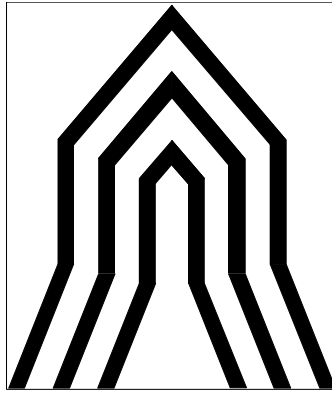


**Stadt
Landshut**



BEBAUUNGSPLAN NR. 09 – 32a

"Arnpeckweg, Bereich Ost"

BEGRÜNDUNG

1. Allgemeines

- 1.1.** Bauleitpläne sind aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Erforderlichkeit ergibt sich aus der Tatsache, dass der Ortsteil Achdorf städtebaulich sinnvoll weiterentwickelt werden soll. Die angrenzenden Grundstücke sind bereits überwiegend bebaut. Die angrenzenden Bereiche entsprechen einem allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 BauNVO. Der nun zur Überplanung vorgesehene Bereich soll deshalb ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet (WA) entwickelt werden. Diese Weiterentwicklung der vorhandenen Siedlungseinheit entspricht sowohl den Zielsetzungen der Raumordnung und Landesplanung als auch dem § 1 Abs. 5 Nr. 4 BauGB. Bebaubare Grundstücke sind im Bereich der Stadt Landshut nur noch in geringem Umfang vorhanden. Eine Stärkung der Siedlungstätigkeit im Oberzentrum Landshut entspricht ebenfalls den Zielen der Raumordnung und Landesplanung. Im Übrigen ist in der Stadt Landshut ein ständig wachsender Bedarf an Baugrundstücken festzustellen. Dies zeigt sich unter anderem auch daran, dass Neubaugebiete in relativ kurzer Zeit bebaut werden. Wie bereits dargelegt, findet außerdem eine Fortentwicklung des vorhandenen Ortsteiles statt, wobei dadurch auch eine günstigere Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen - verbunden mit deren notwendigen und geplanten Erweiterungen - möglich wird.
- 1.2.** Der Stadtrat der Stadt Landshut hat am 09.07.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 09-32 "Arnpeckweg" im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen und gleichzeitig über die Form der Bürgerbeteiligung Beschluss gefasst.
- 1.3.** Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses sowie die ortsübliche Bekanntmachung der vorgezogenen Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Planbeilage am 30.08.10 in der Nr. 21 des Amtsblattes der Stadt Landshut.
Darüber hinaus wurde in der Landshuter Zeitung ebenfalls am 31.08.2010 auf die Aufstellung des Bebauungsplanes und die vorgezogene Bürgerbeteiligung hingewiesen. Die Bürgerbeteiligung selbst fand in der Zeit vom 06.09.2010 bis einschließlich 08.10.2010 in den Räumen des Amtes für Stadtentwicklung und Stadtplanung statt. Die Behördenbeteiligung erfolgte im gleichen Zeitraum.

- 1.4. Die Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB und berührter Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB im Zusammenhang mit der Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 06.09.2010 bis einschl. 08.10.2010 zum Bebauungsplan Nr. 09-32 „Arnpeckweg“ vom 09.07.2010 i.d.F. vom 04.02.2011 erfolgte in der Sitzung des Plenums vom 04.02.2011.
- 1.5. Der Bebauungsplanentwurf wurde in der Sitzung des Plenums vom 04.02.2011 gebilligt.
- 1.6. Zur Sicherung der Planung für den künftigen Planbereich war eine Veränderungssperre gem. § 14 BauGB erforderlich. Die Veränderungssperre Nr. 09-32-1 „Arnpeckweg“ vom 04.02.2011 wurde in der Sitzung des Plenums vom 04.02.2011 gem. § 16 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
- 1.7. Die ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte im Amtsblatt Nr. 5 der Stadt Landshut vom 21.02.2011. Darüber hinaus wurde in der Landshuter Zeitung ebenfalls am 23.02.2011 auf die Auslegung des Bebauungsplanes hingewiesen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit selbst fand in der Zeit vom 01.03.2011 bis einschließlich 31.03.2011 in den Räumen des Amts für Stadtentwicklung und Stadtplanung statt. Zeitgleich erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.
- 1.8. Die erneute 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 nach § 4 Abs. 1 BauGB im Zusammenhang mit der Unterrichtung der Öffentlichkeit 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“ vom 09.07.2010 i.d.F. vom 08.04.2011 erfolgte in der Sitzung des Bausenats vom 08.04.2011. In gleicher Sitzung wurde die Schaffung von Teilbereichen beschlossen und die Planung zum Teilbereich 09-32a gebilligt.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1. Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Landshut ist die Fläche als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

2.2. Landschaftsplan

Anknüpfend an das im Landschaftsplan der Stadt formulierte landschaftliche Leitbild werden in der verbindlichen Bauleitplanung vorhandene und ergänzende Eingrünungen aufgenommen und konkretisiert.

