zuwachs an Verkehr und somit zu grober Überlastung des Kreuzeckwegs. Dadurch kommt es zu erhöhten Luftschadstoff- und Lärmemissionen. Ich gehe davon aus, dass der Geräuschspitzenpegel von 60 dB-A deutlich überschritten wird. Dies führt zu einer unzumutbaren nächtlichen Lärmbelästigung. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und Verkehrssicherheit werden nicht gewahrt. Daher fordere ich ein verkehrsinfrastrukturelles Gutachten um zu überprüfen, ob die umgebenden Straßen der zusätzlichen Belastung überhaupt gewachsen sind. Explizit soll darin die Eignung des Kreuzeckwegs als Hauptzufahrtsstraße zum neuen Wohngebiet validiert werden. Ferner fordere ich vorab ein schalltechnisches Gutachten und ein Gutachten bezüglich der Luftschadstoffe, welche die Auswirkungen der geänderten Planung, insbesondere im Bereich des Kreuzeckwegs, untersuchen.

2.

Ich zweifle an, dass die vorgesehenen Bewohner-Parkplätze (225 Tiefgarage + 47 oberirdisch) bei 186 Wohneinheiten ausreichend sind und befürchte eine deutliche Verschlechterung der Parksituation für die Anwohner. Wie ist sichergestellt, dass die 272 Parkplätze auch wirklich zum Abstellen der Fahrzeuge genutzt werden? Häufig nutzen Bewohner Stellplätze für andere Anwendungen (Roller, Fahrräder etc.) und die Autos parken dann wieder im Viertel. Von wie vielen PKW, die täglich zu Besuch kommen, gehen Sie aus und auf welcher Basis wurde dies ermittelt? Wo ist geplant dass diese Fahrzeuge parken? 11 Stellplätze sind dafür sicher nicht ausreichend. Stellen Sie ausführlich dar, wo die Bewohner des neuen Viertels parken sollen, wenn die Tiefgaragen bei einem Grundhochwasser oder einer Überschwemmung volllaufen sollten.

3.

Der zunehmende Verkehr, durch die beiden Tiefgaragenausfahrten, im unterdimensionierten Kreuzeckweg, der keinen Bürgersteig hat, gefährdet die Sicherheit / das Leben der Kinder auf Ihrem Schulweg. Das Schutzgut Mensch wird also erneut gefährdet. Ich fordere daher eine Verlegung der Tiefgaragenausfahrten an die Klötzlmüllerstraße, die dafür ausreichend dimensioniert ist. Des Weiteren fordere ich vor Genehmigung des Bebauungsplans ein Gutachten zu seinen Auswirkungen auf die Schulwegsicherheit des Kreuzeckwegs.

4.

Die vorgesehene Grundflächen- und Geschoßflächenzahl auf dem BMI-Gelände sind meines Erachtens zu hoch, die Bebauung ist insgesamt zu dicht. Die extreme Verdichtung zwischen den Häusern überträgt sich auf mein anliegendes Grundstück und gefährdet meine Gesundheit durch zu geringe Durchlüftung, Hitzestau im Sommer, steigende Luftschadstoffe und erhöhte Lärmemissionen. Auf Grund der oben genannten Punkte fordere ich ein schalltechnisches Gutachten und ein Gutachten bezüglich der Luftschadstoffe, welche die Auswirkungen des gesamten neuen Quartiers auf die bestehenden Anwohner untersucht.

5.

Durch die geplanten Tiefgaragen kommt es zu einem Eingriff in den Grundwasserkörper. Ich befürchte starke Auswirkungen auf Strömungsstärke und -verlauf. Unter Umständen habe ich dann verstärkt Wasser im Keller. Durch die Wirkung des Grundhochwassers auf das Mauerwerk des Kellers einerseits und die Möglichkeit von Setzungen und Unterspülungen andererseits, befürchte ich eine mögliche, verstärkte Schädigung der Bausubstanz meines Hauses. Daher fordere ich ein hydrogeologisches Gutachten mit Grundwassermodell und ein aktuelles unabhängiges Bodengutachten, um die genannten Gefahren abschätzen zu können. Außerdem fordere ich vor konkreten Baumaßnahmen ein Beweissicherungsgutachten meines Hauses (Risse im Haus/Keller, Nässe/Feuchtigkeit Keller, etc.) auf Kosten des Bauherrn.

Ferner fordere ich vor Baubeginn Garantien des Bauherrn für etwaig entstehende Schäden aufzukommen. Falls noch nicht vorhanden, fordere ich neue dauerhafte Grundwassermessstellen direkt auf dem Gelände der BMI zu errichten, damit der Stand und Verlauf des Grundwassers vor, während und nach der Bebauung exakt und beweiskräftig erfasst werden kann. Nur so haben Anwohner, Bauträger und Stadt Rechtssicherheit bei später auftretenden Schäden.

6.

Bei der Neuplanung ist eine extreme Versiegelung auf dem Gelände vorgesehen. Im Falle mehrtägiger Starkregenereignisse stellt dies eine große Gefahr für die umliegenden Anwohner dar. Wegen der PCB-Altlasten darf das Niederschlagswasser nicht versickern, sondern muss im Regelfall der Kanalisation zugeführt werden. Verschärfend kommt dazu, dass das zu bebauende Gelände beim geänderten Plan gegenüber den anliegenden Anwohnergrundstücken eine große Geländeerhöhung aufweist. Im Falle mehrtägiger Starkregenereignisse besteht die Gefahr, dass die Versickerungsfähigkeit des Geländes nicht ausreicht, die Kanalisation überlastet ist, und das Niederschlagswasser vom erhöhten BMI-Gelände auf die anliegenden Grundstücke abgedrängt wird. Bereits in der Vergangenheit kam es dadurch zu Rückstauungen und Wassereintritten in den Kellern. Durch die Neubebauung ist diesbezüglich mit einer weiteren Verschlechterung zu rechnen. Dies führt zu einem enormen Grundhochwasser- und Überschwemmungsrisiko für mein Grundstück. Daher fordere ich ein Gutachten welches untersucht, ob die Kapazität der umliegenden Kanalisation im Falle mehrtägiger Starkregenereignisse ausreichend dimensioniert ist. Ferner fordere ich ein Gutachten, um zu untersuchen, ob die Überdeckung der nicht bebauten Tiefgaragenbereiche, die Überdeckung auf den begrünten Flachdächern, die privaten versickerungsfähigen Hofflächen und die „vertikale Stapelung“ ausreichen, um im Falle mehrtägiger Starkregenereignisse eine spürbare hydraulische Entlastung der Kanalisation zu gewährleisten.

7.

Das Planungsgebiet ist flächenhaft mit PCB belastet. Im Grundwasser liegen die PCB-Belastungen noch im Bereich des Stufe-2-Wertes. Wie bei den Punkten 5. und 6. ausführlich dargestellt, gibt es durch die geänderte Planung erhebliche Grundwasserrisiken für die Anwohner. Es ist ohne weiteres zu erwarten, dass durch die Änderungen im Bebauungsplan neue Grundwasserhöhen und -strömungen auftreten und in der Folge mit PCB kontaminiertes Grundwasser auf die benachbarten Grundstücke, darunter auch mein Grundstück, verfrachtet wird. Es ist auch denkbar, dass sich eine PCB-Belastung unseres Brunnenwassers einstellt, dieses wird dann gesundheitsgefährdend und ist nicht mehr benutzbar. Eine mögliche Verfrachtung des PCBs gefährdet die Gesundheit meiner Familie und bedroht das Schutzgut Mensch. Sie vermindert außerdem den Wiederverkaufswert meines Hauses.

Ich fordere daher:

- a) Die ursprünglichen Sanierungsmaßnahmen vor einer Bebauung abzuschließen. Alle Sanierungsmöglichkeiten sind auszuschöpfen. Plädieren die sanierenden Firmen auf Unverhältnismäßigkeit, haben sie dies durch ein unabhängiges Gutachten zu belegen.
- b) Die sanierenden Firmen haben gutachterlich nachzuweisen, dass unter der Sauberkeitsschicht keine weiteren signifikant grundwassergefährdenden Altlasten mehr vorliegen, also alle wesentlichen Gefahrenquellen vollkommen zweifelsfrei gefunden und entsorgt wurden.
- c) Das Bodengutachten der ERM GmbH muss vom Umweltreferat erst abschließend bewertet werden. Das Umweltreferat muss ein eigenes, unabhängiges Bodengutachten erstellen lassen.
- d) Das Wasserwirtschaftsamt hat ein hydrogeologisches Gutachten zu veranlassen, welches insbesondere auch die Ausbreitung und Verfrachtung des PCB belasteten Grundwassers untersucht.
- e) Vor der Bebauung hat das ausführende Unternehmen durch ein baustoffliches Gutachten zu belegen, dass die für die Tiefgarage verwendeten Baustoffe keine negativen physikalisch- chemischen Auswirkungen auf die Mobilisation des PCBs aus dem Boden haben.
- f) Im Zuge der Neubebauung ist sicherzustellen, dass es zu keinem Eingriff ins Grundwasser kommt.
- g) Bis zur vollständigen Sanierung hat das BMI-Gelände im Altlastenkataster zu verbleiben.
- h) Den Mitgliedern des Bausenats und den Anwohnern sind das Bodengutachten und das hydrogeologische Gutachten im Original und in gekürzter, verständlicher Zusammenfassung zugänglich zu machen.
- i) Ich beantrage den Zeitraum für die Bürgerbeteiligung während der 1. Auslage bis zur Veröffentlichung der in h) genannten Gutachten zu verlängern. Alternativ ist erneut Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben, wenn die Gutachten vorliegen. Ich kann mich erst abschließend äußern, nachdem diese entscheidenden Gutachten vorliegen.
- j) Die Böden und Grundwasser der Anwohner sind vor Baubeginn und nach Bauabschluss zur Beweissicherung, auf Kosten der Stadt bzw. des Bauwerbers oder des Bauherrn, zu beproben und auf etwaige, relevante Schadstoffe zu prüfen, damit Rechtssicherheit für Stadt, Bauwerber, Bauherr und Anwohner besteht.
- k) Es soll ein unabhängiges Gutachten erstellt werden, das untersucht, ob der geänderte Plan das PCB- Grundwasserproblem besser löst als der alte Plan.
- l) Wegen der großen potentiellen Gefährdung der zukünftigen Bewohner und Anwohner des BMI Geländes, sollte der Bausenat die Stellungnahmen von Umweltreferat und Wasserwirtschaftsamt nicht politisch überstimmen. In diesem Planverfahren muss allein nach wissenschaftlicher Faktenlage entschieden werden. Jegliches auch noch so kleine Restrisiko ist auszuschließen.

8.

Ich zweifle die Rechtmäßigkeit des beschleunigten Verfahrens nach §13a BauGB an, da die beiden unabdingbaren Gutachten (abschließendes Bodengutachten, hydrogeologisches Gutachten mit Wassermmodell insbesondere zur PCB-Verfrachtung) nicht vorliegen. Im orliegenden Fall ist jedoch eine besonders gründliche Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB indiziert. Dies wegen §1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB. Es sind nämlich erhebliche Auswirkungen auf Grundwasser und Boden zu erwarten.

9.

Es sollen zwölf, gleichhohe, viergeschossige Fremdkörper in extrem nachverdichteter Form, in Kasernenbauweise, direkt vor meiner Nase errichtet werden. Die Aufschüttung/Erhöhung des Geländes im Bereich von 1-1,5m ist eine optische Zumutung für die direkten Anwohner in der ersten Reihe. Durch diese grobe Verletzung der allgemeinen Grundlagen des guten Städtebaus sinkt die Lebensqualität auf meinem Grundstück und im neuen Viertel deutlich. Das Schutzgut Landschaftsbild wird gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan deutlich schlechter gestellt. In Kombination mit den Risiken bezüglich einer Zunahme der Grundhochwasserproblematik und damit einhergehend einem Verfrachtungsrisiko der PCB-Altlasten auf mein Grundstück befürchte ich einen deutlichen Verlust beim Wiederverkaufswert meiner Immobilie. Daher fordere ich vor Genehmigung des geänderten Bebauungsplans ein Gutachten über den zu erwartenden Wertverlust meiner Immobilie in der Folge der Neuplanung zu erstellen. Hiermit fordere ich Garantien die möglichen Wertminderungen meiner Immobilie, verursacht durch den geänderten Bebauungsplan, auszugleichen. Stellen Sie dar, ob in diesem Zusammenhang entsprechende Rückstellungen gebildet werden.

10.

Ich bezweifle, dass beim geänderten Plan im Sinne aller relevanter Beteiligter entschieden wurde. Bitte legen Sie ausführlich dar, inwieweit beim geänderten Bebauungsplan jetzt schon die Interessen der Anwohner berücksichtigt wurden!

11.

Bitte legen Sie ausführlich dar, auf welcher Basis im Bausenat seriös über diesen Bebauungsplan entschieden werden konnte, obwohl die wesentlichen Gutachten nicht vorlagen!

12.

In der Begründung zum neuen Plan wird im Absatz 4.1 folgendes ausgeführt „Es werden in starkem Maße Eigentums- und Mietwohnungen benötigt, während die Nachfrage nach Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern eher stagniert oder sogar rückläufig ist. Als Folge dessen wird im vorliegenden Deckblatt nunmehr ausschließlich Geschößwohnungsbau vorgesehen.“. Bitte belegen Sie dies anhand von Zahlen! Landshut ist die am zweitstärksten wachsende Stadt Deutschlands. Landshut West ist das begehrteste Wohnviertel innerhalb Landshuts. Meines Erachtens werden aktuell in

Landshut West Einfamilien-, Doppel-und Reihenhäuser nach wie vor stark nachgefragt.

13.

Zuzugsplanung: Wie hoch ist das geplante jährliche Wachstum der Einwohnerzahlen in Landshut, dem ja mit verdichteter Bebauungsplanung Rechnung getragen werden soll?

Welcher Anteil dieser steigenden Zahlen an Einwohnern ist dem Zuzug geschuldet?

Inwieweit ist die Schaffung von Wohnraum für Zuziehende Aufgabe von Landshut und wie werden hier die Interessen der **Landshuter Bürger** vertreten?

14.

Wie gliedert sich der geänderte Bebauungsplan in eine bürgerfreundliche städtische Gesamtplanung des Viertels ein? Bitte stellen Sie das Gesamtkonzept für das Klötzlmüllerviertel, inkl. Sicherstellung von ausreichend Freiraumgestaltung, Begegnungsstätten und der biologischen Erhaltung des Klötzlmühlbachs ausführlich dar!

15.

Bitte legen Sie die konkreten Pläne und Gutachten vor, mit denen sich die umliegenden Krippen, Kindergärten und Schulen auf diese Mehrbelastung vorbereiten!

16.

Der aus dem Vorgängerplan in alter Größe übernommene Kinderspielplatz ist aufgrund der Verdreifachung der Einwohnerzahl im neuen Plan zu klein und liegt unter den gesetzlichen Vorgaben!

17.

Im Zuge des Klimawandels werden sich die Temperaturen und Starkregenereignisse in den nächsten Jahrzehnten sicher erhöhen. Stellen Sie bitte ausführlich dar, inwieweit diese Entwicklungen in der extrem verdichteten und versiegelten Neuplanung berücksichtigt wurden, in dem Grünflächen und große Bäume kaum vorkommen.

Mit freundlichen Grüßen



Auflage 4  
Bestätige den Erhalt  
dieses Schreibens.

An das Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

Luitpoldstr. 29

84034 Landshut

STADT LANDSHUT

Eing.: 25. Juli 2019

Baureferat - Amt für Stadtentwicklung  
und Stadtplanung

25. 07. 19

Stadt Landshut

- Baureferat -

Amt für Stadtentwicklung und  
Stadtplanung

Luitpoldstraße 29, IV  
84034 Landshut

25.07.2019

**Einspruch gegen die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02-34 „Zwischen Klötzlmüllerstraße und Klötzlmühlbach“ vom 28.06.2019**

Sehr geehrte Damen und Herren,

aufgrund der mir zur Verfügung stehenden Informationen habe ich erhebliche Zweifel daran, dass

- alle wichtigen Fragen im Zusammenhang mit der intensivierten Bebauungsplanung ausreichend beleuchtet wurden und
- bei der Entscheidung im Sinne aller relevanter Beteiligter entschieden wurde.

Darüber hinaus ist die geplante Bebauung aus weiteren Gründen nicht akzeptabel.

Daher erhebe ich Einspruch gegen die beschlossene Änderung des Bebauungsplanes und fordere Sie auf zu folgenden Punkten detailliert, hinterlegt mit Gutachten, Stellung zu beziehen und diese Punkte entsprechend in eine Überarbeitung der Bebauungsplanung einfließen zu lassen:

**Fragen zu den Themenkreisen Ablauf des Verfahrens und Begründung der Änderung**

1. Bitte legen Sie konkret dar, inwieweit bei diesem Bebauungsplan jetzt schon die Interessen der Anwohner berücksichtigt wurden!
2. Ich erwarte von allen Mitgliedern des Amts für Stadtentwicklung und Stadtplanung, des Stadtrates und des Bausenats, dass Entscheidungen parteiunabhängig, im Sinne aller Beteiligten getroffen werden. Anhand welcher konkreter Kriterien wurden bei der Ausarbeitung des Bebauungsplanes und dem Beschluss dafür die unterschiedlichen Interessenslagen von Anwohnern, Investoren und Stadtentwicklung gegeneinander abgewogen? In der Begründung finde ich, anders als im ursprünglichen Bebauungsplan, überwiegend Erläuterungen, die den Investor-Interessen Rechnung tragen.
3. Bitte legen Sie dar, bei welchen Projekten die Stadt Landshut, die Mitglieder des Bausenates, der Oberbürgermeister, der Leiter des Baureferats und der Leiter des Amts für Stadtentwicklung und Stadtplanung (und die jeweiligen Firmen, an denen diese Personen beteiligt sind) in den letzten 5 Jahren mit dem Planungsbüro „Bauforum Architekten- und Ingenieursgesellschaft mbH“ zusammengearbeitet haben!
4. Bitte legen Sie alle in dem Zusammenhang relevanten Parteispenden in den letzten 5 Jahren offen! Also konkret gefragt, welche Spenden gab es von der BMI und/oder dem Planungsbüro „Bauforum Architekten- und Ingenieursgesellschaft mbH“ an die

An das Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

Luitpoldstr. 29

84034 Landshut

**STADT LANDSHUT**

Eing.: 25. Juli 2019

Baureferat - Amt für Stadtentwicklung  
und Stadtplanung

25.07.2019

**Einspruch gegen die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02-34 „Zwischen Klötzlmüllerstraße und Klötzlmühlbach“ vom 28.06.2019**

Sehr geehrte Damen und Herren,

aufgrund der mir zur Verfügung stehenden Informationen habe ich erhebliche Zweifel daran, dass

- alle wichtigen Fragen im Zusammenhang mit der intensivierten Bebauungsplanung ausreichend beleuchtet wurden und
- bei der Entscheidung im Sinne aller relevanter Beteiligter entschieden wurde.

Darüber hinaus ist die geplante Bebauung aus weiteren Gründen nicht akzeptabel.

Daher erhebe ich Einspruch gegen die beschlossene Änderung des Bebauungsplanes und fordere Sie auf zu folgenden Punkten detailliert, hinterlegt mit Gutachten, Stellung zu beziehen und diese Punkte entsprechend in eine Überarbeitung der Bebauungsplanung einfließen zu lassen:

**Fragen zu den Themenkreisen Ablauf des Verfahrens und Begründung der Änderung**

1. Bitte legen Sie konkret dar, inwieweit bei diesem Bebauungsplan jetzt schon die Interessen der Anwohner berücksichtigt wurden!
2. Ich erwarte von allen Mitgliedern des Amts für Stadtentwicklung und Stadtplanung, des Stadtrates und des Bausenats, dass Entscheidungen parteiunabhängig, im Sinne aller Beteiligten getroffen werden. Anhand welcher konkreter Kriterien wurden bei der Ausarbeitung des Bebauungsplanes und dem Beschluss dafür die unterschiedlichen Interessenslagen von Anwohnern, Investoren und Stadtentwicklung gegeneinander abgewogen? In der Begründung finde ich, anders als im ursprünglichen Bebauungsplan, überwiegend Erläuterungen, die den Investor-Interessen Rechnung tragen.
3. Bitte legen Sie dar, bei welchen Projekten die Stadt Landshut, die Mitglieder des Bausenates, der Oberbürgermeister, der Leiter des Baureferats und der Leiter des Amts für Stadtentwicklung und Stadtplanung (und die jeweiligen Firmen, an denen diese Personen beteiligt sind) in den letzten 5 Jahren mit dem Planungsbüro „Bauforum Architekten- und Ingenieursgesellschaft mbH“ zusammengearbeitet haben!
4. Bitte legen Sie alle in dem Zusammenhang relevanten Parteispenden in den letzten 5 Jahren offen! Also konkret gefragt, welche Spenden gab es von der BMI und/oder dem Planungsbüro „Bauforum Architekten- und Ingenieursgesellschaft mbH“ an die



Mitglieder des Bausenates, den Oberbürgermeister, den Leiter des Baureferats und den Leiter des Amts für Stadtentwicklung und Stadtplanung und deren Parteien?

5. Bitte erläutern Sie, in wieweit es gängige Praxis ist, dass Wege innerhalb eines Baugebiets an die Stadt übereignet werden! Was ist die rechtliche Basis dafür? Wie ist sichergestellt, dass sich dadurch für die Stadt kein Interessenskonflikt ergibt?
6. Auf welcher Basis konnte im Bauausschuss seriös über diesen Bebauungsplan entschieden werden, obwohl nicht alle relevanten Gutachten vorlagen?
7. Eine Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren ist in diesem Fall nicht zulässig. Wie wurde die Entscheidung getroffen, trotz der ausstehenden Gutachten (aktuelles Bodengutachten, hydrogeologisches Gutachten..) sich widerrechtlich für diesen Verfahrensweg zu entscheiden? Wer übernimmt die politische und wirtschaftliche Verantwortung dafür? Wurden im städtischen Haushalt Rückstellungen für die anstehenden Entschädigungsklagen der Anwohner gebildet? Welche Absicherungen wurden dazu mit dem Investor getroffen, um sicherzustellen dass dieser nicht nur die Gewinne realisieren kann, sondern auch die entstehenden Kosten bei den Anwohnern trägt? Wie stellt die Stadt darüber hinaus sicher, dass die Anwohner schadensfrei gehalten werden?
8. Mit welcher Begründung haben die Mitglieder des Bausenats für bzw. gegen den Bebauungsplan gestimmt? Bitte einzeln je Person auflisten!
9. In der Begründung wird im Absatz 4.1 folgendes ausgeführt „*Es werden in starkem Maße Eigentums- und Mietwohnungen benötigt, während die Nachfrage nach Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern eher stagniert oder sogar rückläufig ist. Als Folge dessen wird im vorliegenden Deckblatt nunmehr ausschließlich Geschloßwohnungsbau vorgesehen.*“. Bitte belegen Sie dies quantitativ! Landshut ist die am zweitstärksten wachsende Stadt Deutschlands. Landshut West ist das begehrteste Wohnviertel innerhalb Landshuts. Meines Erachtens werden aktuell in Landshut West Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser nach wie vor stark nachgefragt.
10. Zuzugsplanung: Wie hoch ist das geplante jährliche Wachstum der Einwohnerzahlen in Landshut (dem ja mit verdichteter Bebauungsplanung Rechnung getragen werden soll)? Welcher Anteil dieser steigenden Zahlen an Einwohnern ist dem Zuzug geschuldet? Inwieweit ist die Schaffung von Wohnraum für Zuziehende Aufgabe von Landshut und wie werden hier die Interessen der Landshuter Bürger vertreten?
11. Wie ist für die nächsten 10 Jahre das jährliche Wachstum der Einwohnerzahlen über die verschiedenen Wohnviertel verteilt? Also, welches Viertel bekommt wie viele neue Einwohner und was bedeutet dies prozentual bezogen auf die jetzigen Einwohnerzahlen? Bitte einzeln pro Jahr und Viertel ausweisen.

#### Fragen zu den Themenkreisen Umwelt, Sanierung und Grundwasser

12. Wie ist der Sanierungszustand des betroffenen Grundstücks? Wurden die ursprünglich geplanten Sanierungsziele erreicht? Falls nein, auf welcher rechtlichen Basis wurde dann entschieden dass die Sanierung abgeschlossen wird?
13. Durch welche Maßnahmen ist sichergestellt, dass die verbliebenen PCB-Belastungen sich durch die Baumaßnahmen nicht mobilisieren? Bitte jeweils für alle Verbreitungswege fachlich fundiert beantworten (Verteilung über Aushub, Grundwasser, Grundhochwasser durch Isarhochwasser etc.)!

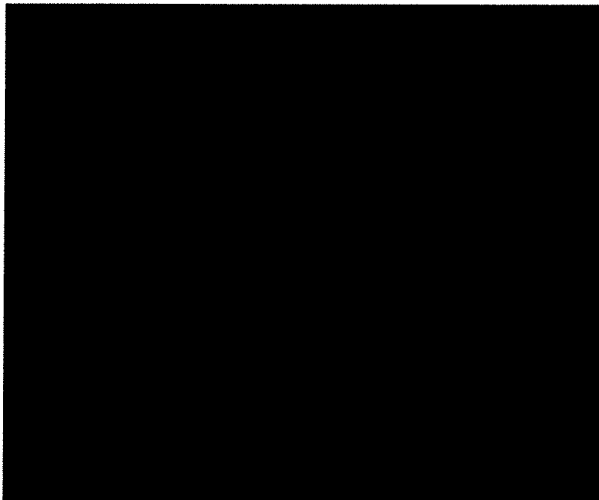
14. Auf welche weiteren Bodenbelastungen außer PCB wurde das Grundstück getestet? Bitte teilen Sie uns die Ergebnisse dieser Analysen und die Auswirkungen mit!
15. Inwieweit löst die neue, verdichtete Planung das Problem der Bodenbelastung?
16. Wie groß ist die geplante Inkubierung durch die Tiefgaragen ins Grundwasser und wie wirkt sich das konkret auf die Grundwasserströme aus (Normal- und Hochwasserfall)? Bitte belegen Sie dies – wie alle anderen Fragen auch – mit Fachgutachten!
17. Welche Veränderung ergibt sich dadurch konkret für die bereits schwierige Grundwassersituation der Anwohner?

#### **Fragen zum Themenkreis Verträglichkeit der Nachverdichtung für das Wohngebiet / Infrastruktur**

18. Wie gliedert sich dieser Bebauungsplan in eine bürgerfreundliche städtische Gesamtplanung des Viertels ein? Bitte stellen Sie das Gesamtkonzept für das Klötzlmüllerviertel, inkl. Sicherstellung von ausreichend Freiraumgestaltung, Begegnungsstätten und der biologischen Erhaltung des Klötzlmühlbachs ausführlich dar!
19. Durch welche Maßnahmen wird bei der dichten Bebauung eine angemessene Luftzirkulation sichergestellt? Bitte erläutern Sie Ihre Berechnungen dazu!
20. Bitte erläutern Sie wie sich die bioklimatische Belastung, also die Veränderung der Temperaturen, Durchlüftungen etc., mit der nachverdichteten Bebauung darstellt! Bitte erläutern Sie Ihre Untersuchung und die dabei verwendete Methodik! Bitte erläutern Sie ebenfalls, was dies dann abgeleitet konkret für die Gesundheit der Anwohner bedeutet!
21. Wie werden sich die Feinstaubemissionen im Wohnviertel durch die massiver Erhöhung an Heizleistung und Verkehr erhöhen? Welche Maßnahmen werden getroffen, um sicherzustellen, dass sich die Werte im Vergleich zur aktuellen Situation nicht verschlechtern? Bitte mit Gutachten beantworten!
22. Wie werden sich Lärmemissionen im Wohnviertel durch die massiver Erhöhung an Verkehr und Menschen erhöhen? Welche Maßnahmen werden getroffen, um sicherzustellen, dass sich die Werte im Vergleich zur aktuellen Situation nicht verschlechtern? Bitte mit Gutachten beantworten!
23. Parken / Bewohner: Mit wie vielen Personen rechnen sie bei den geplanten 186 Wohneinheiten? Auf welcher Basis wurde dies berechnet? Mit wie vielen Fahrzeugen rechnen Sie? Laut statistischem Bundesamt hatten die Deutschen in 2017 561 PKWs pro 1.000 Einwohner (Tendenz jährlich steigend). Wie passt dies zu dem angelegten Schlüssel zur Festlegung der Anzahl an Stellplätzen (225+47)? Wie ist sichergestellt, dass diese auch wirklich zum Abstellen der Fahrzeuge genutzt werden? Häufig nutzen Bewohner Stellplätze für andere Anwendungen (Roller, Fahrräder etc.) und die Autos parken dann wieder im Viertel.
24. Parken / Besucher: von wie vielen PKW, die täglich zu Besuch kommen, gehen Sie aus und auf welcher Basis wurde dies ermittelt? Wo ist geplant dass diese Fahrzeuge parken? 11 Stellplätze sind dafür sicher nicht ausreichend.
25. Durch den Zuzug von sehr vielen Menschen (Anzahl siehe Frage 19) wird sich das Verkehrsaufkommen massiv erhöhen. Mit wie vielen Hin- und Wegfahrvorgängen mit PKWs rechnen Sie pro Tag? Wie verteilen sich diese Hin- und Wegfahrvorgängen über die 24 Stunden? Wie verteilen sich diese Hin- und Wegfahrvorgängen auf die jeweiligen Straßen? Bitte erläutern Sie diese Berechnungen! Auf welchen etablierten

Rechenmodellen basieren Ihre Berechnungen? Bitte stellen Sie die Maßnahmen dar, mit denen die Anwohner vor diesen Belastungen geschützt werden!

26. Die Ein- und Ausfahrten zu den Tiefgaragen stellen eine unzumutbare Belastung für die anliegenden Grundstücke dar. Mit wie vielen Ein- und Ausfahrtvorgängen mit PKWs rechnen Sie pro Tag? Wie verteilen sich diese Ein- und Ausfahrtvorgänge auf die drei Ein-/Ausfahrten? Wie verteilen sich diese Ein- und Ausfahrtvorgänge über die 24 Stunden? Wie verteilen sich diese Ein- und Ausfahrtvorgänge auf die zu- und abführenden Straßen? Bitte erläutern Sie diese Berechnungen! Auf welchen etablierten Rechenmodellen basieren Ihre Berechnungen? Bitte stellen Sie die Maßnahmen dar, mit denen die Anwohner vor diesen Belastungen geschützt werden!
27. Der Kreuzeckweg wird von vielen Schulkindern zu Fuß oder per Fahrrad als Schulweg benutzt. Dies funktioniert derzeit trotz fehlendem Fußweg sicher, da die Straße aktuell wenig befahren ist. Bitte legen Sie ausführlich mit Gutachten dar, wie sichergestellt werden soll, dass die Schulwegsicherheit trotz massiv erhöhtem Verkehrsaufkommen weiterhin gewährleistet ist!
28. Welche konkreten Planungen gibt es für den öffentlichen Nahverkehr, um der Nachverdichtung gerecht zu werden? Bitte erläutern Sie ausführlich das dahinterliegende Verkehrskonzept!
29. Mit welcher demographischen Verteilung der neuen Bewohner rechnen Sie? (also wie viele Personen je Altersgruppe?) Bitte legen Sie die konkreten Pläne und Gutachten vor, mit denen sich die umliegenden Krippen, Kindergärten und Schulen auf diese Mehrbelastung vorbereiten!





STADT LANDSHUT - Baureferat -	
Eing.:	21. Aug. 2019
61	

STADT LANDSHUT	
Eing.:	21. Aug. 2019
Baureferat - Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung	

An das Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung  
Luitpoldstr. 29  
84034 Landshut

Landshut, den 20.08.2019

**Einspruch gegen die / Stellungnahme zur  
Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02-34 mit Deckblatt 1  
„Zwischen Klötzlmüllerstraße und Klötzlmühlbach“ vom 28.06.2019**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit lege ich Einspruch gegen die Änderungen des im Betreff genannten Bebauungsplanes ein, weil ich als Anwohner durch die Neuplanung in meinen persönlichen Rechten unzumutbar beeinträchtigt werde. Ich fordere Sie auf zu folgenden Punkten detailliert, hinterlegt mit Gutachten, Stellung zu beziehen und diese Punkte entsprechend in eine Überarbeitung der Bebauungsplanung einfließen zu lassen.

Mein Einspruch begründet sich wie folgt:

1. Die Zahl der Wohneinheiten wurde gegenüber dem ursprünglichen Plan vervierfacht. Damit vervielfacht sich auch die Zahl der an- und abfahrenden Autos. Die bisherige verkehrliche Erschließung in der Umgebung des Plangebiets kann den zu erwartenden zusätzlichen Verkehr nicht aufnehmen. Insbesondere die Situierung der beiden Tiefgaragenausfahrten am Kreuzeckweg ist grob rücksichtslos und führt zu einem erheblichen Zuwachs an Verkehr und somit zu grober Überlastung des Kreuzeckwegs. Dadurch kommt es zu erhöhten Luftschadstoff- und Lärmemissionen. Ich gehe davon aus, dass der Geräuschspitzenpegel von 60 dB-A deutlich überschritten wird. Dies führt zu einer unzumutbaren nächtlichen Lärmbelästigung. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und Verkehrssicherheit werden nicht gewahrt. Daher fordere ich ein verkehrsinfrastrukturelles Gutachten um zu überprüfen, ob die umgebenden Straßen der zusätzlichen Belastung überhaupt gewachsen sind. Explizit soll darin die Eignung des Kreuzeckwegs als Hauptzufahrtsstraße zum neuen Wohngebiet validiert werden. Ferner fordere ich vorab ein schalltechnisches Gutachten und ein Gutachten bezüglich der Luftschadstoffe, welche die Auswirkungen der geänderten Planung, insbesondere im Bereich des Kreuzeckwegs, untersuchen.
2. Ich zweifle an, dass die vorgesehenen Bewohner-Parkplätze (225 Tiefgarage + 47 oberirdisch) bei 186 Wohneinheiten ausreichend sind und befürchte eine deutliche Verschlechterung der

Parksituation für die Anwohner. Wie ist sichergestellt, dass die 272 Parkplätze auch wirklich zum Abstellen der Fahrzeuge genutzt werden? Häufig nutzen Bewohner Stellplätze für andere Anwendungen (Roller, Fahrräder etc.) und die Autos parken dann wieder im Viertel. Von wie vielen PKW, die täglich zu Besuch kommen, gehen Sie aus und auf welcher Basis wurde dies ermittelt? Wo ist geplant dass diese Fahrzeuge parken? 11 Stellplätze sind dafür sicher nicht ausreichend. Stellen Sie ausführlich dar, wo die Bewohner des neuen Viertels parken sollen, wenn die Tiefgaragen bei einem Grundhochwasser oder einer Überschwemmung volllaufen sollten.

3. Der zunehmende Verkehr, durch die beiden Tiefgaragenausfahrten, im unterdimensionierten Kreuzeckweg, der keinen Bürgersteig hat, gefährdet die Sicherheit / das Leben meiner Kinder auf Ihrem Schulweg. Das Schutzgut Mensch wird also erneut gefährdet. Ich fordere daher eine Verlegung der Tiefgaragenausfahrten an die Klötzlmüllerstraße, die dafür ausreichend dimensioniert ist. Des Weiteren fordere ich vor Genehmigung des Bebauungsplans ein Gutachten zu seinen Auswirkungen auf die Schulwegsicherheit des Kreuzeckwegs.
4. Die vorgesehene Grundflächen- und Geschoßflächenzahl auf dem BMI-Gelände sind meines Erachtens zu hoch, die Bebauung ist insgesamt zu dicht. Die extreme Verdichtung zwischen den Häusern überträgt sich auf mein anliegendes Grundstück und gefährdet meine Gesundheit durch zu geringe Durchlüftung, Hitzestau im Sommer, steigende Luftschadstoffe und erhöhte Lärmemissionen. Auf Grund der oben genannten Punkte fordere ich ein schalltechnisches Gutachten und ein Gutachten bezüglich der Luftschadstoffe, welche die Auswirkungen des gesamten neuen Quartiers auf die bestehenden Anwohner untersucht.
5. Hiermit zeige ich an, dass ich in meinem Haus, welches keine weiße Wanne besitzt, in den vergangenen Jahren mehrfach mit erheblichem Grundhochwasser im Keller zu kämpfen hatte. Durch die geplanten Tiefgaragen kommt es zu einem Eingriff in den Grundwasserkörper. Ich befürchte starke Auswirkungen auf Strömungsstärke und -verlauf. Unter Umständen habe ich dann verstärkt Wasser im Keller. Durch die Wirkung des Grundhochwassers auf das Mauerwerk des Kellers einerseits und die Möglichkeit von Setzungen und Unterspülungen andererseits, befürchte ich eine mögliche, verstärkte Schädigung der Bausubstanz meines Hauses. Daher fordere ich ein hydrogeologisches Gutachten mit Grundwassermodell und ein aktuelles unabhängiges Bodengutachten, um die genannten Gefahren abschätzen zu können. Außerdem fordere ich vor konkreten Baumaßnahmen ein Beweissicherungsgutachten meines Hauses (Risse im Haus/Keller, Nässe/Feuchtigkeit Keller, etc.) auf Kosten des Bauherrn. Dies ist insbesondere im Falle einer Bspundwandung der Baugrube, im Zuge von Baumaßnahmen an meiner unmittelbaren Grundstücksgrenze zur BMI, eine unabdingbare Notwendigkeit. Ferner fordere ich vor Baubeginn Garantien des Bauherrn für etwaig entstehende Schäden aufzukommen. Falls noch nicht vorhanden, fordere ich neue dauerhafte Grundwassermessstellen direkt auf dem Gelände der BMI zu errichten, damit der Stand und Verlauf des Grundwassers vor, während und nach der Bebauung exakt und beweiskräftig erfasst werden kann. Nur so haben Anwohner, Bauträger und Stadt Rechtssicherheit bei später auftretenden Schäden.

6. Bei der Neuplanung ist eine extreme Versiegelung auf dem Gelände vorgesehen. Im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse stellt dies eine große Gefahr für die umliegenden Anwohner dar. Wegen der PCB-Altlasten darf das Niederschlagswasser nicht versickern, sondern muss im Regelfall der Kanalisation zugeführt werden. Verschärfend kommt dazu, dass das zu bebauende Gelände beim geänderten Plan gegenüber den anliegenden Anwohnergrundstücken eine große Geländeerhöhung aufweist. Im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse besteht die Gefahr, dass die Versickerungsfähigkeit des Geländes nicht ausreicht, die Kanalisation überlastet ist, und das Niederschlagswasser vom erhöhten BMI-Gelände auf die anliegenden Grundstücke abgedrängt wird. Bereits in der Vergangenheit kam es dadurch zu Rückstauungen und Wassereintritten in den Kellern. Durch die Neubebauung ist diesbezüglich mit einer weiteren Verschlechterung zu rechnen. Dies führt zu einem enormen Grundhochwasser- und Überschwemmungsrisiko für mein Grundstück. Daher fordere ich ein Gutachten welches untersucht, ob die Kapazität der umliegenden Kanalisation im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse ausreichend dimensioniert ist. Ferner fordere ich ein Gutachten, um zu untersuchen, ob die Überdeckung der nicht bebauten Tiefgaragenbereiche, die Überdeckung auf den begrünten Flachdächern, die privaten versickerungsfähigen Hofflächen und die „vertikale Stapelung“ ausreichen, um im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse eine spürbare hydraulische Entlastung der Kanalisation zu gewährleisten.
7. Das Planungsgebiet ist flächenhaft mit PCB belastet. Im Grundwasser liegen die PCB-Belastungen noch im Bereich des Stufe-2-Wertes. Wie bei den Punkten 5. und 6. ausführlich dargestellt, gibt es durch die geänderte Planung erhebliche Grundwasserrisiken für die Anwohner. Es ist ohne weiteres zu erwarten, dass durch die Änderungen im Bebauungsplan neue Grundwasserhöhen und -strömungen auftreten und in der Folge mit PCB kontaminiertes Grundwasser auf die benachbarten Grundstücke, darunter auch mein Grundstück, verfrachtet wird. Es ist auch denkbar, dass sich eine PCB-Belastung unseres Brunnenwassers einstellt, dieses wird dann gesundheitsgefährdend und ist nicht mehr benutzbar. Eine mögliche Verfrachtung des PCBs gefährdet die Gesundheit meiner Familie und bedroht das Schutzgut Mensch. Sie vermindert außerdem den Wiederverkaufswert meines Hauses.

Ich fordere daher:

- a) Die ursprünglichen Sanierungsmaßnahmen vor einer Bebauung abzuschließen. Alle Sanierungsmöglichkeiten sind auszuschöpfen. Plädieren die sanierenden Firmen auf Unverhältnismäßigkeit, haben sie dies durch ein unabhängiges Gutachten zu belegen.
- b) Die sanierenden Firmen haben gutachterlich nachzuweisen, dass unter der Sauberkeitsschicht keine weiteren signifikant grundwassergefährdenden Altlasten mehr vorliegen, also alle wesentlichen Gefahrenquellen vollkommen zweifelsfrei gefunden und entsorgt wurden.
- c) Das Bodengutachten der ERM GmbH muss vom Umweltreferat erst abschließend bewertet werden. Das Umweltreferat muss ein eigenes, unabhängiges Bodengutachten erstellen lassen.
- d) Das Wasserwirtschaftsamt hat ein hydrogeologisches Gutachten zu veranlassen, welches insbesondere auch die Ausbreitung und Verfrachtung des PCB belasteten Grundwassers

untersucht.

- e) Vor der Bebauung hat das ausführende Unternehmen durch ein baustoffliches Gutachten zu belegen, dass die für die Tiefgarage verwendeten Baustoffe keine negativen physikalisch-chemischen Auswirkungen auf die Mobilisation des PCBs aus dem Boden haben.
  - f) Im Zuge der Neubebauung ist sicherzustellen, dass es zu keinem Eingriff ins Grundwasser kommt.
  - g) Bis zur vollständigen Sanierung hat das BMI-Gelände im Altlastenkataster zu verbleiben.
  - h) Den Mitgliedern des Bausenats und den Anwohnern sind das Bodengutachten und das hydrogeologische Gutachten im Original und in gekürzter, verständlicher Zusammenfassung zugänglich zu machen.
  - i) Ich beantrage den Zeitraum für die Bürgerbeteiligung während der 1. Auslage bis zur Veröffentlichung der in h) genannten Gutachten zu verlängern. Alternativ ist erneut Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben, wenn die Gutachten vorliegen. Ich kann mich erst abschließend äußern, nachdem diese entscheidenden Gutachten vorliegen.
  - j) Die Böden und Grundwasser der Anwohner sind vor Baubeginn und nach Bauabschluss zur Beweissicherung, auf Kosten der Stadt bzw. des Bauwerbers oder des Bauherrn, zu beproben und auf etwaige, relevante Schadstoffe zu prüfen, damit Rechtsicherheit für Stadt, Bauwerber, Bauherr und Anwohner besteht.
  - k) Es soll ein unabhängiges Gutachten erstellt werden, das untersucht, ob der geänderte Plan das PCB- Grundwasserproblem besser löst als der alte Plan.
  - l) Wegen der großen potentiellen Gefährdung der zukünftigen Bewohner und Anwohner des BMI Geländes, sollte der Bausenat die Stellungnahmen von Umweltreferat und Wasserwirtschaftsamt nicht politisch überstimmen. In diesem Planverfahren muss allein nach wissenschaftlicher Faktenlage entschieden werden. Jegliches auch noch so kleine Restrisiko ist auszuschließen.
8. Ich zweifle die Rechtmäßigkeit des beschleunigten Verfahrens nach §13a BauGB an, da die beiden unabdingbaren Gutachten (abschließendes Bodengutachten, hydrogeologisches Gutachten mit Wassermmodell insbesondere zur PCB-Verfrachtung) nicht vorliegen. Im vorliegenden Fall ist jedoch eine besonders gründliche Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB indiziert. Dies wegen §1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB. Es sind nämlich erhebliche Auswirkungen auf Grundwasser und Boden zu erwarten.
  9. Es sollen zwölf, gleichhohe, viergeschossige Fremdkörper in extrem nachverdichteter Form, in Kasernenbauweise, direkt vor meiner Nase errichtet werden. Die Aufschüttung/Erhöhung des Geländes im Bereich von 1-1,5m ist eine optische Zumutung für die direkten Anwohner in der ersten Reihe. Durch diese grobe Verletzung der allgemeinen Grundlagen des guten Städtebaus sinkt die Lebensqualität auf meinem Grundstück und im neuen Viertel deutlich. Das Schutzgut

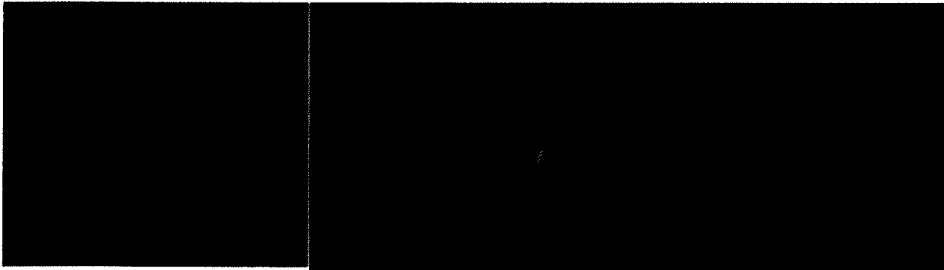
Landschaftsbild wird gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan deutlich schlechter gestellt. In Kombination mit den Risiken bezüglich einer Zunahme der Grundhochwasserproblematik und damit einhergehend einem Verfrachtungsrisiko der PCB-Altlasten auf mein Grundstück befürchte ich einen deutlichen Verlust beim Wiederverkaufswert meiner Immobilie. Daher fordere ich vor Genehmigung des geänderten Bebauungsplans ein Gutachten über den zu erwartenden Wertverlust meiner Immobilie in der Folge der Neuplanung zu erstellen. Hiermit fordere ich Garantien die möglichen Wertminderungen meiner Immobilie, verursacht durch den geänderten Bebauungsplan, auszugleichen. Stellen Sie dar, ob in diesem Zusammenhang entsprechende Rückstellungen gebildet werden.

