

Auszug aus der Sitzungs-Niederschrift

des Bausenats vom 29.05.2019

- Betreff: Vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB des Bebauungsplanes Nr. 07-88
"Frauenberg - Ortskern West" durch Deckblatt Nr. 1
- I. Prüfung der Stellungnahmen nach § 4a Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB
 - II. Prüfung der Stellungnahmen nach § 4a Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB
 - III. Satzungsbeschluss

Referent: Ltd. Baudirektor Johannes Doll

Von den 10 Mitgliedern waren 10 anwesend.

In öffentlicher Sitzung wurde auf Antrag des Referenten

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

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB und berührter Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.03.2019 bis einschl. 26.04.2019 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 28.02.2019:

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

Im Rahmen des Verfahrens nach § 4a Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB wurden, mit Terminstellung zum 26.04.2019, insgesamt 39 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. 19 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben.

1. Ohne Anregungen haben 6 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange Kenntnis genommen:

- 1.1 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Landshut
mit Schreiben vom 27.03.2019
- 1.2 Stadt Landshut - SG Geoinformation und Vermessung -
mit E-Mail vom 27.03.2019
- 1.3 Stadt Landshut - Bauamtliche Betriebe -
mit E-Mail vom 09.04.2019
- 1.4 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Landshut
mit E-Mail vom 15.04.2019
- 1.5 Stadtjugendring Landshut
mit Schreiben vom 15.04.2019
- 1.6 Stadt Landshut - Tiefbauamt -
mit Schreiben vom 29.04.2019

Beschluss: 10 : 0

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

2. Anregungen haben 13 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange vorgebracht:

- 2.1 Stadt Landshut - Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt / FB Naturschutz -
mit Schreiben vom 26.03.2019

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:
Mit dem Deckblatt besteht Einverständnis.

Beschluss: 10 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

- 2.2 Bayernets GmbH, München
mit Schreiben vom 28.03.2019

Im Geltungsbereich des o.a. Bebauungsplanes 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 Landratsamt Landshut - Gesundheitsamt -
mit Schreiben vom 01.04.2019

Keine Einwände aus hygienischer Sicht.

Beschluss: 10 : 0

Von der positiven Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.4 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München
mit Schreiben vom 02.04.2019

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:

Das Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung für praktische Bau- und Kunstdenkmalpflege, bittet jeweils gehört zu werden, wenn im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Baugenehmigungs- oder Erlaubnisverfahren durchzuführen ist.“

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 Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

In den Hinweisen durch Text, Nr. 6 ist dargelegt, dass das bayerische Landesamt für Denkmalpflege bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler oder Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen ist.

2.5 Bayernwerk Netz GmbH, Altdorf
mit Benachrichtigung vom 02.04.2019

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Im Geltungsbereich der Planung sind bereits 0,4-kV-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-Altendorf@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. Werden unsere Hinweise berücksichtigt besteht mit dem Vorhaben unser Einverständnis.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der in der Stellungnahme dargelegte Sachverhalt war bereits sinngemäß in die Hinweise durch Text, Nr. 4 integriert.

2.6 PLEDOC GmbH, Essen mit E-Mail vom 05.04.2019

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.

Unter folgendem Link erhalten Sie unsere Antwort zu Ihrer Anfrage: Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 07-88 „Frauenberg - Ortskern West“ der Stadt Landshut; Hier: Benachrichtigung von der erneuten Auslegung gem. § 4a Abs. 3 i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung nach § 4a Abs. 3 i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB vom 20.03.2019 zum Download:
<https://download.open-grid-europe.com/public/Downloadticket.aspx?DownloadticketId=15bbb086-0752-4de1-8c1f-5a4fb27d3acb>
Dieser Link ist bis zum 05.05.2019 gültig.

Folgende Dokumente sind im Zip enthalten:

- 20190302998_Stellungnahme_gesamt.pdf (Version 2)

mit Schreiben vom 26.03.2019

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 (FG), 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.

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.

2.7 Energienetze Bayern GmbH & Co. KG, Dingolfing mit Schreiben vom 09.04.2019

Wir bedanken uns für das o.g. Schreiben. Gegen dieses Schreiben besteht von Seiten der Energienetze Bayern GmbH & Co.KG kein Einwand.

Beschluss: 10 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.8 Stadtwerke Landshut, Netze mit Schreiben vom 11.04.2019

Die Stadtwerke Landshut nehmen wie folgt zu o.g. Bebauungsplan Stellung:

Netzbetrieb Strom / Fernwärme / Verkehrsbetrieb:
Es liegen keine Einwände vor.

