

# Gemeinde Kumhausen

\*Landkreis Landshut\*



## Niederschrift

**über die öffentliche 7. Sitzung des Bau- und Verkehrsausschusses  
der Legislaturperiode 2020/2026 am 08.12.2020**

**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.  
Bauer, Franz  
Fischer, Peter  
Kirchmair, Tobias  
Petermaier, Lorenz  
Schmid, Johann  
Sigl, Franz

### **Abwesend:**

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

**Genehmigung des Protokolls der 6. Bau- und Verkehrsausschusssitzung vom 10.11.2020 (öffentlicher Teil)**

Das öffentliche Protokoll der 6. Sitzung des Bau- und Verkehrsausschusses am 10.11.2020 wurde in der Gemeinderatssitzung am 24.11.2020 mit 8:0 genehmigt.

Gemeinderat Barth informiert, dass eventuell das Abstimmungsergebnis bei der Genehmigung des letzten Protokolls nicht stimmt (Hr. Barth meinte 7: 0 statt 8:0).

Herr Sonnleitner wird in der nächsten Sitzung hierzu informieren.

## **TOP 1     Informationen des Bürgermeisters**

Erster Bürgermeister Thomas Huber erklärt die Änderungen im Rathaus, die aufgrund der Corona Pandemie erforderlich sind.

Internetversion

**TOP 2     Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplanes „Hoheneggkofen - Pfarrfeld“ - Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren gem. § 3 Abs.1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB**

**SACHVERHALTSVORTRAG:**

Die eingegangenen Schreiben und Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden mit der Erweiterung der Ladung zur heutigen Sitzung am 04.12.2020 an den gesamten Gemeinderat versandt.

Stellungnahmen von Privatpersonen oder Anliegern liegen nicht vor.

Der Vorsitzende bittet um Abstimmung, ob auf die Verlesung der Anregungen verzichtet werden kann.

**Beschluss:**

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:     8

Nein-Stimmen:  0

Der Bau- und Verkehrsausschuss verzichtet auf die Verlesung der eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange.

Die Abwägungsvorschläge arbeitete das Planteam, Ingenieurbüro Christian Loibl, Landshut aus.

**A) Nachstehend aufgeführte Träger öffentlicher Belange wurden am Verfahren beteiligt:**

1. Landratsamt Landshut – SG 44 Bauleitplanung
2. Landratsamt Landshut – Untere Bauaufsichtsbehörde
3. Landratsamt Landshut – Untere Naturschutzbehörde
4. Landratsamt Landshut – Immissionsschutz
5. Landratsamt Landshut – Gesundheitsamt
6. Landratsamt Landshut – Abfallwirtschaft
7. Landratsamt Landshut – Wasserrecht und Naturschutzrecht
8. Regierung von Niederbayern – Raumordnung
9. Regionaler Planungsverband
10. Wasserwirtschaftsamt Landshut
11. Stadt Landshut – Stadtplanung
12. Staatliches Bauamt Landshut
13. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten – Bereich Landwirtschaft
14. Bayerischer Bauernverband
15. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten – Bereich Forsten
16. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege – Bodendenkmalpflege
17. Bund Naturschutz in Bayern e.V.
18. Landratsamt Landshut – Brandschutzdienststelle
19. Kreisheimatpfleger Peter Barteit
20. Deutsche Telekom AG
21. Bayernwerk AG, Netzbau Altdorf
22. Regierung von Oberbayern – Bergamt Südbayern
23. Zweckverband Wasserversorgung Isar-Vils
24. Vodafone Kabel Deutschland GmbH
25. Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.
26. Gemeinde Adlkofen
27. Markt Geisenhausen

**B) Nachstehend aufgeführte Träger öffentlicher Belange wurden am Verfahren beteiligt und gaben keine Stellungnahme ab:**

1. Landratsamt Landshut – SG 44 Bauleitplanung
7. Landratsamt Landshut – Wasserrecht und Naturschutzrecht
10. Wasserwirtschaftsamt Landshut
11. Stadt Landshut – Stadtplanung
15. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten – Bereich Forsten
16. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege – Bodendenkmalpflege
25. Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.
27. Markt Geisenhausen

**Beschluss:**

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 8

Nein-Stimmen: 0

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt folgendes Antwortschreiben:

Sie haben im Auslegungsverfahren gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB - Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange keine Stellungnahme abgegeben. Wir gehen deshalb davon aus, dass mit dem ausgearbeiteten Vorentwurf Einverständnis besteht.

**C) Nachstehend aufgeführte Träger öffentlicher Belange wurden am Verfahren beteiligt und erklärten ihr Einverständnis, erhoben keine Einwände, Bedenken, Erinnerungen, Anmerkungen, gaben keine Äußerung ab:**

3. Landratsamt Landshut – Untere Naturschutzbehörde
4. Landratsamt Landshut – Immissionsschutz
8. Regierung von Niederbayern – Raumordnung
9. Regionaler Planungsverband
12. Staatliches Bauamt Landshut
19. Kreisheimatpfleger Peter Barteit
22. Regierung von Oberbayern – Bergamt Südbayern
26. Gemeinde Adlkofen

**Beschluss:**

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 8  
Nein-Stimmen: 0

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt folgendes Antwortschreiben:

Sie haben im Auslegungsverfahren gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB - Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange weder Einwände oder Bedenken erhoben bzw. Ihr Einverständnis erklärt. Wir gehen deshalb davon aus, dass mit dem ausgearbeiteten Vorentwurf Einverständnis besteht.

## **D) Eingegangene Stellungnahmen der Fachstellen mit Hinweisen, Bedenken und Anregungen**

### **2. Landratsamt Landshut – Untere Bauaufsichtsbehörde**

**Datum: 30.11.2020**

2.4 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (mit Rechtsgrundlage und Möglichkeit der Überwindung).

1. Der projektierte Bebauungsplan soll im Verfahren gem. § 13b BauGB aufgestellt werden. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass die Anwendbarkeit des § 13 b BauGB seit dem 31.12.2019 nicht mehr anwendbar ist, es sei denn, das Aufstellungsverfahren ist bis zu diesem Zeitpunkt förmlich eingeleitet worden. Da die vorgelegten Unterlagen dies nicht erkennen lassen, erfolgt diese Anmerkung rein vorsorglich.