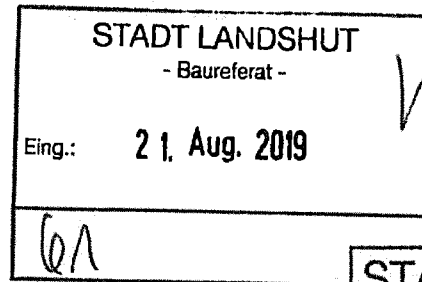
10. Ich bezweifle, dass beim geänderten Plan im Sinne aller relevanter Beteiligter entschieden wurde. Bitte legen Sie ausführlich dar, inwieweit beim geänderten Bebauungsplan jetzt schon die Interessen der Anwohner berücksichtigt wurden!
11. Bitte legen Sie ausführlich dar, auf welcher Basis im Bausenat seriös über diesen Bebauungsplan entschieden werden konnte, obwohl die wesentlichen Gutachten nicht vorlagen!
12. In der Begründung zum neuen Plan wird im Absatz 4.1 folgendes ausgeführt „Es werden in starkem Maße Eigentums- und Mietwohnungen benötigt, während die Nachfrage nach Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern eher stagniert oder sogar rückläufig ist. Als Folge dessen wird im vorliegenden Deckblatt nunmehr ausschließlich Geschößwohnungsbau vorgesehen.“. Bitte belegen Sie dies anhand von Zahlen! Landshut ist die am zweitstärksten wachsende Stadt Deutschlands. Landshut West ist das begehrteste Wohnviertel innerhalb Landshuts. Meines Erachtens werden aktuell in Landshut West Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser nach wie vor stark nachgefragt.
13. Zuzugsplanung: Wie hoch ist das geplante jährliche Wachstum der Einwohnerzahlen in Landshut, dem ja mit verdichteter Bebauungsplanung Rechnung getragen werden soll? Welcher Anteil dieser steigenden Zahlen an Einwohnern ist dem Zuzug geschuldet? Inwieweit ist die Schaffung von Wohnraum für Zuziehende Aufgabe von Landshut und wie werden hier die Interessen der Landshuter Bürger vertreten?
14. Wie gliedert sich der geänderte Bebauungsplan in eine bürgerfreundliche städtische Gesamtplanung des Viertels ein? Bitte stellen Sie das Gesamtkonzept für das Klötzlmüllerviertel, inkl. Sicherstellung von ausreichend Freiraumgestaltung, Begegnungsstätten und der biologischen Erhaltung des Klötzlmühlbachs ausführlich dar!
15. Bitte legen Sie die konkreten Pläne und Gutachten vor, mit denen sich die umliegenden Krippen, Kindergärten und Schulen auf diese Mehrbelastung vorbereiten!
16. Der aus dem Vorgängerplan in alter Größe übernommene Kinderspielplatz ist aufgrund der Verdreifachung der Einwohnerzahl im neuen Plan zu klein und liegt unter den gesetzlichen Vorgaben!



17. Im Zuge des Klimawandels werden sich die Temperaturen und Starkregenereignisse in den nächsten Jahrzehnten sicher erhöhen. Stellen Sie bitte ausführlich dar, inwieweit diese Entwicklungen in der extrem verdichteten und versiegelten Neuplanung berücksichtigt wurden, in dem Grünflächen und große Bäume kaum vorkommen.

Mit freundlichen Grüßen





An das Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung  
Luitpoldstr. 29  
84034 Landshut

Landshut, den 20.08.2019

**Einspruch gegen die / Stellungnahme zur  
Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02-34 mit Deckblatt 1  
„Zwischen Klötzlmüllerstraße und Klötzlmühlbach“ vom 28.06.2019**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit lege ich Einspruch gegen die Änderungen des im Betreff genannten Bebauungsplanes ein, weil ich als Anwohner durch die Neuplanung in meinen persönlichen Rechten unzumutbar beeinträchtigt werde. Ich fordere Sie auf zu folgenden Punkten detailliert, hinterlegt mit Gutachten, Stellung zu beziehen und diese Punkte entsprechend in eine Überarbeitung der Bebauungsplanung einfließen zu lassen.

Mein Einspruch begründet sich wie folgt:

1. Die Zahl der Wohneinheiten wurde gegenüber dem ursprünglichen Plan vervierfacht. Damit vervielfacht sich auch die Zahl der an- und abfahrenden Autos. Die bisherige verkehrliche Erschließung in der Umgebung des Plangebiets kann den zu erwartenden zusätzlichen Verkehr nicht aufnehmen. Insbesondere die Situierung der beiden Tiefgaragenausfahrten am Kreuzeckweg ist grob rücksichtslos und führt zu einem erheblichen Zuwachs an Verkehr und somit zu grober Überlastung des Kreuzeckwegs. Dadurch kommt es zu erhöhten Luftschadstoff- und Lärmemissionen. Ich gehe davon aus, dass der Geräuschspitzenpegel von 60 dB-A deutlich überschritten wird. Dies führt zu einer unzumutbaren nächtlichen Lärmbelästigung. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und Verkehrssicherheit werden nicht gewahrt. Daher fordere ich ein verkehrsinfrastrukturelles Gutachten um zu überprüfen, ob die umgebenden Straßen der zusätzlichen Belastung überhaupt gewachsen sind. Explizit soll darin die Eignung des Kreuzeckwegs als Hauptzufahrtsstraße zum neuen Wohngebiet validiert werden. Ferner fordere ich vorab ein schalltechnisches Gutachten und ein Gutachten bezüglich der Luftschadstoffe, welche die Auswirkungen der geänderten Planung, insbesondere im Bereich des Kreuzeckwegs, untersuchen.
2. Ich zweifle an, dass die vorgesehenen Bewohner-Parkplätze (225 Tiefgarage + 47 oberirdisch) bei 186 Wohneinheiten ausreichend sind und befürchte eine deutliche Verschlechterung der

Parksituation für die Anwohner. Wie ist sichergestellt, dass die 272 Parkplätze auch wirklich zum Abstellen der Fahrzeuge genutzt werden? Häufig nutzen Bewohner Stellplätze für andere Anwendungen (Roller, Fahrräder etc.) und die Autos parken dann wieder im Viertel. Von wie vielen PKW, die täglich zu Besuch kommen, gehen Sie aus und auf welcher Basis wurde dies ermittelt? Wo ist geplant dass diese Fahrzeuge parken? 11 Stellplätze sind dafür sicher nicht ausreichend. Stellen Sie ausführlich dar, wo die Bewohner des neuen Viertels parken sollen, wenn die Tiefgaragen bei einem Grundhochwasser oder einer Überschwemmung volllaufen sollten.

3. Der zunehmende Verkehr, durch die beiden Tiefgaragenausfahrten, im unterdimensionierten Kreuzeckweg, der keinen Bürgersteig hat, gefährdet die Sicherheit / das Leben meiner Kinder auf Ihrem Schulweg. Das Schutzgut Mensch wird also erneut gefährdet. Ich fordere daher eine Verlegung der Tiefgaragenausfahrten an die Klötzlmüllerstraße, die dafür ausreichend dimensioniert ist. Des Weiteren fordere ich vor Genehmigung des Bebauungsplans ein Gutachten zu seinen Auswirkungen auf die Schulwegsicherheit des Kreuzeckwegs.
4. Die vorgesehene Grundflächen- und Geschosßflächenzahl auf dem BMI-Gelände sind meines Erachtens zu hoch, die Bebauung ist insgesamt zu dicht. Die extreme Verdichtung zwischen den Häusern überträgt sich auf mein anliegendes Grundstück und gefährdet meine Gesundheit durch zu geringe Durchlüftung, Hitzestau im Sommer, steigende Luftschadstoffe und erhöhte Lärmemissionen. Auf Grund der oben genannten Punkte fordere ich ein schalltechnisches Gutachten und ein Gutachten bezüglich der Luftschadstoffe, welche die Auswirkungen des gesamten neuen Quartiers auf die bestehenden Anwohner untersucht.
5. Hiermit zeige ich an, dass ich in meinem Haus, welches keine weiße Wanne besitzt, in den vergangenen Jahren mehrfach mit erheblichem Grundhochwasser im Keller zu kämpfen hatte. Durch die geplanten Tiefgaragen kommt es zu einem Eingriff in den Grundwasserkörper. Ich befürchte starke Auswirkungen auf Strömungsstärke und -verlauf. Unter Umständen habe ich dann verstärkt Wasser im Keller. Durch die Wirkung des Grundhochwassers auf das Mauerwerk des Kellers einerseits und die Möglichkeit von Setzungen und Unterspülungen andererseits, befürchte ich eine mögliche, verstärkte Schädigung der Bausubstanz meines Hauses. Daher fordere ich ein hydrogeologisches Gutachten mit Grundwassermodell und ein aktuelles unabhängiges Bodengutachten, um die genannten Gefahren abschätzen zu können. Außerdem fordere ich vor konkreten Baumaßnahmen ein Beweissicherungsgutachten meines Hauses (Risse im Haus/Keller, Nässe/Feuchtigkeit Keller, etc.) auf Kosten des Bauherrn. Dies ist insbesondere im Falle einer Bspundwandung der Baugrube, im Zuge von Baumaßnahmen an meiner unmittelbaren Grundstücksgrenze zur BMI, eine unabdingbare Notwendigkeit. Ferner fordere ich vor Baubeginn Garantien des Bauherrn für etwaig entstehende Schäden aufzukommen. Falls noch nicht vorhanden, fordere ich neue dauerhafte Grundwassermessstellen direkt auf dem Gelände der BMI zu errichten, damit der Stand und Verlauf des Grundwassers vor, während und nach der Bebauung exakt und beweiskräftig erfasst werden kann. Nur so haben Anwohner, Bauträger und Stadt Rechtssicherheit bei später auftretenden Schäden.

6. Bei der Neuplanung ist eine extreme Versiegelung auf dem Gelände vorgesehen. Im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse stellt dies eine große Gefahr für die umliegenden Anwohner dar. Wegen der PCB-Altlasten darf das Niederschlagswasser nicht versickern, sondern muss im Regelfall der Kanalisation zugeführt werden. Verschärfend kommt dazu, dass das zu bebauende Gelände beim geänderten Plan gegenüber den anliegenden Anwohnergrundstücken eine große Geländeerhöhung aufweist. Im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse besteht die Gefahr, dass die Versickerungsfähigkeit des Geländes nicht ausreicht, die Kanalisation überlastet ist, und das Niederschlagswasser vom erhöhten BMI-Gelände auf die anliegenden Grundstücke abgedrängt wird. Bereits in der Vergangenheit kam es dadurch zu Rückstauungen und Wassereintritten in den Kellern. Durch die Neubebauung ist diesbezüglich mit einer weiteren Verschlechterung zu rechnen. Dies führt zu einem enormen Grundhochwasser- und Überschwemmungsrisiko für mein Grundstück. Daher fordere ich ein Gutachten, welches untersucht, ob die Kapazität der umliegenden Kanalisation im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse ausreichend dimensioniert ist. Ferner fordere ich ein Gutachten, um zu untersuchen, ob die Überdeckung der nicht bebauten Tiefgaragenbereiche, die Überdeckung auf den begrünten Flachdächern, die privaten versickerungsfähigen Hofflächen und die „vertikale Stapelung“ ausreichen, um im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse eine spürbare hydraulische Entlastung der Kanalisation zu gewährleisten.
7. Das Planungsgebiet ist flächenhaft mit PCB belastet. Im Grundwasser liegen die PCB-Belastungen noch im Bereich des Stufe-2-Wertes. Wie bei den Punkten 5. und 6. ausführlich dargestellt, gibt es durch die geänderte Planung erhebliche Grundwasserrisiken für die Anwohner. Es ist ohne weiteres zu erwarten, dass durch die Änderungen im Bebauungsplan neue Grundwasserhöhen und -strömungen auftreten und in der Folge mit PCB kontaminiertes Grundwasser auf die benachbarten Grundstücke, darunter auch mein Grundstück, verfrachtet wird. Es ist auch denkbar, dass sich eine PCB-Belastung unseres Brunnenwassers einstellt, dieses wird dann gesundheitsgefährdend und ist nicht mehr benutzbar. Eine mögliche Verfrachtung des PCBs gefährdet die Gesundheit meiner Familie und bedroht das Schutzgut Mensch. Sie vermindert außerdem den Wiederverkaufswert meines Hauses.

Ich fordere daher:

- a) Die ursprünglichen Sanierungsmaßnahmen vor einer Bebauung abzuschließen. Alle Sanierungsmöglichkeiten sind auszuschöpfen. Plädieren die sanierenden Firmen auf Unverhältnismäßigkeit, haben sie dies durch ein unabhängiges Gutachten zu belegen.
- b) Die sanierenden Firmen haben gutachterlich nachzuweisen, dass unter der Sauberkeitsschicht keine weiteren signifikant grundwassergefährdenden Altlasten mehr vorliegen, also alle wesentlichen Gefahrenquellen vollkommen zweifelsfrei gefunden und entsorgt wurden.
- c) Das Bodengutachten der ERM GmbH muss vom Umweltreferat erst abschließend bewertet werden. Das Umweltreferat muss ein eigenes, unabhängiges Bodengutachten erstellen lassen.
- d) Das Wasserwirtschaftsamt hat ein hydrogeologisches Gutachten zu veranlassen, welches insbesondere auch die Ausbreitung und Verfrachtung des PCB belasteten Grundwassers

untersucht.

- e) Vor der Bebauung hat das ausführende Unternehmen durch ein baustoffliches Gutachten zu belegen, dass die für die Tiefgarage verwendeten Baustoffe keine negativen physikalisch-chemischen Auswirkungen auf die Mobilisation des PCBs aus dem Boden haben.
  - f) Im Zuge der Neubebauung ist sicherzustellen, dass es zu keinem Eingriff ins Grundwasser kommt.
  - g) Bis zur vollständigen Sanierung hat das BMI-Gelände im Altlastenkataster zu verbleiben.
  - h) Den Mitgliedern des Bausenats und den Anwohnern sind das Bodengutachten und das hydrogeologische Gutachten im Original und in gekürzter, verständlicher Zusammenfassung zugänglich zu machen.
  - i) Ich beantrage den Zeitraum für die Bürgerbeteiligung während der 1. Auslage bis zur Veröffentlichung der in h) genannten Gutachten zu verlängern. Alternativ ist erneut Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben, wenn die Gutachten vorliegen. Ich kann mich erst abschließend äußern, nachdem diese entscheidenden Gutachten vorliegen.
  - j) Die Böden und Grundwasser der Anwohner sind vor Baubeginn und nach Bauabschluss zur Beweissicherung, auf Kosten der Stadt bzw. des Bauwerbers oder des Bauherrn, zu beproben und auf etwaige, relevante Schadstoffe zu prüfen, damit Rechtsicherheit für Stadt, Bauwerber, Bauherr und Anwohner besteht.
  - k) Es soll ein unabhängiges Gutachten erstellt werden, das untersucht, ob der geänderte Plan das PCB- Grundwasserproblem besser löst als der alte Plan.
  - l) Wegen der großen potentiellen Gefährdung der zukünftigen Bewohner und Anwohner des BMI Geländes, sollte der Bausenat die Stellungnahmen von Umweltreferat und Wasserwirtschaftsamt nicht politisch überstimmen. In diesem Planverfahren muss allein nach wissenschaftlicher Faktenlage entschieden werden. Jegliches auch noch so kleine Restrisiko ist auszuschließen.
8. Ich zweifle die Rechtmäßigkeit des beschleunigten Verfahrens nach §13a BauGB an, da die beiden unabdingbaren Gutachten (abschließendes Bodengutachten, hydrogeologisches Gutachten mit Wassermodell insbesondere zur PCB-Verfrachtung) nicht vorliegen. Im vorliegenden Fall ist jedoch eine besonders gründliche Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB indiziert. Dies wegen §1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB. Es sind nämlich erhebliche Auswirkungen auf Grundwasser und Boden zu erwarten.
9. Es sollen zwölf, gleichhohe, viergeschossige Fremdkörper in extrem nachverdichteter Form, in Kasernenbauweise, direkt vor meiner Nase errichtet werden. Die Aufschüttung/Erhöhung des Geländes im Bereich von 1-1,5m ist eine optische Zumutung für die direkten Anwohner in der ersten Reihe. Durch diese grobe Verletzung der allgemeinen Grundlagen des guten Städtebaus sinkt die Lebensqualität auf meinem Grundstück und im neuen Viertel deutlich. Das Schutzgut

Landschaftsbild wird gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan deutlich schlechter gestellt. In Kombination mit den Risiken bezüglich einer Zunahme der Grundhochwasserproblematik und damit einhergehend einem Verfrachtungsrisiko der PCB-Altlasten auf mein Grundstück befürchte ich einen deutlichen Verlust beim Wiederverkaufswert meiner Immobilie. Daher fordere ich vor Genehmigung des geänderten Bebauungsplans ein Gutachten über den zu erwartenden Wertverlust meiner Immobilie in der Folge der Neuplanung zu erstellen. Hiermit fordere ich Garantien die möglichen Wertminderungen meiner Immobilie, verursacht durch den geänderten Bebauungsplan, auszugleichen. Stellen Sie dar, ob in diesem Zusammenhang entsprechende Rückstellungen gebildet werden.

10. Ich bezweifle, dass beim geänderten Plan im Sinne aller relevanter Beteiligter entschieden wurde. Bitte legen Sie ausführlich dar, inwieweit beim geänderten Bebauungsplan jetzt schon die Interessen der Anwohner berücksichtigt wurden!
11. Bitte legen Sie ausführlich dar, auf welcher Basis im Bausenat seriös über diesen Bebauungsplan entschieden werden konnte, obwohl die wesentlichen Gutachten nicht vorlagen!
12. In der Begründung zum neuen Plan wird im Absatz 4.1 folgendes ausgeführt „Es werden in starkem Maße Eigentums- und Mietwohnungen benötigt, während die Nachfrage nach Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern eher stagniert oder sogar rückläufig ist. Als Folge dessen wird im vorliegenden Deckblatt nunmehr ausschließlich Geschosßwohnungsbau vorgesehen.“. Bitte belegen Sie dies anhand von Zahlen! Landshut ist die am zweitstärksten wachsende Stadt Deutschlands. Landshut West ist das begehrteste Wohnviertel innerhalb Landshuts. Meines Erachtens werden aktuell in Landshut West Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser nach wie vor stark nachgefragt.
13. Zuzugsplanung: Wie hoch ist das geplante jährliche Wachstum der Einwohnerzahlen in Landshut, dem ja mit verdichteter Bebauungsplanung Rechnung getragen werden soll? Welcher Anteil dieser steigenden Zahlen an Einwohnern ist dem Zuzug geschuldet? Inwieweit ist die Schaffung von Wohnraum für Zuziehende Aufgabe von Landshut und wie werden hier die Interessen der Landshuter Bürger vertreten?
14. Wie gliedert sich der geänderte Bebauungsplan in eine bürgerfreundliche städtische Gesamtplanung des Viertels ein? Bitte stellen Sie das Gesamtkonzept für das Klötzlmüllerviertel, inkl. Sicherstellung von ausreichend Freiraumgestaltung, Begegnungsstätten und der biologischen Erhaltung des Klötzlmühlbachs ausführlich dar!
15. Bitte legen Sie die konkreten Pläne und Gutachten vor, mit denen sich die umliegenden Krippen, Kindergärten und Schulen auf diese Mehrbelastung vorbereiten!
16. Der aus dem Vorgängerplan in alter Größe übernommene Kinderspielplatz ist aufgrund der Verdreifachung der Einwohnerzahl im neuen Plan zu klein und liegt unter den gesetzlichen Vorgaben!

17. Im Zuge des Klimawandels werden sich die Temperaturen und Starkregenereignisse in den nächsten Jahrzehnten sicher erhöhen. Stellen Sie bitte ausführlich dar, inwieweit diese Entwicklungen in der extrem verdichteten und versiegelten Neuplanung berücksichtigt wurden, in dem Grünflächen und große Bäume kaum vorkommen.

Mit freundlichen Grüßen



Sehr geehrte Damen und Herren,

Landshut, den 28.07.2019

gegen die von Ihnen geplante Änderung des Bebauungsplans Nr.02-34 Klötzlmüllerstrasse und Klotzmühlbach im beschleunigten Verfahren erheben wir Widerspruch, den wir wie folgt begründen.

Durch das Vorhaben sind erhebliche Auswirkungen auf Boden und Grundwasser zu erwarten . Bekanntlich ist das Gelände stark von Grundwasser durchströmt und der Grundwasserspiegel liegt sehr hoch. Es ist zu erwarten , dass das nicht mehr sanierungsfähige Grundwasser in die Nachbarschaft verfrachtet wird und somit auch auf unser Grundstück im Rotwandweg 3, 84034 Landshut.

Außerdem bedingt die vorgesehene Nachverdichtung einen erheblichen Bevölkerungszuwachs und damit verbunden, einen erheblichen Zuwachs an Verkehr das bisherige Strassennetz in der Umgebung ist nicht in der Lage, diesen Verkehr schadlos aufzunehmen. Stark beeinträchtigt wird auch die Schulwegsicherheit!





Aulage +

STADT LANDSHUT

Eing.: 08. Aug. 2019

STADT LANDSHUT  
- Baureferat -

Baureferat - Amt für Stadtentwicklung  
und Stadtplanung

Eing.: 08. Aug. 2019

61

m. T. um Zuschnurung an  
Eindeden

Landshut, 31.07.2019

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir – das sind die unterzeichnenden

und fühlen uns seit dem

Erscheinen der Zeitungsartikel vor etwa einem Monat zu gleichen Teilen desinformiert und  
übergangen. Gerne nehmen wir folglich als Anwohner des Geländes der BMI die Gelegenheit war,  
unsere Bedenken und Fragen vorzubringen:

#### Hochwasser, Grundwasser und PCB

- Durch den Bau einer oder mehrerer Tiefgaragen würde sich durch die Verdrängung des Grundwassers die Hochwassersituation signifikant verschärfen. Schon jetzt hatten wir im Januar 2019 klares Grundwasser etwa 15 Zentimeter tief in unserem Keller. Kann zweifelsfrei ausgeschlossen werden, dass die Nachverdichtung weitere negative Auswirkungen haben wird?
- Die Altlastensanierung des Bodens auf dem Gelände der BMI mag laut Bericht abgeschlossen sein. Welche Auswirkungen verbleiben aber bezüglich des Grundwassers? Kann die Stadt Landshut versichern, dass kein PCB in das Grundwasser unter unserem Grundstück geraten wird bzw. geraten ist? Sind gesundheitliche Konsequenzen für uns als Familie zweifelsfrei auszuschließen, wenn wir z.B. in unserem Garten Obststräucher pflanzen und diese gegebenenfalls mittels einer Schwengelpumpe bewässern? Wer wäre im Krankheits- oder anderem Schadensfall hierzu in Regress zu nehmen? Die Stadt Landshut, die BMI oder eine dritte Partei wie zum Beispiel ein Gutachter?
- Wir bitten diesbezüglich ebenfalls um Aufklärung, was die vielfach zitierten "Stufen 1 und 2" aussagen. Wie viele derartige Stufen gibt es? Wer hat diese Stufen festgelegt? Sind entsprechende Grenzwerte medizinisch begründet und klinisch, wissenschaftlich getestet oder von der Politik aufs Geratewohl taxiert worden?

#### Verkehrssituation und Infrastruktur

- Kann die Stadt gewährleisten, dass durch die Nachverdichtung die Verkehrsdichte – insbesondere im Rotwandweg und Kreuzeckweg – im akzeptablen Rahmen bleibt?


- In diesem Zusammenhang bleibt ebenfalls die Frage offen, ob die Parkplatzsituation in unserem Viertel unberührt bleiben wird. Zwar werden Tiefgaragen im Bebauungsplan bereitgestellt, die über 180 Parteien werden aber sicherlich ab und an Besuch bekommen. Sind ggf. Zweitautos der Anwohner mit in Betracht gezogen worden?
- Welche Auswirkungen auf die Luftqualität (CO<sub>2</sub>, Feinstaub etc.) sind in Falle einer derart massiven Nachverdichtung zu erwarten?
- Im Plan der Nachverdichtung werden zwei der drei Tiefgaragenausfahrten auf den Rotwandweg/ Kreuzeckweg hinausführen. Dies ist aber der Schulweg einer Vielzahl von Kindern. Wer wird für die Sicherheit der Schülerinnen und Schüler sorgen, insbesondere wenn Autofahrer mit Schwung aus der Tiefgaragenausfahrt geschossen kommen? Kann die Stadt Landshut lückenlos Schülerlotsen bereitstellen, und zwar nicht nur morgens, sondern auch nach der Schule, auch im Fall von „Hitzefrei“?
- Auf welche Weise wird die Stadt Landshut bzw. der Freistaat Bayern gewährleisten, dass alle Kinder einen Kindergarten- bzw. Schulplatz erhalten? Kann die Carl-Orff-Schule als Sprengelschule den Zuzug auch im Falle der Nachverdichtung auffangen?
- Was wird bezüglich der Fußgänger und Radfahrer allgemein seitens der Stadt Landshut unternommen werden? Sind Fußgängerwege und Radwege im Nachverdichtungsplan vorgesehen?
- Ist die Kanalisation für einen derartigen Anstieg von Verbrauchern ausgelegt?

#### Beeinträchtigung des Stadtbildes,

- Für den Schutz des Stadtbildes wurde in der Vergangenheit in Ausnahmefällen vieles unternommen. Beispiel hierfür ist das Gebäude des ehemaligen K&L in der Altstadt, das sich für Landshuter Verhältnisse unerwartet geschmackvoll in das überwiegend gotische Erscheinungsbild der Altstadt einfügt. Entsprechend unharmonisch nimmt sich hingegen bereits das Mehrparteienhaus Dammkarweg 10 aus. Umso unverständlicher wäre in diesem Zusammenhang der Bau einiger Mehrparteienhäuser in einer überwiegend von Reihenhäusern geprägten Wohnsiedlung.
- In dem Nachverdichtungsplan ist ein deutlich verminderter Baumbestand vorgesehen. Bäume haben aber nicht nur einen großen ästhetischen Wert. Sie dienen auch dem Lärmschutz und der Reinerhaltung der Luft.

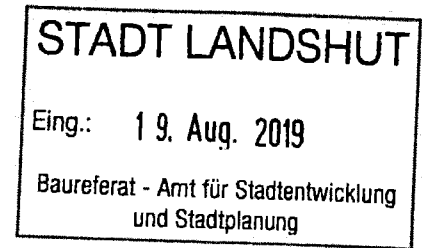
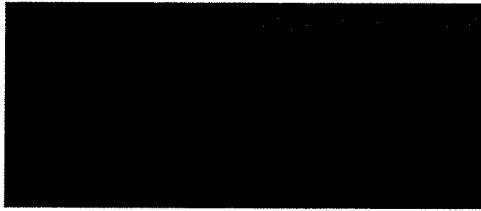
#### Wertminderung des Eigentums

- Kann ausgeschlossen werden, dass durch oben genannte Gründe unsere Immobilie an Wert verliert?
- Hätten Käufer einer Immobilie im Umfeld der BMI nicht vor Vertragsabschluss über die PCB-Verseuchung des Bodens informiert werden müssen? Wenn ja, wer ist hierfür in Verantwortung zu nehmen? Haben wir als Käufer Anspruch auf Schadensersatz bzw. auf Ersatz des Wertminderungsbetrags?

- 
- Sollte das bisherige Verwaltungsgebäude der BMI abgerissen und durch ein mehrstöckiges Gebäude ersetzt werden, würde unser Garten weniger Sonne abbekommen. Sind in dem Bebauungs- bzw. Nachverdichtungsplan folglich Vorkehrungen getroffen worden, um die Lebens- und Wohnqualität der betroffenen Anwohner zu gewährleisten?

Wir bitten um Beantwortung der oben gestellten Fragen und verbleiben,





An das Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung  
Luitpoldstr. 29  
84034 Landshut

Landshut, den 19.08.2019

**Einspruch gegen die / Stellungnahme zur  
Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02-34 mit Deckblatt 1  
„Zwischen Klötzlmüllerstraße und Klötzlmühlbach“ vom 28.06.2019**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit lege ich Einspruch gegen die Änderungen des im Betreff genannten Bebauungsplanes ein, weil ich als Anwohner durch die Neuplanung in meinen persönlichen Rechten unzumutbar beeinträchtigt werde. Ich fordere Sie auf zu folgenden Punkten detailliert, hinterlegt mit Gutachten, Stellung zu beziehen und diese Punkte entsprechend in eine Überarbeitung der Bebauungsplanung einfließen zu lassen.

Mein Einspruch begründet sich wie folgt:

1. Die Zahl der Wohneinheiten wurde gegenüber dem ursprünglichen Plan vervierfacht. Damit vervielfacht sich auch die Zahl der an- und abfahrenden Autos. Die bisherige verkehrliche Erschließung in der Umgebung des Plangebiets kann den zu erwartenden zusätzlichen Verkehr nicht aufnehmen. Insbesondere die Situierung der beiden Tiefgaragenausfahrten am Kreuzeckweg ist grob rücksichtslos und führt zu einem erheblichen Zuwachs an Verkehr und somit zu grober Überlastung des Kreuzeckwegs. Dadurch kommt es zu erhöhten Luftschadstoff- und Lärmemissionen. Ich gehe davon aus, dass der Geräuschspitzenpegel von 60 dB-A deutlich überschritten wird. Dies führt zu einer unzumutbaren nächtlichen Lärmbelästigung. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und Verkehrssicherheit werden nicht gewahrt. Daher fordere ich ein verkehrsinfrastrukturelles Gutachten um zu überprüfen, ob die umgebenden Straßen der zusätzlichen Belastung überhaupt gewachsen sind. Explizit soll darin die Eignung des Kreuzeckwegs als Hauptzufahrtsstraße zum neuen Wohngebiet validiert werden. Ferner fordere ich vorab ein schalltechnisches Gutachten und ein Gutachten bezüglich der Luftschadstoffe, welche die Auswirkungen der geänderten Planung, insbesondere im Bereich des Kreuzeckwegs, untersuchen.
2. Ich zweifle an, dass die vorgesehenen Bewohner-Parkplätze (225 Tiefgarage + 47 oberirdisch) bei 186 Wohneinheiten ausreichend sind und befürchte eine deutliche Verschlechterung der

Parksituation für die Anwohner. Wie ist sichergestellt, dass die 272 Parkplätze auch wirklich zum Abstellen der Fahrzeuge genutzt werden? Häufig nutzen Bewohner Stellplätze für andere Anwendungen (Roller, Fahrräder etc.) und die Autos parken dann wieder im Viertel. Von wie vielen PKW, die täglich zu Besuch kommen, gehen Sie aus und auf welcher Basis wurde dies ermittelt? Wo ist geplant dass diese Fahrzeuge parken? 11 Stellplätze sind dafür sicher nicht ausreichend. Stellen Sie ausführlich dar, wo die Bewohner des neuen Viertels parken sollen, wenn die Tiefgaragen bei einem Grundhochwasser oder einer Überschwemmung volllaufen sollten.

3. Der zunehmende Verkehr, durch die beiden Tiefgaragenausfahrten, im unterdimensionierten Kreuzeckweg, der keinen Bürgersteig hat, gefährdet die Sicherheit / das Leben meiner Kinder auf Ihrem Schulweg. Das Schutzgut Mensch wird also erneut gefährdet. Ich fordere daher eine Verlegung der Tiefgaragenausfahrten an die Klötzlmüllerstraße, die dafür ausreichend dimensioniert ist. Des Weiteren fordere ich vor Genehmigung des Bebauungsplans ein Gutachten zu seinen Auswirkungen auf die Schulwegsicherheit des Kreuzeckwegs.
4. Die vorgesehene Grundflächen- und Geschossflächenzahl auf dem BMI-Gelände sind meines Erachtens zu hoch, die Bebauung ist insgesamt zu dicht. Die extreme Verdichtung zwischen den Häusern überträgt sich auf mein anliegendes Grundstück und gefährdet meine Gesundheit durch zu geringe Durchlüftung, Hitzestau im Sommer, steigende Luftschadstoffe und erhöhte Lärmemissionen. Auf Grund der oben genannten Punkte fordere ich ein schalltechnisches Gutachten und ein Gutachten bezüglich der Luftschadstoffe, welche die Auswirkungen des gesamten neuen Quartiers auf die bestehenden Anwohner untersucht.
5. Hiermit zeige ich an, dass ich in meinem Haus, welches keine weiße Wanne besitzt, in den vergangenen Jahren mehrfach mit erheblichem Grundhochwasser im Keller zu kämpfen hatte. Durch die geplanten Tiefgaragen kommt es zu einem Eingriff in den Grundwasserkörper. Ich befürchte starke Auswirkungen auf Strömungsstärke und -verlauf. Unter Umständen habe ich dann verstärkt Wasser im Keller. Durch die Wirkung des Grundhochwassers auf das Mauerwerk des Kellers einerseits und die Möglichkeit von Setzungen und Unterspülungen andererseits, befürchte ich eine mögliche, verstärkte Schädigung der Bausubstanz meines Hauses. Daher fordere ich ein hydrogeologisches Gutachten mit Grundwassermodell und ein aktuelles unabhängiges Bodengutachten, um die genannten Gefahren abschätzen zu können. Außerdem fordere ich vor konkreten Baumaßnahmen ein Beweissicherungsgutachten meines Hauses (Risse im Haus/Keller, Nässe/Feuchtigkeit Keller, etc.) auf Kosten des Bauherrn. Dies ist insbesondere im Falle einer Besspundwandung der Baugrube, im Zuge von Baumaßnahmen an meiner unmittelbaren Grundstücksgrenze zur BMI, eine unabdingbare Notwendigkeit. Ferner fordere ich vor Baubeginn Garantien des Bauherrn für etwaig entstehende Schäden aufzukommen. Falls noch nicht vorhanden, fordere ich neue dauerhafte Grundwassermessstellen direkt auf dem Gelände der BMI zu errichten, damit der Stand und Verlauf des Grundwassers vor, während und nach der Bebauung exakt und beweiskräftig erfasst werden kann. Nur so haben Anwohner, Bauträger und Stadt Rechtssicherheit bei später auftretenden Schäden.

6. Bei der Neuplanung ist eine extreme Versiegelung auf dem Gelände vorgesehen. Im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse stellt dies eine große Gefahr für die umliegenden Anwohner dar. Wegen der PCB-Altlasten darf das Niederschlagswasser nicht versickern, sondern muss im Regelfall der Kanalisation zugeführt werden. Verschärfend kommt dazu, dass das zu bebauende Gelände beim geänderten Plan gegenüber den anliegenden Anwohnergrundstücken eine große Geländeerhöhung aufweist. Im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse besteht die Gefahr, dass die Versickerungsfähigkeit des Geländes nicht ausreicht, die Kanalisation überlastet ist, und das Niederschlagswasser vom erhöhten BMI-Gelände auf die anliegenden Grundstücke abgedrängt wird. Bereits in der Vergangenheit kam es dadurch zu Rückstauungen und Wassereinbrüchen in den Kellern. Durch die Neubebauung ist diesbezüglich mit einer weiteren Verschlechterung zu rechnen. Dies führt zu einem enormen Grundhochwasser- und Überschwemmungsrisiko für mein Grundstück. Daher fordere ich ein Gutachten, welches untersucht, ob die Kapazität der umliegenden Kanalisation im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse ausreichend dimensioniert ist. Ferner fordere ich ein Gutachten, um zu untersuchen, ob die Überdeckung der nicht bebauten Tiefgaragenbereiche, die Überdeckung auf den begrünten Flachdächern, die privaten versickerungsfähigen Hofflächen und die „vertikale Stapelung“ ausreichen, um im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse eine spürbare hydraulische Entlastung der Kanalisation zu gewährleisten.
7. Das Planungsgebiet ist flächenhaft mit PCB belastet. Im Grundwasser liegen die PCB-Belastungen noch im Bereich des Stufe-2-Wertes. Wie bei den Punkten 5. und 6. ausführlich dargestellt, gibt es durch die geänderte Planung erhebliche Grundwasserrisiken für die Anwohner. Es ist ohne weiteres zu erwarten, dass durch die Änderungen im Bebauungsplan neue Grundwasserhöhen und -strömungen auftreten und in der Folge mit PCB kontaminiertes Grundwasser auf die benachbarten Grundstücke, darunter auch mein Grundstück, verfrachtet wird. Es ist auch denkbar, dass sich eine PCB-Belastung unseres Brunnenwassers einstellt, dieses wird dann gesundheitsgefährdend und ist nicht mehr benutzbar. Eine mögliche Verfrachtung des PCBs gefährdet die Gesundheit meiner Familie und bedroht das Schutzgut Mensch. Sie vermindert außerdem den Wiederverkaufswert meines Hauses.

Ich fordere daher:

- a) Die ursprünglichen Sanierungsmaßnahmen vor einer Bebauung abzuschließen. Alle Sanierungsmöglichkeiten sind auszuschöpfen. Plädieren die sanierenden Firmen auf Unverhältnismäßigkeit, haben sie dies durch ein unabhängiges Gutachten zu belegen.
- b) Die sanierenden Firmen haben gutachterlich nachzuweisen, dass unter der Sauberkeitsschicht keine weiteren signifikant grundwassergefährdenden Altlasten mehr vorliegen, also alle wesentlichen Gefahrenquellen vollkommen zweifelsfrei gefunden und entsorgt wurden.
- c) Das Bodengutachten der ERM GmbH muss vom Umweltreferat erst abschließend bewertet werden. Das Umweltreferat muss ein eigenes, unabhängiges Bodengutachten erstellen lassen.
- d) Das Wasserwirtschaftsamt hat ein hydrogeologisches Gutachten zu veranlassen, welches insbesondere auch die Ausbreitung und Verfrachtung des PCB belasteten Grundwassers

untersucht.

- e) Vor der Bebauung hat das ausführende Unternehmen durch ein baustoffliches Gutachten zu belegen, dass die für die Tiefgarage verwendeten Baustoffe keine negativen physikalisch-chemischen Auswirkungen auf die Mobilisation des PCBs aus dem Boden haben.
  - f) Im Zuge der Neubebauung ist sicherzustellen, dass es zu keinem Eingriff ins Grundwasser kommt.
  - g) Bis zur vollständigen Sanierung hat das BMI-Gelände im Altlastenkataster zu verbleiben.
  - h) Den Mitgliedern des Bausenats und den Anwohnern sind das Bodengutachten und das hydrogeologische Gutachten im Original und in gekürzter, verständlicher Zusammenfassung zugänglich zu machen.
  - i) Ich beantrage den Zeitraum für die Bürgerbeteiligung während der 1. Auslage bis zur Veröffentlichung der in h) genannten Gutachten zu verlängern. Alternativ ist erneut Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben, wenn die Gutachten vorliegen. Ich kann mich erst abschließend äußern, nachdem diese entscheidenden Gutachten vorliegen.
  - j) Die Böden und Grundwasser der Anwohner sind vor Baubeginn und nach Bauabschluss zur Beweissicherung, auf Kosten der Stadt bzw. des Bauwerbers oder des Bauherrn, zu beproben und auf etwaige, relevante Schadstoffe zu prüfen, damit Rechtsicherheit für Stadt, Bauwerber, Bauherr und Anwohner besteht.
  - k) Es soll ein unabhängiges Gutachten erstellt werden, das untersucht, ob der geänderte Plan das PCB- Grundwasserproblem besser löst als der alte Plan.
  - l) Wegen der großen potentiellen Gefährdung der zukünftigen Bewohner und Anwohner des BMI Geländes, sollte der Bausenat die Stellungnahmen von Umweltreferat und Wasserwirtschaftsamt nicht politisch überstimmen. In diesem Planverfahren muss allein nach wissenschaftlicher Faktenlage entschieden werden. Jegliches auch noch so kleine Restrisiko ist auszuschließen.
8. Ich zweifle die Rechtmäßigkeit des beschleunigten Verfahrens nach §13a BauGB an, da die beiden unabdingbaren Gutachten (abschließendes Bodengutachten, hydrogeologisches Gutachten mit Wassermmodell insbesondere zur PCB-Verfrachtung) nicht vorliegen. Im vorliegenden Fall ist jedoch eine besonders gründliche Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB indiziert. Dies wegen §1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB. Es sind nämlich erhebliche Auswirkungen auf Grundwasser und Boden zu erwarten.

9. Es sollen zwölf, gleichhohe, viergeschossige Fremdkörper in extrem nachverdichteter Form, in Kasernenbauweise, direkt vor meiner Nase errichtet werden. Die Aufschüttung/Erhöhung des Geländes im Bereich von 1-1,5m ist eine optische Zumutung für die direkten Anwohner in der ersten Reihe. Durch diese grobe Verletzung der allgemeinen Grundlagen des guten Städtebaus sinkt die Lebensqualität auf meinem Grundstück und im neuen Viertel deutlich. Das Schutzgut Landschaftsbild wird gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan deutlich schlechter gestellt. In Kombination mit den Risiken bezüglich einer Zunahme der Grundhochwasserproblematik und damit einhergehend einem Verfrachtungsrisiko der PCB-Altlasten auf mein Grundstück befürchte ich einen deutlichen Verlust beim Wiederverkaufswert meiner Immobilie. Daher fordere ich vor Genehmigung des geänderten Bebauungsplans ein Gutachten über den zu erwartenden Wertverlust meiner Immobilie in der Folge der Neuplanung zu erstellen. Hiermit fordere ich Garantien die möglichen Wertminderungen meiner Immobilie, verursacht durch den geänderten Bebauungsplan, auszugleichen. Stellen Sie dar, ob in diesem Zusammenhang entsprechende Rückstellungen gebildet werden.
10. Ich bezweifle, dass beim geänderten Plan im Sinne aller relevanter Beteiligter entschieden wurde. Bitte legen Sie ausführlich dar, inwieweit beim geänderten Bebauungsplan jetzt schon die Interessen der Anwohner berücksichtigt wurden!
11. Bitte legen Sie ausführlich dar, auf welcher Basis im Bausenat seriös über diesen Bebauungsplan entschieden werden konnte, obwohl die wesentlichen Gutachten nicht vorlagen!
12. In der Begründung zum neuen Plan wird im Absatz 4.1 folgendes ausgeführt „Es werden in starkem Maße Eigentums- und Mietwohnungen benötigt, während die Nachfrage nach Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern eher stagniert oder sogar rückläufig ist. Als Folge dessen wird im vorliegenden Deckblatt nunmehr ausschließlich Geschosßwohnungsbau vorgesehen.“. Bitte belegen Sie dies anhand von Zahlen! Landshut ist die am zweitstärksten wachsende Stadt Deutschlands. Landshut West ist das begehrteste Wohnviertel innerhalb Landshuts. Meines Erachtens werden aktuell in Landshut West Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser nach wie vor stark nachgefragt.
13. Zuzugsplanung: Wie hoch ist das geplante jährliche Wachstum der Einwohnerzahlen in Landshut, dem ja mit verdichteter Bebauungsplanung Rechnung getragen werden soll? Welcher Anteil dieser steigenden Zahlen an Einwohnern ist dem Zuzug geschuldet? Inwieweit ist die Schaffung von Wohnraum für Zuziehende Aufgabe von Landshut und wie werden hier die Interessen der Landshuter Bürger vertreten?
14. Wie gliedert sich der geänderte Bebauungsplan in eine bürgerfreundliche städtische Gesamtplanung des Viertels ein? Bitte stellen Sie das Gesamtkonzept für das Klötzlmüllerviertel, inkl. Sicherstellung von ausreichend Freiraumgestaltung, Begegnungsstätten und der biologischen Erhaltung des Klötzlmühlbachs ausführlich dar!



15. Bitte legen Sie die konkreten Pläne und Gutachten vor, mit denen sich die umliegenden Krippen, Kindergärten und Schulen auf diese Mehrbelastung vorbereiten!
16. Der aus dem Vorgängerplan in alter Größe übernommene Kinderspielplatz ist aufgrund der Verdreifachung der Einwohnerzahl im neuen Plan zu klein und liegt unter den gesetzlichen Vorgaben!
17. Im Zuge des Klimawandels werden sich die Temperaturen und Starkregenereignisse in den nächsten Jahrzehnten sicher erhöhen. Stellen Sie bitte ausführlich dar, inwieweit diese Entwicklungen in der extrem verdichteten und versiegelten Neuplanung berücksichtigt wurden, in dem Grünflächen und große Bäume kaum vorkommen.

# Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB entsprechend § 13a Abs. 3 Satz 2 BauGB

## Öffentliche Beteiligung

<b>1. Gemeinde Stadt Landshut</b>	
<input type="checkbox"/> Flächennutzungsplan	<input type="checkbox"/> Landschaftsplan
Bebauungsplan-Nr.: <b>BP 02-34 db 1</b>	
für das Gebiet: <b>„Zwischen Klötzlmüllerstraße und Klötzlmühlbach“</b>	
<input checked="" type="checkbox"/> mit Grünordnungsplan	
dient der Deckung dringenden Wohnbedarfs:	
<input type="checkbox"/> Satzung über den Vorhaben- und Erschliessungsplan	
<input type="checkbox"/> sonstige Satzung	
Frist für die Stellungnahme <b>Freitag, 23. August 2019</b>	

**Absender:**

**ID:**

**Name:**

**Anschrift:**

**Telefon:**

**E-Mail:**

**Einreichungsdatum:**

☐ Final

### **Stellungnahme:**

Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren, da wir bereits seit einigen Jahren sehr nahe an dem nun zu bebauenden Grundstück wohnen und unser Zuhause im bisher ruhigen Wohnviertel sehr schätzen, verfolgen wir die aktuellen Bauleitpläne mit großer Skepsis. Dabei stört uns insbesondere: - die hohe Anzahl der nun geplanten Wohneinheiten - die Versiegelung der Bodenfläche - die zu vermutende Verschlechterung der Grundwassersituation - das zu erwartende erhöhte Verkehrsaufkommen - die daraus folgende große Gefahr für die vielen Kinder, welche den Kreuzeckweg als Schulweg nutzen. Abgesehen von rein wirtschaftlichen Gründen seitens der BMI ist für uns die aktuelle Verdichtung der Bebauung nicht nachvollziehbar (gegenüber des Bebauungsplanes von 2014). Völlig unlogisch erscheint mir, dass die Zufahrt zu den geplanten Tiefgaragen über den Kreuzeckweg anstatt der deutlich geeigneteren - weil viel größeren - Klötzlmüllerstraße erfolgen soll. Ich bitte Sie, meine Belange zu berücksichtigen. Mit freundlichen Grüßen

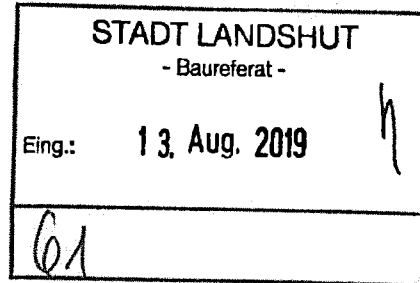
**Anlage:**



Amt für Stadtentwicklung & Stadtplanung

Luitpoldstr. 29

84034 Landshut



Landshut, 8. August 2019

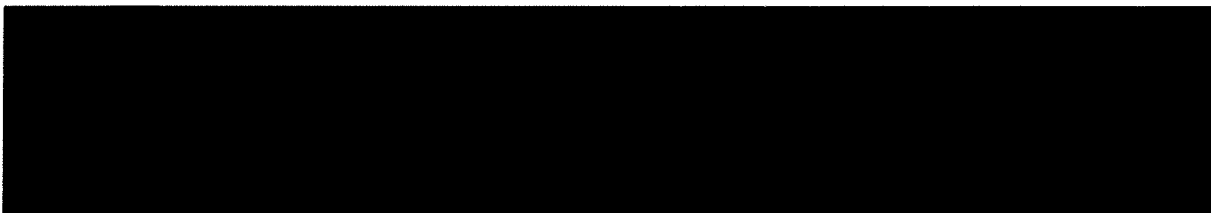
**Einspruch gegen die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02-34 „Zwischen Klötzlmüllerstraße und Klötzlmühlbach“ vom 28. 06. 2019**


Sehr geehrte Damen und Herren,

wir wohnen seit [redacted] sehr nahe bei der BMI, ohne Probleme mit Grundwasser, auch bei Hochwasserphasen und wissen die bisherige Ruhe und Nähe zur Natur in unserem Wohnviertel sehr zu schätzen. Mit großer Sorge und Skepsis schauen wir auf die Entwicklung der aktuellen Bauleitpläne und auf das zu bebauende Gebiet.

