

Beschl.-Nr. 1

STADT LANDSHUT

Auszug aus der Sitzungs-Niederschrift

des Bausenats vom 01.07.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 07-83/1 "Nördlich LAs 14 - östlich Neißestraße"
I. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 1 BauGB
II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 1 BauGB
III. Weiterführung des Teilbereiches a
IV. Billigungsbeschluss

Referent: J. V. Bauoberrat Roland Reisinger

Von den 10 Mitgliedern waren 10 anwesend.

In öffentlicher Sitzung wurde auf Antrag des Referenten

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

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und berührter Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 11.06.2013 bis einschl. 12.07.2013 zum Bebauungsplan Nr. 07-83/1 „Nördlich LAs 14 - östlich Neißestraße“ vom 23.06.2003 i.d.F. vom 13.12.2012:

I. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden, mit Terminstellung zum 12.07.2013, insgesamt 38 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. 22 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben.

1. Ohne Anregungen hat eine berührte Behörde oder Träger öffentlicher Belange Kenntnis genommen:

1.1 Stadtjugendring, Landshut
mit Schreiben vom 11.06.2013

Beschluss: 10 : 0

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

2. Anregungen haben 21 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange vorgebracht:

2.1 Regierung von Niederbayern - Gewerbeaufsichtsamt - mit Schreiben vom 07.06.2013

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen:
Einwendungen keine.

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:
siehe Anschreiben

Vom Gewerbeaufsichtsamt der Regierung von Niederbayern wahrzunehmende öffentliche Belange werden von oben angeführter Planung nicht berührt.
Es bestehen deshalb keine Einwände.
Nach der Prüfung der Unterlagen ergeben sich folgende fachliche Informationen und Empfehlungen, die bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen sind.

Fundmunition

Das Gebiet um den Landshuter Bahnhof wurde im 2. Weltkrieg flächig bebombt. Es ist nicht auszuschließen, dass Ausläufer der Bebombung bis in den zu bebauenden Bereich gegangen sind. Vor Beginn der Arbeiten ist eine Gefahrenbewertung hinsichtlich eventuell vorhandener Fundmunition durchzuführen. Die grundsätzliche Pflicht zur Gefahrenforschung und einer eventuellen vorsorglichen Nachsuche liegt beim Grundstückseigentümer. Im Rahmen der Gefahrenforschung ist vom Grundstückseigentümer zu prüfen, ob Zeitdokumente wie die Aussagen von Zeitzeugen oder Luftbilder der Befliegungen durch die Alliierten vorliegen, die einen hinreichend konkreten Verdacht für das Vorhandensein von Fundmunition geben. Das „Merkblatt über Fundmunition“ und die Bekanntmachung „Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel (Fundmunition)“ des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren sind zu beachten.

Beschluss: 10 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan Nr. 07-83/1 „Nördlich LAs 14 – östlich Neißestraße“ wurde geteilt. Der Teilbereich a (im Bereich Neißestraße 1, 1a, 3 und 3a) wird nun vorgezogen weitergeführt, der Teilbereich b mit den restlichen Flächen folgt später.

Zu Fundmunition:

Im Planungsgebiet der beiden Teilbereiche sind auch nach Überprüfung der von den Alliierten nach den Bombenabwürfen erstellten Luftbilder keine Anzeichen von Fundmunition vorzufinden. Der FB Umweltschutz der Stadt Landshut als für Fundmunition zuständige Fachbehörde hat auch keine diesbezüglichen Einwände geltend gemacht. Der Sachverhalt wird so auch in die Begründungen zu den beiden Teilbereichen intergiert.

2.2 Regierung von Niederbayern, Landshut
mit Schreiben vom 10.06.2013

Belange der Raumordnung und Landesplanung stehen dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans nicht entgegen.

Beschluss: 10 : 0

Von der positiven Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.3 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege - G 23 - Landshut
mit Schreiben vom 13.06.2013

Für die Beteiligung an der oben genannten Planung wird gedankt. Wir bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Referat (G23) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Nach unserem bisherigen Kenntnisstand besteht gegen die oben genannte Planung von Seiten der Bodendenkmalpflege kein Einwand. Wir weisen jedoch darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

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, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

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.

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:

Nach unserem bisherigen Kenntnisstand sind die Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege von oben genannter Planung nicht betroffen.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält einen Abdruck dieses Schreibens mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt unter der oben genannten Tel.Nr. an den/die Gebietsreferenten.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan Nr. 07-83/1 „Nördlich LAs 14 – östlich Neißestraße“ wurde geteilt. Der Teilbereich a (im Bereich Neißestraße 1, 1a, 3 und 3a) wird nun vorgezogen weitergeführt, der Teilbereich b mit den restlichen Flächen folgt später.

Zu Bodendenkmalpflegerische Belange:

In den Hinweisen durch Text und den Begründungen zu den beiden Teilbereichen wird auf die Maßgaben des Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG aufmerksam gemacht.

2.4 Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH, Nürnberg
mit E-Mail vom 17.06.2013

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. 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. Es besteht kein Handlungsbedarf seitens der Kabel Deutschland.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan Nr. 07-83/1 „Nördlich LAs 14 – östlich Neißestraße“ wurde geteilt. Der Teilbereich a (im Bereich Neißestraße 1, 1a, 3 und 3a) wird nun vorgezogen weitergeführt, der Teilbereich b mit den restlichen Flächen folgt später.

In den Hinweisen durch Text wird in beiden Teilbereichen auf die Notwendigkeit der Sicherung von Leitungsanlagen der einzelnen Betreiber aufmerksam gemacht. Ebenso wird auf das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" verwiesen.

2.5 Stadt Landshut - Bauamtliche Betriebe -
mit E-Mail vom 18.06.2013

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

In der Begründung unter Punkt 7.2 für die Abfallbeseitigung bitte folgenden Passus aufnehmen:

Die Abfallbeseitigung wird durch die Bauamtlichen Betriebe der Stadt Landshut oder beauftragte Unternehmen durchgeführt.

Die Abfallgefäße 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.

Die Abfallwirtschaftssatzung der Stadt Landshut ist zu beachten.

Die beiden Stichstraßen welche vermutlich als verkehrsberuhigte Bereiche vorgesehen sind können voraussichtlich zu 100 % mit Abfallsammelfahrzeugen nicht angefahren werden, da allein ein parkendes Auto reicht um dies zu verhindern. Als Beispiel wird auf die Stichstraßen Am Schmiedlacker hingewiesen. Es müssen entweder Sammelstellen an der Verlängerung der Straße Neckarplatz ausgewiesen werden oder es wird eine Verbindung zwischen den beiden Stichstraßen hergestellt.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan Nr. 07-83/1 „Nördlich LAs 14 – östlich Weißestraße“ wurde geteilt. Der Teilbereich a (im Bereich Weißestraße 1, 1a, 3 und 3a) wird nun vorgezogen weitergeführt, der Teilbereich b mit den restlichen Flächen folgt später.

1. In die Begründung des Teilbereiches a unter Punkt 7.2 wird folgender Passus aufgenommen:

„Die Abfallbeseitigung wird durch die Bauamtlichen Betriebe der Stadt Landshut oder beauftragte Unternehmen durchgeführt.

Die Abfallgefäße 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.

Die Abfallwirtschaftssatzung der Stadt Landshut ist zu beachten.“

Ein entsprechender Passus wird auch in den Teilbereich b integriert.

2. Zwischen den beiden Stichstraßen, die sich im Teilbereich b befinden, wird eine Verbindung eingeplant; die Wendehämmer werden dementsprechend aufgelöst.

2.6 Staatliches Bauamt Landshut mit Schreiben vom 20.06.2013

Die Belange des Staatlichen Bauamtes Landshut sind nicht betroffen.

