

Auszug aus der Sitzungs-Niederschrift

des Bausenats vom 28.02.2019

Betreff: Vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB des Bebauungsplanes Nr. 07-88 "Frauenberg - Ortskern West", Deckblatt Nr. 1

- I. Prüfung der Stellungnahmen nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. § 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB
- II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB
- III. Billigungsbeschluss

Referent: Ltd. Baudirektor Johannes Doll

Von den 10 Mitgliedern waren 10 anwesend.

In öffentlicher Sitzung wurde auf Antrag des Referenten

<u>einstimmig</u>						
mit	10	gegen	0	Stimmen	beschlossen:	Siehe Einzelabstimmung!

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und berührter Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.08.2018 bis einschl. 14.09.2018 zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 07-88 „Frauenberg - Ortskern West“ vom 06.07.1984 i.d.F. vom 20.09.1985 - rechtsverbindlich seit 22.12.1986 - durch Deckblatt Nr. 1 vom 02.02.2018 i.d.F. vom 13.07.2018:

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

Im Rahmen des Verfahrens nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB wurden, mit Terminstellung zum 14.09.2018, insgesamt 37 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. 22 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben.

1. Ohne Anregungen haben 4 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange Kenntnis genommen:

- 1.1. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Landshut
mit Schreiben vom 10.08.2018
- 1.2 Stadtjugendring Landshut
mit Schreiben vom 10.09.2018
- 1.3 Stadt Landshut - Stadtarchiv / Stadtheimatpfleger -
mit Schreiben vom 10.09.2018
- 1.4 Stadt Landshut - Bauamtliche Betriebe -
mit E-Mail vom 10.09.2018

Beschluss: 10 : 0

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

2. Anregungen haben 18 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange vorgebracht:

- 2.1 M-net Telekommunikations GmbH, München
mit E-Mail vom 03.08.2018

Bezüglich Ihrer Spartenanfrage teilen wir Ihnen hiermit mit, dass M-net KEINE Versorgungsleitungen im betroffenen Bereich verlegt hat und derzeit KEINE Baumaßnahmen in diesem Gebiet plant.

Falls Sie diesbezüglich noch Rückfragen haben, stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

- 2.2 bayernets GmbH, München
mit E-Mail vom 07.08.2018

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Aufgrund rechtlicher Vorgaben wurde das Netz der Bayerngas GmbH auf die bayernets GmbH übertragen. Im Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplans - wie in den von Ihnen übersandten Planunterlagen dargestellt - liegen keine Anlagen der bayernets GmbH. Aktuelle Planungen der bayernets GmbH werden hier ebenfalls nicht berührt.

Falls Sie Fragen haben, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

- 2.3 PLEdoc GmbH, Essen
mit E-Mail vom 08.08.2018

Von der Open Grid Europe GmbH, Essen, der GasLINE GmbH & Co. KG, Straelen, und der Viatel Deutschland GmbH, Frankfurt am Main, sind wir mit der Wahrnehmung ihrer Interessen im Rahmen der Bearbeitung von Fremdplanungsanfragen und öffentlich-rechtlichen Verfahren beauftragt.

Ihre Anfrage 610-5/1 PS/PE vom 01.08.2018,

Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 07-88 „Frauenberg-Ortskern West“ der Stadt Landshut (Projekt BP 07-88 db 1); hier: Benachrichtigung von der Auslegung gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB ist bei uns eingegangen: unser Zeichen 20180800779.

In Beantwortung Ihrer Anfrage erhalten Sie, im Anhang beigefügt, unsere Stellungnahme 20180800779 einschließlich zugehöriger Unterlagen m. d. B. um Beachtung.

WICHTIGER HINWEIS!

Leitungsauskünfte können ab sofort auch über das BIL-Portal <https://portal.bil-leitungsauskunft.de> eingeholt werden. Behörden- bzw. TÖB-Beteiligungen zu Bauleitplanverfahren oder anderen öffentlich-rechtlichen Verfahren können nach wie vor per E-Mail an die leitungsauskunft@pledoc.de gerichtet werden.

