

Beschl.-Nr. 6

STADT LANDSHUT

Auszug aus der Sitzungs-Niederschrift

des Bausenats vom 08.04.2011

Betreff: Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 09-32 "Arnpeckweg" im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung)

- I. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB
- II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB
- III. Schaffung von Teilbereichen
- IV. Billigung Teilbereich Nr. 09-32a "Arnpeckweg, Bereich Ost"

Referent: I.V. Bauoberrat Roland Reisinger

Von den 10 Mitgliedern waren 10 anwesend.

In öffentlicher Sitzung wurde auf Antrag des Referenten

einstimmig

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

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB und berührter Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.03.2011 bis einschl. 31.03.2011 zum Bebauungsplan Nr. 09-32 „Arnpeckweg“ 09.07.2010 i.d.F. vom 04.02.2011:

I. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen des Verfahrens nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB wurden, mit Terminstellung zum 31.03.2011, insgesamt 30 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. 10 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben.

1. Ohne Anregungen haben keine berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange Kenntnis genommen:

Beschluss: 10 : 0

Von den ohne Anregungen eingegangenen Stellungnahmen der vorgenannten berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird Kenntnis genommen.

2. Anregungen haben 11 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange vorgebracht:

- 2.1 Stadt Landshut - Sachgebiet Anliegerleistungen - mit E-Mails vom 24.02.2011

(1) Der im räumlichen Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes liegende Arnpeckweg zwischen Achdorfer Weg und westlicher Grenze der Grundstücke Fl.Nr. 251/4 bzw. 250/7 ist endgültig hergestellt und war bereits im Jahr 1976 Gegenstand der Erhebung von Erschließungsbeiträgen. Bei der sich in westlicher Richtung anschließenden Straßenverlängerung handelt es sich um eine noch nicht existierende selbstständige Erschließungsanlage, die der intensiveren baulichen Nutzung der angrenzenden Grundstücke dienen soll. Die zum Bau dieser öffentlichen Straße benötigte Fläche müsste von den Eigentümern des Grundstücks Fl.Nr. 251 aus einem bisher als Hausgarten genutzten Areal heraus erworben werden. Zur Refinanzierung der Herstellungskosten wären von den Eigentümern der erschlossenen Grundstücke Erschließungsbeiträge zu erheben.

Der Achdorfer Weg, über den allein zur neuen Parkfläche Zufahrt und Zugang genommen werden soll, ist endgültig hergestellt; er wurde auf der Grundlage eines Vertrages zwischen der Stadt Landshut und dem Landkreis Landshut aus dem Jahr 1974 bereits abgerechnet.

(2) Die im Bebauungsplanverfahren ausgelegten Unterlagen, insbesondere die Begründung des Bebauungsplanentwurfes, enthalten im Hinblick auf den eigenständigen abwägungserheblichen Belang der Anforderungen des Kosten sparenden Bauens (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) keine Angaben zu den voraussichtlich entstehenden Erschließungskosten, zu den für möglich gehaltenen Alternativen und zu den Kostentragungspflichten. Von diesem Belang sind nach dem Willen des Gesetzgebers unter anderem die Erschließungskosten umfasst. Der Belang zielt insofern auf die Ausweisung geeigneter, in die vorhandenen städtebaulichen Strukturen gut eingebundener Bau- und Infrastrukturen, deren gegenseitige Zuordnung und die Erreichbarkeit auf kurzen Wegen sowie den sparsamen Verbrauch von öffentlichen Erschließungsflächen. Die in § 123 Abs. 2 BauGB enthaltene Verpflichtung, Erschließungsanlagen entsprechend den Erfordernissen der Bebauung und des Verkehrs möglichst kostengünstig herzustellen, wird hierdurch mittelbar in den planungsrechtlichen Abwägungsprozess hineingetragen.

Eine kostenorientierte Beteiligung von betroffenen Grundstückseigentümern im Bebauungsplanverfahren ist in der Regel nur dann zu erwarten, wenn die ausgelegten Unterlagen zu den voraussichtlichen Erschließungskosten aussagekräftige Informationen enthalten. Unterbleibt wegen fehlender Informationen zu den Erschließungskosten eine aktive Verfahrensbeteiligung, die bei der Abwägung der konfligierenden Belange möglicherweise zu anderen, die Erschließung betreffenden Festsetzungen führen kann, wird die Erschließungsanlage auf der jetzigen Grundlage

realisiert und lässt sich an der Höhe der Kosten, die auf die Beitragspflichtigen umgelegt werden müssen, später nichts mehr ändern. Dies gilt hier v. a. gegenüber den Eigentümern der Grundstücke Fl.Nr. 250, 251 und 251/5. Außerdem wäre die Folgenutzung auf der Parkfläche, die nach Ablauf des befristeten Baurechts den Bau von 7 Wohneinheiten vorsieht, zu berücksichtigen.

(3) Unabhängig von etwaigen Äußerungen der betroffenen Grundstückseigentümer sollten die beabsichtigten Festsetzungen zu Verkehrsflächen im Hinblick auf den Belang der Anforderungen des Kosten sparenden Bauens in § 1 Abs. 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB überprüft werden.

Insbesondere ist vorliegend zu untersuchen, ob anstelle der als Straßenverlängerung vorgesehenen Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche die Erschließung durch Privatwege im Anschluss an den Arnpeckweg sichergestellt werden kann, die sich unabhängig voneinander, bedarfsgerecht und auf der Grundlage eines einfachen Ausbaustandards von den Eigentümern bzw. den Bauherren realisieren lassen. Einer solchen Erschließungsart dürften im bauordnungsrechtlichen Sinn weder die voraussichtliche Länge solcher Wege (< 80 m), noch die Gebäudekategorien der Bauwerke (bis ≤ Bauklasse 3), deren Erschließung sie dienen, entgegenstehen (vgl. Art. 4 Abs. 2 BayBO).

Sollte eine private Erschließung aus irgendwelchen hier nicht gesehenen Gründen ausscheiden müssen, wird im Zusammenhang mit der Erschließung der Abschluss eines Vertrages für erforderlich gehalten, in dem neben der Realisierung der öffentlichen Verkehrsfläche (ggf. unter Einbeziehung leitungsgebundener Einrichtungen) und der Kostentragung (vgl. §§ 11, 124 BauGB) die Fragen des Grunderwerbs zu regeln wären. Auf die vom Stadtrat beschlossenen Grundsätze der kostenneutralen Bauleitplanung wird in diesem Zusammenhang, insbesondere im Hinblick auf die kostenlose und unentgeltliche Abtretung der zur Erschließung benötigten Flächen, ausdrücklich hingewiesen. Es wird empfohlen, den Satzungsbeschluss erst nach Zustandekommen eines entsprechenden Vertrages zu fassen.

(4) Für den Fall, dass infolge der Anbindung der Parkfläche an den Achdorfer Weg bautechnische Anpassungsarbeiten im öffentlichen Straßenraum erforderlich werden, sollen dem Landkreis Landshut, der Eigentümer und Betreiber der Parkfläche ist, die Kosten in einer vertraglichen Regelung auferlegt werden. Der Satzungsbeschluss sollte ebenfalls nicht vor Zustandekommen eines entsprechenden Vertrages erfolgen.

(5) Bei der geplanten Parkfläche des Landkreises Landshut handelt es sich um eine private Verkehrsfläche im planungsrechtlichen Sinn. Soweit es sich nach den für den Landkreis Landshut geltenden Vorschriften der Landkreisordnung (LKrO) um eine öffentliche Einrichtung des Landkreises Landshut handeln sollte (vgl. Art. 15 LKrO), worüber hier keine näheren Informationen vorliegen, stellen sich widmungsrechtliche Fragen ausschließlich hiernach, nicht hingegen nach Straßenrecht. Insofern ist im Bebauungsplanverfahren im Hinblick auf eine etwaige Planakzessorietät (z. B. bezüglich Widmungsbeschränkungen) weiter nichts zu beachten.

Sie werden gebeten, uns von der Behandlung vorstehender Stellungnahme im Bausenat des Stadtrates durch Übersendung eines Auszuges aus der Sitzungsniederschrift (Beschluss) in Kenntnis zu setzen.

Im letzten Satz des zweiten Absatzes von Ziff. 2 muss es selbstverständlich „den Bau von zwei Wohngebäuden“ statt den „den Bau von 7 Wohneinheiten“ heißen. Ich bitte Sie dies auszubessern.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der Arnpeckweg im Bestand endet an den Grundstücken Fl.Nr. 250 und 251 unvermittelt ohne Wendeanlage. Das Wenden am Ende der Straße ist, wenn überhaupt, nur unter Inanspruchnahme privater Flächen möglich. Er ist als Ortsstraße gewidmet und erschließungsbeitragsrechtlich abgerechnet.

Der Bebauungsplanentwurf sieht die Verlängerung des Straßenstichs in gleicher Breite und dessen Abschluss mit einer flächenminimierten Wendeanlage vor, die das Wenden von PKW in drei Zügen erlaubt.

Es ist abwegig davon auszugehen, eine vorhandene Ortsstraße mit einer Länge von ca. 95 m durch einen Privatweg mit Wendeanlage und einer Länge von ca. 55 m zu verlängern. Unterhalt, Straßenausbau, Benutzungsrecht und Winterdienst sind nur im Rahmen einer öffentlichen Straße angemessen und praktikabel regelbar.

Überlegungen den Arnpeckweg insgesamt als Privatweg auszuweisen scheitern an den bauordnungsrechtlichen Bestimmungen und an der nicht zu erwartenden Mitwirkungsbereitschaft der Anlieger.

Auf Angaben zu den voraussichtlich entstehenden Erschließungskosten im Rahmen der Bebauungsplanung wird regelmäßig verzichtet. In aller Regel liegen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung keine ausgearbeiteten Straßenplanungen vor. Die Daten würden auf sehr groben Annahmen und Kostenschätzungen basieren und wären naturgemäß mit großen Unsicherheiten behaftet. Es würden ohne Not Erwartungshorizonte geschaffen, die nur schwer korrigierbar sind.

Zwischenzeitlich gibt es Erkenntnisse, dass im westlichen Bereich ein Bodendenkmal aus der Merowingerzeit vorhanden ist, dessen Ausdehnung es noch zu klären gilt. Um den nicht betroffenen Bereich im Verfahren zügig voranzubringen werden Teilbereiche geschaffen. Der östliche Teilbereich, der den bereits ausgebauten Teil des Arnpeckwegs umfasst wird im Verfahren fortgeführt. Die Frage der Refinanzierung der Herstellungskosten wird im Zusammenhang mit der Planung im westlichen Teil betrachtet.

Die Grundsätze der kostenneutralen Bauleitplanung gehen auf die Initiative des Stadtplanungsamts in den 90er Jahren zurück, ihre Anwendung ist Beschlussfassung des Stadtrats und seitdem gängige Verwaltungspraxis. Der Abschluss von städtebaulichen Verträgen ist in diesem Zusammenhang regelmäßig erforderlich, ein entsprechender Hinweis erübrigt sich.

Die Anbindung des temporären Mitarbeiterparkplatzes an den Achdorfer Weg erfolgt im Zuge der Baumaßnahme in Abstimmung mit dem Tiefbauamt der Stadt Landshut. Auflagen zu technischer Ausführung, Abstimmungserfordernis und Kostentragung sind im Baugenehmigungsbescheid zu berücksichtigen.

2.2 Stadt Landshut - Bauamtliche Betriebe - mit Schreiben vom 01.03.2011

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Keine Einwände.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.3 Stadt Landshut - Amt für Liegenschaften und Wirtschaft -
mit Schreiben vom 02.03.2011

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Zum Bebauungsplanentwurf Nr. 09-32 „Arnpeckweg“ wird seitens des Amtes für Liegenschaften und Wirtschaft auf folgendes hingewiesen bzw. es stellen sich folgende Fragen:

Bei Durchsicht des Bebauungsplanentwurfes stellt man fest, dass aus den Grundstücken Fl.Nrn. 250, 251 u. 251/5 für die Verlängerung des Arnpeckweges und auch für eine öffentliche Grünfläche erhebliche Flächenausmaße seitens der Stadt zu beschaffen sind.