Beschluss: 10 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.7 Deutsche Telekom Technik GmbH, Landshut mit Schreiben vom 24.06.2013

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentcheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden. Wir bitten Sie, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Baugebietes durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebietes einer Prüfung vorbehalten.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher folgendes sicherzustellen,

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.
- Wir bitten dem Vorhabenträger aufzuerlegen, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und mit uns unter Berücksichtigung der Belange der Telekom abzustimmen hat, damit Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung, Ausschreibung von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für unsere Baumaßnahme wird eine Vorlaufzeit von 4 Monaten benötigt.
- Eine Erweiterung unserer Telekommunikationsinfrastruktur außerhalb des Plangebietes, kann aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus, auch in oberirdischer Bauweise erfolgen.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 - siehe hier u. a. Abschnitt 3 - zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan Nr. 07-83/1 „Nördlich LAs 14 – östlich Neißestraße“ wurde geteilt. Der Teilbereich a (im Bereich Neißestraße 1, 1a, 3 und 3a) wird nun vorgezogen weitergeführt, der Teilbereich b mit den restlichen Flächen folgt später.

In den Hinweisen durch Text wird in beiden Teilbereichen auf die Notwendigkeit der Sicherung von Leitungsanlagen der einzelnen Betreiber aufmerksam gemacht. Ebenso wird auf das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" verwiesen.

2.8 Autobahndirektion Südbayern - Dienststelle Regensburg -
mit Schreiben vom 25.06.2013

Die Belange der Autobahndirektion Südbayern, Dienststelle Regensburg werden durch die oben genannte Bauleitplanung nicht berührt.
Mit den Planungen besteht Einverständnis.

Beschluss: 10 : 0

Von der positiven Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.9 Landratsamt Landshut - Gesundheitsamt -
mit Schreiben vom 25.06.2013

Keine Einwände aus hygienischer Sicht.

Beschluss: 10 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.10 Landesbund für Vogelschutz - Verband für Arten- und Biotopschutz
mit Schreiben vom 03.07.2013

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Die länglich geformte Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist offensichtlich nur wenige Meter breit. Als naturschutzfachliche Ausgleichsfläche ist dieser extrem schmale Bereich ausschließlich dann akzeptabel, wenn er tatsächlich für eine Reaktivierung des ehemaligen Bachlaufes des Mühlbaches benötigt wird. Ist dies nicht der Fall, so sollte die gesamte längliche Ausgleichsfläche umgewidmet und der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich zielführend extern erbracht werden. Eine Biotopfläche von nur wenigen Metern Breite inmitten einer dichten Wohnbebauung kann nach unserer Auffassung nur in Ausnahmefällen (z. B. als Durchgangsbereich für ein Fließgewässer) als naturschutzfachlicher Ausgleich anerkannt werden.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan Nr. 07-83/1 „Nördlich LAs 14 – östlich Neißestraße“ wurde geteilt. Der Teilbereich a (im Bereich Neißestraße 1, 1a, 3 und 3a) wird nun vorgezogen weitergeführt, der Teilbereich b mit den restlichen Flächen folgt später.

Die Fläche, die sich im Teilbereich b befindet, soll einer späteren großräumigeren Reaktivierung des ehemaligen Bachlaufes nicht entgegenzustehen. Sie wird daher als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gesichert, womit die Entstehung von Feuchtflächen ermöglicht wird. Auch die Festsetzung „Wasserfläche bzw. Bachbett“ bleibt bestehen. Es wird im Rahmen des weiteren Verfahrens mit der Naturschutzbehörde abgestimmt, inwieweit eine – evtl. teilweise – Anrechnung als Ausgleichsfläche möglich ist.

2.11 E.ON Netz GmbH, Bamberg
mit Schreiben vom 05.07.2013

Da sich innerhalb des angegebenen Planungsgebietes keine Hochspannungsanlagen (110-kV) und Fernmeldekabel der E.ON Netz GmbH befinden, bestehen seitens unserer Gesellschaft keine Erinnerungen zum gegenständlichen Verfahren.

Nachdem eventuell Anlagen der Bayernwerk AG oder anderer Netzbetreiber im oben genannten Bereich vorhanden sein können, bitten wir, sofern noch nicht geschehen, diese separat zu beteiligen.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Stadtwerke Landshut wurden als Netzbetreiber Strom im Rahmen des vorliegenden Beteiligungsverfahrens um Stellungnahme gebeten. Die Abteilung Netzbetriebe Strom hat keine Einwände vorgebracht.

2.12 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten; Landshut
mit Schreiben vom 05.07.2013

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Die Bauinteressenten sind in geeigneter schriftlicher Form darüber aufzuklären, dass die, bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen, auch bei guter fachlicher Praxis, gelegentlich auftretenden Immissionen zu dulden sind.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan Nr. 07-83/1 „Nördlich LAs 14 – östlich Weißstraße“ wurde geteilt. Der Teilbereich a (im Bereich Weißstraße 1, 1a, 3 und 3a) wird nun vorgezogen weitergeführt, der Teilbereich b mit den restlichen Flächen folgt später.

In die Hinweise durch Text und in die Begründung des Teilbereiches b wird ein Passus, der die Thematik der landwirtschaftlichen Immissionen darstellt, eingefügt.

2.13 Bayerischer Bauernverband, Landshut
mit E-Mail vom 09.07.2013

Wir haben Rücksprache mit dem zuständigen Ortsverband genommen. Von Seiten des Bayerischen Bauernverbandes werden keine besonderen Bedenken erhoben.

Beschluss: 10 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.14 Bund Naturschutz - Kreisgruppe Landshut -
mit Schreiben vom 10.07.2013

Vom Grundsatz her stimmen wir der Planung zu und begrüßen die Anlage der Ausgleichsfläche im Umgriff des Bebauungsplanes.

Entlang der LAs-14 bitten wir um eine Verbreiterung des Grünstreifens, um eine wirkungsvolle Eingrünung, gerade im Bereich der Lärmschutzwände, zu gewährleisten. Es sollte überprüft werden, ob die zur Fällung vorgesehen Bäume erhalten werden können.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan Nr. 07-83/1 „Nördlich LAs 14 – östlich Neißestraße“ wurde geteilt. Der Teilbereich a (im Bereich Neißestraße 1, 1a, 3 und 3a) wird nun vorgezogen weitergeführt, der Teilbereich b mit den restlichen Flächen folgt später.

Der Grünstreifen entlang der LAs 14 befindet sich im Teilbereich b. Durch Heranrücken der Bebauung an die LA 14 und entsprechende Orientierung der Gebäude soll der Lärmschutz durch die Bebauung realisiert werden. Hierdurch kann auch der Flächenverbrauch in Folge der angedachten Baugebietsentwicklung durch Reduzierung des Flächenbedarfs für aktive Lärmschutzmaßnahmen reduziert werden. Eine Verbreiterung des Grünstreifens zur LA 14 ist daher nicht vorgesehen. Demgegenüber wird eher Wert auf die zentrale Grünverbindung gelegt, da diese als Eingrünung des Gebiets selbst anzusehen ist und den Bewohnern unmittelbar zugutekommt. Die Eingrünungsfunktion an der LA 14 kann die geplante doppelte Baumreihe mit zwischenliegendem Radweg gut übernehmen. Es wird im weiteren Verfahren des Teilbereiches b geprüft, ob hierfür die Bestandsbäume an der LA 14 erhalten werden können.

2.15 Stadt Landshut - SG Geoinformation und Vermessung -
mit Schreiben vom 11.07.2013

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Im VE-Plan 07-3 (seit 17.07.2006 rechtskräftig) ist das Flurstück 865/43 Gemarkung Frauenberg als öffentliche Verkehrsfläche (Eigentümerweg) festgesetzt. Am 04.02.09 erfolgte die Widmung dieser Fläche.

Jetzt ist dieses Flurstück als Privatweg vorgesehen. Es müsste somit eine Entwidmung erfolgen.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan Nr. 07-83/1 „Nördlich LAs 14 – östlich Neißestraße“ wurde geteilt. Der Teilbereich a (im Bereich Neißestraße 1, 1a, 3 und 3a) wird nun vorgezogen weitergeführt, der Teilbereich b mit den restlichen Flächen folgt später.

Die Fläche ist nach Satzungsbeschluss des Teilbereiches b zu entwidmen. Die Zuständigkeit hierfür liegt beim SG Anliegerleistungen und Straßenrecht.

