

Gemeinde Kumhausen

Landkreis Landshut



Niederschrift

über die öffentliche 4. Sitzung des Bau- und Verkehrsausschusses
der Legislaturperiode 2020/2026 am 08.09.2020

Vorsitzender: Huber, 1. Bürgermeister

Schriftführer/in: Sonnleitner, Bauamtsleiter

Der Vorsitzende, 1. Bürgermeister Huber erklärt die Sitzung um 17:00 Uhr für eröffnet. Er stellt fest, dass sämtliche Mitglieder ordnungsgemäß geladen wurden, und dass Zeit, Ort und Tagesordnung für die öffentliche Sitzung gemäß Art. 52 GO ortsüblich bekanntgemacht worden sind.

Anwesend:

Mitglieder:

Attenkofer, Christine
Barth, Gerhard, Dr.
Fischer, Peter
Kirchmair, Tobias
Petermaier, Lorenz
Schmid, Johann

Vertreter:

Fleck, Josef
Kreitmeier, Michael

Vertretung für Herrn Sigl Franz
Vertretung für Herrn Bauer Franz

Abwesend:

Mitglieder:

Bauer, Franz
Sigl, Franz

Der Vorsitzende stellt fest, dass der Bau- und Verkehrsausschuss somit nach Art. 47 Abs. 2 und 3 GO beschlussfähig ist.

Genehmigung des Protokolls der 3. Sitzung des Bau- und Verkehrsausschusses vom 04.08.2020 (öffentlicher Teil)

Einwendungen wurden nicht erhoben.

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 9

Nein-Stimmen: 0

Das Protokoll der 3. Sitzung des Bau- und Verkehrsausschusses vom 04.08.2020 (öffentlicher Teil) wird genehmigt.

TOP 1 Ortstermine

TOP 1.1 Besichtigung des Baufortschrittes im Gemeindezentrum

Der Vorsitzende erklärt den Baufortschritt und berichtet, dass der Estrich momentan aufgeheizt wird. Im Keller werden die gespachtelten Wände und der Jugendraum besichtigt.

TOP 2 Informationen des Bürgermeisters

Keine.

TOP 3 Bauanträge

TOP 3.1 Vorbescheid – Neubau Einfamilienhaus mit Doppelgarage auf Fl.Nr. 394/15, Gemarkung Niederkam

SACHVERHALTSVORTRAG:

Die relevante Fläche liegt in der Nähe der Binshamer Straße und ist im Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft, derzeitige Nutzung „Wald Laubwald“ festgesetzt.

Vom Bauherrn werden folgende Fragen gestellt:

1. Ist eine Bebauung des Grundstückes an der Stelle mit einem Einfamilienhaus möglich?
2. Ist die Bebauung mit einem Kellergeschoss und zwei Vollgeschoßen zulässig?
3. Ist eine Grundfläche von 130 qm für das Wohnhaus zulässig?

Die Nachbarn wurden durch die Gemeinde Kumhausen beteiligt. Zwei Nachbarn haben unterschrieben.

Aus Sicht der Bauverwaltung ist eine Bebauung gem. § 35 BauGB nicht möglich.

Zu Nr. 1 der Fragen:

Gemäß § 35 Abs. 3 BauGB liegen Beeinträchtigungen öffentlicher Belange insbesondere vor, wenn das Vorhaben:

1. den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widerspricht
2. die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lässt

Weiter ist die Erschließung nicht gesichert.

Somit kann aus Sicht und Umsetzung des Gesetzestextes des BauGB die erste Frage nur verneint werden.

Die beiden weiteren Fragen haben sich somit erledigt. Hier hat auch das Landratsamt als Untere Bauaufsichtsbehörde und Genehmigungsbehörde die Entscheidungsbefugnis.

Der Ausschuss diskutiert über den Antrag und den Standort.

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt dem Vorbescheid - Neubau Einfamilienhaus mit Doppelgarage auf Fl.Nr. 394/15, Gemarkung Niederkam das erforderliche gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 0
Nein-Stimmen: 9

Der Antrag wurde somit **abgelehnt**.