Netzbetrieb Gas & Wasser:
Es bestehen keine Einwände, sofern die im Umgriff des o.g. Bebauungsplanes vorhandenen Versorgungsleitungen und Anschlussleitungen der Stadtwerke Landshut berücksichtigt werden.

Abwasser:
Für die Verlegung der privaten Kanal-Hausanschlussleitungen (Schmutzwasser) von den aus dem Flurstück 23/10 neu zu bildenden 2 Parzellen zum südlich davon verlaufenden öffentlichen Schmutzwasserkanal sind entsprechende nachbarrechtliche Regelungen zu treffen (z.B. dingliche Sicherung, Kanalleitungsrecht).
Der zugunsten der Stadt Landshut dinglich gesicherte öffentliche Schmutzwasserkanal verläuft südlich des Flurstückes 23/10 auf der Flur-Nr. 23/15 im Abstand von 4,0 (Westseite von 23/10) bzw. 5,0 m (Ostseite von 23/10).

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu Netzbetrieb Gas & Wasser:
Eine Gasleitung der Stadtwerke ist im Geltungsbereich nicht vorhanden. Die vorhandene Wasserleitung der Stadtwerke verbleibt in ihrer bisherigen Trasse, wird

jedoch von den Stadtwerken nach eigener Auskunft vom 07.11.2018 mit einem Schutzrohr ummantelt. Damit kann die Wasserleitung auch von den geplanten Garagen überbaut werden. Die Wasserleitungstrasse wurde auch als Hinweis in den Bebauungsplan integriert. Die Leitungstrasse wird zudem durch Festsetzung einer mit Geh-, Fahrt- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche gesichert. Für die Wasserleitung wurde vom planungsbegünstigten Grundstückseigentümer am 18.04.2019 die Eintragung einer Grunddienstbarkeit zugunsten der Stadtwerke notariell bestellt.

Zu Abwasser:

In die Hinweise durch Text, Nr. 4 und in die Begründung, Punkt 9 wurde jeweils ein Passus integriert, der die notwendige eigenverantwortliche nachbarrechtliche Regelung zum Anschluss der beiden neu zu bildenden Parzellen an den öffentlichen Schmutzwasserkanal thematisiert. Die Umsetzung einer nachbarrechtlichen Regelung kann als gesichert angenommen werden, weil der Eigentümer der Fl.Nr. 23/15 auch die Fl.Nr. 23/10 im Eigentum hat.

2.9 Regierung von Niederbayern, Landshut mit Benachrichtigung vom 12.04.2019

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 stehen dieser Planung weiterhin 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 positiven 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.

2.10 Stadt Landshut - Freiwillige Feuerwehr - mit E-Mail vom 15.04.2019

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Die Belange der Feuerwehr wurden in der Begründung unter Punkt 4.5.3 ausreichend berücksichtigt.

Beschluss: 10 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.11 Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Nürnberg
mit E-Mail vom 16.04.2019 und vom 17.04.2019

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 22.03.2019.

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.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Fachstelle erkennt, 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.

2.12 Wasserwirtschaftsamt Landshut
mit E-Mail vom 25.04.2019

Mit Schreiben vom 20.03.2019 bitten Sie das Wasserwirtschaftsamt Landshut als Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme in o.g. Verfahren.

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 8.08.2018 zur Thematik Niederschlagswasserbeseitigung und wild abfließendes Wasser.

Die Einleitung von Niederschlagswasser in einen vorhandenen Löschteich, so in der Sitzungsniederschrift des Bausenats vom 28.02.2018 beschrieben, wurde weder in der Begründung beschrieben noch im Plan dargestellt.

Dies ist aus unserer Sicht zu berücksichtigen.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Thematiken Ableitung des Niederschlagswassers bzw. dessen Versickerung (soweit aufgrund der schwierigen Untergrundverhältnisse überhaupt möglich) und wild abfließendes Wasser wird in den Hinweisen durch Text, Nr. 3 behandelt. Die Begründung enthält Ausführungen hierzu unter den Punkten 4.5.2, 6.2 und 9.

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Stellungnahme Immissionsschutz:

Aus Sicht des Immissionsschutzes nehmen wir zum oben genannten Bebauungsplan wie folgt Stellung:

I. Anmerkungen zu möglichen Geruchsimmissionen:

Frauenberg ist traditionell als Dorfgebiet eingestuft. Der Strukturwandel in der Landwirtschaft hat sich auch hier vollzogen. In Folge nimmt die Zahl der Dorfbewohner mit Bezug zur Landwirtschaft stetig ab.