2.16 Stadt Landshut - Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt - FB Umweltschutz -
mit E-Mail vom 12.07.2013

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Stellungnahme zu

- Immissionsschutz: Az.: P100-R-Kun
- Altlasten/Abbruch: Az.: P100R-Ruf
- Wasserrecht: Az.: P100R-CF

Stellungnahme Altlasten/Abbruch:

Im Umgriff des Bebauungsplanes 07-83/1 befindet sich das Flurstück 701/14 Gemarkung Frauenberg. Auf dem Flurstück wird eine Tankstelle und Reparaturwerkstatt betrieben. Das Flurstück ist als Altlastenverdachtsfläche unter der Nummer K26100184 mit niedriger Priorisierung gespeichert. Gemäß den Planungsunterlagen erfolgt keine Umnutzung. Weiteres ist daher gegenwärtig aus Sicht des Bodenschutzes nicht veranlasst.

Stellungnahme Wasserrecht:

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.

2. Wasserrecht

Für die „Benutzungen“ des Grundwassers im Zusammenhang mit dem Betrieb einer Grundwasserwärmepumpe ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Darauf sollte in der Begründung zum B-Plan hingewiesen werden. Wir bitten Sie deshalb, den Abs. 3 der Ziffer 6. der Begründung um folgenden Satz zu ergänzen: „Auskünfte über die rechtlichen Voraussetzungen (wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich !) erteilt der Fachbereich Umweltschutz beim Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt der Stadt Landshut [REDACTED].“

Stellungnahme Immissionsschutz:

Die im Süden angeordneten Wohnbereiche rücken in der aktuellen Planung wesentlich näher an die LA 14 heran. Aus diesem Grund wird der Bereich zur Realisierung aktiver Lärmschutzmaßnahmen deutlich kleiner. Es ergibt sich somit die Frage, ob diese generell noch verwirklicht werden können. Grundsätzlich ist zu beachten, dass aktive Schallschutzmaßnahmen vor passiven Maßnahmen (letztes mögliches Mittel) zu realisieren sind.

Die Umgebungslärmrichtlinie bringt als mittelfristige Auslösewerte (Minderung erheblicher Belästigungen) für die Lärmaktionsplanung Werte für von L_{DEN} von 60 dB(A) und für L_{NIGHT} von 50 dB(A) an. Vor diesem Hintergrund ist im Rahmen des zum oben genannten Bebauungsplans zu erstellenden schalltechnischen Gutachtens (laut Begründung zum BBP vorgesehen) insbesondere die Anwendung aktiver Schallschutzmaßnahmen zu prüfen.

Eine abschließende Stellungnahme zum Bebauungsplan kann erst nach Vorlage des schalltechnischen Gutachtens erfolgen.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan Nr. 07-83/1 „Nördlich LAs 14 – östlich Weißestraße“ wurde geteilt. Der Teilbereich a (im Bereich Weißestraße 1, 1a, 3 und 3a) wird nun vorgezogen weitergeführt, der Teilbereich b mit den restlichen Flächen folgt später.

Zu Altlasten/Abbruch:

Nutzung des Flurstücks 701/14

Die vorgesehene Planung des Teilbereiches b sichert die vorhandene Nutzung des Grundstücks als Tankstelle und Reparaturwerkstätte. Eine Umnutzung ist nicht geplant.

Zu Wasserrecht:

Der Absatz 3 der Ziff. 6 der Begründung wird wie folgt ergänzt:

„Für Benutzungen des Grundwassers im Zusammenhang mit dem Betrieb einer Grundwasserwärmepumpe ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Auskünfte über die rechtlichen Voraussetzungen (wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich!) erteilt der Fachbereich Umweltschutz beim Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt der Stadt Landshut [REDACTED]“ In die Begründungen für die beiden Teilbereiche wird jeweils der in der Stellungnahme vorgeschlagene Passus sinngemäß integriert.

Zu Immissionsschutz:

Grundsätzlich sind Lärmschutzmaßnahmen sowohl entlang der Kreisstraße als auch an der Weißstraße notwendig. Für den Teilbereich a werden passive Maßnahmen an der Nord- und der Westseite der betroffenen Gebäude festgesetzt. Aktive Lärmschutzmaßnahmen sind aus städtebaulichen Gründen aufgrund der integrierten Lage der geplanten und vorhandenen Bebauung dort nicht möglich. Für den Teilbereich b ist als aktive Maßnahme eine Lärmschutzbebauung (Gebäude und Anbauzone; Westausrichtung in den geschützten Bereichen) vorgesehen. Dadurch ist ein Heranrücken der Bebauung an die Kreisstraße möglich und der Flächenverbrauch wird begrenzt. Die aktive Maßnahme wird flankiert von passiven Schallschutzmaßnahmen in den Bereichen, in denen die Wirkung der aktiven Maßnahme nicht ausreichend ist (z.B. Oberschosse der Lärmschutzbebauung). Entlang der Weißstraße werden analog zum Teilbereich a passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Der entsprechende Nachweis mit Festsetzungen zum Bebauungsplan erfolgt durch Lärmschutzgutachten des Ingenieurbüros Hock-Farny Ingenieure. Die Gutachten für die beiden Teilbereiche werden im Rahmen der jeweiligen Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB vorgelegt.

2.17 Stadt Landshut - Tiefbauamt - mit Schreiben vom 12.07.2013

1. Verkehrswesen

Der gemeinsame Fuß- und Radweg entlang der LAs 14 sollte auch im Bereich der Tankstelle durchgängig sein. Dadurch könnte auf die Querverbindung östlich der Tankstelle verzichtet werden.

2. Straßenbau

2.1 Sämtliche Wendeanlagen sind wegen der maschinellen Durchführung der Straßenreinigung bzw. des Winterdienstes auszurunden (tote Ecken). Dies gilt auch für die Mittelinseln dieser Wendeanlagen (RAST 06, Bild 58). Grundsätzlich sollte überlegt werden, die drei Straßen mit Wendeanlagen miteinander zu verbinden, dann können die meistens zugedparkten Wendeanlagen entfallen.

- 2.2 Der selbstständige Fuß- und Radweg vom Loischweg zur Neißestraße kann entfallen, die Durchgängigkeit zur Neißestraße ist ca. 60 m weiter östlich gegeben.
- 2.3 Die selbstständigen Fuß- und Radwege können nicht über Erschließungskosten abgerechnet werden. Durch die Vielzahl der selbstständigen F + R entstehen erhöhte Bau- und Unterhaltskosten, die von der Stadt zu tragen sind. Eine Reduzierung dieser F + R ist deshalb angebracht.
- 2.4 Gemäß Festsetzung durch Text, Punkt D 2 sind die F + R in wassergebundener Bauweise oder als Pflaster auszubilden. Die wassergebundene Bauweise bedarf eines enormen Unterhaltsaufwandes (Schlaglöcher, Unkraut) und ist deshalb ungeeignet. Die Pflasterbauweise muss mit beidseitigen Einfassungen versehen werden und ist viermal teurer als Asphaltbauweise. Die F + R sind deshalb in Asphalt festzusetzen.
- 2.5 Die nordöstlichen Parzellen 19 - 23 sind über einen Fuß- und Radweg erschlossen. Dieser muss auf RSTO 12 als Wohnstraße der Belastungsklasse BK 0.3 bemessen werden.

3. Wasserwirtschaft

Mit dem Bebauungsplan soll ein Teilabschnitt des „Mühlbachs“ reaktiviert werden. Dies wird grundsätzlich begrüßt. Da jedoch beidseitig der Anschluss fehlt und auch in absehbarer Zeit nicht hergestellt werden kann, sollte die Fläche nicht als Wasserfläche bzw. Bachbett festgesetzt werden. Es wird daher vorgeschlagen, den Bereich als Rasenmulde oder Grünfläche zu bezeichnen.

Außerdem ist die Umlagefähigkeit der entstehenden Kosten zu überprüfen.

Für die 3 Querungen der Stichstraßen sind bereits jetzt entsprechende Durchlässe vorzusehen. Eine spätere Herstellung wäre aufgrund der Sparten mit erheblich höheren Kosten verbunden.