TOP 3.2 Vorbescheid – Ersatzbau eines Produktionsstalles für Besamungsbullen auf Fl.Nr. 985/13, Gemarkung Götzdorf

SACHVERHALTSVORTRAG:

Die relevante Fläche liegt zwischen Gut Altenbach und der B 299 in Eichelberg und ist im Flächennutzungsplan als „Splitterbebauung im Außenbereich mit Umgriff“ festgesetzt.

Die Beurteilung erfolgt gem. § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.

Die Nachbarunterschriften sind nicht vorhanden.

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 9

Nein-Stimmen: 0

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt dem Vorbescheid - Ersatzbau eines Produktionsstalles für Besamungsbullen auf Fl.Nr. 985/13, Gemarkung Götzdorf, das erforderliche gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

TOP 3.3 Energetische Sanierung und Anbau Gauben bei bestehendem Zweifamilienhaus auf Fl.Nr. 1281/2, Gemarkung Götzdorf

SACHVERHALTSVORTRAG:

Die relevante Fläche liegt an der Höhenberger Straße und ist im Flächennutzungsplan als „Splitterbebauung im Außenbereich mit Umgriff“ festgesetzt.

Gem. § 35 Abs. 2 BauGB können sonstige Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Die Erschließung ist gesichert.

Die Nachbarunterschriften sind teils vorhanden. Ein Anlieger wurde von der Gemeinde angeschrieben.

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 9
Nein-Stimmen: 0

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt dem Bauantrag – Energetische Sanierung und Anbau Gauben bei bestehendem Zweifamilienhaus auf Fl.Nr. 1281/2, Gemarkung Götzdorf, das erforderliche gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

TOP 3.4 Umbau, Sanierung und Umnutzung eines bestehenden Wohnstallhauses auf Fl.Nr.1035/3, Gemarkung Götzdorf

SACHVERHALTSVORTRAG:

Die relevante Fläche liegt in Götzdorf und ist im Flächennutzungsplan als MD „Dorfgebiet“ festgesetzt und liegt im Bereich der Ortsabrundungssatzung Götzdorf.

Die Erschließung ist gesichert.

Das gesamte Gebäude ist in der Kubatur als Bestand vorhanden und soll als Wohnnutzung (ohne Stall) mit integrierten Garagen neu genutzt werden.

Die Nachbarunterschriften sind nicht vorhanden.

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 9

Nein-Stimmen: 0

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt dem Bauantrag – Umbau, Sanierung und Umnutzung eines bestehenden Wohnstallhauses auf Fl.Nr.1035/3, Gemarkung Götzdorf, das erforderliche gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

TOP 3.5 Neubau einer Doppelhaushälfte mit PKW-Garage und Stellplatz auf Fl.Nr. 350/24, Gemarkung Niederkam

SACHVERHALTSVORTRAG:

Die relevante Fläche liegt im Baugebiet „Preisenberg VI“ und ist als WA festgesetzt. Bei einer Überprüfung der Bauarbeiten vom Landratsamt Landshut wurde festgestellt, dass die eingereichten Unterlagen im Freistellungsverfahren und der vorhandene Bestand teils nicht überein stimmen.

Die Nachbarunterschriften sind vorhanden.

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 9

Nein-Stimmen: 0

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt dem Bauantrag – Neubau einer Doppelhaushälfte mit PKW-Garage und Stellplatz auf Fl.Nr. 350/24, Gemarkung Niederkam, das erforderliche gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 9

Nein-Stimmen: 0

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt dem Bauantrag – Neubau einer Doppelhaushälfte mit PKW-Garage und Stellplatz auf Fl.Nr. 350/24, Gemarkung Niederkam, für folgende Befreiung von den Festsetzungen des qualifizierten Bebauungsplanes „Preisenberg VI“:

- Überschreitung des Balkons/Dachterrasse mit einer Breite von 1,57 m (untergeordnetes Bauwerk bis 1,50 auf einem Flachkörper/Dach mit einer Breite von 1,57 m)

das erforderliche gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 9

Nein-Stimmen: 0

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt dem Bauantrag – Neubau einer Doppelhaushälfte mit PKW-Garage und Stellplatz auf Fl.Nr. 350/24, Gemarkung Niederkam, für folgende Abweichung bei der Grenzgarage im Baugebiet „Preisenberg VI“:

- Eine Abweichung der Abstandsfläche bezüglich der Grenzgarage (Wandhöhe bei der Grenzgarage um 0,63 m höher als erlaubte 3 m im Mittel)

das erforderliche gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

TOP 3.6 Umnutzung eines bestehenden Wohnhauses zu einer Kinderwohngruppe auf Fl.Nr. 168/2, Gemarkung Obergangkofen

Anmerkung: GR Kirchmair enthält sich aufgrund persönlicher Beteiligung gem. Art. 49 GO

SACHVERHALTSVORTRAG:

Die relevante Fläche liegt in Obergangkofen, Landshuter Straße (LA 21) und ist im Flächennutzungsplan als MD „Dorfgebiet“ festgesetzt.

Das Bestandsgebäude soll von einem Wohnhaus in eine Kinderwohngruppe umgenutzt werden. Hier soll eine Kinderwohngruppe für 6 -8 Kinder eingerichtet werden.

Die Nachbarunterschriften sind vorhanden.

Der Ausschuss diskutiert über den Antrag.

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 8
Nein-Stimmen: 0

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt dem Bauantrag - Umnutzung eines bestehenden Wohnhauses zu einer Kinderwohngruppe auf Fl.Nr. 168/2, Gemarkung Obergangkofen, das erforderliche gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

TOP 3.7 Neubau eines Ersatzhauses mit 2 Wohneinheiten auf Fl.Nr. 600, Gemarkung Hoheneggkofen

SACHVERHALTSVORTRAG:

Die relevante Fläche liegt in Hoheneggkofen und ist im Flächennutzungsplan als „Splitterbebauung im Außenbereich mit Umgriff“ festgesetzt.

Der Antragsteller reichte am 23.03.2020 den Antrag auf Vorbescheid bei der Gemeinde Kumhausen ein. Dem Vorbescheid wurde in der Bau- und Verkehrsausschusssitzung am 28.04.2020 mit 9:0 zugestimmt. Der Vorbescheid wurde von Landratsamt Landshut am 21.07.2020 genehmigt.

Die Beurteilung erfolgt gemäß § 35 Abs. 1 BauGB

Es handelt sich um einen Ersatzbau, der nicht an gleicher Stelle errichtet werden soll.

Die Nachbarunterschriften sind vorhanden.

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 9

Nein-Stimmen: 0

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt dem Bauantrag - Neubau eines Ersatzhauses auf Fl.Nr. 600, Gemarkung Hoheneggkofen das erforderliche gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

TOP 3.8 Ersatzbau eines Einfamilienhauses mit Mehrfachgarage und Einliegerwohnung auf Fl.Nr. 453, Gemarkung Niederkam

Anmerkung: GR Kirchmair enthält sich aufgrund persönlicher Beteiligung gem. Art. 49 GO

SACHVERHALTSVORTRAG:

Die relevante Fläche liegt in Preisenberg 51, nahe Urtasbühl und ist im Flächennutzungsplan als „Splitterbebauung im Außenbereich mit Umgriff“ festgesetzt.

Die Bauherren reichten am 28.10.2019 den Antrag auf Vorbescheid bei der Gemeinde Kumhausen ein. Dem Vorbescheid wurde in der Bau- und Verkehrsausschusssitzung am 05.11.2019 mit 7:0 zugestimmt. Der Vorbescheid wurde von Landratsamt Landshut mit Bescheid vom 22.01.2020 genehmigt.

Die vorgelegte Planung hat sich von den am 28.10.2019 eingereichten Plan geändert.

Die Beurteilung erfolgt gem. § 35 Abs. 2 bzw. § 35 Abs. 4 Nr. 2 BauGB.

Die Nachbarunterschriften sind vorhanden.

Ein Schmutzwasserkanal ist nicht vorhanden.