3. Beschreibung des Plangebietes

3.1. Lage

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Achdorf und wird im wesentlichen begrenzt durch die Veldener Straße, die südliche und östliche Grundstücksgrenze der Fl.-Nrn. 251/13, 251/14, 251/15, 251/16, des Felix-Meindl-Weges, des Achdorfer Weges, sowie der nördlichen Grundstücksgrenze der Fl.-Nr. 250/3 und 305 und die nördliche Bauflucht des Parkdecks auf dem Grundstück Fl.Nr. 305.

Das im Plan umgrenzte Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 09-32 „Arnpeckweg“ beinhaltet die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 251, 251/2, 251/3, 251/4, 251/5, 305/1, 305/2, 305/11, 250, 250/4, 250/5, 250/7, 305/9, 305/10 sowie Teilflächen der Fl.-Nr. 305 und 305/3.

Der östliche Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 09-32a „Arnpeckweg, Bereich Ost“ erfasst die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 251/2, 251/3, 251/4, 305/1, 305/2, 305/11, 250/4, 250/7, 305/9, 305/10, sowie Teilflächen der Fl.-Nr. 250/5, 305 und 305/3.

3.2. Flächenverteilung

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes Nr. 09-32 „Arnpeckweg“ beträgt 12.873 m², davon sind 1.601 m² (12,44%) öffentliche Straßen und Wege, sowie 1.4011 m² (10,96%) öffentliche Grünfläche.
Die Nettobaulandfläche beträgt 8.061 m² (62,62%).
Der Anteil des temporären Mitarbeiterparkplatzes beträgt 1.800 m² (13,98%).

Für den östlichen Teilbereich Bebauungsplan Nr. 09-32a „Arnpeckweg, Bereich Ost“ beträgt die Gesamtfläche 7.601 m², davon sind 1.320 m² (17,4%) öffentliche Straßen und Wege.

3.3. Geländeverhältnisse und Vegetation

Der Untergrund besteht im Wesentlichen aus tertiären Kiesen und Mergel der oberen Süßwassermolasse. Darüber lagern quartäre Lößablagerungen in wechselnder Mächtigkeit.

Das Gelände fällt von Süden über den Arnpeckweg bis zum Felix-Meindl-Weg von ca. 416 m ü.NN bis auf ca. 406 m ü.NN ab.

Die Bodenverhältnisse lassen einen tragfähigen Baugrund erwarten.

Die bisher als Pferdekoppel oder als Gartengrundstück genutzte Fläche weist Grünstrukturen auf.

4. Erläuterung der Planungskonzeption

4.1. Planungsvorgabe

Bebaubare Grundstücke sind im Bereich der Stadt Landshut nur noch in sehr beschränktem Umfang vorhanden.

Eine Stärkung der Siedlungstätigkeit im Oberzentrum Landshut entspricht jedoch den Zielen der Raumordnung und Landesplanung. 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.

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.

Der Bebauungsplan grenzt an bereits überwiegend bebaute Bereiche mit bestehender Bebauung an.

Wesentliche Ziele und Zwecke der Planung sind:

- Sicherstellung einer geordneten wohnbaulichen Entwicklung
- die Ergänzung der vorhandenen Erschließungsstrukturen
- Befristetes Baurecht zur Verbesserung der Parkplatzsituation mit Nachfolgenutzung Wohnbebauung

Durch die vorgesehenen Festsetzungen wird im Gesamtbereich die bestehende Stadtstruktur fortgeschrieben und ein städtebaulich harmonischer Gesamteindruck erreicht.

4.2. Festsetzungen

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, sind entsprechende Festsetzungen gem. BauGB und BauNVO zu treffen. Diese können aus der Zeichenerklärung und den textlichen Festsetzungen auf dem Bebauungsplan entnommen werden.

Die Festsetzungen sollen die Errichtung von kostengünstigen freistehenden Einfamilienhäusern mit 2 Vollgeschoßen ermöglichen. Für den Teilbereich der Grundstücke Fl.Nr. 305/9 und 305/10 sowie

Teilflächen des Grundstücks Fl.Nr. 305 ist für den Zeitraum bis zur Realisierung der Tiefgarage die Zulässigkeit einer Stellplatzanlage für Mitarbeiterstellplätze des Landratsamts Landshut geplant.