Der Graben und die Durchlässe sollten ein leichtes Gefälle von Westen nach Osten erhalten, damit eine spätere Wiederbespannung im Rahmen eines Gesamtkonzeptes zur Reaktivierung des Mühlbachs noch möglich ist.

Außerdem ist noch festzustellen, dass die Breite für ein vorgesehene Gerinne teilweise zu gering ist und der im Gewässerentwicklungskonzept geforderte beidseitig 10 m breite Pufferstreifen nicht eingehalten werden kann.

Die Kosten für die Mulde und die Durchlässe müssen in das Umlegungsverfahren mit einfließen. Da es sich um Grünflächen und nicht um ein Gewässer handelt, sollte der Unterhalt vom Stadtgartenamt vorgenommen werden.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan Nr. 07-83/1 „Nördlich LAs 14 – östlich Neißestraße“ wurde geteilt. Der Teilbereich a (im Bereich Neißestraße 1, 1a, 3 und 3a) wird nun vorgezogen weitergeführt, der Teilbereich b mit den restlichen Flächen folgt später.

Zu 1. Verkehrswesen:

Der Fuß- und Radweg wird im Teilbereich b auch entlang der Tankstelle eingeplant. Die Querverbindung östlich der Tankstelle bleibt aber weiterhin erhalten, da diese eine Verbindungsfunktion v.a. für das geplante Wohnheim der Lebenshilfe, das angrenzend platziert werden soll, zu zentralen Einrichtungen in Auloh (Kirche, Nahversorgung, Bushaltestelle) einnimmt.

Zu 2. Straßenbau:

Zu 2.1:

Aufgrund einer Verkleinerung des Geltungsbereiches entfällt die östliche der drei Stichstraßen. Zwischen den beiden Stichstraßen, die sich im Teilbereich b noch befinden, wird eine Verbindung eingeplant. Damit entfallen die geplanten Wendeanlagen. Die Innenecken werden entsprechend ausgerundet.

Zu 2.2:

Der Fußweg vom Loischweg zur Weißestraße, welcher sich im Teilbereich b befindet, wird weiterhin beibehalten, da er eine städtebaulich sinnvolle Verbindung hin zur Memelstraße planungsrechtlich sichert. Die betroffenen Flächen werden allerdings nicht in das Umlegungsverfahren mit integriert. Es ist vorgesehen, dass sich die Stadt die Flächen langfristig mit Hilfe des Vorkaufsrechtes im Falle einer Veräußerung sichert.

Zu 2.3:

Die geplanten Fuß- und Radwege entwickeln sich aus übergeordneten städtebaulichen Zielsetzungen (Fuß- und Radweg entlang der Kreisstraße – Verlängerung des vorhandenen Weges bzw. zentrale Verbindung durch ganz Auloh abseits der Hauptverkehrsstraßen – Verlängerung Altenburger Weg). Dementsprechend sind diese im Teilbereich b weiterhin eingeplant. Eine Weiterführung der im Teilbereich b geplanten Wege nach Osten ist gemäß dem städtebaulichen Entwicklungskonzept ebenfalls vorgesehen.

Zu 2.4:

Für die Fuß- und Radwege werden keine wassergebundene Bauweise oder Pflasterbeläge vorgeschrieben, da aufgrund der langfristig vorgesehenen zentralen Verbindungsfunktion für ganz Auloh (Verlängerung Altenburger Weg, derzeitiger Bestand vom Wittenberger Weg bis zur Chemnitzer Straße und auch Anbindung an die geplante Radschnellverbindung Innenstadt - Auloh) einer hohen Nutzung ausgesetzt ist und daher ein wasserdurchlässiger Belag nicht mehr zweckmäßig erscheint. Zudem ist der Altenburger Weg in seinem jetzigen Bestand auch asphaltiert.

Zu 2.5:

Aufgrund der in Nr. 2.1 bereits erwähnten Verkleinerung des Umgriffs sind diese Parzellen nicht mehr im Bebauungsplan (Teilbereich b) enthalten.

Zu 3. Wasserwirtschaft:

Die Fläche, die sich im Teilbereich b befindet, soll einer späteren großräumigeren Reaktivierung des ehemaligen Bachlaufes nicht entgegenstehen. Sie wird daher einerseits als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gesichert, womit die Entstehung von Feuchtflächen ermöglicht wird. Aufgrund der langfristigen Zielsetzung der Reaktivierung des Bachlaufes bleibt zudem die Festsetzung „Wasserfläche bzw. Bachbett“ bestehen. Es wird im Rahmen des weiteren Verfahrens mit der Naturschutzbehörde abgestimmt, inwieweit eine – evtl. teilweise – Anrechnung als Ausgleichsfläche möglich ist.

Die Ausführung des Grabens mit Gefälle und die Einplanung von Durchlässen obliegen dem Tiefbauamt im Rahmen der Baumaßnahmen zur Erschließung selbst. Die Breite des Gerinnes selbst legt der Bebauungsplan dabei nicht explizit fest. Die Dimension des Grünstreifens mit dem Gerinne wird im weiteren Verlauf des Aufstellungsverfahrens für den Teilbereich b unter Abwägung des städtebaulichen Konzeptes, der Zielsetzung, den Wohnraumbedarf durch eine flächensparende verdichtete Bauweise abzudecken, des Gewässerentwicklungskonzeptes sowie weiterer Belange festgelegt. Die Einbeziehung der Fläche in das Umlegungsverfahren und die Umlagefähigkeit der Kosten können erst geklärt werden, wenn feststeht, inwieweit der Bereich des zu reaktivierenden Bachlaufes als Ausgleichsfläche verwendet werden kann. Die Frage der Zuständigkeit für den Unterhalt ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

2.18 Stadt Landshut - Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt - FB Naturschutz -
mit Schreiben vom 12.07.2013

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Der Bebauung wird grundsätzlich zugestimmt und die Berücksichtigung der geplanten Reaktivierung des Mühlbaches begrüßt. Die Realisierung der Mühlbachrenaturierung ist derzeit jedoch hinsichtlich der Durchführbarkeit ungewiss. Die hierfür vorgesehene Grünfläche im Bebauungsplangebiet ist für die Maßnahme hinsichtlich Gestaltung, Pflege- und Unterhaltsaufwand wegen der viel zu geringen Breite nur bedingt geeignet. Entsprechend den Zielsetzungen des Gewässerentwicklungskonzepts sind bei den Bächen beidseits Pufferflächen von je 10 m vorzusehen, insgesamt also eine Breite von mindestens 20 - 25 m. Problematisch sind vor allem die unmittelbar angrenzenden Gebäude wie die Tiefgaragenabfahrten sowie die Fuß- und Radwege. Dadurch ist nur ein stark reguliertes und unterhaltsaufwendiges Gewässer möglich, welche erhöhte Aufwendungen für die Verkehrssicherheit und Unterhalt (Handarbeit) erfordern und die ökologische Wertigkeit der Grünfläche mindern. Als Ausgleichsfläche ist der geplante Bereich derzeit durch das reduzierte Aufwertungspotential, insbesondere im Bereich des noch vorhandenen ehemaligen Mühlbaches mit dem Bewuchs, nur mit geringeren Anerkennungsfaktoren anrechenbar.

Es wird daher angeregt im Bereich des ehemaligen Mühlbaches eine mindestens 20-25 m breite Grünfläche zu schaffen in der langfristig die Option der Reaktivierung des Mühlbaches erhalten bleibt. Die Straßendurchlässe sollten diesbezüglich jetzt bereits berücksichtigt werden. Die erforderlichen Ausgleichsflächen sollten in diese Grünfläche integriert werden, dadurch würde eine ansprechende ökologische Aufwertung ermöglicht und die zukünftigen Kosten für den Unterhalt deutlich reduziert werden.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan Nr. 07-83/1 „Nördlich LAs 14 – östlich Neißestraße“ wurde geteilt. Der Teilbereich a (im Bereich Neißestraße 1, 1a, 3 und 3a) wird nun vorgezogen weitergeführt, der Teilbereich b mit den restlichen Flächen folgt später.