Sollten die Grundsätze der kostenneutralen Bauleitplanung anzuwenden sein, hat die Stadt gegenüber den Grundstückseigentümern jeweils eine unentgeltliche und kostenlose Grundabtretung zu fordern.

Auch Erschließungsbeitragspflichten entstehen.

Für uns stellt sich die Frage, wann und auf welche Weise die neuen öffentlichen Bedarfsflächen zu beschaffen sind.

Wurden die betroffenen Grundeigentümer diesbezüglich im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens bereits informiert bzw. sind diese mit Abtretungen einverstanden? Ansonsten sehen wir zeitliche Probleme z. B. hinsichtlich Fassung des Satzungsbeschlusses.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zunächst ist festzustellen, dass auf der Grundlage des gebilligten Bebauungsplanentwurfs vom 04.02.2011 kein Flächenerwerb für die Verlängerung des Arnpeckweges und für eine öffentliche Grünfläche aus dem Grundstück Fl.Nr. 251/5 erforderlich ist.

Es haben Gespräche mit den Eigentümern der Grundstücke Fl.Nr. 250 und 251 stattgefunden bei denen auf die Modalitäten einer für die Stadt kostenneutralen Bauleitplanung und die entstehenden Erschließungsbeitragspflichten hingewiesen und die Konsensbereitschaft der jeweiligen Eigentümer unter bestimmten Voraussetzungen signalisiert wurde.

Zwischenzeitlich gibt es Erkenntnisse, dass im westlichen Bereich ein Bodendenkmal aus der Merowingerzeit vorhanden ist, dessen Ausdehnung es noch zu klären gilt. Um den nicht betroffenen Bereich im Verfahren zügig voranzubringen werden Teilbereiche geschaffen. Der östliche Teilbereich, der den bereits ausgebauten Teil des Arnpeckwegs umfasst wird im Verfahren fortgeführt.

2.4 Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH
mit E-Mail vom 03.03.2011

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage aus den beiliegenden Bestandsplänen ersichtlich ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Eine Erschließung des Gebietes erfolgt unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten. Diese sind in der Regel ohne Beteiligung des Auftraggebers an den Erschließungskosten nicht gegeben. Wenn Sie zu einer solchen Mitfinanzierung in der Lage sind, sind wir gerne bereit, Ihnen ein Angebot zur Realisierung des Vorhabens zur Verfügung zu stellen. Bitte setzen Sie sich dazu mit unserem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH + Co. KG
Team Neubaugebiete
Hans-Böckler-Allee 5
30173 Hannover
Neubaugebiete@Kabeldeutschland.de
Telefon: 0511/85401-366
Fax: 089/9233421032

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Für weitere Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Im westlichen Bereich gibt es zwischenzeitlich Erkenntnisse, dass ein Bodendenkmal aus der Merowingerzeit vorhanden ist, dessen Ausdehnung es noch zu klären gilt. Um den nicht betroffenen Bereich im Verfahren zügig voranzubringen werden Teilbereiche geschaffen. Der östliche Teilbereich, der den bereits ausgebauten Teil des Arnpeckwegs umfasst wird im Verfahren fortgeführt.

Die Entscheidung über eine Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikationsanlagen der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH und Co. KG über den bestehenden Umfang hinaus erfolgt zu gegebenem Zeitpunkt mit der Entscheidung über die künftige Bauleitplanung für den westlichen Teilbereich.

2.5 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Regensburg
mit Schreiben vom 09.03.2011

Da nun mit Ihrem Schreiben der genaue Bebauungsplan „Arnpeckweg“ mit allen Baumaßnahmen festgelegt sind, müssen wir im Nachgang zu unserem Schreiben vom 8.9.2010 (AZ: P-2010-3823-1_S2) darauf hinweisen, dass die neu ausgewiesenen Parzellen Nr. 10-13 im Westen des Bebauungsplanes ein Bodendenkmal betreffen:

D-2-7438-0001 - Frühmittelalterliches Gräberfeld. Teile dieses bajuwarischen Friedhofs wurden bereits kurz nach 1900 im Bereich der Veldener Straße angeschnitten. Nach Westen hin erstreckt sich der Friedhof bis in die Nähe der Pfarrkirche, nach Osten hin ist seine Ausdehnung unbekannt. Wir befürworten daher, dass dort im Bebauungsplan ein größerer Grünstreifen vorgesehen ist. Trotzdem ist aber nicht auszuschließen, dass in den Bauparzellen Nr. 10-14 noch Gräber zum Vorschein kommen könnten.

Diese Denkmäler sind gem. Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte unserer Homepage:

http://www.blfd.bayern.de/blfd/content/pdfs/Rechtliche_Grundlagen_Bodendenkmaeler_d.pdf.

In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshof (Entscheidung vom 22. Juli 2008, Az.: Vf. 11-VII-07, juris /NVwZ 2008, 1234-1236 [bestätigt durch die nachgehenden Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichts vom 4. November 2008, Az.: 1 BvR 2296/08 & 1 BvR 2351/08, n. v.]) wird dringend angeregt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (z. B. nach Nummern 2, 9, 10, 11, 15, 20 [Bodendenkmal als „Archiv des Bodens“]) vorzunehmen.

Folgende Nebenbestimmungen wären bei nach § 1 Abs. 6 Nrn. 5, 7 a, 7 d, Abs. 7 BauGB zulässiger Überplanung der Bodendenkmäler für eventuelle Einzelvorhaben zudem nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen (§ 9 Abs. 6 BauGB):

- A. Der Antragsteller hat im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis nach Art. 7 DSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.
- B. Der Oberbodenabtrag für das Vorhaben ist im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege im Bereich der geplanten Baufläche durchzuführen.
- C. Nach dem Ergebnis des Oberbodenabtrags hat der Antragsteller eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen. Grundlage hierfür sind die Vorgaben zur Dokumentation archäologischer Ausgrabungen in Bayern (http://www.blfd.bayern.de/blfd/content/pdfs/Vorgaben_Dokumentation_Archaeologische_Ausgrabungen_d.pdf) und gegebenenfalls eine Leistungsbeschreibung des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege.
- D. Der Antragsteller hat alle Kosten der fachlichen Begleitung des Oberbodenabtrags und der Ausgrabungen zu tragen.
- E. Mit den bauseits erforderlichen Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.
- F. Die Untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen.

Wir bitten, das Vorstehende in den Erläuterungsbericht aufzunehmen und weisen gleichzeitig darauf hin, dass derartige Untersuchungen einen größeren Umfang annehmen und eine längere Planungsphase erfordern können. Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/I (B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2).

Eine frühzeitige Kontaktaufnahme ist nötig, um Organisationsfragen zu klären. Nur so lassen sich Verzögerungen und Probleme bei der Abwicklung der Maßnahme vermeiden.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält einen Abdruck dieses Schreibens mit der Bitte um Kenntnisnahme und gegebenenfalls entsprechende Veranlassung.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Mit Schreiben vom 08.09.2010 wurde kein Einwand erhoben und auf die Bestimmungen des Art. 8 DSchG hingewiesen.

Die Informationen zum Bodendenkmal „D-2-7438-0001 - Frühmittelalterliches Gräberfeld“ machen eine weitergehende Klärung im Hinblick auf dessen Ausdehnung erforderlich. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde unter Ziffer 9. diesbezüglich ergänzt.

Um den nicht betroffenen Bereich im Verfahren zügig voranzubringen werden Teilbereiche geschaffen. Der östliche Teilbereich, der den bereits ausgebauten Teil des Arnpeckwegs umfasst wird im Verfahren fortgeführt.

2.6 Freiwillige Feuerwehr Landshut mit Schreiben vom 10.03.2011

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

1. Feuerwehreinsatz allgemein:

Für dieses Gebiet wird heute die Hilfsfrist nach der Bekanntmachung über den Vollzug des Feuergesetzes eingehalten.

2. Löschwasserversorgung:

Zur Abdeckung des Grundschutzes für die Löschwasserversorgung ist die DVGW W 405 zu beachten.

3. Flächen für die Feuerwehr

Bei geplanten Erschließungen sind die Mindestanforderungen der technischen Baubestimmungen „Flächen für die Feuerwehr“ (DIN 14090) zu beachten.

4. Zufahrt für die Feuerwehr

Der Abstand von einer Feuerwehrezufahrt zu einem genutzten Gebäude darf nicht mehr als 50 m betragen.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Erschließung wird unter Beachtung der DIN 14090 sichergestellt. Die „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ erfüllt die Anforderungen an die Feuerwehrezufahrt im Bestand und in der planerischen Ergänzung Richtung Westen. Die Bereitstellung der notwendigen Löschwassermenge ist durch das vorhandene und im westlichen Bereich zu erstellende Wassernetz der Stadtwerke Landshut aufgrund der rechtlichen Vorgaben hierfür gewährleistet.

2.7 Landratsamt Landshut - Gesundheitsamt
mit Schreiben vom 14.03.2011

Keine Einwände aus hygienischen Gründen.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.8 E.ON Netz GmbH, Betriebszentrum Bamberg
mit Schreiben vom 14.03.2011

Wie wir Ihnen mit unserem Schreiben NE-ZB-TLB Di ID 4806 vom 10.09.2010 mitgeteilt haben, befinden sich innerhalb des angegebenen Planungsgebietes keine Hochspannungsanlagen (110-kV) und Fernmeldekabel der E.ON Netz GmbH.

Seitens unserer Gesellschaft bestehen deshalb keine Einwände gegen den Bebauungsplan Nr. 09-32 „Arnpeckweg“.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.9 Stadtwerke Landshut
mit Schreiben vom 21.03.2011

Verkehrsbetriebe / Strom

Es liegen keine Einwände vor.

Abwasser

Der Arnpeckweg und die anliegenden angeschlossenen Grundstücke sind im derzeitigen Ausbauzustand im Trennsystem über den Achdorfer Weg ans öffentliche Kanalnetz der Stadt Landshut angeschlossen.

Bei der im Bebauungsplan vorgesehenen Erweiterung des Arnpeckweges in westliche Richtung kann eine Entwässerung im Freispiegel über eine Verlängerung der bestehenden Leitungen aufgrund der Höhensituation nicht gewährleistet werden.

Für die geordnete Abwasserbeseitigung gibt es zwei Möglichkeiten:

1. Variante - kostengünstig und technisch am wenigsten aufwendig:

Es wird nur das Schmutzwasser von den vier neuen Parzellen übernommen, welches mittels privat zu errichtenden und zu betreibenden Pumpanlagen in eine öffentliche Sammel- Druckleitung in der Straße gefördert und von dort in den momentanen Endschacht im Arnpeckweg eingeleitet wird. Sämtliches Niederschlagswasser - sowohl von den privaten, als auch von den öffentlichen Flächen - ist zu versickern. Die Versickerungsmöglichkeit ist durch ein Bodengutachten nachzuweisen.

2. Variante - teuer und technisch aufwendig:

Sowohl Schmutz- als auch Oberflächenwasser der privaten und öffentlichen Flächen werden über ein neu zu errichtendes Trennsystem an die Kanalisation in der westlich gelegenen Veldener Straße angeschlossen. Dazu ist es erforderlich, den vergleichsweise steilen Hang am östlichen Gehweg der Veldener Straße gegenüber Nr. 16 und Pfarrheim (auf kurzer Distanz Höhenunterschied von ca. 5 Meter) mit zwei Rohrleitungen zu durchhörtern und die Leitungen an den Bestand anzubinden. Diese Variante ist etwa 3- bis 4-mal teurer wie die 1. Variante und wäre mit erheblichen Verkehrsbehinderungen in der Veldener Straße während der Bauarbeiten verbunden. Weiterhin ist die Lage der Kanalleitungen außerhalb des öffentlichen Grundes mittels Eintrag im Grundbuch dinglich zu sichern.