2. Zu Nr. 0.1.4.2 und 0.1.5.1 der Textlichen Festsetzungen:

Bei der Festsetzung des Unteren Höhenbezugspunkts wird hier auf die Randstein- bzw. Straßenoberkante Bezug genommen. Dies ist zu unbestimmt. Entweder ist auf bereits bestehende Randsteine bzw. Straßen Bezug zu nehmen, oder es ist, was hier wohl gemeint ist, auf die noch zu errichtende Erschließungsstraße und den noch zu errichtenden Randstein zu verweisen ( Abs. 1 regelt, was sich von selbst versteht, nämlich, dass die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen nur dann dem Bestimmtheitsgebot entspricht, wenn Bezugspunkte für das festgesetzte Maß festgelegt werden, die eindeutig bestimmt oder bestimmbar sind. Hierfür kommt zum einen die (zwar wenig anschauliche, aber eindeutige) Bestimmung der erforderlichen Höhenpunkte mit Maßangaben über Normalnull (NN) in Betracht. Zum anderen kann auf die Höhenlage bestimmter Bauteile oder anderer Punkte im Geltungsbereich des Bebauungsplans Bezug genommen werden. Wenn hierfür nicht vorhandene (und nicht ohne weiteres zu verändernde), sondern erst im Zuge der Baumaßnahmen entstehende Punkte gewählt werden, muss auch die Höhenlage des Bezugspunkts feststehen bzw. bestimmbar sein. Ausreichend bestimmt muss auch geregelt sein, auf welche Bereiche der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. Teile der baulichen Anlagen sich die Höhenfestsetzung jeweils bezieht (VGH München Urt. v. 12.6.2003- 1 N 01.1044, BeckRS 2003, 30709).(König/Roeser/Stock/König/Petz, 4. Aufl. 2019, BauNVO § 18 Rn. 3).

3. Zu Nr. 0.2.6.3 der Textlichen Festsetzungen:

Diese Festsetzung ist mangels Rechtsgrundlage zu streichen. Rechtsgrundlage für gestalterische Festsetzungen ist § 81 Abs. 1 BayBO. Aus diesem ergibt sich jedoch keine Möglichkeit des Verbots vom Schotterflächen. Der Ausschluss von Schotterflächen kann ggfs. mit Festsetzungen zur GRZ erreicht werden.



**Beschluss:****Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 8  
Nein-Stimmen: 0

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt folgendes Antwortschreiben:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 1.: Das Aufstellungsverfahren wurde vor dem 31.12.2019 förmlich eingeleitet.

Das Aufstellungsdatum wird in den Verfahrensvermerken und in der Begründung aufgeführt.

Zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Bordsteine/Randsteine auf die bei der Wandhöhe Bezug genommen wird, befinden sich im Eigentum der Gemeinde. Die Randsteine werden bei den Erschließungsarbeiten beidseitig von der Gemeinde erstellt. Insofern sind aus Sicht der Gemeinde die Höhenbezugspunkte eindeutig bestimmbar, eine Änderung der Planung ist daher nicht erforderlich.

Zu 3.: Die Festsetzung wird gestrichen. Stattdessen wird ein Hinweis aufgenommen:

„Schotterflächen in den Vorgartenbereichen sind aus gestalterischen Gründen sowie fehlender Artenvielfalt unerwünscht.“

## **5. Landratsamt Landshut – Gesundheitsamt**

**Datum: 16.11.2020**

2.5 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan (mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage):

Für das geplante Baugebiet Pfarrfeld sind von Seiten des Gesundheitsamtes folgende Punkte zu berücksichtigen:

- Sicherstellung von einwandfreiem Trinkwasser
- Entsorgung v. Abwasser
- Beseitigung v. Müll und Abfall einschließlich Problem- und Sondermüll sind auf die für den Ort Hoheneggkofen vorhandene Weise sicherzustellen.

### **Beschluss:**

#### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 8

Nein-Stimmen: 0

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt folgendes Antwortschreiben:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

## **6. Landratsamt Landshut – Abfallwirtschaft**

**Datum: 03.11.2020**

Sehr geehrter Herr Sonnleitner,  
aus abfallrechtlicher Sicht bestehen keine Einwendungen gegen den Bebauungsplan. Lt. Plan können alle Haushalte direkt mit den Abfallsammelfahrzeugen angefahren werden.

Bodenschutzrechtlich erhalten Sie eine gesonderte Stellungnahme.

Mit freundlichen Grüßen

Bauer

## **Abfallwirtschaft - Bodenschutzrecht**

**Datum: 10.11.2020**

Sehr geehrte Damen und Herren,  
der vorgenannte Bebauungsplan wurde uns zur abfall- und bodenschutzrechtlichen Stellungnahme vorgelegt. Das Landratsamt Landshut Sachgebiet 25, Abfallwirtschaft nimmt wie folgt Stellung:

Grundsätzlich ist bei einem Bauvorhaben auf die Schutzwürdigkeit des wertvollen "Gutes Oberboden" zu achten. Da es sich bei der Flurnummer 80 und 75 Teilflächen um Grundstücke handelt, welche hohe Bodenpunkte aufweisen (63), sollte im Zuge der Planungen ein Konzept für eine Verwertung des Oberbodens erstellt werden, sofern überschüssiges Erdmaterial anfällt. Eine Verkipfung in Gruben und Brüchen wäre ein unwiederbringlicher Verlust dieses hochwertigen und knappen Gutes.

Daher sollte möglichst eine hochwertige Bodenverwertung auf geeigneten Ackerflächen zum Erhalt oder Verbesserung der dort vorhandenen Bodenfruchtbarkeit angestrebt werden.

Hinweis:

Bei einer landwirtschaftlichen Verwertung des Oberbodens ist im Vorfeld zu prüfen, ob es einer baurechtlichen Genehmigung bedarf, diese ist vor Beginn der Maßnahme einzuholen. Weiter sind Analyseergebnisse nach den Angaben des Anhangs 1 und 2 Bodenschutzverordnung (BBodSchV) des Materials, sowie der gewünschten Aufbringfläche dem Sachgebiet 25, vorzulegen.