Die Fläche entlang des zu reaktivierenden Mühlbaches, die sich im Teilbereich b befindet, soll einer späteren großräumigeren Reaktivierung des ehemaligen Bachlaufes nicht entgegenstehen. Sie wird daher als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gesichert, womit die Entstehung von Feuchtsflächen ermöglicht wird. Auch die Festsetzung „Wasserfläche bzw. Bachbett“ bleibt bestehen. Die Dimension des Grünstreifens mit dem Bachlauf wird im weiteren Verlauf des Aufstellungsverfahrens für den Teilbereich b unter Abwägung des städtebaulichen Konzeptes, der Zielsetzung, den Wohnraumbedarf durch eine flächensparende verdichtete Bauweise abzudecken, des Gewässerentwicklungskonzeptes sowie weiterer Belange festgelegt. Es wird zudem im Rahmen des weiteren Verfahrens mit der Naturschutzbehörde abgestimmt, inwieweit eine – evtl. teilweise – Anrechnung als Ausgleichsfläche möglich ist. Die Ausführung des Grabens mit Gefälle und die Einplanung von Durchlässen obliegen dem Tiefbauamt im Rahmen der Baumaßnahmen zur Erschließung.

2.19 Wasserwirtschaftsamt Landshut
mit E-Mail vom 15.07.2013

Niederschlagswasserbeseitigung:

Wie bereits in unserer Stellungnahme vom 23.06.2004 beschrieben, sollte eine

Muldenversickerung über die bewachsene Oberbodenzone erfolgen. Wie im Umgriff des Bebauungsplanes erkenntlich, sind Flächen vorhanden.

Rigolen sind zu begründen. Sickerschächte sind fachlich auszuschließen.

Laut Bodengutachten von 2005 handelt es sich in diesem Bereich um einen versickerungsfähigen Untergrund. Allerdings sind die Schlussfolgerungen unter Punkt 11. hinsichtlich Rigolen und Sickerschächte veraltet bzw. fachlich falsch. Eine Vorreinigung bei unterirdischen Versickerungsanlagen ist notwendig.

In der Begründung wird unter Punkt 5.5 Festsetzungen zur Grünordnung in Absatz 2 auf die Versickerung eingegangen. Sie ist aber nicht verortet, weder in der Begründung noch im Plan.

Das bitten wir zu klären und zu berücksichtigen.

Grundwassersituation:

Hier gelten die Aussagen aus unserer Stellungnahme vom 23.06.2004. Es ist mit hohen Grundwasserständen die bis Geländeoberkante ansteigen können zu rechnen.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan Nr. 07-83/1 „Nördlich LAs 14 – östlich Neißestraße“ wurde geteilt. Der Teilbereich a (im Bereich Neißestraße 1, 1a, 3 und 3a) wird nun vorgezogen weitergeführt, der Teilbereich b mit den restlichen Flächen folgt später.

Zu Niederschlagswasserbeseitigung:

In den Festsetzungen zur Grünordnung der beiden Teilbereiche wird die Versickerung auf die jeweiligen Grundstücke verortet. Dies wird ergänzt in den Hinweisen zur Grünordnung um die zu beachtenden gesetzlichen Regelungen sowie das satzungsmäßige Verbot der Einleitung von Niederschlagswasser in die Kanalisation im Planungsgebiet. In den beiden Begründungen zu den Teilbereichen wird das Thema Versickerung entsprechend behandelt.

Grundwassersituation:

Auf die Grundwassersituation wird in den Begründungen zu den beiden Teilbereichen eingegangen, jeweils basierend auf dem Baugrundgutachten des Büros Geoplan vom 28.02.2005. Als Ergebnis dessen wird jeweils in den Hinweisen durch Text empfohlen, Keller in wasserdichter Bauweise auszuführen.

2.20 Stadt Landshut - Referat 3 Bodenordnung - mit E-Mail vom 25.07.2013

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Aufgrund der eigentumsrechtlichen Struktur kann eine Neuordnung des Grundbesitzes nur durch eine Baulandumlegung gem. §§ 45 ff BauGB realisiert werden. Dies ist auch in die Begründung des B-Planes aufzunehmen.

Auf eine detaillierte Berechnung der Flächenanteile Nettobauland/öffentl. Flächen usw. sowie einer eingehenden Kalkulation wird vorerst verzichtet da, wie bereits in mehreren Gesprächen mit der Stadtplanung angesprochen, das vorliegende Planungskonzept durch eine Umlegung nicht umsetzbar ist.

Wesentliche Gründe sind dabei:

Die Stellplätze für die Parzellen 4-7 im WA7 sind in einer gemeinsamen TG vorgesehen. Diese TG müsste als Sondereigentum behandelt werden, die sich aber teilweise unter der Parzelle 7, unter einem Eigentümerweg (den man eigentumsrechtlich vermutlich nicht zuordnen kann) sowie unter einer öffentlichen A.u.E-Fläche befindet. Eine grundbuchrechtliche Zuordnung des Eigentums ist rechtlich kaum möglich und praktisch nicht umsetzbar. Die Bebauung der Parzellen 4-7 ist nicht in Einzelabschnitten sondern nur in einem Block möglich, d.h. nur ein Bauträger wäre in der Lage die vorgesehene Planung umzusetzen. Ähnliches gilt auch für die Parzelle 8 und 9 im WA8 bzw. 9. Es verbliebe nur die Möglichkeit diese Blöcke der Stadt zuzuteilen, die wiederum versuchen müsste einen Bauträger zu finden, der diese Anlagen als Gesamtes realisiert. Die Stadt hat aber bei weitem nicht die Einlagemasse, die eine solche Zuteilung erlauben würde.

Als Lösungsvorschlag sollte u.E. unbedingt darauf geachtet werden, die Planung für die Parzellen 4-7 im WA7 so zu modifizieren, dass eine selbständige und unabhängige Bebauung erfolgen kann. Die Planung für die Parzellen 8 und 9 im WA8 bzw. 9 sollte u.E. ebenfalls dahingehend überarbeitet werden, dass sie als individueller Wohnungsbau strukturiert, selbständig realisiert werden kann.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan Nr. 07-83/1 „Nördlich LAs 14 – östlich Neißestraße“ wurde geteilt. Der Teilbereich a (im Bereich Neißestraße 1, 1a, 3 und 3a) wird nun vorgezogen weitergeführt, der Teilbereich b mit den restlichen Flächen folgt später.

Für den Teilbereich a sind keine bodenordnerischen Maßnahmen notwendig. Dies wurde mit der GS Bodenordnung auch bereits abgestimmt.

Der Geltungsbereich im Teilbereich b wird entsprechend einer Vereinbarung mit einem der betroffenen Grundstückseigentümer reduziert. Die Planung wird entsprechend bereits erfolgter Absprache mit der GS Bodenordnung dahingehend überarbeitet, dass für den Teilbereich b ein Umlegungsverfahren durchgeführt werden kann. Hierbei ist insbesondere der Anteil der öffentlichen Flächen gegenüber dem bisherigen Stand deutlich zu reduzieren. Das betrifft im Wesentlichen die Ausgleichsflächen, die nunmehr in größerem Umfang außerhalb des Geltungsbereiches nachzuweisen sind. Die Thematik findet in den beiden Teilbereichen jeweils auch Eingang in die Begründung.

2.21 Stadtwerke Landshut - Netz / Technischer Service - mit Schreiben vom 12.08.2013

Verkehrsbetrieb / Erzeugung & Bäder / Netzbetrieb Strom / Netzbetrieb Gas & Wasser

Es liegen keine Einwände vor.

Abwasser

Westlich der Wendeanlage der westlichen Wohnstraße sollen im Wohngebiet WA 7 vier einzelne Parzellen (Nr. 4 – 7) als Reihenhäuser ausgewiesen werden (im Gegensatz zu Parz. 8 in WA 8 bzw. WA 9). Die Verbindungswege zwischen den Wendeanlagen und dem Fuß- und Radweg an der LAs 14 sind als Eigentümerwege geplant.