4.3. Festsetzungen zur Bebauung

4.3.1. Beschränkungen - Ziffer 1.1 der Festsetzungen durch Text

Das Plangebiet ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt und erfährt nachstehende Beschränkung:

Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet (WA) die ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 nicht zugelassen werden.

Das Plangebiet gehört zu den bevorzugten Wohngebieten der Stadt Landshut. Um in diesem Wohngebiet eine gewisse Beruhigung zu erreichen, wurde ein Erschließungskonzept gewählt, welches diesem Wohnumfeld gerecht wird.

Da jedoch diese interne Verkehrserschließung eine von außen herangebrachte zusätzliche Verkehrsbelastung nicht aufzunehmen vermag, werden Beschränkungen gem. Ziffer 1 der Satzung festgesetzt. Diese in der Beschränkung aufgeführten Einrichtungen bringen erfahrungsgemäß ein erhebliches Verkehrsaufkommen mit sich, wobei die nach den Richtlinien vorgeschriebenen Stellplätze gegenüber den tatsächlich benötigten in der Regel nicht ausreichen. Dadurch werden zwangsläufig öffentliche Flächen beansprucht, was im vorliegenden Fall aufgrund der Planung zu nicht zumutbaren Beeinträchtigungen der umliegenden Wohnbebauung führen würde.

4.3.2 Baurecht auf Zeit - Ziffer 1.2 der Festsetzungen durch Text

Für den Zeitraum bis zur Realisierung einer Tiefgarage für ca. 200 Stellplätze neben dem Ärztehaus und südlich des Sitzungssaales wird auf den Grundstücken Fl.Nr. 305/9, 305/10 und Teilflächen des Grundstückes Fl.Nr. 305 ein befristetes Baurecht gem. § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 für einen Zeitraum von 2 Jahren ab Rechtskraft des Bebauungsplans vorgesehen. 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.

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

4.3.3 Anzahl der Wohneinheiten - Ziffer 3 der Festsetzungen durch Text

Die Festsetzung der max. zulässigen Wohneinheiten wurde getroffen, um eine städtebaulich wünschenswerte Bebauung mit Einfamilienhauscharakter und Wohnungen mit größeren Wohnflächen zu erhalten.

4.4. Die Gestaltungsfestsetzungen - Ziffer 2 der Festsetzungen durch Text und Ziffer 2 der Festsetzungen zur Grünordnung

Ziffer 2 der Festsetzungen durch Text erfolgt gem. Art. 98 Abs. 3 und Abs. 1 BayBO um für den dortigen Bereich ein möglichst harmonisches Stadtbild unter Berücksichtigung der angrenzenden Bebauung zu erreichen.

Die Festsetzungen unter Ziffer 2 der Festsetzungen zur Grünordnung (Einfriedungen) erfolgen andererseits um zum öffentlichen Raum hin kleinteilige Abgrenzungen zu unterbinden und öffentliche und halböffentlich/halbprivate Flächen zu großzügigen räumlichen Zusammenhängen zu verknüpfen.

5. Festsetzungen zur Grünordnung – Ziffer 1 der Festsetzungen zur Grünordnung

Um eine nützliche und das Stadtbild in diesem Bereich aufwertende Eingrünung zu erzielen, ist das Pflanzen von Bäumen (Hochstamm oder Heister) nach § 9 Abs. 1 Ziffer 25 BauGB zwingend

vorgeschrieben. Es sind hierbei standortgerechte heimische Laub- bzw. Obstbäume mindestens der Wuchsklasse II zu verwenden. Auch bei den zu pflanzenden Sträuchern sollten einheimische Arten verwendet werden. Thujen, Zypressen sowie hängende und säulenförmige Bepflanzung sollte keine Verwendung finden. Entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan ist eine intensive Bepflanzung insbesondere entlang der Straßen und Wege vorzunehmen.

Die Begrünung der Privatgärten wird durch je einen Baum pro 200 m² Grünfläche unterstrichen. Nur heimische und standortgerechte Arten, wie beispielsweise Walnuss, Kirsche und weitere Obstbaum-Hochstämme, dürfen verwendet werden.

Die Vorgärten sind zu begrünen.

Eine eventuell später notwendig werdende Entfernung dieser im Bebauungsplan dargestellten Bäume (oder Baumgruppen) ist nur nach Maßgabe der Verordnung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Landshut (Baumschutzverordnung) vom 01.08.1987 (bekanntgemacht in der Nr. 17 des Amtsblattes der Stadt Landshut vom 27.07.1987) möglich.