Völlig fehlkalkuliert und nicht akzeptabel erscheint uns besonders:

- Die plötzliche extrem hohe Anzahl der geplanten Wohneinheiten, die in keiner Relation zu einer stimmigen Gestaltung des Viertels beiträgt
- Die Versiegelung der Bodenfläche
- Die daraus zu vermutende Verschlechterung der Grundwassersituation, sowie ein Grundwasseranstieg
- Das zu erwartende erhöhte Verkehrsaufkommen mit unsicherer Straßenverlaufsplanung
- Die daraus folgende große Gefahr für alle Kinder und Jugendliche des Viertels, Senioren, Radfahrer & Fußgänger, welche den Kreuzeckweg als Schulweg und/oder als verkehrsberuhigte Ausweichmöglichkeit zur Klötzlmüllerstraße nutzen





---

Völlig unlogisch erscheint uns, die Aus-/Zufahrten zu den geplanten Tiefgaragen über den Kreuzeckweg anstatt über die deutlich geeignetere, besser einsehbare, breitere Klötzlmüllerstraße erfolgen zu lassen.

Außerdem halten wir die Parksituation für den neuen Bebauungsplan für fragwürdig, da bei 186 geplanten Wohneinheiten mit ca. 2 Fahrzeuge pro Wohneinheit zu rechnen ist. 225 Tiefgaragenstellplätze + ca. 50 Außenstellplätze werden den Bedarf wohl kaum decken, abgesehen davon, dass die Anwohner sicherlich auch Besucher erwarten werden. Somit ist das Verkehrschaos vorprogrammiert! Im Weiteren ist von einer zusätzlichen Feinstaubbelastung und massiver Erhöhung des Verkehrsaufkommens auszugehen. Gibt es dafür bereits entsprechende Gutachten?

Äußerst fragwürdig ist, dass ein Bebauungsplan mit solch drastischen Änderungen in einer einzigen Stadtratssitzung mit nur zwei Gegenstimmen einfach mal schnell „durchgewunken“ wird, obwohl bestehende Baupläne normalerweise über Jahre Bestand haben. Inwiefern sollte das auf uns Bürger noch seriös wirken?

Wieso kippt die Stadt Landshut mit allen dazu notwendigen Instanzen und Entscheidern einen bestehenden, für das Viertel gut passenden Bebauungsplan zugunsten eines Plans, für den es weder aktuelles Bodengutachten noch ein hydrogeologisches Gutachten gibt?

Wieso kommen wieder nur preistreibende Investoren zum Zuge, die ausschließlich Eigentumswohnungen für Topverdiener und Spekulanten mit dem dadurch verbundenen Zuzug aus München und Umgebung bauen?


Für uns sieht es wieder einmal nach Stadtentwicklung für Besserverdienende aus!!!

Das Argument, der alte Bauplan müsste geändert werden, da wegen der Grundwasserbelastung keine Brunnen gebaut werden dürfen, ist hanebüchen, wobei es ja schon im Plan selbst untersagt war.

Einheimische mit mittlerem Einkommen haben anscheinend in dieser Stadt keine Chance mehr auf ein Eigenheim. Da wird lieber in Kauf genommen, dass durch Zuzug von Bestverdienern ein sozialer Brennpunkt entsteht.

Wie stellt sich die Stadt Landshut bei einer so extrem verdichtenden Bebauung den Erhalt des Naturschutzgebietes am Klötzlmühlbach vor?

---



1

---

Wer bezahlt uns als Anwohner Sanierungsarbeiten, Schäden an unseren Häusern und den Wertverlust unserer Immobilie, wenn aufgrund der starken Verdichtung beim nächsten Hochwasser Grundwasser, gegebenenfalls sogar PCB belastetes Wasser in unseren Kellern steht?

Abgesehen von den rein wirtschaftlichen Gründen seitens der BMI ist für uns die aktuelle Verdichtung der Bebauung nicht nachvollziehbar und nicht akzeptabel gegenüber dem Bebauungsplan von 2014.

Wir bitten Sie um Stellungnahme und unsere Belange & Sorgen bei der Gestaltung des BMI Geländes zu berücksichtigen.

---

**Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB  
entsprechend § 13a Abs. 3 Satz 2 BauGB**

**Öffentliche Beteiligung**

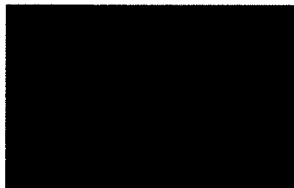
<b>1. Gemeinde Stadt Landshut</b>	
<input type="checkbox"/> Flächennutzungsplan	<input type="checkbox"/> Landschaftsplan
Bebauungsplan-Nr.: <b>BP 02-34 db 1</b> für das Gebiet: <b>„Zwischen Klötzlmüllerstraße und Klötzlmühlbach“</b> <input checked="" type="checkbox"/> mit Grünordnungsplan dient der Deckung dringenden Wohnbedarfs:	
<input type="checkbox"/> Satzung über den Vorhaben- und Erschliessungsplan	
<input type="checkbox"/> sonstige Satzung	
Frist für die Stellungnahme <b>Freitag, 23. August 2019</b>	

**Absender:**

ID:

Name:

Anschrift:



Telefon:

E-Mail:

Einreichungsdatum:



☐ Final

**Stellungnahme:**

- Belastung des Grundwassers: die wohl notwendige Versiegelung des neuen Wohngebiets bedeutet für die umliegenden Grundstücke eine jahrelange nicht zulässige Belastung. Wieso wurden wir nie informiert und welche Folgen haben wir durch die Verdrängung durch den Tiefgaragenbau zu erwarten? - Wieso darf in einer Wohngegend mit vornehmlich Ein- bis Zweifamilienbauweise einfach so groß gebaut werden und eine Reduzierung der Wohnqualität des Viertels in Kauf genommen werden? - Wie wird die Parksituation bewältigt werden ausgehend von mindestens zwei Fahrzeugen pro Wohneinheit (siehe Bsp. Hochhaus an der Klötzlmüllerstraße, wo die Straße trotz Parkplätzen permanent zugeparkt ist)? Wo soll in der Umgegend den noch geparkt werden? - Fahrradweg: die Klötzlmüllerstraße wird der Hauptweg für Fahrradfahrer bleiben. Wie werden die Fahrradfahrer in der Zukunft dann besser geschützt? - Wieso soll ein Bewohner des Viertels auf dem Weg in die Innenstadt zunächst als Umweg auf die Westtangente zur Verkehrsentslastung fahren? - Bus: Wie wird das Busfahren attraktiver gemacht? derzeit kostet eine Tageskarte für 5 Haltestellen € 4,20 bei großzügiger Taktung

**Anlage:**



An das Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung  
Luitpoldstr. 29  
84034 Landshut

Landshut, den 14.08.2019

**Einspruch gegen die / Stellungnahme zur  
Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02-34 mit Deckblatt 1  
„Zwischen Klötzlmüllerstraße und Klötzlmühlbach“ vom 28.06.2019**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit lege ich Einspruch gegen die Änderungen des im Betreff genannten Bebauungsplanes ein, weil ich als Anwohner durch die Neuplanung in meinen persönlichen Rechten unzumutbar beeinträchtigt werde. Ich fordere Sie auf zu folgenden Punkten detailliert, hinterlegt mit Gutachten, Stellung zu beziehen und diese Punkte entsprechend in eine Überarbeitung der Bebauungsplanung einfließen zu lassen.

Mein Einspruch begründet sich wie folgt:

1. Die Zahl der Wohneinheiten wurde gegenüber dem ursprünglichen Plan vervierfacht. Damit vervielfacht sich auch die Zahl der an- und abfahrenden Autos. Die bisherige verkehrliche Erschließung in der Umgebung des Plangebiets kann den zu erwartenden zusätzlichen Verkehr nicht aufnehmen. Insbesondere die Situierung der beiden Tiefgaragenausfahrten am Kreuzeckweg ist grob rücksichtslos und führt zu einem erheblichen Zuwachs an Verkehr und somit zu grober Überlastung des Kreuzeckwegs. Dadurch kommt es zu erhöhten Luftschadstoff- und Lärmemissionen. Ich gehe davon aus, dass der Geräuschspitzenpegel von 60 dB-A deutlich überschritten wird. Dies führt zu einer unzumutbaren nächtlichen Lärmbelästigung. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und Verkehrssicherheit werden nicht gewahrt. Daher fordere ich ein verkehrsinfrastrukturelles Gutachten um zu überprüfen, ob die umgebenden Straßen der zusätzlichen Belastung überhaupt gewachsen sind. Explizit soll darin die Eignung des Kreuzeckwegs als Hauptzufahrtsstraße zum neuen Wohngebiet validiert werden. Ferner fordere ich vorab ein schalltechnisches Gutachten und ein Gutachten bezüglich der Luftschadstoffe, welche die Auswirkungen der geänderten Planung, insbesondere im Bereich des Kreuzeckwegs, untersuchen.
2. Ich zweifle an, dass die vorgesehenen Bewohner-Parkplätze (225 Tiefgarage + 47 oberirdisch) bei 186 Wohneinheiten ausreichend sind und befürchte eine deutliche Verschlechterung der Parksituation für die Anwohner. Wie ist sichergestellt, dass die 272 Parkplätze auch wirklich

zum Abstellen der Fahrzeuge genutzt werden? Häufig nutzen Bewohner Stellplätze für andere Anwendungen (Roller, Fahrräder etc.) und die Autos parken dann wieder im Viertel. Von wie vielen PKW, die täglich zu Besuch kommen, gehen Sie aus und auf welcher Basis wurde dies ermittelt? Wo ist geplant dass diese Fahrzeuge parken? 11 Stellplätze sind dafür sicher nicht ausreichend. Stellen Sie ausführlich dar, wo die Bewohner des neuen Viertels parken sollen, wenn die Tiefgaragen bei einem Grundhochwasser oder einer Überschwemmung volllaufen sollten.

3. Der zunehmende Verkehr, durch die beiden Tiefgaragenausfahrten, im unterdimensionierten Kreuzeckweg, der keinen Bürgersteig hat, gefährdet die Sicherheit der Kinder auf Ihrem Schulweg. Das Schutzgut Mensch wird also erneut gefährdet. Ich fordere daher eine Verlegung der Tiefgaragenausfahrten an die Klötzlmüllerstraße, die dafür ausreichend dimensioniert ist. Des Weiteren fordere ich vor Genehmigung des Bebauungsplans ein Gutachten zu seinen Auswirkungen auf die Schulwegsicherheit des Kreuzeckwegs.
4. Die vorgesehene Grundflächen- und Geschoßflächenzahl auf dem BMI-Gelände sind meines Erachtens zu hoch, die Bebauung ist insgesamt zu dicht. Die extreme Verdichtung zwischen den Häusern überträgt sich auf mein anliegendes Grundstück und gefährdet meine Gesundheit durch zu geringe Durchlüftung, Hitzestau im Sommer, steigende Luftschadstoffe und erhöhte Lärmemissionen. Auf Grund der oben genannten Punkte fordere ich ein schalltechnisches Gutachten und ein Gutachten bezüglich der Luftschadstoffe, welche die Auswirkungen des gesamten neuen Quartiers auf die bestehenden Anwohner untersucht.
5. Durch die geplanten Tiefgaragen kommt es zu einem Eingriff in den Grundwasserkörper. Ich befürchte starke Auswirkungen auf Strömungsstärke und -verlauf. Unter Umständen habe ich dann verstärkt Wasser im Keller. Durch die Wirkung des Grundhochwassers auf das Mauerwerk des Kellers einerseits und die Möglichkeit von Setzungen und Unterspülungen andererseits, befürchte ich eine mögliche, verstärkte Schädigung der Bausubstanz meines Hauses. Daher fordere ich ein hydrogeologisches Gutachten mit Grundwassermodell und ein aktuelles unabhängiges Bodengutachten, um die genannten Gefahren abschätzen zu können. Außerdem fordere ich vor konkreten Baumaßnahmen ein Beweissicherungsgutachten meines Hauses (Risse im Haus/Keller, Nässe/Feuchtigkeit Keller, etc.) auf Kosten des Bauherrn. Dies ist insbesondere im Falle einer Besspundwandung der Baugrube, im Zuge von Baumaßnahmen an meiner unmittelbaren Grundstücksgrenze zur BMI, eine unabdingbare Notwendigkeit. Ferner fordere ich vor Baubeginn Garantien des Bauherrn für etwaig entstehende Schäden aufzukommen. Falls noch nicht vorhanden, fordere ich neue dauerhafte Grundwassermessstellen direkt auf dem Gelände der BMI zu errichten, damit der Stand und Verlauf des Grundwassers vor, während und nach der Bebauung exakt und beweiskräftig erfasst werden kann. Nur so haben Anwohner, Bauträger und Stadt Rechtssicherheit bei später auftretenden Schäden.
6. Bei der Neuplanung ist eine extreme Versiegelung auf dem Gelände vorgesehen. Im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse stellt dies eine große Gefahr für die umliegenden Anwohner dar. Wegen der PCB-Altlasten darf das Niederschlagswasser nicht versickern, sondern muss im Regelfall der Kanalisation zugeführt werden. Verschärfend kommt dazu, dass das zu



bebauende Gelände beim geänderten Plan gegenüber den anliegenden Anwohnergrundstücken eine große Geländeerhöhung aufweist. Im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse besteht die Gefahr, dass die Versickerungsfähigkeit des Geländes nicht ausreicht, die Kanalisation überlastet ist, und das Niederschlagswasser vom erhöhten BMI-Gelände auf die anliegenden Grundstücke abgedrängt wird. Bereits in der Vergangenheit kam es dadurch zu Rückstauungen und Wassereinbrüchen in den Kellern. Durch die Neubebauung ist diesbezüglich mit einer weiteren Verschlechterung zu rechnen. Dies führt zu einem enormen Grundhochwasser- und Überschwemmungsrisiko Risiko für mein Grundstück. Daher fordere ich ein Gutachten welches untersucht, ob die Kapazität der umliegenden Kanalisation im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse ausreichend dimensioniert ist. Ferner fordere ich ein Gutachten, um zu untersuchen, ob die Überdeckung der nicht bebauten Tiefgaragenbereiche, die Überdeckung auf den begrünten Flachdächern, die privaten versickerungsfähigen Hofflächen und die „vertikale Stapelung“ ausreichen, um im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse eine spürbare hydraulische Entlastung der Kanalisation zu gewährleisten.

7. Das Planungsgebiet ist flächenhaft mit PCB belastet. Im Grundwasser liegen die PCB-Belastungen noch im Bereich des Stufe-2-Wertes. Wie bei den Punkten 5. und 6. ausführlich dargestellt, gibt es durch die geänderte Planung erhebliche Grundwasserrisiken für die Anwohner. Es ist ohne weiteres zu erwarten, dass durch die Änderungen im Bebauungsplan neue Grundwasserhöhen und -strömungen auftreten und in der Folge mit PCB kontaminiertes Grundwasser auf die benachbarten Grundstücke, darunter auch mein Grundstück, verfrachtet wird. Es ist auch denkbar, dass sich eine PCB-Belastung unseres Brunnenwassers einstellt, dieses wird dann gesundheitsgefährdend und ist nicht mehr benutzbar. Eine mögliche Verfrachtung des PCBs gefährdet die Gesundheit meiner Familie und bedroht das Schutzgut Mensch. Sie vermindert außerdem den Wiederverkaufswert meines Hauses.

Ich fordere daher:

- a) Die ursprünglichen Sanierungsmaßnahmen vor einer Bebauung abzuschließen. Alle Sanierungsmöglichkeiten sind auszuschöpfen. Plädieren die sanierenden Firmen auf Unverhältnismäßigkeit, haben sie dies durch ein unabhängiges Gutachten zu belegen.
- b) Die sanierenden Firmen haben gutachterlich nachzuweisen, dass unter der Sauberkeitsschicht keine weiteren signifikant grundwassergefährdenden Altlasten mehr vorliegen, also alle wesentlichen Gefahrenquellen vollkommen zweifelsfrei gefunden und entsorgt wurden.
- c) Das Bodengutachten der ERM GmbH muss vom Umweltreferat erst abschließend bewertet werden. Das Umweltreferat muss ein eigenes, unabhängiges Bodengutachten erstellen lassen.
- d) Das Wasserwirtschaftsamt hat ein hydrogeologisches Gutachten zu veranlassen, welches insbesondere auch die Ausbreitung und Verfrachtung des PCB belasteten Grundwassers untersucht.

- e) Vor der Bebauung hat das ausführende Unternehmen durch ein baustoffliches Gutachten zu belegen, dass die für die Tiefgarage verwendeten Baustoffe keine negativen physikalisch-chemischen Auswirkungen auf die Mobilisation des PCBs aus dem Boden haben.
  - f) Im Zuge der Neubebauung ist sicherzustellen, dass es zu keinem Eingriff ins Grundwasser kommt.
  - g) Bis zur vollständigen Sanierung hat das BMI-Gelände im Altlastenkataster zu verbleiben.
  - h) Den Mitgliedern des Bausenats und den Anwohnern sind das Bodengutachten und das hydrogeologische Gutachten im Original und in gekürzter, verständlicher Zusammenfassung zugänglich zu machen.
  - i) Ich beantrage den Zeitraum für die Bürgerbeteiligung während der 1. Auslage bis zur Veröffentlichung der in h) genannten Gutachten zu verlängern. Alternativ ist erneut Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben, wenn die Gutachten vorliegen. Ich kann mich erst abschließend äußern, nachdem diese entscheidenden Gutachten vorliegen.
  - j) Die Böden und Grundwasser der Anwohner sind vor Baubeginn und nach Bauabschluss zur Beweissicherung, auf Kosten der Stadt bzw. des Bauwerbers oder des Bauherrn, zu beproben und auf etwaige, relevante Schadstoffe zu prüfen, damit Rechtsicherheit für Stadt, Bauwerber, Bauherr und Anwohner besteht.
  - k) Es soll ein unabhängiges Gutachten erstellt werden, das untersucht, ob der geänderte Plan das PCB- Grundwasserproblem besser löst als der alte Plan.
  - l) Wegen der großen potentiellen Gefährdung der zukünftigen Bewohner und Anwohner des BMI Geländes, sollte der Bausenat die Stellungnahmen von Umweltreferat und Wasserwirtschaftsamt nicht politisch überstimmen. In diesem Planverfahren muss allein nach wissenschaftlicher Faktenlage entschieden werden. Jegliches auch noch so kleine Restrisiko ist auszuschließen.
8. Ich zweifle die Rechtmäßigkeit des beschleunigten Verfahrens nach §13a BauGB an, da die beiden unabdingbaren Gutachten (abschließendes Bodengutachten, hydrogeologisches Gutachten mit Wassermmodell insbesondere zur PCB-Verfrachtung) nicht vorliegen. Im vorliegenden Fall ist jedoch eine besonders gründliche Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB indiziert. Dies wegen §1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB. Es sind nämlich erhebliche Auswirkungen auf Grundwasser und Boden zu erwarten.
9. Es sollen zwölf, gleichhohe, viergeschossige Fremdkörper in extrem nachverdichteter Form, in Kasernenbauweise, direkt vor meiner Nase errichtet werden. Die Aufschüttung/Erhöhung des Geländes im Bereich von 1-1,5m ist eine optische Zumutung für die direkten Anwohner in der ersten Reihe. Durch diese grobe Verletzung der allgemeinen Grundlagen des guten Städtebaus sinkt die Lebensqualität auf meinem Grundstück und im neuen Viertel deutlich. Das Schutzgut Landschaftsbild wird gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan deutlich schlechter gestellt. In Kombination mit den Risiken bezüglich einer Zunahme der

Grundhochwasserproblematik und damit einhergehend einem Verfrachtungsrisiko der PCB-Altlasten auf mein Grundstück befürchte ich einen deutlichen Verlust beim Wiederverkaufswert meiner Immobilie. Daher fordere ich vor Genehmigung des geänderten Bebauungsplans ein Gutachten über den zu erwartenden Wertverlust meiner Immobilie in der Folge der Neuplanung zu erstellen. Hiermit fordere ich Garantien die möglichen Wertminderungen meiner Immobilie, verursacht durch den geänderten Bebauungsplan, auszugleichen. Stellen Sie dar, ob in diesem Zusammenhang entsprechende Rückstellungen gebildet werden.

10. Ich bezweifle, dass beim geänderten Plan im Sinne aller relevanter Beteiligter entschieden wurde. Bitte legen Sie ausführlich dar, inwieweit beim geänderten Bebauungsplan jetzt schon die Interessen der Anwohner berücksichtigt wurden!
11. Bitte legen Sie ausführlich dar, auf welcher Basis im Bausenat seriös über diesen Bebauungsplan entschieden werden konnte, obwohl die wesentlichen Gutachten nicht vorlagen!
12. In der Begründung zum neuen Plan wird im Absatz 4.1 folgendes ausgeführt „Es werden in starkem Maße Eigentums- und Mietwohnungen benötigt, während die Nachfrage nach Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern eher stagniert oder sogar rückläufig ist. Als Folge dessen wird im vorliegenden Deckblatt nunmehr ausschließlich Geschosßwohnungsbau vorgesehen.“. Bitte belegen Sie dies anhand von Zahlen! Landshut ist die am zweitstärksten wachsende Stadt Deutschlands. Landshut West ist das begehrteste Wohnviertel innerhalb Landshuts. Meines Erachtens werden aktuell in Landshut West Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser nach wie vor stark nachgefragt.
13. Zuzugsplanung: Wie hoch ist das geplante jährliche Wachstum der Einwohnerzahlen in Landshut, dem ja mit verdichteter Bebauungsplanung Rechnung getragen werden soll? Welcher Anteil dieser steigenden Zahlen an Einwohnern ist dem Zuzug geschuldet? Inwieweit ist die Schaffung von Wohnraum für Zuziehende Aufgabe von Landshut und wie werden hier die Interessen der Landshuter Bürger vertreten?
14. Wie gliedert sich der geänderte Bebauungsplan in eine bürgerfreundliche städtische Gesamtplanung des Viertels ein? Bitte stellen Sie das Gesamtkonzept für das Klötzlmüllerviertel, inkl. Sicherstellung von ausreichend Freiraumgestaltung, Begegnungsstätten und der biologischen Erhaltung des Klötzlmühlbachs ausführlich dar!
15. Bitte legen Sie die konkreten Pläne und Gutachten vor, mit denen sich die umliegenden Krippen, Kindergärten und Schulen auf diese Mehrbelastung vorbereiten!
16. Der aus dem Vorgängerplan in alter Größe übernommene Kinderspielplatz ist aufgrund der Verdreifachung der Einwohnerzahl im neuen Plan zu klein und liegt unter den gesetzlichen Vorgaben!
17. Im Zuge des Klimawandels werden sich die Temperaturen und Starkregenereignisse in den nächsten Jahrzehnten sicher erhöhen. Stellen Sie bitte ausführlich dar, inwieweit diese

Entwicklungen in der extrem verdichteten und versiegelten Neuplanung berücksichtigt wurden, in dem Grünflächen und große Bäume kaum vorkommen.

Mit freundlichen Grüßen



Anlage 12

STADT LANDSHUT

Seite 1 von 6

Eing.: 19. Aug. 2019

Baureferat - Amt für Stadtentwicklung  
und Stadtplanung

STADT LANDSHUT

- Baureferat -

Eing.: 19. Aug. 2019

61

An das Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung  
Luitpoldstr. 29  
84034 Landshut

Landshut, den 14.08.2019

**Einspruch gegen die / Stellungnahme zur  
Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02-34 mit Deckblatt 1  
„Zwischen Klötzlmüllerstraße und Klötzlmühlbach“ vom 28.06.2019**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit lege ich Einspruch gegen die Änderungen des im Betreff genannten Bebauungsplanes ein, weil ich als Anwohner durch die Neuplanung in meinen persönlichen Rechten unzumutbar beeinträchtigt werde. Ich fordere Sie auf zu folgenden Punkten detailliert, hinterlegt mit Gutachten, Stellung zu beziehen und diese Punkte entsprechend in eine Überarbeitung der Bebauungsplanung einfließen zu lassen.

Mein Einspruch begründet sich wie folgt:

1. Die Zahl der Wohneinheiten wurde gegenüber dem ursprünglichen Plan vervierfacht. Damit vervielfacht sich auch die Zahl der an- und abfahrenden Autos. Die bisherige verkehrliche Erschließung in der Umgebung des Plangebiets kann den zu erwartenden zusätzlichen Verkehr nicht aufnehmen. Insbesondere die Situierung der drei Tiefgaragenausfahrten ist grob rücksichtslos und führt zu einem erheblichen Zuwachs an Verkehr und somit zu grober Überlastung des Kreuzeckwegs und des Seitenarms der Klötzlmüllerstraße. Es kommt zu erhöhten Luftschadstoff- und Lärmemissionen. Ich gehe davon aus, dass der Geräuschspitzenpegel von 60 dB-A deutlich überschritten wird. Dies führt zu einer unzumutbaren nächtlichen Lärmbelästigung. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und Verkehrssicherheit werden nicht gewahrt. Daher fordere ich ein verkehrsinfrastrukturelles Gutachten um zu überprüfen, ob die umgebenden Straßen der zusätzlichen Belastung überhaupt gewachsen sind. Explizit soll darin die Eignung des Kreuzeckwegs als Hauptzufahrtsstraße zum neuen Wohngebiet validiert werden. Ferner fordere ich vorab ein schalltechnisches Gutachten und ein Gutachten bezüglich der Luftschadstoffe, welche die Auswirkungen der geänderten Planung untersuchen.
2. Ich zweifle an, dass die vorgesehenen Bewohner-Parkplätze (225 Tiefgarage + 47 oberirdisch) bei 186 Wohneinheiten ausreichend sind und befürchte eine deutliche Verschlechterung der

Parksituation für die Anwohner. Wie ist sichergestellt, dass die 272 Parkplätze auch wirklich zum Abstellen der Fahrzeuge genutzt werden? Häufig nutzen Bewohner Stellplätze für andere Anwendungen (Roller, Fahrräder etc.) und die Autos parken dann wieder im Viertel. Von wie vielen PKW, die täglich zu Besuch kommen, gehen Sie aus und auf welcher Basis wurde dies ermittelt? Wo ist geplant dass diese Fahrzeuge parken? 11 Stellplätze sind dafür sicher nicht ausreichend. Stellen Sie ausführlich dar, wo die Bewohner des neuen Viertels parken sollen, wenn die Tiefgaragen bei einem Grundhochwasser oder einer Überschwemmung volllaufen sollten.

3. Der zunehmende Verkehr, durch die beiden Tiefgaragenausfahrten, im unterdimensionierten Kreuzeckweg, der keinen Bürgersteig hat, gefährdet die Sicherheit der Kinder auf Ihrem Schulweg. Das Schutzgut Mensch wird also erneut gefährdet. Ich fordere daher eine Verlegung der Tiefgaragenausfahrten an die Klötzlmüllerstraße, die dafür ausreichend dimensioniert ist. Des Weiteren fordere ich vor Genehmigung des Bebauungsplans ein Gutachten zu seinen Auswirkungen auf die Schulwegsicherheit des Kreuzeckwegs.
4. Die vorgesehene Grundflächen- und Geschossflächenzahl auf dem BMI-Gelände sind meines Erachtens zu hoch, die Bebauung ist insgesamt zu dicht. Die extreme Verdichtung zwischen den Häusern überträgt sich auf mein anliegendes Grundstück und gefährdet meine Gesundheit durch zu geringe Durchlüftung, Hitzestau im Sommer, steigende Luftschadstoffe und erhöhte Lärmemissionen. Auf Grund der oben genannten Punkte fordere ich ein schalltechnisches Gutachten und ein Gutachten bezüglich der Luftschadstoffe, welche die Auswirkungen des gesamten neuen Quartiers auf die bestehenden Anwohner untersucht.
5. Durch die geplanten Tiefgaragen kommt es zu einem Eingriff in den Grundwasserkörper. Ich befürchte starke Auswirkungen auf Strömungsstärke und -verlauf. Unter Umständen habe ich dann verstärkt Wasser im Keller. Durch die Wirkung des Grundhochwassers auf das Mauerwerk des Kellers einerseits und die Möglichkeit von Setzungen und Unterspülungen andererseits, befürchte ich eine mögliche, verstärkte Schädigung der Bausubstanz meines Hauses. Daher fordere ich ein hydrogeologisches Gutachten mit Grundwassermodell und ein aktuelles unabhängiges Bodengutachten, um die genannten Gefahren abschätzen zu können. Außerdem fordere ich vor konkreten Baumaßnahmen ein Beweissicherungsgutachten meines Hauses (Risse im Haus/Keller, Nässe/Feuchtigkeit Keller, etc.) auf Kosten des Bauherrn. Dies ist insbesondere im Falle einer Besspundwandung der Baugrube, im Zuge von Baumaßnahmen an meiner unmittelbaren Grundstücksgrenze zur BMI, eine unabdingbare Notwendigkeit. Ferner fordere ich vor Baubeginn Garantien des Bauherrn für etwaig entstehende Schäden aufzukommen. Falls noch nicht vorhanden, fordere ich neue dauerhafte Grundwassermessstellen direkt auf dem Gelände der BMI zu errichten, damit der Stand und Verlauf des Grundwassers vor, während und nach der Bebauung exakt und beweiskräftig erfasst werden kann. Nur so haben Anwohner, Bauträger und Stadt Rechtssicherheit bei später auftretenden Schäden.
6. Bei der Neuplanung ist eine extreme Versiegelung auf dem Gelände vorgesehen. Im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse stellt dies eine große Gefahr für die umliegenden Anwohner dar. Wegen der PCB-Altlasten darf das Niederschlagswasser nicht versickern, sondern muss

im Regelfall der Kanalisation zugeführt werden. Verschärfend kommt dazu, dass das zu bebauende Gelände beim geänderten Plan gegenüber den anliegenden Anwohnergrundstücken eine große Geländeerhöhung aufweist. Im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse besteht die Gefahr, dass die Versickerungsfähigkeit des Geländes nicht ausreicht, die Kanalisation überlastet ist, und das Niederschlagswasser vom erhöhten BMI-Gelände auf die anliegenden Grundstücke abgedrängt wird. Bereits in der Vergangenheit kam es dadurch zu Rückstauungen und Wassereinbrüchen in den Kellern. Durch die Neubebauung ist diesbezüglich mit einer weiteren Verschlechterung zu rechnen. Dies führt zu einem enormen Grundhochwasser- und Überschwemmungsrisiko Risiko für mein Grundstück. Daher fordere ich ein Gutachten welches untersucht, ob die Kapazität der umliegenden Kanalisation im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse ausreichend dimensioniert ist. Ferner fordere ich ein Gutachten, um zu untersuchen, ob die Überdeckung der nicht bebauten Tiefgaragenbereiche, die Überdeckung auf den begrünten Flachdächern, die privaten versickerungsfähigen Hofflächen und die „vertikale Stapelung“ ausreichen, um im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse eine spürbare hydraulische Entlastung der Kanalisation zu gewährleisten.

7. Das Planungsgebiet ist flächenhaft mit PCB belastet. Im Grundwasser liegen die PCB-Belastungen noch im Bereich des Stufe-2-Wertes. Wie bei den Punkten 5. und 6. ausführlich dargestellt, gibt es durch die geänderte Planung erhebliche Grundwasserrisiken für die Anwohner. Es ist ohne weiteres zu erwarten, dass durch die Änderungen im Bebauungsplan neue Grundwasserhöhen und -strömungen auftreten und in der Folge mit PCB kontaminiertes Grundwasser auf die benachbarten Grundstücke, darunter auch mein Grundstück, verfrachtet wird. Es ist auch denkbar, dass sich eine PCB-Belastung unseres Brunnenwassers einstellt, dieses wird dann gesundheitsgefährdend und ist nicht mehr benutzbar. Eine mögliche Verfrachtung des PCBs gefährdet die Gesundheit meiner Familie und bedroht das Schutzgut Mensch. Sie vermindert außerdem den Wiederverkaufswert meines Hauses.

Ich fordere daher:

- a) Die ursprünglichen Sanierungsmaßnahmen vor einer Bebauung abzuschließen. Alle Sanierungsmöglichkeiten sind auszuschöpfen. Plädieren die sanierenden Firmen auf Unverhältnismäßigkeit, haben sie dies durch ein unabhängiges Gutachten zu belegen.
- b) Die sanierenden Firmen haben gutachterlich nachzuweisen, dass unter der Sauberkeitsschicht keine weiteren signifikant grundwassergefährdenden Altlasten mehr vorliegen, also alle wesentlichen Gefahrenquellen vollkommen zweifelsfrei gefunden und entsorgt wurden.
- c) Das Bodengutachten der ERM GmbH muss vom Umweltreferat erst abschließend bewertet werden. Das Umweltreferat muss ein eigenes, unabhängiges Bodengutachten erstellen lassen.
- d) Das Wasserwirtschaftsamt hat ein hydrogeologisches Gutachten zu veranlassen, welches insbesondere auch die Ausbreitung und Verfrachtung des PCB belasteten Grundwassers untersucht.

- e) Vor der Bebauung hat das ausführende Unternehmen durch ein baustoffliches Gutachten zu belegen, dass die für die Tiefgarage verwendeten Baustoffe keine negativen physikalisch-chemischen Auswirkungen auf die Mobilisation des PCBs aus dem Boden haben.
  - f) Im Zuge der Neubebauung ist sicherzustellen, dass es zu keinem Eingriff ins Grundwasser kommt.
  - g) Bis zur vollständigen Sanierung hat das BMI-Gelände im Altlastenkataster zu verbleiben.
  - h) Den Mitgliedern des Bausenats und den Anwohnern sind das Bodengutachten und das hydrogeologische Gutachten im Original und in gekürzter, verständlicher Zusammenfassung zugänglich zu machen.
  - i) Ich beantrage den Zeitraum für die Bürgerbeteiligung während der 1. Auslage bis zur Veröffentlichung der in h) genannten Gutachten zu verlängern. Alternativ ist erneut Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben, wenn die Gutachten vorliegen. Ich kann mich erst abschließend äußern, nachdem diese entscheidenden Gutachten vorliegen.
  - j) Die Böden und Grundwasser der Anwohner sind vor Baubeginn und nach Bauabschluss zur Beweissicherung, auf Kosten der Stadt bzw. des Bauwerbers oder des Bauherrn, zu beproben und auf etwaige, relevante Schadstoffe zu prüfen, damit Rechtsicherheit für Stadt, Bauwerber, Bauherr und Anwohner besteht.
  - k) Es soll ein unabhängiges Gutachten erstellt werden, das untersucht, ob der geänderte Plan das PCB- Grundwasserproblem besser löst als der alte Plan.
  - l) Wegen der großen potentiellen Gefährdung der zukünftigen Bewohner und Anwohner des BMI Geländes, sollte der Bausenat die Stellungnahmen von Umweltreferat und Wasserwirtschaftsamt nicht politisch überstimmen. In diesem Planverfahren muss allein nach wissenschaftlicher Faktenlage entschieden werden. Jegliches auch noch so kleine Restrisiko ist auszuschließen.
8. Ich zweifle die Rechtmäßigkeit des beschleunigten Verfahrens nach §13a BauGB an, da die beiden unabdingbaren Gutachten (abschließendes Bodengutachten, hydrogeologisches Gutachten mit Wassermmodell insbesondere zur PCB-Verfrachtung) nicht vorliegen. Im vorliegenden Fall ist jedoch eine besonders gründliche Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB indiziert. Dies wegen §1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB. Es sind nämlich erhebliche Auswirkungen auf Grundwasser und Boden zu erwarten.
9. Es sollen zwölf, gleichhohe, viergeschossige Fremdkörper in extrem nachverdichteter Form, in Kasernenbauweise, direkt vor meiner Nase errichtet werden. Die Aufschüttung/Erhöhung des Geländes im Bereich von 1-1,5m ist eine optische Zumutung für die Anwohner. Durch diese grobe Verletzung der allgemeinen Grundlagen des guten Städtebaus sinkt die Lebensqualität auf meinem Grundstück und im neuen Viertel deutlich. Das Schutzgut Landschaftsbild wird gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan deutlich schlechter gestellt. In Kombination mit den Risiken bezüglich einer Zunahme der Grundhochwasserproblematik und damit

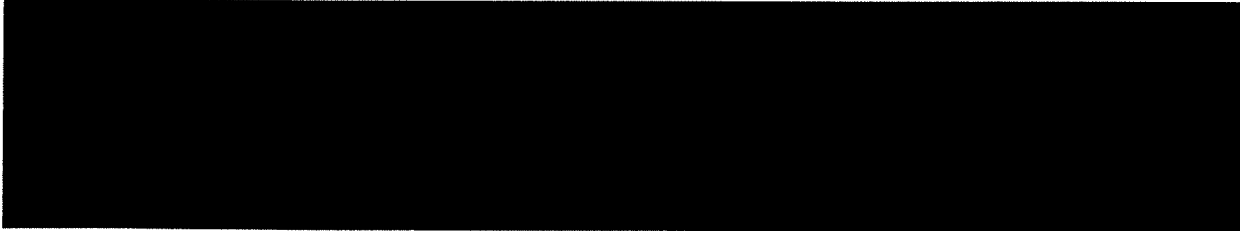


einhergehend einem Verfrachtungsrisiko der PCB-Altlasten auf mein Grundstück befürchte ich einen deutlichen Verlust beim Wiederverkaufswert meiner Immobilie. Daher fordere ich vor Genehmigung des geänderten Bebauungsplans ein Gutachten über den zu erwartenden Wertverlust meiner Immobilie in der Folge der Neuplanung zu erstellen. Hiermit fordere ich Garantien die möglichen Wertminderungen meiner Immobilie, verursacht durch den geänderten Bebauungsplan, auszugleichen. Stellen Sie dar, ob in diesem Zusammenhang entsprechende Rückstellungen gebildet werden.

10. Ich bezweifle, dass beim geänderten Plan im Sinne aller relevanter Beteiligter entschieden wurde. Bitte legen Sie ausführlich dar, inwieweit beim geänderten Bebauungsplan jetzt schon die Interessen der Anwohner berücksichtigt wurden!
11. Bitte legen Sie ausführlich dar, auf welcher Basis im Bausenat seriös über diesen Bebauungsplan entschieden werden konnte, obwohl die wesentlichen Gutachten nicht vorlagen!
12. In der Begründung zum neuen Plan wird folgendes ausgeführt „Es werden in starkem Maße Eigentums- und Mietwohnungen benötigt, während die Nachfrage nach Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern eher stagniert oder sogar rückläufig ist. Als Folge dessen wird im vorliegenden Deckblatt nunmehr ausschließlich Geschosßwohnungsbau vorgesehen.“. Bitte belegen Sie dies anhand von Zahlen! Landshut ist die am zweitstärksten wachsende Stadt Deutschlands. Landshut West ist das begehrteste Wohnviertel innerhalb Landshuts. Meines Erachtens werden aktuell in Landshut West Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser nach wie vor stark nachgefragt.
13. Zuzugsplanung: Wie hoch ist das geplante jährliche Wachstum der Einwohnerzahlen in Landshut, dem ja mit verdichteter Bebauungsplanung Rechnung getragen werden soll? Welcher Anteil dieser steigenden Zahlen an Einwohnern ist dem Zuzug geschuldet? Inwieweit ist die Schaffung von Wohnraum für Zuziehende Aufgabe von Landshut und wie werden hier die Interessen der Landshuter Bürger vertreten?
14. Wie gliedert sich der geänderte Bebauungsplan in eine bürgerfreundliche städtische Gesamtplanung des Viertels ein? Bitte stellen Sie das Gesamtkonzept für das Klötzlmüllerviertel, inkl. Sicherstellung von ausreichend Freiraumgestaltung, Begegnungsstätten und der biologischen Erhaltung des Klötzlmühlbachs ausführlich dar!
15. Bitte legen Sie die konkreten Pläne und Gutachten vor, mit denen sich die umliegenden Krippen, Kindergärten und Schulen auf diese Mehrbelastung vorbereiten!
16. Der aus dem Vorgängerplan in alter Größe übernommene Kinderspielplatz ist aufgrund der Verdreifachung der Einwohnerzahl im neuen Plan zu klein und liegt unter den gesetzlichen Vorgaben!

17. Im Zuge des Klimawandels werden sich die Temperaturen und Starkregenereignisse in den nächsten Jahrzehnten sicher erhöhen. Stellen Sie bitte ausführlich dar, inwieweit diese Entwicklungen in der extrem verdichteten und versiegelten Neuplanung berücksichtigt wurden, in dem Grünflächen und große Bäume kaum vorkommen.

Mit freundlichen Grüßen





An das Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung  
Luitpoldstr. 29  
84034 Landshut

Landshut, den 14.08.2019

**Einspruch gegen die / Stellungnahme zur  
Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02-34 mit Deckblatt 1  
„Zwischen Klötzlmüllerstraße und Klötzlmühlbach“ vom 28.06.2019**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit lege ich Einspruch gegen die Änderungen des im Betreff genannten Bebauungsplanes ein, weil ich als Anwohner durch die Neuplanung in meinen persönlichen Rechten unzumutbar beeinträchtigt werde. Ich fordere Sie auf zu folgenden Punkten detailliert, hinterlegt mit Gutachten, Stellung zu beziehen und diese Punkte entsprechend in eine Überarbeitung der Bebauungsplanung einfließen zu lassen.

Mein Einspruch begründet sich wie folgt:

1. Die Zahl der Wohneinheiten wurde gegenüber dem ursprünglichen Plan vervierfacht. Damit vervielfacht sich auch die Zahl der an- und abfahrenden Autos. Die bisherige verkehrliche Erschließung in der Umgebung des Plangebiets kann den zu erwartenden zusätzlichen Verkehr nicht aufnehmen. Insbesondere die Situierung der drei Tiefgaragenausfahrten ist grob rücksichtslos und führt zu einem erheblichen Zuwachs an Verkehr und somit zu grober Überlastung des Kreuzeckwegs und des Seitenarms der Klötzlmüllerstraße. Es kommt zu erhöhten Luftschadstoff- und Lärmemissionen. Ich gehe davon aus, dass der Geräuschspitzenpegel von 60 dB-A deutlich überschritten wird. Dies führt zu einer unzumutbaren nächtlichen Lärmbelästigung. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und Verkehrssicherheit werden nicht gewahrt. Daher fordere ich ein verkehrsinfrastrukturelles Gutachten um zu überprüfen, ob die umgebenden Straßen der zusätzlichen Belastung überhaupt gewachsen sind. Explizit soll darin die Eignung des Kreuzeckwegs als Hauptzufahrtsstraße zum neuen Wohngebiet validiert werden. Ferner fordere ich vorab ein schalltechnisches Gutachten und ein Gutachten bezüglich der Luftschadstoffe, welche die Auswirkungen der geänderten Planung untersuchen.
2. Ich zweifle an, dass die vorgesehenen Bewohner-Parkplätze (225 Tiefgarage + 47 oberirdisch) bei 186 Wohneinheiten ausreichend sind und befürchte eine deutliche Verschlechterung der

Parksituation für die Anwohner. Wie ist sichergestellt, dass die 272 Parkplätze auch wirklich zum Abstellen der Fahrzeuge genutzt werden? Häufig nutzen Bewohner Stellplätze für andere Anwendungen (Roller, Fahrräder etc.) und die Autos parken dann wieder im Viertel. Von wie vielen PKW, die täglich zu Besuch kommen, gehen Sie aus und auf welcher Basis wurde dies ermittelt? Wo ist geplant dass diese Fahrzeuge parken? 11 Stellplätze sind dafür sicher nicht ausreichend. Stellen Sie ausführlich dar, wo die Bewohner des neuen Viertels parken sollen, wenn die Tiefgaragen bei einem Grundhochwasser oder einer Überschwemmung volllaufen sollten.

3. Der zunehmende Verkehr, durch die beiden Tiefgaragenausfahrten, im unterdimensionierten Kreuzeckweg, der keinen Bürgersteig hat, gefährdet die Sicherheit der Kinder auf Ihrem Schulweg. Das Schutzgut Mensch wird also erneut gefährdet. Ich fordere daher eine Verlegung der Tiefgaragenausfahrten an die Klötzlmüllerstraße, die dafür ausreichend dimensioniert ist. Des Weiteren fordere ich vor Genehmigung des Bebauungsplans ein Gutachten zu seinen Auswirkungen auf die Schulwegsicherheit des Kreuzeckwegs.
4. Die vorgesehene Grundflächen- und Geschossflächenzahl auf dem BMI-Gelände sind meines Erachtens zu hoch, die Bebauung ist insgesamt zu dicht. Die extreme Verdichtung zwischen den Häusern überträgt sich auf mein anliegendes Grundstück und gefährdet meine Gesundheit durch zu geringe Durchlüftung, Hitzestau im Sommer, steigende Luftschadstoffe und erhöhte Lärmemissionen. Auf Grund der oben genannten Punkte fordere ich ein schalltechnisches Gutachten und ein Gutachten bezüglich der Luftschadstoffe, welche die Auswirkungen des gesamten neuen Quartiers auf die bestehenden Anwohner untersucht.
5. Durch die geplanten Tiefgaragen kommt es zu einem Eingriff in den Grundwasserkörper. Ich befürchte starke Auswirkungen auf Strömungsstärke und -verlauf. Unter Umständen habe ich dann verstärkt Wasser im Keller. Durch die Wirkung des Grundhochwassers auf das Mauerwerk des Kellers einerseits und die Möglichkeit von Setzungen und Unterspülungen andererseits, befürchte ich eine mögliche, verstärkte Schädigung der Bausubstanz meines Hauses. Daher fordere ich ein hydrogeologisches Gutachten mit Grundwassermodell und ein aktuelles unabhängiges Bodengutachten, um die genannten Gefahren abschätzen zu können. Außerdem fordere ich vor konkreten Baumaßnahmen ein Beweissicherungsgutachten meines Hauses (Risse im Haus/Keller, Nässe/Feuchtigkeit Keller, etc.) auf Kosten des Bauherrn. Dies ist insbesondere im Falle einer Besspundwandung der Baugrube, im Zuge von Baumaßnahmen an meiner unmittelbaren Grundstücksgrenze zur BMI, eine unabdingbare Notwendigkeit. Ferner fordere ich vor Baubeginn Garantien des Bauherrn für etwaig entstehende Schäden aufzukommen. Falls noch nicht vorhanden, fordere ich neue dauerhafte Grundwassermessstellen direkt auf dem Gelände der BMI zu errichten, damit der Stand und Verlauf des Grundwassers vor, während und nach der Bebauung exakt und beweiskräftig erfasst werden kann. Nur so haben Anwohner, Bauträger und Stadt Rechtssicherheit bei später auftretenden Schäden.
6. Bei der Neuplanung ist eine extreme Versiegelung auf dem Gelände vorgesehen. Im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse stellt dies eine große Gefahr für die umliegenden Anwohner dar. Wegen der PCB-Altlasten darf das Niederschlagswasser nicht versickern, sondern muss

im Regelfall der Kanalisation zugeführt werden. Verschärfend kommt dazu, dass das zu bebauende Gelände beim geänderten Plan gegenüber den anliegenden Anwohnergrundstücken eine große Geländeerhöhung aufweist. Im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse besteht die Gefahr, dass die Versickerungsfähigkeit des Geländes nicht ausreicht, die Kanalisation überlastet ist, und das Niederschlagswasser vom erhöhten BMI-Gelände auf die anliegenden Grundstücke abgedrängt wird. Bereits in der Vergangenheit kam es dadurch zu Rückstauungen und Wassereinbrüchen in den Kellern. Durch die Neubebauung ist diesbezüglich mit einer weiteren Verschlechterung zu rechnen. Dies führt zu einem enormen Grundhochwasser- und Überschwemmungsrisiko Risiko für mein Grundstück. Daher fordere ich ein Gutachten welches untersucht, ob die Kapazität der umliegenden Kanalisation im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse ausreichend dimensioniert ist. Ferner fordere ich ein Gutachten, um zu untersuchen, ob die Überdeckung der nicht bebauten Tiefgaragenbereiche, die Überdeckung auf den begrünten Flachdächern, die privaten versickerungsfähigen Hoffflächen und die „vertikale Stapelung“ ausreichen, um im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse eine spürbare hydraulische Entlastung der Kanalisation zu gewährleisten.