Weitere bodenschutzrechtliche Belange werden durch die vorgelegte Planung nicht berührt.

Mit freundlichen Grüßen

Hüttinger

### **Beschluss:**

#### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 8

Nein-Stimmen: 0

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt folgendes Antwortschreiben:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind im Zuge der Objektplanungen zu beachten.

### **13. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten – Bereich Landwirtschaft**

**Datum: 26.11.2020**

2.5 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan (mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage):

Die Landwirtschaftliche Standortkartierung weist für das geplante Baugebiet eine Bodengüte mit günstigen Erzeugungsbedingungen auf.

Gemäß Landesentwicklungsprogramm unter Punkt 5.4.1 sollen hochwertige landwirtschaftliche Böden nur in unbedingt notwendigem Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

Die Bodengüte steht der Planung somit entgegen.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Katrin Altinger

Landwirtschaftsamtsträtin

#### **Beschluss:**

#### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 8

Nein-Stimmen: 0

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt folgendes Antwortschreiben:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Gemeinde Kumhausen ist bewusst, dass es sich hier um Flächen mit hoher Bodengüte handelt. Sie ist daher bemüht, Baugebiet nur im erforderlichen Umfang auszuweisen. Innerhalb der Baugebiete soll der Flächenverbrauch minimiert werden durch effiziente Erschließung und bezogen auf die geplanten Wohnformen möglich kleine Grundstücksgrößen.

**14. Bayerischer Bauernverband**  
**Datum: 27.11.2020**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der im Betreff genannten Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Das Planungsgebiet ist auf zwei Seiten von intensiv 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.

Zur Abgrenzung des Satzungsgebietes sollte ein mindestens 2 Meter breiter Grünstreifen angelegt werden. Dieser muss außerhalb des Geltungsbereichs privater Gärten liegen.

Falls darauf Gehölzgruppen, Bäume oder Sträucher gepflanzt werden sollen, muss sichergestellt werden, dass die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche nicht durch überhängende Äste, Schattenwurf oder Wurzelwachstum beeinträchtigt wird. Ein ordnungsgemäßer Rückschnitt ist zwingend notwendig.

Grundsätzlich bitten wir folgenden Aspekt auch zukünftig zu berücksichtigen: Tag für Tag werden der Landwirtschaft wertvolle Äcker und Wiesen durch Überbauung und Versiegelung entzogen, sodass diese unwiederbringlich nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden können. Vor diesem Hintergrund bitten wir Sie, den schonenden und sparsamen Umgang mit landwirtschaftlicher Fläche weiter in den Mittelpunkt zu rücken.

Mit freundlichen Grüßen  
Markus Mayerhofer  
Fachberater

**Beschluss:**

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 8

Nein-Stimmen: 0

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt folgendes Antwortschreiben:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Ein Hinweis auf die Emissionen aus den landwirtschaftlich genutzten Flächen ist bereits im Bebauungsplan enthalten. Die Anlage eines öffentlichen Grünstreifens zwischen den Privatgrundstücken und den landwirtschaftlichen Flächen soll wegen des schwierigen öffentlichen Pflegeaufwands nicht vorgesehen werden. Zudem würden durch den Streifen weitere landwirtschaftliche Flächen verbraucht.

Der Gemeinde Kumhausen ist bewusst, dass es sich hier um Flächen mit hoher Bodengüte handelt. Sie ist daher bemüht, Baugebiet nur im erforderlichen Umfang auszuweisen. Innerhalb der Baugebiete soll der Flächenverbrauch minimiert werden durch effiziente Erschließung und bezogen auf die geplanten Wohnformen möglich kleine Grundstücksgrößen.

**17. Bund Naturschutz in Bayern e. V.**  
**Datum 26.11.2020**

Sehr geehrte Damen und Herren,  
der Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Landshut, bedankt sich für die Beteiligung am o.g. Verfahren und nimmt wie folgt Stellung dazu:  
wir vermissen Aussagen zur passiven und aktiven Nutzung der Sonnenenergie.  
Die Stellung der Gebäude, in Südost- oder Südwestausrichtung der Dachflächen, lässt die Errichtung von Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren zur Erzeugung von Warmwasser sinnvoll zu. Wir bitten um Ergänzung.

Mit freundlichen Grüßen  
gez.  
Kathy Mühlebach-Sturm  
1. Vorsitzende  
Paul Riederer  
Vorstandsmitglied

**Beschluss:**

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 8  
Nein-Stimmen: 0

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt folgendes Antwortschreiben:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.  
Auf eine Festsetzung zur Nutzung von Sonnenenergie bei Wohngebäuden (anders als bei Gewerbegebieten) wird ausdrücklich verzichtet. Gleichwohl begrüßt die Gemeinde Kumhausen alle Initiativen zur Nutzung regenerativer Energien. Folgender Hinweis wird in die Planung aufgenommen:  
*„Eine Nutzung solarer Energie oder solarer Wärme ist ausdrücklich erwünscht.“*

**18. Landratsamt Landshut – Brandschutzdienststelle**  
**Datum 03.11.2020**

Die nachstehenden Hinweise zeigen die für die Planung bedeutsamen Maßnahmen des abwehrenden Brandschutzes (Durchführung wirksamer Löschmaßnahmen und Rettung von Personen) auf, die als Voraussetzungen für die Zustimmung zu Bauanträgen zu berücksichtigen sind.

Sie greifen einer Stellungnahme zu den einzelnen Bauanträgen nicht vor.

Die Forderungen betreffen nur den abwehrenden Brandschutz. Für den baulichen Brandschutz sind die Bestimmungen der BayBO zu beachten.

- Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein.
- Alle Zufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind nach den Vorgaben der "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" (DIN 14 090) auszuführen. Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass der sog. Wendehammer auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar ist.
- Aus Aufenthaltsräumen der nicht zu ebenen Erde liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängigen Rettungswegen gewährleistet sein. Bei Aufenthaltsräumen in Dachgeschossen müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein. Bei liegenden Dachfenstern besteht Bedenken.
- Der erforderliche Löschwasserbedarf ist je nach Art der Bebauung gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 Tabelle 1 sicher zu stellen.
- Das Hydrantennetz ist nach den technischen Regeln der Arbeitsblätter W 331 und W 405 zu erstellen. Der Abstand der Hydranten zueinander sollte nicht mehr als 150 m betragen. Des Weiteren sind sie außerhalb des Trümmerschattens von Gebäuden und nach Möglichkeit am Fahrbahnrand zu positionieren.

Weitere Forderungen die anhand der mir vorliegenden Unterlagen nicht erkennbar waren, bleiben vorbehalten.

Englbrecht Rudolf  
Kreisbrandrat

**Beschluss:**

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 8

Nein-Stimmen: 0

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt folgendes Antwortschreiben:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

## 20. Deutsche Telekom Technik GmbH

Datum: 24.11.2020

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Information. Ihr Schreiben ist am 29.10.2020 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:

Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentcheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei Unwirtschaftlichkeit oder einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK- Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten.

Im Geltungsbereich befinden sich derzeit keine Telekommunikationslinien der Telekom (siehe Bestandsplan in der Anlage- dieser dient nur der Information und verliert nach 14 Tagen seine Gültigkeit).

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher Folgendes sicherzustellen:

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.
- Wir bitten dem Vorhabenträger aufzuerlegen, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und mit uns unter Berücksichtigung der Belange der Telekom abzustimmen hat, damit Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung, Ausschreibung von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig ein- geleitet werden können. Für unsere Baumaßnahme wird eine Vorlaufzeit von 6 Monaten benötigt.
- In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

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 die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Mit freundlichen Grüßen  
Marianne Hofmann



**Beschluss:**

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 8  
Nein-Stimmen: 0

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt folgendes Antwortschreiben:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Der Hinweis auf Baumpflanzungen im Leitungsbereich wird in die textlichen Hinweise zum Bebauungs- und Grünordnungsplan aufgenommen.

## 20. Bayernwerk Netz GmbH

Datum: 02.11.2020

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplans "Hoheneggkofen- Pfarrfeld" nehmen wir wie folgt Stellung: Die elektrische Erschließung der neu geplanten Gebäude ist durch Erweiterung des bestehenden 0,4-kV-Niederspannungsnetzes der nahegelegenen Trafostation Hoheneggkofen 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.

Im Geltungsbereich der Planung sind 20-kV-Mittelspannungserdkabel verlegt. Wir bitten Sie diese Versorgungsanlagen gemäß § 9, Absatz 13, Baugesetzbuch (BauGB) anhand der beiliegenden Plankopie im Bebauungsplan zeichnerisch darzustellen.

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.Aitdorf@bayern-werk.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.

Im Geltungsbereich der Planung verläuft eine 20kV-Mittelspannungsfreileitung. Wir bitten Sie diese Versorgungsanlagen gemäß § 9, Absatz 13, Baugesetzbuch (BauGB) anhand der beiliegenden Plankopie im Bebauungsplan zeichnerisch darzustellen.

Bei allen Erdbewegungen im Bereich der Mittelspannungsfreileitung ist der nach DIN VDE 0210/5.2005 erforderliche Abstand von 6,0 m jederzeit einzuhalten. Ebenso darf die Standicherheit der Maste durch die Erdarbeiten niemals gefährdet sein. Der Abstand zwischen fertiger Fahrbahnoberkante und Leiterseil darf 7,0 m nicht unterschreiten, dieser Mindestabstand muss auch bei größtem Durchhang und bei Ausschwingen der Leiterseile durch Windlast gegeben sein.

Bitte beachten Sie, dass bei Einsatz von größeren Baugeräten die Arbeiten im Bereich von kreuzenden Freileitungen mit erhöhter Vorsicht auszuführen sind. Eine Annäherung an die Leiterseile ist mit Lebensgefahr verbunden. Wir verweisen dazu auf die Unfallverhütungsvorschriften Elektro Textil Feinmechanik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (BGV A3) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen

Freundliche Grüße

Bayernwerk Netz GmbH

Michael Kollmeder

**Beschluss:**

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 8  
Nein-Stimmen: 0

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt folgendes Antwortschreiben:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Die Hinweise zu Erdarbeiten, Unfallverhütungsvorschriften und Mittelspannungsfreileitung werden in die textlichen Hinweise zum Bebauungs- und Grünordnungsplan aufgenommen. Das Mittelspannungserdkabel wird nachrichtlich in die Planung eingezeichnet.

## **23. Zweckverband Wasserversorgung Isar-Vils**

**Datum: 30.11.2020**

Sehr geehrte Damen und Herren,  
der oben genannte Bebauungsplan ist dem Zweckverband am 28.10.2020 zur Stellungnahme vorgelegt worden. Hiermit erhalten Sie fristgerecht die Stellungnahme bezüglich des Bebauungsplanes.

### **Wasserversorgung**

Vorhabensträger für den Anschluss an die Wasserversorgung ist der Zweckverband Wasserversorgung Isar-Vils, Am Wasserwerk 1, 8417 4 Eching, Tel. 08709 92010, E-Mail: [wasserversorgung@isar-vils.de](mailto:wasserversorgung@isar-vils.de).

Grundsätzlich wird zugestimmt, dass der geplante Geltungsbereich, aufgrund der vorhandenen Versorgungsleitungen (siehe beiliegenden Plan), mit Trink- und Brauchwasser versorgt werden kann.

Für Leitungen auf privatem Grund sind beschränkt persönliche Grunddienstbarkeiten für den Zweckverband Wasserversorgung Isar-Vils einzutragen. Dies gilt auch bei Grundstücksteilungen für bestehende Versorgungsleitungen / Grundstücksanschlüsse. Der Zweckverband weist hier insbesondere auf die Versorgungsleitungen DN 300 AZ und DN 125 PVC im Baugebiet hin.

Werden Änderungen an der Leitung im Straßengrund wegen Baumaßnahmen nötig, sind hierfür die Kosten gemäß Verbandssatzung § 4 Absatz 8 von der Gemeinde zu tragen. Sollte eine Umlegung der genannten Versorgungsleitungen im Gebiet notwendig sein, ist dies über eine Sondervereinbarung mit dem Zweckverband zu regeln.

