

Gemeinde Kumhausen

Landkreis Landshut



Niederschrift

über die öffentliche 29. Sitzung des Bau- und Verkehrsausschusses
der Legislaturperiode 2020/2026 am 18.04.2023

Vorsitzender: Huber, 1. Bürgermeister

Schriftführer/in: Kramschuster, Verwaltungsfachangestellter

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.

Internetversion

TOP 1 Ortstermine

TOP 1.1 Bauvorhaben Fl.Nr. 355/26, Gemarkung Niederkam

SACHVERHALTSVORTRAG:

Der Bau- und Verkehrsausschuss sichtet das Baugrundstück vor Ort.
Der Vorsitzende erläutert die Planung anhand der Bauantragsunterlagen, die der Gemeinde vorliegen.

Der Ausschuss diskutiert über die geplante Bebauung und die vorhandene Umgebungsbebauung.

TOP 1.2 Besichtigung der Bäume „Am Bründl“

SACHVERHALTSVORTRAG:

Der Bau- und Verkehrsausschuss begutachtet die Bäume entlang des Gehwegs an der Ortsstraße „Am Bründl“. Besonders schwere Schäden sind am Gehweg, dem Einzeiler sowie an der Grundstückseinfriedung der Anwohner an den Grundstücken Am Bründl 11 und Am Bründl 15 entstanden.

Der Ausschuss diskutiert über verschiedene Möglichkeiten, wie die Schäden behoben werden könnten, da die Entfernung der Bäume für einige Ausschussmitglieder die allerletzte Lösung darstellt.

TOP 2 Informationen des Bürgermeisters

Keine.

TOP 3 Bauanträge

TOP 3.1 Vorbescheid – Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage und Pool auf Fl.Nr. 355/26, Gemarkung Niederkam

SACHVERHALTSVORTRAG:

Der Antragsteller hat die Fragestellung für die erforderlichen Befreiungen zum o. g. Vorbescheid geändert. Die beantragten Befreiungen von der letzten Sitzung am 14. März 2023 wurden überarbeitet. (Befreiungen für Walmdach, Stützmauer und Auffüllungen werden nicht mehr beantragt bzw. durchgeführt)

Die relevante Fläche liegt in Preisenberg, in der Ahrnfeldstraße, im Bereich des Bebauungsplanes „Preisenberg IV“ und ist im Flächennutzungsplan als „WA“ allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 7
Nein-Stimmen: 2

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt, dem Vorbescheid – Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage und Pool auf Fl.Nr. 355/26, Gemarkung Niederkam, das erforderliche gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

TOP 3.2 Isolierte Befreiung – Errichtung eines Carports auf Fl.Nr. 506/14, Gemarkung Niederkam

SACHVERHALTSVORTRAG:

Die relevante Fläche liegt in Preisenberg, in der Minzestraße, im Bereich des Bebauungsplanes „Preisenberg IV“ und ist im Flächennutzungsplan als „WA“ allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Der Antragsteller plant auf seinem Grundstück außerhalb des Baufensters ein Carport bzw. einen überdachten Stellplatz. Dieser soll direkt im 90° Winkel an die Minzestraße errichtet werden, sodass die Zufahrt senkrecht zur Minzestraße erfolgt. Hierzu ist ein ausreichendes Sichtdreieck für die Ausfahrt erforderlich. Das Sichtdreieck ist jedoch laut Plan nicht eingehalten.

Die Dachform kann als Pultdach definiert werden.

Eine seitliche Beplankung darf nicht durchgeführt werden, um das Sichtdreieck einzuhalten.

Die Konstruktion ist mit einseitigen Stützelementen geplant.

Die Verwaltung soll sich mit dem Antragsteller nochmal in Verbindung setzen bezüglich des Sichtdreiecks, der seitlichen Beplankung sowie des Abstands zwischen der Straße und dem Carport.

Der oben genannte Antrag wird auf die nächste Sitzung vertagt.

TOP 3.3 Tektur - Neubau von zwei Wohngebäuden und einer Tiefgarage auf Fl.Nr. 350/12, 350/13 und 351/2 Gemarkung Niederkam

SACHVERHALTSVORTRAG:

Die relevante Fläche liegt im Baugebiet „Preisenberg VI“ und ist im Flächennutzungsplan als „WA“ allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Der Bauantrag wurde in der Sitzung des Bau- und Verkehrsausschuss am 17.02.2020 behandelt und dem Bauvorhaben wurde mit 8:0 zugestimmt. Das Landratsamt Landshut hat mit Bescheid vom 28.10.2020 festgestellt, dass das Bauvorhaben zulässig ist.

Der Antragsteller hat nun eine Tektur zum Bauantrag eingereicht.