7. Das Planungsgebiet ist flächenhaft mit PCB belastet. Im Grundwasser liegen die PCB-Belastungen noch im Bereich des Stufe-2-Wertes. Wie bei den Punkten 5. und 6. ausführlich dargestellt, gibt es durch die geänderte Planung erhebliche Grundwasserrisiken für die Anwohner. Es ist ohne weiteres zu erwarten, dass durch die Änderungen im Bebauungsplan neue Grundwasserhöhen und -strömungen auftreten und in der Folge mit PCB kontaminiertes Grundwasser auf die benachbarten Grundstücke, darunter auch mein Grundstück, verfrachtet wird. Es ist auch denkbar, dass sich eine PCB-Belastung unseres Brunnenwassers einstellt, dieses wird dann gesundheitsgefährdend und ist nicht mehr benutzbar. Eine mögliche Verfrachtung des PCBs gefährdet die Gesundheit meiner Familie und bedroht das Schutzgut Mensch. Sie vermindert außerdem den Wiederverkaufswert meines Hauses.

Ich fordere daher:

- a) Die ursprünglichen Sanierungsmaßnahmen vor einer Bebauung abzuschließen. Alle Sanierungsmöglichkeiten sind auszuschöpfen. Plädieren die sanierenden Firmen auf Unverhältnismäßigkeit, haben sie dies durch ein unabhängiges Gutachten zu belegen.
- b) Die sanierenden Firmen haben gutachterlich nachzuweisen, dass unter der Sauberkeitsschicht keine weiteren signifikant grundwassergefährdenden Altlasten mehr vorliegen, also alle wesentlichen Gefahrenquellen vollkommen zweifelsfrei gefunden und entsorgt wurden.
- c) Das Bodengutachten der ERM GmbH muss vom Umweltreferat erst abschließend bewertet werden. Das Umweltreferat muss ein eigenes, unabhängiges Bodengutachten erstellen lassen.
- d) Das Wasserwirtschaftsamt hat ein hydrogeologisches Gutachten zu veranlassen, welches insbesondere auch die Ausbreitung und Verfrachtung des PCB belasteten Grundwassers untersucht.

- e) Vor der Bebauung hat das ausführende Unternehmen durch ein baustoffliches Gutachten zu belegen, dass die für die Tiefgarage verwendeten Baustoffe keine negativen physikalisch-chemischen Auswirkungen auf die Mobilisation des PCBs aus dem Boden haben.
  - f) Im Zuge der Neubebauung ist sicherzustellen, dass es zu keinem Eingriff ins Grundwasser kommt.
  - g) Bis zur vollständigen Sanierung hat das BMI-Gelände im Altlastenkataster zu verbleiben.
  - h) Den Mitgliedern des Bausenats und den Anwohnern sind das Bodengutachten und das hydrogeologische Gutachten im Original und in gekürzter, verständlicher Zusammenfassung zugänglich zu machen.
  - i) Ich beantrage den Zeitraum für die Bürgerbeteiligung während der 1. Auslage bis zur Veröffentlichung der in h) genannten Gutachten zu verlängern. Alternativ ist erneut Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben, wenn die Gutachten vorliegen. Ich kann mich erst abschließend äußern, nachdem diese entscheidenden Gutachten vorliegen.
  - j) Die Böden und Grundwasser der Anwohner sind vor Baubeginn und nach Bauabschluss zur Beweissicherung, auf Kosten der Stadt bzw. des Bauwerbers oder des Bauherrn, zu beproben und auf etwaige, relevante Schadstoffe zu prüfen, damit Rechtsicherheit für Stadt, Bauwerber, Bauherr und Anwohner besteht.
  - k) Es soll ein unabhängiges Gutachten erstellt werden, das untersucht, ob der geänderte Plan das PCB- Grundwasserproblem besser löst als der alte Plan.
  - l) Wegen der großen potentiellen Gefährdung der zukünftigen Bewohner und Anwohner des BMI Geländes, sollte der Bausenat die Stellungnahmen von Umweltreferat und Wasserwirtschaftsamt nicht politisch überstimmen. In diesem Planverfahren muss allein nach wissenschaftlicher Faktenlage entschieden werden. Jegliches auch noch so kleine Restrisiko ist auszuschließen.
8. Ich zweifle die Rechtmäßigkeit des beschleunigten Verfahrens nach §13a BauGB an, da die beiden unabdingbaren Gutachten (abschließendes Bodengutachten, hydrogeologisches Gutachten mit Wassermmodell insbesondere zur PCB-Verfrachtung) nicht vorliegen. Im vorliegenden Fall ist jedoch eine besonders gründliche Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB indiziert. Dies wegen §1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB. Es sind nämlich erhebliche Auswirkungen auf Grundwasser und Boden zu erwarten.
9. Es sollen zwölf, gleichhohe, viergeschossige Fremdkörper in extrem nachverdichteter Form, in Kasernenbauweise, direkt vor meiner Nase errichtet werden. Die Aufschüttung/Erhöhung des Geländes im Bereich von 1-1,5m ist eine optische Zumutung für die Anwohner. Durch diese grobe Verletzung der allgemeinen Grundlagen des guten Städtebaus sinkt die Lebensqualität auf meinem Grundstück und im neuen Viertel deutlich. Das Schutzgut Landschaftsbild wird gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan deutlich schlechter gestellt. In Kombination mit den Risiken bezüglich einer Zunahme der Grundhochwasserproblematik und damit

einhergehend einem Verfrachtungsrisiko der PCB-Altlasten auf mein Grundstück befürchte ich einen deutlichen Verlust beim Wiederverkaufswert meiner Immobilie. Daher fordere ich vor Genehmigung des geänderten Bebauungsplans ein Gutachten über den zu erwartenden Wertverlust meiner Immobilie in der Folge der Neuplanung zu erstellen. Hiermit fordere ich Garantien die möglichen Wertminderungen meiner Immobilie, verursacht durch den geänderten Bebauungsplan, auszugleichen. Stellen Sie dar, ob in diesem Zusammenhang entsprechende Rückstellungen gebildet werden.

10. Ich bezweifle, dass beim geänderten Plan im Sinne aller relevanter Beteiligter entschieden wurde. Bitte legen Sie ausführlich dar, inwieweit beim geänderten Bebauungsplan jetzt schon die Interessen der Anwohner berücksichtigt wurden!
11. Bitte legen Sie ausführlich dar, auf welcher Basis im Bausenat seriös über diesen Bebauungsplan entschieden werden konnte, obwohl die wesentlichen Gutachten nicht vorlagen!
12. In der Begründung zum neuen Plan wird folgendes ausgeführt „Es werden in starkem Maße Eigentums- und Mietwohnungen benötigt, während die Nachfrage nach Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern eher stagniert oder sogar rückläufig ist. Als Folge dessen wird im vorliegenden Deckblatt nunmehr ausschließlich Geschosßwohnungsbau vorgesehen.“. Bitte belegen Sie dies anhand von Zahlen! Landshut ist die am zweitstärksten wachsende Stadt Deutschlands. Landshut West ist das begehrteste Wohnviertel innerhalb Landshuts. Meines Erachtens werden aktuell in Landshut West Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser nach wie vor stark nachgefragt.
13. Zuzugsplanung: Wie hoch ist das geplante jährliche Wachstum der Einwohnerzahlen in Landshut, dem ja mit verdichteter Bebauungsplanung Rechnung getragen werden soll? Welcher Anteil dieser steigenden Zahlen an Einwohnern ist dem Zuzug geschuldet? Inwieweit ist die Schaffung von Wohnraum für Zuziehende Aufgabe von Landshut und wie werden hier die Interessen der Landshuter Bürger vertreten?
14. Wie gliedert sich der geänderte Bebauungsplan in eine bürgerfreundliche städtische Gesamtplanung des Viertels ein? Bitte stellen Sie das Gesamtkonzept für das Klötzlmüllerviertel, inkl. Sicherstellung von ausreichend Freiraumgestaltung, Begegnungsstätten und der biologischen Erhaltung des Klötzlmühlbachs ausführlich dar!
15. Bitte legen Sie die konkreten Pläne und Gutachten vor, mit denen sich die umliegenden Krippen, Kindergärten und Schulen auf diese Mehrbelastung vorbereiten!
16. Der aus dem Vorgängerplan in alter Größe übernommene Kinderspielplatz ist aufgrund der Verdreifachung der Einwohnerzahl im neuen Plan zu klein und liegt unter den gesetzlichen Vorgaben!

17. Im Zuge des Klimawandels werden sich die Temperaturen und Starkregenereignisse in den nächsten Jahrzehnten sicher erhöhen. Stellen Sie bitte ausführlich dar, inwieweit diese Entwicklungen in der extrem verdichteten und versiegelten Neuplanung berücksichtigt wurden, in dem Grünflächen und große Bäume kaum vorkommen.

Mit freundlichen Grüßen





Anlage 14

An das Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung  
Luitpoldstr. 29  
84034 Landshut

STADT LANDSHUT		Schritt 1 von 6
Eing.:	19. Aug. 2019	
Baureferat - Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung		



STADT LANDSHUT	
- Baureferat -	
Eing.:	16. Aug. 2019
61	

Landshut, den 14.08.2019

**Einspruch gegen die / Stellungnahme zur  
Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02-34 mit Deckblatt 1  
„Zwischen Klötzlmüllerstraße und Klötzlmühlbach“ vom 28.06.2019**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit lege ich Einspruch gegen die Änderungen des im Betreff genannten Bebauungsplanes ein, weil ich als Anwohner durch die Neuplanung in meinen persönlichen Rechten unzumutbar beeinträchtigt werde. Ich fordere Sie auf zu folgenden Punkten detailliert, hinterlegt mit Gutachten, Stellung zu beziehen und diese Punkte entsprechend in eine Überarbeitung der Bebauungsplanung einfließen zu lassen.

Mein Einspruch begründet sich wie folgt:

1. Die Zahl der Wohneinheiten wurde gegenüber dem ursprünglichen Plan vervierfacht. Damit vervielfacht sich auch die Zahl der an- und abfahrenden Autos. Die bisherige verkehrliche Erschließung in der Umgebung des Plangebiets kann den zu erwartenden zusätzlichen Verkehr nicht aufnehmen. Insbesondere die Situierung der drei Tiefgaragenausfahrten ist grob rücksichtslos und führt zu einem erheblichen Zuwachs an Verkehr und somit zu grober Überlastung des Kreuzeckwegs und des Seitenarms der Klötzlmüllerstraße. Es kommt zu erhöhten Luftschadstoff- und Lärmemissionen. Ich gehe davon aus, dass der Geräuschspitzenpegel von 60 dB-A deutlich überschritten wird. Dies führt zu einer unzumutbaren nächtlichen Lärmbelästigung. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und Verkehrssicherheit werden nicht gewahrt. Daher fordere ich ein verkehrsinfrastrukturelles Gutachten um zu überprüfen, ob die umgebenden Straßen der zusätzlichen Belastung überhaupt gewachsen sind. Explizit soll darin die Eignung des Kreuzeckwegs als Hauptzufahrtsstraße zum neuen Wohngebiet validiert werden. Ferner fordere ich vorab ein schalltechnisches Gutachten und ein Gutachten bezüglich der Luftschadstoffe, welche die Auswirkungen der geänderten Planung untersuchen.
2. Ich zweifle an, dass die vorgesehenen Bewohner-Parkplätze (225 Tiefgarage + 47 oberirdisch) bei 186 Wohneinheiten ausreichend sind und befürchte eine deutliche Verschlechterung der

Parksituation für die Anwohner. Wie ist sichergestellt, dass die 272 Parkplätze auch wirklich zum Abstellen der Fahrzeuge genutzt werden? Häufig nutzen Bewohner Stellplätze für andere Anwendungen (Roller, Fahrräder etc.) und die Autos parken dann wieder im Viertel. Von wie vielen PKW, die täglich zu Besuch kommen, gehen Sie aus und auf welcher Basis wurde dies ermittelt? Wo ist geplant dass diese Fahrzeuge parken? 11 Stellplätze sind dafür sicher nicht ausreichend. Stellen Sie ausführlich dar, wo die Bewohner des neuen Viertels parken sollen, wenn die Tiefgaragen bei einem Grundhochwasser oder einer Überschwemmung volllaufen sollten.

3. Der zunehmende Verkehr, durch die beiden Tiefgaragenausfahrten, im unterdimensionierten Kreuzeckweg, der keinen Bürgersteig hat, gefährdet die Sicherheit der Kinder auf Ihrem Schulweg. Das Schutzgut Mensch wird also erneut gefährdet. Ich fordere daher eine Verlegung der Tiefgaragenausfahrten an die Hauptstraße Klötzlmüllerstraße, die dafür ausreichend dimensioniert ist. Des Weiteren fordere ich vor Genehmigung des Bebauungsplans ein Gutachten zu seinen Auswirkungen auf die Schulwegsicherheit des Kreuzeckwegs.
4. Die vorgesehene Grundflächen- und Geschoßflächenzahl auf dem BMI-Gelände sind meines Erachtens zu hoch, die Bebauung ist insgesamt zu dicht. Die extreme Verdichtung zwischen den Häusern überträgt sich auf mein anliegendes Grundstück und gefährdet meine Gesundheit durch zu geringe Durchlüftung, Hitzestau im Sommer, steigende Luftschadstoffe und erhöhte Lärmemissionen. Auf Grund der oben genannten Punkte fordere ich ein schalltechnisches Gutachten und ein Gutachten bezüglich der Luftschadstoffe, welche die Auswirkungen des gesamten neuen Quartiers auf die bestehenden Anwohner untersucht.
5. Hiermit zeige ich an, dass ich in meinem Haus, welches keine weiße Wanne besitzt, in den vergangenen Jahren mehrfach mit erheblichem Grundhochwasser im Keller zu kämpfen hatte. Durch die geplanten Tiefgaragen kommt es zu einem Eingriff in den Grundwasserkörper. Ich befürchte starke Auswirkungen auf Strömungsstärke und -verlauf. Unter Umständen habe ich dann verstärkt Wasser im Keller. Durch die Wirkung des Grundhochwassers auf das Mauerwerk des Kellers einerseits und die Möglichkeit von Setzungen und Unterspülungen andererseits, befürchte ich eine mögliche, verstärkte Schädigung der Bausubstanz meines Hauses. Daher fordere ich ein hydrogeologisches Gutachten mit Grundwassermodell und ein aktuelles unabhängiges Bodengutachten, um die genannten Gefahren abschätzen zu können. Außerdem fordere ich vor konkreten Baumaßnahmen ein Beweissicherungsgutachten meines Hauses (Risse im Haus/Keller, Nässe/Feuchtigkeit Keller, etc.) auf Kosten des Bauherrn. Dies ist insbesondere im Falle einer Bspundwandung der Baugrube, im Zuge von Baumaßnahmen an meiner unmittelbaren Grundstücksgrenze zur BMI, eine unabdingbare Notwendigkeit. Ferner fordere ich vor Baubeginn Garantien des Bauherrn für etwaig entstehende Schäden aufzukommen. Falls noch nicht vorhanden, fordere ich neue dauerhafte Grundwassermessstellen direkt auf dem Gelände der BMI zu errichten, damit der Stand und Verlauf des Grundwassers vor, während und nach der Bebauung exakt und beweiskräftig erfasst werden kann. Nur so haben Anwohner, Bauträger und Stadt Rechtssicherheit bei später auftretenden Schäden.

6. Bei der Neuplanung ist eine extreme Versiegelung auf dem Gelände vorgesehen. Im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse stellt dies eine große Gefahr für die umliegenden Anwohner dar. Wegen der PCB-Altlasten darf das Niederschlagswasser nicht versickern, sondern muss im Regelfall der Kanalisation zugeführt werden. Verschärfend kommt dazu, dass das zu bebauende Gelände beim geänderten Plan gegenüber den anliegenden Anwohnergrundstücken eine große Geländeerhöhung aufweist. Im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse besteht die Gefahr, dass die Versickerungsfähigkeit des Geländes nicht ausreicht, die Kanalisation überlastet ist, und das Niederschlagswasser vom erhöhten BMI-Gelände auf die anliegenden Grundstücke abgedrängt wird. Bereits in der Vergangenheit kam es dadurch zu Rückstauungen und Wassereinbrüchen in den Kellern. Durch die Neubebauung ist diesbezüglich mit einer weiteren Verschlechterung zu rechnen. Dies führt zu einem enormen Grundhochwasser- und Überschwemmungsrisiko Risiko für mein Grundstück. Daher fordere ich ein Gutachten welches untersucht, ob die Kapazität der umliegenden Kanalisation im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse ausreichend dimensioniert ist. Ferner fordere ich ein Gutachten, um zu untersuchen, ob die Überdeckung der nicht bebauten Tiefgaragenbereiche, die Überdeckung auf den begrünten Flachdächern, die privaten versickerungsfähigen Hofflächen und die „vertikale Stapelung“ ausreichen, um im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse eine spürbare hydraulische Entlastung der Kanalisation zu gewährleisten.
7. Das Planungsgebiet ist flächenhaft mit PCB belastet. Im Grundwasserliegen die PCB-Belastungen noch im Bereich des Stufe-2-Wertes. Wie bei den Punkten 5. und 6. ausführlich dargestellt, gibt es durch die geänderte Planung erhebliche Grundwasserrisiken für die Anwohner. Es ist ohne weiteres zu erwarten, dass durch die Änderungen im Bebauungsplan neue Grundwasserhöhen und -strömungen auftreten und in der Folge mit PCB kontaminiertes Grundwasser auf die benachbarten Grundstücke, darunter auch mein Grundstück, verfrachtet wird. Es ist auch denkbar, dass sich eine PCB-Belastung unseres Brunnenwassers einstellt, dieses wird dann gesundheitsgefährdend und ist nicht mehr benutzbar. Eine mögliche Verfrachtung des PCBs gefährdet die Gesundheit meiner Familie und bedroht das Schutzgut Mensch. Sie vermindert außerdem den Wiederverkaufswert meines Hauses.

Ich fordere daher:

- a) Die ursprünglichen Sanierungsmaßnahmen vor einer Bebauung abzuschließen. Alle Sanierungsmöglichkeiten sind auszuschöpfen. Plädieren die sanierenden Firmen auf Unverhältnismäßigkeit, haben sie dies durch ein unabhängiges Gutachten zu belegen.
- b) Die sanierenden Firmen haben gutachterlich nachzuweisen, dass unter der Sauberkeitsschicht keine weiteren signifikant grundwassergefährdenden Altlasten mehr vorliegen, also alle wesentlichen Gefahrenquellen vollkommen zweifelsfrei gefunden und entsorgt wurden.
- c) Das Bodengutachten der ERM GmbH muss vom Umweltreferat erst abschließend bewertet werden. Das Umweltreferat muss ein eigenes, unabhängiges Bodengutachten erstellen lassen.
- d) Das Wasserwirtschaftsamt hat ein hydrogeologisches Gutachten zu veranlassen, welches insbesondere auch die Ausbreitung und Verfrachtung des PCB belasteten Grundwassers

untersucht.

- e) Vor der Bebauung hat das ausführende Unternehmen durch ein baustoffliches Gutachten zu belegen, dass die für die Tiefgarage verwendeten Baustoffe keine negativen physikalisch-chemischen Auswirkungen auf die Mobilisation des PCBs aus dem Boden haben.
  - f) Im Zuge der Neubebauung ist sicherzustellen, dass es zu keinem Eingriff ins Grundwasser kommt.
  - g) Bis zur vollständigen Sanierung hat das BMI-Gelände im Altlastenkataster zu verbleiben.
  - h) Den Mitgliedern des Bausenats und den Anwohnern sind das Bodengutachten und das hydrogeologische Gutachten im Original und in gekürzter, verständlicher Zusammenfassung zugänglich zu machen.
  - i) Ich beantrage den Zeitraum für die Bürgerbeteiligung während der 1. Auslage bis zur Veröffentlichung der in h) genannten Gutachten zu verlängern. Alternativ ist erneut Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben, wenn die Gutachten vorliegen. Ich kann mich erst abschließend äußern, nachdem diese entscheidenden Gutachten vorliegen.
  - j) Die Böden und Grundwasser der Anwohner sind vor Baubeginn und nach Bauabschluss zur Beweissicherung, auf Kosten der Stadt bzw. des Bauwerbers oder des Bauherrn, zu beproben und auf etwaige, relevante Schadstoffe zu prüfen, damit Rechtsicherheit für Stadt, Bauwerber, Bauherr und Anwohner besteht.
  - k) Es soll ein unabhängiges Gutachten erstellt werden, das untersucht, ob der geänderte Plan das PCB- Grundwasserproblem besser löst als der alte Plan.
  - l) Wegen der großen potentiellen Gefährdung der zukünftigen Bewohner und Anwohner des BMI Geländes, sollte der Bausenat die Stellungnahmen von Umweltreferat und Wasserwirtschaftsamt nicht politisch überstimmen. In diesem Planverfahren muss allein nach wissenschaftlicher Faktenlage entschieden werden. Jegliches auch noch so kleine Restrisiko ist auszuschließen.
8. Ich zweifle die Rechtmäßigkeit des beschleunigten Verfahrens nach §13a BauGB an, da die beiden unabdingbaren Gutachten (abschließendes Bodengutachten, hydrogeologisches Gutachten mit Wassermmodell insbesondere zur PCB-Verfrachtung) nicht vorliegen. Im vorliegenden Fall ist jedoch eine besonders gründliche Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB indiziert. Dies wegen §1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB. Es sind nämlich erhebliche Auswirkungen auf Grundwasser und Boden zu erwarten.

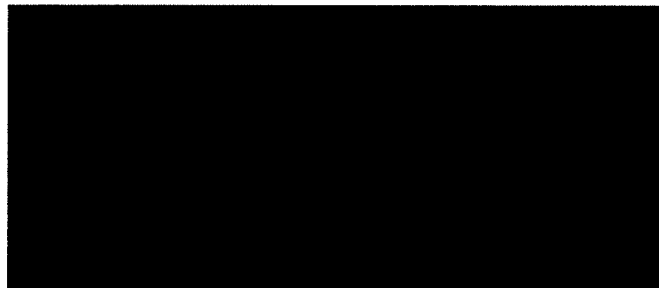
9. Es sollen zwölf, gleichhohe, viergeschossige Fremdkörper in extrem nachverdichteter Form, in Kasernenbauweise, direkt vor meiner Nase errichtet werden. Die Aufschüttung/Erhöhung des Geländes im Bereich von 1-1,5m ist eine optische Zumutung für die Anwohner. Durch diese grobe Verletzung der allgemeinen Grundlagen des guten Städtebaus sinkt die Lebensqualität auf meinem Grundstück und im neuen Viertel deutlich. Das Schutzgut Landschaftsbild wird gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan deutlich schlechter gestellt. In Kombination mit den Risiken bezüglich einer Zunahme der Grundhochwasserproblematik und damit einhergehend einem Verfrachtungsrisiko der PCB-Altlasten auf mein Grundstück befürchte ich einen deutlichen Verlust beim Wiederverkaufswert meiner Immobilie. Daher fordere ich vor Genehmigung des geänderten Bebauungsplans ein Gutachten über den zu erwartenden Wertverlust meiner Immobilie in der Folge der Neuplanung zu erstellen. Hiermit fordere ich Garantien die möglichen Wertminderungen meiner Immobilie, verursacht durch den geänderten Bebauungsplan, auszugleichen. Stellen Sie dar, ob in diesem Zusammenhang entsprechende Rückstellungen gebildet werden. Ich bezweifle, wenn ich den geänderten Plan betrachte, dass die Abstandsflächen zu meinem Grundstück nach den gesetzlichen Vorschriften einhalten werden. Ich bitte um garantierte Zusage, dass diese Abstandsflächen eingehalten werden. Außerdem ist zu befürchten, dass mein Grundstück durch diese vorgesehene Kasernenbauweise ausschließlich Schatten und keine Sonneneinstrahlung mehr haben wird, was die Lebensqualität enorm mindert.
10. Ich bezweifle, dass beim geänderten Plan im Sinne aller relevanter Beteiligter entschieden wurde. Bitte legen Sie ausführlich dar, inwieweit beim geänderten Bebauungsplan jetzt schon die Interessen der Anwohner berücksichtigt wurden!
11. Bitte legen Sie ausführlich dar, auf welcher Basis im Bausenat seriös über diesen Bebauungsplan entschieden werden konnte, obwohl die wesentlichen Gutachten nicht vorlagen!
12. In der Begründung zum neuen Plan wird folgendes ausgeführt „Es werden in starkem Maße Eigentums- und Mietwohnungen benötigt, während die Nachfrage nach Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern eher stagniert oder sogar rückläufig ist. Als Folge dessen wird im vorliegenden Deckblatt nunmehr ausschließlich Geschoßwohnungsbau vorgesehen.“. Bitte belegen Sie dies anhand von Zahlen! Landshut ist die am zweitstärksten wachsende Stadt Deutschlands. Landshut West ist das begehrteste Wohnviertel innerhalb Landshuts. Meines Erachtens werden aktuell in Landshut West Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser nach wie vor stark nachgefragt.
13. Zuzugsplanung: Wie hoch ist das geplante jährliche Wachstum der Einwohnerzahlen in Landshut, dem ja mit verdichteter Bebauungsplanung Rechnung getragen werden soll? Welcher Anteil dieser steigenden Zahlen an Einwohnern ist dem Zuzug geschuldet? Inwieweit ist die Schaffung von Wohnraum für Zuziehende Aufgabe von Landshut und wie werden hier die Interessen der Landshuter Bürger vertreten?

14. Wie gliedert sich der geänderte Bebauungsplan in eine bürgerfreundliche städtische Gesamtplanung des Viertels ein? Bitte stellen Sie das Gesamtkonzept für das Klötzlmüllerviertel, inkl. Sicherstellung von ausreichend Freiraumgestaltung, Begegnungsstätten und der biologischen Erhaltung des Klötzlmühlbachs ausführlich dar!
15. Bitte legen Sie die konkreten Pläne und Gutachten vor, mit denen sich die umliegenden Krippen, Kindergärten und Schulen auf diese Mehrbelastung vorbereiten!
16. Der aus dem Vorgängerplan in alter Größe übernommene Kinderspielplatz ist aufgrund der Verdreifachung der Einwohnerzahl im neuen Plan zu klein und liegt unter den gesetzlichen Vorgaben!
17. Im Zuge des Klimawandels werden sich die Temperaturen und Starkregenereignisse in den nächsten Jahrzehnten sicher erhöhen. Stellen Sie bitte ausführlich dar, inwieweit diese Entwicklungen in der extrem verdichteten und versiegelten Neuplanung berücksichtigt wurden, in dem Grünflächen und große Bäume kaum vorkommen.

....

Mit freundlichen Grüßen

Landshut, 14.08.2019





<b>STADT LANDSHUT</b>	
Eing.:	19. Aug. 2019
Baureferat - Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung	

An das Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung  
Luitpoldstr. 29  
84034 Landshut

Landshut, den 14.08.2019

**Einspruch gegen die / Stellungnahme zur  
Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02-34 mit Deckblatt 1  
„Zwischen Klötzlmüllerstraße und Klötzlmühlbach“ vom 28.06.2019**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit lege ich Einspruch gegen die Änderungen des im Betreff genannten Bebauungsplanes ein, weil ich als Anwohner durch die Neuplanung in meinen persönlichen Rechten unzumutbar beeinträchtigt werde. Ich fordere Sie auf zu folgenden Punkten detailliert, hinterlegt mit Gutachten, Stellung zu beziehen und diese Punkte entsprechend in eine Überarbeitung der Bebauungsplanung einfließen zu lassen.

Mein Einspruch begründet sich wie folgt:

1. Die Zahl der Wohneinheiten wurde gegenüber dem ursprünglichen Plan vervierfacht. Damit vervielfacht sich auch die Zahl der an- und abfahrenden Autos. Die bisherige verkehrliche Erschließung in der Umgebung des Plangebiets kann den zu erwartenden zusätzlichen Verkehr nicht aufnehmen. Insbesondere die Situierung der drei Tiefgaragenausfahrten ist grob rücksichtslos und führt zu einem erheblichen Zuwachs an Verkehr und somit zu grober Überlastung des Kreuzeckwegs und des Seitenarms der Klötzlmüllerstraße. Es kommt zu erhöhten Luftschadstoff- und Lärmemissionen. Ich gehe davon aus, dass der Geräuschspitzenpegel von 60 dB-A deutlich überschritten wird. Dies führt zu einer unzumutbaren nächtlichen Lärmbelästigung. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und Verkehrssicherheit werden nicht gewahrt. Daher fordere ich ein verkehrsinfrastrukturelles Gutachten um zu überprüfen, ob die umgebenden Straßen der zusätzlichen Belastung überhaupt gewachsen sind. Explizit soll darin die Eignung des Kreuzeckwegs als Hauptzufahrtsstraße zum neuen Wohngebiet validiert werden. Ferner fordere ich vorab ein schalltechnisches Gutachten und ein Gutachten bezüglich der Luftschadstoffe, welche die Auswirkungen der geänderten Planung untersuchen.
2. Ich zweifle an, dass die vorgesehenen Bewohner-Parkplätze (225 Tiefgarage + 47 oberirdisch) bei 186 Wohneinheiten ausreichend sind und befürchte eine deutliche Verschlechterung der

Parksituation für die Anwohner. Wie ist sichergestellt, dass die 272 Parkplätze auch wirklich zum Abstellen der Fahrzeuge genutzt werden? Häufig nutzen Bewohner Stellplätze für andere Anwendungen (Roller, Fahrräder etc.) und die Autos parken dann wieder im Viertel. Von wie vielen PKW, die täglich zu Besuch kommen, gehen Sie aus und auf welcher Basis wurde dies ermittelt? Wo ist geplant dass diese Fahrzeuge parken? 11 Stellplätze sind dafür sicher nicht ausreichend. Stellen Sie ausführlich dar, wo die Bewohner des neuen Viertels parken sollen, wenn die Tiefgaragen bei einem Grundhochwasser oder einer Überschwemmung volllaufen sollten.

3. Der zunehmende Verkehr, durch die beiden Tiefgaragenausfahrten, im unterdimensionierten Kreuzeckweg, der keinen Bürgersteig hat, gefährdet die Sicherheit der Kinder auf Ihrem Schulweg. Das Schutzgut Mensch wird also erneut gefährdet. Ich fordere daher eine Verlegung der Tiefgaragenausfahrten an die Klötzlmüllerstraße, die dafür ausreichend dimensioniert ist. Des Weiteren fordere ich vor Genehmigung des Bebauungsplans ein Gutachten zu seinen Auswirkungen auf die Schulwegsicherheit des Kreuzeckwegs.
4. Die vorgesehene Grundflächen- und Geschossflächenzahl auf dem BMI-Gelände sind meines Erachtens zu hoch, die Bebauung ist insgesamt zu dicht. Die extreme Verdichtung zwischen den Häusern überträgt sich auf mein anliegendes Grundstück und gefährdet meine Gesundheit durch zu geringe Durchlüftung, Hitzestau im Sommer, steigende Luftschadstoffe und erhöhte Lärmemissionen. Auf Grund der oben genannten Punkte fordere ich ein schalltechnisches Gutachten und ein Gutachten bezüglich der Luftschadstoffe, welche die Auswirkungen des gesamten neuen Quartiers auf die bestehenden Anwohner untersucht.
5. Durch die geplanten Tiefgaragen kommt es zu einem Eingriff in den Grundwasserkörper. Ich befürchte starke Auswirkungen auf Strömungsstärke und -verlauf. Unter Umständen habe ich dann verstärkt Wasser im Keller. Durch die Wirkung des Grundhochwassers auf das Mauerwerk des Kellers einerseits und die Möglichkeit von Setzungen und Unterspülungen andererseits, befürchte ich eine mögliche, verstärkte Schädigung der Bausubstanz meines Hauses. Daher fordere ich ein hydrogeologisches Gutachten mit Grundwassermodell und ein aktuelles unabhängiges Bodengutachten, um die genannten Gefahren abschätzen zu können. Außerdem fordere ich vor konkreten Baumaßnahmen ein Beweissicherungsgutachten meines Hauses (Risse im Haus/Keller, Nässe/Feuchtigkeit Keller, etc.) auf Kosten des Bauherrn. Ferner fordere ich vor Baubeginn Garantien des Bauherrn für etwaig entstehende Schäden aufzukommen. Falls noch nicht vorhanden, fordere ich neue dauerhafte Grundwassermessstellen direkt auf dem Gelände der BMI zu errichten, damit der Stand und Verlauf des Grundwassers vor, während und nach der Bebauung exakt und beweiskräftig erfasst werden kann. Nur so haben Anwohner, Bauträger und Stadt Rechtssicherheit bei später auftretenden Schäden.
6. Bei der Neuplanung ist eine extreme Versiegelung auf dem Gelände vorgesehen. Im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse stellt dies eine große Gefahr für die umliegenden Anwohner dar. Wegen der PCB-Altlasten darf das Niederschlagswasser nicht versickern, sondern muss im Regelfall der Kanalisation zugeführt werden. Verschärfend kommt dazu, dass das zu bebauende Gelände beim geänderten Plan gegenüber den anliegenden Anwohnergrundstücken



eine große Geländeerhöhung aufweist. Im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse besteht die Gefahr, dass die Versickerungsfähigkeit des Geländes nicht ausreicht, die Kanalisation überlastet ist, und das Niederschlagswasser vom erhöhten BMI-Gelände auf die anliegenden Grundstücke abgedrängt wird. Bereits in der Vergangenheit kam es dadurch zu Rückstauungen und Wassereinbrüchen in den Kellern. Durch die Neubebauung ist diesbezüglich mit einer weiteren Verschlechterung zu rechnen. Dies führt zu einem enormen Grundhochwasser- und Überschwemmungsrisiko Risiko für mein Grundstück. Daher fordere ich ein Gutachten welches untersucht, ob die Kapazität der umliegenden Kanalisation im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse ausreichend dimensioniert ist. Ferner fordere ich ein Gutachten, um zu untersuchen, ob die Überdeckung der nicht bebauten Tiefgaragenbereiche, die Überdeckung auf den begrünten Flachdächern, die privaten versickerungsfähigen Hofflächen und die „vertikale Stapelung“ ausreichen, um im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse eine spürbare hydraulische Entlastung der Kanalisation zu gewährleisten.

7. Das Planungsgebiet ist flächenhaft mit PCB belastet. Im Grundwasser liegen die PCB-Belastungen noch im Bereich des Stufe-2-Wertes. Wie bei den Punkten 5. und 6. ausführlich dargestellt, gibt es durch die geänderte Planung erhebliche Grundwasserrisiken für die Anwohner. Es ist ohne weiteres zu erwarten, dass durch die Änderungen im Bebauungsplan neue Grundwasserhöhen und -strömungen auftreten und in der Folge mit PCB kontaminiertes Grundwasser auf die benachbarten Grundstücke, darunter auch mein Grundstück, verfrachtet wird. Es ist auch denkbar, dass sich eine PCB-Belastung unseres Brunnenwassers einstellt, dieses wird dann gesundheitsgefährdend und ist nicht mehr benutzbar. Eine mögliche Verfrachtung des PCBs gefährdet die Gesundheit meiner Familie und bedroht das Schutzgut Mensch. Sie vermindert außerdem den Wiederverkaufswert meines Hauses.

Ich fordere daher:

- a) Die ursprünglichen Sanierungsmaßnahmen vor einer Bebauung abzuschließen. Alle Sanierungsmöglichkeiten sind auszuschöpfen. Plädieren die sanierenden Firmen auf Unverhältnismäßigkeit, haben sie dies durch ein unabhängiges Gutachten zu belegen.
- b) Die sanierenden Firmen haben gutachterlich nachzuweisen, dass unter der Sauberkeitsschicht keine weiteren signifikant grundwassergefährdenden Altlasten mehr vorliegen, also alle wesentlichen Gefahrenquellen vollkommen zweifelsfrei gefunden und entsorgt wurden.
- c) Das Bodengutachten der ERM GmbH muss vom Umweltreferat erst abschließend bewertet werden. Das Umweltreferat muss ein eigenes, unabhängiges Bodengutachten erstellen lassen.
- d) Das Wasserwirtschaftsamt hat ein hydrogeologisches Gutachten zu veranlassen, welches insbesondere auch die Ausbreitung und Verfrachtung des PCB belasteten Grundwassers untersucht.

- e) Vor der Bebauung hat das ausführende Unternehmen durch ein baustoffliches Gutachten zu belegen, dass die für die Tiefgarage verwendeten Baustoffe keine negativen physikalisch-chemischen Auswirkungen auf die Mobilisation des PCBs aus dem Boden haben.
  - f) Im Zuge der Neubebauung ist sicherzustellen, dass es zu keinem Eingriff ins Grundwasser kommt.
  - g) Bis zur vollständigen Sanierung hat das BMI-Gelände im Altlastenkataster zu verbleiben.
  - h) Den Mitgliedern des Bausenats und den Anwohnern sind das Bodengutachten und das hydrogeologische Gutachten im Original und in gekürzter, verständlicher Zusammenfassung zugänglich zu machen.
  - i) Ich beantrage den Zeitraum für die Bürgerbeteiligung während der 1. Auslage bis zur Veröffentlichung der in h) genannten Gutachten zu verlängern. Alternativ ist erneut Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben, wenn die Gutachten vorliegen. Ich kann mich erst abschließend äußern, nachdem diese entscheidenden Gutachten vorliegen.
  - j) Die Böden und Grundwasser der Anwohner sind vor Baubeginn und nach Bauabschluss zur Beweissicherung, auf Kosten der Stadt bzw. des Bauwerbers oder des Bauherrn, zu beproben und auf etwaige, relevante Schadstoffe zu prüfen, damit Rechtsicherheit für Stadt, Bauwerber, Bauherr und Anwohner besteht.
  - k) Es soll ein unabhängiges Gutachten erstellt werden, das untersucht, ob der geänderte Plan das PCB- Grundwasserproblem besser löst als der alte Plan.
  - l) Wegen der großen potentiellen Gefährdung der zukünftigen Bewohner und Anwohner des BMI Geländes, sollte der Bausenat die Stellungnahmen von Umweltreferat und Wasserwirtschaftsamt nicht politisch überstimmen. In diesem Planverfahren muss allein nach wissenschaftlicher Faktenlage entschieden werden. Jegliches auch noch so kleine Restrisiko ist auszuschließen.
8. Ich zweifle die Rechtmäßigkeit des beschleunigten Verfahrens nach §13a BauGB an, da die beiden unabdingbaren Gutachten (abschließendes Bodengutachten, hydrogeologisches Gutachten mit Wassermmodell insbesondere zur PCB-Verfrachtung) nicht vorliegen. Im vorliegenden Fall ist jedoch eine besonders gründliche Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB indiziert. Dies wegen §1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB. Es sind nämlich erhebliche Auswirkungen auf Grundwasser und Boden zu erwarten.
9. Es sollen zwölf, gleichhohe, viergeschossige Fremdkörper in extrem nachverdichteter Form, in Kasernenbauweise, direkt vor meiner Nase errichtet werden. Die Aufschüttung/Erhöhung des Geländes im Bereich von 1-1,5m ist eine optische Zumutung für die Anwohner. Durch diese grobe Verletzung der allgemeinen Grundlagen des guten Städtebaus sinkt die Lebensqualität auf meinem Grundstück und im neuen Viertel deutlich. Das Schutzgut Landschaftsbild wird gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan deutlich schlechter gestellt. In Kombination mit den Risiken bezüglich einer Zunahme der Grundhochwasserproblematik und damit

einhergehend einem Verfrachtungsrisiko der PCB-Altlasten auf mein Grundstück befürchte ich einen deutlichen Verlust beim Wiederverkaufswert meiner Immobilie. Daher fordere ich vor Genehmigung des geänderten Bebauungsplans ein Gutachten über den zu erwartenden Wertverlust meiner Immobilie in der Folge der Neuplanung zu erstellen. Hiermit fordere ich Garantien die möglichen Wertminderungen meiner Immobilie, verursacht durch den geänderten Bebauungsplan, auszugleichen. Stellen Sie dar, ob in diesem Zusammenhang entsprechende Rückstellungen gebildet werden.

10. Ich bezweifle, dass beim geänderten Plan im Sinne aller relevanter Beteiligter entschieden wurde. Bitte legen Sie ausführlich dar, inwieweit beim geänderten Bebauungsplan jetzt schon die Interessen der Anwohner berücksichtigt wurden!
11. Bitte legen Sie ausführlich dar, auf welcher Basis im Bausenat seriös über diesen Bebauungsplan entschieden werden konnte, obwohl die wesentlichen Gutachten nicht vorlagen!
12. In der Begründung zum neuen Plan wird folgendes ausgeführt „Es werden in starkem Maße Eigentums- und Mietwohnungen benötigt, während die Nachfrage nach Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern eher stagniert oder sogar rückläufig ist. Als Folge dessen wird im vorliegenden Deckblatt nunmehr ausschließlich Geschosßwohnungsbau vorgesehen.“. Bitte belegen Sie dies anhand von Zahlen! Landshut ist die am zweitstärksten wachsende Stadt Deutschlands. Landshut West ist das begehrteste Wohnviertel innerhalb Landshuts. Meines Erachtens werden aktuell in Landshut West Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser nach wie vor stark nachgefragt.
13. Zuzugsplanung: Wie hoch ist das geplante jährliche Wachstum der Einwohnerzahlen in Landshut, dem ja mit verdichteter Bebauungsplanung Rechnung getragen werden soll? Welcher Anteil dieser steigenden Zahlen an Einwohnern ist dem Zuzug geschuldet? Inwieweit ist die Schaffung von Wohnraum für Zuziehende Aufgabe von Landshut und wie werden hier die Interessen der Landshuter Bürger vertreten?
14. Wie gliedert sich der geänderte Bebauungsplan in eine bürgerfreundliche städtische Gesamtplanung des Viertels ein? Bitte stellen Sie das Gesamtkonzept für das Klötzlmüllerviertel, inkl. Sicherstellung von ausreichend Freiraumgestaltung, Begegnungsstätten und der biologischen Erhaltung des Klötzlmühlbachs ausführlich dar!
15. Bitte legen Sie die konkreten Pläne und Gutachten vor, mit denen sich die umliegenden Krippen, Kindergärten und Schulen auf diese Mehrbelastung vorbereiten!
16. Der aus dem Vorgängerplan in alter Größe übernommene Kinderspielplatz ist aufgrund der Verdreifachung der Einwohnerzahl im neuen Plan zu klein und liegt unter den gesetzlichen Vorgaben!

17. Im Zuge des Klimawandels werden sich die Temperaturen und Starkregenereignisse in den nächsten Jahrzehnten sicher erhöhen. Stellen Sie bitte ausführlich dar, inwieweit diese Entwicklungen in der extrem verdichteten und versiegelten Neuplanung berücksichtigt wurden, in dem Grünflächen und große Bäume kaum vorkommen.

Mit freundlichen Grüßen





STADT LANDSHUT - Baureferat -	
Eing.:	21. Aug. 2019
61	

STADT LANDSHUT	
Eing.:	21. Aug. 2019
Baureferat - Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung	

An das Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung  
Luitpoldstr. 29  
84034 Landshut

Landshut, den 14.08.2019

**Einspruch gegen die / Stellungnahme zur  
Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02-34 mit Deckblatt 1  
„Zwischen Klötzlmüllerstraße und Klötzlmühlbach“ vom 28.06.2019**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit lege ich Einspruch gegen die Änderungen des im Betreff genannten Bebauungsplanes ein, weil ich als Anwohner durch die Neuplanung in meinen persönlichen Rechten unzumutbar beeinträchtigt werde. Ich fordere Sie auf zu folgenden Punkten detailliert, hinterlegt mit Gutachten, Stellung zu beziehen und diese Punkte entsprechend in eine Überarbeitung der Bebauungsplanung einfließen zu lassen.

Mein Einspruch begründet sich wie folgt:

1. Die Zahl der Wohneinheiten wurde gegenüber dem ursprünglichen Plan vervierfacht. Damit vervielfacht sich auch die Zahl der an- und abfahrenden Autos. Die bisherige verkehrliche Erschließung in der Umgebung des Plangebiets kann den zu erwartenden zusätzlichen Verkehr nicht aufnehmen. Insbesondere die Situierung der drei Tiefgaragenausfahrten ist grob rücksichtslos und führt zu einem erheblichen Zuwachs an Verkehr und somit zu grober Überlastung des Kreuzeckwegs und des Seitenarms der Klötzlmüllerstraße. Es kommt zu erhöhten Luftschadstoff- und Lärmemissionen. Ich gehe davon aus, dass der Geräuschspitzenpegel von 60 dB-A deutlich überschritten wird. Dies führt zu einer unzumutbaren nächtlichen Lärmbelästigung. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und Verkehrssicherheit werden nicht gewahrt. Daher fordere ich ein verkehrsinfrastrukturelles Gutachten um zu überprüfen, ob die umgebenden Straßen der zusätzlichen Belastung überhaupt gewachsen sind. Explizit soll darin die Eignung des Kreuzeckwegs als Hauptzufahrtsstraße zum neuen Wohngebiet validiert werden. Ferner fordere ich vorab ein schalltechnisches Gutachten und ein Gutachten bezüglich der Luftschadstoffe, welche die Auswirkungen der geänderten Planung untersuchen.
2. Ich zweifle an, dass die vorgesehenen Bewohner-Parkplätze (225 Tiefgarage + 47 oberirdisch) bei 186 Wohneinheiten ausreichend sind und befürchte eine deutliche Verschlechterung der

Parksituation für die Anwohner. Wie ist sichergestellt, dass die 272 Parkplätze auch wirklich zum Abstellen der Fahrzeuge genutzt werden? Häufig nutzen Bewohner Stellplätze für andere Anwendungen (Roller, Fahrräder etc.) und die Autos parken dann wieder im Viertel. Von wie vielen PKW, die täglich zu Besuch kommen, gehen Sie aus und auf welcher Basis wurde dies ermittelt? Wo ist geplant dass diese Fahrzeuge parken? 11 Stellplätze sind dafür sicher nicht ausreichend. Stellen Sie ausführlich dar, wo die Bewohner des neuen Viertels parken sollen, wenn die Tiefgaragen bei einem Grundhochwasser oder einer Überschwemmung volllaufen sollten.