6. Abfallbeseitigung - Ziffer 4 der Festsetzungen durch Text

Mülltonnenboxen sind im Vorgartenbereich unzulässig. Aus gestalterischen Gründen sind Mülltonnen in den Nebengebäuden unterzubringen oder in die Hauptgebäude zu integrieren. Im Rahmen der Gebäudeplanung ist darauf zu achten, dass ausreichend Stellflächen für die Müllentsorgung berücksichtigt werden.

Die Müllgefäße sind für die Leerung an die nächstgelegene mit Müllfahrzeugen befahrbare Straße oder an die dafür vorgesehenen Mülltonnenstandorte zu bringen.

Hinsichtlich der umweltbewussten Abfallbeseitigung wird darauf hingewiesen, dass getrennt gesammelte wieder verwendbare Abfallstoffe (wie z.B. Altglas, Altpapier, Kleider etc.) über die im Stadtgebiet aufgestellten und entsprechend gekennzeichneten Container entsorgt werden.

7. Oberflächenversiegelung und Ableitung von Niederschlagswasser - Ziffer 3 der Festsetzungen zur Grünordnung

Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit von Oberflächenwasser sowie aus ökologischen und kleinklimatischen Gründen wird im Textteil festgesetzt, dass die privaten Fußwege und Stellflächen nur in wasserdurchlässigen bzw. wassergebundenen Belägen auszubilden sind.

Zur Schonung der Trinkwasserreserven könnte unverschmutztes Niederschlagswasser auch getrennt gesammelt und als Brauchwasser für Haus und Garten (Regenwassernutzungsanlage) genutzt werden.

Der Bauherr hat eigenverantwortlich zu prüfen ob die gewählte Art der Niederschlagswasserbeseitigung unter die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01.01.2000 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.

8. Energiekonzept und Klimaschutz

Der Stadtrat hat in der Sitzung des Plenums vom 27.07.2007 das Energiekonzept der Stadt Landshut verabschiedet. Leitbild und Ziele des Energiekonzepts formulieren wesentliche Grundsätze der Energieeinsparung, Energieeffizienz und der Verwendung erneuerbarer Energien. Ergänzend hierzu wird auf das seit 1. Januar 2009 gültige Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) hingewiesen. Entsprechend müssen bei Neubauten ab dem 1. Januar 2009 erneuerbare Energien für die Wärmeversorgung im gesetzlich geforderten Umfang genutzt werden.

9. Hinweise auf Bodendenkmäler

Es ist nicht ausgeschlossen, dass sich in dem Gebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare Bodendenkmäler befinden.

Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde nach Art. 8 S. 1 und 2 DSchG umgehend der Stadt Landshut – Baureferat – Bauaufsichtsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege – Archäologische Außenstelle Landshut – zu melden sind.

Auszug aus dem DSchG:

„Art. 8 Auffinden von Bodendenkmälern“

(1) Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

(2) Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.“

Im westlichen Bereich des Bebauungsplans Nr. 09-32 „Arnpeckweg“ gibt es Hinweise auf ein Bodendenkmal aus der Merowinerzeit (Reihengräberfeld, 500 – 800 n. Chr.). Betroffen sind nach derzeitigem Kenntnisstand die neu ausgewiesenen Parzellen Nr. 10-13. Das Bodendenkmal ist erfasst mit der Bezeichnung „D-2-7438-0001 - Frühmittelalterliches Gräberfeld“. Es handelt sich um Teile eines bajuwarischen Friedhofs, die bereits kurz nach 1900 im Bereich der Veldener Straße angeschnitten wurden. Nach Westen hin erstreckt sich der Friedhof bis in die Nähe der Pfarrkirche, nach Osten hin ist seine Ausdehnung unbekannt.

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.

Bei zulässiger Überplanung der Bodendenkmäler durch Bauvorhaben wird darauf hingewiesen:

- 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.

Die Bodenarchäologischen Untersuchungen können einen größeren Umfang annehmen und eine längere Planungsphase erfordern. 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. 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.

10. Lärmschutz

Aufgrund der vorhandenen Immissionsproblematik wurden schalltechnische Untersuchungen angestellt. Für den temporär geplanten Mitarbeiterparkplatz wurden Lärmprognoseberechnungen für den Bestand sowie die Erweiterung durchgeführt. Durch EDV-gestützte Schallausbreitungsberechnungen wurden die Lärmimmissionen, die an den maßgeblichen Immissionsorten in der schutzwürdigen Nachbarschaft durch die Nutzung der bestehenden Parkplätze einerseits sowie des zusätzlich geplanten Mitarbeiterparkplatzes andererseits hervorgerufen werden prognostiziert (hooock farny ingenieure, Projekt Nr. LA-2016-01, Statusbericht vom 14.06.2010).