Gas Wasser Bäder

Im Umgriff des o. g. Bebauungsplanes befinden sich noch Hausanschlussversorgungsleitungen der Sparte Wasser Arnpeckweg 11 und Veldener Straße 13. Diese müssen im Bebauungsfall abgetrennt bzw. umgelegt werden.

Spätestens 4 Wochen vor Beginn der Abbrucharbeiten ist bei den Stadtwerken ein Antrag auf Abtrennung der Hausanschlüsse bzw. Demontage der Hausanschlusszähler Gas und Wasser zu stellen.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Im westlichen Bereich gibt es zwischenzeitlich Erkenntnisse, dass ein Bodendenkmal aus der Merowingerzeit vorhanden ist, dessen Ausdehnung es noch zu klären gilt. Um den nicht betroffenen Bereich im Verfahren zügig voranzubringen werden Teilbereiche geschaffen. Der östliche Teilbereich, der den bereits ausgebauten Teil des Arnpeckwegs umfasst wird im Verfahren fortgeführt.

Die Entscheidung über die Art der Abwasserbeseitigung im westlichen Bereich erfolgt zu gegebenem Zeitpunkt mit der Entscheidung über die künftige Bauleitplanung für den westlichen Teilbereich.

2.10 Stadt Landshut - Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt - FB Umweltschutz -
mit Schreiben vom 29.03.2011

Keine Äußerung zu Altlasten / Abbruch.

Stellungnahme Immissionsschutz:

Befristete Nutzung der Parzellen 16 und 17 als Mitarbeiterparkplatz:

Der Bebauungsplan sieht eine befristete Nutzung der Parzellen 16 und 17 als Mitarbeiterparkplatz für das Landratsamt vor. Dieser Nutzung wurde aus Sicht des Immissionsschutzes bereits im Bauantragsverfahren (B-2010-88) unter Beachtung folgender Auflagen zugestimmt.

- Die ausschließliche Nutzung des Parkplatzes als Mitarbeiterparkplatz ist sicherzustellen.
Hierzu sind an der Ein- und Ausfahrt des Parkplatzes Schranken anzubringen, welche die Zufahrtsmöglichkeit auf den berechtigten Personenkreis beschränken.
- Die Nutzung des Parkplatzes wird auf die Tagzeit von 6:00 und 22:00 Uhr beschränkt.
Während der Nachtzeit (22:00 bis 6:00 Uhr) ist der Parkplatz durch die Zufahrtsschranken zu sperren.
- Bei der Durchführung von Winterdienstarbeiten ist grundsätzlich das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme zu beachten:
Durch organisatorische und technische Maßnahmen sind Lärmemissionen für die nächstgelegenen Immissionsorte (Arnpeckweg 3 und 4, Felix-Meindl-Weg 14) zu vermeiden bzw. zu minimieren.

Hierbei ist zu beachten, dass

- lärmintensive Arbeiten nur zwischen 7:00 und 20:00 Uhr durchgeführt werden,
- am Morgen mit lärmintensiven Arbeiten möglichst weit von den Immissionsorten entfernt begonnen wird,
- möglichst lärmarme Geräte eingesetzt werden und
- unnötige Lärmemissionen vermieden werden.

Während der Nachtzeit (22:00 bis 6:00 Uhr) sind Winterdienstarbeiten nicht gestattet.

Diese Anforderungen sind Voraussetzung für die Einhaltung der Immissionsrichtwerte an den nächstgelegenen Immissionsorten.

Anschließende Nutzung der Parzellen 16 und 17 als WA:

Die geplante Folgenutzung der Parzellen 16 und 17 als WA ist aus Sicht des Immissionsschutzes ungünstig.

Durch das Heranrücken des WA an das bestehende Parkdeck wird für den Tagzeitraum eine ähnlich konfliktreiche Situation geschaffen, wie sie durch die geplante Parkplatznutzung der Parzellen 16 und 17 mit den Anwohnern derzeit schon besteht. Gerade unter Berücksichtigung der Tatsache, dass das auf der Fl.Nr. 305 bestehende Parkdeck erweitert, bzw. ein neues Parkdeck errichtet werden soll, muss davon ausgegangen werden, dass die Immissionsrichtwerte für WA an den neuen, nächstgelegenen Immissionsorten überschritten werden.

Da das bestehende Parkdeck auch während des Nachtzeitraums genutzt wird, kann einer heranrückenden Wohnbebauung nicht zugestimmt werden. Gemäß der „Parkplatzlärmstudie“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, ist zur Einhaltung des

Maximalpegelkriteriums zur Nachtzeit, zwischen dem kritischen Immissionsort im WA und dem nächstgelegenen Stellplatz ein Mindestabstand von 28 Metern erforderlich.

Aus Sicht des Immissionsschutzes scheint daher eine Folgenutzung der Parzellen 16 und 17 als MI (z. B. Büronutzung durch das LRA) erforderlich. Eine, den Parklärm abschirmende, geschlossene Bebauung im Norden und Westen des Areals wäre aus Sicht des Immissionsschutzes sinnvoll. Im südöstlichen Bereich ist dann eine Parkplatznutzung möglich. Auch in der Erdgeschossenebene wäre bei Abschirmung der Lärmemissionen durch eine geschlossene Bauweise eine Parknutzung vorstellbar.

Sollte eine entsprechende Nutzung aus planungsrechtlicher Sicht nicht möglich sein, ist im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens die Einhaltung der Immissionsrichtwerte für WA, unter Berücksichtigung der bestehenden Lärmemissionen und der vom Landratsamt geplanten Parkdeck- / Parkplatzerweiterung, nachzuweisen.

Die Prognose ist von einem nach § 26 BImSchG für Lärmschutz anerkannten Gutachter zu erstellen.

Verkehrslärm:

Der Bebauungsplan liegt im Einwirkungsbereich der stark frequentierten Veldener Straße und dem Kreuzungsbereich Veldener Straße / Felix-Meindl-Weg.

Aufgrund der Topografie, der Bebauungshöhe und Anordnung der bestehenden Gebäude kann nicht von einer ausreichenden Abschirmung der Verkehrslärmemissionen ausgegangen werden. Im westlichen Bereich des Bebauungsplanes ist davon auszugehen, dass zur Nachtzeit sowohl die Orientierungswerte der DIN 18005 als auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für WA überschritten werden.

Aus fachtechnischer Sicht sind daher die Verkehrslärmimmissionen im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung zu ermitteln und erforderliche Schallschutzmaßnahmen festzulegen.

Die Prognose ist von einem nach § 26 BImSchG für Lärmschutz anerkannten Gutachter zu erstellen.

1. Allgemeines

Gegen die geplanten Festsetzungen im o. g. B-Plan bestehen seitens der Sachbearbeitung Wasser- und Abfallrecht (fachkundige Stelle für Wasserwirtschaft/Abfallwirtschaft (Gewerbe) + Verwaltung) beim Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt, Fachbereich Umweltschutz, keine Einwände. Bei der Durchsicht fielen jedoch einige in der Begründung verwendete, mittlerweile überholte Textstellen auf.

Das in der Ziffer 1.2 der Begründung genannte Datum „05.03.1999“ dürfte ebenfalls nicht richtig sein.

2. Wasserrecht

Den Absatz 3 der Ziffer 7. der Begründung bitten wir durch einen entsprechenden Hinweis zu ersetzen, dass vom Bauherrn eigenständig zu prüfen ist, ob sie eventuell unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) fällt und damit erlaubnisfrei ist. Sofern die Voraussetzungen für eine erlaubnisfreie Versickerung nicht

gegeben sind, ist die wasserrechtliche Erlaubnis für die Versickerung beim Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt zu beantragen.

3. Abfallwirtschaft

Sammelcontainer für Dosen sind in der Stadt Landshut bereits seit vielen Jahren nicht mehr aufgestellt. Dosen sind vielmehr in den „Gelben Sack“ einzugeben. Wir bitten Sie deshalb, im Absatz 3 der Ziffer 6. der Begründung das Wort „Dosen,“ zu streichen. Ferner ist in der Fachwelt der Vorzug der Eigenkompostierung zunehmend umstritten (Nährstoffüberschuss im Garten, energetische Nutzung). Daher sollte nicht mehr auf die Eigenkompostierung hingewirkt werden. Den letzten Satz bitten wir zu streichen.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

In den Bebauungsplanentwurf wurden Festsetzungen zum Schallschutz unter Ziffer 5 der Festsetzungen durch Text für den Zeitraum der Nutzung als Mitarbeiterparkplatz mit Zufahrtsbeschränkung entsprechend dem Ergebnis der Lärmprognoseberechnungen für den Bestand sowie die Erweiterung (hock farny ingenieure, Projekt Nr. LA-2016-01, Statusbericht vom 14.06.2010) aufgenommen und um die Anforderungen für die Winterdienstarbeiten ergänzt.

Im Bereich der Parzellen 16 und 17 wird die Einhaltung der Immissionsrichtwerte für WA, unter Berücksichtigung der bestehenden Lärmemissionen im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens nachgewiesen. Der Billigungsbeschluss zum Bebauungsplan erfolgt vorbehaltlich der Einarbeitung der schalltechnischen Anforderungen in den Bebauungsplan.

Die ursprünglichen Überlegungen durch ein Parkdeck dem Stellplatzbedarf Rechnung zu tragen wurden verworfen. Der Landkreis Landshut plant in das Hanggrundstück neben dem Ärztehaus und südlich des Sitzungssaales eine Tiefgarage für ca. 200 Fahrzeuge zu bauen.

Im westlichen Bereich gibt es zwischenzeitlich Erkenntnisse, dass ein Bodendenkmal aus der Merowingerzeit vorhanden ist, dessen Ausdehnung es noch zu klären gilt. Um den nicht betroffenen Bereich im Verfahren zügig voranzubringen werden Teilbereiche geschaffen. Der östliche Teilbereich, der den bereits ausgebauten Teil des Arnpeckwegs umfasst wird im Verfahren fortgeführt.

Die erforderliche schalltechnische Untersuchung zu den Verkehrslärmimmissionen im westlichen Bereich erfolgt zu gegebenem Zeitpunkt mit der Entscheidung über die künftige Bauleitplanung für den westlichen Teilbereich.

Die redaktionellen Änderungen wurden in der Überarbeitung der Begründung zum Bebauungsplan berücksichtigt.

2.11 Bund Naturschutz in Bayern e. V. - Kreisgruppe Landshut - mit Schreiben vom 30.03.2011

Die Einbindung des geplanten Parkplatzes ist durch die wenigen Grünstrukturen nicht optimal gelöst.

Die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, statt Asphalt, im gesamten Bereich des Parkplatzes, ist nicht positiv zu werten. Wir plädieren für die Verwendung von Kies als Belag. In den nicht genutzten Randbereichen werden sich Ruderalpflanzen ansiedeln und zur Vielfalt beitragen.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Im Bebauungsplanentwurf war und ist unter Ziffer 3 der Festsetzungen zur Grünordnung festgelegt, dass die privaten Verkehrsflächen wie Stellplätze und Garagenzufahrten mit versicherungsfähigen Belägen, z.B. Pflaster mit Rasenfuge, Rasengittersteine, wassergebundene Decke oder Kiesflächen zu befestigen sind.

Die Randbegrünung ist mit Blick auf die zeitlich befristete Nutzung ausreichend. Die geplanten Baumstandorte sind in der Lage so gewählt, dass die Sicherung ihres Fortbestands auch über den Zeitraum der Nutzung als Mitarbeiterparkplatz hinaus weitestgehend möglich ist.

II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführten Beteiligung der Öffentlichkeit sind folgende Äußerungen vorgebracht worden:

1.

mit Schreiben vom 07.03.2011

In obiger Angelegenheit danke ich für Ihr Schreiben vom 15.02.2011.

