

**Auszug aus der Niederschrift über die Sitzung des Ferienausschusses des
Marktes Langquaid**

am 20.04.2021 in Langquaid, im Rathaus.

Von den 7 Mitgliedern des Ferienausschusses sind 7 anwesend.

Beschlussfähigkeit nach Art. 47 Abs. 2 GO ist gegeben.

Nr.	Vortrag
-----	---------

38 Gegenstand: Bauleitplanverfahren „Huberbräukeller:

2.2. Aufstellung eines Bebauungsplans mit Grünordnungsplan

- a) Abwägung der eingegangenen Bedenken der Öffentlichkeit, sowie der eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB (Entwurf)
- b) Satzungsbeschluss

- Mit Beschluss vom 10.12.2019 und 21.07.2020 hat der Marktrat die Neuaufstellung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „Huberbräukeller“ beschlossen.
- Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 anhand der Einsichtnahme bzw. Übersendung des Entwurfsplans mit Begründung und Umweltbericht fand in der Zeit vom 18.02.2021 bis 19.03.2021 statt.
- Sie hat zu folgenden Ergebnis geführt:

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB

Insgesamt wurden am Verfahren 25 Fachstellen und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt, dessen Ergebnis sich wie folgt zusammenfassen lässt:

Folgende Fachstellen haben sich nicht geäußert oder keine Bedenken gegenüber der Planung:

- Lfd.-Nr. 01 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Abensberg
- Lfd.-Nr. 02 PLEdoc GmbH

Zur elektrischen Erschließung der kommenden Bebauung wird die Errichtung einer neuen Transformatorenstation erforderlich. Hierfür bitten wir Sie, eine entsprechende Fläche von ca. 25 qm uns für den Bau und Betrieb einer Transformatorenstation in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur Verfügung zu stellen. Der eingezeichnete Standort im Bebauungsplan ist in Ordnung.

Bereits bei Baubeginn der ersten Gebäude muss verbindlich gewährleistet sein, dass wir über die Stationsgrundstücke verfügen können. Zu dem Zeitpunkt müssen befestigte Verkehrsflächen vorhanden sein, die von LKW mit Tieflader befahren werden können.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter

<https://meineplanauskunft.de/LineRegister/extClient?theme=bag>. Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und Bayernwerk im weiteren Planungsprozess beteiligt.

7 : 0

- Lfd.-Nr. 09 Regierung von Niederbayern, vom 08.0.2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Marktgemeinde Langquaid beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungsplanes „Huberbräukeller“, um ein neues Allgemeines Wohngebiet sowie ein Mischgebiet auszuweisen.

In der Begründung des Bebauungsplanes wird auf die hohe Nachfrage an Bauwilligen hingewiesen. Obwohl keine Aussage über die geplante Anzahl an geschaffenen Wohneinheiten getroffen wird, muss davon ausgegangen werden, dass nach abgeschlossenem Planverfahren nicht alle Bewerbungen berücksichtigt werden können. Bedauerlicherweise wurde nun im Planungsgebiet eine Reduzierung der Anzahl an Einfamilienhäusern bei gleichbleibender Flächeninanspruchnahme und nachgewiesenem Nachfrageüberschuss vorgenommen. Sollte die Reduzierung in diesem Maße beibehalten werden, wäre zumindest eine Anpassung der Parzellenzahlen im Umweltbericht unter dem Punkt 4.2 vorzunehmen.

Erfordernisse der Raumordnung stehen diesen Planungen weiterhin nicht entgegen.

Hinweis:

Ostfassade des östlichen Gebäuderiegels tags und nachts zu erwarten. Laut den Festsetzungen zum Bebauungsplan dürfen an von Überschreitungen betroffenen Gebäudeseiten (rot gekennzeichnet) keine (öffnbaren) Fenster von Wohn- und Aufenthaltsräumen angeordnet werden. An der Ostseite des östlichen Gebäuderiegels werden keine Außenwohnbereiche zugelassen. Es wird empfohlen, Außenwohnbereiche auch für die Nordwestfassade des Gebäuderiegels im WA auszuschließen. Kritisch zu sehen sind 1-Raum-Wohnungen, die nur ein Fenster an lärmbelasteten Fassaden aufweisen. Nach Ansicht der Fachstelle sind diese Art von Wohnungen an lärmbelasteten Fassaden entsprechend auszuschließen. Dies ist anstelle des Verweises auf den Innenpegel von 30 dB(A) und der Umsetzung „geeigneter baulicher Maßnahmen“ in die Festsetzungen aufzunehmen.