Der Bereich der Siedlung im Westen wurde bereits als allgemeines Wohngebiet eingestuft. Mit dem Bau weiterer Wohnhäuser bzw. Wohneinheiten wird sich der Schutzanspruch auch im Ortskern immer mehr in Richtung Wohnnutzung bewegen. Durch diese Entwicklung kann es zu Einschränkungen im landwirtschaftlich aktiven Bestand insbesondere bei Tierhaltung kommen.

Im Dorfgebiet sind Geruchshäufigkeiten von 15% der Jahresstunden zu tolerieren. Im Wohn-/ Mischgebiet sind es nur 10%.

Der Schweinemastbetrieb Daffner hat bereits um 2010 zwei neue Mastställe außerhalb des Dorfes gebaut. Dazu existiert ein Immissionsschutzgutachten zur Prognose und Beurteilung der Immissionen durch Geruch und Ammoniak in der Nachbarschaft. Eine Klage am Verwaltungsgericht gegen die Baugenehmigung hat nach unserem Wissen zu einer Kompromisslösung geführt.

Die wesentliche Grundlage war die Einstufung als Dorfgebiet. Dadurch konnten die erforderlichen Mindestabstände halbiert werden. Summationseffekte der beiden Standorte „Bestand im Dorfkern“ und „Aussiedlung“ waren nicht zwingend zu betrachten. Für den Fall, dass durch die Errichtung neuer Wohnnutzungen das Gebiet aufgrund der tatsächlichen Nutzung als WA einzustufen wäre, würde die o.g. Beurteilungsgrundlage entfallen.

Die neuen Wohnhäuser sind auf einer Fläche geplant, die als Dorfgebiet eingestuft ist. Im Dorfgebiet reichen die notwendigen Abstände zu den bestehenden Schweinemastställen aus.

Dem Vorhaben kann unter der Bedingung zugestimmt werden, dass das Dorf seinen Charakter behält und sich nicht in eine Richtung entwickelt, die eine Einstufung als allgemeines Wohngebiet begründet.

II. Kirchenglocken:

Unter Ziffer 8 „Immissionsschutz“ der Hinweise durch Text ist vermerkt, dass das Glockenläuten der Kirche als sozialadäquat einzuordnen und daher hinzunehmen sei.

Diese Formulierung gilt nach unserem Kenntnisstand ausschließlich für sog. sakrales Glockenläuten, nicht jedoch für Glockenläuten zur Zeitangabe. Soweit uns bekannt, werden die Glocken der Kirche Maria-Heimsuchung regelmäßig zur Zeitangabe geläutet.

Aus fachtechnischer Sicht ist daher ein schalltechnisches Gutachten zur Ermittlung der zu erwartenden Immissionen und eventuell erforderlicher Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Das Gutachten ist von einer nach § 29 b BImSchG in Verbindung mit § 26 BImSchG bekanntgegebenen Messstelle für Geräusche zu erstellen.

III. Festsetzung zu Wärmepumpen:

Je nach Anordnung und Ausrichtung möglicher Wärmepumpen können auch Immissionsorte im westlich angrenzenden WA von Lärmimmissionen betroffen sein.

Daher ist die Ziffer 4 „Immissionsschutz“ der Festsetzungen durch Text wie folgt zu fassen:

„Die durch den Betrieb einer Wärmepumpe (erforderlicher Schallleistungspegel $LWA \leq 50 \text{ dB(A)}$) verursachten Beurteilungspegel, dürfen an den nächstgelegenen Immissionsorten die folgenden, um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Fassung vom 26.08.1998, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017) nicht überschreiten:

<i>Immissionsorte im WA:</i>	<i>tags (06:00 Uhr - 22:00 Uhr):</i>	<i>49 dB(A)</i>
	<i>nachts (22:00 Uhr - 06:00 Uhr):</i>	<i>34 dB(A)</i>
<i>Immissionsorte im MD:</i>	<i>tags (06:00 Uhr - 22:00 Uhr):</i>	<i>54 dB(A)</i>
	<i>nachts (22:00 Uhr - 06:00 Uhr):</i>	<i>39 dB(A)“</i>

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die in der Stellungnahme vorgebrachten Einwände wurden in Abstimmung mit dem Fachbereich Umweltschutz wie folgt bewertet:

Zu I. Anmerkungen zu möglichen Geruchsimmissionen:

Städtebauliche Intention für den zentralen Bereich von Frauenberg ist weiterhin die Erhaltung der vorhandenen dörflich-landwirtschaftlichen Nutzungsmischung. Das Planungsgebiet wurde dementsprechend im Deckblatt Nr. 1 wie bisher als Dorfgebiet festgesetzt. Dies ist auch gerechtfertigt, weil sich in Folge der vorliegenden Änderung die ursprüngliche Konzeption des Bebauungsplanes Nr. 07-88 auch in quantitativer Hinsicht nicht wesentlich verändert hat. Im Änderungsgebiet war nämlich im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan, neben der Bestandsbebauung auch eine bisher nicht genutzte überbaubare Fläche für ein Wohngebäude vorgesehen, die eine Geschossfläche von ca. 350m² ermöglicht hätte. Diese überbaubare Fläche wurde ersetzt durch zwei Baufenster mit einer Geschossfläche von insgesamt 480m² (jeweils ohne die zugehörigen Garagen). Diese Erhöhung von ca. 130m² ist im Vergleich mit der im restlichen Bebauungsplangebiet zulässigen Bebauung als untergeordnet zu betrachten. Für den Erhalt der ursprünglichen Konzeption spricht zudem auch der geplante Erhalt des bestehenden Pferdestalls, welcher als Nebenanlage im Sinne des § 14 aber nicht gesondert festgesetzt ist. Ein Pferdestall ist planungsrechtlich in einem allgemeinen oder reinen Wohngebiet als nicht zulässig einzuordnen.

Zu II. Kirchenglocken:

Das von dieser Kirche ausgehende Stundenläuten ist, anderes als das liturgische Glockenläuten, nicht als sozialadäquat einzustufen. Allerdings besteht aufgrund des vorhandenen rechtskräftigen Bebauungsplanes trotz der immissionstechnischen Problematik ein Baurecht für eine dorfgiebelskonforme Bebauung. Der Zulässigkeitsmaßstab für die Bebauung wurde durch das Deckblatt Nr. 1 bezüglich der Art der baulichen Nutzung überhaupt nicht, bezüglich der überbaubaren Flächen, ihrer Lage und dem zulässigen Maß der baulichen Nutzung nur unwesentlich geändert. Aktive Lärmschutzmaßnahmen sind aufgrund der Höhenlage der Glocken im Kirchturm gegenüber der geplanten Bebauung aus städtebaulicher und aus denkmalschutzrechtlicher Sicht ausgeschlossen; passive Lärmschutzmaßnahmen sind in der hierfür maßgebenden TA Lärm nicht vorgesehen. Die Planungskonzeption mit der Firstrichtung senkrecht zum Hang und der sich daraus ergebenden, bergseitig nur eingeschossigen Giebelseite fördert zudem eine möglichst lärmabgewandte Bebauung (Ausrichtung der schützenswerten Aufenthaltsräume nach Westen, Osten und Süden). Insofern kann nach Abwägung der verschiedenen diesbezüglichen Aspekte, vor allem in Folge des bereits vorher bestehenden Baurechts, die Bebaubarkeit des Planungsgebietes nach Rechtskraft des Deckblattes Nr. 1 auch ohne die Erstellung

eines immissionsschutztechnischen Gutachtens angenommen werden. Ein Hinweis zum Glockenläuten wurde in den Bebauungsplan integriert.

Zu III. Festsetzungen zu Wärmepumpen:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 07-87 „Frauenberg - Reitfeld“ mit dem darin festgesetzten allgemeinen Wohngebiet befindet sich in etwa 80m Entfernung zum Planungsgebiet. Aufgrund der Entfernung kann man davon ausgehen, dass Lärmimmissionen von Luftwärmepumpen bei Einhaltung der festgesetzten Immissionsrichtwerte im Planungsgebiet die vorgegebenen Immissionsrichtwerte im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 07-87 (tags 49 dB (A) - nachts 34 dB (A) für allgemeine Wohngebiete) einhalten. Insofern ist diesbezüglich keine zusätzliche Festlegung notwendig.

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

Es wird davon Kenntnis genommen, dass im Rahmen der Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB von Seiten der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen vorgebracht wurden.

Beschluss: 10 : 0

III. Satzungsbeschluss

Das Deckblatt Nr. 1 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 entsprechend dem vom Referenten vorgelegten und erläuterten Entwurf vom 02.02.2018 i.d.F. vom 28.02.2019 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

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

Mit dem Satzungsbeschluss erhöht sich die Summe der zulässigen Geschossfläche für den Wohnungsbau um 116 m² auf insgesamt 736 m² für die im Jahr 2019 rechtskräftig gewordenen Bebauungspläne.

Beschluss: 10 : 0

Landshut, den 29.05.2019

STADT LANDSHUT



Alexander Putz
Oberbürgermeister