Das BIL-Online-Portal der BIL eG ist ein Bundesweites Informationssystem zur Leitungsrecherche und stellt eine umfassende branchenübergreifende Online-Leitungsauskunft bereit.

Die Nutzung der BIL-Leitungsauskunft ist für Sie kostenlos und ermöglicht Ihnen, Ihre Bauanfrage direkt online einfach und schnell zu formulieren. Ihr Vorteil: Sie müssen Ihre Bauanfrage nur einmalig formulieren und erreichen direkt alle an BIL teilnehmenden Leitungsbetreiber. Sind wir für Ihren angefragten Bereich nicht zuständig, erhalten Sie unmittelbar über BIL eine Negativauskunft.

Ein weiterer Vorteil für Sie: Sie können Ihre in BIL eingestellte Bauanfrage über eine E-Mail-Weiterleitungsfunktion direkt an weitere Leitungsbetreiber versenden, die derzeit noch nicht in BIL organisiert sind. Eine Zuständigkeitsprüfung erfolgt in diesem Fall jedoch nicht.

Weitere Informationen über BIL können Sie der Seite <http://bil-leitungsauskunft.de/> entnehmen.

Wir würden uns freuen, wenn Sie die Vorteile der Online-Auskunft nutzen und sich schon heute im BIL-Portal unter <https://portal.bil-leitungsauskunft.de> registrieren.

Mit Bezug auf Ihre o.g. Maßnahme teilen wir Ihnen Nachfolgendes mit.

Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.

Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.

Von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber sind von der geplanten Maßnahme nicht betroffen:

- Open Grid Europe GmbH, Essen
- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen
- Ferngas Netzgesellschaft mbH (FGN), Netzbetrieb Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg
- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund
- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen
- GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen (hier Solotrassen in Zuständigkeit der PLEdoc GmbH)
- Viatel GmbH, Frankfurt

Diese Auskunft bezieht sich ausschließlich auf die Versorgungsanlagen der hier aufgelisteten Versorgungsunternehmen. Auskünfte zu Anlagen sonstiger Netzbetreiber sind bei den jeweiligen Versorgungsunternehmen bzw. Konzerngesellschaften oder Regionalcentern gesondert einzuholen.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Auch der der Stellungnahme beiliegende Lageplan des Planungsumgriffes zeigt keine Anlagen der in der Stellungnahme genannten Betreiber.

2.4 Wasserwirtschaftsamt Landshut mit E-Mail vom 08.08.2018

Mit Schreiben vom 31.07.18 bitten Sie das Wasserwirtschaftsamt Landshut als Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme in o.g. Verfahren.

Hinweis zur Niederschlagswasserbeseitigung:

Die Niederschlagswasserbeseitigung sollte bei der Planung frühzeitig berücksichtigt werden.

Außerdem sollte bei der Planung aufgrund der Hanglage wild abfließendes Wasser bei Starkregen berücksichtigt werden.

Ansonsten besteht aus wasserwirtschaftlicher Sicht Einverständnis.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

In den Hinweisen durch Text, Punkt 4 war bereits dargelegt, dass Niederschlagswasser nicht in die Kanalisation eingeleitet werden kann und der Umgang damit von jedem Grundstückseigentümer eigenverantwortlich zu regeln ist. Im vorliegenden Fall kann das anfallende Niederschlagswasser z.B. in den südlich des Geltungsbereiches gelegenen Löschteich eingeleitet werden; der Teich und die umliegenden Flächen befinden sich im Eigentum des planungsbegünstigten Grundstückseigentümers.

In den Punkt 4 der Hinweise durch Text wurde ergänzt, dass im Geltungsbereich bei Starkregenereignissen mit oberflächlich wild abfließendem Wasser zu rechnen ist.