Am 04.03.2011 konnte ich den gebilligten Entwurf des Bebauungsplans bei Herrn Meier einsehen. Dieser enthält auch Festsetzungen für das Grundstück meiner Mandantschaft [REDACTED]. Um mit meiner Mandantschaft abschließend zu klären, inwieweit eine Stellungnahme im Zuge der Auslegung bis einschließlich 31.03.2011 erforderlich ist, bitte ich Sie höflich darum, mir Kopien des Plans mit Satzung und Hinweisen sowie der Begründung zu übersenden. Für anfallende Kopierkosten, die Sie mir bitte bekannt geben wollen, erkläre ich die persönliche Kostenhaftung. Auf Art. 28 Abs. 3 Satz 2 BayVwVfG darf ich im Zusammenhang mit diesem Akteneinsichtsgesuch höflich hinweisen.

mit Schreiben vom 14.03.2011

Zu obiger Angelegenheit teile ich nach Rücksprache mit meiner Mandantschaft [REDACTED] nunmehr folgendes mit:

Die nunmehr vorgesehene, vorübergehende Bebauung der Grundstücke Fl.Nrn. 305/9 und 305/10 mit einem Mitarbeiterparkplatz für den Landkreis verursacht zu Lasten meiner Mandantschaft nicht unerhebliche Beeinträchtigungen. Gleichwohl ist meine Mandantschaft grundsätzlich bereit, das hinzunehmen, soweit die Parkfläche, so wie im Bebauungsplanentwurf nunmehr vorgesehen, nur für einen Zeitraum von 2 Jahren genutzt und anschließend rückgebaut wird, so dass die vorgesehene Folgenutzung (zwei Wohnhäuser) aufgenommen werden kann.

Zur Kenntnis genommen wird, dass die Stadt Landshut derzeit nicht beabsichtigt, das Grundstück Fl.Nr. 250/3 (Pfarrhaus) mit in die Bauleitplanung aufzunehmen. Künftige Planungen werden aber dort zu berücksichtigen haben, dass sich im nördlichen Anschluss an das Grundstück Fl.Nr. 250/3 ausschließlich Wohnbebauung befindet und dass eine erneute Kollisionslage, so wie im Falle der Grundstücke Fl.Nrn. 305/9 und 305/10, vermieden wird.

Im übrigen bitte ich noch höflich um Erledigung des Akteneinsichtsgesuchs vom 07.03.2011.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Im Bereich des Kreiskrankenhauses Achdorf und des Landratsamts des Landkreises Landshut sind die Stellplatzkapazitäten auszubauen. Zu diesem Zweck plant der Landkreis Landshut in das Hanggrundstück neben dem Ärztehaus und südlich des Sitzungssaales eine Tiefgarage für ca. 200 Fahrzeuge zu bauen. Der Beschluss wurde im Kreisausschuss am 14.03.2011 gefasst. Um dem enormen Parkdruck kurzfristig wirksam auch für den Zeitraum der Bauphase zu begegnen wird für den unter Ziffer 1.2 der textlichen Festsetzungen definierten Zeitraum von 2 Jahren ab Rechtskraft des

Bebauungsplanes temporäres Baurecht für die Errichtung von Mitarbeiterstellplätzen geschaffen. Der Zeitraum ist angemessen für die Realisierung des Projekts Tiefgarage.

Die Nutzung der privaten Verkehrsflächen auf den Grundstücken Fl.Nr. 305/9, 305/10 und Teilflächen des Grundstückes Fl.Nr. 305 ist für den unter Ziffer 1.2 der textlichen Festsetzungen definierten Zeitraum von 2 Jahren ab Rechtskraft des Bebauungsplanes ausschließlich als Mitarbeiterparkplatz für die Mitarbeiter des Landratsamtes zulässig.

In den Bebauungsplanentwurf wurden Festsetzungen zum Schallschutz unter Ziffer 5 der Festsetzungen durch Text für den Zeitraum der Nutzung als Mitarbeiterparkplatz mit Zufahrtsbeschränkung entsprechend dem Ergebnis der Lärmprognoseberechnungen für den Bestand sowie die Erweiterung (hock farny ingenieure, Projekt Nr. LA-2016-01, Statusbericht vom 14.06.2010) aufgenommen und um die Anforderungen für die Winterdienstarbeiten ergänzt.

Die Festsetzungen werden mit der Folgenutzung Wohnbauflächen verbunden, um zugleich sicherzustellen, dass der Bebauungsplan auch die planungsrechtlichen Grundlagen für die weitere städtebauliche Entwicklung erhält.

Der beschriebene Baumbestand im südlichen Bereich des Grundstückes liegt in der geplanten Fahrgasse des Mitarbeiterparkplatzes, die Baumreihe mit jungen Erlen parallel zum Parkdeck im Bereich der Stellplätze. Der Erhalt des Baumbestands ist zwar wünschenswert, würde aber zu einer erheblichen Reduzierung der zu realisierenden Stellplätze führen und kann deshalb mit Blick auf die effiziente Organisation der Mitarbeiterparkplätze nicht geleistet werden.

2.


mit Schreiben vom 13.03.2011

Zu o.a. Bebauungsplan legen wir Einspruch ein. Als Besitzer des Grundstückes mit Fl.-Nr. 251/5 sind wir unmittelbar von dieser Planung betroffen.

Begründung:

- 1) es befindet sich im Bereich der geplanten Baumaßnahme ein über 30 Jahre alter Walnussbaum mit einem Stammumfang im Bodenbereich von 2,80 m mit 3fach Verzweigung von je 1,60 m, die Höhe beträgt gut 20 m.
- 2) auf dem Grundstück befindet sich im geplanten Baubereich ein Biotop mit Fischen, Fröschen und allen Arten von Libellen und anderen Kleinlebewesen.
- 3) es wird einer so nahen Bebauung zum bestehenden Gebäude auf keinen Fall zugestimmt, wobei anzumerken ist das uns nur ein geringer Grundstücksanteil gehört.
- 4) da am Arnpeckweg die Regenwasseraufnahme begrenzt ist, (Kanal endet in Höhe unseres Grundstückes) muss beim Bau des vorgesehenen Parkplatzes dafür Sorge getragen werden das nicht noch weitere zusätzliche Wassermengen über den Arnpeckweg entsorgt werden, da es jetzt schon bei Starkregen zu Überflutungen kommt.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplanentwurf ergänzt die vorhandene Bebauung am Arnpeckweg im Sinne einer Nachverdichtung wertvoller, infrastrukturell gut erschlossener, hochwertiger Flächen innerhalb des Siedlungszusammenhangs. Die vorhandene öffentliche

Erschließung über den Arnpeckweg wird ergänzt und in flächensparender Weise mit einer Wendeanlage abgeschlossen.

Im westlichen Bereich gibt es zwischenzeitlich Erkenntnisse, dass ein Bodendenkmal aus der Merowingerzeit vorhanden ist, dessen Ausdehnung es noch zu klären gilt. Um den nicht betroffenen Bereich im Verfahren zügig voranzubringen werden Teilbereiche geschaffen. Der östliche Teilbereich, der den bereits ausgebauten Teil des Arnpeckwegs umfasst wird im Verfahren fortgeführt.

Die Fortführung der Planung im westlichen Bereich erfolgt in Abstimmung mit den hauptbetroffenen Grundstückseigentümern unter Berücksichtigung der noch zu klärenden Randbedingungen.

Die in der Sitzung des Stadtrats vom 04.02.2011 gebilligte Fassung des Bebauungsplanentwurfs schlägt eine flächenoptimierte Neubebauung orientiert an der Maßstäblichkeit und der Struktur der Umgebungsbebauung vor, ausgehend davon, dass durch öffentliche oder private Umliegung / Flächentausch die Grundstücksverhältnisse angepasst an die festgesetzte Bebauung neu geregelt wird. Den energetischen Anforderungen im Städtebau ist durch die kompakte Baukörperform und die Möglichkeiten der Gebäudeorientierung Rechnung getragen.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass jeder Grundstückseigentümer dafür Sorge zu tragen hat, dass die Beseitigung / Versickerung des Niederschlagswassers auf dem eigenen Grundstück erfolgt. Der Bebauungsplanentwurf regelt die künftige Nutzung insbesondere der bislang un bebauten Grundstücksflächen im Geltungsbereich. Mit der Neunutzung der Grundstücksflächen auch im Bereich des temporär geplanten Mitarbeiterparkplatzes ist eine geregelte Ableitung des Niederschlagswassers auch bei stärkeren Regenereignissen vom Bauherrn zu gewährleisten. Insofern ist davon auszugehen, dass mit der Neunutzung der Grundstücksflächen eine Verbesserung der Gesamtsituation einher geht. Die Straßenentwässerung erfolgt über die Kanalisation im Arnpeckweg, Achdorfer Weg und Felix-Meindl-Weg.

3.

mit Schreiben vom 20.03.2011

Zur Befestigung des Parkplatzes möchten wir anmerken:

Bereits jetzt kann bei stärkerem Regen das Wasser vom Kanal nicht aufgenommen werden, so dass die anliegenden Einfahrten, Gärten und Keller trotz der Anbringung von Sandsäcken überschwemmt werden.

Wir bitten diesen Umstand bei der Planung zu berücksichtigen.

Beschluss: 10 : 0

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass jeder Grundstückseigentümer dafür Sorge zu tragen hat, dass die Beseitigung / Versickerung des Niederschlagswassers auf dem eigenen Grundstück erfolgt. Der Bebauungsplanentwurf regelt die künftige Nutzung insbesondere der bislang un bebauten Grundstücksflächen im Geltungsbereich. Mit der Neunutzung der Grundstücksflächen auch im Bereich des temporär geplanten Mitarbeiterparkplatzes ist eine geregelte Ableitung des Niederschlagswassers auch bei stärkeren Regenereignissen vom Bauherrn zu gewährleisten. Insofern ist davon

auszugehen, dass mit der Neunutzung der Grundstücksflächen eine Verbesserung der Gesamtsituation einher geht. Die Straßenentwässerung erfolgt über die Kanalisation im Arnpeckweg, Achdorfer Weg und Felix-Meindl-Weg.

4.

mit Schreiben vom 21.03.2011

Über das Amtsblatt vom 21.02.2011 haben wir erfahren, dass für den oben genannten Bereich ein Bebauungsplan aufgestellt werden soll. Wir sind alleinige Eigentümer der Plannummer 251. Der aufgestellte Bebauungsplan greift sowohl durch die Straßenverlängerung, als auch durch die Planung von 1,5 Häusern auf unserem Grund und Boden tiefgreifend in unser Eigentum ein. Daher erheben wir gegen o. g. Bebauungsplan fristgerecht folgende Einwände mit der Bitte um Berücksichtigung und Stellungnahme:

Punkt 1: Flurnummer 250 bereits erschlossen

Eine Neuerschließung der Flurnummer 250 ist nicht erforderlich. Die Erschließung der Flurnummer 250 wurde bereits 1977 durch Verkauf einer Teilfläche unseres ursprünglichen Grundstücks ermöglicht. Aus rechtlicher Sicht gilt das Grundstück Flurnummer 250 damit ausreichend erschlossen (siehe Anhang - Verkauf Urk. Nr. 2073/1977).

Punkt 2: Vorlegung der zu erwartenden Erschließungskosten

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine Berechnungen über Erschließungskosten vorgelegt worden. Weder von Stadtplanung noch von den Landshuter Stadtwerken wurde diese vorgeschriebene Maßnahme getätigt. Damit können sich die betroffenen Anwohner nicht einmal ein Bild davon machen, was auf sie zukommt.

In diesem Zusammenhang möchten wir auch auf folgenden Sachverhalt hinweisen: Für die Erschließung des Arnpeckweges haben wir bereits bezahlt. Wir sind nicht gewillt, nochmals Erschließungskosten für die von uns nicht gewünschte Verlängerung des Arnpeckweges zu tragen.

Punkt 3: Unrealistische Planung hinsichtlich der Bauplätze auf Flurnummer 251

Der eine geplante Bauplatz verläuft quer über zwei Flurnummern und gehört zwei Eigentümern. Uns stellt sich die Frage, ob es rechtens ist, einen Bauplatz auszuweisen, der sich über zwei verschiedene Grundstücke mit verschiedenen Besitzern und Plannummern erstreckt. De facto ist keiner der beiden Grundstückseigner mit einer solchen Beplanung einverstanden.