3. Der zunehmende Verkehr, durch die beiden Tiefgaragenausfahrten, im unterdimensionierten Kreuzeckweg, der keinen Bürgersteig hat, gefährdet die Sicherheit der Kinder auf Ihrem Schulweg. Das Schutzgut Mensch wird also erneut gefährdet. Ich fordere daher eine Verlegung der Tiefgaragenausfahrten an die Klötzlmüllerstraße, die dafür ausreichend dimensioniert ist. Des Weiteren fordere ich vor Genehmigung des Bebauungsplans ein Gutachten zu seinen Auswirkungen auf die Schulwegsicherheit des Kreuzeckwegs.
4. Die vorgesehene Grundflächen- und Geschossflächenzahl auf dem BMI-Gelände sind meines Erachtens zu hoch, die Bebauung ist insgesamt zu dicht. Die extreme Verdichtung zwischen den Häusern überträgt sich auf mein anliegendes Grundstück und gefährdet meine Gesundheit durch zu geringe Durchlüftung, Hitzestau im Sommer, steigende Luftschadstoffe und erhöhte Lärmemissionen. Auf Grund der oben genannten Punkte fordere ich ein schalltechnisches Gutachten und ein Gutachten bezüglich der Luftschadstoffe, welche die Auswirkungen des gesamten neuen Quartiers auf die bestehenden Anwohner untersucht.
5. Durch die geplanten Tiefgaragen kommt es zu einem Eingriff in den Grundwasserkörper. Ich befürchte starke Auswirkungen auf Strömungsstärke und -verlauf. Unter Umständen habe ich dann verstärkt Wasser im Keller. Durch die Wirkung des Grundhochwassers auf das Mauerwerk des Kellers einerseits und die Möglichkeit von Setzungen und Unterspülungen andererseits, befürchte ich eine mögliche, verstärkte Schädigung der Bausubstanz meines Hauses. Daher fordere ich ein hydrogeologisches Gutachten mit Grundwassermodell und ein aktuelles unabhängiges Bodengutachten, um die genannten Gefahren abschätzen zu können. Außerdem fordere ich vor konkreten Baumaßnahmen ein Beweissicherungsgutachten meines Hauses (Risse im Haus/Keller, Nässe/Feuchtigkeit Keller, etc.) auf Kosten des Bauherrn. Ferner fordere ich vor Baubeginn Garantien des Bauherrn für etwaig entstehende Schäden aufzukommen. Falls noch nicht vorhanden, fordere ich neue dauerhafte Grundwassermessstellen direkt auf dem Gelände der BMI zu errichten, damit der Stand und Verlauf des Grundwassers vor, während und nach der Bebauung exakt und beweiskräftig erfasst werden kann. Nur so haben Anwohner, Bauträger und Stadt Rechtssicherheit bei später auftretenden Schäden.
6. Bei der Neuplanung ist eine extreme Versiegelung auf dem Gelände vorgesehen. Im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse stellt dies eine große Gefahr für die umliegenden Anwohner dar. Wegen der PCB-Altlasten darf das Niederschlagswasser nicht versickern, sondern muss im Regelfall der Kanalisation zugeführt werden. Verschärfend kommt dazu, dass das zu bebauende Gelände beim geänderten Plan gegenüber den anliegenden Anwohnergrundstücken

eine große Geländeerhöhung aufweist. Im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse besteht die Gefahr, dass die Versickerungsfähigkeit des Geländes nicht ausreicht, die Kanalisation überlastet ist, und das Niederschlagswasser vom erhöhten BMI-Gelände auf die anliegenden Grundstücke abgedrängt wird. Bereits in der Vergangenheit kam es dadurch zu Rückstauungen und Wassereinbrüchen in den Kellern. Durch die Neubebauung ist diesbezüglich mit einer weiteren Verschlechterung zu rechnen. Dies führt zu einem enormen Grundhochwasser- und Überschwemmungsrisiko Risiko für mein Grundstück. Daher fordere ich ein Gutachten welches untersucht, ob die Kapazität der umliegenden Kanalisation im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse ausreichend dimensioniert ist. Ferner fordere ich ein Gutachten, um zu untersuchen, ob die Überdeckung der nicht bebauten Tiefgaragenbereiche, die Überdeckung auf den begrünten Flachdächern, die privaten versickerungsfähigen Hofflächen und die „vertikale Stapelung“ ausreichen, um im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse eine spürbare hydraulische Entlastung der Kanalisation zu gewährleisten.

7. Das Planungsgebiet ist flächenhaft mit PCB belastet. Im Grundwasser liegen die PCB-Belastungen noch im Bereich des Stufe-2-Wertes. Wie bei den Punkten 5. und 6. ausführlich dargestellt, gibt es durch die geänderte Planung erhebliche Grundwasserrisiken für die Anwohner. Es ist ohne weiteres zu erwarten, dass durch die Änderungen im Bebauungsplan neue Grundwasserhöhen und -strömungen auftreten und in der Folge mit PCB kontaminiertes Grundwasser auf die benachbarten Grundstücke, darunter auch mein Grundstück, verfrachtet wird. Es ist auch denkbar, dass sich eine PCB-Belastung unseres Brunnenwassers einstellt, dieses wird dann gesundheitsgefährdend und ist nicht mehr benutzbar. Eine mögliche Verfrachtung des PCBs gefährdet die Gesundheit meiner Familie und bedroht das Schutzgut Mensch. Sie vermindert außerdem den Wiederverkaufswert meines Hauses.

Ich fordere daher:

- a) Die ursprünglichen Sanierungsmaßnahmen vor einer Bebauung abzuschließen. Alle Sanierungsmöglichkeiten sind auszuschöpfen. Plädieren die sanierenden Firmen auf Unverhältnismäßigkeit, haben sie dies durch ein unabhängiges Gutachten zu belegen.
- b) Die sanierenden Firmen haben gutachterlich nachzuweisen, dass unter der Sauberkeitsschicht keine weiteren signifikant grundwassergefährdenden Altlasten mehr vorliegen, also alle wesentlichen Gefahrenquellen vollkommen zweifelsfrei gefunden und entsorgt wurden.
- c) Das Bodengutachten der ERM GmbH muss vom Umweltreferat erst abschließend bewertet werden. Das Umweltreferat muss ein eigenes, unabhängiges Bodengutachten erstellen lassen.
- d) Das Wasserwirtschaftsamt hat ein hydrogeologisches Gutachten zu veranlassen, welches insbesondere auch die Ausbreitung und Verfrachtung des PCB belasteten Grundwassers untersucht.

- e) Vor der Bebauung hat das ausführende Unternehmen durch ein baustoffliches Gutachten zu belegen, dass die für die Tiefgarage verwendeten Baustoffe keine negativen physikalisch-chemischen Auswirkungen auf die Mobilisation des PCBs aus dem Boden haben.
  - f) Im Zuge der Neubebauung ist sicherzustellen, dass es zu keinem Eingriff ins Grundwasser kommt.
  - g) Bis zur vollständigen Sanierung hat das BMI-Gelände im Altlastenkataster zu verbleiben.
  - h) Den Mitgliedern des Bausenats und den Anwohnern sind das Bodengutachten und das hydrogeologische Gutachten im Original und in gekürzter, verständlicher Zusammenfassung zugänglich zu machen.
  - i) Ich beantrage den Zeitraum für die Bürgerbeteiligung während der 1. Auslage bis zur Veröffentlichung der in h) genannten Gutachten zu verlängern. Alternativ ist erneut Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben, wenn die Gutachten vorliegen. Ich kann mich erst abschließend äußern, nachdem diese entscheidenden Gutachten vorliegen.
  - j) Die Böden und Grundwasser der Anwohner sind vor Baubeginn und nach Bauabschluss zur Beweissicherung, auf Kosten der Stadt bzw. des Bauwerbers oder des Bauherrn, zu beproben und auf etwaige, relevante Schadstoffe zu prüfen, damit Rechtsicherheit für Stadt, Bauwerber, Bauherr und Anwohner besteht.
  - k) Es soll ein unabhängiges Gutachten erstellt werden, das untersucht, ob der geänderte Plan das PCB- Grundwasserproblem besser löst als der alte Plan.
  - l) Wegen der großen potentiellen Gefährdung der zukünftigen Bewohner und Anwohner des BMI Geländes, sollte der Bausenat die Stellungnahmen von Umweltreferat und Wasserwirtschaftsamt nicht politisch überstimmen. In diesem Planverfahren muss allein nach wissenschaftlicher Faktenlage entschieden werden. Jegliches auch noch so kleine Restrisiko ist auszuschließen.
8. Ich zweifle die Rechtmäßigkeit des beschleunigten Verfahrens nach §13a BauGB an, da die beiden unabdingbaren Gutachten (abschließendes Bodengutachten, hydrogeologisches Gutachten mit Wassermmodell insbesondere zur PCB-Verfrachtung) nicht vorliegen. Im vorliegenden Fall ist jedoch eine besonders gründliche Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB indiziert. Dies wegen §1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB. Es sind nämlich erhebliche Auswirkungen auf Grundwasser und Boden zu erwarten.
9. Es sollen zwölf, gleichhohe, viergeschossige Fremdkörper in extrem nachverdichteter Form, in Kasernenbauweise, direkt vor meiner Nase errichtet werden. Die Aufschüttung/Erhöhung des Geländes im Bereich von 1-1,5m ist eine optische Zumutung für die Anwohner. Durch diese grobe Verletzung der allgemeinen Grundlagen des guten Städtebaus sinkt die Lebensqualität auf meinem Grundstück und im neuen Viertel deutlich. Das Schutzgut Landschaftsbild wird gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan deutlich schlechter gestellt. In Kombination mit den Risiken bezüglich einer Zunahme der Grundhochwasserproblematik und damit

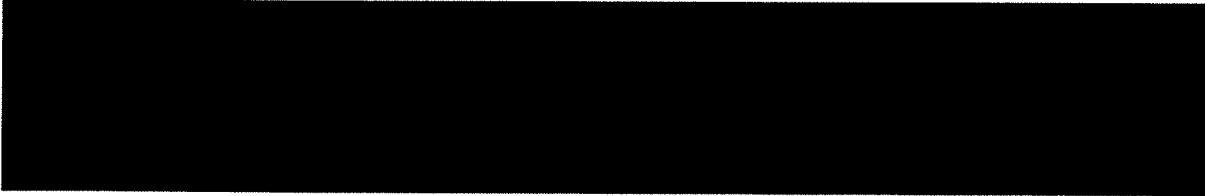


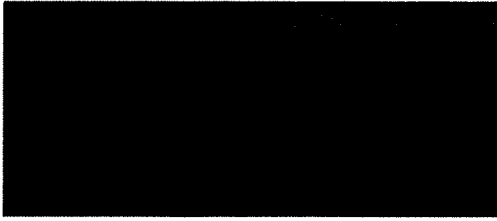
einhergehend einem Verfrachtungsrisiko der PCB-Altlasten auf mein Grundstück befürchte ich einen deutlichen Verlust beim Wiederverkaufswert meiner Immobilie. Daher fordere ich vor Genehmigung des geänderten Bebauungsplans ein Gutachten über den zu erwartenden Wertverlust meiner Immobilie in der Folge der Neuplanung zu erstellen. Hiermit fordere ich Garantien die möglichen Wertminderungen meiner Immobilie, verursacht durch den geänderten Bebauungsplan, auszugleichen. Stellen Sie dar, ob in diesem Zusammenhang entsprechende Rückstellungen gebildet werden.

10. Ich bezweifle, dass beim geänderten Plan im Sinne aller relevanter Beteiligter entschieden wurde. Bitte legen Sie ausführlich dar, inwieweit beim geänderten Bebauungsplan jetzt schon die Interessen der Anwohner berücksichtigt wurden!
11. Bitte legen Sie ausführlich dar, auf welcher Basis im Bausenat seriös über diesen Bebauungsplan entschieden werden konnte, obwohl die wesentlichen Gutachten nicht vorlagen!
12. In der Begründung zum neuen Plan wird folgendes ausgeführt „Es werden in starkem Maße Eigentums- und Mietwohnungen benötigt, während die Nachfrage nach Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern eher stagniert oder sogar rückläufig ist. Als Folge dessen wird im vorliegenden Deckblatt nunmehr ausschließlich Geschosßwohnungsbau vorgesehen.“. Bitte belegen Sie dies anhand von Zahlen! Landshut ist die am zweitstärksten wachsende Stadt Deutschlands. Landshut West ist das begehrteste Wohnviertel innerhalb Landshuts. Meines Erachtens werden aktuell in Landshut West Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser nach wie vor stark nachgefragt.
13. Zuzugsplanung: Wie hoch ist das geplante jährliche Wachstum der Einwohnerzahlen in Landshut, dem ja mit verdichteter Bebauungsplanung Rechnung getragen werden soll? Welcher Anteil dieser steigenden Zahlen an Einwohnern ist dem Zuzug geschuldet? Inwieweit ist die Schaffung von Wohnraum für Zuziehende Aufgabe von Landshut und wie werden hier die Interessen der Landshuter Bürger vertreten?
14. Wie gliedert sich der geänderte Bebauungsplan in eine bürgerfreundliche städtische Gesamtplanung des Viertels ein? Bitte stellen Sie das Gesamtkonzept für das Klötzlmüllerviertel, inkl. Sicherstellung von ausreichend Freiraumgestaltung, Begegnungsstätten und der biologischen Erhaltung des Klötzlmühlbachs ausführlich dar!
15. Bitte legen Sie die konkreten Pläne und Gutachten vor, mit denen sich die umliegenden Krippen, Kindergärten und Schulen auf diese Mehrbelastung vorbereiten!
16. Der aus dem Vorgängerplan in alter Größe übernommene Kinderspielplatz ist aufgrund der Verdreifachung der Einwohnerzahl im neuen Plan zu klein und liegt unter den gesetzlichen Vorgaben!

17. Im Zuge des Klimawandels werden sich die Temperaturen und Starkregenereignisse in den nächsten Jahrzehnten sicher erhöhen. Stellen Sie bitte ausführlich dar, inwieweit diese Entwicklungen in der extrem verdichteten und versiegelten Neuplanung berücksichtigt wurden, in dem Grünflächen und große Bäume kaum vorkommen.

Mit freundlichen Grüßen





An das Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung  
Luitpoldstr. 29  
84034 Landshut

Landshut, den 14.08.2019

**Einspruch gegen die / Stellungnahme zur  
Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02-34 mit Deckblatt 1  
„Zwischen Klötzlmüllerstraße und Klötzlmühlbach“ vom 28.06.2019**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit lege ich Einspruch gegen die Änderungen des im Betreff genannten Bebauungsplanes ein, weil ich als Anwohner durch die Neuplanung in meinen persönlichen Rechten unzumutbar beeinträchtigt werde. Ich fordere Sie auf zu folgenden Punkten detailliert, hinterlegt mit Gutachten, Stellung zu beziehen und diese Punkte entsprechend in eine Überarbeitung der Bebauungsplanung einfließen zu lassen.

Mein Einspruch begründet sich wie folgt:

1. Die Zahl der Wohneinheiten wurde gegenüber dem ursprünglichen Plan vervierfacht. Damit vervielfacht sich auch die Zahl der an- und abfahrenden Autos. Die bisherige verkehrliche Erschließung in der Umgebung des Plangebiets kann den zu erwartenden zusätzlichen Verkehr nicht aufnehmen. Insbesondere die Situierung der beiden Tiefgaragenausfahrten am Kreuzeckweg ist grob rücksichtslos und führt zu einem erheblichen Zuwachs an Verkehr und somit zu grober Überlastung des Kreuzeckwegs. Dadurch kommt es zu erhöhten Luftschadstoff- und Lärmemissionen. Ich gehe davon aus, dass der Geräuschspitzenpegel von 60 dB-A deutlich überschritten wird. Dies führt zu einer unzumutbaren nächtlichen Lärmbelästigung. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und Verkehrssicherheit werden nicht gewahrt. Daher fordere ich ein verkehrsinfrastrukturelles Gutachten um zu überprüfen, ob die umgebenden Straßen der zusätzlichen Belastung überhaupt gewachsen sind. Explizit soll darin die Eignung des Kreuzeckwegs als Hauptzufahrtsstraße zum neuen Wohngebiet validiert werden. Ferner fordere ich vorab ein schalltechnisches Gutachten und ein Gutachten bezüglich der Luftschadstoffe, welche die Auswirkungen der geänderten Planung, insbesondere im Bereich des Kreuzeckwegs, untersuchen.
2. Ich zweifle an, dass die vorgesehenen Bewohner-Parkplätze (225 Tiefgarage + 47 oberirdisch) bei 186 Wohneinheiten ausreichend sind und befürchte eine deutliche Verschlechterung der Parksituation für die Anwohner. Wie ist sichergestellt, dass die 272 Parkplätze auch wirklich

zum Abstellen der Fahrzeuge genutzt werden? Häufig nutzen Bewohner Stellplätze für andere Anwendungen (Roller, Fahrräder etc.) und die Autos parken dann wieder im Viertel. Von wie vielen PKW, die täglich zu Besuch kommen, gehen Sie aus und auf welcher Basis wurde dies ermittelt? Wo ist geplant dass diese Fahrzeuge parken? 11 Stellplätze sind dafür sicher nicht ausreichend. Stellen Sie ausführlich dar, wo die Bewohner des neuen Viertels parken sollen, wenn die Tiefgaragen bei einem Grundhochwasser oder einer Überschwemmung volllaufen sollten.

3. Der zunehmende Verkehr, durch die beiden Tiefgaragenausfahrten, im unterdimensionierten Kreuzeckweg, der keinen Bürgersteig hat, gefährdet die Sicherheit der Kinder auf Ihrem Schulweg. Das Schutzgut Mensch wird also erneut gefährdet. Ich fordere daher eine Verlegung der Tiefgaragenausfahrten an die Klötzlmüllerstraße, die dafür ausreichend dimensioniert ist. Des Weiteren fordere ich vor Genehmigung des Bebauungsplans ein Gutachten zu seinen Auswirkungen auf die Schulwegsicherheit des Kreuzeckwegs.
4. Die vorgesehene Grundflächen- und Geschossflächenzahl auf dem BMI-Gelände sind meines Erachtens zu hoch, die Bebauung ist insgesamt zu dicht. Die extreme Verdichtung zwischen den Häusern überträgt sich auf mein anliegendes Grundstück und gefährdet meine Gesundheit durch zu geringe Durchlüftung, Hitzestau im Sommer, steigende Luftschadstoffe und erhöhte Lärmemissionen. Auf Grund der oben genannten Punkte fordere ich ein schalltechnisches Gutachten und ein Gutachten bezüglich der Luftschadstoffe, welche die Auswirkungen des gesamten neuen Quartiers auf die bestehenden Anwohner untersucht.
5. Durch die geplanten Tiefgaragen kommt es zu einem Eingriff in den Grundwasserkörper. Ich befürchte starke Auswirkungen auf Strömungsstärke und -verlauf. Unter Umständen habe ich dann verstärkt Wasser im Keller. Durch die Wirkung des Grundhochwassers auf das Mauerwerk des Kellers einerseits und die Möglichkeit von Setzungen und Unterspülungen andererseits, befürchte ich eine mögliche, verstärkte Schädigung der Bausubstanz meines Hauses. Daher fordere ich ein hydrogeologisches Gutachten mit Grundwassermodell und ein aktuelles unabhängiges Bodengutachten, um die genannten Gefahren abschätzen zu können. Außerdem fordere ich vor konkreten Baumaßnahmen ein Beweissicherungsgutachten meines Hauses (Risse im Haus/Keller, Nässe/Feuchtigkeit Keller, etc.) auf Kosten des Bauherrn. Dies ist insbesondere im Falle einer Besspundwandung der Baugrube, im Zuge von Baumaßnahmen an meiner unmittelbaren Grundstücksgrenze zur BMI, eine unabdingbare Notwendigkeit. Ferner fordere ich vor Baubeginn Garantien des Bauherrn für etwaig entstehende Schäden aufzukommen. Falls noch nicht vorhanden, fordere ich neue dauerhafte Grundwassermessstellen direkt auf dem Gelände der BMI zu errichten, damit der Stand und Verlauf des Grundwassers vor, während und nach der Bebauung exakt und beweiskräftig erfasst werden kann. Nur so haben Anwohner, Bauträger und Stadt Rechtssicherheit bei später auftretenden Schäden.
6. Bei der Neuplanung ist eine extreme Versiegelung auf dem Gelände vorgesehen. Im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse stellt dies eine große Gefahr für die umliegenden Anwohner dar. Wegen der PCB-Altlasten darf das Niederschlagswasser nicht versickern, sondern muss im Regelfall der Kanalisation zugeführt werden. Verschärfend kommt dazu, dass das zu

bebauende Gelände beim geänderten Plan gegenüber den anliegenden Anwohnergrundstücken eine große Geländeerhöhung aufweist. Im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse besteht die Gefahr, dass die Versickerungsfähigkeit des Geländes nicht ausreicht, die Kanalisation überlastet ist, und das Niederschlagswasser vom erhöhten BMI-Gelände auf die anliegenden Grundstücke abgedrängt wird. Bereits in der Vergangenheit kam es dadurch zu Rückstauungen und Wassereinbrüchen in den Kellern. Durch die Neubebauung ist diesbezüglich mit einer weiteren Verschlechterung zu rechnen. Dies führt zu einem enormen Grundhochwasser- und Überschwemmungsrisiko Risiko für mein Grundstück. Daher fordere ich ein Gutachten welches untersucht, ob die Kapazität der umliegenden Kanalisation im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse ausreichend dimensioniert ist. Ferner fordere ich ein Gutachten, um zu untersuchen, ob die Überdeckung der nicht bebauten Tiefgaragenbereiche, die Überdeckung auf den begrünten Flachdächern, die privaten versickerungsfähigen Hofflächen und die „vertikale Stapelung“ ausreichen, um im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse eine spürbare hydraulische Entlastung der Kanalisation zu gewährleisten.

7. Das Planungsgebiet ist flächenhaft mit PCB belastet. Im Grundwasser liegen die PCB-Belastungen noch im Bereich des Stufe-2-Wertes. Wie bei den Punkten 5. und 6. ausführlich dargestellt, gibt es durch die geänderte Planung erhebliche Grundwasserrisiken für die Anwohner. Es ist ohne weiteres zu erwarten, dass durch die Änderungen im Bebauungsplan neue Grundwasserhöhen und -strömungen auftreten und in der Folge mit PCB kontaminiertes Grundwasser auf die benachbarten Grundstücke, darunter auch mein Grundstück, verfrachtet wird. Es ist auch denkbar, dass sich eine PCB-Belastung unseres Brunnenwassers einstellt, dieses wird dann gesundheitsgefährdend und ist nicht mehr benutzbar. Eine mögliche Verfrachtung des PCBs gefährdet die Gesundheit meiner Familie und bedroht das Schutzgut Mensch. Sie vermindert außerdem den Wiederverkaufswert meines Hauses.

Ich fordere daher:

- a) Die ursprünglichen Sanierungsmaßnahmen vor einer Bebauung abzuschließen. Alle Sanierungsmöglichkeiten sind auszuschöpfen. Plädieren die sanierenden Firmen auf Unverhältnismäßigkeit, haben sie dies durch ein unabhängiges Gutachten zu belegen.
- b) Die sanierenden Firmen haben gutachterlich nachzuweisen, dass unter der Sauberkeitsschicht keine weiteren signifikant grundwassergefährdenden Altlasten mehr vorliegen, also alle wesentlichen Gefahrenquellen vollkommen zweifelsfrei gefunden und entsorgt wurden.
- c) Das Bodengutachten der ERM GmbH muss vom Umweltreferat erst abschließend bewertet werden. Das Umweltreferat muss ein eigenes, unabhängiges Bodengutachten erstellen lassen.
- d) Das Wasserwirtschaftsamt hat ein hydrogeologisches Gutachten zu veranlassen, welches insbesondere auch die Ausbreitung und Verfrachtung des PCB belasteten Grundwassers untersucht.

- e) Vor der Bebauung hat das ausführende Unternehmen durch ein baustoffliches Gutachten zu belegen, dass die für die Tiefgarage verwendeten Baustoffe keine negativen physikalisch-chemischen Auswirkungen auf die Mobilisation des PCBs aus dem Boden haben.
  - f) Im Zuge der Neubebauung ist sicherzustellen, dass es zu keinem Eingriff ins Grundwasser kommt.
  - g) Bis zur vollständigen Sanierung hat das BMI-Gelände im Altlastenkataster zu verbleiben.
  - h) Den Mitgliedern des Bausenats und den Anwohnern sind das Bodengutachten und das hydrogeologische Gutachten im Original und in gekürzter, verständlicher Zusammenfassung zugänglich zu machen.
  - i) Ich beantrage den Zeitraum für die Bürgerbeteiligung während der 1. Auslage bis zur Veröffentlichung der in h) genannten Gutachten zu verlängern. Alternativ ist erneut Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben, wenn die Gutachten vorliegen. Ich kann mich erst abschließend äußern, nachdem diese entscheidenden Gutachten vorliegen.
  - j) Die Böden und Grundwasser der Anwohner sind vor Baubeginn und nach Bauabschluss zur Beweissicherung, auf Kosten der Stadt bzw. des Bauwerbers oder des Bauherrn, zu beproben und auf etwaige, relevante Schadstoffe zu prüfen, damit Rechtsicherheit für Stadt, Bauwerber, Bauherr und Anwohner besteht.
  - k) Es soll ein unabhängiges Gutachten erstellt werden, das untersucht, ob der geänderte Plan das PCB- Grundwasserproblem besser löst als der alte Plan.
  - l) Wegen der großen potentiellen Gefährdung der zukünftigen Bewohner und Anwohner des BMI Geländes, sollte der Bausenat die Stellungnahmen von Umweltreferat und Wasserwirtschaftsamt nicht politisch überstimmen. In diesem Planverfahren muss allein nach wissenschaftlicher Faktenlage entschieden werden. Jegliches auch noch so kleine Restrisiko ist auszuschließen.
8. Ich zweifle die Rechtmäßigkeit des beschleunigten Verfahrens nach §13a BauGB an, da die beiden unabdingbaren Gutachten (abschließendes Bodengutachten, hydrogeologisches Gutachten mit Wassermmodell insbesondere zur PCB-Verfrachtung) nicht vorliegen. Im vorliegenden Fall ist jedoch eine besonders gründliche Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB indiziert. Dies wegen §1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB. Es sind nämlich erhebliche Auswirkungen auf Grundwasser und Boden zu erwarten.
9. Es sollen zwölf, gleichhohe, viergeschossige Fremdkörper in extrem nachverdichteter Form, in Kasernenbauweise, direkt vor meiner Nase errichtet werden. Die Aufschüttung/Erhöhung des Geländes im Bereich von 1-1,5m ist eine optische Zumutung für die direkten Anwohner in der ersten Reihe. Durch diese grobe Verletzung der allgemeinen Grundlagen des guten Städtebaus sinkt die Lebensqualität auf meinem Grundstück und im neuen Viertel deutlich. Das Schutzgut Landschaftsbild wird gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan deutlich schlechter gestellt. In Kombination mit den Risiken bezüglich einer Zunahme der

Grundhochwasserproblematik und damit einhergehend einem Verfrachtungsrisiko der PCB-Altlasten auf mein Grundstück befürchte ich einen deutlichen Verlust beim Wiederverkaufswert meiner Immobilie. Daher fordere ich vor Genehmigung des geänderten Bebauungsplans ein Gutachten über den zu erwartenden Wertverlust meiner Immobilie in der Folge der Neuplanung zu erstellen. Hiermit fordere ich Garantien die möglichen Wertminderungen meiner Immobilie, verursacht durch den geänderten Bebauungsplan, auszugleichen. Stellen Sie dar, ob in diesem Zusammenhang entsprechende Rückstellungen gebildet werden.

10. Ich bezweifle, dass beim geänderten Plan im Sinne aller relevanter Beteiligter entschieden wurde. Bitte legen Sie ausführlich dar, inwieweit beim geänderten Bebauungsplan jetzt schon die Interessen der Anwohner berücksichtigt wurden!
11. Bitte legen Sie ausführlich dar, auf welcher Basis im Bausenat seriös über diesen Bebauungsplan entschieden werden konnte, obwohl die wesentlichen Gutachten nicht vorlagen!
12. In der Begründung zum neuen Plan wird im Absatz 4.1 folgendes ausgeführt „Es werden in starkem Maße Eigentums- und Mietwohnungen benötigt, während die Nachfrage nach Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern eher stagniert oder sogar rückläufig ist. Als Folge dessen wird im vorliegenden Deckblatt nunmehr ausschließlich Geschosßwohnungsbau vorgesehen.“. Bitte belegen Sie dies anhand von Zahlen! Landshut ist die am zweitstärksten wachsende Stadt Deutschlands. Landshut West ist das begehrteste Wohnviertel innerhalb Landshuts. Meines Erachtens werden aktuell in Landshut West Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser nach wie vor stark nachgefragt.
13. Zuzugsplanung: Wie hoch ist das geplante jährliche Wachstum der Einwohnerzahlen in Landshut, dem ja mit verdichteter Bebauungsplanung Rechnung getragen werden soll? Welcher Anteil dieser steigenden Zahlen an Einwohnern ist dem Zuzug geschuldet? Inwieweit ist die Schaffung von Wohnraum für Zuziehende Aufgabe von Landshut und wie werden hier die Interessen der Landshuter Bürger vertreten?
14. Wie gliedert sich der geänderte Bebauungsplan in eine bürgerfreundliche städtische Gesamtplanung des Viertels ein? Bitte stellen Sie das Gesamtkonzept für das Klötzlmüllerviertel, inkl. Sicherstellung von ausreichend Freiraumgestaltung, Begegnungsstätten und der biologischen Erhaltung des Klötzlmühlbachs ausführlich dar!
15. Bitte legen Sie die konkreten Pläne und Gutachten vor, mit denen sich die umliegenden Krippen, Kindergärten und Schulen auf diese Mehrbelastung vorbereiten!
16. Der aus dem Vorgängerplan in alter Größe übernommene Kinderspielplatz ist aufgrund der Verdreifachung der Einwohnerzahl im neuen Plan zu klein und liegt unter den gesetzlichen Vorgaben!
17. Im Zuge des Klimawandels werden sich die Temperaturen und Starkregenereignisse in den nächsten Jahrzehnten sicher erhöhen. Stellen Sie bitte ausführlich dar, inwieweit diese

Entwicklungen in der extrem verdichteten und versiegelten Neuplanung berücksichtigt wurden, in dem Grünflächen und große Bäume kaum vorkommen.

Mit freundlichen Grüßen





Auflage 18

STADT LANDSHUT

Seite 1 von 5

Eing.: 19. Aug. 2019

Baureferat - Amt für Stadtentwicklung  
und Stadtplanung

STADT LANDSHUT

- Baureferat -

Eing.: 16. Aug. 2019

An das Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung  
Luitpoldstr. 29  
84034 Landshut

Landshut, den 14.08.2019

**Einspruch gegen die / Stellungnahme zur  
Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02-34 mit Deckblatt 1  
„Zwischen Klötzlmüllerstraße und Klötzlmühlbach“ vom 28.06.2019**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit lege ich Einspruch gegen die Änderungen des im Betreff genannten Bebauungsplanes ein, weil ich als Anwohner durch die Neuplanung in meinen persönlichen Rechten unzumutbar beeinträchtigt werde. Ich fordere Sie auf zu folgenden Punkten detailliert, hinterlegt mit Gutachten, Stellung zu beziehen und diese Punkte entsprechend in eine Überarbeitung der Bebauungsplanung einfließen zu lassen.

Mein Einspruch begründet sich wie folgt:

1. Die Zahl der Wohneinheiten wurde gegenüber dem ursprünglichen Plan vervierfacht. Damit vervielfacht sich auch die Zahl der an- und abfahrenden Autos. Die bisherige verkehrliche Erschließung in der Umgebung des Plangebiets kann den zu erwartenden zusätzlichen Verkehr nicht aufnehmen. Insbesondere die Situierung der Tiefgaragenausfahrt im Seitenarm der Klötzlmüllerstraße, im Bereich der früheren BMI-Zufahrt, ist grob rücksichtslos und führt zu einem erheblichen Zuwachs an Verkehr und somit zu grober Überlastung im Seitenarm der Klötzlmüllerstraße. Dadurch kommt es zu erhöhten Luftschadstoff- und Lärmemissionen. Ich gehe davon aus, dass der Geräuschspitzenpegel von 60 dB-A deutlich überschritten wird. Dies führt zu einer unzumutbaren nächtlichen Lärmbelästigung. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und Verkehrssicherheit werden nicht gewahrt. Daher fordere ich ein verkehrsinfrastrukturelles Gutachten um zu überprüfen, ob die umgebenden Straßen der zusätzlichen Belastung überhaupt gewachsen sind. Explizit soll darin die Eignung des Seitenarms der Klötzlmüllerstraße als Zufahrtsstraße zum neuen Wohngebiet validiert werden.

Ferner fordere ich vorab ein schalltechnisches Gutachten und ein Gutachten bezüglich der Luftschadstoffe, welche die Auswirkungen der geänderten Planung, insbesondere im Bereich des Seitenarms der Klötzlmüllerstraße, untersuchen.

2. Ich zweifle an, dass die vorgesehenen Bewohner-Parkplätze (225 Tiefgarage + 47 oberirdisch) bei 186 Wohneinheiten ausreichend sind und befürchte eine deutliche Verschlechterung der Parksituation für die Anwohner. Wie ist sichergestellt, dass die 272 Parkplätze auch wirklich zum Abstellen der Fahrzeuge genutzt werden? Häufig nutzen Bewohner Stellplätze für andere Anwendungen (Roller, Fahrräder etc.) und die Autos parken dann wieder im Viertel. Von wie vielen PKW, die täglich zu Besuch kommen, gehen Sie aus und auf welcher Basis wurde dies ermittelt? Wo ist geplant dass diese Fahrzeuge parken? 11 Stellplätze sind dafür sicher nicht ausreichend. Stellen Sie ausführlich dar, wo die Bewohner des neuen Viertels parken sollen, wenn die Tiefgaragen bei einem Grundhochwasser oder einer Überschwemmung volllaufen sollten.
3. Die vorgesehene Grundflächen- und Geschoßflächenzahl auf dem BMI-Gelände sind meines Erachtens zu hoch, die Bebauung ist insgesamt zu dicht. Die extreme Verdichtung zwischen den Häusern überträgt sich auf mein anliegendes Grundstück und gefährdet meine Gesundheit durch zu geringe Durchlüftung, Hitzestau im Sommer, steigende Luftschadstoffe und erhöhte Lärmemissionen. Auf Grund der oben genannten Punkte fordere ich ein schalltechnisches Gutachten und ein Gutachten bezüglich der Luftschadstoffe, welche die Auswirkungen des gesamten neuen Quartiers auf die bestehenden Anwohner untersucht.
4. Durch die geplanten Tiefgaragen kommt es zu einem Eingriff in den Grundwasserkörper. Ich befürchte starke Auswirkungen auf Strömungsstärke und -verlauf. Unter Umständen habe ich dann verstärkt Wasser im Keller. Durch die Wirkung des Grundhochwassers auf das Mauerwerk des Kellers einerseits und die Möglichkeit von Setzungen und Unterspülungen andererseits, befürchte ich eine mögliche, verstärkte Schädigung der Bausubstanz meines Hauses. Daher fordere ich ein hydrogeologisches Gutachten mit Grundwassermodell und ein aktuelles unabhängiges Bodengutachten, um die genannten Gefahren abschätzen zu können. Außerdem fordere ich vor konkreten Baumaßnahmen ein Beweissicherungsgutachten meines Hauses (Risse im Haus/Keller, Nässe/Feuchtigkeit Keller, etc.) auf Kosten des Bauherrn. Dies ist insbesondere im Falle einer Besspundwandung der Baugrube, im Zuge von Baumaßnahmen an meiner unmittelbaren Grundstücksgrenze zur BMI, eine unabdingbare Notwendigkeit. Ferner fordere ich vor Baubeginn Garantien des Bauherrn für etwaig entstehende Schäden aufzukommen. Falls noch nicht vorhanden, fordere ich neue dauerhafte Grundwassermessstellen direkt auf dem Gelände der BMI zu errichten, damit der Stand und Verlauf des Grundwassers vor, während und nach der Bebauung exakt und beweiskräftig erfasst werden kann. Nur so haben Anwohner, Bauträger und Stadt Rechtssicherheit bei später auftretenden Schäden.
5. Bei der Neuplanung ist eine extreme Versiegelung auf dem Gelände vorgesehen. Im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse stellt dies eine große Gefahr für die umliegenden Anwohner dar. Wegen der PCB-Altlasten darf das Niederschlagswasser nicht versickern, sondern muss im

Regelfall der Kanalisation zugeführt werden. Verschärfend kommt dazu, dass das zu bebauende Gelände beim geänderten Plan gegenüber den anliegenden Anwohnergrundstücken eine große Geländeerhöhung aufweist. Im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse besteht die Gefahr, dass die Versickerungsfähigkeit des Geländes nicht ausreicht, die Kanalisation überlastet ist, und das Niederschlagswasser vom erhöhten BMI-Gelände auf die anliegenden Grundstücke abgedrängt wird. Bereits in der Vergangenheit kam es dadurch zu Rückstauungen und Wassereinbrüchen in den Kellern. Durch die Neubebauung ist diesbezüglich mit einer weiteren Verschlechterung zu rechnen. Dies führt zu einem enormen Grundhochwasser- und Überschwemmungsrisiko Risiko für mein Grundstück. Daher fordere ich ein Gutachten welches untersucht, ob die Kapazität der umliegenden Kanalisation im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse ausreichend dimensioniert ist. Ferner fordere ich ein Gutachten, um zu untersuchen, ob die Überdeckung der nicht bebauten Tiefgaragenbereiche, die Überdeckung auf den begrünten Flachdächern, die privaten versickerungsfähigen Hofflächen und die „vertikale Stapelung“ ausreichen, um im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse eine spürbare hydraulische Entlastung der Kanalisation zu gewährleisten.

6. Das Planungsgebiet ist flächenhaft mit PCB belastet. Im Grundwasser liegen die PCB-Belastungen noch im Bereich des Stufe-2-Wertes. Die PCB-Bodenbelastung liegt im Westen des Grundstücks, laut Verwaltungsauslage, ebenfalls noch über den Grenzwerten. Wie bei den Punkten 5. und 6. ausführlich dargestellt, gibt es durch die geänderte Planung erhebliche Grundwasserrisiken für die Anwohner. Es ist ohne weiteres zu erwarten, dass durch die Änderungen im Bebauungsplan neue Grundwasserhöhen und -strömungen auftreten und in der Folge mit PCB kontaminiertes Grundwasser auf die benachbarten Grundstücke, darunter auch mein Grundstück, verfrachtet wird. Es ist auch denkbar, dass sich eine PCB-Belastung unseres Brunnenwassers einstellt, dieses wird dann gesundheitsgefährdend und ist nicht mehr benutzbar. Eine mögliche Verfrachtung des PCBs gefährdet die Gesundheit meiner Familie und bedroht das Schutzgut Mensch. Sie vermindert außerdem den Wiederverkaufswert meines Hauses.

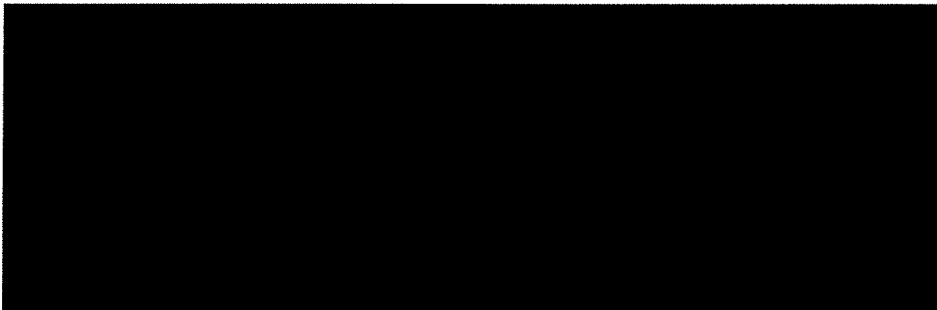
Ich fordere daher:

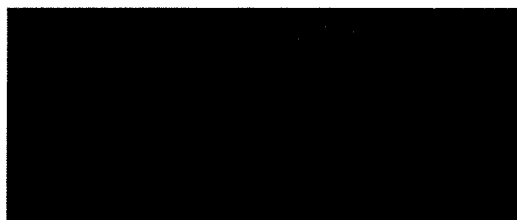
- a) Die ursprünglichen Sanierungsmaßnahmen vor einer Bebauung abzuschließen. Insbesondere ist die restliche grenzwertüberschreitende PCB-Bodenbelastung im Westen des Grundstücks vollständig auszuräumen! Alle Sanierungsmöglichkeiten sind auszuschöpfen. Plädieren die sanierenden Firmen auf Unverhältnismäßigkeit, haben sie dies durch ein unabhängiges Gutachten zu belegen.
- b) Die sanierenden Firmen haben gutachterlich nachzuweisen, dass unter der Sauberkeitsschicht keine weiteren signifikant grundwassergefährdenden Altlasten mehr vorliegen, also alle wesentlichen Gefahrenquellen vollkommen zweifelsfrei gefunden und entsorgt wurden.
- c) Das Bodengutachten der ERM GmbH muss vom Umweltreferat erst abschließend bewertet werden. Das Umweltreferat muss ein eigenes, unabhängiges Bodengutachten erstellen lassen.

- d) Das Wasserwirtschaftsamt hat ein hydrogeologisches Gutachten zu veranlassen, welches insbesondere auch die Ausbreitung und Verfrachtung des PCB belasteten Grundwassers untersucht.
  - e) Vor der Bebauung hat das ausführende Unternehmen durch ein baustoffliches Gutachten zu belegen, dass die für die Tiefgarage verwendeten Baustoffe keine negativen physikalisch-chemischen Auswirkungen auf die Mobilisation des PCBs aus dem Boden haben.
  - f) Im Zuge der Neubebauung ist sicherzustellen, dass es zu keinem Eingriff ins Grundwasser kommt.
  - g) Bis zur vollständigen Sanierung hat das BMI-Gelände im Altlastenkataster zu verbleiben.
  - h) Den Mitgliedern des Bausenats und den Anwohnern sind das Bodengutachten und das hydrogeologische Gutachten im Original und in gekürzter, verständlicher Zusammenfassung zugänglich zu machen.
  - i) Ich beantrage den Zeitraum für die Bürgerbeteiligung während der 1. Auslage bis zur Veröffentlichung der in h) genannten Gutachten zu verlängern. Alternativ ist erneut Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben, wenn die Gutachten vorliegen. Ich kann mich erst abschließend äußern, nachdem diese entscheidenden Gutachten vorliegen.
  - j) Die Böden und Grundwasser der Anwohner sind vor Baubeginn und nach Bauabschluss zur Beweissicherung, auf Kosten der Stadt bzw. des Bauwerbers oder des Bauherrn, zu beproben und auf etwaige, relevante Schadstoffe zu prüfen, damit Rechtsicherheit für Stadt, Bauwerber, Bauherr und Anwohner besteht.
  - k) Es soll ein unabhängiges Gutachten erstellt werden, das untersucht, ob der geänderte Plan das PCB- Grundwasserproblem besser löst als der alte Plan.
  - l) Wegen der großen potentiellen Gefährdung der zukünftigen Bewohner und Anwohner des BMI Geländes, sollte der Bausenat die Stellungnahmen von Umweltreferat und Wasserwirtschaftsamt nicht politisch überstimmen. In diesem Planverfahren muss allein nach wissenschaftlicher Faktenlage entschieden werden. Jegliches auch noch so kleine Restrisiko ist auszuschließen.
7. Ich zweifle die Rechtmäßigkeit des beschleunigten Verfahrens nach §13a BauGB an, da die beiden unabdingbaren Gutachten (abschließendes Bodengutachten, hydrogeologisches Gutachten mit Wassermmodell insbesondere zur PCB-Verfrachtung) nicht vorliegen. Im vorliegenden Fall ist jedoch eine besonders gründliche Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB indiziert. Dies wegen §1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB. Es sind nämlich erhebliche Auswirkungen auf Grundwasser und Boden zu erwarten.

Ich bezweifle, dass beim geänderten Plan im Sinne aller relevanter Beteiligter entschieden wurde. Bitte legen Sie ausführlich dar, inwieweit beim geänderten Bebauungsplan jetzt schon die Interessen der Anwohner berücksichtigt wurden!

8. Bitte legen Sie ausführlich dar, auf welcher Basis im Bausenat seriös über diesen Bebauungsplan entschieden werden konnte, obwohl die wesentlichen Gutachten nicht vorlagen!
9. Wie gliedert sich der geänderte Bebauungsplan in eine bürgerfreundliche städtische Gesamtplanung des Viertels ein? Bitte stellen Sie das Gesamtkonzept für das Klötzlmüllerviertel, inkl. Sicherstellung von ausreichend Freiraumgestaltung, Begegnungsstätten und der biologischen Erhaltung des Klötzlmühlbachs ausführlich dar!
10. Bitte legen Sie die konkreten Pläne und Gutachten vor, mit denen sich die umliegenden Krippen, Kindergärten und Schulen auf diese Mehrbelastung vorbereiten!
11. Der aus dem Vorgängerplan in alter Größe übernommene Kinderspielplatz ist aufgrund der Verdreifachung der Einwohnerzahl im neuen Plan zu klein und liegt unter den gesetzlichen Vorgaben!
12. Im Zuge des Klimawandels werden sich die Temperaturen und Starkregenereignisse in den nächsten Jahrzehnten sicher erhöhen. Stellen Sie bitte ausführlich dar, inwieweit diese Entwicklungen in der extrem verdichteten und versiegelten Neuplanung berücksichtigt wurden, in dem Grünflächen und große Bäume kaum vorkommen.





STADT LANDSHUT - Baureferat -	
Eing.:	21. Aug. 2019
61	

STADT LANDSHUT
Eing.: 21. Aug. 2019
Baureferat - Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

An das Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung  
Luitpoldstr. 29  
84034 Landshut

Landshut, den 14.08.2019

**Einspruch gegen die / Stellungnahme zur  
Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02-34 mit Deckblatt 1  
„Zwischen Klötzlmüllerstraße und Klötzlmühlbach“ vom 28.06.2019**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit lege ich Einspruch gegen die Änderungen des im Betreff genannten Bebauungsplanes ein, weil ich als Anwohner durch die Neuplanung in meinen persönlichen Rechten unzumutbar beeinträchtigt werde. Ich fordere Sie auf zu folgenden Punkten detailliert, hinterlegt mit Gutachten, Stellung zu beziehen und diese Punkte entsprechend in eine Überarbeitung der Bebauungsplanung einfließen zu lassen.