Der Zugang zu Wasserleitungen des Zweckverbandes muss ohne Mehraufwand möglich sein. Es wird darauf hingewiesen, dass Fremdleitungen nicht an oder über Wasserleitungen des Zweckverbandes verlegt werden dürfen, sowie, dass Leitungen nicht mit Bäumen und Sträuchern überpflanzt werden dürfen, siehe DIN EN 805 bzw. DVGW Richtlinien Arbeitsblatt W 400-3. Sollen Leitungen überbaut werden, sind die Verlege-, bzw. Rückbaukosten vom jeweiligen Eigentümer zu tragen (Baulandfreimachung).

Eine Entwurfs- und Ausführungsplanung zur Erschließung bzw. Erneuerung von Wasserversorgungsleitungen, erfolgt durch den Zweckverband Wasserversorgung Isar-Vils. Erschließungsplanungen, Ausführungstermine mit Bauablaufplan sind von der Gemeinde dem Zweckverband Wasserversorgung Isar-Vils so rechtzeitig mitzuteilen, damit die erforderlichen Maßnahmen, wie Entwurfsplanung, Ausschreibung und Vergabe, veranlasst und mit der Gemeinde, sowie den weiteren Versorgungssparten koordiniert werden können.

### **Brandschutz**

Für die Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung im Geltungsbereich stehen rechnerisch für den Brandschutz an den bestehenden bzw. zukünftig geplanten Unter bzw. Überflurhydranten, 26,66 l/s mit einem Vordruck von mindestens 1,5 bar sowie über mindestens 2 Stunden zur Verfügung.

Auf die Satzungen des Zweckverbandes Wasserversorgung Isar-Vils wird bezüglich des Brandschutzes aus der öffentlichen Wasserversorgung hingewiesen. Reicht die ermittelte Löschwassermenge nicht aus und es wird eine Veränderung des bestehenden Rohrnetzes notwendig, sind die daraus entstehenden Kosten gemäß Verbandssatzung § 4 Absatz 7 von der Gemeinde zu tragen.

### **Erschließung und Erschließungskosten**

Die Kosten der Wasserversorgung werden zum Zeitpunkt der Fertigstellung „Anschluss Wasserversorgung“ für alle neu anzuschließenden Parzellen bzw. Grundstücke nach den einschlägigen Satzungen des Vorhabensträgers Zweckverband Wasserversorgung Isar-Vils berechnet.

Im Falle der Erschließung des oben genannten Vorhabens muss der Zweckverband Wasserversorgung Isar-Vils rechtzeitig in die Planungsgespräche eingebunden werden, um ausreichend Handlungsspielraum für die Planung, Ausschreibung und Ausführung zu erhalten. Spätestens nach Vorlage der ersten Entwurf-Planunterlagen muss ein gemeinsamer Spartentermin sowie die Übermittlung der Daten an den Zweckverband Wasserversorgung Isar-Vils erfolgen, noch bevor eine Ausschreibung stattfindet.

Zum 1. Spartentermin muss die Bauzeitplanung noch variabel sein, sodass die Planung durch den Zweckverband Wasserversorgung Isar-Vils rechtzeitig erfolgen kann.

Vom Zeitpunkt des ersten Spartengesprächs mit dem ZV Isar-Vils bis zum Baubeginn der ausführenden Firma für die Wasserleitungsverlegung sollten ca. 18 KW eingeplant werden. Gemäß dem beiliegenden Lageplan ist der Verlauf der Versorgungs- und Hausanschlussleitungen des Zweckverbandes Wasserversorgung Isar-Vils ersichtlich.

Dem Zweckverband ist nach Bekanntmachung eine rechtskräftige Ausfertigung zu übersenden.

Hofham, den 30.11.2020  
Mit freundlichen Grüßen  
i.A. Marcel Stanchly  
Assistent der Werkleitung

#### **Beschluss:**

#### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 8  
Nein-Stimmen: 0

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt folgendes Antwortschreiben:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

## 24. Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Datum: 12.11.2020

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 26.10.2020.

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.

Freundliche Grüße

Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 26.10.2020.

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 Neubauge-

biete.de@vodafone.com

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

### **Beschluss:**

#### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 8

Nein-Stimmen: 0

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt folgendes Antwortschreiben:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

**E) Bedenken und Anregungen von Privatpersonen**

Keine eingegangen.

Internetversion

## TOP 3 Bauanträge

### TOP 3.1 Abtragen des Satteldachs auf der Garage, Flachdach als Terrasse umwandeln. Durchbruch an der Südansicht, für den Zugang zur Terrasse, bzw. Balkon auf Stelzen auf Fl.Nr. 346/59, Gemarkung Niederkam

#### **SACHVERHALTSVORTRAG:**

Die relevante Fläche liegt in Preisenberg und ist im Flächennutzungsplan als „WA“ (Allgemeines Wohngebiet) festgesetzt. Das Gebäude liegt in dem Baugebiet „Preisenberg II“, Deckblatt Nr. 5.

Ein Flachdach als Wohnnutzung ist laut Bebauungsplan „Preisenberg II“ nicht vorgesehen. Es handelt sich hier nicht um eine untergeordnete Nutzung.

- Nutzung des Flachdaches der Einzelgarage als Terrasse
- Angleichung der Dachform/Dachneigung an das Hauptgebäude

Die Abstandsflächen in Richtung des Geh- und Radweges sind eingehalten. Die Abstandsflächen zum Trafogebäude sind vom Landratsamt Landshut zu würdigen.

Die Nachbarunterschriften sind teils vorhanden.

Der Ausschuss diskutiert ausgiebig über die Befreiung. Bei einem ähnlichen Fall im Baugebiet „Preisenberg IV“ wurde einer Dachterrassenbreite von 2,5 m zugestimmt, beantragt waren damals 4 m. Bei dem Bauantrag von Herrn Kraus beträgt die Dachterrassenbreite ca. 2,9 m.