Der zweite geplante Bauplatz befindet sich genau auf der Südseite unseres Hauses und würde uns in der aktuellen Form komplett das Licht in unserem Haus nehmen, da das geplante Haus hangaufwärts stehen würde. Eine Realisierung in dieser Form ist daher unrealistisch und nicht zielführend.

Darüber hinaus wurde bei der Planung aller neuen Häuser die Agenda 2010 nicht berücksichtigt, da Neubepaltungen so auszurichten, dass sie energietechnisch nutzbar sind, was hier missachtet wurde.

Punkt 4: Pflicht zur sparenden Planung und Abwägungspflicht

Der aufgelegte Bebauungsplan beinhaltet u. a. eine Straßenverlängerung von ca. 55 m Länge und ca. 5,5 m Breite. Diese neu geplante Straße führt zu 100% über unseren

Grund und Boden. Mit dieser Planung sind wir in keiner Weise einverstanden. Wir sind weder gewillt, den Grund und Boden dafür abzugeben, noch die damit anfallenden Erschließungskosten für Straße, Kanal und ähnlichem in irgendeiner Weise zu tragen. Sollte diese Planung so beschlossen werden, werden wir alle rechtlichen Mittel ausschöpfen um diese neue Straße zu verhindern.

Wir führen folgende rechtlichen Grundlagen auf, die gegen eine Planung in der vorgelegten Form sprechen:

- BauGB § 1 Absatz 6 Punkt 7 besagt, dass bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind. Dieser Abwägung wurde unserer Meinung nach nicht im erforderlichen Maß entsprochen. Nach unserer Ansicht überwiegt unser privates Interesse, unseren Grund und Boden in der bestehenden Form zu erhalten.

- Bei der aufgelegten Planung geht es um die Erschließung von max. 4 Bauplätzen, die die Verlängerung der Straße rechtfertigen würden. Diese sind auch privat erschließbar und es besteht daher kein öffentliches Interesse für die Verlängerung der Straße über unseren Grund und Boden.

- Die bayrische Bauordnung Artikel 4 Absatz 2 besagt, dass eine private Erschließung für diese geplanten Bauplätze möglich und zulässig wäre. Gleichzeitig wäre eine solche Erschließung auch wesentlich Flächen sparender und kostengünstiger. Sogar ein Beschluss des Stadtrates Landshut besagt, dass Flächen und Gelder sparsam verbraucht werden sollen (Quelle: Internet-Seite der Stadt Landshut).

- §1 Abs 2 BauGB besagt unter anderem, dass die Anforderungen Kosten sparenden Bauens berücksichtigt werden müssen. Die geplante Straße ist überflüssig und die dafür anfallenden Kosten damit auch.

- §1a Abs. 2 BauGB schreibt einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden vor. Die Verlängerung der Straße ist weder ein sparsamer noch ein schonender Umgang mit unserem Grund und Boden.

- § 1 Abs. 6 Punkt 8 besagt, dass die Belange von Land- und Forstwirtschaft berücksichtigt werden müssen. Mit der von Ihnen geplanten Straßenerweiterung wird unser Grundstück um ca. 5,5 Meter Breite und ca. 55 Meter Länge kleiner. Ein großer Teil der wegfallenden Fläche wird aber als Lager - und Arbeitsplatz für unsere Forstwirtschaft benützt. Die verbleibende Fläche könnte nicht mehr wie bisher im Sinne der Forstwirtschaft genutzt werden, da ein Wenden mit Traktor inklusive Anhänger nicht mehr möglich wäre (siehe Anhang - Foto). Auch die Lagerfläche für Brennholzvorräte wäre davon maßgeblich betroffen, sodass ein Weiterbetrieb der Forstwirtschaft hier damit unmöglich wird.

Punkt 5: Abflussverhältnisse neu beplanter Flächen

Bei der Neubepanung von Flächen muss berücksichtigt werden, dass sich die Abflussverhältnisse dadurch nicht verschlechtern dürfen. Bereits jetzt ist das abfließende Regenwasser bei Starkregen ein großes auftretendes Problem. Regelmäßig führt er dazu, dass die Häuser der tiefer liegenden Anwohner am Ende des Arnpeckweges und in der Fortführung über unseren Garten auch des Felix-Meindl-Weg in diesem Bereich regelmäßig überflutet werden. Der Arnpeckweg besitzt scheinbar einen zu gering ausgelegten Regenwasserkanal.

Durch den geplanten temporären Parkplatz, der angeblich mit Rasengittersteinen belegt werden soll, kann ein zusätzliches Oberflächenwasser nicht verhindert werden. Dazu gibt es offensichtlich auch kein wasserwirtschaftliches Gutachten. Würde der vorliegende Bebauungsplan so ausgeführt werden wie er derzeit existiert, wird bei

Wiedereintritt eines Wasserschadens die Stadt Landshut dafür voll haftbar gemacht werden können.

Zusammenfassung:

Zusammenfassend möchten wir sagen, dass wir mit dem Bebauungsplan in der folgenden Form keine Einwände bezüglich der Planung des temporären Parkplatzes und der vorgeschlagenen Wohnbebauung auf den Flurnummern 250, 305/9 und 305/10 haben. Wir stören uns an dem großzügigen Flächenraub an unserem Grund und Boden sowie an der unrealisierbaren Planung von 1,5 Bauplätzen, die uns in der vorgeschlagenen Art mehr Last als Nutzen wären.

Wir können uns dem Eindruck nicht entziehen, dass es hier darum geht, möglichst viele Anwohner mit den anfallenden Kosten für die erweiterte Erschließung der Flurnummer 250 zu belasten. Nutzen würde diese jedoch ausschließlich dem Eigentümer der Flurnummer 250, der ja bekanntlich der Landkreis Landshut ist.

Falls Sie sich ein Bild vor Ort machen wollen, so laden wir Sie hiermit dazu herzlich ein. Ansonsten erwarten wir höflichst Ihre Stellungnahme zu den oben genannten Punkten.

Beschluss: 10 : 0

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplanentwurf ergänzt die vorhandene Bebauung am Arnpeckweg im Sinne einer Nachverdichtung wertvoller, infrastrukturell gut erschlossener, hochwertiger Flächen innerhalb des Siedlungszusammenhangs. Die vorhandene öffentliche Erschließung über den Arnpeckweg wird ergänzt und in flächensparender Weise mit einer Wendeanlage abgeschlossen.

Im westlichen Bereich gibt es zwischenzeitlich Erkenntnisse, dass ein Bodendenkmal aus der Merowingerzeit vorhanden ist, dessen Ausdehnung es noch zu klären gilt. Um den nicht betroffenen Bereich im Verfahren zügig voranzubringen werden Teilbereiche geschaffen. Der östliche Teilbereich, der den bereits ausgebauten Teil des Arnpeckwegs umfasst wird im Verfahren fortgeführt.

Die Fortführung der Planung im westlichen Bereich erfolgt in Abstimmung mit den hauptbetroffenen Grundstückseigentümern unter Berücksichtigung der noch zu klärenden Randbedingungen. In diesem Zusammenhang ist auch die Frage der Flächenbereitstellung und der Erschließungskostentragung zu thematisieren.

Die in der Sitzung des Stadtrats vom 04.02.2011 gebilligte Fassung des Bebauungsplanentwurfs schlägt eine flächenoptimierte Neubebauung orientiert an der Maßstäblichkeit und der Struktur der Umgebungsbebauung vor, ausgehend davon, dass durch öffentliche oder private Umlegung / Flächentausch die Grundstücksverhältnisse angepasst an die festgesetzte Bebauung neu geregelt wird. Den energetischen Anforderungen im Städtebau ist durch die kompakte Baukörperform und die Möglichkeiten der Gebäudeorientierung Rechnung getragen.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass jeder Grundstückseigentümer dafür Sorge zu tragen hat, dass die Beseitigung / Versickerung des Niederschlagswassers auf dem eigenen Grundstück erfolgt. Der Bebauungsplanentwurf regelt die künftige Nutzung insbesondere der bislang unbebauten Grundstücksflächen im Geltungsbereich. Mit der Neunutzung der Grundstücksflächen auch im Bereich des temporär geplanten Mitarbeiterparkplatzes ist eine geregelte Ableitung des Niederschlagswassers auch bei stärkeren Regenereignissen vom Bauherrn zu gewährleisten. Insofern ist davon auszugehen, dass mit der Neunutzung der Grundstücksflächen eine Verbesserung der

Gesamtsituation einher geht. Die Straßenentwässerung erfolgt über die Kanalisation im Arnpeckweg, Achdorfer Weg und Felix-Meindl-Weg.

Zwischenzeitlich fand ein Gespräch mit dem Grundstückseigentümer statt mit dem Ergebnis, dass die Planung im westlichen Bereich im Dialog mit den betroffenen Grundstückseigentümern weiterentwickelt wird.

5.

mit Schreiben vom 25.03.2011

Über das Amtsblatt vom 21.02.2011 habe ich erfahren, dass für den oben genannten Bereich ein Bebauungsplan aufgestellt werden soll.

Da ich Miterbe der Plannummer 251 bin betrifft mich der Bebauungsplan ebenso wie die Besitzer, meine Eltern.

Der aufgestellte Bebauungsplan greift sowohl durch die Straßenverlängerung, als auch durch die Planung von 1,5 Häusern auf den Grund und Boden des Grundstücks, tiefgreifend in unser Eigentum ein. Daher erhebe ich gegen o. g. Bebauungsplan fristgerecht folgende Einwände mit der Bitte um Berücksichtigung und Stellungnahme:

Punkt 1: Flurnummer 250 bereits erschlossen

Eine Neuerschließung der Flurnummer 250 ist nicht erforderlich. Die Erschließung der Flurnummer 250 wurde bereits 1977 durch Verkauf einer Teilfläche unseres ursprünglichen Grundstücks ermöglicht. Aus rechtlicher Sicht gilt das Grundstück Flurnummer 250 damit ausreichend erschlossen. Eine mögliche Zufahrt in der Plannummer 250 ist über eine Privaterschließung jederzeit möglich und zulässig.

Punkt 2: Vorlegung der zu erwartenden Erschließungskosten

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine Berechnungen über Erschließungskosten vorgelegt worden. Weder von Stadtplanung noch von den Landshuter Stadtwerken wurde diese vorgeschriebene Maßnahme getätigt. Damit können sich die betroffenen Anwohner nicht einmal ein Bild davon machen, was auf sie zukommt.

In diesem Zusammenhang möchte ich auch auf folgenden Sachverhalt hinweisen: Für die Erschließung der Arnpeckweges haben meine Eltern bereits bezahlt.

Punkt 3: Unrealistische Planung hinsichtlich der Bauplätze auf Flurnummer 251

Der eine geplante Bauplatz verläuft quer über zwei Flurnummern und gehört zwei Eigentümern. Mir stellt sich die Frage, ob es rechtens ist, einen Bauplatz auszuweisen, der sich über zwei verschiedene Grundstücke mit verschiedenen Besitzern und Plannummern erstreckt.

Darüber hinaus wurde bei der Planung aller neuen Häuser die Agenda 2010 nicht berücksichtigt, da Neubebauungen so auszurichten, dass sie energietechnisch nutzbar sind, was hier missachtet wurde.

Punkt 4: Pflicht zur sparenden Planung und Abwägungspflicht

Der aufgelegte Bebauungsplan beinhaltet u. a. eine Straßenverlängerung von ca. 55 m Länge und ca. 5,5 m Breite. Diese neu geplante Straße führt zu 100 % über unseren Grund und Boden meiner Eltern. Mit dieser Planung bin ich in keiner Weise einverstanden.

Punkt 5: Notwendigkeit eines Wendehammers

Ist bei einer Stich- oder Sackgasse mit nur acht Anliegern, die alle über eine Zufahrt mit Wendemöglichkeit verfügen, ein Wendehammer notwendig?