Mein Einspruch begründet sich wie folgt:

1. Die Zahl der Wohneinheiten wurde gegenüber dem ursprünglichen Plan vervierfacht. Damit vervielfacht sich auch die Zahl der an- und abfahrenden Autos. Die bisherige verkehrliche Erschließung in der Umgebung des Plangebiets kann den zu erwartenden zusätzlichen Verkehr nicht aufnehmen. Insbesondere die Situierung der beiden Tiefgaragenausfahrten am Kreuzeckweg ist grob rücksichtslos und führt zu einem erheblichen Zuwachs an Verkehr und somit zu grober Überlastung des Kreuzeckwegs. Dadurch kommt es zu erhöhten Luftschadstoff- und Lärmemissionen. Ich gehe davon aus, dass der Geräuschspitzenpegel von 60 dB-A deutlich überschritten wird. Dies führt zu einer unzumutbaren nächtlichen Lärmbelästigung. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und Verkehrssicherheit werden nicht gewahrt. Daher fordere ich ein verkehrsinfrastrukturelles Gutachten um zu überprüfen, ob die umgebenden Straßen der zusätzlichen Belastung überhaupt gewachsen sind. Explizit soll darin die Eignung des Kreuzeckwegs als Hauptzufahrtsstraße zum neuen Wohngebiet validiert werden. Ferner fordere ich vorab ein schalltechnisches Gutachten und ein Gutachten bezüglich der Luftschadstoffe, welche die Auswirkungen der geänderten Planung, insbesondere im Bereich des Kreuzeckwegs, untersuchen.
2. Ich zweifle an, dass die vorgesehenen Bewohner-Parkplätze (225 Tiefgarage + 47 oberirdisch) bei 186 Wohneinheiten ausreichend sind und befürchte eine deutliche Verschlechterung der Parksituation für die Anwohner. Wie ist sichergestellt, dass die 272 Parkplätze auch wirklich

zum Abstellen der Fahrzeuge genutzt werden? Häufig nutzen Bewohner Stellplätze für andere Anwendungen (Roller, Fahrräder etc.) und die Autos parken dann wieder im Viertel. Von wie vielen PKW, die täglich zu Besuch kommen, gehen Sie aus und auf welcher Basis wurde dies ermittelt? Wo ist geplant dass diese Fahrzeuge parken? 11 Stellplätze sind dafür sicher nicht ausreichend. Stellen Sie ausführlich dar, wo die Bewohner des neuen Viertels parken sollen, wenn die Tiefgaragen bei einem Grundhochwasser oder einer Überschwemmung volllaufen sollten.

3. Der zunehmende Verkehr, durch die beiden Tiefgaragenausfahrten, im unterdimensionierten Kreuzeckweg, der keinen Bürgersteig hat, gefährdet die Sicherheit der Kinder auf Ihrem Schulweg. Das Schutzgut Mensch wird also erneut gefährdet. Ich fordere daher eine Verlegung der Tiefgaragenausfahrten an die Klötzlmüllerstraße, die dafür ausreichend dimensioniert ist. Des Weiteren fordere ich vor Genehmigung des Bebauungsplans ein Gutachten zu seinen Auswirkungen auf die Schulwegsicherheit des Kreuzeckwegs.
4. Die vorgesehene Grundflächen- und Geschoßflächenzahl auf dem BMI-Gelände sind meines Erachtens zu hoch, die Bebauung ist insgesamt zu dicht. Die extreme Verdichtung zwischen den Häusern überträgt sich auf mein anliegendes Grundstück und gefährdet meine Gesundheit durch zu geringe Durchlüftung, Hitzestau im Sommer, steigende Luftschadstoffe und erhöhte Lärmemissionen. Auf Grund der oben genannten Punkte fordere ich ein schalltechnisches Gutachten und ein Gutachten bezüglich der Luftschadstoffe, welche die Auswirkungen des gesamten neuen Quartiers auf die bestehenden Anwohner untersucht.
5. Durch die geplanten Tiefgaragen kommt es zu einem Eingriff in den Grundwasserkörper. Ich befürchte starke Auswirkungen auf Strömungsstärke und -verlauf. Unter Umständen habe ich dann verstärkt Wasser im Keller. Durch die Wirkung des Grundhochwassers auf das Mauerwerk des Kellers einerseits und die Möglichkeit von Setzungen und Unterspülungen andererseits, befürchte ich eine mögliche, verstärkte Schädigung der Bausubstanz meines Hauses. Daher fordere ich ein hydrogeologisches Gutachten mit Grundwassermodell und ein aktuelles unabhängiges Bodengutachten, um die genannten Gefahren abschätzen zu können. Außerdem fordere ich vor konkreten Baumaßnahmen ein Beweissicherungsgutachten meines Hauses (Risse im Haus/Keller, Nässe/Feuchtigkeit Keller, etc.) auf Kosten des Bauherrn. Dies ist insbesondere im Falle einer Besspundwandung der Baugrube, im Zuge von Baumaßnahmen an meiner unmittelbaren Grundstücksgrenze zur BMI, eine unabdingbare Notwendigkeit. Ferner fordere ich vor Baubeginn Garantien des Bauherrn für etwaig entstehende Schäden aufzukommen. Falls noch nicht vorhanden, fordere ich neue dauerhafte Grundwassermessstellen direkt auf dem Gelände der BMI zu errichten, damit der Stand und Verlauf des Grundwassers vor, während und nach der Bebauung exakt und beweiskräftig erfasst werden kann. Nur so haben Anwohner, Bauträger und Stadt Rechtssicherheit bei später auftretenden Schäden.
6. Bei der Neuplanung ist eine extreme Versiegelung auf dem Gelände vorgesehen. Im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse stellt dies eine große Gefahr für die umliegenden Anwohner dar. Wegen der PCB-Altlasten darf das Niederschlagswasser nicht versickern, sondern muss im Regelfall der Kanalisation zugeführt werden. Verschärfend kommt dazu, dass das zu

bebauende Gelände beim geänderten Plan gegenüber den anliegenden Anwohnergrundstücken eine große Geländeerhöhung aufweist. Im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse besteht die Gefahr, dass die Versickerungsfähigkeit des Geländes nicht ausreicht, die Kanalisation überlastet ist, und das Niederschlagswasser vom erhöhten BMI-Gelände auf die anliegenden Grundstücke abgedrängt wird. Bereits in der Vergangenheit kam es dadurch zu Rückstauungen und Wassereinbrüchen in den Kellern. Durch die Neubebauung ist diesbezüglich mit einer weiteren Verschlechterung zu rechnen. Dies führt zu einem enormen Grundhochwasser- und Überschwemmungsrisiko Risiko für mein Grundstück. Daher fordere ich ein Gutachten welches untersucht, ob die Kapazität der umliegenden Kanalisation im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse ausreichend dimensioniert ist. Ferner fordere ich ein Gutachten, um zu untersuchen, ob die Überdeckung der nicht bebauten Tiefgaragenbereiche, die Überdeckung auf den begrünten Flachdächern, die privaten versickerungsfähigen Hofflächen und die „vertikale Stapelung“ ausreichen, um im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse eine spürbare hydraulische Entlastung der Kanalisation zu gewährleisten.

7. Das Planungsgebiet ist flächenhaft mit PCB belastet. Im Grundwasser liegen die PCB-Belastungen noch im Bereich des Stufe-2-Wertes. Wie bei den Punkten 5. und 6. ausführlich dargestellt, gibt es durch die geänderte Planung erhebliche Grundwasserrisiken für die Anwohner. Es ist ohne weiteres zu erwarten, dass durch die Änderungen im Bebauungsplan neue Grundwasserhöhen und -strömungen auftreten und in der Folge mit PCB kontaminiertes Grundwasser auf die benachbarten Grundstücke, darunter auch mein Grundstück, verfrachtet wird. Es ist auch denkbar, dass sich eine PCB-Belastung unseres Brunnenwassers einstellt, dieses wird dann gesundheitsgefährdend und ist nicht mehr benutzbar. Eine mögliche Verfrachtung des PCBs gefährdet die Gesundheit meiner Familie und bedroht das Schutzgut Mensch. Sie vermindert außerdem den Wiederverkaufswert meines Hauses.

Ich fordere daher:

- a) Die ursprünglichen Sanierungsmaßnahmen vor einer Bebauung abzuschließen. Alle Sanierungsmöglichkeiten sind auszuschöpfen. Plädieren die sanierenden Firmen auf Unverhältnismäßigkeit, haben sie dies durch ein unabhängiges Gutachten zu belegen.
- b) Die sanierenden Firmen haben gutachterlich nachzuweisen, dass unter der Sauberkeitsschicht keine weiteren signifikant grundwassergefährdenden Altlasten mehr vorliegen, also alle wesentlichen Gefahrenquellen vollkommen zweifelsfrei gefunden und entsorgt wurden.
- c) Das Bodengutachten der ERM GmbH muss vom Umweltreferat erst abschließend bewertet werden. Das Umweltreferat muss ein eigenes, unabhängiges Bodengutachten erstellen lassen.
- d) Das Wasserwirtschaftsamt hat ein hydrogeologisches Gutachten zu veranlassen, welches insbesondere auch die Ausbreitung und Verfrachtung des PCB belasteten Grundwassers untersucht.



- e) Vor der Bebauung hat das ausführende Unternehmen durch ein baustoffliches Gutachten zu belegen, dass die für die Tiefgarage verwendeten Baustoffe keine negativen physikalisch-chemischen Auswirkungen auf die Mobilisation des PCBs aus dem Boden haben.
  - f) Im Zuge der Neubebauung ist sicherzustellen, dass es zu keinem Eingriff ins Grundwasser kommt.
  - g) Bis zur vollständigen Sanierung hat das BMI-Gelände im Altlastenkataster zu verbleiben.
  - h) Den Mitgliedern des Bausenats und den Anwohnern sind das Bodengutachten und das hydrogeologische Gutachten im Original und in gekürzter, verständlicher Zusammenfassung zugänglich zu machen.
  - i) Ich beantrage den Zeitraum für die Bürgerbeteiligung während der 1. Auslage bis zur Veröffentlichung der in h) genannten Gutachten zu verlängern. Alternativ ist erneut Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben, wenn die Gutachten vorliegen. Ich kann mich erst abschließend äußern, nachdem diese entscheidenden Gutachten vorliegen.
  - j) Die Böden und Grundwasser der Anwohner sind vor Baubeginn und nach Bauabschluss zur Beweissicherung, auf Kosten der Stadt bzw. des Bauwerbers oder des Bauherrn, zu beproben und auf etwaige, relevante Schadstoffe zu prüfen, damit Rechtsicherheit für Stadt, Bauwerber, Bauherr und Anwohner besteht.
  - k) Es soll ein unabhängiges Gutachten erstellt werden, das untersucht, ob der geänderte Plan das PCB- Grundwasserproblem besser löst als der alte Plan.
  - l) Wegen der großen potentiellen Gefährdung der zukünftigen Bewohner und Anwohner des BMI Geländes, sollte der Bausenat die Stellungnahmen von Umweltreferat und Wasserwirtschaftsamt nicht politisch überstimmen. In diesem Planverfahren muss allein nach wissenschaftlicher Faktenlage entschieden werden. Jegliches auch noch so kleine Restrisiko ist auszuschließen.
8. Ich zweifle die Rechtmäßigkeit des beschleunigten Verfahrens nach §13a BauGB an, da die beiden unabdingbaren Gutachten (abschließendes Bodengutachten, hydrogeologisches Gutachten mit Wassermmodell insbesondere zur PCB-Verfrachtung) nicht vorliegen. Im vorliegenden Fall ist jedoch eine besonders gründliche Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB indiziert. Dies wegen §1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB. Es sind nämlich erhebliche Auswirkungen auf Grundwasser und Boden zu erwarten.
9. Es sollen zwölf, gleichhohe, viergeschossige Fremdkörper in extrem nachverdichteter Form, in Kasernenbauweise, direkt vor meiner Nase errichtet werden. Die Aufschüttung/Erhöhung des Geländes im Bereich von 1-1,5m ist eine optische Zumutung für die direkten Anwohner in der ersten Reihe. Durch diese grobe Verletzung der allgemeinen Grundlagen des guten Städtebaus sinkt die Lebensqualität auf meinem Grundstück und im neuen Viertel deutlich. Das Schutzgut Landschaftsbild wird gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan deutlich schlechter gestellt. In Kombination mit den Risiken bezüglich einer Zunahme der

Grundhochwasserproblematik und damit einhergehend einem Verfrachtungsrisiko der PCB-Altlasten auf mein Grundstück befürchte ich einen deutlichen Verlust beim Wiederverkaufswert meiner Immobilie. Daher fordere ich vor Genehmigung des geänderten Bebauungsplans ein Gutachten über den zu erwartenden Wertverlust meiner Immobilie in der Folge der Neuplanung zu erstellen. Hiermit fordere ich Garantien die möglichen Wertminderungen meiner Immobilie, verursacht durch den geänderten Bebauungsplan, auszugleichen. Stellen Sie dar, ob in diesem Zusammenhang entsprechende Rückstellungen gebildet werden.

10. Ich bezweifle, dass beim geänderten Plan im Sinne aller relevanter Beteiligter entschieden wurde. Bitte legen Sie ausführlich dar, inwieweit beim geänderten Bebauungsplan jetzt schon die Interessen der Anwohner berücksichtigt wurden!
11. Bitte legen Sie ausführlich dar, auf welcher Basis im Bausenat seriös über diesen Bebauungsplan entschieden werden konnte, obwohl die wesentlichen Gutachten nicht vorlagen!
12. In der Begründung zum neuen Plan wird im Absatz 4.1 folgendes ausgeführt „Es werden in starkem Maße Eigentums- und Mietwohnungen benötigt, während die Nachfrage nach Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern eher stagniert oder sogar rückläufig ist. Als Folge dessen wird im vorliegenden Deckblatt nunmehr ausschließlich Geschosßwohnungsbau vorgesehen.“. Bitte belegen Sie dies anhand von Zahlen! Landshut ist die am zweitstärksten wachsende Stadt Deutschlands. Landshut West ist das begehrteste Wohnviertel innerhalb Landshuts. Meines Erachtens werden aktuell in Landshut West Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser nach wie vor stark nachgefragt.
13. Zuzugsplanung: Wie hoch ist das geplante jährliche Wachstum der Einwohnerzahlen in Landshut, dem ja mit verdichteter Bebauungsplanung Rechnung getragen werden soll? Welcher Anteil dieser steigenden Zahlen an Einwohnern ist dem Zuzug geschuldet? Inwieweit ist die Schaffung von Wohnraum für Zuziehende Aufgabe von Landshut und wie werden hier die Interessen der Landshuter Bürger vertreten?
14. Wie gliedert sich der geänderte Bebauungsplan in eine bürgerfreundliche städtische Gesamtplanung des Viertels ein? Bitte stellen Sie das Gesamtkonzept für das Klötzlmüllerviertel, inkl. Sicherstellung von ausreichend Freiraumgestaltung, Begegnungsstätten und der biologischen Erhaltung des Klötzlmühlbachs ausführlich dar!
15. Bitte legen Sie die konkreten Pläne und Gutachten vor, mit denen sich die umliegenden Krippen, Kindergärten und Schulen auf diese Mehrbelastung vorbereiten!
16. Der aus dem Vorgängerplan in alter Größe übernommene Kinderspielplatz ist aufgrund der Verdreifachung der Einwohnerzahl im neuen Plan zu klein und liegt unter den gesetzlichen Vorgaben!
17. Im Zuge des Klimawandels werden sich die Temperaturen und Starkregenereignisse in den nächsten Jahrzehnten sicher erhöhen. Stellen Sie bitte ausführlich dar, inwieweit diese

Entwicklungen in der extrem verdichteten und versiegelten Neuplanung berücksichtigt wurden, in dem Grünflächen und große Bäume kaum vorkommen.

Mit freundlichen Grüßen



STADT LANDSHUT

Eing.: 19. Aug. 2019

Baureferat - Amt für Stadtentwicklung  
und Stadtplanung

An das Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung  
Luitpoldstr. 29  
84034 Landshut

Landshut, den 14.08.2019

**Einspruch gegen die / Stellungnahme zur  
Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02-34 mit Deckblatt 1  
„Zwischen Klötzlmüllerstraße und Klötzlmühlbach“ vom 28.06.2019**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit lege ich Einspruch gegen die Änderungen des im Betreff genannten Bebauungsplanes ein, weil ich als Anwohner durch die Neuplanung in meinen persönlichen Rechten unzumutbar beeinträchtigt werde. Ich fordere Sie auf zu folgenden Punkten detailliert, hinterlegt mit Gutachten, Stellung zu beziehen und diese Punkte entsprechend in eine Überarbeitung der Bebauungsplanung einfließen zu lassen.

Mein Einspruch begründet sich wie folgt:

1. Die Zahl der Wohneinheiten wurde gegenüber dem ursprünglichen Plan vervierfacht. Damit vervielfacht sich auch die Zahl der an- und abfahrenden Autos. Die bisherige verkehrliche Erschließung in der Umgebung des Plangebiets kann den zu erwartenden zusätzlichen Verkehr nicht aufnehmen. Insbesondere die Situierung der beiden Tiefgaragenausfahrten am Kreuzeckweg ist grob rücksichtslos und führt zu einem erheblichen Zuwachs an Verkehr und somit zu grober Überlastung des Kreuzeckwegs. Dadurch kommt es zu erhöhten Luftschadstoff- und Lärmemissionen. Ich gehe davon aus, dass der Geräuschspitzenpegel von 60 dB-A deutlich überschritten wird. Dies führt zu einer unzumutbaren nächtlichen Lärmbelästigung. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und Verkehrssicherheit werden nicht gewahrt. Daher fordere ich ein verkehrsinfrastrukturelles Gutachten um zu überprüfen, ob die umgebenden Straßen der zusätzlichen Belastung überhaupt gewachsen sind. Explizit soll darin die Eignung des Kreuzeckwegs als Hauptzufahrtsstraße zum neuen Wohngebiet validiert werden. Ferner fordere ich vorab ein schalltechnisches Gutachten und ein Gutachten bezüglich der Luftschadstoffe, welche die Auswirkungen der geänderten Planung, insbesondere im Bereich des Kreuzeckwegs, untersuchen.
2. Ich zweifle an, dass die vorgesehenen Bewohner-Parkplätze (225 Tiefgarage + 47 oberirdisch) bei 186 Wohneinheiten ausreichend sind und befürchte eine deutliche Verschlechterung der Parksituation für die Anwohner. Wie ist sichergestellt, dass die 272 Parkplätze auch wirklich

zum Abstellen der Fahrzeuge genutzt werden? Häufig nutzen Bewohner Stellplätze für andere Anwendungen (Roller, Fahrräder etc.) und die Autos parken dann wieder im Viertel. Von wie vielen PKW, die täglich zu Besuch kommen, gehen Sie aus und auf welcher Basis wurde dies ermittelt? Wo ist geplant dass diese Fahrzeuge parken? 11 Stellplätze sind dafür sicher nicht ausreichend. Stellen Sie ausführlich dar, wo die Bewohner des neuen Viertels parken sollen, wenn die Tiefgaragen bei einem Grundhochwasser oder einer Überschwemmung volllaufen sollten.

3. Der zunehmende Verkehr, durch die beiden Tiefgaragenausfahrten, im unterdimensionierten Kreuzeckweg, der keinen Bürgersteig hat, gefährdet die Sicherheit der Kinder auf Ihrem Schulweg. Das Schutzgut Mensch wird also erneut gefährdet. Ich fordere daher eine Verlegung der Tiefgaragenausfahrten an die Klötzlmüllerstraße, die dafür ausreichend dimensioniert ist. Des Weiteren fordere ich vor Genehmigung des Bebauungsplans ein Gutachten zu seinen Auswirkungen auf die Schulwegsicherheit des Kreuzeckwegs.
4. Die vorgesehene Grundflächen- und Geschoßflächenzahl auf dem BMI-Gelände sind meines Erachtens zu hoch, die Bebauung ist insgesamt zu dicht. Die extreme Verdichtung zwischen den Häusern überträgt sich auf mein anliegendes Grundstück und gefährdet meine Gesundheit durch zu geringe Durchlüftung, Hitzestau im Sommer, steigende Luftschadstoffe und erhöhte Lärmemissionen. Auf Grund der oben genannten Punkte fordere ich ein schalltechnisches Gutachten und ein Gutachten bezüglich der Luftschadstoffe, welche die Auswirkungen des gesamten neuen Quartiers auf die bestehenden Anwohner untersucht.
5. Durch die geplanten Tiefgaragen kommt es zu einem Eingriff in den Grundwasserkörper. Ich befürchte starke Auswirkungen auf Strömungsstärke und -verlauf. Unter Umständen habe ich dann verstärkt Wasser im Keller. Durch die Wirkung des Grundhochwassers auf das Mauerwerk des Kellers einerseits und die Möglichkeit von Setzungen und Unterspülungen andererseits, befürchte ich eine mögliche, verstärkte Schädigung der Bausubstanz meines Hauses. Daher fordere ich ein hydrogeologisches Gutachten mit Grundwassermodell und ein aktuelles unabhängiges Bodengutachten, um die genannten Gefahren abschätzen zu können. Außerdem fordere ich vor konkreten Baumaßnahmen ein Beweissicherungsgutachten meines Hauses (Risse im Haus/Keller, Nässe/Feuchtigkeit Keller, etc.) auf Kosten des Bauherrn. Dies ist insbesondere im Falle einer Bspundwandung der Baugrube, im Zuge von Baumaßnahmen an meiner unmittelbaren Grundstücksgrenze zur BMI, eine unabdingbare Notwendigkeit. Ferner fordere ich vor Baubeginn Garantien des Bauherrn für etwaig entstehende Schäden aufzukommen. Falls noch nicht vorhanden, fordere ich neue dauerhafte Grundwassermessstellen direkt auf dem Gelände der BMI zu errichten, damit der Stand und Verlauf des Grundwassers vor, während und nach der Bebauung exakt und beweiskräftig erfasst werden kann. Nur so haben Anwohner, Bauträger und Stadt Rechtssicherheit bei später auftretenden Schäden.
6. Bei der Neuplanung ist eine extreme Versiegelung auf dem Gelände vorgesehen. Im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse stellt dies eine große Gefahr für die umliegenden Anwohner dar. Wegen der PCB-Altlasten darf das Niederschlagswasser nicht versickern, sondern muss im Regelfall der Kanalisation zugeführt werden. Verschärfend kommt dazu, dass das zu

bebauende Gelände beim geänderten Plan gegenüber den anliegenden Anwohnergrundstücken eine große Geländeerhöhung aufweist. Im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse besteht die Gefahr, dass die Versickerungsfähigkeit des Geländes nicht ausreicht, die Kanalisation überlastet ist, und das Niederschlagswasser vom erhöhten BMI-Gelände auf die anliegenden Grundstücke abgedrängt wird. Bereits in der Vergangenheit kam es dadurch zu Rückstauungen und Wassereinbrüchen in den Kellern. Durch die Neubebauung ist diesbezüglich mit einer weiteren Verschlechterung zu rechnen. Dies führt zu einem enormen Grundhochwasser- und Überschwemmungsrisiko Risiko für mein Grundstück. Daher fordere ich ein Gutachten welches untersucht, ob die Kapazität der umliegenden Kanalisation im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse ausreichend dimensioniert ist. Ferner fordere ich ein Gutachten, um zu untersuchen, ob die Überdeckung der nicht bebauten Tiefgaragenbereiche, die Überdeckung auf den begrünten Flachdächern, die privaten versickerungsfähigen Hofflächen und die „vertikale Stapelung“ ausreichen, um im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse eine spürbare hydraulische Entlastung der Kanalisation zu gewährleisten.

7. Das Planungsgebiet ist flächenhaft mit PCB belastet. Im Grundwasser liegen die PCB-Belastungen noch im Bereich des Stufe-2-Wertes. Wie bei den Punkten 5. und 6. ausführlich dargestellt, gibt es durch die geänderte Planung erhebliche Grundwasserrisiken für die Anwohner. Es ist ohne weiteres zu erwarten, dass durch die Änderungen im Bebauungsplan neue Grundwasserhöhen und -strömungen auftreten und in der Folge mit PCB kontaminiertes Grundwasser auf die benachbarten Grundstücke, darunter auch mein Grundstück, verfrachtet wird. Es ist auch denkbar, dass sich eine PCB-Belastung unseres Brunnenwassers einstellt, dieses wird dann gesundheitsgefährdend und ist nicht mehr benutzbar. Eine mögliche Verfrachtung des PCBs gefährdet die Gesundheit meiner Familie und bedroht das Schutzgut Mensch. Sie vermindert außerdem den Wiederverkaufswert meines Hauses.

Ich fordere daher:

- a) Die ursprünglichen Sanierungsmaßnahmen vor einer Bebauung abzuschließen. Alle Sanierungsmöglichkeiten sind auszuschöpfen. Plädieren die sanierenden Firmen auf Unverhältnismäßigkeit, haben sie dies durch ein unabhängiges Gutachten zu belegen.
- b) Die sanierenden Firmen haben gutachterlich nachzuweisen, dass unter der Sauberkeitsschicht keine weiteren signifikant grundwassergefährdenden Altlasten mehr vorliegen, also alle wesentlichen Gefahrenquellen vollkommen zweifelsfrei gefunden und entsorgt wurden.
- c) Das Bodengutachten der ERM GmbH muss vom Umweltreferat erst abschließend bewertet werden. Das Umweltreferat muss ein eigenes, unabhängiges Bodengutachten erstellen lassen.
- d) Das Wasserwirtschaftsamt hat ein hydrogeologisches Gutachten zu veranlassen, welches insbesondere auch die Ausbreitung und Verfrachtung des PCB belasteten Grundwassers untersucht.

- e) Vor der Bebauung hat das ausführende Unternehmen durch ein baustoffliches Gutachten zu belegen, dass die für die Tiefgarage verwendeten Baustoffe keine negativen physikalisch-chemischen Auswirkungen auf die Mobilisation des PCBs aus dem Boden haben.
  - f) Im Zuge der Neubebauung ist sicherzustellen, dass es zu keinem Eingriff ins Grundwasser kommt.
  - g) Bis zur vollständigen Sanierung hat das BMI-Gelände im Altlastenkataster zu verbleiben.
  - h) Den Mitgliedern des Bausenats und den Anwohnern sind das Bodengutachten und das hydrogeologische Gutachten im Original und in gekürzter, verständlicher Zusammenfassung zugänglich zu machen.
  - i) Ich beantrage den Zeitraum für die Bürgerbeteiligung während der 1. Auslage bis zur Veröffentlichung der in h) genannten Gutachten zu verlängern. Alternativ ist erneut Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben, wenn die Gutachten vorliegen. Ich kann mich erst abschließend äußern, nachdem diese entscheidenden Gutachten vorliegen.
  - j) Die Böden und Grundwasser der Anwohner sind vor Baubeginn und nach Bauabschluss zur Beweissicherung, auf Kosten der Stadt bzw. des Bauwerbers oder des Bauherrn, zu beproben und auf etwaige, relevante Schadstoffe zu prüfen, damit Rechtsicherheit für Stadt, Bauwerber, Bauherr und Anwohner besteht.
  - k) Es soll ein unabhängiges Gutachten erstellt werden, das untersucht, ob der geänderte Plan das PCB- Grundwasserproblem besser löst als der alte Plan.
  - l) Wegen der großen potentiellen Gefährdung der zukünftigen Bewohner und Anwohner des BMI Geländes, sollte der Bausenat die Stellungnahmen von Umweltreferat und Wasserwirtschaftsamt nicht politisch überstimmen. In diesem Planverfahren muss allein nach wissenschaftlicher Faktenlage entschieden werden. Jegliches auch noch so kleine Restrisiko ist auszuschließen.
8. Ich zweifle die Rechtmäßigkeit des beschleunigten Verfahrens nach §13a BauGB an, da die beiden unabdingbaren Gutachten (abschließendes Bodengutachten, hydrogeologisches Gutachten mit Wassermmodell insbesondere zur PCB-Verfrachtung) nicht vorliegen. Im vorliegenden Fall ist jedoch eine besonders gründliche Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB indiziert. Dies wegen §1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB. Es sind nämlich erhebliche Auswirkungen auf Grundwasser und Boden zu erwarten.
9. Es sollen zwölf, gleichhohe, viergeschossige Fremdkörper in extrem nachverdichteter Form, in Kasernenbauweise, direkt vor meiner Nase errichtet werden. Die Aufschüttung/Erhöhung des Geländes im Bereich von 1-1,5m ist eine optische Zumutung für die direkten Anwohner in der ersten Reihe. Durch diese grobe Verletzung der allgemeinen Grundlagen des guten Städtebaus sinkt die Lebensqualität auf meinem Grundstück und im neuen Viertel deutlich. Das Schutzgut Landschaftsbild wird gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan deutlich schlechter gestellt. In Kombination mit den Risiken bezüglich einer Zunahme der

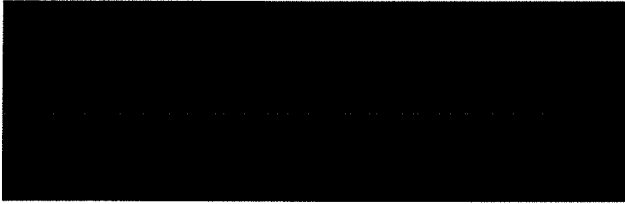
Grundhochwasserproblematik und damit einhergehend einem Verfrachtungsrisiko der PCB-Altlasten auf mein Grundstück befürchte ich einen deutlichen Verlust beim Wiederverkaufswert meiner Immobilie. Daher fordere ich vor Genehmigung des geänderten Bebauungsplans ein Gutachten über den zu erwartenden Wertverlust meiner Immobilie in der Folge der Neuplanung zu erstellen. Hiermit fordere ich Garantien die möglichen Wertminderungen meiner Immobilie, verursacht durch den geänderten Bebauungsplan, auszugleichen. Stellen Sie dar, ob in diesem Zusammenhang entsprechende Rückstellungen gebildet werden.

10. Ich bezweifle, dass beim geänderten Plan im Sinne aller relevanter Beteiligter entschieden wurde. Bitte legen Sie ausführlich dar, inwieweit beim geänderten Bebauungsplan jetzt schon die Interessen der Anwohner berücksichtigt wurden!
11. Bitte legen Sie ausführlich dar, auf welcher Basis im Bausenat seriös über diesen Bebauungsplan entschieden werden konnte, obwohl die wesentlichen Gutachten nicht vorlagen!
12. In der Begründung zum neuen Plan wird im Absatz 4.1 folgendes ausgeführt „Es werden in starkem Maße Eigentums- und Mietwohnungen benötigt, während die Nachfrage nach Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern eher stagniert oder sogar rückläufig ist. Als Folge dessen wird im vorliegenden Deckblatt nunmehr ausschließlich Geschosßwohnungsbau vorgesehen.“. Bitte belegen Sie dies anhand von Zahlen! Landshut ist die am zweitstärksten wachsende Stadt Deutschlands. Landshut West ist das begehrteste Wohnviertel innerhalb Landshuts. Meines Erachtens werden aktuell in Landshut West Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser nach wie vor stark nachgefragt.
13. Zuzugsplanung: Wie hoch ist das geplante jährliche Wachstum der Einwohnerzahlen in Landshut, dem ja mit verdichteter Bebauungsplanung Rechnung getragen werden soll? Welcher Anteil dieser steigenden Zahlen an Einwohnern ist dem Zuzug geschuldet? Inwieweit ist die Schaffung von Wohnraum für Zuziehende Aufgabe von Landshut und wie werden hier die Interessen der Landshuter Bürger vertreten?
14. Wie gliedert sich der geänderte Bebauungsplan in eine bürgerfreundliche städtische Gesamtplanung des Viertels ein? Bitte stellen Sie das Gesamtkonzept für das Klötzlmüllerviertel, inkl. Sicherstellung von ausreichend Freiraumgestaltung, Begegnungsstätten und der biologischen Erhaltung des Klötzlmühlbachs ausführlich dar!
15. Bitte legen Sie die konkreten Pläne und Gutachten vor, mit denen sich die umliegenden Krippen, Kindergärten und Schulen auf diese Mehrbelastung vorbereiten!
16. Der aus dem Vorgängerplan in alter Größe übernommene Kinderspielplatz ist aufgrund der Verdreifachung der Einwohnerzahl im neuen Plan zu klein und liegt unter den gesetzlichen Vorgaben!
17. Im Zuge des Klimawandels werden sich die Temperaturen und Starkregenereignisse in den nächsten Jahrzehnten sicher erhöhen. Stellen Sie bitte ausführlich dar, inwieweit diese



Entwicklungen in der extrem verdichteten und versiegelten Neuplanung berücksichtigt wurden, in dem Grünflächen und große Bäume kaum vorkommen.

Mit freundlichen Grüßen



STADT LANDSHUT

Eing.: 19. Aug. 2019

Baureferat - Amt für Stadtentwicklung  
und Stadtplanung

An das Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung  
Luitpoldstr. 29  
84034 Landshut

Landshut, den 14.08.2019

**Einspruch gegen die / Stellungnahme zur  
Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02-34 mit Deckblatt 1  
„Zwischen Klötzlmüllerstraße und Klötzlmühlbach“ vom 28.06.2019**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit lege ich Einspruch gegen die Änderungen des im Betreff genannten Bebauungsplanes ein, weil ich als Anwohner durch die Neuplanung in meinen persönlichen Rechten unzumutbar beeinträchtigt werde. Ich fordere Sie auf zu folgenden Punkten detailliert, hinterlegt mit Gutachten, Stellung zu beziehen und diese Punkte entsprechend in eine Überarbeitung der Bebauungsplanung einfließen zu lassen.

Mein Einspruch begründet sich wie folgt:

1. Die Zahl der Wohneinheiten wurde gegenüber dem ursprünglichen Plan vervierfacht. Damit vervielfacht sich auch die Zahl der an- und abfahrenden Autos. Die bisherige verkehrliche Erschließung in der Umgebung des Plangebiets kann den zu erwartenden zusätzlichen Verkehr nicht aufnehmen. Insbesondere die Situierung der beiden Tiefgaragenausfahrten am Kreuzeckweg ist grob rücksichtslos und führt zu einem erheblichen Zuwachs an Verkehr und somit zu grober Überlastung des Kreuzeckwegs. Dadurch kommt es zu erhöhten Luftschadstoff- und Lärmemissionen. Ich gehe davon aus, dass der Geräuschspitzenpegel von 60 dB-A deutlich überschritten wird. Dies führt zu einer unzumutbaren nächtlichen Lärmbelästigung. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und Verkehrssicherheit werden nicht gewahrt. Daher fordere ich ein verkehrsinfrastrukturelles Gutachten um zu überprüfen, ob die umgebenden Straßen der zusätzlichen Belastung überhaupt gewachsen sind. Explizit soll darin die Eignung des Kreuzeckwegs als Hauptzufahrtsstraße zum neuen Wohngebiet validiert werden. Ferner fordere ich vorab ein schalltechnisches Gutachten und ein Gutachten bezüglich der Luftschadstoffe, welche die Auswirkungen der geänderten Planung, insbesondere im Bereich des Kreuzeckwegs, untersuchen.
2. Ich zweifle an, dass die vorgesehenen Bewohner-Parkplätze (225 Tiefgarage + 47 oberirdisch) bei 186 Wohneinheiten ausreichend sind und befürchte eine deutliche Verschlechterung der Parksituation für die Anwohner. Wie ist sichergestellt, dass die 272 Parkplätze auch wirklich

zum Abstellen der Fahrzeuge genutzt werden? Häufig nutzen Bewohner Stellplätze für andere Anwendungen (Roller, Fahrräder etc.) und die Autos parken dann wieder im Viertel. Von wie vielen PKW, die täglich zu Besuch kommen, gehen Sie aus und auf welcher Basis wurde dies ermittelt? Wo ist geplant dass diese Fahrzeuge parken? 11 Stellplätze sind dafür sicher nicht ausreichend. Stellen Sie ausführlich dar, wo die Bewohner des neuen Viertels parken sollen, wenn die Tiefgaragen bei einem Grundhochwasser oder einer Überschwemmung volllaufen sollten.

3. Der zunehmende Verkehr, durch die beiden Tiefgaragenausfahrten, im unterdimensionierten Kreuzeckweg, der keinen Bürgersteig hat, gefährdet die Sicherheit der Kinder auf Ihrem Schulweg. Das Schutzgut Mensch wird also erneut gefährdet. Ich fordere daher eine Verlegung der Tiefgaragenausfahrten an die Klötzlmüllerstraße, die dafür ausreichend dimensioniert ist. Des Weiteren fordere ich vor Genehmigung des Bebauungsplans ein Gutachten zu seinen Auswirkungen auf die Schulwegsicherheit des Kreuzeckwegs.
4. Die vorgesehene Grundflächen- und Geschossflächenzahl auf dem BMI-Gelände sind meines Erachtens zu hoch, die Bebauung ist insgesamt zu dicht. Die extreme Verdichtung zwischen den Häusern überträgt sich auf mein anliegendes Grundstück und gefährdet meine Gesundheit durch zu geringe Durchlüftung, Hitzestau im Sommer, steigende Luftschadstoffe und erhöhte Lärmemissionen. Auf Grund der oben genannten Punkte fordere ich ein schalltechnisches Gutachten und ein Gutachten bezüglich der Luftschadstoffe, welche die Auswirkungen des gesamten neuen Quartiers auf die bestehenden Anwohner untersucht.
5. Durch die geplanten Tiefgaragen kommt es zu einem Eingriff in den Grundwasserkörper. Ich befürchte starke Auswirkungen auf Strömungsstärke und -verlauf. Unter Umständen habe ich dann verstärkt Wasser im Keller. Durch die Wirkung des Grundhochwassers auf das Mauerwerk des Kellers einerseits und die Möglichkeit von Setzungen und Unterspülungen andererseits, befürchte ich eine mögliche, verstärkte Schädigung der Bausubstanz meines Hauses. Daher fordere ich ein hydrogeologisches Gutachten mit Grundwassermodell und ein aktuelles unabhängiges Bodengutachten, um die genannten Gefahren abschätzen zu können. Außerdem fordere ich vor konkreten Baumaßnahmen ein Beweissicherungsgutachten meines Hauses (Risse im Haus/Keller, Nässe/Feuchtigkeit Keller, etc.) auf Kosten des Bauherrn. Dies ist insbesondere im Falle einer Besspundwandung der Baugrube, im Zuge von Baumaßnahmen an meiner unmittelbaren Grundstücksgrenze zur BMI, eine unabdingbare Notwendigkeit. Ferner fordere ich vor Baubeginn Garantien des Bauherrn für etwaig entstehende Schäden aufzukommen. Falls noch nicht vorhanden, fordere ich neue dauerhafte Grundwassermessstellen direkt auf dem Gelände der BMI zu errichten, damit der Stand und Verlauf des Grundwassers vor, während und nach der Bebauung exakt und beweiskräftig erfasst werden kann. Nur so haben Anwohner, Bauträger und Stadt Rechtssicherheit bei später auftretenden Schäden.
6. Bei der Neuplanung ist eine extreme Versiegelung auf dem Gelände vorgesehen. Im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse stellt dies eine große Gefahr für die umliegenden Anwohner dar. Wegen der PCB-Altlasten darf das Niederschlagswasser nicht versickern, sondern muss im Regelfall der Kanalisation zugeführt werden. Verschärfend kommt dazu, dass das zu

bebauende Gelände beim geänderten Plan gegenüber den anliegenden Anwohnergrundstücken eine große Geländeerhöhung aufweist. Im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse besteht die Gefahr, dass die Versickerungsfähigkeit des Geländes nicht ausreicht, die Kanalisation überlastet ist, und das Niederschlagswasser vom erhöhten BMI-Gelände auf die anliegenden Grundstücke abgedrängt wird. Bereits in der Vergangenheit kam es dadurch zu Rückstauungen und Wassereinbrüchen in den Kellern. Durch die Neubebauung ist diesbezüglich mit einer weiteren Verschlechterung zu rechnen. Dies führt zu einem enormen Grundhochwasser- und Überschwemmungsrisiko Risiko für mein Grundstück. Daher fordere ich ein Gutachten welches untersucht, ob die Kapazität der umliegenden Kanalisation im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse ausreichend dimensioniert ist. Ferner fordere ich ein Gutachten, um zu untersuchen, ob die Überdeckung der nicht bebauten Tiefgaragenbereiche, die Überdeckung auf den begrünten Flachdächern, die privaten versickerungsfähigen Hofflächen und die „vertikale Stapelung“ ausreichen, um im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse eine spürbare hydraulische Entlastung der Kanalisation zu gewährleisten.

7. Das Planungsgebiet ist flächenhaft mit PCB belastet. Im Grundwasser liegen die PCB-Belastungen noch im Bereich des Stufe-2-Wertes. Wie bei den Punkten 5. und 6. ausführlich dargestellt, gibt es durch die geänderte Planung erhebliche Grundwasserrisiken für die Anwohner. Es ist ohne weiteres zu erwarten, dass durch die Änderungen im Bebauungsplan neue Grundwasserhöhen und -strömungen auftreten und in der Folge mit PCB kontaminiertes Grundwasser auf die benachbarten Grundstücke, darunter auch mein Grundstück, verfrachtet wird. Es ist auch denkbar, dass sich eine PCB-Belastung unseres Brunnenwassers einstellt, dieses wird dann gesundheitsgefährdend und ist nicht mehr benutzbar. Eine mögliche Verfrachtung des PCBs gefährdet die Gesundheit meiner Familie und bedroht das Schutzgut Mensch. Sie vermindert außerdem den Wiederverkaufswert meines Hauses.

Ich fordere daher:

- a) Die ursprünglichen Sanierungsmaßnahmen vor einer Bebauung abzuschließen. Alle Sanierungsmöglichkeiten sind auszuschöpfen. Plädieren die sanierenden Firmen auf Unverhältnismäßigkeit, haben sie dies durch ein unabhängiges Gutachten zu belegen.
- b) Die sanierenden Firmen haben gutachterlich nachzuweisen, dass unter der Sauberkeitsschicht keine weiteren signifikant grundwassergefährdenden Altlasten mehr vorliegen, also alle wesentlichen Gefahrenquellen vollkommen zweifelsfrei gefunden und entsorgt wurden.
- c) Das Bodengutachten der ERM GmbH muss vom Umweltreferat erst abschließend bewertet werden. Das Umweltreferat muss ein eigenes, unabhängiges Bodengutachten erstellen lassen.
- d) Das Wasserwirtschaftsamt hat ein hydrogeologisches Gutachten zu veranlassen, welches insbesondere auch die Ausbreitung und Verfrachtung des PCB belasteten Grundwassers untersucht.

- e) Vor der Bebauung hat das ausführende Unternehmen durch ein baustoffliches Gutachten zu belegen, dass die für die Tiefgarage verwendeten Baustoffe keine negativen physikalisch-chemischen Auswirkungen auf die Mobilisation des PCBs aus dem Boden haben.
  - f) Im Zuge der Neubebauung ist sicherzustellen, dass es zu keinem Eingriff ins Grundwasser kommt.
  - g) Bis zur vollständigen Sanierung hat das BMI-Gelände im Altlastenkataster zu verbleiben.
  - h) Den Mitgliedern des Bausenats und den Anwohnern sind das Bodengutachten und das hydrogeologische Gutachten im Original und in gekürzter, verständlicher Zusammenfassung zugänglich zu machen.
  - i) Ich beantrage den Zeitraum für die Bürgerbeteiligung während der 1. Auslage bis zur Veröffentlichung der in h) genannten Gutachten zu verlängern. Alternativ ist erneut Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben, wenn die Gutachten vorliegen. Ich kann mich erst abschließend äußern, nachdem diese entscheidenden Gutachten vorliegen.
  - j) Die Böden und Grundwasser der Anwohner sind vor Baubeginn und nach Bauabschluss zur Beweissicherung, auf Kosten der Stadt bzw. des Bauwerbers oder des Bauherrn, zu beproben und auf etwaige, relevante Schadstoffe zu prüfen, damit Rechtsicherheit für Stadt, Bauwerber, Bauherr und Anwohner besteht.
  - k) Es soll ein unabhängiges Gutachten erstellt werden, das untersucht, ob der geänderte Plan das PCB- Grundwasserproblem besser löst als der alte Plan.
  - l) Wegen der großen potentiellen Gefährdung der zukünftigen Bewohner und Anwohner des BMI Geländes, sollte der Bausenat die Stellungnahmen von Umweltreferat und Wasserwirtschaftsamt nicht politisch überstimmen. In diesem Planverfahren muss allein nach wissenschaftlicher Faktenlage entschieden werden. Jegliches auch noch so kleine Restrisiko ist auszuschließen.
8. Ich zweifle die Rechtmäßigkeit des beschleunigten Verfahrens nach §13a BauGB an, da die beiden unabdingbaren Gutachten (abschließendes Bodengutachten, hydrogeologisches Gutachten mit Wassermmodell insbesondere zur PCB-Verfrachtung) nicht vorliegen. Im vorliegenden Fall ist jedoch eine besonders gründliche Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB indiziert. Dies wegen §1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB. Es sind nämlich erhebliche Auswirkungen auf Grundwasser und Boden zu erwarten.
9. Es sollen zwölf, gleichhohe, viergeschossige Fremdkörper in extrem nachverdichteter Form, in Kasernenbauweise, direkt vor meiner Nase errichtet werden. Die Aufschüttung/Erhöhung des Geländes im Bereich von 1-1,5m ist eine optische Zumutung für die direkten Anwohner in der ersten Reihe. Durch diese grobe Verletzung der allgemeinen Grundlagen des guten Städtebaus sinkt die Lebensqualität auf meinem Grundstück und im neuen Viertel deutlich. Das Schutzgut Landschaftsbild wird gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan deutlich schlechter gestellt. In Kombination mit den Risiken bezüglich einer Zunahme der

Grundhochwasserproblematik und damit einhergehend einem Verfrachtungsrisiko der PCB-Altlasten auf mein Grundstück befürchte ich einen deutlichen Verlust beim Wiederverkaufswert meiner Immobilie. Daher fordere ich vor Genehmigung des geänderten Bebauungsplans ein Gutachten über den zu erwartenden Wertverlust meiner Immobilie in der Folge der Neuplanung zu erstellen. Hiermit fordere ich Garantien die möglichen Wertminderungen meiner Immobilie, verursacht durch den geänderten Bebauungsplan, auszugleichen. Stellen Sie dar, ob in diesem Zusammenhang entsprechende Rückstellungen gebildet werden.

10. Ich bezweifle, dass beim geänderten Plan im Sinne aller relevanter Beteiligter entschieden wurde. Bitte legen Sie ausführlich dar, inwieweit beim geänderten Bebauungsplan jetzt schon die Interessen der Anwohner berücksichtigt wurden!
11. Bitte legen Sie ausführlich dar, auf welcher Basis im Bausenat seriös über diesen Bebauungsplan entschieden werden konnte, obwohl die wesentlichen Gutachten nicht vorlagen!
12. In der Begründung zum neuen Plan wird im Absatz 4.1 folgendes ausgeführt „Es werden in starkem Maße Eigentums- und Mietwohnungen benötigt, während die Nachfrage nach Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern eher stagniert oder sogar rückläufig ist. Als Folge dessen wird im vorliegenden Deckblatt nunmehr ausschließlich Geschosswohnungsbau vorgesehen.“. Bitte belegen Sie dies anhand von Zahlen! Landshut ist die am zweitstärksten wachsende Stadt Deutschlands. Landshut West ist das begehrteste Wohnviertel innerhalb Landshuts. Meines Erachtens werden aktuell in Landshut West Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser nach wie vor stark nachgefragt.
13. Zuzugsplanung: Wie hoch ist das geplante jährliche Wachstum der Einwohnerzahlen in Landshut, dem ja mit verdichteter Bebauungsplanung Rechnung getragen werden soll? Welcher Anteil dieser steigenden Zahlen an Einwohnern ist dem Zuzug geschuldet? Inwieweit ist die Schaffung von Wohnraum für Zuziehende Aufgabe von Landshut und wie werden hier die Interessen der Landshuter Bürger vertreten?
14. Wie gliedert sich der geänderte Bebauungsplan in eine bürgerfreundliche städtische Gesamtplanung des Viertels ein? Bitte stellen Sie das Gesamtkonzept für das Klötzlmüllerviertel, inkl. Sicherstellung von ausreichend Freiraumgestaltung, Begegnungsstätten und der biologischen Erhaltung des Klötzlmühlbachs ausführlich dar!
15. Bitte legen Sie die konkreten Pläne und Gutachten vor, mit denen sich die umliegenden Krippen, Kindergärten und Schulen auf diese Mehrbelastung vorbereiten!
16. Der aus dem Vorgängerplan in alter Größe übernommene Kinderspielplatz ist aufgrund der Verdreifachung der Einwohnerzahl im neuen Plan zu klein und liegt unter den gesetzlichen Vorgaben!
17. Im Zuge des Klimawandels werden sich die Temperaturen und Starkregenereignisse in den nächsten Jahrzehnten sicher erhöhen. Stellen Sie bitte ausführlich dar, inwieweit diese

Entwicklungen in der extrem verdichteten und versiegelten Neuplanung berücksichtigt wurden, in dem Grünflächen und große Bäume kaum vorkommen.