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 9

Nein-Stimmen: 0

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt, der Tektur - Neubau von zwei Wohngebäuden und einer Tiefgarage auf Fl.Nr. 350/12, 350/13 und 351/2, Gemarkung Niederkam, das erforderliche gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

TOP 3.4 Verlängerung der Geltungsdauer des Vorbescheids – Neubau eines Wohnhauses mit Garage auf Fl.Nr. 23/29, Gemarkung Hoheneggkofen

SACHVERHALTSVORTRAG:

Die relevante Fläche liegt in Hoheneggkofen und ist im Flächennutzungsplan als „Fläche für Landwirtschaft“ festgesetzt.

Der Vorbescheid wurde in der Sitzung des Bau- und Verkehrsausschusses am 28.04.2020 behandelt und mit 9:0 zugestimmt. Das Landratsamt Landshut hat mit Bescheid vom 25.06.2020 festgestellt, dass das Bauvorhaben zulässig ist. Nun hat der Antragsteller die Verlängerung der Geltungsdauer des Vorbescheides für das oben genannte Vorhaben beantragt.

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 9
Nein-Stimmen: 0

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt, dem Antrag auf Verlängerung der Geltungsdauer des Vorbescheides – Neubau eines Wohnhauses mit Garage auf Fl.Nr. 23/29, Gemarkung Hoheneggkofen, das erforderliche gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

TOP 3.5 Vorbescheid – Neubau eines Einfamilienwohnhauses als Ersatzbau auf Fl.Nr. 153/1, Gemarkung Hoheneggkofen

SACHVERHALTSVORTRAG:

Die relevante Fläche liegt in Hoheneggkofen und ist im Flächennutzungsplan als „MD“ Dorfgebiet festgesetzt. Die Fläche ist gem. § 34 BauGB zu beurteilen.

Zu der Bebauung des o. g. Grundstückes wurde bereits ein Vorbescheid in der Sitzung des Bau- und Verkehrsausschusses am 14.03.2023 behandelt und einstimmig abgelehnt. Der Antrag auf Vorbescheid, der bereits bei der Bearbeitung im Landratsamt Landshut war, wurde vom Antragsteller zurückgenommen.

Laut der neuen Planung soll das Bestandsgebäude gemäß Antragskizze abgerissen werden. Die neu geplante Bebauung ist nicht zentral, sondern seitlich.

Der seitliche Abstand zur Zufahrtsstraße hat sich nicht geändert.

Die Abstandsflächen werden vom Landratsamt Landshut gewürdigt, sodass von der Gemeinde Kumhausen keine Beurteilung erfolgen kann.

Die Entwässerung des Oberflächenwassers muss auf dem eigenen Grundstück erfolgen. Der Schmutzwasserkanalanschluss ist nicht gesichert, da das Bestandsgebäude nicht an den Kanal angeschlossen ist. Eine Klärung vom Antragsteller erfolgte hierzu nicht.

Der vorhandene Kanal des Baugebietes „Westlicher Anger“ ist ein privater Schmutzwasserkanal und wird über eine private Druckleitung an den öffentlichen Kanal abgeleitet. Für den möglichen Anschluss muss eine dingliche Sicherung vorgelegt werden.

Somit ist die Erschließung nicht gesichert.

Beschluss:

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt, dem Vorbescheid - Neubau eines Einfamilienhauses auf Fl.Nr. 153/1, Gemarkung Hoheneggkofen, das erforderliche gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 0

Nein-Stimmen: 9

Der Antrag wurde somit abgelehnt.

TOP 3.6 Neubau Einzelhaus mit zwei Wohneinheiten und 3 Carport- und 1 Freistellplatz auf Fl.Nr. 258/6, Gemarkung Niederkam

SACHVERHALTSVORTRAG:

Die relevante Fläche liegt in der Roßbachstraße und ist im Flächennutzungsplan als „WA“ allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Beurteilung erfolgt gemäß § 34 Abs. 1 BauGB.

Zu der Bebauung des o. g. Grundstückes wurde bereits ein Vorbescheid gestellt. Dieser wurde in der Sitzung des Bau- und Verkehrsausschuss am 30.11.2021 behandelt und mit 7:0 zugestimmt. Der Antrag auf Vorbescheid wurde vom Landratsamt Landshut mit Bescheid vom 01.02.2022 genehmigt.

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	9
Nein-Stimmen:	0

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt dem Bauantrag – Neubau Einzelhaus mit zwei Wohneinheiten und 3 Carport- und 1 Freistellplatz auf Fl.Nr. 258/6, Gemarkung Niederkam, das erforderliche gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Anmerkung: Eine seitliche Beplankung des Carportes darf nicht durchgeführt werden, um das Sichtdreieck einzuhalten.