Zusammenfassung:

Zusammenfassend möchte ich sagen, dass ich mit dem Bebauungsplan in der folgenden Form keine Einwände bezüglich der Planung des temporären Parkplatzes und der vorgeschlagenen Wohnbebauung auf den Flurnummern 250 habe. Ich störe mich an dem großzügigen Flächenraub an unserem Grund und Boden sowie an der unrealisierbaren Planung von 1,5 Bauplätzen, die uns in der vorgeschlagenen Art mehr Last als Nutzen wären.

Ich kann mich dem Eindruck nicht entziehen, dass es hier darum geht, möglichst viele Anwohner mit den anfallenden Kosten für die erweiterte Erschließung der Flurnummer 250 zu belasten. Nutzen würde diese jedoch ausschließlich dem Eigentümer der Flurnummer 250, der ja bekanntlich der Landkreis Landshut ist.

Beschluss: 10 : 0

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplanentwurf ergänzt die vorhandene Bebauung am Arnpeckweg im Sinne einer Nachverdichtung wertvoller, infrastrukturell gut erschlossener, hochwertiger Flächen innerhalb des Siedlungszusammenhangs. Die vorhandene öffentliche Erschließung über den Arnpeckweg wird ergänzt und in flächensparender Weise mit einer Wendeanlage abgeschlossen.

Im westlichen Bereich gibt es zwischenzeitlich Erkenntnisse, dass ein Bodendenkmal aus der Merowingerzeit vorhanden ist, dessen Ausdehnung es noch zu klären gilt. Um den nicht betroffenen Bereich im Verfahren zügig voranzubringen werden Teilbereiche geschaffen. Der östliche Teilbereich, der den bereits ausgebauten Teil des Arnpeckwegs umfasst wird im Verfahren fortgeführt.

Die Fortführung der Planung im westlichen Bereich erfolgt in Abstimmung mit den hauptbetroffenen Grundstückseigentümern unter Berücksichtigung der noch zu klärenden Randbedingungen. In diesem Zusammenhang ist auch die Frage der Flächenbereitstellung und der Erschließungskostentragung zu thematisieren.

Die in der Sitzung des Stadtrats vom 04.02.2011 gebilligte Fassung des Bebauungsplanentwurfs schlägt eine flächenoptimierte Neubebauung orientiert an der Maßstäblichkeit und der Struktur der Umgebungsbebauung vor, ausgehend davon, dass durch öffentliche oder private Umlegung / Flächentausch die Grundstücksverhältnisse angepasst an die festgesetzte Bebauung neu geregelt wird. Den energetischen Anforderungen im Städtebau ist durch die kompakte Baukörperform und die Möglichkeiten der Gebäudeorientierung Rechnung getragen.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass jeder Grundstückseigentümer dafür Sorge zu tragen hat, dass die Beseitigung / Versickerung des Niederschlagswassers auf dem eigenen Grundstück erfolgt. Der Bebauungsplanentwurf regelt die künftige Nutzung insbesondere der bislang un bebauten Grundstücksflächen im Geltungsbereich. Mit der Neunutzung der Grundstücksflächen auch im Bereich des temporär geplanten Mitarbeiterparkplatzes ist eine geregelte Ableitung des Niederschlagswassers auch bei stärkeren Regenereignissen vom Bauherrn zu gewährleisten. Insofern ist davon auszugehen, dass mit der Neunutzung der Grundstücksflächen eine Verbesserung der Gesamtsituation einher geht. Die Straßenentwässerung erfolgt über die Kanalisation im Arnpeckweg, Achdorfer Weg und Felix-Meindl-Weg.

Zwischenzeitlich fand ein Gespräch mit dem Grundstückseigentümer statt mit dem Ergebnis, dass die Planung im westlichen Bereich im Dialog mit den betroffenen Grundstückseigentümern weiterentwickelt wird.

6.


mit Schreiben vom 27.03.2011

Über das Amtsblatt vom 21.02.2011 habe ich erfahren, dass für den oben genannten Bereich ein Bebauungsplan aufgestellt werden soll. Da ich in unmittelbarer Nachbarschaft zum Grundstück Fl.-Nr. 250, bzw. als Mieterin auf der Fl.-Nr. 251 wohne, möchte ich mich zum vorliegenden Entwurf äußern. Ferner ist das ebenfalls in unmittelbarer Nachbarschaft liegende Haus Felix-Meindl-Weg 2 mein Eigentum.

Ich habe große Bedenken gegen die vorgeschlagene Verlängerung des Arnpeckweges sowie die vorgeschlagene Wohnbebauung, die ich wie folgt ausführen möchte:

Zur Verlängerung des Arnpeckweges

Die Flurnummer 250 ist bereits erschlossen, dort steht ein Haus, das aus Nachlässigkeit des Landkreises verfallen ist. Eine Erweiterung der öffentlichen Erschließung ist nicht notwendig - selbst dann nicht, wenn auf der Flurnummer 250 zwei Häuser entstehen.

Die Verlängerung des Arnpeckweges würde für mich persönlich bedeuten dass ich in Zukunft anstelle von zwei, von drei Seiten von Straßen „eingerahmt“ würde, was meine Wohnqualität sowie die Wohnqualität meiner Mieter in großem Umfang negativ beeinflussen würde.

Der Bau der Straße würde ferner zu einer Wertminderung meines Hauses führen.

Darüber hinaus habe ich bereits jetzt immer wieder mit über den Arnpeckweg abfließendem Regenwasser Probleme (Keller unter Wasser), welches vom vorhandenen Kanal nicht ausreichend aufgenommen werden kann. Ich befürchte bei der Verlängerung eine Verschärfung des Problem. Ferner sind Auswirkungen hinsichtlich der Hanglage (Hangrutsch) in Richtung meines Hauses nicht auszuschließen.

Vorgeschlagene Wohnbebauung auf der Flurnummer 251

Der eine geplante Bauplatz verläuft quer über zwei Flurnummern und gehört zwei Eigentümergehörigen. Eine solche Planung ist schlichtweg unrealistisch.

Der zweite geplante Bauplatz befindet sich genau auf der Südseite meiner gemieteten Wohnung hangaufwärts. Das dort entstehende Haus würde mir komplett das Licht in Wohnung und Garten nehmen.

Die geplanten Häuser sind durchwegs zu groß geplant und passen nicht in die Nachbarschaft.

Zusammenfassend möchte ich sagen, dass ich mit dem Bebauungsplan in der vorliegenden Form keine verhindernden Einwände bezüglich der Planung des temporären Parkplatzes und der vorgeschlagenen Wohnbebauung auf den Flurnummern 250 und 305 geltend mache. Ich störe mich jedoch am großzügigen

Flächenraub in meiner unmittelbaren Nachbarschaft durch einen überflüssigen Ausbau der Straße nebst Wendehammer für faktisch 8 Haushalte, die alle eigene Wendemöglichkeiten haben sowie einer mich in unnötiger Weise beplanten Wohnbebauung auf der Flurnummer 251.

Ich bitte um Beachtung der aufgeführten Einwände sowie um Stellungnahme.

Beschluss: 10 : 0

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplanentwurf ergänzt die vorhandene Bebauung am Arnpeckweg im Sinne einer Nachverdichtung wertvoller, infrastrukturell gut erschlossener, hochwertiger Flächen innerhalb des Siedlungszusammenhangs. Die vorhandene öffentliche Erschließung über den Arnpeckweg wird ergänzt und in flächensparender Weise mit einer Wendeanlage abgeschlossen.

Im westlichen Bereich gibt es zwischenzeitlich Erkenntnisse, dass ein Bodendenkmal aus der Merowingerzeit vorhanden ist, dessen Ausdehnung es noch zu klären gilt. Um den nicht betroffenen Bereich im Verfahren zügig voranzubringen werden Teilbereiche geschaffen. Der östliche Teilbereich, der den bereits ausgebauten Teil des Arnpeckwegs umfasst wird im Verfahren fortgeführt.

Die Fortführung der Planung im westlichen Bereich erfolgt in Abstimmung mit den hauptbetroffenen Grundstückseigentümern unter Berücksichtigung der noch zu klärenden Randbedingungen. In diesem Zusammenhang ist auch die Frage der Flächenbereitstellung und der Erschließungskostentragung zu thematisieren.

Die in der Sitzung des Stadtrats vom 04.02.2011 gebilligte Fassung des Bebauungsplanentwurfs schlägt eine flächenoptimierte Neubebauung orientiert an der Maßstäblichkeit und der Struktur der Umgebungsbebauung vor, ausgehend davon, dass durch öffentliche oder private Umlegung / Flächentausch die Grundstücksverhältnisse angepasst an die festgesetzte Bebauung neu geregelt wird. Den energetischen Anforderungen im Städtebau ist durch die kompakte Baukörperform und die Möglichkeiten der Gebäudeorientierung Rechnung getragen.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass jeder Grundstückseigentümer dafür Sorge zu tragen hat, dass die Beseitigung / Versickerung des Niederschlagswassers auf dem eigenen Grundstück erfolgt. Der Bebauungsplanentwurf regelt die künftige Nutzung insbesondere der bislang un bebauten Grundstücksflächen im Geltungsbereich. Mit der Neunutzung der Grundstücksflächen auch im Bereich des temporär geplanten Mitarbeiterparkplatzes ist eine geregelte Ableitung des Niederschlagswassers auch bei stärkeren Regenereignissen vom Bauherrn zu gewährleisten. Insofern ist davon auszugehen, dass mit der Neunutzung der Grundstücksflächen eine Verbesserung der Gesamtsituation einher geht. Die Straßenentwässerung erfolgt über die Kanalisation im Arnpeckweg, Achdorfer Weg und Felix-Meindl-Weg.

Zwischenzeitlich fand ein Gespräch mit dem Grundstückseigentümer statt mit dem Ergebnis, dass die Planung im westlichen Bereich im Dialog mit den betroffenen Grundstückseigentümern weiterentwickelt wird.

7.

mit Schreiben vom 29.03.2011

Der Bebauungsplan sieht vor auf dem sogenannten „ehemaligen Plattnergrundstück“ zwei Wohnhäuser zu errichten. Das verbleibende Grundstück in Richtung Veldener Straße bleibt laut diesem Bebauungsplan als Ausgleichsfläche unbebaut.

Sollte es bei der Planung der **zwei Wohnhäuser** bei dieser Anzahl, Lage und Größe bleiben, sind wir als Eigentümer des Hauses am Felix-Meindl-Weg 2 A damit **einverstanden**. Sollte das Grundstück aber noch weiter in Richtung Veldener Straße bebaut werden, erheben wir Einspruch, da wir sozusagen „im Tal“ zu den entstehenden Häusern liegen und einen erheblichen Verlust an Sonnenlicht hätten.

Unabhängig davon unterstützen wir die Familie [REDACTED] in ihrer Stellungnahme zur Erschließung des „ehemaligen Plattnergrundstücks“, die sich dabei gegen einen Verlauf der Straße durch ihr Grundstück wehren.

Wir befürchten dabei auch, dass sich am Ende des künftigen Arnpeckwegs bei Starkregen das Wasser anstauen könnte. Sind durch den schurgeraden Verlauf des geplanten Arnpeckwegs für die darunter liegenden Grundstücke Überschwemmungs- und Erosionsprobleme auszuschließen? (Auf der Seite des Felix-Meindl-Wegs haben wir damit bereits hinreichend Erfahrung. Das Wasser steht uns dann auch mal bis in die Ausfahrt.)

Beschluss: 10 : 0

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplanentwurf ergänzt die vorhandene Bebauung am Arnpeckweg im Sinne einer Nachverdichtung wertvoller, infrastrukturell gut erschlossener, hochwertiger Flächen innerhalb des Siedlungszusammenhangs. Die vorhandene öffentliche Erschließung über den Arnpeckweg wird ergänzt und in flächensparender Weise mit einer Wendeanlage abgeschlossen.

Im westlichen Bereich gibt es zwischenzeitlich Erkenntnisse, dass ein Bodendenkmal aus der Merowingerzeit vorhanden ist, dessen Ausdehnung es noch zu klären gilt. Um den nicht betroffenen Bereich im Verfahren zügig voranzubringen werden Teilbereiche geschaffen. Der östliche Teilbereich, der den bereits ausgebauten Teil des Arnpeckwegs umfasst wird im Verfahren fortgeführt.

