

**Auszug aus der Niederschrift über die Sitzung des Marktgemeinderates
Langquaid**

am 27.10.2021 in Langquaid, im Rathaus.

Von den 21 Mitgliedern des Marktgemeinderates Langquaid sind 18 anwesend.

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

Nr.	Vortrag
135	<p><u>Gegenstand:</u> Änderung des Bebauungsplans „Marktkern 1“ mit Deckblatt Nr. 5 im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB</p> <p>a) Abwägung der eingegangenen Bedenken der Öffentlichkeit, sowie der eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB (Entwurf)</p> <ul style="list-style-type: none">➤ Mit Beschluss vom 30. Juni 2021 hat der Marktrat den Entwurf zur Änderung des Bebauungsplans Marktkern 1 mit Deckblatt Nr. 5 im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB beschlossen.➤ Mit der Fortschreibung des Bebauungsplans wird nun neben der baulichen auch die städtebauliche Zielsetzung des Marktes sichergestellt.➤ Unser Marktzentrum ist im Bebauungsplan „Marktkern“ künftig als „Urbanes Gebiet“ festgesetzt, mit dem die vorhandene Vielfalt von Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistung, öffentlichen Einrichtungen oder auch Wohnen beschrieben wird.➤ Ein „Urbanes Gebiet“ entspricht dem Leitbild einer Stadt mit kurzen Wegen, Arbeitsplätzen vor Ort und einer guten sozialen Mischung. Mit der Änderung des Bebauungsplans „Marktkern 1“ wird so die Umsetzung unseres integrierten Handlungskonzeptes auch rechtlich gesichert.➤ Die bauliche Nutzung im Geltungsbereich des Urbanes Gebiets greift die bereits bestehende Nutzung innerhalb des Geltungsbereichs auf.➤ Entsprechend den Festsetzungen wird für die Erdgeschosse der Gebäude auf der dem Marktplatz zugewandten Seite eine Wohnnutzung ausgeschlossen und stattdessen eine Nutzung definiert, die ein lebendiges Zentrum ausmacht: Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie und Medizin.➤ Mit der Anpassung des Bebauungsplanes „Marktkern“ setzen wir auch im baulichen Bereich unsere Philosophie und die erfolgreiche Entwicklung unseres Marktzentrums als echtes, lebendiges Zentrum mit einer breiten

Bedenken gegenüber der Planung:

- Gemeinde Hausen
- Gemeinde Herrngiersdorf
- Gemeinde Teugn
- Markt Bad Abbach
- Amt für ländliche Entwicklung
- DT Netzproduktion GmbH
- Energie Südbayern
- Energienetze Bayern GmbH
- Erdgas Südbayern GmbH
- Landesbund für Vogelschutz
- Bund Naturschutz
- Wasserwirtschaftsamt Landshut
- Deutsche Post AG
- Markt Rohr
- Markt Schierling
- Landratsamt Kelheim – Straßenverkehrsrecht
- Landratsamt Kelheim – Kreisbrandrat
- Landratsamt Kelheim - Städtebau
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
- Bayerischer Bauernverband
- Industrie- und Handelskammer
- Pledoc
- Regierung von Niederbayern
- Regionaler Planungsverband
- Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Folgende Fachstellen haben Stellungnahmen abgegeben:

LRA-Belange des kommunalen Abfallrechts, 12.08.2021

„Seitens der kommunalen Abfallwirtschaft bestehen keine Einwände gegen o.g. Bauleitplanverfahren. Für im Landkreis Kelheim im Holsystem zu entsorgenden Abfall weisen wir vorsorglich auf nachfolgende Empfehlungen und Regelungen hin:

Der Müll kann nur an für Müllfahrzeuge geeignete Fahrstrecken von Müllbehälterstandplätzen und nur dann direkt am Grundstück abgeholt

„Die Fachstelle technischer Immissionsschutz wurde von der unteren Bauaufsichtsbehörde aufgefordert, eine fachtechnische Stellungnahme zu o.g. Bauleitplanung abzugeben.