Ansonsten besteht mit den Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm Einverständnis.

Sportanlagenlärm:

Zum Schutz der geplanten Wohnnutzung vor Sportanlagenlärm wurden entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereichs aktive Schallschutzmaßnahmen bestehend aus Wänden, Wällen und der Kombination aus beiden geplant. Diese Schallschutzanlagen werden in der Planzeichnung dargestellt und in den Festsetzungen beschrieben. Es wird empfohlen, in den Festsetzungen zum aktiven Schallschutz einen Verweis auf das Gutachten des TÜV Süd vom 18.11.2020 einzufügen, da unter Ziffer 5 des Gutachtens Anmerkungen zur Errichtung der Lärmschutzanlagen enthalten sind. Mit den aktiven Lärmschutzmaßnahmen besteht ansonsten Einverständnis.

Gewerbelärm:

In der aktualisierten Fassung des Gutachtens wurde der Gewerbelärm der umliegenden Gewerbegebiete berücksichtigt. Unzulässige Beeinträchtigungen sind im Geltungsbereich nicht zu erwarten. Es besteht Einverständnis.

Anmerkungen:

- Es wird darauf hingewiesen, dass die Immissionsgrenz- und Orientierungswerte für Verkehrslärm im Bereich der Einfamilienhäuser nur unter Berücksichtigung der abschirmenden Gebäuderiegel eingehalten werden können. Dies ist bei der Reihenfolge der Bebauung unbedingt zu beachten.
- In Festsetzung Nr. 3 letzter Absatz wird auf das TÜV-Gutachten vom 09.04.2020 verwiesen. Der Verweis muss auf das aktuelle Gutachten vom 18.11.2020 lauten.
- Hinsichtlich der Legende für den gelb kreuzschraffierten Bereich wird eine verständlichere Formulierung erbeten. Diesbezüglich wurde bereits mit Frau Ott vom Fachbüro BBI INGENIEURE GMBH telefoniert. Es muss

4. Monitoring: Zusätzlich zu den vorgesehenen Maßnahmen empfehlen wir, die dauerhafte Wirksamkeit der CEF-Maßnahmen zu überwachen.

5. Sichtdreieck: Im Bebauungsplan - allerdings außerhalb des Geltungsbereichs - wird ein Sichtdreieck an der Kelheimer Straße dargestellt. In der Begründung wird das Sichtdreieck ebenfalls behandelt (Nr. 4.2.). Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass auch bei der Herstellung des Sichtdreiecks naturschutzrechtliche Belange (insbesondere Eingriffsregelung, Schutz von Landschaftsbestandteilen, spezieller und allgemeiner Artenschutz) zu beachten sind.

6. Karte der Eingriffsbereiche: Der Entwurf enthält im Gegensatz zum Vorentwurf keine Karte mit der Darstellung und Bewertung der Eingriffsbereiche. Die Karte ist zwar kein verpflichtender Bestandteil der Planung, führt aber zu einer deutlich besseren Nachvollziehbarkeit. Wir empfehlen daher, eine entsprechende Karte in die rechtskräftige Planfassung aufzunehmen.

7. Einschlägige Fachgesetze und Fachpläne: Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen dienen auch der Umsetzung des FFH-Managementplans für das Gebiet 7238-372.01 Tal der Großen Laber. Wir empfehlen, auch diese wichtige Planungsgrundlage zu erwähnen.

8. Meldung an das Ökoflächenkataster: Die im Rahmen der Bauleitplanung festgelegten Ausgleichsflächen müssen nach Art. 9 BayNatSchG in einem angemessenen Zeitraum nach Inkrafttreten des Bebauungsplans von der jeweiligen Gemeinde an das Bayerische Landesamt für Umweltschutz (LfU) gemeldet werden. Die Meldung ist daher zeitnah, nach Rechtskraft des Bebauungsplans, durchzuführen. Wir bitten zudem, die untere Naturschutzbehörde in geeigneter Weise über die Meldung zu informieren.