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 8
Nein-Stimmen: 0

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt dem Bauantrag – Ersatzbau eines Einfamilienhauses mit Mehrfachgarage und Einliegerwohnung auf Fl.Nr. 453, Gemarkung Niederkam, das erforderliche gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

TOP 4 Generalsanierung und Erweiterung des Kindergartens St. Ulrich in Obergangkofen

TOP 4.1 Vergabe Aufzug

Anmerkung: GR Kirchmair enthält sich aufgrund persönlicher Beteiligung gem. Art. 49 GO

SACHVERHALTSVORTRAG:

Für den Aufzug ist in dem bepreistem LV des Architektenbüros Kirchmair + Meierhofer ein Ansatz enthalten von 40.156,55 € brutto.

Die Maßnahme wurde beschränkt ausgeschrieben.

Die Submission fand am 19.08.2020 im Rathaus statt.

versendete Leistungsverzeichnisse: 8
eingereichte Angebote: 3

Die vorliegenden Angebote wurden formell, rechnerisch, technisch und wirtschaftlich durch das von der Gemeinde beauftragte Architektenbüro Kirchmair + Meierhofer aus Landshut geprüft.

wertbare Angebote nach Prüfung: 3
nichtwertbare Angebote: 0

Nach Wertung der Angebote, ergibt sich folgende rechnerische Bieterreihenfolge: (Summen brutto einschl. gewährter Nachlässe)

1. Franz Xaver Stelzl, 85221 Dachau	Euro	30.748,17 brutto
2.	Euro	39.823,35 brutto
3.	Euro	42.917,35 brutto

Vergabevorschlag:

Es wird vorgeschlagen, den Auftrag an die wirtschaftlichst bietende Firma Franz Xaver Stelzl, Mittermayerstraße 28, 85221 Dachau mit einer Auftragssumme von 30.748,17 € brutto zu erteilen.

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 8
Nein-Stimmen: 0

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt den Auftrag für den Aufzug an die Firma Franz Xaver Stelzl, Mittermayerstraße 28, 85221 Dachau zum Angebotspreis von 30.748,17 € brutto zu erteilen.

TOP 4.2 Vergabe Tischler- und Verglasungsarbeiten

Anmerkung: GR Kirchmair enthält sich aufgrund persönlicher Beteiligung gem. Art. 49 GO

SACHVERHALTSVORTRAG:

Für die Tischler- und Verglasungsarbeiten ist in dem bepreistem LV des Architektenbüros Kirchmair + Meierhofer ein Ansatz enthalten von 71.347,64 € brutto.

Die Maßnahme wurde beschränkt ausgeschrieben.

Die Submission fand am 01.09.2020 im Rathaus statt.

versendete Leistungsverzeichnisse: 10
eingereichte Angebote: 4

Die vorliegenden Angebote wurden formell, rechnerisch, technisch und wirtschaftlich durch das von der Gemeinde beauftragte Architektenbüro Kirchmair + Meierhofer aus Landshut geprüft.

wertbare Angebote nach Prüfung: 4
nichtwertbare Angebote: 0

Nach Wertung der Angebote, ergibt sich folgende rechnerische Bieterreihenfolge: (Summen brutto einschl. gewährter Nachlässe)

1. Schreinerei Schmerbeck, 84184 Tiefenbach	Euro 68.047,18 brutto
2.	Euro 76.117,16 brutto
3.	Euro 90.974,31 brutto
4.	Euro 114.287,60 brutto

Vergabevorschlag:

Es wird vorgeschlagen, den Auftrag an die wirtschaftlichste bietende Firma Schreinerei Schmerbeck, Hauptstraße 72, 84184 Tiefenbach, mit einer Auftragssumme von 68.047,18 € brutto zu erteilen.

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 8
Nein-Stimmen: 0

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt den Auftrag für die Tischler- und Verglasungsarbeiten an die Firma Schreinerei Schmerbeck, Hauptstraße 72, 84184 Tiefenbach, zum Angebotspreis von 68.047,18 € brutto zu erteilen.

TOP 4.3 Vergabe Dachverglasung

SACHVERHALTSVORTRAG:

Für die Dachverglasung ist in dem bepreistem LV des Architektenbüros Kirchmair + Meierhofer ein Ansatz enthalten von 45.220,00 € brutto.

Die Maßnahme wurde beschränkt ausgeschrieben.