Der Markt Langquaid plant die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Marktkern 1“ durch Deckblatt Nr. 5. Der ehemals als Besonderes Wohngebiet (WB) ausgewiesene Geltungsbereich soll zum Teil in ein Urbanes Gebiet (MU) umgewidmet werden. Laut Begründung soll damit der bereits vorhandene Nutzungscharakter des Geltungsbereichs aufgegriffen und weitere Entwicklungsmöglichkeiten für nicht störende gewerbliche Nutzung neben Wohnnutzung geschaffen werden.

Hinsichtlich des Lärmschutzes ist die DIN 18005 zu berücksichtigen, die jedoch keine Orientierungswerte für ein MU beinhaltet. In Anlehnung an die TA Lärm wird angenommen, dass die Orientierungswerte für ein MU mit tags 63 dB(A) und nachts 45 dB(A) herangezogen werden können. Im Vergleich zum vormals ausgewiesenen WB erhöhen sich die Orientierungswerte damit tags um 3dB(A) und nachts um 5 dB(A).

Es wird darauf hingewiesen, dass bereits vorhandene schutzbedürftige Nutzung innerhalb des Geltungsbereichs dadurch einen niedrigeren Schallschutzanspruch erhalten und ggf. dort zukünftig mit einer höheren Schallbelastung gerechnet werden muss.“

Anmerkung:

Bei der Stellungnahme zu den Belangen des Immissionsschutzes handelt es sich um einen fachlichen Hinweis, dass die Thematik des Schallschutzes in der Begründung ausreichend zu würdigen ist.

In der Begründung sollte deshalb klar herausgearbeitet werden, dass der Planungswille des Marktes Langquaid darauf abzielt, dass zukünftig der schutzbedürftigen Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Kontext der städtebaulichen Entwicklung und unter Berücksichtigung weiterer relevanter Aspekte eine erhöhte Lärmbelastung zugemutet werden soll. Dies geschieht nach Abwägung unterschiedlicher Interessen, z.B. kurzer Arbeitswege, Entwicklung und Erhaltung gewerblicher Nutzungen.

Für städtebauliche Planungen empfiehlt das Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 schalltechnische Orientierungswerte (OW), deren Einhaltung im Bereich schutzbedürftiger Nutzungen als „sachverständige Konkretisierung der Anforderungen an den Schallschutz im Städtebau“ aufzufassen sind. Diese Orientierungswerte sollen nach geltendem und praktiziertem Bauplanungsrecht an den maßgeblichen Immissionsorten im Freien eingehalten oder besser unterschritten werden, um schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm vorzubeugen und die mit der Eigenart des Baugebietes verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastigungen zu erfüllen.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 stellen in der Bauleitplanung ein zweckmäßiges Äquivalent zu den in der Regel gleichlautenden Immissionsrichtwerten der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift

Einzelfall ist zukünftig bei Neugenehmigungen bzw. bei Nutzungsänderungen von Betrieben oder Anlagen mit deutlich höheren Beeinträchtigungen durch Lärm an den bestehenden schutzbedürftigen Nutzungen zu rechnen. Die städtebauliche Planung rechtfertigt jedoch eine Anhebung der Zumutbarkeitsschwelle.

Durch die Bauleitplanung wird der Erhalt eines attraktiven und belebten Ortskerns gesichert und die Innenentwicklung nachhaltig gefördert. Die Ausweisung des Urbanen Gebiets (MU) und der damit mögliche Ausschluss von Wohnnutzung in Erdgeschossbereichen bietet Entwicklungsmöglichkeit für gewerbliche Nutzungen im Ortskern und fördert den Erhalt dieser. Dies entspricht dem Leitbild, dass sich der Markt Langquaid mit dem integrierten Handlungskonzept „Soziale Stadt“ (Februar 2017) zum Ziel gesetzt hat.