Die Ergebnisse der durchgeführten Schallausbreitungsberechnungen zeigen, dass die Nutzung aller künftig verfügbaren Parkplätze (Freibereich und Parkdeck im Bestand sowie geplanter Mitarbeiterparkplatz) in der schutzwürdigen Nachbarschaft Beurteilungspegel bewirken wird, welche den in einem Allgemeinen Wohngebiet geltenden Immissionsrichtwert der TA Lärm IRW WA, Tag = 55 dB(A) an allen maßgeblichen Immissionsorten gesichert einhalten, bzw. deutlich um mindestens 3 dB(A) unterschreiten.

Unter der Voraussetzung, dass der zusätzlich geplante Parkplatz ausschließlich von Mitarbeitern des Landratsamtes und nur während der Tagzeit werktags genutzt wird, können demzufolge Konflikte mit dem Lärmimmissionsschutz ausgeschlossen werden. Durch eine Schrankenanlage wird sichergestellt, dass für die Stellplätze nur ein beschränkter Nutzerkreis in Betracht kommt. Auch treten anders als bei wohngebietstypischen Stellplätzen keine Störungen in den besonders lärmempfindlichen Nachtstunden auf. Schließlich wird eine sonn- und feiertägliche Nutzung völlig ausgeschlossen.

Die Ergebnisse der Lärmprognoseberechnungen wurden in die planlichen und textlichen Festsetzungen (Ziffer 5) aufgenommen und um die Anforderungen für die Winterdienstarbeiten ergänzt.

Für die Parzellen 16 und 17 (Folgenutzung) wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die Einhaltung der Immissionsrichtwerte für WA unter Berücksichtigung der zu diesem Zeitpunkt herrschenden Lärmemissionen sichergestellt. Auf der Grundlage eines schalltechnischen Gutachtens sind aktive und passive Schallschutzmaßnahmen auf dem Grundstück zu treffen. Die Baugenehmigung wird nur vorbehaltlich der Einhaltung der Immissionsrichtwerte erteilt.

Der Stellungnahme ist somit Rechnung getragen.

11. Auswirkung der Planung

Die Planung für den Bebauungsplan Nr. 09-32 „Arnpeckweg“ sieht langfristig die Errichtung von 7 freistehenden Einfamilienhäusern vor. Bei Ausnutzung der max. zulässigen 14 Wohneinheiten wird davon ausgegangen, dass ca. 42 Einwohner im Plangebiet wohnen werden.

Im östlichen Teilbereich Bebauungsplan Nr. 09-32a „Arnpeckweg, Bereich Ost“, sind 3 freistehende Einfamilienhäuser vorgesehen.

Alle vorhandenen und geplanten Erschließungseinrichtungen können sowohl abwassertechnisch als auch verkehrsmäßig der geplanten Bebauung gerecht werden.

12. Erschließung

12.1. Die Grundstücke sind über das vorhandene und geplante Straßennetz sowie öffentliche und private Fußwege ausreichend erschlossen. Die in der Umgebung vorhandenen Fuß- und Radwege stellen eine Verbindung zu den wichtigen Naherholungsbereichen der Stadt Landshut her.

12.2. Das Baugebiet wird an die städt. Kanalisation angeschlossen. Die Abwasserreinigung ist durch die neue mechanisch-biologische Kläranlage der Stadt Landshut sichergestellt.

12.3. Die Wasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Landshut.

- 12.4.** Die Stromversorgung ist durch die Stadtwerke Landshut sichergestellt.
- 12.5.** Die Gasversorgung kann durch die Stadtwerke Landshut gewährleistet werden.
- 12.6.** Die Müllbeseitigung wird durch die Bauamtlichen Betriebe der Stadt Landshut durchgeführt.
- 13.** Soweit im Bebauungsplan nichts anderes bestimmt, gelten für die Bebauung des gesamten Gebietes die Bestimmungen der BayBO, - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 4 des Gesetzes vom 25.02.2010 (GVBl. S. 66) und der BauNVO i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Landshut, den 08.07.2011
STADT LANDSHUT

Rampf
Oberbürgermeister

Landshut, den 08.07.2011
BAUREFERAT

Doll
Baudirektor