2.5 Bayernwerk Netz GmbH, Altdorf mit Benachrichtigung vom 09.08.2018

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Im Geltungsbereich der Planung sind bereits 0,4kV-Niederspannungserdkabel verlegt. Es ist deshalb erforderlich, dass vor Beginn von Erdarbeiten Planauskunft über unsere unterirdischen Anlagen in unserem Zeichenbüro, Tel.-Nr. 0871/96639-338, eingeholt wird. Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Arbeiten, dazu zählen auch das Pflanzen von Bäumen und Sträucher, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten. Ist das nicht möglich, sind auf Kosten des Verursachers im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Hierzu verweisen wir auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen. Auf jeden Fall ist vor Beginn von Erdarbeiten Planauskunft in unserem Zeichenbüro (Tel. 0871/96639-338; Email: Planauskunft-Altdorf@bayernwerk.de) einzuholen. Hinweisen möchten wir auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft

Elektro Textil Feinmechanik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (BGV A3) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen. Die elektrische Erschließung der neu geplanten Gebäude ist durch Erweiterung des bestehenden 0,4kV-Niederspannungsnetzes der nahegelegenen Trafostation Frauenberg 2 sichergestellt und erfolgt durch Erdkabel. Zur Versorgung der neu geplanten Gebäude sind Niederspannungserdkabel und Verteilerschränke erforderlich. Für die Unterbringung dieser Anlagen und Leitungen in den öffentlichen Flächen ist die Richtlinie für die Planung der DIN 1998 zu beachten. Die Verkabelung der Hausanschlüsse erfordert die Herrichtung der Erschließungsstraßen und Gehwege wenigstens soweit, dass die Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können. Wir verweisen dazu auf die Bestimmungen des § 123 BauGB, wonach die Erschließungsanlagen bis zur Fertigstellung der anzuschließenden baulichen Anlagen benutzbar sein sollen. Werden Gebäude vorzeitig errichtet, lässt sich der Stromanschluss nur provisorisch erstellen. Die dadurch entstehenden Mehrkosten müssen vom Baulastträger der Straße als Verursacher übernommen werden.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Gemäß E-Mail der Bayernwerk Netz GmbH vom 30.10.2018 muss aufgrund der Planung ohnehin ein stärkeres Stromkabel verlegt werden. Über dieses neue Kabel, das an den geplanten Garagen vorbeilaufen soll, kann dann auch die Stromversorgung der Hs.Nrn. 5 (wobei hier eine Versorgung direkt von der Straße aus zu prüfen ist) und 19 erfolgen. Das vorhandene 0,4kV-Niederspannungskabel kann somit entfallen.

Das neue Stromkabel wurde entsprechend dem von der Bayernwerk Netz GmbH vorgelegten Plan als Hinweis durch Planzeichen in den Bebauungsplan integriert. Die Festsetzung der mit Geh-, Fahrt- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen wurde entsprechend überarbeitet. Eine dingliche Sicherung wird aber aufgrund § 12 NAV (Niederspannungsanschlussverordnung) nicht vorgenommen.

Die Ausführungen aus der Stellungnahme zur Planauskunft, zur Abstandszone, zu ggf. notwendigen Schutzmaßnahmen, zur DIN 1998 und zu den Unfallverhütungsvorschriften wurden in den Punkt 5 der Hinweise durch Text integriert. Darin bereits vorhanden war der Hinweis auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“.

Es wird aber darauf hingewiesen, dass sich im Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 1 keine öffentlichen Erschließungsanlagen befinden und dementsprechend kein Neu- oder Umbau der öffentlichen Erschließung impliziert wird. Dementsprechend sind die Anmerkungen aus der Stellungnahme zum Herrichten von Straßen und Wegen, zu § 123 BauGB und zur Mehrkostentragung bei vorzeitigen Baumaßnahmen für die vorliegende Planung nicht relevant.

2.6 Regierung von Niederbayern, Landshut mit Schreiben vom 09.08.2018

Die Stadt Landshut beabsichtigt die Änderung des Bebauungsplanes „Frauenberg - Ortskern West“ mit Deckblatt Nr. 1, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung zweier Wohngebäude zu schaffen.

Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung stehen dieser Planung nicht entgegen.

Hinweis:

Wir bitten darum, uns nach Inkrafttreten des Bauleitplanes eine Endausfertigung sowohl auf Papier (direkt oder über das Landratsamt) als auch in digitaler Form (z.B. als PDF, TIFF, JPEG oder auch Vektordaten) mit Angabe des Bekanntmachungsdatums zukommen zu lassen. Für die Übermittlung der digitalen Daten verwenden Sie bitte die

E-Mail-Adresse bauleitplanung@reg-nb.bayern.de oder eine andere digitale Form (z.B. downloadlink).