Durch die vorliegende Planung wird eine „Stadt der kurzen Wege“ erreicht, Arbeitsplätze vor Ort erhalten und entwickelt sowie eine gute soziale Mischung erreicht. Die kleinräumige Verschränkung von verschiedenen Funktionalitäten sichert langfristig die Lebensqualität und sichert die wirtschaftliche und soziale Stabilität von Zentren. Kurze Wege führen darüber hinaus zur Reduzierung von Verkehr und den damit verbundenen Umweltauswirkungen. (s. a. Stellungnahme Handwerkskammer)

Auch im Bestand findet sich bereits ein harmonisches Miteinander von Wohnen und Gewerbe. Wohngebäude liegen unmittelbar an Gebäuden mit Gewerbe- oder Gaststättennutzungen. Die daraus resultierenden Immissionen werden hier bereits jetzt in Kauf genommen. Die Vorteile der zentralen Lage für das Wohnen sind erkannt und überwiegen bei der Wahl des Wohnstandortes. Durch die Wohnbevölkerung wurden keine Einwände gegen die geplante Ausweisung des urbanen Gebietes vorgetragen. Der Markt berücksichtigt darüber hinaus bei den künftigen Festsetzungen den Bestandsschutz der vorhandenen Wohnbebauung.

Die Erhöhung der Orientierungswerte gegenüber dem vormals ausgewiesenen besonderen Wohngebiet (WB) und die daraus resultierenden Auswirkungen auf schutzwürdige Nutzungen werden in der Abwägung den Vorteilen für die Ortsentwicklung gegenübergestellt.

Die Interessen der zukünftigen städtebaulichen Entwicklung werden für diese Planungssituation als gewichtiger eingestuft als der Immissionsschutz.

An der Ausweisung des MU wird deshalb festgehalten. Die Begründung sollte um die obenstehende Argumentation erweitert werden. Es handelt sich dabei um eine redaktionelle Ergänzung, die keine erneute Auslegung notwendig macht.

Beschluss:

Gebiet liegt in einem Bereich, in dem seit historischen Zeiten eine Vorgängerbebauung nachgewiesen ist. Es ist wahrscheinlich, dass bei Bodeneingriffen Baubefunde wie Mauern und Fundamente, Keller, Brunnen, Latrinen o.Ä. zum Vorschein kommen. Wegen des bekannten Bodendenkmals in der Umgebung sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weitere Bodendenkmäler zu vermuten.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7.1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis.

Wir bitten Sie deshalb, folgenden Text in die textlichen Hinweise auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.

Im Falle der Denkmalvermutung wird im Rahmen des Erlaubnisverfahrens nach Art. 7.1 BayDSchG die archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. die qualifizierte Beobachtung des Oberbodenabtrags bei private Vorhabenträgern, die die Voraussetzungen des §13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie Kommunen soweit möglich durch Personal des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege begleitet; in den übrigen Fällen beauftragt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege auf eigene Kosten eine private Grabungsfirma. In Abstimmung kann auch eine fachlich besetzte Untere Denkmalschutzbehörde (Kreis- und Stadtarchäologie) tätig werden. Informationen hierzu finden Sie unter:

http://www.blfd.bayern.de/mam/information_and_Service/publikationen/denkmalpflege-themen_denkmalvermutung-bodendenkmalpflege_2016-pdf.

Wir weisen darauf hin, dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung eines Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde). Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren. (vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 2 B 00.3684, EzD2.3.5 Nr. 3/Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/I (B127), 68 ff. [mit Anm. W.K. Göhner], BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2).

Als Alternative zur archäologischen Ausgrabung kann in bestimmten

Beschluss:

Die oben genannten Ergänzungen werden in die Hinweise zum Bauleitplan eingearbeitet.

18 : 0

Bayernwerk Netz, 29.07.2021

„gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden. In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich vor uns betriebene Versorgungseinrichtungen.