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt dem Bauantrag – Abtragen des Satteldachs auf der Garage, Flachdach als Terrasse umwandeln. Durchbruch an der Südansicht, für den Zugang zur Terrasse, bzw. Balkon auf Stelzen auf Fl.Nr. 346/59, Gemarkung Niederkam, für folgende Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Preisenberg II“:

- Nutzung des Flachdaches der Einzelgarage als Terrasse
- Angleichung der Dachform/Dachneigung an das Hauptgebäude

das erforderliche gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

#### **Beschluss:**

#### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 0  
Nein-Stimmen: 8

Der Antrag wurde somit **abgelehnt**.



Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt dem Bauantrag – Abtragen des Satteldachs auf der Garage, Flachdach als Terrasse umwandeln. Durchbruch an der Südansicht, für den Zugang zur Terrasse, bzw. Balkon auf Stelzen auf Fl.Nr. 346/59, Gemarkung Niederkam, das erforderliche gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

**Beschluss:**

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 0

Nein-Stimmen: 8

Der Antrag wurde somit **abgelehnt**.

**Hr. Sigl kommt zur Sitzung.**

### **TOP 3.2 Isolierte Befreiung - Neubau eines Pools auf Fl.Nr. 506/9, Gemarkung Niederkam**

#### **SACHVERHALTSVORTRAG:**

Die relevante Fläche liegt in Preisenberg und ist im Flächennutzungsplan als „WA“ (Allgemeines Wohngebiet) festgesetzt. Das Gebäude liegt in dem Baugebiet „Preisenberg IV“.

Der geplante Pool hat eine Größe von 7,00 m x 3,5 m und eine Tiefe von ca. 1,5 m.

Der Pool liegt außerhalb des Baufensters.

Folgende Befreiung ist erforderlich:

- Bebauung außerhalb des Baufensters

Die Nachbarunterschriften sind vorhanden.

#### **Beschluss:**

##### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 9

Nein-Stimmen: 0

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt der isolierten Befreiung – Neubau eines Pools auf Fl.Nr. 506/9, Gemarkung Niederkam, für folgende Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Preisenberg IV“:

- Bebauung außerhalb des Baufensters

das erforderliche gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

#### **Beschluss:**

##### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 9

Nein-Stimmen: 0

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt der isolierten Befreiung – Neubau eines Pools auf Fl.Nr. 506/9, Gemarkung Niederkam, das erforderliche gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

**TOP 3.3 Vorbescheid – Neubau eines Doppelhauses mit Unterflurgarage auf Fl.Nr. 226/35 und 258/10, Gemarkung Niederkam**

**SACHVERHALTSVORTRAG:**

Die relevante Fläche liegt im Bereich der Roßbachstraße und ist im Flächennutzungsplan als „WA“ (Allgemeines Wohngebiet) festgesetzt. Das Gebäude liegt in einem Gebiet ohne Bebauungsplan.

Die Baufläche ist anliegend zur Bahnlinie Landshut – Neumarkt St. Veit. Die DB soll am Vorbescheidsverfahren beteiligt werden.

Es wird ein großer Wert auf die Anordnung der Stellplätze gelegt. Diese sollten so geplant werden, dass man beim Ausparken vorwärts in die Roßbachstraße hineinfahren kann.

Die Nachbarunterschriften sind vorhanden (außer DB).

**Beschluss:**

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 9  
Nein-Stimmen: 0

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt dem Vorbescheid – Neubau eines Doppelhauses mit Unterflurgarage auf Fl.Nr. 226/35 und 258/10, Gemarkung Niederkam, das erforderliche gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Anmerkung: - Es werden nur zwei Vollgeschosse zugestimmt.  
- Es wird maximal einer Wohneinheit pro Doppelhaushälfte zugestimmt.

### **TOP 3.4 Vorbescheid – Um- und Ausbau des Dachgeschosses auf Fl.Nr. 226/35 und 258/10, Gemarkung Niederkam**

#### **SACHVERHALTSVORTRAG:**

Die relevante Fläche liegt im Bereich der Roßbachstraße und ist im Flächennutzungsplan als „WA“ (Allgemeines Wohngebiet) festgesetzt. Das Gebäude liegt in einem Gebiet ohne Bebauungsplan.

Die Baufläche ist anliegend zur Bahnlinie Landshut – Neumarkt St. Veit. Die DB soll am Vorbescheidsverfahren beteiligt werden.

Es wird ein großer Wert auf die Anordnung der Stellplätze gelegt. Diese sollten so geplant werden, dass man beim Ausparken vorwärts in die Roßbachstraße hineinfahren kann.

Die erforderlichen Stellplätze für drei Wohneinheiten in einem Mehrfamilienhaus sind nachgewiesen.

Die Nachbarunterschriften sind vorhanden (außer DB).

#### **Beschluss:**

#### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 9

Nein-Stimmen: 0

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt dem Vorbescheid – Um- und Ausbau des Dachgeschosses auf Fl.Nr. 226/35 und 258/10, Gemarkung Niederkam, das erforderliche gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Anmerkung: Es werden nur zwei Vollgeschosse zugestimmt.

### **TOP 3.5   Neubau einer landwirtschaftlichen Lager- und Maschinenhalle auf Fl.Nr. 857, Gemarkung Windten**

#### **SACHVERHALTSVORTRAG:**

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

Das Gebäude ist gem. § 35 Abs. 1 BauGB privilegiert.

Die Lager- und Maschinenhalle hat eine Größe von:

Länge:	36 m
Breite:	15 m + 5 m für das Vordach
Giebelhöhe ca.:	7,93 m

Die Nachbargrundstücke befinden sich alle im Eigentum der Gemeinde Kumhausen.

#### **Beschluss:**

#### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	9
Nein-Stimmen:	0

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt dem Bauantrag – Neubau einer landwirtschaftlichen Lager- und Maschinenhalle auf Fl.Nr. 857, Gemarkung Windten, das erforderliche gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

**TOP 3.6 Vorbescheid - Neubau einer Halle für forstwirtschaftliche Zwecke auf Fl.Nr. 1003, Gemarkung Götzdorf**

**SACHVERHALTSVORTRAG:**

Die relevante Fläche liegt im Bereich Untergrub und ist im Flächennutzungsplan als „Flächen für Landwirtschaft“ festgesetzt.