Die Parzelle 7 grenzt nicht direkt an den öffentlichen Straßenbereich an. Zur abwassertechnischen Erschließung ist es deswegen erforderlich, eine öffentliche Kanalleitung im Eigentümerweg zu verlegen und diese Leitung dann mit einer Dienstbarkeit dinglich zu sichern.

Der Bebauungsplan ist um die entsprechenden Planzeichen zu ergänzen.

Weiterhin ist vorgesehen, einen von Westen nach Osten verlaufenden Grünzug mit Wassermulde anzulegen. Sollten die einzelnen Teilbereiche dieser Mulden im Querungsbereich der nord-südorientierten Wohnstraßen mit Durchlässen verbunden werden, so ist auf ausreichend Abstand zu den dann kreuzenden Kanalleitungen zu achten, die in den Wohnstraßen verlegt werden sollen.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu Abwasser:

Der Bebauungsplan Nr. 07-83/1 „Nördlich LAs 14 – östlich Neißestraße“ wurde geteilt. Der Teilbereich a (im Bereich Neißestraße 1, 1a, 3 und 3a) wird nun vorgezogen weitergeführt, der Teilbereich b mit den restlichen Flächen folgt später.

In den weiteren Planungsüberlegungen für den Teilbereich b wurde bereits auf die dargestellte Problematik reagiert und auf die Eigentümerwege in diesem Bereich verzichtet.

Die Thematik der Abwasserleitungen im Bereich der Querungen des von Westen nach Osten verlaufenden Grünzuges findet in die Begründung zum Teilbereich b entsprechend Eingang. Die konkrete Umsetzung des „Kreuzungspunktes“ Kanalisation / Wassermulde“ obliegt aber der Abstimmung zwischen dem Tiefbauamt und den Stadtwerken im Rahmen der Objektplanung für den Straßenbau.

II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführten Beteiligung der Öffentlichkeit sind folgende Äußerungen vorgebracht worden:

1. [REDACTED]
mit Schreiben vom 12.11.2012

Wie bei der Informationsveranstaltung, am 06. November 2012 auf der aktuellen Planung des angedachten Umlegungsverfahrens zu sehen war, planen Sie einen Fußgängerweg quer durch mein Grundstück Flurnr. 685/28 Gemarkung Frauenberg. Diesem Vorhaben widerspreche ich hiermit, auf Grundlage des bereits rechtskräftigen genehmigten „Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 07-3 zwischen Neißestraße und Mühlbach“

ergänzt durch Schreiben vom 31.07.2013

Bezugnehmend auf o. g. Schreiben erhalten Sie hiermit eine weiterführende Begründung zu meinem Schreiben vom 12.11.2012, welches somit als eine Ergänzung zu sehen ist.

Das Baurecht auf dem Grundstück Fl. Nr. 685/28 wurde im Zuge des Vorhaben und Erschließungsplans Nr. 07-3 aus dem Jahr 2006 definiert. Eine öffentliche Wegführung über das Grundstück Fl. Nr. 685/28 war hierbei nicht enthalten.

Dementsprechend erfolgte die Baukonzeption meines Einfamilienhauses.

Eine nachträgliche Festsetzung eines öffentlichen Wegs ist daher ein unverhältnismäßiger Eingriff in mein Eigentumsrecht, insbesondere weil die Bebauung auf einem rechtskräftigen Bebauungsplan erfolgte der erst ca. 8 Jahre alt ist und darüber hinaus alternative Wegeverbindungen zum Neckarplatz existieren. Daher beantrage ich diese Wegeverbindung aus den Bebauungsplan 07-83/1 zu streichen.

Ebenso wurden im Zuge dieses Verfahrens alle öffentlichen Bedarfsflächen (ca.2000 m²) abgetreten. Eine Bereitschaft erneut Flächen im Umgriff diese Bebauungsplan abzutreten ist meinerseits nicht vorhanden.

Beschluss: 10 : 0

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan Nr. 07-83/1 „Nördlich LAs 14 – östlich Neißestraße“ wurde geteilt. Der Teilbereich a (im Bereich Neißestraße 1, 1a, 3 und 3a) wird nun vorgezogen weitergeführt, der Teilbereich b mit den restlichen Flächen folgt später.

Der Fußweg zwischen Loischweg und Neißestraße, der sich im Teilbereich b befindet, wird weiterhin beibehalten, da er eine städtebaulich sinnvolle Verbindung hin zur Memelstraße planungsrechtlich sichert. Die betroffenen Flächen werden allerdings aus Rücksichtnahme auf die Festsetzungen im VEP 07-3 „Zwischen Neißestraße und Mühlbach“ und den geringen Zeithorizont seit der Rechtskraft dieses VEPs nicht in das Umlegungsverfahren mit integriert. Es ist angedacht, dass die Stadt die Flächen langfristig im Falle einer Veräußerung mit Hilfe des Vorkaufsrechtes erwirbt.

2.

mit Schreiben vom 08.07.2013

Bezugnehmend auf die öffentliche Bekanntmachung der Stadt Landshut über die Einleitung des Beteiligungsverfahrens und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr: 07-83/1 machen wir unsere Bedenken, Anregungen und Vorschläge als Eigentümer und damit auch als am Umlageverfahren Beteiligte wie nachfolgend aufgeführt, mit dem Ziel geltend, dass sämtliche angeführten Punkte im weiteren Verfahren berücksichtigt werden.

Im Einzelnen erheben wir folgende Einwendungen gegen den Bebauungsplan:

1. Keine Berücksichtigung der Einwendungen der stadteigenen Umlagestelle – grundsätzliche Ablehnung der Planung von (Gemeinschafts-) Tiefgaragen im Plangebiet.

Als von der Umlageverfahren betroffene Eigentümer haben wir im März 2013 das Gespräch mit der Umlagestelle gesucht und uns über den Stand des Umlageverfahrens erkundigt. Dabei wurde uns mitgeteilt, dass gegen den Bebauungsplan in der nun ausgelegten Form selbst von dieser städtischen Stelle die Einwendung erhoben wurde, dass die geplanten Tiefgaragen bei den Häuserkomplexen direkt an der LA 14 unpraktikabel sind und von der Umlagestelle abgelehnt werden. Diese fachlich fundierte Einwendung ist bislang nicht berücksichtigt.

Auch unabhängig hiervon lehnen wir die Planung von Tiefgaragen und insbesondere Gemeinschaftstiefgaragen mit ihrem massivem Eingriff in das Ökosystem (insbesondere Grundwasser) ab. Nicht nur, dass die Baukosten von Tiefgaragen im Isartal mit seinem hohen Grundwasserstand massiv in die Höhe getrieben würden, besteht schon keinerlei Veranlassung in der Fläche unnötigerweise Tiefgaragen zu planen, wenn auch ebenerdig leicht Stellplätze durch Änderung der Planung geschaffen werden können. Dies gilt für sämtliche Tiefgaragen im Plangebiet.

Zu berücksichtigen sind weiter die höheren Baukosten und der enorme Erhaltungsaufwand, der Interessenten sicherlich abschrecken wird. Ärger und Streit bei Gemeinschaftstiefgaragen ist vorprogrammiert. Weiters ist bei solchen Bauvorhaben vorgegeben, dass nur Bauträger und keine privaten Bauherren hier investieren können, was nicht im Interesse der Stadt Landshut als Vertreter auch der privaten Bauherren liegen kann.

2. Unpraktikable Planung

Anstatt dem Bedarf und Wunsch nach der Planung und damit der Schaffung von Grundstücken für bezahlbare Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften nachzukommen, wurden überwiegend Mehrfamilienhäuser geplant. Dies hat zur Folge, dass die Bebauung in erster Linie nur durch Bauträger erfolgen kann. Statt dieser völlig unpraktikablen Planung sollten die Grundstücke für mehr Einfamilienhäuser/Doppelhaushälften mit einer geringeren Grundfläche und Wohnfläche pro Geschoss geplant werden, um dem tatsächlichen Bedarf nachzukommen.