Die Fortführung der Planung im westlichen Bereich erfolgt in Abstimmung mit den hauptbetroffenen Grundstückseigentümern unter Berücksichtigung der noch zu klärenden Randbedingungen. In diesem Zusammenhang ist auch die Frage der Flächenbereitstellung und der Erschließungskostentragung zu thematisieren.

Die in der Sitzung des Stadtrats vom 04.02.2011 gebilligte Fassung des Bebauungsplanentwurfs schlägt eine flächenoptimierte Neubebauung orientiert an der Maßstäblichkeit und der Struktur der Umgebungsbebauung vor, ausgehend davon, dass durch öffentliche oder private Umlegung / Flächentausch die Grundstücksverhältnisse angepasst an die festgesetzte Bebauung neu geregelt wird. Den energetischen Anforderungen im Städtebau ist durch die kompakte Baukörperform und die Möglichkeiten der Gebäudeorientierung Rechnung getragen.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass jeder Grundstückseigentümer dafür Sorge zu tragen hat, dass die Beseitigung / Versickerung des Niederschlagswassers auf dem eigenen Grundstück erfolgt. Der Bebauungsplanentwurf regelt die künftige Nutzung insbesondere der bislang unbebauten Grundstücksflächen im Geltungsbereich. Mit der Neunutzung der Grundstücksflächen auch im Bereich des temporär geplanten Mitarbeiterparkplatzes ist eine geregelte Ableitung des Niederschlagswassers auch bei stärkeren Regenereignissen vom Bauherrn zu gewährleisten. Insofern ist davon auszugehen, dass mit der Neunutzung der Grundstücksflächen eine Verbesserung der Gesamtsituation einher geht. Die Straßenentwässerung erfolgt über die Kanalisation im Arnpeckweg, Achdorfer Weg und Felix-Meindl-Weg.

Zwischenzeitlich fand ein Gespräch mit dem Grundstückseigentümer statt mit dem Ergebnis, dass die Planung im westlichen Bereich im Dialog mit den betroffenen Grundstückseigentümern weiterentwickelt wird.

8.

mit Schreiben vom 29.03.2011

Informationen meiner Nachbarschaft zufolge habe ich erfahren, dass für den obengenannten Bereich ein Bebauungsplan aufgestellt werden soll. Mein Grundstück Haus Nr. 4 a soll abgeteilt werden und ein zusätzliches Haus wird eingeplant. Aus mehreren Gründen möchte ich dieses Vorhaben Ihrerseits nicht und möchte daher Einspruch erheben.

Auch die Planung eines Wendehammers sehe ich in keiner Weise für notwendig. Zurzeit sind 7 Autos von Anliegern angemeldet, die über eine Garageneinfahrt oder einen Stellplatz auf dem eigenen Grundstück verfügen. Somit ist ein Wendehammer wirklich nicht notwendig. Eine Investition, in welcher Höhe auch immer, ist deshalb völlig sinnlos.

Beschluss: 10 : 0

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplanentwurf ergänzt die vorhandene Bebauung am Arnpeckweg im Sinne einer Nachverdichtung wertvoller, infrastrukturell gut erschlossener, hochwertiger Flächen innerhalb des Siedlungszusammenhangs. Die vorhandene öffentliche Erschließung über den Arnpeckweg wird ergänzt und in flächensparender Weise mit einer Wendeanlage abgeschlossen.

Im westlichen Bereich gibt es zwischenzeitlich Erkenntnisse, dass ein Bodendenkmal aus der Merowingerzeit vorhanden ist, dessen Ausdehnung es noch zu klären gilt. Um den nicht betroffenen Bereich im Verfahren zügig voranzubringen werden Teilbereiche geschaffen. Der östliche Teilbereich, der den bereits ausgebauten Teil des Arnpeckwegs umfasst wird im Verfahren fortgeführt.

Ausgehend von dem gewählten Planungskonzept ist eine Nachverdichtung auf dem Grundstück Fl.Nr. 251/2 in der im Bebauungsplanentwurf dargestellten Weise möglich. Als Angebotsplanung bliebe es dem planungsbegünstigten Grundstückseigentümer überlassen, das neu geschaffene Baurecht zu realisieren oder den Zustand im Bestand zu bewahren. Mit Blick auf die Ausrichtung, Erschließung und Freibereichsgestaltung des Bestands wird auf die Ergänzung des Baurechts auf dem Grundstück Fl.Nr. 251/2 verzichtet

9.

mit Schreiben vom 30.03.2011

Für den ursprünglich geplanten Parkdeckneubau unterhalb des Ärztehauses hätten rund 90 Stellplätze entfernt werden müssen. Als Ausweichparkplätze wurde die provisorische Nutzung der ehemaligen Pferdekoppel (Flur Nummern 305/9 und 305/10) beschlossen.

Entsprechend den neuesten Ankündigungen des Landkreises wurde die Planung verändert. Es wird jetzt ein unterirdisches Parkdeck südwestlich vom Ärztehaus geplant. Dadurch müssen keine bestehenden Parkplätze geopfert, oder in den Bestand eingegriffen werden (siehe beiliegenden Zeitungsausschnitt vom 16.03.2011). Unter den neuen Bedingungen werden keine Ausweichparkplätze erforderlich, so eine Zwischennutzung der ehemaligen Pferdekoppel als Parkplatz nicht erforderlich wird. Der Bebauungsplan sollte ausschließlich die angestrebte Wohnbebauung ausweisen.

Wird von der provisorischen Parkplatznutzung nicht abgewichen, bitte ich folgendes zu berücksichtigen.

Der Rückbau des Übergangsparkplatzes auf der ehemaligen Pferdekoppel nach zwei Jahren muss gesichert sein. Aufgrund der Aussagen des Landkreises (siehe beiliegenden Ausschnitt LZ vom 17.11.2010) wird an der tatsächlichen Rückbauabsicht gezweifelt. Eine weitere Benutzung der Grundstücke als Parkplatz muss ausgeschlossen sein.

Die ausschließliche Nutzung als Mitarbeiterparkplatz sollte durch Ein- und Ausfahrtsschranken sicher gestellt sein, so dass ein stetiger Suchverkehr durch Fremdarker ausgeschlossen wird. Eine Beschilderung wäre nicht ausreichend. Während der Nachtzeiten sollte der Parkplatz versperrt sein.

Die schalltechnische Ergänzungsberechnung des Landkreises vom 17.06.2010 lag bei der Auslegung des Bebauungsplanes nicht vor und war nicht einsehbar. Wir bitten, die Lärmemissionen möglichst gering zu halten. In den Wintermonaten bezieht sich das auch auf den Räumdienst. Schallschutzmaßnahmen und/oder Sichtschutzbepflanzung entlang des Arnpeckwegs bitten wir zu bedenken. Da sich unsere Terrasse nur etwa drei Meter entfernt vom Parkplatz befindet, wäre eine bepflanzte Sichtschutzmaßnahme wünschenswert.

Die im Bebauungsplan dargestellten zu entfernenden Bäume entsprechen nicht dem tatsächlichen Baumbestand. Baum- und Gehölzstrukturen sind im erheblichen Umfang vorhanden. Der Altbestand der Bäume besteht aus einer Esche (Stammumfang 145 cm, Höhe ca. 14 m, Kronendurchmesser ca. 7 m), einem Walnusbaum (U 140 cm, H 13 m, D 6 m), einem Walnusbaum (U 130 cm, H 12 m, D 5 m) und sieben weiteren Bäumen (U 60 cm, H 7 m, D 4 m). Alle Bäume unterliegen der Baumschutzverordnung. Da der Parkplatz nur als Provisorium für zwei Jahre errichtet wird, bitten wir von der Rodung der Bäume abzusehen, da diese einen natürlichen Grüngürtel zur Wohnbebauung darstellen und bei der anschließend geplanten Wohnbebauung belassen werden können. Dadurch müssten für zwei Jahre nur auf wenige Stellplätze verzichtet werden.

Beschluss: 10 : 0

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Im Bereich des Kreiskrankenhauses Achdorf und des Landratsamts des Landkreises Landshut sind die Stellplatzkapazitäten auszubauen. Zu diesem Zweck plant der Landkreis Landshut in das Hanggrundstück neben dem Ärztehaus und südlich des

Sitzungssaales eine Tiefgarage für ca. 200 Fahrzeuge zu bauen. Der Beschluss wurde im Kreisausschuss am 14.03.2011 gefasst. Um dem enormen Parkdruck kurzfristig wirksam auch für den Zeitraum der Bauphase zu begegnen wird für den unter Ziffer 1.2 der textlichen Festsetzungen definierten Zeitraum von 2 Jahren ab Rechtskraft des Bebauungsplanes temporäres Baurecht für die Errichtung von Mitarbeiterstellplätzen geschaffen. Der Zeitraum ist angemessen für die Realisierung des Projekts Tiefgarage.

Die Nutzung der privaten Verkehrsflächen auf den Grundstücken Fl.Nr. 305/9, 305/10 und Teilflächen des Grundstückes Fl.Nr. 305 ist für den unter Ziffer 1.2 der textlichen Festsetzungen definierten Zeitraum von 2 Jahren ab Rechtskraft des Bebauungsplanes ausschließlich als Mitarbeiterparkplatz für die Mitarbeiter des Landratsamtes zulässig.

In den Bebauungsplanentwurf wurden Festsetzungen zum Schallschutz unter Ziffer 5 der Festsetzungen durch Text für den Zeitraum der Nutzung als Mitarbeiterparkplatz mit Zufahrtsbeschränkung entsprechend dem Ergebnis der Lärmprognoseberechnungen für den Bestand sowie die Erweiterung (hook farny ingenieure, Projekt Nr. LA-2016-01, Statusbericht vom 14.06.2010) aufgenommen und um die Anforderungen für die Winterdienstarbeiten ergänzt.

Die Festsetzungen werden mit der Folgenutzung Wohnbauflächen verbunden, um zugleich sicherzustellen, dass der Bebauungsplan auch die planungsrechtlichen Grundlagen für die weitere städtebauliche Entwicklung erhält.

Der beschriebene Baumbestand im südlichen Bereich des Grundstücks liegt in der geplanten Fahrgasse des Mitarbeiterparkplatzes, die Baumreihe mit jungen Erlen parallel zum Parkdeck im Bereich der Stellplätze. Der Erhalt des Baumbestands ist zwar wünschenswert, würde aber zu einer erheblichen Reduzierung der zu realisierenden Stellplätze führen und kann deshalb mit Blick auf die effiziente Organisation der Mitarbeiterparkplätze nicht geleistet werden.

10.


mit Schreiben vom 31.03.2011

Im Fortführung der Mandatierung durch den Landkreis Landshut nehmen wir zum Verfahren in Ergänzung unserer Schreiben vom 06.10.2010 wie folgt Stellung:

1.

Grundsätzlich begrüßen wir, dass nunmehr eine Parkplatznutzung auch durch den Bebauungsplan zugelassen werden soll. Eine Befristung, wie sie von der Stadt im Sinne von § 9 Abs. 2 BauGB beabsichtigt ist, ist jedoch städtebaulich gem. § 1 Abs. 3 BauGB nicht erforderlich. Aus der Begutachtung der Ingenieure Hooch/Farny vom 14.06.2010 ergibt sich, dass durch die Errichtung und den Betrieb eines Parkplatzes für die Mitarbeiter des Landratsamtes keine unzumutbare Lärmbeeinträchtigung an den

nächstgelegenen Wohnanwesen entsteht. Die maßgeblichen Immissionsrichtwerte werden weit unterschritten.