Beschluss: 10 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Seitens der Stadt Landshut wird die Endausfertigung bereits standardmäßig sowohl auf Papier als auch digital über die in der Stellungnahme genannte E-Mail-Adresse an die Regierung von Niederbayern übermittelt.

2.7 Stadt Landshut - Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt / FB Umweltschutz - mit E-Mail vom 13.08.2018

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:
Glockenläuten ist in dieser Lage hinzunehmen.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Das Thema Glockenläuten wurde entsprechend den Ausführungen der Stellungnahme unter Punkt 9 in die Hinweise durch Text und unter Punkt 7.1 in die Begründung aufgenommen.

2.8 Landratsamt Landshut - Gesundheitsamt mit Schreiben vom 20.08.2018

Keine Einwände aus hygienischer Sicht.

Beschluss: 10 : 0

Von der positiven Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.9 Stadt Landshut - Straßenverkehrsamt - mit Benachrichtigung vom 23.08.2018

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:
Keine Bedenken gegen die derzeitigen Planungen.

Beschluss: 10 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.10 Stadtwerke Landshut, Netze mit Schreiben vom 30.08.2018

Die Stadtwerke Landshut nehmen wie folgt zu o.g. Bebauungsplan Stellung:
Verkehrsbetrieb / Netzbetrieb Strom, Gas & Wasser / Fernwärme / Abwasser:
Es liegen keine Einwände vor.

Beschluss: 10 : 0

Von der positiven Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.11 Bayerischer Bauernverband, HGst./Gst. Landshut
mit E-Mail vom 31.08.2018

Zur im Betreff genannten Planung dürfen wir wie folgt Stellung nehmen:
Der Geltungsbereich ist landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben.
Von diesen können bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Emissionen in Form von Lärm, Staub und Geruch ausgehen. Die Bauwerber sind davon in Kenntnis zu setzen. Im Besonderen muss der Bauwerber darauf hingewiesen werden, dass diese Emissionen auch an Sonn- und Feiertagen auftreten können.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

In den Hinweisen zur Grünordnung, Punkt 3 war bereits ein diesbezüglicher Passus enthalten, der nun um den Hinweis auf Immissionen an Sonn- und Feiertagen erweitert wurde.

2.12 Stadt Landshut - Freiwillige Feuerwehr -
mit E-Mail vom 31.08.2018

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:
Die unter Punkt 4.5.3 erwähnte Feuerwehrezufahrt über die festgesetzte private Verkehrsfläche ist nach den „Richtlinien für Flächen für die Feuerwehr“ zu erstellen. Artikel 5 „Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken“ der BayBO ist zu beachten.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Festsetzung der privaten Verkehrsfläche steht den „Richtlinien für Flächen für die Feuerwehr“ nicht entgegen. Die Breite der Zufahrt beträgt ca. 3,80m. Auf die Gültigkeit der Bestimmungen der BayBO wird im Bebauungsplan in den Rechtsgrundlagen zu den Festsetzungen durch Text hingewiesen.

2.13 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München
mit Schreiben vom 07.09.2018

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

Bau- und kunstdenkmalpflegerische Belange:
Dem Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung für praktische Bau- und Kunstdenkmalpflege, liegt Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 07-88 in Landshut „Frauenberg - Ortskern West“ zur Stellungnahme vor. Die Planung liegt in unmittelbarer Nähe der kath. Kirche Mariä Himmelfahrt, bei der es sich um ein Baudenkmal gemäß Art. 1 Abs.

2 BayDSchG handelt. Sie ist in der Denkmalliste für die Stadt Landshut aufgeführt wie folgt:

- Frauenberg 14. Kath. Kirche St. Mariä Heimsuchung, einschiffiges Langhaus mit eingezogenem Chor und spätgotischen Netzrippengewölben, Mitte 15. Jh.; mit Ausstattung.