Kabel

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Die Leitung nebst Zubehör ist auf Privatgrund mittels Dienstbarkeiten grundbuchamtlich gesichert. Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Beachten Sie bitte die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125. Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

Kabelplanung(en)

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbausträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt

Wir möchten in diesem Zusammenhang jedoch darauf hinweisen, dass sich nach unserem Kenntnisstand, wie zum Teil auch in den Planunterlagen darauf verwiesen wird, im Plangebiet gewerbliche Nutzungen, darunter auch Handwerksbetriebe, befinden können. Aus diesem Grund begrüßen wir die Ausführung, dass die Planungen auch auf die Belange der gewerblichen Wirtschaft mit abzielen sollen. Gerade Handwerksbetriebe sind häufig auf die gesamte Gemeindefläche verteilt und ihre Standorte auch in gewachsenen, gemischten Strukturen verortet. Handwerksbetriebe und Handwerksladengeschäfte aus dem Lebensmittelhandwerk/-gewerbe sowie aus dem Gesundheitsgewerbe tragen maßgeblich zur Versorgung der Bevölkerung bei und sind nahe bei den Kunden. Auch unter demographischen und klimaschonenden Gesichtspunkten sollten diese Aspekte eine verstärkte Aufmerksamkeit in den Planungen erfahren.

Wir erwarten, dass die beschriebene Ausgangslage mit den Belangen der Handwerksbetriebe in den weiteren Planungen mit Berücksichtigung findet. Den in Planunterlagen angeführten Aussagen zu den weiteren Planungen, beispielsweise nur Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistung einzubeziehen, können wir nur bedingt folgen bzw. sehen diese auf Basis des aktuellen Planungsstandes nicht ausreichend.

Durch einen geplanten Ausschluss bestimmter gewerblicher Nutzungen können generell ggf. Betriebe in ihren Entwicklungsmöglichkeiten negativ eingeschränkt werden. Gerade im Handwerk und bei mittelständischen Unternehmen ist durch ihre Standorttreue die betriebliche (Weiter-)Entwicklung an bestehenden Betriebsstandorten, v. a. auch aus betriebsorganisatorischen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten, oftmals von großer Bedeutung. Außerdem können die (Weiter-)Entwicklung bestehender Betriebsstandorte maßgeblich zum erklärten Ziel des sparsamen Umgangs mit der Ressource Fläche beitragen. Darüber hinaus gestaltet sich die Suche und Entwicklung neuer geeigneter Standorte gerade für das Handwerk und kleineren mittelständischen Unternehmen derzeit in vielen Regionen schwieriger. Zum Erhalt der Standortvoraussetzungen kleiner und mittelständischer Unternehmen sowie für Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe bitten wir, diese Hinweise und Belange in die Planungen verstärkt miteinzubeziehen.

Darüber hinaus kann die Überplanung bestehender Gewerbe-/Handwerksbetriebe sowie die in den aktuellen Planunterlagen angeführte Veränderungssperre zu negativen Betroffenheiten führen.

Eine konkrete Betroffenheit hängt stets vom jeweiligen Einzelfall des Gewerbe-/Handwerksbetriebes ab. Aus diesem Grund regen wir an, betroffene Betriebsinhaber über die konkret laufenden Planungen und vor allem auch deren Auswirkungen für ihren Geschäftsbetrieb bestmöglich direkt zu informieren.

Realisierung sogenannter Urbaner Gebiete (MU)

Das Handwerk begrüßt generell Maßnahmen, die zur Förderung der

fachgerecht z.B. bei neuen Genehmigungen oder Anträgen auf Nutzungsänderung.

Die ausdrückliche Begrüßung der vorgesehenen Förderung der Innenentwicklung wird zur Kenntnis genommen.
Zusätzlicher Handlungsbedarf wird nicht gesehen.

Beschluss:

Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand der Änderung des Bebauungsplanes.

18 : 1

Die Übereinstimmung dieses Auszuges mit der Urschrift wird beglaubigt.

Langquaid, den 8. November 2021

Verwaltungsgemeinschaft Langquaid