9. Sicherung der Ausgleichsflächen: Nach Vorgaben des Bayerischen Umweltministeriums und gemäß Nr. 7 des Leitfadens „Bauen im Einklang“ ist es notwendig, bei Ausgleichsflächen in Privatbesitz eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten des Freistaats Bayern zu begründen. Diese Dienstbarkeit dient der Sicherung der Zweckbestimmung für Naturschutz und Landschaftspflege. Wir bitten daher den Markt Langquaid, die Eintragung einer Dienstbarkeit zu veranlassen, sofern sich Privatflächen unter den Ausgleichsflächen befinden. Zudem bitten wir, die untere Naturschutzbehörde in geeigneter Weise über die Eintragung zu informieren.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Da im vorliegenden Bebauungsplan nur Garagen mit begrünten Flachdächern vorgesehen sind, sind die Einschränkungen für giebelständige Grenzgaragen hier irrelevant.

7 : 0

- *Lfd.-Nr. 17 Landratsamt Kelheim, Belange des Bauplanungsrecht vom 11.03.2021*

Von Seiten des Sachgebietes 41 -Bauplanungsrecht- bestehen bezüglich der geplanten

Aufstellung des Bebauungsplans weiterhin keine grundsätzlichen Bedenken.

Die Anregungen bezüglich der grundsätzlichen Erforderlichkeit und für den Umweltbericht aus der ersten Beteiligung wurden berücksichtigt und entsprechend in die Unterlagen eingearbeitet. Unklar sind noch immer die Formulierungen für die Abstandsflächen (Ziffer 11). Seit 01. Februar 2021 gilt die neue Bayerische Bauordnung. Darin sind auch die Abstandsflächen überarbeitet worden. Bei Anwendung der BayBO sind der untere und obere Bezugspunkt sowie 0,4 H vorgegeben. Bei giebelständigen Grenzgaragen, die im Bebauungsplan nicht ausgeschlossen sind, zählt die Giebelfläche bei der Berechnung der mittleren Wandhöhe mit. Abweichungen von den Regelungen der BayBO sind aus städtebaulichen Gründen weiterhin möglich. Dies muss jedoch auch weiterhin unter Berücksichtigung nachbarschützender Belange begründet werden.

Dies ist in der Begründung noch immer nicht abgearbeitet worden. Weiterhin ist unklar, für welche Grenzgaragen die höhere Wandhöhe zulässig sein soll. Betrachtet man den beiliegenden genordneten Lageplan, wird keine einzige Parzelle genau von Norden erschlossen. Klarer wäre es, wenn die Parzellen, für die diese Regelung gelten soll, genau festgesetzt werden.

Es wird angeregt, die Formulierung in Ziffer 11 unter Berücksichtigung der neuen Bayerischen Bauordnung zu überarbeiten Sie sollte so formuliert sein, dass auch für Bauherrn klar ersichtlich ist, wo eine Grenzgarage wie errichtet werden darf. Abweichungen davon sind in der Begründung aus städtebaulicher Sicht unter Berücksichtigung des Nachbarschutzes entsprechend abzarbeiten.

Bei der Ziffer 4.1 (Wandhöhe Garagen und Nebengebäude) wird bei der baulichen Gestaltung auf eine Skizze verwiesen, die jedoch fehlt.

- Lfd.-Nr. 19 WWA Landshut vom 19.03.2021

aus wasserwirtschaftlicher Sicht relevante Änderungen der Entwürfe im Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB gegenüber den Vorentwürfen sind nicht erkennbar. Unsere angefügte Stellungnahme vom 30.10.2020 zu den Vorentwürfen gilt daher weiterhin und ist auch im aktuellen Beteiligungsverfahren zu beachten.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zu Kenntnis genommen. Hinsichtlich der weiteren Stellungnahme vom 30.10.2020 siehe Abwägung zu § 4 Abs. 1 BauGB, Sitzung vom 15.12.2020.

7: 0

b) Satzungsbeschluss:

Der Markt Langquaid beschließt den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Huberbräukeller“ in Langquaid in der heutigen Fassung vom 20.04.2021.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Huberbräukeller“ nach Genehmigung des Flächennutzungsplans durch Bekanntmachung rechtswirksam werden zu lassen und das Verfahren abzuschließen.

Den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, welche Anregungen und Bedenken zur Flächennutzungsplanänderung erhoben haben, ist ein beglaubigter Auszug aus der Niederschrift der heutigen Ferienausschusssitzung zuzuleiten.

7 : 0

Die Übereinstimmung dieses Auszuges mit der Urschrift wird beglaubigt.

Langquaid, den 22. April 2021

Verwaltungsgemeinschaft Langquaid