Die geplante Bebauung im Anschluss an die Bestehende am Neckarplatz mit anliegenden Stichstrassen mit Hausgruppen (jeweils 3 bis 5 zusammenhängende Einfamilienhäuser) hat ebenso zur Folge, dass eine Bebauung nur durch einen Bauträger erfolgen kann. Dies bedeutet für die Eigentümer der Grundstücke aus dem Umlageverfahren, dass sie gezwungen sind ihre Grundstücke unter Wert an Bauträger zu verkaufen, da sie nicht in der Lage sein werden so umfangreiche Baumaßnahmen selbst durchzuführen.

Die überwiegende Bebauung mit 4 bis 8 Familienhäusern steht der bisher hauptsächlich kleinteiligen Bebauung im Stadtteil Auloh entgegen.

3. Ablehnung der Planung von Häusern mit Flachdächern

In Auloh gab es bis vor kurzem keine Bebauung mit Flachdachhäusern. Trotz der bekannten und immer auftretenden Probleme mit der Dichtigkeit von Flachdächern wurden im Plangebiet eine Vielzahl von Häusern mit Flachdächern geplant. Dies ist völlig unnötig und entwertet unser Eigentum dadurch, dass diese Vorgabe der Planung die Verwertbarkeit der Grundstücke massiv behindert. Es ist so umzuplanen, dass im Plangebiet keine oder nur eine geringe Anzahl von Flachdächern für Wohnhäuser geplant sind. Den Entscheidungsträgern sollte bewusst sein, dass die Herstellung und Pflege begrünter Flachdächer mit weit höheren Kosten und Erhaltungs- und Pflegeaufwand verbunden ist.

4. Ablehnung der Vorgaben des sozialen Wohnungsbaus

Im Rahmen einer Besprechung am 20.06.2013 [REDACTED] beim Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung, wurde uns eröffnet, das Plangebiet sei für sozialen Wohnungsbau vorgesehen. Die Planung sei deshalb an die Vorgaben für sozialen Wohnungsbau angepasst. Sozialen Wohnungsbau für das Plangebiet lehnen wir ab. Dies entwertet und reduziert den Preis und damit die Verkaufsmöglichkeiten unserer Immobilie dadurch, dass jeder andere Bürger vom Plangebiet abgeschreckt wird, der nicht auf sozialen Wohnungsbau angewiesen ist. Ein sozialer Brennpunkt, wie dies noch heute im Gebiet um die Porschestraße der Fall ist, braucht nicht ohne Not in einer Siedlung geschaffen zu werden. Dafür eignen sich besser Grundstücke im Innenstadtbereich, wo seit Jahren in großem Umfang von Investoren teuerster Wohnraum geschaffen wurde, ohne dass hierfür von sozialem Wohnungsbau die Rede war. Am Beispiel der Königsfeldergasse wird dies am besten deutlich, dort mussten Sozialwohnungen einem Luxusquartier weichen.

5. Zu hohe Quote der Ausgleichsflächen im Plangebiet - falsche Berechnung -

Nach Mitteilung [REDACTED] in der Besprechung am 20.06.2013 sind im Plangebiet ca. 40 % als Ausgleichsfläche berücksichtigt. Tatsächlich sind es lt. Umweltbericht hierzu 43,25 % (Ausgleichsflächenbedarf 16.125 qm, im Gebiet des Bebauungsplans 6.957 qm). Dies ist, beispielsweise im Verhältnis zum vom Plangebiet eingeschlossenen Gebiet, das bereits der Investor [REDACTED] erschlossen hat, wesentlich höher als dessen Quote an Ausgleichsflächen in dem von [REDACTED] bebauten Gebiet. Auch hier wird durch diese Planung unser Grundstück entwertet. Der Anteil der Ausgleichsflächen an anderer Stelle, außerhalb des Plangebiets, beispielsweise im Schweinbachtal oder im Stallwanger Graben, ist entsprechend zu erhöhen. Aus den vorgenannten Gründen ist die im Plangebiet ausgewiesene Ausgleichsfläche bereits zu hoch.

Zudem gehen wir davon aus, dass bei der Ermittlung der Ausgleichsfläche der Grünstreifen an der Kreisstrasse 14 (s. anliegende Skizze) ebenso übersehen wurde wie der Grünstreifen an der Ostgrenze des Plangebiets. Hier handelt es sich nach unserer Auffassung eindeutig um ökologische Ausgleichsflächen die bislang nicht berücksichtigt wurden. Dies hat zur Folge dass im Plangebiet weit mehr an Ausgleichsfläche vorhanden ist als nötig und die Berechnung neu vorgenommen werden muss. Nach unserer Berechnung wurden damit mehr als 3000 qm Ausgleichsfläche schlicht übersehen bzw. nicht berücksichtigt. In Summe sind damit mehr als 60 Prozent Ausgleichsfläche im Plangebiet vorgesehen, was untragbar ist und nicht im Sinne der Schaffung neuen Wohnraums liegen kann.

Die Ausgleichsfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans hat in jedem Fall unter 40 % (6.450 qm) zu liegen. Das hat zu bedeuten, dass die im Geltungsgebiet liegende Ausgleichsfläche entsprechend zu reduzieren ist. Unser Vorschlag wäre, dafür diese Fläche von der als Streuobstwiese geplanten Fläche von 4.140 qm abzuziehen ist. Skizze liegt bei. Die verbleibende Fläche an der Tankstelle ist als Puffer ausreichend. Der Rest kann dann baulich erschlossen werden.

6. Zu klärende Situation des Fußweges zwischen der Neißestrasse und dem Loisachweg

Es ist uns weiters aufgefallen, dass ein Fußweg zwischen der Neißestrasse und dem Loisachweg geplant ist. Von Interesse für uns als Betroffene ist, in wessen Eigentum die dafür benötigte Fläche steht und warum dieser Weg nicht schon mit der Planung des im Plangebiet eingeschlossen Bereich des Investors [REDACTED] berücksichtigt und beplant wurde. Dies besonders deshalb, da der Weg genau an der Grundstücksgrenze eines der Investoren [REDACTED] entlang läuft und ausschließlich der Erschließung des Plangebietes [REDACTED] dient.

Hinzukommt, dass durch die Erschließungsstraße ca. 40 Meter östlich keinerlei Bedarf für den vorgesehenen Fußweg besteht.

Es wird hier den Beteiligten am Umlegungsverfahren eine ihren Interessen entgegenstehende Planung mit überwiegend Mehrfamilienhäusern zugemutet und als zusätzliche Belastung noch der soziale Wohnungsbau, der bisher die Stadt Landshut trotz regster Bautätigkeit in keinster Weise interessiert hat. Dies ist so nicht tragbar.

So weit von Ihrer Seite Rückfragen bezüglich unserer Anmerkungen bestehen, stehen wir jederzeit gerne unter [REDACTED] zur Verfügung.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan Nr. 07-83/1 „Nördlich LAs 14 – östlich Neißestraße“ wurde geteilt. Der Teilbereich a (im Bereich Neißestraße 1, 1a, 3 und 3a) wird nun vorgezogen weitergeführt, der Teilbereich b mit den restlichen Flächen folgt später.

Zu 1. Keine Berücksichtigung der Einwendungen der stadteigenen Umlagestelle – grundsätzliche Ablehnung der Planung von (Gemeinschafts-) Tiefgaragen im Plangebiet: Der Geltungsbereich im Teilbereich b wird entsprechend einer Vereinbarung mit einem der betroffenen Grundstückseigentümer reduziert. Die Planung wird entsprechend bereits erfolgter Absprache mit der GS Bodenordnung dahingehend überarbeitet, dass für den Teilbereich b ein Umlegungsverfahren durchgeführt werden kann. Hierbei ist insbesondere der Anteil der öffentlichen Flächen gegenüber dem bisherigen Stand deutlich zu reduzieren. Das betrifft im Wesentlichen die Ausgleichsflächen, die nunmehr in größerem Umfang außerhalb des Geltungsbereiches nachzuweisen sind.