Mit freundlichen Grüßen





<b>STADT LANDSHUT</b>  Eing.: 22. Aug. 2019  Baureferat - Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
--

An das Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung  
 Luitpoldstr. 29  
 84034 Landshut

Landshut, den 14.08.2019

**Einspruch gegen die / Stellungnahme zur  
 Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02-34 mit Deckblatt 1  
 „Zwischen Klötzlmüllerstraße und Klötzlmühlbach“ vom 28.06.2019**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit lege ich Einspruch gegen die Änderungen des im Betreff genannten Bebauungsplanes ein, weil ich als Anwohner durch die Neuplanung in meinen persönlichen Rechten unzumutbar beeinträchtigt werde. Ich fordere Sie auf zu folgenden Punkten detailliert, hinterlegt mit Gutachten, Stellung zu beziehen und diese Punkte entsprechend in eine Überarbeitung der Bebauungsplanung einfließen zu lassen.

Mein Einspruch begründet sich wie folgt:

1. Die Zahl der Wohneinheiten wurde gegenüber dem ursprünglichen Plan vervierfacht. Damit vervielfacht sich auch die Zahl der an- und abfahrenden Autos. Die bisherige verkehrliche Erschließung in der Umgebung des Plangebiets kann den zu erwartenden zusätzlichen Verkehr nicht aufnehmen. Insbesondere die Situierung der drei Tiefgaragenausfahrten ist grob rücksichtslos und führt zu einem erheblichen Zuwachs an Verkehr und somit zu grober Überlastung des Kreuzeckwegs und des Seitenarms der Klötzlmüllerstraße. Es kommt zu erhöhten Luftschadstoff- und Lärmemissionen. Ich gehe davon aus, dass der Geräuschspitzenpegel von 60 dB-A deutlich überschritten wird. Dies führt zu einer unzumutbaren nächtlichen Lärmbelästigung. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und Verkehrssicherheit werden nicht gewahrt. Daher fordere ich ein verkehrsinfrastrukturelles Gutachten um zu überprüfen, ob die umgebenden Straßen der zusätzlichen Belastung überhaupt gewachsen sind. Explizit soll darin die Eignung des Kreuzeckwegs als Hauptzufahrtsstraße zum neuen Wohngebiet validiert werden. Ferner fordere ich vorab ein schalltechnisches Gutachten und ein Gutachten bezüglich der Luftschadstoffe, welche die Auswirkungen der geänderten Planung untersuchen.
2. Ich zweifle an, dass die vorgesehenen Bewohner-Parkplätze (225 Tiefgarage + 47 oberirdisch) bei 186 Wohneinheiten ausreichend sind und befürchte eine deutliche Verschlechterung der



Parksituation für die Anwohner. Wie ist sichergestellt, dass die 272 Parkplätze auch wirklich zum Abstellen der Fahrzeuge genutzt werden? Häufig nutzen Bewohner Stellplätze für andere Anwendungen (Roller, Fahrräder etc.) und die Autos parken dann wieder im Viertel. Von wie vielen PKW, die täglich zu Besuch kommen, gehen Sie aus und auf welcher Basis wurde dies ermittelt? Wo ist geplant dass diese Fahrzeuge parken? 11 Stellplätze sind dafür sicher nicht ausreichend. Stellen Sie ausführlich dar, wo die Bewohner des neuen Viertels parken sollen, wenn die Tiefgaragen bei einem Grundhochwasser oder einer Überschwemmung volllaufen sollten.

3. Der zunehmende Verkehr, durch die beiden Tiefgaragenausfahrten, im unterdimensionierten Kreuzeckweg, der keinen Bürgersteig hat, gefährdet die Sicherheit der Kinder auf Ihrem Schulweg. Das Schutzgut Mensch wird also erneut gefährdet. Ich fordere daher eine Verlegung der Tiefgaragenausfahrten an die Klötzlmüllerstraße, die dafür ausreichend dimensioniert ist. Des Weiteren fordere ich vor Genehmigung des Bebauungsplans ein Gutachten zu seinen Auswirkungen auf die Schulwegsicherheit des Kreuzeckwegs.
4. Die vorgesehene Grundflächen- und Geschossflächenzahl auf dem BMI-Gelände sind meines Erachtens zu hoch, die Bebauung ist insgesamt zu dicht. Die extreme Verdichtung zwischen den Häusern überträgt sich auf mein anliegendes Grundstück und gefährdet meine Gesundheit durch zu geringe Durchlüftung, Hitzestau im Sommer, steigende Luftschadstoffe und erhöhte Lärmemissionen. Auf Grund der oben genannten Punkte fordere ich ein schalltechnisches Gutachten und ein Gutachten bezüglich der Luftschadstoffe, welche die Auswirkungen des gesamten neuen Quartiers auf die bestehenden Anwohner untersucht.
5. Durch die geplanten Tiefgaragen kommt es zu einem Eingriff in den Grundwasserkörper. Ich befürchte starke Auswirkungen auf Strömungsstärke und -verlauf. Unter Umständen habe ich dann verstärkt Wasser im Keller. Durch die Wirkung des Grundhochwassers auf das Mauerwerk des Kellers einerseits und die Möglichkeit von Setzungen und Unterspülungen andererseits, befürchte ich eine mögliche, verstärkte Schädigung der Bausubstanz meines Hauses. Daher fordere ich ein hydrogeologisches Gutachten mit Grundwassermodell und ein aktuelles unabhängiges Bodengutachten, um die genannten Gefahren abschätzen zu können. Außerdem fordere ich vor konkreten Baumaßnahmen ein Beweissicherungsgutachten meines Hauses (Risse im Haus/Keller, Nässe/Feuchtigkeit Keller, etc.) auf Kosten des Bauherrn. Dies ist insbesondere im Falle einer Besspundwandung der Baugrube, im Zuge von Baumaßnahmen an meiner unmittelbaren Grundstücksgrenze zur BMI, eine unabdingbare Notwendigkeit. Ferner fordere ich vor Baubeginn Garantien des Bauherrn für etwaig entstehende Schäden aufzukommen. Falls noch nicht vorhanden, fordere ich neue dauerhafte Grundwassermessstellen direkt auf dem Gelände der BMI zu errichten, damit der Stand und Verlauf des Grundwassers vor, während und nach der Bebauung exakt und beweiskräftig erfasst werden kann. Nur so haben Anwohner, Bauträger und Stadt Rechtssicherheit bei später auftretenden Schäden.
6. Bei der Neuplanung ist eine extreme Versiegelung auf dem Gelände vorgesehen. Im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse stellt dies eine große Gefahr für die umliegenden Anwohner dar. Wegen der PCB-Altlasten darf das Niederschlagswasser nicht versickern, sondern muss

im Regelfall der Kanalisation zugeführt werden. Verschärfend kommt dazu, dass das zu bebauende Gelände beim geänderten Plan gegenüber den anliegenden Anwohnergrundstücken eine große Geländeerhöhung aufweist. Im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse besteht die Gefahr, dass die Versickerungsfähigkeit des Geländes nicht ausreicht, die Kanalisation überlastet ist, und das Niederschlagswasser vom erhöhten BMI-Gelände auf die anliegenden Grundstücke abgedrängt wird. Bereits in der Vergangenheit kam es dadurch zu Rückstauungen und Wassereintritten in den Kellern. Durch die Neubebauung ist diesbezüglich mit einer weiteren Verschlechterung zu rechnen. Dies führt zu einem enormen Grundhochwasser- und Überschwemmungsrisiko für mein Grundstück. Daher fordere ich ein Gutachten, welches untersucht, ob die Kapazität der umliegenden Kanalisation im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse ausreichend dimensioniert ist. Ferner fordere ich ein Gutachten, um zu untersuchen, ob die Überdeckung der nicht bebauten Tiefgaragenbereiche, die Überdeckung auf den begrünten Flachdächern, die privaten versickerungsfähigen Hofflächen und die „vertikale Stapelung“ ausreichen, um im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse eine spürbare hydraulische Entlastung der Kanalisation zu gewährleisten.

7. Das Planungsgebiet ist flächenhaft mit PCB belastet. Im Grundwasser liegen die PCB-Belastungen noch im Bereich des Stufe-2-Wertes. Wie bei den Punkten 5. und 6. ausführlich dargestellt, gibt es durch die geänderte Planung erhebliche Grundwasserrisiken für die Anwohner. Es ist ohne weiteres zu erwarten, dass durch die Änderungen im Bebauungsplan neue Grundwasserhöhen und -strömungen auftreten und in der Folge mit PCB kontaminiertes Grundwasser auf die benachbarten Grundstücke, darunter auch mein Grundstück, verfrachtet wird. Es ist auch denkbar, dass sich eine PCB-Belastung unseres Brunnenwassers einstellt, dieses wird dann gesundheitsgefährdend und ist nicht mehr benutzbar. Eine mögliche Verfrachtung des PCBs gefährdet die Gesundheit meiner Familie und bedroht das Schutzgut Mensch. Sie vermindert außerdem den Wiederverkaufswert meines Hauses.

Ich fordere daher:

- a) Die ursprünglichen Sanierungsmaßnahmen vor einer Bebauung abzuschließen. Alle Sanierungsmöglichkeiten sind auszuschöpfen. Plädieren die sanierenden Firmen auf Unverhältnismäßigkeit, haben sie dies durch ein unabhängiges Gutachten zu belegen.
- b) Die sanierenden Firmen haben gutachterlich nachzuweisen, dass unter der Sauberkeitsschicht keine weiteren signifikant grundwassergefährdenden Altlasten mehr vorliegen, also alle wesentlichen Gefahrenquellen vollkommen zweifelsfrei gefunden und entsorgt wurden.
- c) Das Bodengutachten der ERM GmbH muss vom Umweltreferat erst abschließend bewertet werden. Das Umweltreferat muss ein eigenes, unabhängiges Bodengutachten erstellen lassen.
- d) Das Wasserwirtschaftsamt hat ein hydrogeologisches Gutachten zu veranlassen, welches insbesondere auch die Ausbreitung und Verfrachtung des PCB belasteten Grundwassers untersucht.

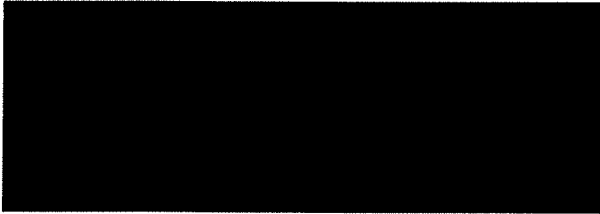
- e) Vor der Bebauung hat das ausführende Unternehmen durch ein baustoffliches Gutachten zu belegen, dass die für die Tiefgarage verwendeten Baustoffe keine negativen physikalisch-chemischen Auswirkungen auf die Mobilisation des PCBs aus dem Boden haben.
  - f) Im Zuge der Neubebauung ist sicherzustellen, dass es zu keinem Eingriff ins Grundwasser kommt.
  - g) Bis zur vollständigen Sanierung hat das BMI-Gelände im Altlastenkataster zu verbleiben.
  - h) Den Mitgliedern des Bausenats und den Anwohnern sind das Bodengutachten und das hydrogeologische Gutachten im Original und in gekürzter, verständlicher Zusammenfassung zugänglich zu machen.
  - i) Ich beantrage den Zeitraum für die Bürgerbeteiligung während der 1. Auslage bis zur Veröffentlichung der in h) genannten Gutachten zu verlängern. Alternativ ist erneut Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben, wenn die Gutachten vorliegen. Ich kann mich erst abschließend äußern, nachdem diese entscheidenden Gutachten vorliegen.
  - j) Die Böden und Grundwasser der Anwohner sind vor Baubeginn und nach Bauabschluss zur Beweissicherung, auf Kosten der Stadt bzw. des Bauwerbers oder des Bauherrn, zu beproben und auf etwaige, relevante Schadstoffe zu prüfen, damit Rechtsicherheit für Stadt, Bauwerber, Bauherr und Anwohner besteht.
  - k) Es soll ein unabhängiges Gutachten erstellt werden, das untersucht, ob der geänderte Plan das PCB- Grundwasserproblem besser löst als der alte Plan.
  - l) Wegen der großen potentiellen Gefährdung der zukünftigen Bewohner und Anwohner des BMI Geländes, sollte der Bausenat die Stellungnahmen von Umweltreferat und Wasserwirtschaftsamt nicht politisch überstimmen. In diesem Planverfahren muss allein nach wissenschaftlicher Faktenlage entschieden werden. Jegliches auch noch so kleine Restrisiko ist auszuschließen.
8. Ich zweifle die Rechtmäßigkeit des beschleunigten Verfahrens nach §13a BauGB an, da die beiden unabdingbaren Gutachten (abschließendes Bodengutachten, hydrogeologisches Gutachten mit Wassermmodell insbesondere zur PCB-Verfrachtung) nicht vorliegen. Im vorliegenden Fall ist jedoch eine besonders gründliche Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB indiziert. Dies wegen §1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB. Es sind nämlich erhebliche Auswirkungen auf Grundwasser und Boden zu erwarten.
9. Es sollen zwölf, gleichhohe, viergeschossige Fremdkörper in extrem nachverdichteter Form, in Kasernenbauweise, direkt vor meiner Nase errichtet werden. Die Aufschüttung/Erhöhung des Geländes im Bereich von 1-1,5m ist eine optische Zumutung für die Anwohner. Durch diese grobe Verletzung der allgemeinen Grundlagen des guten Städtebaus sinkt die Lebensqualität auf meinem Grundstück und im neuen Viertel deutlich. Das Schutzgut Landschaftsbild wird gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan deutlich schlechter gestellt. In Kombination mit den Risiken bezüglich einer Zunahme der Grundhochwasserproblematik und damit

einhergehend einem Verfrachtungsrisiko der PCB-Altlasten auf mein Grundstück befürchte ich einen deutlichen Verlust beim Wiederverkaufswert meiner Immobilie. Daher fordere ich vor Genehmigung des geänderten Bebauungsplans ein Gutachten über den zu erwartenden Wertverlust meiner Immobilie in der Folge der Neuplanung zu erstellen. Hiermit fordere ich Garantien die möglichen Wertminderungen meiner Immobilie, verursacht durch den geänderten Bebauungsplan, auszugleichen. Stellen Sie dar, ob in diesem Zusammenhang entsprechende Rückstellungen gebildet werden.

10. Ich bezweifle, dass beim geänderten Plan im Sinne aller relevanter Beteiligter entschieden wurde. Bitte legen Sie ausführlich dar, inwieweit beim geänderten Bebauungsplan jetzt schon die Interessen der Anwohner berücksichtigt wurden!
11. Bitte legen Sie ausführlich dar, auf welcher Basis im Bausenat seriös über diesen Bebauungsplan entschieden werden konnte, obwohl die wesentlichen Gutachten nicht vorlagen!
12. In der Begründung zum neuen Plan wird folgendes ausgeführt „Es werden in starkem Maße Eigentums- und Mietwohnungen benötigt, während die Nachfrage nach Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern eher stagniert oder sogar rückläufig ist. Als Folge dessen wird im vorliegenden Deckblatt nunmehr ausschließlich Geschößwohnungsbau vorgesehen.“. Bitte belegen Sie dies anhand von Zahlen! Landshut ist die am zweitstärksten wachsende Stadt Deutschlands. Landshut West ist das begehrteste Wohnviertel innerhalb Landshuts. Meines Erachtens werden aktuell in Landshut West Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser nach wie vor stark nachgefragt.
13. Zuzugsplanung: Wie hoch ist das geplante jährliche Wachstum der Einwohnerzahlen in Landshut, dem ja mit verdichteter Bebauungsplanung Rechnung getragen werden soll? Welcher Anteil dieser steigenden Zahlen an Einwohnern ist dem Zuzug geschuldet? Inwieweit ist die Schaffung von Wohnraum für Zuziehende Aufgabe von Landshut und wie werden hier die Interessen der Landshuter Bürger vertreten?
14. Wie gliedert sich der geänderte Bebauungsplan in eine bürgerfreundliche städtische Gesamtplanung des Viertels ein? Bitte stellen Sie das Gesamtkonzept für das Klötzlmüllerviertel, inkl. Sicherstellung von ausreichend Freiraumgestaltung, Begegnungsstätten und der biologischen Erhaltung des Klötzlmühlbachs ausführlich dar!
15. Bitte legen Sie die konkreten Pläne und Gutachten vor, mit denen sich die umliegenden Krippen, Kindergärten und Schulen auf diese Mehrbelastung vorbereiten!
16. Der aus dem Vorgängerplan in alter Größe übernommene Kinderspielplatz ist aufgrund der Verdreifachung der Einwohnerzahl im neuen Plan zu klein und liegt unter den gesetzlichen Vorgaben!

17. Im Zuge des Klimawandels werden sich die Temperaturen und Starkregenereignisse in den nächsten Jahrzehnten sicher erhöhen. Stellen Sie bitte ausführlich dar, inwieweit diese Entwicklungen in der extrem verdichteten und versiegelten Neuplanung berücksichtigt wurden, in dem Grünflächen und große Bäume kaum vorkommen.

Mit freundlichen Grüßen



STADT LANDSHUT

Eing.: 21. Aug. 2019

Baureferat - Amt für Stadtentwicklung  
und Stadtplanung

STADT LANDSHUT

- Baureferat -

Eing.: 20. Aug. 2019

61

An das Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung  
Luitpoldstr. 29  
84034 Landshut

Landshut, den 14.08.2019

**Einspruch gegen die / Stellungnahme zur  
Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02-34 mit Deckblatt 1  
„Zwischen Klötzlmüllerstraße und Klötzlmühlbach“ vom 28.06.2019**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit lege ich Einspruch gegen die Änderungen des im Betreff genannten Bebauungsplanes ein, weil ich als Anwohner durch die Neuplanung in meinen persönlichen Rechten unzumutbar beeinträchtigt werde. Ich fordere Sie auf zu folgenden Punkten detailliert, hinterlegt mit Gutachten, Stellung zu beziehen und diese Punkte entsprechend in eine Überarbeitung der Bebauungsplanung einfließen zu lassen.

Mein Einspruch begründet sich wie folgt:

1. Die Zahl der Wohneinheiten wurde gegenüber dem ursprünglichen Plan vervierfacht. Damit vervielfacht sich auch die Zahl der an- und abfahrenden Autos. Die bisherige verkehrliche Erschließung in der Umgebung des Plangebiets kann den zu erwartenden zusätzlichen Verkehr nicht aufnehmen. Insbesondere die Situierung der Tiefgaragenausfahrt im Seitenarm der Klötzlmüllerstraße, im Bereich der früheren BMI-Zufahrt, ist grob rücksichtslos und führt zu einem erheblichen Zuwachs an Verkehr und somit zu grober Überlastung im Seitenarm der Klötzlmüllerstraße. Dadurch kommt es zu erhöhten Luftschadstoff- und Lärmemissionen. Ich gehe davon aus, dass der Geräuschspitzenpegel von 60 dB-A deutlich überschritten wird. Dies führt zu einer unzumutbaren nächtlichen Lärmbelästigung. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und Verkehrssicherheit werden nicht gewahrt. Daher fordere ich ein verkehrsinfrastrukturelles Gutachten um zu überprüfen, ob die umgebenden Straßen der zusätzlichen Belastung überhaupt gewachsen sind. Explizit soll darin die Eignung des Seitenarms der Klötzlmüllerstraße als Zufahrtsstraße zum neuen Wohngebiet validiert werden. Ferner fordere ich vorab ein schalltechnisches Gutachten und ein Gutachten bezüglich der Luftschadstoffe, welche die Auswirkungen der geänderten Planung, insbesondere im Bereich des Seitenarms der Klötzlmüllerstraße, untersuchen.
2. Ich zweifle an, dass die vorgesehenen Bewohner-Parkplätze (225 Tiefgarage + 47 oberirdisch) bei 186 Wohneinheiten ausreichend sind und befürchte eine deutliche Verschlechterung der

Parksituation für die Anwohner. Wie ist sichergestellt, dass die 272 Parkplätze auch wirklich zum Abstellen der Fahrzeuge genutzt werden? Häufig nutzen Bewohner Stellplätze für andere Anwendungen (Roller, Fahrräder etc.) und die Autos parken dann wieder im Viertel. Von wie vielen PKW, die täglich zu Besuch kommen, gehen Sie aus und auf welcher Basis wurde dies ermittelt? Wo ist geplant dass diese Fahrzeuge parken? 11 Stellplätze sind dafür sicher nicht ausreichend. Stellen Sie ausführlich dar, wo die Bewohner des neuen Viertels parken sollen, wenn die Tiefgaragen bei einem Grundhochwasser oder einer Überschwemmung volllaufen sollten.

3. Der zunehmende Verkehr, durch die beiden Tiefgaragenausfahrten, im unterdimensionierten Kreuzeckweg, der keinen Bürgersteig hat, gefährdet die Sicherheit der Kinder auf Ihrem Schulweg. Das Schutzgut Mensch wird also erneut gefährdet. Ich fordere daher eine Verlegung der Tiefgaragenausfahrten an die Klötzlmüllerstraße, die dafür ausreichend dimensioniert ist. Des Weiteren fordere ich vor Genehmigung des Bebauungsplans ein Gutachten zu seinen Auswirkungen auf die Schulwegsicherheit des Kreuzeckwegs.
4. Die vorgesehene Grundflächen- und Geschoßflächenzahl auf dem BMI-Gelände sind meines Erachtens zu hoch, die Bebauung ist insgesamt zu dicht. Die extreme Verdichtung zwischen den Häusern überträgt sich auf mein anliegendes Grundstück und gefährdet meine Gesundheit durch zu geringe Durchlüftung, Hitzestau im Sommer, steigende Luftschadstoffe und erhöhte Lärmemissionen. Auf Grund der oben genannten Punkte fordere ich ein schalltechnisches Gutachten und ein Gutachten bezüglich der Luftschadstoffe, welche die Auswirkungen des gesamten neuen Quartiers auf die bestehenden Anwohner untersucht.
5. Durch die geplanten Tiefgaragen kommt es zu einem Eingriff in den Grundwasserkörper. Ich befürchte starke Auswirkungen auf Strömungsstärke und -verlauf. Unter Umständen habe ich dann verstärkt Wasser im Keller. Durch die Wirkung des Grundhochwassers auf das Mauerwerk des Kellers einerseits und die Möglichkeit von Setzungen und Unterspülungen andererseits, befürchte ich eine mögliche, verstärkte Schädigung der Bausubstanz meines Hauses. Daher fordere ich ein hydrogeologisches Gutachten mit Grundwassermodell und ein aktuelles unabhängiges Bodengutachten, um die genannten Gefahren abschätzen zu können. Außerdem fordere ich vor konkreten Baumaßnahmen ein Beweissicherungsgutachten meines Hauses (Risse im Haus/Keller, Nässe/Feuchtigkeit Keller, etc.) auf Kosten des Bauherrn. Dies ist insbesondere im Falle einer Besspundwandung der Baugrube, im Zuge von Baumaßnahmen an meiner unmittelbaren Grundstücksgrenze zur BMI, eine unabdingbare Notwendigkeit. Ferner fordere ich vor Baubeginn Garantien des Bauherrn für etwaig entstehende Schäden aufzukommen. Falls noch nicht vorhanden, fordere ich neue dauerhafte Grundwassermessstellen direkt auf dem Gelände der BMI zu errichten, damit der Stand und Verlauf des Grundwassers vor, während und nach der Bebauung exakt und beweiskräftig erfasst werden kann. Nur so haben Anwohner, Bauträger und Stadt Rechtssicherheit bei später auftretenden Schäden.
6. Bei der Neuplanung ist eine extreme Versiegelung auf dem Gelände vorgesehen. Im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse stellt dies eine große Gefahr für die umliegenden Anwohner dar. Wegen der PCB-Altlasten darf das Niederschlagswasser nicht versickern, sondern muss

im Regelfall der Kanalisation zugeführt werden. Verschärfend kommt dazu, dass das zu bebauende Gelände beim geänderten Plan gegenüber den anliegenden Anwohnergrundstücken eine große Geländeerhöhung aufweist. Im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse besteht die Gefahr, dass die Versickerungsfähigkeit des Geländes nicht ausreicht, die Kanalisation überlastet ist, und das Niederschlagswasser vom erhöhten BMI-Gelände auf die anliegenden Grundstücke abgedrängt wird. Bereits in der Vergangenheit kam es dadurch zu Rückstauungen und Wassereintritten in den Kellern. Durch die Neubebauung ist diesbezüglich mit einer weiteren Verschlechterung zu rechnen. Dies führt zu einem enormen Grundhochwasser- und Überschwemmungsrisiko für mein Grundstück. Daher fordere ich ein Gutachten, welches untersucht, ob die Kapazität der umliegenden Kanalisation im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse ausreichend dimensioniert ist. Ferner fordere ich ein Gutachten, um zu untersuchen, ob die Überdeckung der nicht bebauten Tiefgaragenbereiche, die Überdeckung auf den begrünten Flachdächern, die privaten versickerungsfähigen Hofflächen und die „vertikale Stapelung“ ausreichen, um im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse eine spürbare hydraulische Entlastung der Kanalisation zu gewährleisten.

7. Das Planungsgebiet ist flächenhaft mit PCB belastet. Im Grundwasser liegen die PCB-Belastungen noch im Bereich des Stufe-2-Wertes. Wie bei den Punkten 5. und 6. ausführlich dargestellt, gibt es durch die geänderte Planung erhebliche Grundwasserrisiken für die Anwohner. Es ist ohne weiteres zu erwarten, dass durch die Änderungen im Bebauungsplan neue Grundwasserhöhen und -strömungen auftreten und in der Folge mit PCB kontaminiertes Grundwasser auf die benachbarten Grundstücke, darunter auch mein Grundstück, verfrachtet wird. Es ist auch denkbar, dass sich eine PCB-Belastung unseres Brunnenwassers einstellt, dieses wird dann gesundheitsgefährdend und ist nicht mehr benutzbar. Eine mögliche Verfrachtung des PCBs gefährdet die Gesundheit meiner Familie und bedroht das Schutzgut Mensch. Sie vermindert außerdem den Wiederverkaufswert meines Hauses.

Ich fordere daher:

- a) Die ursprünglichen Sanierungsmaßnahmen vor einer Bebauung abzuschließen. Alle Sanierungsmöglichkeiten sind auszuschöpfen. Plädieren die sanierenden Firmen auf Unverhältnismäßigkeit, haben sie dies durch ein unabhängiges Gutachten zu belegen.
- b) Die sanierenden Firmen haben gutachterlich nachzuweisen, dass unter der Sauberkeitsschicht keine weiteren signifikant grundwassergefährdenden Altlasten mehr vorliegen, also alle wesentlichen Gefahrenquellen vollkommen zweifelsfrei gefunden und entsorgt wurden.
- c) Das Bodengutachten der ERM GmbH muss vom Umweltreferat erst abschließend bewertet werden. Das Umweltreferat muss ein eigenes, unabhängiges Bodengutachten erstellen lassen.
- d) Das Wasserwirtschaftsamt hat ein hydrogeologisches Gutachten zu veranlassen, welches insbesondere auch die Ausbreitung und Verfrachtung des PCB belasteten Grundwassers untersucht.



- e) Vor der Bebauung hat das ausführende Unternehmen durch ein baustoffliches Gutachten zu belegen, dass die für die Tiefgarage verwendeten Baustoffe keine negativen physikalisch-chemischen Auswirkungen auf die Mobilisation des PCBs aus dem Boden haben.
  - f) Im Zuge der Neubebauung ist sicherzustellen, dass es zu keinem Eingriff ins Grundwasser kommt.
  - g) Bis zur vollständigen Sanierung hat das BMI-Gelände im Altlastenkataster zu verbleiben.
  - h) Den Mitgliedern des Bausenats und den Anwohnern sind das Bodengutachten und das hydrogeologische Gutachten im Original und in gekürzter, verständlicher Zusammenfassung zugänglich zu machen.
  - i) Ich beantrage den Zeitraum für die Bürgerbeteiligung während der 1. Auslage bis zur Veröffentlichung der in h) genannten Gutachten zu verlängern. Alternativ ist erneut Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben, wenn die Gutachten vorliegen. Ich kann mich erst abschließend äußern, nachdem diese entscheidenden Gutachten vorliegen.
  - j) Die Böden und Grundwasser der Anwohner sind vor Baubeginn und nach Bauabschluss zur Beweissicherung, auf Kosten der Stadt bzw. des Bauwerbers oder des Bauherrn, zu beproben und auf etwaige, relevante Schadstoffe zu prüfen, damit Rechtsicherheit für Stadt, Bauwerber, Bauherr und Anwohner besteht.
  - k) Es soll ein unabhängiges Gutachten erstellt werden, das untersucht, ob der geänderte Plan das PCB- Grundwasserproblem besser löst als der alte Plan.
  - l) Wegen der großen potentiellen Gefährdung der zukünftigen Bewohner und Anwohner des BMI Geländes, sollte der Bausenat die Stellungnahmen von Umweltreferat und Wasserwirtschaftsamt nicht politisch überstimmen. In diesem Planverfahren muss allein nach wissenschaftlicher Faktenlage entschieden werden. Jegliches auch noch so kleine Restrisiko ist auszuschließen.
8. Ich zweifle die Rechtmäßigkeit des beschleunigten Verfahrens nach §13a BauGB an, da die beiden unabdingbaren Gutachten (abschließendes Bodengutachten, hydrogeologisches Gutachten mit Wassermmodell insbesondere zur PCB-Verfrachtung) nicht vorliegen. Im vorliegenden Fall ist jedoch eine besonders gründliche Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB indiziert. Dies wegen §1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB. Es sind nämlich erhebliche Auswirkungen auf Grundwasser und Boden zu erwarten.
9. Es sollen zwölf, gleichhohe, viergeschossige Fremdkörper in extrem nachverdichteter Form, in Kasernenbauweise, direkt vor meiner Nase errichtet werden. Die Aufschüttung/Erhöhung des Geländes im Bereich von 1-1,5m ist eine optische Zumutung für die Anwohner. Durch diese grobe Verletzung der allgemeinen Grundlagen des guten Städtebaus sinkt die Lebensqualität auf meinem Grundstück und im neuen Viertel deutlich. Das Schutzgut Landschaftsbild wird gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan deutlich schlechter gestellt. In Kombination mit den Risiken bezüglich einer Zunahme der Grundhochwasserproblematik und damit

einhergehend einem Verfrachtungsrisiko der PCB-Altlasten auf mein Grundstück befürchte ich einen deutlichen Verlust beim Wiederverkaufswert meiner Immobilie. Daher fordere ich vor Genehmigung des geänderten Bebauungsplans ein Gutachten über den zu erwartenden Wertverlust meiner Immobilie in der Folge der Neuplanung zu erstellen. Hiermit fordere ich Garantien die möglichen Wertminderungen meiner Immobilie, verursacht durch den geänderten Bebauungsplan, auszugleichen. Stellen Sie dar, ob in diesem Zusammenhang entsprechende Rückstellungen gebildet werden.

10. Ich bezweifle, dass beim geänderten Plan im Sinne aller relevanter Beteiligter entschieden wurde. Bitte legen Sie ausführlich dar, inwieweit beim geänderten Bebauungsplan jetzt schon die Interessen der Anwohner berücksichtigt wurden!
11. Bitte legen Sie ausführlich dar, auf welcher Basis im Bausenat seriös über diesen Bebauungsplan entschieden werden konnte, obwohl die wesentlichen Gutachten nicht vorlagen!
12. In der Begründung zum neuen Plan wird folgendes ausgeführt „Es werden in starkem Maße Eigentums- und Mietwohnungen benötigt, während die Nachfrage nach Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern eher stagniert oder sogar rückläufig ist. Als Folge dessen wird im vorliegenden Deckblatt nunmehr ausschließlich Geschosßwohnungsbau vorgesehen.“. Bitte belegen Sie dies anhand von Zahlen! Landshut ist die am zweitstärksten wachsende Stadt Deutschlands. Landshut West ist das begehrteste Wohnviertel innerhalb Landshuts. Meines Erachtens werden aktuell in Landshut West Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser nach wie vor stark nachgefragt.
13. Zuzugsplanung: Wie hoch ist das geplante jährliche Wachstum der Einwohnerzahlen in Landshut, dem ja mit verdichteter Bebauungsplanung Rechnung getragen werden soll? Welcher Anteil dieser steigenden Zahlen an Einwohnern ist dem Zuzug geschuldet? Inwieweit ist die Schaffung von Wohnraum für Zuziehende Aufgabe von Landshut und wie werden hier die Interessen der Landshuter Bürger vertreten?
14. Wie gliedert sich der geänderte Bebauungsplan in eine bürgerfreundliche städtische Gesamtplanung des Viertels ein? Bitte stellen Sie das Gesamtkonzept für das Klötzlmüllerviertel, inkl. Sicherstellung von ausreichend Freiraumgestaltung, Begegnungsstätten und der biologischen Erhaltung des Klötzlmühlbachs ausführlich dar!
15. Bitte legen Sie die konkreten Pläne und Gutachten vor, mit denen sich die umliegenden Krippen, Kindergärten und Schulen auf diese Mehrbelastung vorbereiten!
16. Der aus dem Vorgängerplan in alter Größe übernommene Kinderspielplatz ist aufgrund der Verdreifachung der Einwohnerzahl im neuen Plan zu klein und liegt unter den gesetzlichen Vorgaben!

17. Im Zuge des Klimawandels werden sich die Temperaturen und Starkregenereignisse in den nächsten Jahrzehnten sicher erhöhen. Stellen Sie bitte ausführlich dar, inwieweit diese Entwicklungen in der extrem verdichteten und versiegelten Neuplanung berücksichtigt wurden, in dem Grünflächen und große Bäume kaum vorkommen.

Mit freundlichen Grüßen





An das Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung  
Luitpoldstr. 29  
84034 Landshut

Landshut, den 15.08.2019

**Einspruch gegen die / Stellungnahme zur  
Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02-34 mit Deckblatt 1  
„Zwischen Klötzlmüllerstraße und Klötzlmühlbach“ vom 28.06.2019**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit legen wir Einspruch gegen die Änderungen des im Betreff genannten Bebauungsplanes ein, weil wir als Anwohner durch die Neuplanung in unseren persönlichen Rechten unzumutbar beeinträchtigt werden. Wir fordern Sie auf zu folgenden Punkten detailliert, hinterlegt mit Gutachten, Stellung zu beziehen und diese Punkte entsprechend in eine Überarbeitung der Bebauungsplanung einfließen zu lassen.

Unser Einspruch begründet sich wie folgt:

1. Die Zahl der Wohneinheiten wurde gegenüber dem ursprünglichen Plan vervierfacht. Damit vervielfacht sich auch die Zahl der an- und abfahrenden Autos. Die bisherige verkehrliche Erschließung in der Umgebung des Plangebiets kann den zu erwartenden zusätzlichen Verkehr nicht aufnehmen. Insbesondere die Situierung der drei Tiefgaragenausfahrten ist grob rücksichtslos und führt zu einem erheblichen Zuwachs an Verkehr und somit zu grober Überlastung des Kreuzeckwegs und des Seitenarms der Klötzlmüllerstraße. Es kommt zu erhöhten Luftschadstoff- und Lärmemissionen. Wir gehen davon aus, dass der Geräuschspitzenpegel von 60 dB-A deutlich überschritten wird. Dies führt zu einer unzumutbaren nächtlichen Lärmbelästigung. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und Verkehrssicherheit werden nicht gewahrt. Daher fordern wir ein verkehrsinfrastrukturelles Gutachten um zu überprüfen, ob die umgebenden Straßen der zusätzlichen Belastung überhaupt gewachsen sind. Explizit soll darin die Eignung des Kreuzeckwegs als Hauptzufahrtsstraße zum neuen Wohngebiet validiert werden. Ferner fordern wir vorab ein schalltechnisches Gutachten und ein Gutachten bezüglich der Luftschadstoffe, welche die

Auswirkungen der geänderten Planung untersuchen.

2. Wir zweifle an, dass die vorgesehenen Bewohner-Parkplätze (225 Tiefgarage + 47 oberirdisch) bei 186 Wohneinheiten ausreichend sind und befürchten eine deutliche Verschlechterung der Parksituation für die Anwohner. Wie ist sichergestellt, dass die 272 Parkplätze auch wirklich zum Abstellen der Fahrzeuge genutzt werden? Häufig nutzen Bewohner Stellplätze für andere Anwendungen (Roller, Fahrräder etc.) und die Autos parken dann wieder im Viertel. Von wie vielen PKW, die täglich zu Besuch kommen, gehen Sie aus und auf welcher Basis wurde dies ermittelt? Wo ist geplant dass diese Fahrzeuge parken? 11 Stellplätze sind dafür sicher nicht ausreichend. Stellen Sie ausführlich dar, wo die Bewohner des neuen Viertels parken sollen, wenn die Tiefgaragen bei einem Grundhochwasser oder einer Überschwemmung volllaufen sollten.
3. Der zunehmende Verkehr, durch die beiden Tiefgaragenausfahrten, im unterdimensionierten Kreuzeckweg, der keinen Bürgersteig hat, gefährdet die Sicherheit der meiner Kinder auf Ihrem Schulweg. Das Schutzgut Mensch wird also erneut gefährdet. Wir fordern daher eine Verlegung der Tiefgaragenausfahrten an die Klötzlmüllerstraße, die dafür ausreichend dimensioniert ist. Des Weiteren fordern wir vor Genehmigung des Bebauungsplans ein Gutachten zu seinen Auswirkungen auf die Schulwegsicherheit des Kreuzeckwegs.
4. Die vorgesehene Grundflächen- und Geschoßflächenzahl auf dem BMI-Gelände sind unseres Erachtens zu hoch, die Bebauung ist insgesamt zu dicht. Die extreme Verdichtung zwischen den Häusern überträgt sich auf unser anliegendes Grundstück und gefährdet unsere Gesundheit durch zu geringe Durchlüftung, Hitzestau im Sommer, steigende Luftschadstoffe und erhöhte Lärmemissionen. Auf Grund der oben genannten Punkte fordere ich ein schalltechnisches Gutachten und ein Gutachten bezüglich der Luftschadstoffe, welche die Auswirkungen des gesamten neuen Quartiers auf die bestehenden Anwohner untersucht.
5. Hiermit zeige ich an, dass wir in meinem Haus, welches keine weiße Wanne besitzt, in den vergangenen Jahren mehrfach mit erheblichem Grundhochwasser im Keller zu kämpfen hatte. Durch die geplanten Tiefgaragen kommt es zu einem Eingriff in den Grundwasserkörper. Wir befürchte starke Auswirkungen auf Strömungsstärke und -verlauf. Unter Umständen haben wir dann verstärkt Wasser im Keller. Durch die Wirkung des Grundhochwassers auf das Mauerwerk des Kellers einerseits und die Möglichkeit von Setzungen und Unterspülungen andererseits, befürchten wir eine mögliche, verstärkte Schädigung der Bausubstanz unseres Hauses. Daher fordern wir ein hydrogeologisches Gutachten mit Grundwassermodell und ein aktuelles unabhängiges Bodengutachten, um die genannten Gefahren abschätzen zu können. Außerdem fordern wir vor konkreten Baumaßnahmen ein Beweissicherungsgutachten unseres Hauses (Risse im Haus/Keller, Nässe/Feuchtigkeit Keller, etc.) auf Kosten des Bauherrn. Ferner fordern wir vor Baubeginn Garantien des Bauherrn für etwaig entstehende Schäden aufzukommen. Falls noch nicht vorhanden, fordern wir neue dauerhafte Grundwassermessstellen direkt auf dem Gelände der BMI zu errichten, damit der Stand und Verlauf des Grundwassers vor, während und nach der Bebauung exakt und beweiskräftig erfasst werden kann. Nur so haben Anwohner, Bauträger und Stadt Rechtssicherheit bei später

auf tretenden Schäden.

6. Bei der Neuplanung ist eine extreme Versiegelung auf dem Gelände vorgesehen. Im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse stellt dies eine große Gefahr für die umliegenden Anwohner dar. Wegen der PCB-Altlasten darf das Niederschlagswasser nicht versickern, sondern muss im Regelfall der Kanalisation zugeführt werden. Verschärfend kommt dazu, dass das zu bebauende Gelände beim geänderten Plan gegenüber den anliegenden Anwohnergrundstücken eine große Geländeerhöhung aufweist. Im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse besteht die Gefahr, dass die Versickerungsfähigkeit des Geländes nicht ausreicht, die Kanalisation überlastet ist, und das Niederschlagswasser vom erhöhten BMI-Gelände auf die anliegenden Grundstücke abgedrängt wird. Bereits in der Vergangenheit kam es dadurch zu Rückstauungen und Wassereinbrüchen in den Kellern. Durch die Neubebauung ist diesbezüglich mit einer weiteren Verschlechterung zu rechnen. Dies führt zu einem enormen Grundhochwasser- und Überschwemmungsrisiko Risiko für unser Grundstück. Daher fordern wir ein Gutachten welches untersucht, ob die Kapazität der umliegenden Kanalisation im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse ausreichend dimensioniert ist. Ferner fordern wir ein Gutachten, um zu untersuchen, ob die Überdeckung der nicht bebauten Tiefgaragenbereiche, die Überdeckung auf den begrünten Flachdächern, die privaten versickerungsfähigen Hofflächen und die „vertikale Stapelung“ ausreichen, um im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse eine spürbare hydraulische Entlastung der Kanalisation zu gewährleisten.
7. Das Planungsgebiet ist flächenhaft mit PCB belastet. Im Grundwasser liegen die PCB-Belastungen noch im Bereich des Stufe-2-Wertes. Wie bei den Punkten 5. und 6. ausführlich dargestellt, gibt es durch die geänderte Planung erhebliche Grundwasserrisiken für die Anwohner. Es ist ohne weiteres zu erwarten, dass durch die Änderungen im Bebauungsplan neue Grundwasserhöhen und -strömungen auftreten und in der Folge mit PCB kontaminiertes Grundwasser auf die benachbarten Grundstücke, darunter auch unser Grundstück, verfrachtet wird. Es ist auch denkbar, dass sich eine PCB-Belastung unseres Brunnenwassers einstellt, dieses wird dann gesundheitsgefährdend und ist nicht mehr benutzbar. Eine mögliche Verfrachtung des PCBs gefährdet die Gesundheit meiner Familie und bedroht das Schutzgut Mensch. Sie vermindert außerdem den Wiederverkaufswert meines Hauses.

Ich fordere daher:

- a) Die ursprünglichen Sanierungsmaßnahmen vor einer Bebauung abzuschließen. Alle Sanierungsmöglichkeiten sind auszuschöpfen. Plädieren die sanierenden Firmen auf Unverhältnismäßigkeit, haben sie dies durch ein unabhängiges Gutachten zu belegen.
- b) Die sanierenden Firmen haben gutachterlich nachzuweisen, dass unter der Sauberkeitsschicht keine weiteren signifikant grundwassergefährdenden Altlasten mehr vorliegen, also alle wesentlichen Gefahrenquellen vollkommen zweifelsfrei gefunden und entsorgt wurden.
- c) Das Bodengutachten der ERM GmbH muss vom Umweltreferat erst abschließend bewertet werden. Das Umweltreferat muss ein eigenes, unabhängiges Bodengutachten erstellen lassen.

- d) Das Wasserwirtschaftsamt hat ein hydrogeologisches Gutachten zu veranlassen, welches insbesondere auch die Ausbreitung und Verfrachtung des PCB belasteten Grundwassers untersucht.
  - e) Vor der Bebauung hat das ausführende Unternehmen durch ein baustoffliches Gutachten zu belegen, dass die für die Tiefgarage verwendeten Baustoffe keine negativen physikalisch-chemischen Auswirkungen auf die Mobilisation des PCBs aus dem Boden haben.
  - f) Im Zuge der Neubebauung ist sicherzustellen, dass es zu keinem Eingriff ins Grundwasser kommt.
  - g) Bis zur vollständigen Sanierung hat das BMI-Gelände im Altlastenkataster zu verbleiben.
  - h) Den Mitgliedern des Bausenats und den Anwohnern sind das Bodengutachten und das hydrogeologische Gutachten im Original und in gekürzter, verständlicher Zusammenfassung zugänglich zu machen.
  - i) Wir beantrage den Zeitraum für die Bürgerbeteiligung während der 1. Auslage bis zur Veröffentlichung der in h) genannten Gutachten zu verlängern. Alternativ ist erneut Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben, wenn die Gutachten vorliegen. Wir können uns erst abschließend äußern, nachdem diese entscheidenden Gutachten vorliegen.
  - j) Die Böden und Grundwasser der Anwohner sind vor Baubeginn und nach Bauabschluss zur Beweissicherung, auf Kosten der Stadt bzw. des Bauwerbers oder des Bauherrn, zu beproben und auf etwaige, relevante Schadstoffe zu prüfen, damit Rechtsicherheit für Stadt, Bauwerber, Bauherr und Anwohner besteht.
  - k) Es soll ein unabhängiges Gutachten erstellt werden, das untersucht, ob der geänderte Plan das PCB- Grundwasserproblem besser löst als der alte Plan.
  - l) Wegen der großen potentiellen Gefährdung der zukünftigen Bewohner und Anwohner des BMI Geländes, sollte der Bausenat die Stellungnahmen von Umweltreferat und Wasserwirtschaftsamt nicht politisch überstimmen. In diesem Planverfahren muss allein nach wissenschaftlicher Faktenlage entschieden werden. Jegliches auch noch so kleine Restrisiko ist auszuschließen.
8. Ich zweifle die Rechtmäßigkeit des beschleunigten Verfahrens nach §13a BauGB an, da die beiden unabdingbaren Gutachten (abschließendes Bodengutachten, hydrogeologisches Gutachten mit Wassermmodell insbesondere zur PCB-Verfrachtung) nicht vorliegen. Im vorliegenden Fall ist jedoch eine besonders gründliche Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB indiziert. Dies wegen §1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB. Es sind nämlich erhebliche Auswirkungen auf Grundwasser und Boden zu erwarten.