Der spätmittelalterliche Kirchenbau liegt in Ortsrandlage städtebaulich beherrschend auf einer Hangkante. Der historische Weiler schließt sich westlich, nördlich und östlich an, der nach Süden abfallende Hang war noch im 19. Jahrhundert nachweislich völlig unbebaut. Trotz der späteren Errichtung der Anwesen Frauenberg 19 und 11 a lässt sich die beherrschende Ortsrandlage der Kirche durch die freie Fläche zwischen den beiden genannten Anwesen bis heute noch gut nachvollziehen.

Durch die nun vorgesehene Bebauung des Wiesenhangs zwischen den genannten Anwesen durch zwei Wohnhäuser ginge die Ortsrandlage der kath. Kirche St. Mariä Heimsuchung und damit die besondere städtebauliche Wirkung der von Süden frei sichtbaren Kirche unwiederbringlich verloren. Die städtebauliche Wirkung als eines der konstituierenden Bedeutungskriterien eines Baudenkmals, im Falle der Kirche in Frauenberg ein äußerst wichtiges Bedeutungskriterium, würde erheblich geschwächt.

Aus den aufgeführten Gründen kann die Planung in diesem Teilbereich aus bau- und kunstdenkmalpflegerischer Sicht nicht akzeptiert werden, die Stadt Landshut wird gebeten, die Planung entsprechend zu überarbeiten. Unabhängig davon bittet das Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung für praktische Bau- und Kunstdenkmalpflege, jeweils gehört zu werden, wenn im Verfahrensgebiet ein Baugenehmigungs- bzw. Erlaubnisverfahren durchzuführen ist.

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Die Belange der Bodendenkmalpflege wurden berücksichtigt.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail 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 an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

Beschluss: 10 : 0

Von der für die bodendenkmalpflegerischen Belange zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu bau- und kunstdenkmalpflegerische Belange:

Das Deckblatt Nr. 1 wurde beim Denkmalsprechtag dem Gebietsreferenten vorgestellt. Vor dem Hintergrund, dass aufgrund der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 07-88 bereits Baurecht besteht, welches in Folge der dortigen Festsetzungen ein Gebäude mit einer Länge von ca. 14,00m und einer Breite von ca. 12,50m sowie einer Firsthöhe von bis zu 491,50m üNN (Firstrichtung quer zum Hang) zulässt, hat dieser der vorgelegten Planung grundsätzlich zugestimmt, da diese die Sichtbeziehungen zum Denkmal weit weniger beeinträchtigt als die bisher zulässige Bebauung. Um die bau- und kunstdenkmalpflegerischen Belange noch mehr zu berücksichtigen wurde weiterhin vereinbart, die beiden überbaubaren Flächen für die geplanten Neubauten (Größe jeweils 8,00m x 15,00m; Firstrichtung senkrecht zum Hang) weiter hangabwärts nach Süden zu verschieben und bei der Gebäudegestaltung die Lage am Denkmal angemessen zu berücksichtigen, vor allem durch den Verzicht auf großflächige Verglasungen.

Dementsprechend wurden die beiden Baufenster für die Neubauten um 2,00m nach Süden verschoben, womit die zulässige Traufwandhöhe um 50cm auf 487,30m üNN (entspricht einer Firsthöhe von ca. 488,80m üNN) nach unten korrigiert werden konnte. In Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde wird die Thematik einer denk-

malgerechten Gebäudegestaltung anhand der dann konkreten Gebäudeplanungen im denkmalschutzrechtlichen Erlaubnisverfahren zu behandeln sein.

2.14 Deutsche Telekom Technik GmbH, Landshut mit Schreiben vom 10.09.2018

Vielen Dank für die Information. Ihr Schreiben ist am 01.08.2018 per E-Mail bei uns eingegangen.

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin 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:

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (siehe Bestandsplan in der Anlage - dieser dient nur der Information und verliert nach 14 Tagen seine Gültigkeit). Wir bitten Sie, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Gemäß E-Mail der Deutschen Telekom Technik GmbH vom 06.11.2018 ist die vorhandene Telekommunikationslinie – ein Bleikabel aus dem Jahr 1973 – im Zuge der Umsetzung der Planung durch eine neue zu ersetzen. Über dieses neue Kabel, das an den geplanten Garagen vorbeilaufen soll, kann dann auch die Telekommunikationsversorgung der Hs.Nr. 19 erfolgen.