Die Halle hat eine Größe von 50 m x 25 m und ist als Abstellraum für die Forstwirtschaft geplant.

Die Nachbarunterschriften sind nicht vorhanden.

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 9

Nein-Stimmen: 0

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt dem Vorbescheid – Neubau einer Halle für forstwirtschaftliche Zwecke auf Fl.Nr. 1003, Gemarkung Götzdorf, das erforderliche gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

### **TOP 3.7   Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung und Garagen auf Fl.Nr. 368 (Teilfläche), Gemarkung Niederkam**

#### **SACHVERHALTSVORTRAG:**

Die relevante Fläche liegt in der Nähe der Ziegelei und ist im Flächennutzungsplan als „WA“ (Allgemeines Wohngebiet) festgesetzt.

Aus Sicht der Verwaltung liegt das geplante Gebäude im Außenbereich.

Der Vorsitzende informiert, dass von der Verwaltung zwischenzeitlich eine Stellungnahme zu dem Bauantrag von der Rechtsanwaltskanzlei Döring & Spieß (Herrn Beisse) angefordert wurde. Grundsätzliche Aussage von Herrn Rechtsanwalt Beisse: „Die Außenbereichslage ist wohl eindeutig – hierzu bedarf es keiner weiteren Ausführungen“

Das Vorhaben ist gemäß § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilen.

Bei dem Vorhaben lässt sich gem. § 35 Abs. 3 BauGB:

- § 35 Abs. 3 Nr. 7 BauGB die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten.
- § 35 Abs. 3 Nr. 5 BauGB (Aufgrund der eindeutigen Lage im Außenbereich) Belange der Eigenart von Natur und Landschaft, Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes – können Beeinträchtigt sein
- § 35 Abs. 3 Nr.3 BauGB schädlichen Umwelteinwirkungen hervorrufen kann oder Lärm aus benachbarter gewerblicher Nutzung, ausgesetzt wird.

Aus Sicht der Verwaltung kann eventuell für die Erschließung eine dingliche Sicherung erforderlich werden, wenn sich die Eigentümer der Grundstücke ändern würden.

Die Nachbarunterschriften sind vorhanden.

Der Ausschuss diskutiert ausgiebig über den Bauort und den Antrag.

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt dem Bauantrag - Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung und Garagen auf Fl.Nr. 368 (Teilfläche), Gemarkung Niederkam, das erforderliche gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

**Beschluss:**

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 0

Nein-Stimmen: 9

Der Antrag wurde somit **abgelehnt**.

Als Tischvorlage wurde ein Grundbuchauszug (13.11.1973) und Schriftverkehr zwischen dem Antragsteller und dem Landratsamt Landshut (02.05.2002 & 07.05.2002) vorgelegt (siehe Anlage). Diese wurden auch den Bauantragsmappen beigelegt.



### **TOP 3.8 Isolierte Befreiung - Überschreitung der zulässigen Gesamthöhe einer Stütz wand auf Fl.Nr. 261/4, Gemarkung Niederkam**

#### **SACHVERHALTSVORTRAG:**

Die relevante Fläche liegt in Kumhausen, im Bereich des Bebauungsplanes „Kumpfmühle“, Deckblatt Nr. 3 und ist im Flächennutzungsplan als „WA“ (Allgemeines Wohngebiet) festgesetzt.

Der Antragsteller hat eine Befreiung beantragt:

- die zulässige Höhe der Stützmauer von 2,5 m wird durch die Gabionenwand überschritten

Begründung der Bauherren:

Durch eine sinnvolle Höhenanordnung der Wohnhäuser lt. Bebauungsplan und dem Straßenniveau, ergibt sich ein erheblicher Höhenunterschied vom Garten der Fl.Nr. 261/4 zur Zuwegung der Fl.Nr. 261/278. Um den Höhenunterschied zu überwinden wurde einerseits auf dem unteren Grundstück eine Beton-Stütz wand erstellt, diese hat im fertigen Zustand eine Höhe ab Gelände von 1,87m, darauf bzw. dahinter, wurde vom oberen Grundstück eine Gabionenwand angebracht. Die Höhe dieser Wand ergibt sich einerseits aus der Höhe des Gartens und einem Überstand, welcher als Absturzsicherung und Einfriedung dient. Die Höhe der Stütz wand, bzw. der Bereich, welcher das Erdreich abstützt, hat also eine Höhe von 2,67m. Das wären lediglich 17cm höher, als lt. Bebauungsplan erlaubt und sollte daher als Abweichung erlaubt sein. Der obere Teil der Gabionenwand zählt als Einfriedung und ist lt. Bebauungsplan 0.4.3. zulässig. Um die Höhe der Wand (vom unteren Grundstück betrachtet) zu verschönern, wird eine Bepflanzung mit Kletterpflanzen vorgesehen.

Herr Sonnleitner zeigt einige Bilder worauf man die Höhe der Stützmauer und der Gabionenwand sieht. Zugleich sieht man den Abstand zwischen Stützmauer und Wohngebäude.

Der Bau- und Verkehrsausschuss diskutiert ausgiebig über die Höhe der Stützmauer und der oberhalb angeordneten Gabionenwand mit einer Gesamthöhe von ca. 4,20 m.

Die Nachbarunterschriften sind teils vorhanden.

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt der isolierten Befreiung - Überschreitung der zulässigen Gesamthöhe einer Stützwand auf Fl.Nr. 261/4, Gemarkung Niederkam, für folgende Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Kumpfmühle“, Deckblatt Nr. 3:

- die zulässige Höhe der Stützmauer von 2,5 m wird durch die Gabionenwand überschritten

das erforderliche gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

**Beschluss:**

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 0  
Nein-Stimmen: 9

Der Antrag wurde somit **abgelehnt**.

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt der isolierten Befreiung - Überschreitung der zulässigen Gesamthöhe einer Stützwand auf Fl.Nr. 261/4, Gemarkung Niederkam, das erforderliche gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

**Beschluss:**

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 0  
Nein-Stimmen: 9

Der Antrag wurde somit **abgelehnt**.