9. Es sollen zwölf, gleichhohe, viergeschossige Fremdkörper in extrem nachverdichteter Form, in Kasernenbauweise, direkt vor unserer Nase errichtet werden. Die Aufschüttung/Erhöhung des Geländes im Bereich von 1-1,5m ist eine optische Zumutung für die Anwohner. Durch diese grobe Verletzung der allgemeinen Grundlagen des guten Städtebaus sinkt die Lebensqualität auf unserem Grundstück und im neuen Viertel deutlich. Das Schutzgut Landschaftsbild wird gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan deutlich schlechter gestellt. In Kombination mit den Risiken bezüglich einer Zunahme der Grundhochwasserproblematik und damit einhergehend einem Verfrachtungsrisiko der PCB-Altlasten auf unserem Grundstück befürchten wir einen deutlichen Verlust beim Wiederverkaufswert unserer Immobilie. Daher fordern wir vor Genehmigung des geänderten Bebauungsplans ein Gutachten über den zu erwartenden Wertverlust meiner Immobilie in der Folge der Neuplanung zu erstellen. Hiermit fordere ich Garantien die möglichen Wertminderungen meiner Immobilie, verursacht durch den geänderten Bebauungsplan, auszugleichen. Stellen Sie dar, ob in diesem Zusammenhang entsprechende Rückstellungen gebildet werden.
10. Wir bezweifeln, dass beim geänderten Plan im Sinne aller relevanter Beteiligter entschieden wurde. Bitte legen Sie ausführlich dar, inwieweit beim geänderten Bebauungsplan jetzt schon die Interessen der Anwohner berücksichtigt wurden!
11. Bitte legen Sie ausführlich dar, auf welcher Basis im Bausenat seriös über diesen Bebauungsplan entschieden werden konnte, obwohl die wesentlichen Gutachten nicht vorlagen!
12. In der Begründung zum neuen Plan wird folgendes ausgeführt „Es werden in starkem Maße Eigentums- und Mietwohnungen benötigt, während die Nachfrage nach Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern eher stagniert oder sogar rückläufig ist. Als Folge dessen wird im vorliegenden Deckblatt nunmehr ausschließlich Geschosßwohnungsbau vorgesehen.“. Bitte belegen Sie dies anhand von Zahlen! Landshut ist die am zweitstärksten wachsende Stadt Deutschlands. Landshut West ist das begehrteste Wohnviertel innerhalb Landshuts. Unseres Erachtens werden aktuell in Landshut West Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser nach wie vor stark nachgefragt.
13. Zuzugsplanung: Wie hoch ist das geplante jährliche Wachstum der Einwohnerzahlen in Landshut, dem ja mit verdichteter Bebauungsplanung Rechnung getragen werden soll? Welcher Anteil dieser steigenden Zahlen an Einwohnern ist dem Zuzug geschuldet? Inwieweit ist die Schaffung von Wohnraum für Zuziehende Aufgabe von Landshut und wie werden hier die Interessen der Landshuter Bürger vertreten?
14. Wie gliedert sich der geänderte Bebauungsplan in eine bürgerfreundliche städtische Gesamtplanung des Viertels ein? Bitte stellen Sie das Gesamtkonzept für das Klötzlmüllerviertel, inkl. Sicherstellung von ausreichend Freiraumgestaltung, Begegnungsstätten und der biologischen Erhaltung des Klötzlmühlbachs ausführlich dar!
15. Bitte legen Sie die konkreten Pläne und Gutachten vor, mit denen sich die umliegenden Krippen, Kindergärten und Schulen auf diese Mehrbelastung vorbereiten!



16. Der aus dem Vorgängerplan in alter Größe übernommene Kinderspielplatz ist aufgrund der Verdreifachung der Einwohnerzahl im neuen Plan zu klein und liegt unter den gesetzlichen Vorgaben!
17. Im Zuge des Klimawandels werden sich die Temperaturen und Starkregenereignisse in den nächsten Jahrzehnten sicher erhöhen. Stellen Sie bitte ausführlich dar, inwieweit diese Entwicklungen in der extrem verdichteten und versiegelten Neuplanung berücksichtigt wurden, in dem Grünflächen und große Bäume kaum vorkommen.

Mit freundlichen Grüßen

Landshut, 15.08.2019



An das  
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung  
Luitpoldstraße 29  
84034 Landshut

Eing.: 16. Aug. 2019

Baureferat - Amt für Stadtentwicklung  
und Stadtplanung

Landshut, 15.08.2019

## **Einspruch gegen die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02-34 mit Deckblatt 1 „Zwischen Klötzlmüllerstraße und Klötzlmühlbach“ vom 28.06.2019**

In einer wachsenden Stadt wie Landshut ist die Schaffung von Wohnraum sicher erforderlich. Aber bereits der genehmigte Bebauungsplan von 2014 würde für das Stadtviertel eine erhebliche Verdichtung darstellen. Der jetzt vorgelegte Plan ist städtebaulich und ökologisch völlig untragbar. Daher lege ich hiermit gegen die Änderung des oben genannten Bebauungsplanes Einspruch ein.

Mein Einspruch begründet sich wie folgt:

1. Zunächst wende ich mich gegen das beschleunigte Verfahren, da noch notwendige und wichtige Gutachten ausstehen. Es fehlt ein aktuelles Bodengutachten und ein hydrogeologisches Gutachten des Wasserwirtschaftsamtes. Eine Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ist nicht angebracht und wäre auch rechtswidrig. Im vorliegenden Fall ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB erforderlich. Dies wegen § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB. Die Belange des Umweltschutzes bedürfen einer gesonderten Überprüfung, weil durch das Vorhaben erhebliche Auswirkungen auf Boden und Grundwasser zu erwarten sind. Nach Verwaltungsvorlage konnten die Sanierungsziele bisher nicht erreicht werden.

Unverständlicherweise wurden daraufhin die bisherigen Sanierungsziele aufgegeben. Eine Überbauung des nach wie vor sanierungsbedürftigen Geländes führt dazu, dass weitere Grundwassersanierungsmaßnahmen erschwert bzw. nicht mehr möglich sind. Dadurch bedingt sind erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen zu erwarten. Bekanntlich ist das Gelände stark von Grundwasser durchströmt und liegt der Grundwasserspiegel sehr hoch. Es ist ohne Weiteres zu erwarten, dass nicht mehr sanierungsfähiges Grundwasser in die Nachbarschaft verfrachtet wird, darunter auch auf mein Grundstück. Gleichzeitig wird, durch die Bebauung mit Tiefgaragen mehrere Meter tief in den Boden eingegriffen. Das bedingt eine Änderung in Grundwasserstand und Grundwasserströmen. Die Auswirkungen dieses Eingriffs müssten detailliert untersucht werden, bevor entschieden werden kann, ob derartige Eingriffe mit den Erfordernissen des Grundwasserschutzes und den Erfordernissen des Schutzes der Nachbarschaft vor negativen Veränderungen (Schadstoffeintrag) vereinbar sind. Bei Hochwasser erscheint die Gefahr, dass kontaminiertes Grundwasser in die benachbarten Grundstücke, also auch meines, abfließen. Weiterhin ist unklar, inwieweit die Kapazität des Kanalnetzes bei 186 Wohneinheiten ohne Rückstau ausreichend ist.

2. Die vorgesehene Nachverdichtung bedingt einen erheblichen Bevölkerungszuwachs und damit verbunden, einen erheblichen Zuwachs an Verkehr. Bei der massiven Besiedelung ist mit 400 Autos pro Tag zu rechnen, die sich in zwei enge Anwohnerstraßen, namentlich den Kreuzeckweg und Rotwandweg, zwängen. Das bisherige Straßennetz in der Umgebung ist nicht in der Lage, diesen Verkehr schadlos aufzunehmen. Beeinträchtigt wird auch die Schulwegsicherheit, da keine Gehwege im Kreuzeckweg und Rotwandweg vorhanden sind.

Der aus dem bisherigen Bebauungsplan übernommene Kinderspielplatz ist aufgrund der nunmehrigen Verdreifachung der Einwohnerzahl viel zu klein.

3. Die bisherige Situierung der Tiefgaragenzufahrten nimmt keine Rücksicht auf die tatsächlichen Straßenverhältnisse. Die bisher genannten Tiefgaragenzufahrten, namentlich diejenige gegenüber meinem Grundstück am Kreuzeckweg, führen zu unzumutbaren Beeinträchtigungen und zu einer Überbelastung des Kreuzeckwegs und des Rotwandwegs.

**Wo bleibt eigentlich das Schutzgut „Mensch“?**

Für mein Wohngrundstück befürchte ich eine erhöhte **Abgasbelastung** und unzumutbaren **Lärm** durch die Benutzung der Tiefgaragenzufahrt, direkt vor unseren Schlafräumen. Es müsste sichergestellt werden, dass die für das Wohngebiet maßgebliche Lärmgrenzwerte eingehalten werden. Das betrifft insbesondere die Einhaltung des Spitzenpegelkriteriums nachts. Weiterhin bestehe ich auf Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebene Abstandsflächen.

4. Schließlich ist mir nicht verständlich, warum aus Investorenfreundlichkeit eine homogen gewachsene Wohnsiedlung zerstört werden soll. Das bestehende reine Wohn- und Siedlungsgebiet wird durch kasernenähnliche Bebauung verunstaltet. Zudem ist meines Erachtens nach, die Höhe der geplanten Wohnblocks und der geplanten Tiefgarage zu hoch.

Das für die Bebauung vorgesehene Gelände soll ca. 1,5 m über dem Niveau der Umgebungsbebauung liegen. Das zu bebauende Gelände hängt insgesamt in Richtung meines Wohngrundstücks. Im rückwärtigen Bereich meines Grundstücks wird es eine Rampe vom bisherigen Kreuzeckweg bis zur neuen Erschließungsstraße „Einbahnstraße A“ geben. Demzufolge ist zu befürchten, dass Oberflächenwasser in großen Mengen in Richtung meines Grundstücks läuft, falls es stark regnet.

5. Bedenken habe ich auch wegen der möglichen Veränderung des Grundwasserstandes durch das Bauvorhaben. Im Jahr 1999 ist der Keller meines Wohnhauses vollgelaufen, ebenso die Keller der beiden benachbarten Häuser. Anschließend wurde durch unseren Bauträger aufwendig saniert. Die Keller wurden von außen wasserdicht gemacht. Allerdings nur bis zu einer Höhe von ca. 80 cm unter Flur. Dies deswegen, weil es damals hieß, der höchste historische Grundwasserstand sei niedriger. Falls jetzt durch das Bauvorhaben der Grundwasserstand erhöht wird, besteht die Gefahr, dass die Keller erneut volllaufen.

6. Für die Baumaßnahmen einschließlich der vorgesehenen Geländeerhöhung wird es voraussichtlich Abspundungen geben, die mit Rammsonde eingebracht werden. Dabei ist mit erheblichen Erschütterungen zu rechnen. Diese Erschütterungen sind nicht nur rissträchtig, was die Gebäudesubstanz betrifft. Bei unserem Wohnhaus kommt noch dazu, dass die Reihenhausanlage gegen eindringendes Grundwasser nicht durch eine durchgehende Weiße Wanne abgedichtet ist, sondern durch Einzelelemente pro Bauparzelle. Diese Einzelelemente stoßen aneinander. Im Bereich des Stoßes sind Spezialabdichtungen angebracht, die von Edelstahlplatten an die Außenmauer gedrückt werden. Bei Erschütterungen ist zu befürchten, dass das Ganze undicht wird. Mögliche Schäden müssen durch geeignete Auflagen verhindert werden.

7. Es muss sichergestellt werden, dass vor dem etwaigen Baubeginn Beweissicherungsgutachten erstellt werden (auf Kosten des Bauherrn). Dies sowohl zur Dokumentation von möglichen Rissen usw. als auch zur Dokumentation von möglichen Nässeschäden.

8. Auf meinem Grundstück befindet sich seit 20 Jahren ein Hausbrunnen für die Gartenbewässerung. Es muss sichergestellt werden, dass das Wasser dieses Hausbrunnens weiterhin unbelastet ist und auch für die Bewässerung von Gemüsebeeten usw. genutzt werden kann. Ich fordere auch insoweit eine Beweissicherung und Maßnahmen, die sicherstellen, dass negative Auswirkungen des Bauvorhabens auf die Wasserqualität verhindert werden.

9. Die Zahl der Wohneinheiten wurde gegenüber dem ursprünglichen Plan vervierfacht. Damit vervielfacht sich auch die Zahl der an- und abfahrenden Autos. Die bisherige verkehrliche Erschließung in der Umgebung des Plangebiets kann den zu erwartenden zusätzlichen Verkehr nicht aufnehmen. Insbesondere die Situierung der beiden Tiefgaragenausfahrten am Kreuzeckweg ist grob rücksichtslos und führt zu einem erheblichen Zuwachs an Verkehr und somit zu grober Überlastung des Kreuzeckwegs. Dadurch kommt es zu erhöhten Luftschadstoff- und Lärmemissionen. Ich gehe davon aus, dass der Geräuschspitzenpegel von 60 dB-A deutlich überschritten wird. Dies führt zu einer unzumutbaren nächtlichen Lärmbelästigung. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und Verkehrssicherheit werden nicht gewahrt. Daher fordere ich ein verkehrsinfrastrukturelles Gutachten um zu überprüfen, ob die umgebenden Straßen der zusätzlichen Belastung überhaupt gewachsen sind. Explizit soll darin die Eignung des Kreuzeckwegs als Hauptzufahrtsstraße zum neuen Wohngebiet validiert werden. Ferner fordere ich vorab ein schalltechnisches Gutachten und ein Gutachten bezüglich der Luftschadstoffe, welche die Auswirkungen der geänderten Planung, insbesondere im Bereich des Kreuzeckwegs, untersuchen.

10. Ich zweifle an, dass die vorgesehenen Bewohner-Parkplätze (225 Tiefgarage + 47 oberirdisch) bei 186 Wohneinheiten ausreichend sind und befürchte eine deutliche Verschlechterung der Parksituation für die Anwohner. Wie ist sichergestellt, dass die 272 Parkplätze auch wirklich zum Abstellen der Fahrzeuge genutzt werden? Häufig nutzen Bewohner Stellplätze für andere Anwendungen (Roller, Fahrräder etc.) und die Autos parken dann wieder im Viertel. Von wie vielen PKW, die täglich zu Besuch kommen, gehen Sie aus und auf welcher Basis wurde dies ermittelt? Wo ist geplant, dass diese Fahrzeuge parken? 11 Stellplätze sind dafür sicher nicht ausreichend. Stellen Sie ausführlich dar, wo die Bewohner des neuen Viertels parken sollen, wenn die Tiefgaragen bei einem Grundhochwasser oder einer Überschwemmung volllaufen sollten.

11. Der zunehmende Verkehr, durch die beiden Tiefgaragenausfahrten, im unterdimensionierten Kreuzeckweg, der keinen Bürgersteig hat, gefährdet die Sicherheit / das Leben meiner Kinder auf Ihrem Schulweg. Das Schutzgut Mensch wird also erneut gefährdet. Ich fordere daher eine Verlegung der Tiefgaragenausfahrten an die Klötzlmüllerstraße, die dafür ausreichend dimensioniert ist. Des Weiteren fordere ich vor Genehmigung des Bebauungsplans ein Gutachten zu seinen Auswirkungen auf die Schulsicherheit des Kreuzeckwegs.

12. Die vorgesehene Grundflächen- und Geschoßflächenzahl auf dem BMI-Gelände sind meines Erachtens zu hoch, die Bebauung ist insgesamt zu dicht. Die extreme Verdichtung zwischen den Häusern überträgt sich auf mein anliegendes Grundstück und gefährdet meine Gesundheit durch zu geringer Durchlüftung, Hitzestau im Sommer, steigende Luftschadstoffe und erhöhte Lärmemissionen. Auf Grund der oben genannten Punkte fordere ich ein schalltechnisches Gutachten und ein Gutachten bezüglich der Luftschadstoffe, welche die Auswirkungen des gesamten neuen Quartiers auf die bestehenden Anwohner untersucht.

13. Durch die geplanten Tiefgaragen kommt es zu einem Eingriff in den Grundwasserkörper. Ich befürchte starke Auswirkungen auf Strömungsstärke und -verlauf. Unter Umständen habe ich dann verstärkt Wasser im Keller. Durch die Wirkung des Grundhochwassers auf das Mauerwerk des Kellers einerseits und die Möglichkeit von Setzungen und Unterspülungen andererseits, befürchte ich eine mögliche, verstärkte Schädigung der Bausubstanz meines Hauses. Daher fordere ich ein hydrogeologisches Gutachten mit Grundwassermodell und ein aktuelles unabhängiges Bodengutachten, um die genannten Gefahren abschätzen zu können. Außerdem fordere ich vor konkreten Baumaßnahmen ein Beweissicherungsgutachten meines Hauses (Risse im Haus/Keller, Nässe/Feuchtigkeit Keller, etc.) auf Kosten des Bauherrn. Dies ist insbesondere im Falle einer Bspundwandung der Baugrube, im Zuge von Baumaßnahmen an meiner unmittelbaren Grundstücksgrenze zur BMI, eine unabdingbare Notwendigkeit. Ferner fordere ich vor Baubeginn Garantien des Bauherrn für etwaig entstehende Schäden aufzukommen. Falls noch nicht vorhanden, fordere ich neue dauerhafte Grundwassermessstellen direkt auf dem Gelände der BMI zu errichten,

damit der Stand und Verlauf des Grundwassers vor, während und nach der Bebauung exakt und beweiskräftig erfasst werden kann. Nur so haben Anwohner, Bauträger und Stadt Rechtssicherheit bei später auftretenden Schäden.

14. Bei der Neuplanung ist eine extreme Versiegelung auf dem Gelände vorgesehen. Im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse stellt dies eine große Gefahr für die umliegenden Anwohner dar. Wegen der PCB-Altlasten darf das Niederschlagswasser nicht versickern, sondern muss im Regelfall der Kanalisation zugeführt werden. Verschärfend kommt dazu, dass das zu bebauende Gelände beim geänderten Plan gegenüber den anliegenden Anwohnergrundstücken eine große Geländeerhöhung aufweist. Im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse besteht die Gefahr, dass die Versickerungsfähigkeit des Geländes nicht ausreicht, die Kanalisation überlastet ist, und das Niederschlagswasser vom erhöhten BMI-Gelände auf die anliegenden Grundstücke abgedrängt wird. Bereits in der Vergangenheit kam es dadurch zu Rückstauungen und Wassereintritten in den Kellern. Durch die Neubebauung ist diesbezüglich mit einer weiteren Verschlechterung zu rechnen. Dies führt zu einem enormen Grundhochwasser- und Überschwemmungsrisiko für mein Grundstück. Daher fordere ich ein Gutachten, welches untersucht, ob die Kapazität der umliegenden Kanalisation im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse ausreichend dimensioniert ist. Ferner fordere ich ein Gutachten, um zu untersuchen, ob die Überdeckung der nicht bebauten Tiefgaragenbereiche, die Überdeckung auf den begrünten Flachdächern, die privaten versickerungsfähigen Hofflächen und die „vertikale Stapelung“ ausreichen, um im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse eine spürbare hydraulische Entlastung der Kanalisation zu gewährleisten.

15. Das Planungsgebiet ist flächenhaft mit PCB belastet. Im Grundwasser liegen die PCB-Belastungen noch im Bereich des Stufe-2-Wertes. Wie bei den Punkten 13. und 14. ausführlich dargestellt, gibt es durch die geänderte Planung erhebliche Grundwasserrisiken für die Anwohner. Es ist ohne weiteres zu erwarten, dass durch die Änderungen im Bebauungsplan neue Grundwasserhöhen und -strömungen auftreten und in der Folge mit PCB kontaminiertes Grundwasser auf die benachbarten Grundstücke, darunter auch mein Grundstück, verfrachtet wird. Es ist auch denkbar, dass sich eine PCB-Belastung unseres Brunnenwassers einstellt, dieses wird dann gesundheitsgefährdend und ist nicht mehr benutzbar. Eine mögliche Verfrachtung des PCBs gefährdet die Gesundheit meiner Familie und bedroht das Schutzgut Mensch. Sie vermindert außerdem den Wiederverkaufswert meines Hauses.

Ich fordere daher:

- a) Die ursprünglichen Sanierungsmaßnahmen vor einer Bebauung abzuschließen. Alle Sanierungsmöglichkeiten sind auszuschöpfen. Plädieren die sanierenden Firmen auf Unverhältnismäßigkeit, haben sie dies durch ein unabhängiges Gutachten zu belegen.
- b) Die sanierenden Firmen haben gutachterlich nachzuweisen, dass unter der Sauberkeitsschicht keine weiteren signifikant grundwassergefährdenden Altlasten mehr vorliegen, also alle wesentlichen Gefahrenquellen vollkommen zweifelsfrei gefunden und entsorgt wurden.
- c) Das Bodengutachten der ERM GmbH muss vom Umweltreferat erst abschließend bewertet werden. Das Umweltreferat muss ein eigenes, unabhängiges Bodengutachten erstellen lassen.
- d) Das Wasserwirtschaftsamt hat ein hydrogeologisches Gutachten zu veranlassen, welches insbesondere auch die Ausbreitung und Verfrachtung des PCB belasteten Grundwassers untersucht.
- e) Vor der Bebauung hat das ausführende Unternehmen durch ein baustoffliches Gutachten zu belegen, dass die für die Tiefgarage verwendeten Baustoffe keine negativen physikalisch-chemischen Auswirkungen auf die Mobilisation des PCBs aus dem Boden haben.

f) Im Zuge der Neubebauung ist sicherzustellen, dass es zu keinem Eingriff ins Grundwasser kommt.

g) Bis zur vollständigen Sanierung hat das BMI-Gelände im Altlastenkataster zu verbleiben.

h) Den Mitgliedern des Bausenats und den Anwohnern sind das Bodengutachten und das hydrogeologische Gutachten im Original und in gekürzter, verständlicher Zusammenfassung zugänglich zu machen.

i) Ich beantrage den Zeitraum für die Bürgerbeteiligung während der 1. Auslage bis zur Veröffentlichung der in h) genannten Gutachten zu verlängern. Alternativ ist erneut Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben, wenn die Gutachten vorliegen. Ich kann mich erst abschließend äußern, nachdem diese entscheidenden Gutachten vorliegen.

j) Die Böden und Grundwasser der Anwohner sind vor Baubeginn und nach Bauabschluss zur Beweissicherung, auf Kosten der Stadt bzw. des Bauwerbers oder des Bauherrn, zu beproben und auf etwaige, relevante Schadstoffe zu prüfen, damit Rechtsicherheit für Stadt, Bauwerber, Bauherr und Anwohner besteht.

k) Es soll ein unabhängiges Gutachten erstellt werden, das untersucht, ob der geänderte Plan das PCB- Grundwasserproblem besser löst als der alte Plan.

l) Wegen der großen potentiellen Gefährdung der zukünftigen Bewohner und Anwohner des BMI Geländes, sollte der Bausenat die Stellungnahmen von Umweltreferat und Wasserwirtschaftsamt nicht politisch überstimmen. In diesem Planverfahren muss allein nach wissenschaftlicher Faktenlage entschieden werden. Jegliches auch noch so kleine Restrisiko ist auszuschließen.

16. Ich zweifle die Rechtmäßigkeit des beschleunigten Verfahrens nach §13a BauGB an, da die beiden unabdingbaren Gutachten (abschließendes Bodengutachten, hydrogeologisches Gutachten mit Wassermmodell insbesondere zur PCB-Verfrachtung) nicht vorliegen. Im vorliegenden Fall ist jedoch eine besonders gründliche Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB indiziert. Dies wegen §1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB. Es sind nämlich erhebliche Auswirkungen auf Grundwasser und Boden zu erwarten.

17. Es sollen zwölf, gleichhohe, viergeschossige Fremdkörper in extrem-nachverdichteter Form, in Kasernenbauweise, direkt vor meiner Nase errichtet werden. Die Aufschüttung/Erhöhung des Geländes im Bereich von 1-1,5m ist eine optische Zumutung für die direkten Anwohner in der ersten Reihe. Durch diese grobe Verletzung der allgemeinen Grundlagen des guten Städtebaus sinkt die Lebensqualität auf meinem Grundstück und im neuen Viertel deutlich. Das Schutzgut Landschaftsbild wird gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan deutlich schlechter gestellt. In Kombination mit den Risiken bezüglich einer Zunahme der Grundhochwasserproblematik und damit einhergehend einem Verfrachtungsrisiko der PCB-Altlasten auf mein Grundstück befürchte ich einen deutlichen Verlust beim Wiederverkaufswert meiner Immobilie. Daher fordere ich vor Genehmigung des geänderten Bebauungsplans ein Gutachten über den zu erwartenden Wertverlust meiner Immobilie in der Folge der Neuplanung zu erstellen. Hiermit fordere ich Garantien die möglichen Wertminderungen meiner Immobilie, verursacht durch den geänderten Bebauungsplan, auszugleichen. Stellen Sie dar, ob in diesem Zusammenhang entsprechende Rückstellungen gebildet werden.

18. Ich bezweifle, dass beim geänderten Plan im Sinne aller relevanter Beteiligter entschieden wurde. Bitte legen Sie ausführlich dar, inwieweit beim geänderten Bebauungsplan jetzt schon die Interessen der Anwohner berücksichtigt wurden!

19. Bitte legen Sie ausführlich dar, auf welcher Basis im Bausenat seriös über diesen Bebauungsplan entschieden werden konnte, obwohl die wesentlichen Gutachten nicht vorlagen!

20. In der Begründung zum neuen Plan wird im Absatz 4.1 folgendes ausgeführt „Es werden in starkem Maße Eigentums- und Mietwohnungen benötigt, während die Nachfrage nach Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern eher stagniert oder sogar rückläufig ist. Als Folge dessen wird im vorliegenden Deckblatt nunmehr ausschließlich Geschoßwohnungsbau vorgesehen.“. Bitte belegen Sie dies anhand von Zahlen! Landshut ist die am zweitstärksten wachsende Stadt Deutschlands. Landshut West ist das begehrteste Wohnviertel innerhalb Landshuts. Meines Erachtens werden aktuell in Landshut West Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser nach wie vor stark nachgefragt.

21. Zuzugsplanung: Wie hoch ist das geplante jährliche Wachstum der Einwohnerzahlen in Landshut, dem ja mit verdichteter Bebauungsplanung Rechnung getragen werden soll? Welcher Anteil dieser steigenden Zahlen an Einwohnern ist dem Zuzug geschuldet? Inwieweit ist die Schaffung von Wohnraum für Zuziehende Aufgabe von Landshut und wie werden hier die Interessen der Landshuter Bürger vertreten?

22. Wie gliedert sich der geänderte Bebauungsplan in eine bürgerfreundliche städtische Gesamtplanung des Viertels ein? Bitte stellen Sie das Gesamtkonzept für das Klötzlmüllerviertel, inkl. Sicherstellung von ausreichend Freiraumgestaltung, Begegnungsstätten und der biologischen Erhaltung des Klötzlmühlbachs ausführlich dar!

23. Bitte legen Sie die konkreten Pläne und Gutachten vor, mit denen sich die umliegenden Krippen, Kindergärten und Schulen auf diese Mehrbelastung vorbereiten!

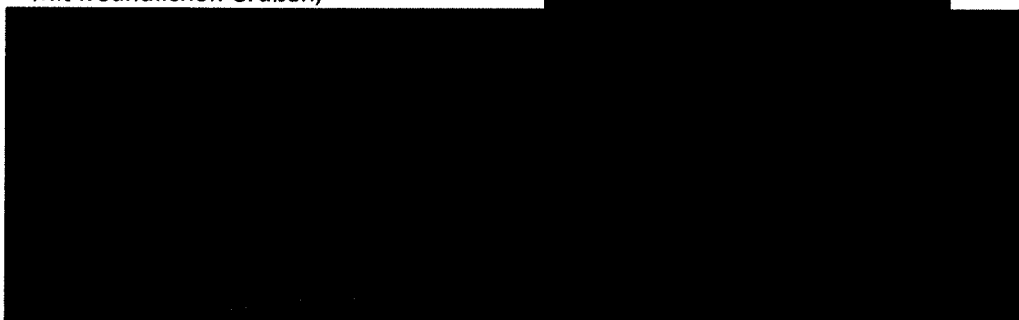
24. Der aus dem Vorgängerplan in alter Größe übernommene Kinderspielplatz ist aufgrund der Verdreifachung der Einwohnerzahl im neuen Plan zu klein und liegt unter den gesetzlichen Vorgaben!

25. Im Zuge des Klimawandels werden sich die Temperaturen und Starkregenereignisse in den nächsten Jahrzehnten sicher erhöhen. Stellen Sie bitte ausführlich dar, inwieweit diese Entwicklungen in der extrem-verdichteten und versiegelten Neuplanung berücksichtigt wurden, in den Grünflächen und große Bäume kaum vorkommen.

26. Ich als unmittelbarer Grundstücksanwohner des Kreuzeckwegs bin massiv von den negativen Folgen der Neuplanung betroffen und beantrage daher vom Bauamt bei einem späteren Baugenehmigungsverfahren wie ein „direkter Anwohner am/auf dem BMI-Gelände“ eingebunden zu werden. Der schmale Kreuzeckweg zwischen meinem Grundstück und dem BMI-Gelände ist kein hinreichender Grund mich meiner Schutzrechte im Baugenehmigungsverfahren zu berauben und mir die juristische Notwehr zu verweigern.

Ich bitte Sie, zu allen oben genannten Punkten Stellung zu nehmen.

Mit freundlichen Grüßen,





**STADT LANDSHUT**

Eing.: 19. Aug. 2019

Baureferat - Amt für Stadtentwicklung  
und Stadtplanung

An das Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung  
Luitpoldstr. 29  
84034 Landshut

Landshut, den 16.08.2019

**Einspruch gegen die / Stellungnahme zur  
Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02-34 mit Deckblatt 1  
„Zwischen Klötzlmüllerstraße und Klötzlmühlbach“ vom 28.06.2019**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit lege ich Einspruch gegen die Änderungen des im Betreff genannten Bebauungsplanes ein, weil ich als Anwohner durch die Neuplanung in meinen persönlichen Rechten unzumutbar beeinträchtigt werde. Ich fordere Sie auf zu folgenden Punkten detailliert, hinterlegt mit Gutachten, Stellung zu beziehen und diese Punkte entsprechend in eine Überarbeitung der Bebauungsplanung einfließen zu lassen.

Mein Einspruch begründet sich wie folgt:

1. Die Zahl der Wohneinheiten wurde gegenüber dem ursprünglichen Plan vervierfacht. Damit vervielfacht sich auch die Zahl der an- und abfahrenden Autos. Die bisherige verkehrliche Erschließung in der Umgebung des Plangebiets kann den zu erwartenden zusätzlichen Verkehr nicht aufnehmen. Insbesondere die Situierung der beiden Tiefgaragenausfahrten am Kreuzeckweg ist grob rücksichtslos und führt zu einem erheblichen Zuwachs an Verkehr und somit zu grober Überlastung des Kreuzeckwegs. Dadurch kommt es zu erhöhten Luftschadstoff- und Lärmemissionen. Ich gehe davon aus, dass der Geräuschspitzenpegel von 60 dB-A deutlich überschritten wird. Dies führt zu einer unzumutbaren nächtlichen Lärmbelästigung. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und Verkehrssicherheit werden nicht gewahrt. Daher fordere ich ein verkehrsinfrastrukturelles Gutachten um zu überprüfen, ob die umgebenden Straßen der zusätzlichen Belastung überhaupt gewachsen sind. Explizit soll darin die Eignung des Kreuzeckwegs als Hauptzufahrtsstraße zum neuen Wohngebiet validiert werden. Ferner fordere ich vorab ein schalltechnisches Gutachten und ein Gutachten bezüglich der Luftschadstoffe, welche die Auswirkungen der geänderten Planung, insbesondere im Bereich des Kreuzeckwegs, untersuchen.



2. Ich zweifle an, dass die vorgesehenen Bewohner-Parkplätze (225 Tiefgarage + 47 oberirdisch) bei 186 Wohneinheiten ausreichend sind und befürchte eine deutliche Verschlechterung der Parksituation für die Anwohner. Wie ist sichergestellt, dass die 272 Parkplätze auch wirklich zum Abstellen der Fahrzeuge genutzt werden? Häufig nutzen Bewohner Stellplätze für andere Anwendungen (Roller, Fahrräder etc.) und die Autos parken dann wieder im Viertel. Von wie vielen PKW, die täglich zu Besuch kommen, gehen Sie aus und auf welcher Basis wurde dies ermittelt? Wo ist geplant dass diese Fahrzeuge parken? 11 Stellplätze sind dafür sicher nicht ausreichend. Stellen Sie ausführlich dar, wo die Bewohner des neuen Viertels parken sollen, wenn die Tiefgaragen bei einem Grundhochwasser oder einer Überschwemmung volllaufen sollten.
3. Der zunehmende Verkehr, durch die beiden Tiefgaragenausfahrten, im unterdimensionierten Kreuzeckweg, der keinen Bürgersteig hat, gefährdet die Sicherheit der Kinder auf Ihrem Schulweg. Das Schutzgut Mensch wird also erneut gefährdet. Ich fordere daher eine Verlegung der Tiefgaragenausfahrten an die Klötzlmüllerstraße, die dafür ausreichend dimensioniert ist. Des Weiteren fordere ich vor Genehmigung des Bebauungsplans ein Gutachten zu seinen Auswirkungen auf die Schulwegsicherheit des Kreuzeckwegs.
4. Die vorgesehene Grundflächen- und Geschossflächenzahl auf dem BMI-Gelände sind meines Erachtens zu hoch, die Bebauung ist insgesamt zu dicht. Die extreme Verdichtung zwischen den Häusern überträgt sich auf mein anliegendes Grundstück und gefährdet meine Gesundheit durch zu geringe Durchlüftung, Hitzestau im Sommer, steigende Luftschadstoffe und erhöhte Lärmemissionen. Auf Grund der oben genannten Punkte fordere ich ein schalltechnisches Gutachten und ein Gutachten bezüglich der Luftschadstoffe, welche die Auswirkungen des gesamten neuen Quartiers auf die bestehenden Anwohner untersucht.
5. Durch die geplanten Tiefgaragen kommt es zu einem Eingriff in den Grundwasserkörper. Ich befürchte starke Auswirkungen auf Strömungsstärke und -verlauf. Unter Umständen habe ich dann verstärkt Wasser im Keller. Durch die Wirkung des Grundhochwassers auf das Mauerwerk des Kellers einerseits und die Möglichkeit von Setzungen und Unterspülungen andererseits, befürchte ich eine mögliche, verstärkte Schädigung der Bausubstanz meines Hauses. Daher fordere ich ein hydrogeologisches Gutachten mit Grundwassermodell und ein aktuelles unabhängiges Bodengutachten, um die genannten Gefahren abschätzen zu können. Außerdem fordere ich vor konkreten Baumaßnahmen ein Beweissicherungsgutachten meines Hauses (Risse im Haus/Keller, Nässe/Feuchtigkeit Keller, etc.) auf Kosten des Bauherrn. Dies ist insbesondere im Falle einer Besspundwandung der Baugrube, im Zuge von Baumaßnahmen an meiner unmittelbaren Grundstücksgrenze zur BMI, eine unabdingbare Notwendigkeit. Ferner fordere ich vor Baubeginn Garantien des Bauherrn für etwaig entstehende Schäden aufzukommen. Falls noch nicht vorhanden, fordere ich neue dauerhafte Grundwassermessstellen direkt auf dem Gelände der BMI zu errichten, damit der Stand und Verlauf des Grundwassers vor, während und nach der Bebauung exakt und beweiskräftig erfasst werden kann. Nur so haben Anwohner, Bauträger und Stadt Rechtssicherheit bei später auftretenden Schäden.

6. Bedenken habe ich auch wegen der möglichen Veränderung des Grundwasserstandes durch das Bauvorhaben. Im Jahr 1999 ist der Keller meines Wohnhauses vollgelaufen, ebenso die Keller der beiden benachbarten Häuser. Anschließend wurde durch unseren Bauträger aufwendig saniert. Die Keller wurden von außen wasserdicht gemacht. Allerdings nur bis zu einer Höhe von ca. 80 cm unter Flur. Dies deswegen, weil es damals hieß, der höchste historische Grundwasserstand sei niedriger. Falls jetzt durch das Bauvorhaben der Grundwasserstand erhöht wird, besteht die Gefahr, dass die Keller erneut volllaufen.
7. Für die Baumaßnahmen einschließlich der vorgesehenen Geländeerhöhung wird es voraussichtlich Abspundungen geben, die mit Rammsonde eingebracht werden. Dabei ist mit erheblichen Erschütterungen zu rechnen. Diese Erschütterungen sind nicht nur rissträchtig, was die Gebäudesubstanz betrifft. Bei unserem Wohnhaus kommt noch dazu, dass die Reihenhausanlage gegen eindringendes Grundwasser nicht durch eine durchgehende Weiße Wanne abgedichtet ist, sondern durch Einzelelemente pro Bauparzelle. Diese Einzelelemente stoßen aneinander. Im Bereich des Stoßes sind Spezialabdichtungen angebracht, die von Edelstahlplatten an die Außenmauer gedrückt werden. Bei Erschütterungen ist zu befürchten, dass das Ganze undicht wird. Mögliche Schäden müssen durch geeignete Auflagen verhindert werden.
8. Bei der Neuplanung ist eine extreme Versiegelung auf dem Gelände vorgesehen. Im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse stellt dies eine große Gefahr für die umliegenden Anwohner dar. Wegen der PCB-Altlasten darf das Niederschlagswasser nicht versickern, sondern muss im Regelfall der Kanalisation zugeführt werden. Verschärfend kommt dazu, dass das zu bebauende Gelände beim geänderten Plan gegenüber den anliegenden Anwohnergrundstücken eine große Geländeerhöhung aufweist. Im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse besteht die Gefahr, dass die Versickerungsfähigkeit des Geländes nicht ausreicht, die Kanalisation überlastet ist, und das Niederschlagswasser vom erhöhten BMI-Gelände auf die anliegenden Grundstücke abgedrängt wird. Bereits in der Vergangenheit kam es dadurch zu Rückstauungen und Wassereinbrüchen in den Kellern. Durch die Neubebauung ist diesbezüglich mit einer weiteren Verschlechterung zu rechnen. Dies führt zu einem enormen Grundhochwasser- und Überschwemmungsrisiko Risiko für mein Grundstück. Daher fordere ich ein Gutachten welches untersucht, ob die Kapazität der umliegenden Kanalisation im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse ausreichend dimensioniert ist. Ferner fordere ich ein Gutachten, um zu untersuchen, ob die Überdeckung der nicht bebauten Tiefgaragenbereiche, die Überdeckung auf den begrüneten Flachdächern, die privaten versickerungsfähigen Hofflächen und die „vertikale Stapelung“ ausreichen, um im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse eine spürbare hydraulische Entlastung der Kanalisation zu gewährleisten.
9. Das Planungsgebiet ist flächenhaft mit PCB belastet. Im Grundwasser liegen die PCB-Belastungen noch im Bereich des Stufe-2-Wertes. Wie bei den Punkten 5. bis 8. ausführlich dargestellt, gibt es durch die geänderte Planung erhebliche Grundwasserrisiken für die Anwohner. Es ist ohne weiteres zu erwarten, dass durch die Änderungen im Bebauungsplan neue Grundwasserhöhen und -strömungen auftreten und in der Folge mit PCB kontaminiertes Grundwasser auf die benachbarten Grundstücke, darunter auch mein Grundstück, verfrachtet wird. Es ist auch denkbar, dass sich eine PCB-Belastung unseres Brunnenwassers einstellt,

dieses wird dann gesundheitsgefährdend und ist nicht mehr benutzbar. Eine mögliche Verfrachtung des PCBs gefährdet die Gesundheit meiner Familie und bedroht das Schutzgut Mensch. Sie vermindert außerdem den Wiederverkaufswert meines Hauses.

Ich fordere daher:

- a) Die ursprünglichen Sanierungsmaßnahmen vor einer Bebauung abzuschließen. Alle Sanierungsmöglichkeiten sind auszuschöpfen. Plädieren die sanierenden Firmen auf Unverhältnismäßigkeit, haben sie dies durch ein unabhängiges Gutachten zu belegen.
- b) Die sanierenden Firmen haben gutachterlich nachzuweisen, dass unter der Sauberkeitsschicht keine weiteren signifikant grundwassergefährdenden Altlasten mehr vorliegen, also alle wesentlichen Gefahrenquellen vollkommen zweifelsfrei gefunden und entsorgt wurden.
- c) Das Bodengutachten der ERM GmbH muss vom Umweltreferat erst abschließend bewertet werden. Das Umweltreferat muss ein eigenes, unabhängiges Bodengutachten erstellen lassen.
- d) Das Wasserwirtschaftsamt hat ein hydrogeologisches Gutachten zu veranlassen, welches insbesondere auch die Ausbreitung und Verfrachtung des PCB belasteten Grundwassers untersucht.
- e) Vor der Bebauung hat das ausführende Unternehmen durch ein baustoffliches Gutachten zu belegen, dass die für die Tiefgarage verwendeten Baustoffe keine negativen physikalisch-chemischen Auswirkungen auf die Mobilisation des PCBs aus dem Boden haben.
- f) Im Zuge der Neubebauung ist sicherzustellen, dass es zu keinem Eingriff ins Grundwasser kommt.
- g) Bis zur vollständigen Sanierung hat das BMI-Gelände im Altlastenkataster zu verbleiben.
- h) Den Mitgliedern des Bausenats und den Anwohnern sind das Bodengutachten und das hydrogeologische Gutachten im Original und in gekürzter, verständlicher Zusammenfassung zugänglich zu machen.
- i) Ich beantrage den Zeitraum für die Bürgerbeteiligung während der 1. Auslage bis zur Veröffentlichung der in h) genannten Gutachten zu verlängern. Alternativ ist erneut Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben, wenn die Gutachten vorliegen. Ich kann mich erst abschließend äußern, nachdem diese entscheidenden Gutachten vorliegen.
- j) Die Böden und Grundwasser der Anwohner sind vor Baubeginn und nach Bauabschluss zur Beweissicherung, auf Kosten der Stadt bzw. des Bauwerbers oder des Bauherrn, zu beproben und auf etwaige, relevante Schadstoffe zu prüfen, damit Rechtsicherheit für Stadt, Bauwerber, Bauherr und Anwohner besteht.

k) Es soll ein unabhängiges Gutachten erstellt werden, das untersucht, ob der geänderte Plan das PCB- Grundwasserproblem besser löst als der alte Plan.

l) Wegen der großen potentiellen Gefährdung der zukünftigen Bewohner und Anwohner des BMI Geländes, sollte der Bausenat die Stellungnahmen von Umweltreferat und Wasserwirtschaftsamt nicht politisch überstimmen. In diesem Planverfahren muss allein nach wissenschaftlicher Faktenlage entschieden werden. Jegliches auch noch so kleine Restrisiko ist auszuschließen.

10. Ich zweifle die Rechtmäßigkeit des beschleunigten Verfahrens nach §13a BauGB an, da die beiden unabdingbaren Gutachten (abschließendes Bodengutachten, hydrogeologisches Gutachten mit Wassermmodell insbesondere zur PCB-Verfrachtung) nicht vorliegen. Im vorliegenden Fall ist jedoch eine besonders gründliche Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB indiziert. Dies wegen §1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB. Es sind nämlich erhebliche Auswirkungen auf Grundwasser und Boden zu erwarten.
11. Es sollen zwölf, gleichhohe, viergeschossige Fremdkörper in extrem nachverdichteter Form, in Kasernenbauweise, direkt vor meiner Nase errichtet werden. Die Aufschüttung/Erhöhung des Geländes im Bereich von 1-1,5m ist eine optische Zumutung für die direkten Anwohner in der ersten Reihe. Durch diese grobe Verletzung der allgemeinen Grundlagen des guten Städtebaus sinkt die Lebensqualität auf meinem Grundstück und im neuen Viertel deutlich. Das Schutzgut Landschaftsbild wird gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan deutlich schlechter gestellt. In Kombination mit den Risiken bezüglich einer Zunahme der Grundhochwasserproblematik und damit einhergehend einem Verfrachtungsrisiko der PCB-Altlasten auf mein Grundstück befürchte ich einen deutlichen Verlust beim Wiederverkaufswert meiner Immobilie. Daher fordere ich vor Genehmigung des geänderten Bebauungsplans ein Gutachten über den zu erwartenden Wertverlust meiner Immobilie in der Folge der Neuplanung zu erstellen. Hiermit fordere ich Garantien die möglichen Wertminderungen meiner Immobilie, verursacht durch den geänderten Bebauungsplan, auszugleichen. Stellen Sie dar, ob in diesem Zusammenhang entsprechende Rückstellungen gebildet werden.
12. Ich bezweifle, dass beim geänderten Plan im Sinne aller relevanter Beteiligter entschieden wurde. Bitte legen Sie ausführlich dar, inwieweit beim geänderten Bebauungsplan jetzt schon die Interessen der Anwohner berücksichtigt wurden!
13. Bitte legen Sie ausführlich dar, auf welcher Basis im Bausenat seriös über diesen Bebauungsplan entschieden werden konnte, obwohl die wesentlichen Gutachten nicht vorlagen!

14. In der Begründung zum neuen Plan wird im Absatz 4.1 folgendes ausgeführt „Es werden in starkem Maße Eigentums- und Mietwohnungen benötigt, während die Nachfrage nach Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern eher stagniert oder sogar rückläufig ist. Als Folge dessen wird im vorliegenden Deckblatt nunmehr ausschließlich Geschosswohnungsbau vorgesehen.“. Bitte belegen Sie dies anhand von Zahlen! Landshut ist die am zweitstärksten wachsende Stadt Deutschlands. Landshut West ist das begehrteste Wohnviertel innerhalb Landshuts. Meines Erachtens werden aktuell in Landshut West Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser nach wie vor stark nachgefragt.
15. Zuzugsplanung: Wie hoch ist das geplante jährliche Wachstum der Einwohnerzahlen in Landshut, dem ja mit verdichteter Bebauungsplanung Rechnung getragen werden soll? Welcher Anteil dieser steigenden Zahlen an Einwohnern ist dem Zuzug geschuldet? Inwieweit ist die Schaffung von Wohnraum für Zuziehende Aufgabe von Landshut und wie werden hier die Interessen der Landshuter Bürger vertreten?
16. Wie gliedert sich der geänderte Bebauungsplan in eine bürgerfreundliche städtische Gesamtplanung des Viertels ein? Bitte stellen Sie das Gesamtkonzept für das Klötzlmüllerviertel, inkl. Sicherstellung von ausreichend Freiraumgestaltung, Begegnungsstätten und der biologischen Erhaltung des Klötzlmühlbachs ausführlich dar!
17. Bitte legen Sie die konkreten Pläne und Gutachten vor, mit denen sich die umliegenden Krippen, Kindergärten und Schulen auf diese Mehrbelastung vorbereiten!
18. Der aus dem Vorgängerplan in alter Größe übernommene Kinderspielplatz ist aufgrund der Verdreifachung der Einwohnerzahl im neuen Plan zu klein und liegt unter den gesetzlichen Vorgaben!
19. Im Zuge des Klimawandels werden sich die Temperaturen und Starkregenereignisse in den nächsten Jahrzehnten sicher erhöhen. Stellen Sie bitte ausführlich dar, inwieweit diese Entwicklungen in der extrem verdichteten und versiegelten Neuplanung berücksichtigt wurden, in dem Grünflächen und große Bäume kaum vorkommen.

Mit freundlichen Grüßen