Die neue Telekommunikationslinie wurde entsprechend dem von der Deutschen Telekom Technik GmbH vorgelegten Plan als Hinweis durch Planzeichen in den Bebauungsplan integriert. Die Festsetzung der mit Geh-, Fahrt- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen wurde entsprechend überarbeitet. Eine dingliche Sicherung muss aber lt. Aussage der Deutschen Telekom Technik GmbH nicht vorgenommen werden.

Der Punkt 5 der Hinweis durch Text, in den bereits vorher Ausführungen zur Veränderung oder Beschädigung von Leitungstrassen und zum „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ integriert waren, wurde entsprechend angepasst.

2.15 Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Nürnberg mit E-Mail vom 12.09.2018

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 01.08.2018.

Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH
Neubaugebiete KMU

Südwestpark 15
90449 Nürnberg
Neubaugebiete.de@vodafone.com

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Weiterführende Dokumente:

- Kabelschutzanweisung Vodafone
- Kabelschutzanweisung Vodafone Kabel Deutschland
- Zeichenerklärung Vodafone
- Zeichenerklärung Vodafone Kabel Deutschland

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Fachstelle verkennt, dass sie als sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB verpflichtet ist, Aufschluss über beabsichtigte oder bereits eingeleitete Planungen oder sonstige Maßnahmen sowie deren zeitliche Abwicklung zu geben, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebiets bedeutsam sein können. Sie hat Informationen, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind – und dazu gehören zweifelsfrei Auskünfte über den vorhandenen Leitungsbestand – zur Verfügung zu stellen.

2.16 Stadt Landshut - SG Geoinformation und Vermessung -
mit E-Mail vom 13.09.2018

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Die Erschließung der entstehenden Hinterliegergrundstücke ist rechtlich abgesichert.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.17 Stadt Landshut - Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt / FB Naturschutz -
mit Schreiben vom 14.09.2018

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Mit dem Deckblatt besteht Einverständnis.

Beschluss: 10 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.18 Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Landshut
mit Schreiben vom 14.09.2018

Der Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Landshut, bedankt sich für die Beteiligung am o.g. Verfahren und nimmt wie folgt Stellung dazu:

Die bestehenden Gebäude im direkten Umfeld der Kirche sind schon jetzt, aufgrund der Nähe zur Kirche und aufgrund der Bauhöhe, extrem störend. Dies sieht man sehr klar am Foto welches in Wikipedia den Ort Frauenberg vorstellt. Der Blick von der Kirche in das Tal und der Blick auf die Kirche kommend vom Tal ist jetzt schon stark eingeschränkt.

Wir plädieren für eine Aufhebung der Bebauung an dieser Stelle, im direkten Umfeld zur Kirche. Keinesfalls sollten zwei Gebäude, deren Wandhöhe um 1,30 m höher ist als die Wandhöhe des bestehenden Gebäudes auf Fl-Nr. 23/8 und die wie abschottende Riegel wirken, gebaut werden. Der Kirche kommt aufgrund der besonderen Lage auch eine besondere Bedeutung und Wirkung auf die umgebende Landschaft zu. Wir bitten, im Sinne des kulturellen Schutzes der Kirche, jeglicher Bebauung eine Absage zu erteilen. Sollte dies aus rechtlichen Gründen unmöglich sein, so sollte nur ein einziges Gebäude mit lediglich U+1 und flachem Satteldach zugelassen werden. Die im Plan vorgelegte Planung lehnen wir ab.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Das Deckblatt Nr. 1 wurde beim Denkmalsprechtag dem Gebietsreferenten vorgestellt. Vor dem Hintergrund, dass aufgrund der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 07-88 bereits Baurecht besteht, welches in Folge der dortigen Festsetzungen ein Gebäude mit einer Länge von ca. 14,00m und einer Breite von ca. 12,50m sowie einer Firsthöhe von bis zu 491,50m üNN (Firstrichtung quer zum Hang) zulässt, hat dieser der vorgelegten Planung grundsätzlich zugestimmt, da diese die Sichtbeziehungen zum Denkmal weit weniger beeinträchtigt als die bisher zulässige Bebauung. Um die bau- und denkmalpflegerischen Belange noch mehr zu berücksichtigen wurde weiterhin vereinbart, die beiden überbaubaren Flächen für die geplanten Neubauten (Größe jeweils 8,00m x 15,00m; Firstrichtung senkrecht zum Hang) weiter hangabwärts nach Süden zu verschieben und bei der Gebäudegestaltung die Lage am Denkmal angemessen zu berücksichtigen, vor allem durch den Verzicht auf großflächige Verglasungen.