### **TOP 3.9   Neubau einer Maschinen- und Bergehalle auf Fl.Nr. 45, Gemarkung Obergangkofen**

#### **SACHVERHALTSVORTRAG:**

Die relevante Fläche liegt zwischen Obergangkofen und Mantelkam anliegend zur LA 55 und der bereits bestehenden Halle vom Antragsteller und ist im Flächennutzungsplan als „Flächen für Landwirtschaft“ festgesetzt.

Ob eine Privilegierung gem. § 35 Abs. 1 BauGB vorliegt, muss vom Landwirtschaftsamt geprüft werden.

Die Zufahrt ist vom Landratsamt Landshut, Tiefbauabteilung zu würdigen, da bei der ersten Halle genaue Vorgaben hierzu gemacht wurden.

Die Maschinen- und Bergehalle hat eine Größe von 66 m x 22 m. Die Firsthöhe beträgt ca. 9,76 m im Schnittbereich und hat eine Dachneigung bei dem geplanten Satteldach von 15°.

Die Nachbarn wurden auf Antrag vom Antragsteller beteiligt.

Der Vorsitzende erklärt, dass für die beantragte Maschinen- und Bergehalle auf Fl.Nr. 45, Gemarkung Obergangkofen bereits ein Vorbescheid vom Landratsamt Landshut genehmigt wurde. Erster Bürgermeister Thomas Huber erklärt den chronologischen Ablauf des Vorbescheids der 2012 eingereicht und 2015 genehmigt wurde. Von Seiten der Gemeinde waren hierzu alle Beschlüsse negativ. Der Vorbescheid von 2015 hat nun keine Gültigkeit mehr, da keine Verlängerung beantragt wurde. Die Gültigkeit eines Vorbescheids beträgt 3 Jahre.

Der Ausschuss diskutiert über den Bauantrag, da ein Satteldach vorhanden ist und bereits bei dem genehmigten Vorbescheid ein Satteldach vorhanden war. Die Zufahrt muss jedoch mit dem Landratsamt Landshut, Tiefbauabteilung geklärt werden.

#### **Beschluss:**

##### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:     9  
Nein-Stimmen:  0

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt dem Bauantrag - Neubau einer Maschinen- und Bergehalle auf Fl.Nr. 45, Gemarkung Obergangkofen, das erforderliche gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Anmerkung: Die Zufahrt ist vom Landratsamt Landshut, Tiefbauabteilung zu würdigen, da bei der ersten Halle genaue Vorgaben hierzu gemacht wurden.

### **TOP 3.10 Neubau einer Maschinen- und Lagerhalle auf Fl.Nr. 351, Gemarkung Windten**

#### **SACHVERHALTSVORTRAG:**

Die relevante Fläche liegt im Bereich Windten und ist im Flächennutzungsplan als „Hofnahe Wiese“ festgesetzt.

Das Gebäude ist gem. § 35 Abs. 1 BauGB privilegiert.

Die Lager- und Maschinenhalle hat eine Größe von:

Länge:	15 m
Breite:	11,99 m
Pulldach max. Höhe ca.:	8,48 m

Die Nachbarunterschriften sind teils vorhanden.

#### **Beschluss:**

##### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	9
Nein-Stimmen:	0

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt dem Bauantrag – Neubau einer Maschinen- und Lagerhalle auf Fl.Nr. 351, Gemarkung Windten, das erforderliche gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

**TOP 3.11 Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf Fl.Nr. 350/41, Gemarkung Niederkam**

Der Bauantrag wurde zurückgenommen.

Internetversion

### **TOP 3.12 Aufstockung eines bestehenden Einfamilienhauses auf Fl.Nr. 368/28, Gemarkung Niederkam**

#### **SACHVERHALTSVORTRAG:**

Der eingereichte Bauantrag wurde bereits als Vorbescheid in der Sitzung des Bau- und Verkehrsausschusses am 04.08.2020 behandelt und vom Landratsamt Landshut am 01.09.2020 genehmigt.

Die relevante Fläche liegt in der Mozartstraße und ist im Flächennutzungsplan als „WA“ allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan ist für diesen Bereich nicht vorhanden.

Der Antragsteller will nun, dass vorhandene Gebäude um ein Stockwerk aufstocken. Das Dach wird als Satteldach ausgeführt.

Nachbarunterschriften sind vorhanden.

#### **Beschluss:**

#### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 9

Nein-Stimmen: 0

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt dem Bauantrag – Aufstockung eines bestehenden Einfamilienhauses auf Fl.Nr. 368/28, Gemarkung Niederkam, das erforderliche gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

## **TOP 4    Neubau Gemeindezentrum Kumhausen**

### **TOP 4.1   Nachtragsangebot Nr. 10 - Gewerk Lüftung**

#### **SACHVERHALTSVORTRAG:**

Bei der Gemeinde Kumhausen ist das Nachtragsangebot Nr. 10 vom 11.11.2020 eingegangen. Der Nachtrag Nr. 10 wurde von der ITG GmbH geprüft und kann mit einer Nachtragssumme in Höhe von 6.050,06€ netto beauftragt werden.

Bei den aufgeführten Positionen handelt es sich um Mehr- und Minderkosten für die Realisierung des Brandschutzes. Hier mussten nachträglich Brandschutzklappen ausgetauscht oder umgerüstet werden, da es eine Aktualisierung des Brandschutzkonzeptes gab.

#### **Beschluss:**

#### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:     9

Nein-Stimmen:  0

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt, dass Nachtragsangebot Nr. 10 vom 11.11.2020 in Höhe von 6.050,06€ netto (inkl. 5 % Nachlass) zu beauftragen.

**TOP 5 Erweiterung und Sanierung des Kindergartens in Obergangkofen**

Entfällt.

**TOP 6 Anfragen**

**TOP 6.1 Gemeinderat Sigl informiert, dass im Bürgerhaus in Hoheneggkofen (in Richtung Kirche) die Holzleisten bei den Fenstern herunter fallen.**

Die Verwaltung wird sich um die Angelegenheit kümmern.

Kumhausen, den 18.03.2021

Thomas Huber  
1. Bürgermeister

Josef Sonnleitner  
Protokollführer/-in