Ein Mitarbeiterstellplatz wäre bereits ohne Bauleitplanung gem. § 34 BauGB zulässig. Die Stadt führt keine städtebaulichen Gründe auf, die die Beschränkung der zulässigen Nutzung rechtfertigen könnte. Dies gilt auch für die Befristung der Nutzung als Mitarbeiterparkplatz auf zwei Jahre ab Inkrafttreten des Bebauungsplans. Auch bei unverzüglichem Baubeginn des Parkhauses kann nicht davon ausgegangen werden, dass das Parkhaus innerhalb von zwei Jahren „bezugsfertig“ ist.

Wie Sie wissen, sind weitere Mitarbeiterstellplätze auch nach Inbetriebnahme des „neuen“ Parkhauses erforderlich. Die Grundstücke FINrn. 305/9 und 305/10 bieten sich gerade für eine dauerhafte Stellplatznutzung an.

2.

Die Folgenutzung für den Mitarbeiterstellplatz ist im Planausschnitt A festgesetzt. Wie sich aus dem vermassten Plan ergibt, ist eine Folgenutzung jedoch nicht für die Gesamtfläche des Mitarbeiterparkplatzes festgesetzt. Die Festsetzung einer Folgenutzung muss sich jedoch bei § 9 Abs. 2 BauGB auf die gesamte Fläche beziehen, bei der zunächst ein „anderes“, temporäres Baurecht festgesetzt wurde.

Unabhängig davon werden auf den Grundstücken Fl.-Nr. 305/9 und Fl.-Nr. 305/10 nur relativ kleine Gebäude zugelassen. Beide Grundstücke haben insgesamt eine Fläche von 1.484 qm. Bei vergleichbarer Fläche werden im übrigen Bereich des Bebauungsplanes vier Einzelhäuser mit acht Wohneinheiten zugelassen. Das bereits ohne Bebauungsplan - gemäß § 34 BauGB - bestehende Baurecht wird auch insofern in unzulässiger Art beschränkt.

Zudem sollte die Grünordnung der temporären Nutzung (Mitarbeiterparkplatz) an die Grünordnung der Folgenutzung (Wohngebäude) angepasst werden. Es macht keinen Sinn, zunächst Bäume zu pflanzen, die dann für die Folgenutzung wieder beseitigt werden müssten.

3.

Auf dem Grundstück FINr. 250 wird zum Großteil eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Hierdurch wird das aktuell vorhandene Baurecht im Sinne von § 34 BauGB entzogen. Das Bundesverfassungsgericht spricht insofern von einer „Quasi-Enteignung“ (Az.: 1 BvR 1402/01). Auch städtebauliche Gründe sind insofern nicht ersichtlich.

Nach unserer Auffassung sollte auch dieses Grundstück zumindest gegenwärtig keiner Bauleitplanung unterzogen werden. Nachdem das Grundstück im Eigentum des Landkreises und damit der öffentlichen Hand steht, könnte es sich anbieten, auf diesem Grundstück öffentliche Gebäude und keine kleinteiligen Einfamilienhäuser zu errichten.

4.

Die zwei Baufenster, die im östlichen Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 250 festgesetzt werden, werden nach Norden mit einer Baulinie begrenzt. Sofern es städtebaulich beabsichtigt ist, auf dieser Linie eine Bauflucht festzuschreiben, so wäre es erforderlich, auch auf den Parzellen 14 und 15 eine entsprechende Baulinie festzusetzen.

Zudem müsste durch die Überplanung des Gebiets bei allen Grundstücken einheitlich die Zufahrt dargestellt werden.

5.

Im nördlichen Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 305/10 werden Flächen für Versorgungsanlagen (Wertstoff/Müll) festgesetzt. Eine solche Festsetzung widerspricht jedenfalls der Nachfolgenutzung „Wohngebäude“, zumal dort der Müll für 24 Wohneinheiten gesammelt werden soll.

Beschluss: 10 : 0

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Zur Sicherung und zum Ausbau der zentralörtlichen Funktionen im Bereich des Kreiskrankenhauses Achdorf und des Landratsamts des Landkreises Landshut sind die Stellplatzkapazitäten auszubauen. Zu diesem Zweck plant der Landkreis Landshut in das Hanggrundstück neben dem Ärztehaus und südlich des Sitzungssaales eine Tiefgarage für ca. 200 Fahrzeuge zu bauen. Der Beschluss wurde im Kreisausschuss am 14.03.2011 gefasst. Um dem enormen Parkdruck kurzfristig wirksam auch für den Zeitraum der Bauphase zu begegnen wird für den unter Ziffer 1.2 der textlichen Festsetzungen definierten Zeitraum von 2 Jahren ab Rechtskraft des Bebauungsplanes temporäres Baurecht für die Errichtung von Mitarbeiterstellplätzen geschaffen. Die Stellplatzplanung des Landkreises Landshut für die kreiseigenen Einrichtungen hat die Bedarfe auch für Mitarbeiterstellplätze zu berücksichtigen.

Im Übrigen ist in der Stadt Landshut ein ständig wachsender Bedarf an Baugrundstücken festzustellen. Dies zeigt sich u.a. auch daran, dass Neubaugebiete in relativ kurzer Zeit bebaut werden und die Bevölkerungsentwicklung in der Stadt seit ca. 10 Jahren kontinuierlich vor allem durch permanenten Zuzug steigt. Es findet außerdem eine Fortentwicklung vorhandener Ortsteile statt, wobei dadurch auch eine günstigere Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen - verbunden mit deren notwendigen und geplanten Erweiterungen - möglich wird. Die Schaffung überschaubarer Einheiten ohne störende oder anonyme Nutzungsstrukturen ist wesentlich für ein intaktes Wohnumfeld und funktionierende Nachbarschaften. Das soziale Gefüge wird gestärkt und die Identifikation der Bewohner mit ihrem Wohnort intensiviert. Mittel- bis langfristig werden deshalb, ausgehend von den Darstellungen des rechtsgültigen Flächennutzungsplans der Stadt Landshut die bislang unbebauten Flächen beidseits des Arnpeckweges der Nutzung als Wohnbauflächen zugeführt.

In der Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfs erfasst die festgesetzte Folgenutzung die Gesamtfläche des Mitarbeiterparkplatzes, die Zufahrt zum Grundstück Fl.Nr. 250/3 wurde entsprechend dem Bestand geregelt.

Für die Bestandsbebauung wurden die Zufahrten mit aufgenommen. Auf die Festlegung einer Baulinie wurde verzichtet.

Für die Baukörper südlich des Arnpeckweges existiert bereits eine faktische Bauflucht die mit den Festsetzungen einer Baulinie für die Neubebauung aufgenommen und fortgeschrieben wird. Angelehnt an die Bestandsbebauung auf dem Grundstück Fl.Nr. 251/4 wird für den Bereich nördlich des Arnpeckweges die städtebauliche Struktur weiterentwickelt. Für alle Bestandsgebäude gilt, dass die Baugrenze das beschränkende Moment für eine Ausweitung, der Gebäudebestand die Beschränkung für das Zurückweichen für potentielle bauliche Anlagen darstellt und damit die Ausweitung der Baulinienfestsetzung überflüssig wird.

Baukörper und Grundstücksgrößen für die Bereiche nördlich und südlich des Arnpeckweges orientieren sich an den der Maßstäblichkeit der vorhandenen Umgebung. Die differenzierte Behandlung beider Straßenseiten ermöglicht das Eingehen auf die topographischen und stadtstrukturellen Gegebenheiten, das Angebotsspektrum im Baugebiet wird breiter gefächert.

Entlang des Arnpeckweges sind bislang 6 Wohneinheiten realisiert. Ausgehend von einer maximalen Ausschöpfung des geplanten Baurechts können zusätzlich 10 Wohneinheiten errichtet werden. Eine Befahrung des Arnpeckweges mit Entsorgungsfahrzeugen ist auch künftig nicht vorgesehen. Zur Bereitstellung der Behältnisse am Tag der Abholung sind in geeigneter Entfernung Standflächen vorzusehen. Für die maximal möglichen 16 Wohneinheiten ist eine Fläche von ca. 8 m² erforderlich. Die Fläche ist im Einmündungsbereich des Arnpeckweges in der Achdorfer Weg lagerichtig situiert.

Der westliche Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 250 fällt im Gelände stark ab und weist erhaltenswerte Grünstrukturen auf. Die Lärmexposition zur stark befahrenen Veldener Straße / B15 bedingt Einschränkungen. Zwischenzeitlich gibt es Erkenntnisse, dass im westlichen Bereich ein Bodendenkmal aus der Merowingerzeit vorhanden ist, dessen Ausdehnung es noch zu klären gilt. Um den nicht betroffenen Bereich im Verfahren zügig voranzubringen werden Teilbereiche geschaffen. Der östliche Teilbereich, der den bereits ausgebauten Teil des Arnpeckwegs umfasst wird im Verfahren fortgeführt.

Die Grünordnung für die temporäre Nutzung Mitarbeiterparkplatz ist weitestgehend an die Folgenutzung angepasst. Die Baumstandorte sind in der Lage so gewählt, dass die Sicherung ihres Fortbestands auch über den Zeitraum der Nutzung als Mitarbeiterparkplatz hinaus möglich ist. Die Randbegrünung kann unverändert für die Folgenutzung erhalten werden. Lediglich 2 für die Grünliederung der Zwischennutzung wichtige Baumstandorte müssen für die Folgenutzung aufgegeben werden. Ein Umsetzen der Bäume ist nach einem Zeitraum von 2 Jahren unproblematisch.

III. Schaffung von Teilbereichen

Im Bereich des Kreiskrankenhauses Achdorf und des Landratsamts des Landkreises Landshut sind die Stellplatzkapazitäten auszubauen. Zu diesem Zweck plant der Landkreis Landshut in das Hanggrundstück neben dem Ärztehaus und südlich des Sitzungssaales eine Tiefgarage für ca. 200 Fahrzeuge zu bauen. Der Beschluss wurde im Kreisausschuss am 14.03.2011 gefasst. Um dem enormen Parkdruck kurzfristig wirksam auch für den Zeitraum der Bauphase zu begegnen wird für den unter Ziffer 1.2 der textlichen Festsetzungen definierten Zeitraum von 2 Jahren ab Rechtskraft des Bebauungsplanes temporäres Baurecht für die Errichtung von Mitarbeiterstellplätzen geschaffen. Der Zeitraum ist angemessen für die Realisierung des Projekts Tiefgarage.

Für den westlichen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 09-32 „Arnpeckweg“ besteht noch Klärungsbedarf. Demgegenüber strebt der Landkreis Landshut eine sehr zeitnahe bauliche Umsetzung der Tiefgarage und der in diesem Zusammenhang erforderlichen Mitarbeiterstellplätze für den Zeitraum bis zur Fertigstellung der Tiefgarage im östlichen Bereich an. Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zügige Bebauung zu schaffen wird der Bebauungsplan in Teilbereichen fortgeführt.

Der für eine zeitnahe Weiterführung vorgesehene Teilbereich erhält die Nr. 09-32a und die Bezeichnung „Arnpeckweg, Bereich Ost“

Beschluss: 10 : 0

IV. Billigungsbeschluss Teilbereich Nr. 09-32a „Arnpeckweg, Bereich Ost“

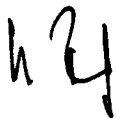
Der Bebauungsplan Nr. 09-32a „Arnpeckweg, Bereich Ost“ vom 09.07.2010 i.d.F. vom 08.04.2011 wird in der Fassung gebilligt, die er durch die Behandlung der Äußerungen berührter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB und durch die Behandlung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB erfahren hat. Der Billigungsbeschluss zum Bebauungsplan erfolgt vorbehaltlich der Einarbeitung der schalltechnischen Anforderungen in den Bebauungsplan.

Der Bebauungsplan mit eingearbeitetem Grünordnungsplan und textlichen Festsetzungen auf dem Plan, sowie die Begründung vom 08.04.2011 sind Gegenstand dieses Beschlusses.

Gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB erfolgt die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit durch Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung berührter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 09-32a „Arnpeckweg, Bereich Ost“ ist dementsprechend auf die Dauer eines Monats auszulegen.

Beschluss: 10 : 0

Landshut, den 08.04.2011
STADT LANDSHUT



Hans Rampf
Oberbürgermeister