Dementsprechend wurden die beiden Baufenster für die Neubauten um 2,00m nach Süden verschoben, womit die zulässige Traufwandhöhe um 50cm auf 487,30m üNN (entspricht einer Firsthöhe von ca. 488,80m üNN) nach unten korrigiert werden konnte. In Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde wird die Thematik einer denkmalgerechten Gebäudegestaltung anhand der dann konkreten Gebäudeplanungen im denkmalschutzrechtlichen Erlaubnisverfahren zu behandeln sein.

Eine komplette Aufhebung des bestehenden Baurechts kommt nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange, auch aufgrund der dann auftretenden planschadensrechtlichen Konsequenzen nicht in Frage. Da sich die nun im Bereich des Deckblattes Nr. 1 zulässige Bebauung bei der GRZ (jetzt: 0,24) an die bisher zulässige von 0,2 orientiert, ist auch ein Verzicht auf eine der beiden geplanten Gebäude nicht angezeigt. Bezüglich der Gebäudekubatur haben die beiden geplanten Neubauten ohnehin bereits vorher den in der Stellungnahme geforderten Kriterien „U+1“ und „flaches Satteldach“ entsprochen. Außerdem wird durch die Gebäudestellung senkrecht zum Hang (entsprechend dem Gebäude auf der Fl.Nr. 23/8) die durchaus vorhandene riegelhafte Wirkung der bisher zulässigen Bebauung deutlich aufgelockert. Durch die Verschiebung hangabwärts liegt auch die Traufwandhöhe nicht mehr wesentlich höher als beim Bestandsgebäude, wobei in der Stellungnahme nicht berücksichtigt war, dass das Bestandsgebäude eine Dachneigung von 38° aufweist und somit die Firsthöhe dieses Gebäudes bereits im vorherigen Planungsstand deutlich höher war als die der beiden geplanten. Durch die Verschiebung der geplanten Gebäude hangabwärts wird, wie oben bereits dargestellt, der Höhenabstand der Firstlinien nochmals erhöht.

Insgesamt stellt die geplante Bebauung gegenüber der bisher zulässigen eine deutliche Verbesserung in Bezug auf die Belange des Denkmalschutzes dar.

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

Es wird davon Kenntnis genommen, dass im Rahmen der Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB von Seiten der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen vorgebracht wurden.

Beschluss: 10 : 0

III. Billigungsbeschluss

Das Deckblatt Nr. 1 vom 02.02.2018 i.d.F. vom 28.02.2019 zum Bebauungsplan Nr. 07-88 „Frauenberg - Ortskern West“ vom 06.07.1984 i.d.F. vom 20.09.1985 - rechtsverbindlich seit 22.12.1986 - wird in der Fassung gebilligt, die es durch die Behandlung der Äußerungen berührter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB und durch die Behandlung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB erfahren hat, mit der Änderung, dass Dachflächenfenster nun zulässig sind.

Das Deckblatt zum Bebauungsplan mit eingearbeitetem Grünordnungsplan und textlichen Festsetzungen auf dem Plan sowie die Begründung vom 28.02.2019 sind Gegenstand dieses Beschlusses.

Gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB erfolgt die erneute Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit durch Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die erneute Beteiligung berührter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB. Der Entwurf des Deckblattes Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 07-88 „Frauenberg - Ortskern West“ ist dementsprechend auf die Dauer eines Monats auszulegen.

Beschluss: 10 : 0

Landshut, den 28.02.2019
STADT LANDSHUT



Alexander Putz
Oberbürgermeister