Zudem ist es von städtebaulichem Interesse für die Stadt, dass im Planungsgebiet und in dessen Umgebung eine ausgewogene soziale Durchmischung stattfindet. Dementsprechend werden im Teilbereich b Einfamilienhäuser, Reihenhäuser, kleinere und größere Mehrfamilienhäuser sowie ein Wohnheim der Lebenshilfe eingeplant. Für die größeren Mehrfamilienhäuser ist aber die Errichtung von Tiefgaragen unerlässlich, da die notwendige Anzahl von Stellplätzen sonst nur mit Hilfe einer unmäßigen Versiegelung und einem sehr hohen Flächenverbrauch zu bewerkstelligen ist. Betroffen hiervon sind aber nur vier Parzellen, beim Rest kann der Stellplatznachweis oberirdisch erfolgen.

Zu 2. Unpraktikable Planung:

Wie bereits unter „zu 1.“ erwähnt, ist die Gebäudestruktur im Bebauungsplan im Hinblick auf eine gewünschte soziale Durchmischung eingeplant worden. Außerdem ist aufgrund der in den letzten Jahren sehr stark steigenden Grundstücks- und Wohnungspreise der Bedarf an – bezahlbarem – Wohnraum in Geschosswohnungsbauten ebenfalls gewachsen. Die Planung spiegelt also neben der Komponente der Durchmischung auch die derzeitige Marktlage wider. Dabei ist es unerheblich, durch wen die Gebäude letztendlich errichtet werden und ob die bisherigen Grundstückseigentümer hierdurch einen nicht ganz so hohen Erlös aus Grundstücksverkäufen erzielen können. Der Einfluss der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes auf den Verkehrswert der betroffenen Grundstücke ist für sich genommen kein abwägungserhebliches Kriterium (BVerwG, Beschluss vom 09.02.1995, NVwZ 1995, 895).

Zu 3. Ablehnung der Planung von Häusern mit Flachdächern :

Die Festsetzung von Flachdächern ist nur in Teilbereichen vorgesehen und beschränkt sich im Wesentlichen auf die Anschlussbereiche an den Neckarplatz. Eine einheitliche Gebäudegestalt im Umfeld der privaten Versorgungseinrichtungen betont die besondere Bedeutung des Areals für die künftige Nahversorgung.

Flachdachbauten haben zudem durchaus Vorteile, nicht nur im Hinblick auf Bauhöhe und Verschattung. Sie eignen sich sehr gut für die Nutzung der Flächen (Solarenergie, Dachterrassen) und eröffnen die Möglichkeit durch Begrünung sowohl die kleinklimatischen Verhältnisse zu verbessern als auch durch Regenwasserrückhaltung die Niederschlagspitzen abzapfen. Durch die Rückhaltung relativieren sich auch die höheren Kosten für Erstellung und Unterhalt, da die Versickerungsanlagen weniger groß zu dimensionieren sind. Die vorhandenen, aber nicht mehr zutreffenden Vorurteile stammen dagegen noch aus Zeiten, in denen die technischen Möglichkeiten noch nicht soweit fortgeschritten waren, um langfristig die Dichtigkeit von Flachdächern zu gewährleisten.

Zu 4. Ablehnung der Vorgaben des sozialen Wohnungsbaus:

Der Stadtrat der Stadt Landshut hat mit Datum 26.07.2013 einstimmig eine Richtlinie zur Bereitstellung von Flächen für den sozialen Wohnungsbau verabschiedet. Entsprechend dieser Richtlinie sind im Planungsgebiet mind. 20% der zulässigen Grundfläche für den sozialen Wohnungsbau freizuhalten. Die Stadt reagiert mit den Vorgaben für den sozialen Wohnungsbau auf die dringende Notwendigkeit, kostengünstigen Wohnraum zu schaffen, der zum einen durch die unter „zu 2.“ genannten Steigerungen bei den Immobilienpreisen und zum anderen durch das Ende von Bindungsfristen bei den bestehenden Sozialwohnungen immer knapper wird. Die Angst vor der Entstehung sozialer Brennpunkte ist unbegründet, da durch die Durchmischung von sozialem Wohnungsbau mit üblichen Wohnbaumaßnahmen, wie sie hier auch vorgesehen sind, positive Effekte auf die Sozialstruktur erzielt werden.

Zu 5.: Zu hohe Quote der Ausgleichsflächen im Plangebiet - falsche Berechnung:

Zuerst ist anzumerken, dass die Positionierung von Ausgleichsflächen und die Aufteilung von internen und externen Flächen allein aus städtebaulichen Gründen in Zusammenhang mit naturschutzfachlichen Belangen zu erfolgen hat. Dies ist für jedes Bebauungsplanverfahren gesondert zu bewerten, womit ein Vergleich mit anderen Bebauungsplänen nicht relevant ist. Auch der Einfluss der Entscheidung zur Positionierung von Ausgleichsflächen auf den Verkehrswert ist nicht abwägungserheblich (siehe auch „Zu 2.“). Auch wurde die Ausgleichsflächenberechnung für den gem. § 3 Abs. 1 ausgelegten Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 07-83/1 korrekt nach dem geltenden Leitfaden durchgeführt. Es wurde dabei dem Grundsatz Rechnung getragen, dass der Ausgleich idealerweise in größtmöglicher Nähe zum Eingriffsort erbracht werden soll. Dies trägt auch zusätzlich zur Durchgrünung und damit zur qualitativen Aufwertung des Wohngebietes bei

(Stichworte Frischluftschneisen, Verbesserung des Ortsbildes, wohnungsnaher Erholungsflächen).

Für die Aufteilung von Ausgleichsflächen in externe und interne dagegen zu beachten sind die Belange des Umlegungsverfahrens, da diese die Realisierbarkeit der Planung maßgeblich beeinflussen. Dementsprechend erfolgt für den Teilbereich b auch eine Umplanung, wie sie in „Zu 1.“ bereits beschrieben wurde. Die genannten Randflächen an der LA 14 können aber auch weiterhin nicht die ökologische Wertigkeit erzielen, um eine Darstellung als Ausgleichsfläche zu rechtfertigen; sie dienen jedoch sehr wohl der Minimierung des Ausgleichsfaktors und damit der insgesamt benötigten Ausgleichsfläche. Inwieweit der Bereich des als zu reaktivierend vorgesehenen Bachlaufs als Ausgleichsfläche angesetzt werden kann, ist im Zuge des weiteren Aufstellungsverfahrens für den Teilbereich b noch zu bewerten.

Zu 6. Zu klärende Situation des Fußweges zwischen der Neißestraße und dem Loisachweg:

Der Fußweg vom Loisachweg zur Neißestraße, welcher sich im Teilbereich b befindet, wird weiterhin beibehalten, da er eine städtebaulich sinnvolle Verbindung hin zur Memelstraße planungsrechtlich sichert. Die betroffenen Flächen werden allerdings nicht in das Umlegungsverfahren mit integriert. Es ist vorgesehen, dass sich die Stadt die Flächen langfristig mit Hilfe des Vorkaufsrechtes im Falle einer Veräußerung sichert.

III. Weiterführung des Teilbereiches a

Um eine zeitnahe Durchführung der geplanten Baumaßnahme auf der Parzelle 2 zu ermöglichen, wird vorerst der Bebauungsplan-Teilbereich Nr. 07-83/1a „Nördlich LAs 14 – östlich Neißestraße – Teilbereich a“ im Verfahren weitergeführt.

Beschluss: 10 : 0

IV. Billigungsbeschluss

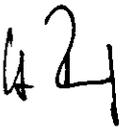
Der Bebauungsplan Nr. 07-83/1a „Nördlich LAs 14 - östlich Neißestraße – Teilbereich a“ vom 23.06.2003 i.d.F. vom 01.07.2016 wird in der Fassung gebilligt, die er durch die Behandlung der Äußerungen berührter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und durch die Behandlung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfahren hat.

Der Bebauungsplan mit eingearbeitetem Grünordnungsplan und textlichen Festsetzungen auf dem Plan, die Begründung und der Umweltbericht vom 01.07.2016 sind Gegenstand dieses Beschlusses.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 07-83/1a „Nördlich LAs 14 - östlich Neißestraße – Teilbereich a“ ist gem. § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats auszulegen.

Beschluss: 8 : 2

Landshut, den 01.07.2016
STADT LANDSHUT



Hans Rampf
Oberbürgermeister.