Die Submission fand am 01.09.2020 im Rathaus statt.

versendete Leistungsverzeichnisse: 10
eingereichte Angebote: 1

Die vorliegenden Angebote wurden formell, rechnerisch, technisch und wirtschaftlich durch das von der Gemeinde beauftragte Architektenbüro Kirchmair + Meierhofer aus Landshut geprüft.

wertbare Angebote nach Prüfung: 1
nichtwertbare Angebote: 0

Nach Wertung der Angebote, ergibt sich folgende rechnerische Bieterreihenfolge: (Summen brutto einschl. gewährter Nachlässe)

1. Karl Huber GmbH, 84172 Buch am Erlbach Euro 58.129,24 brutto

Vergabevorschlag:

Es wird vorgeschlagen, den Auftrag an die wirtschaftlichste bietende Firma Karl Huber GmbH, Hauptstraße 29, 84172 Buch am Erlbach mit einer Auftragssumme von 58.129,24 € brutto zu erteilen.

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 8
Nein-Stimmen: 0

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt den Auftrag für die Dachverglasung an die Firma Karl Huber GmbH, Hauptstraße 29, 84172 Buch am Erlbach zum Angebotspreis von 58.129,24 € brutto zu erteilen.

TOP 5 Anfragen

TOP 5.1 Gemeinderat Fleck – Neue Beleuchtung in Mantelkam

Gemeinderat Fleck informiert, dass ihn ein Anwohner von Mantelkam angerufen hat und die geplante Beleuchtung in Mantelkam in Frage gestellt hat. Hier kann ein Insektensterben verursacht werden. Der Ausschuss diskutiert über die unterschiedlichen Beleuchtungsarten (LED) im Bezug auf die Insekten. Erster Bürgermeister Thomas Huber sagt hierzu, dass die Leuchten dem neuesten Stand der Technik entsprechen.

Weiter erklärt der Vorsitzende, dass die Straßenbeleuchtung aus Sicherheitsgründen erforderlich ist, da in Mantelkam kein Gehweg gebaut wird. Der Beschluss für die Straßenbeleuchtung ist vor ca. 3 Jahren durch den Gemeinderat gefasst worden. Der geplante Gehweg kam bereits damals nicht zu Stande. Bei der LA 55 war geplant, dass diese 2020 im Bereich Mantelkam saniert wird. Aufgrund dessen wurde mit der Verwirklichung der Beleuchtung bis 2020 abgewartet. Zugleich wurde nochmals versucht einen Gehweg in Mantelkam zu bauen. Da ein paar erforderliche Grundstücke nicht erworben werden konnten ist der Gehwegbau erneut gescheitert. Der Gemeinderat wurde informiert.

Der Ausschuss diskutiert ausgiebig über die Beleuchtung. Auf Anfrage von Herrn Gemeinderat Fleck wird vom Vorsitzenden zugesagt, dass er die geplante Zeitschaltung der Straßenbeleuchtung übermittelt wird.

TOP 5.2 Anfrage Herr Dr. Barth aus der Gemeinderatssitzung vom 23.06.2020

Erster Bürgermeister Thomas Huber informiert über den Sachstand bezüglich der Anfrage von Herrn Gemeinderat Dr. Barth wegen der nächtlichen Abschaltung der Beleuchtung des Preisenberger Weges im Bereich der Schule (Schulweges) bis zum Friedhof.

Der Vorsitzende erklärt, dass der Bereich B 15 bis zur Schule an dem Geh- und Radweg der B 15 angeschlossen ist. Eine Verbindung zu der Beleuchtung der Schule zum Friedhof besteht nicht. Der Bereich Schule - Friedhof ist mit den weiteren Laternen des Preisenberger Weges verbunden. Dies ist erforderlich da ansonsten die Stromversorgung nicht funktionieren würde. Eine separate Nachtabschaltung ist sehr schwierig und mit hohen Kosten verbunden.

Herr Huber sagt weiter, dass bei der Erschließung des neuen Baugebietes „Preisenberg V Erweiterung“ die Abschaltung und Änderung der Stromversorgung möglicherweise geändert werden kann.

Kumhausen, den 18.03.2021

Thomas Huber
1. Bürgermeister

Josef Sonnleitner
Protokollführer/-in