Der Vorsitzende beantragt die Aufnahme eines weiteren Bauantrages gem. § 26 Abs. 2 Nr. 1 GeschO:

3.7 Tektur – Neubau einer landwirtschaftlichen Lager- und Maschinenhalle auf Fl.Nr. 608, Gemarkung Hoheneckhofen

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 9

Nein-Stimmen: 0

Der Bau- und Verkehrsausschuss stimmt der Aufnahme des Tagesordnungspunktes 3.7 – Tektur – Neubau einer landwirtschaftlichen Lager- und Maschinenhalle auf Fl.Nr. 608, Gemarkung Hoheneckhofen, gem. § 26 Abs. 2 Nr. 1 GeschO zu.

TOP 3.7 Tektur – Neubau einer landwirtschaftlichen Lager- und Maschinenhalle auf Fl.Nr. 608, Gemarkung Hoheneckhofen

SACHVERHALTSVORTRAG:

Die relevante Fläche liegt im Bereich Hillersbach und ist im Flächennutzungsplan als „Splitterbebauung im Außenbereich mit Umgriff“ festgesetzt. Die Beurteilung erfolgt gem. § 35 Abs. 1 BauGB.

Der Bauantrag wurde bereits in der Sitzung des Bau- und Verkehrsausschuss am 2. Februar 2021 behandelt und der Ausschuss hat dem Vorhaben mit 9:0 zugestimmt. Das Landratsamt Landshut hat mit dem Bescheid die bauaufsichtliche Genehmigung erteilt.

Nun hat der Antragsteller eine Tektur zum oben genannten Bauantrag eingereicht.

Die Lager- und Maschinenhalle hat sich von ursprünglich 16,29 m x 37,16 m auf 20,63 m x 36,98 m vergrößert. Die Traufhöhe von 5,50 m hat sich nicht verändert. Die Dachneigung war mit 20° geplant und beträgt nun ca. 22°. Die Frishöhe war mit ca. 9,26 m angegeben und beträgt nun ca. 9,62 m.

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 9

Nein-Stimmen: 0

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt der Tektur zum Bauantrag – Neubau einer landwirtschaftlichen Lager- und Maschinenhalle auf Fl.Nr. 608, Gemarkung Hoheneckhofen, das erforderliche gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

TOP 4 Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans „Westlich der Schule“ - Auslegungsverfahren gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB – Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen und Billigungsbeschluss

SACHVERHALTSVORTRAG:

Die eingegangenen Schreiben und Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden am 14.04.2023 dem gesamten Gemeinderat über das Gremieninfoportal zur Verfügung gestellt.

Es liegen keine Stellungnahmen von Privatpersonen vor.

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

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 9
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 Landshut
10. Wasserwirtschaftsamt Landshut
11. Stadt Landshut – Stadtplanung
12. Stadtwerke Landshut
13. Staatliches Bauamt Landshut
14. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten – Bereich Landwirtschaft
15. Bayerischer Bauernverband
16. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege – Bodendenkmalpflege
17. Bund Naturschutz in Bayern e.V.
18. Landratsamt Landshut – Brandschutzdienststelle
19. Kreisheimatpflegerin Gerda Kriegereit
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 Altfraunhofen
27. Gemeinde Tiefenbach
28. Gemeinde Vilsheim
29. Industrie- und Handelskammer Passau

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

6. Landratsamt Landshut – Abfallwirtschaft
17. Bund Naturschutz in Bayern e.V.
23. Zweckverband Wasserversorgung Isar-Vils
25. Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.
26. Gemeinde Altfraunhofen
27. Gemeinde Tiefenbach

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 9
Nein-Stimmen: 0

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt folgendes Antwortschreiben:

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

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

1. Landratsamt Landshut – SG 44 Bauleitplanung
5. Landratsamt Landshut – Gesundheitsamt
7. Landratsamt Landshut – Wasserrecht und Naturschutzrecht
8. Regierung von Niederbayern – Raumordnung
9. Regionaler Planungsverband Landshut
11. Stadt Landshut – Stadtplanung
19. Kreisheimatpflegerin Gerda Kriegereit
22. Regierung von Oberbayern – Bergamt Südbayern
28. Gemeinde Vilsheim

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 9
Nein-Stimmen: 0

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt folgendes Antwortschreiben:

Sie haben im Auslegungsverfahren gem. § 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 Planvorwurf Einverständnis besteht.

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

2. Landratsamt Landshut – Untere Bauaufsichtsbehörde

Datum: 14.04.2023

Sehr geehrter Herr Sonnleitner,

da hier Eile geboten ist ergeht meine Stellungnahme auf diesem Wege.

Zunächst muss ich leider feststellen, dass ich im Beteiligungsverfahren keine Unterlagen erhalten habe. Diese habe ich von Herrn Valenta erhalten, der beteiligt worden ist.

Die Festsetzung zu den Abstandflächen ist grundfalsch, da sie nicht der geltenden Rechtslage entspricht. Sie muss entsprechend der seit 23.12.2020 geltenden Fassung der BayBO berichtigt werden. Auch die Festsetzung zur Art der Baulichen Nutzung muss überarbeitet werden.

Zum einen wird festgesetzt, dass auf Parzelle 2 Anlagen für Nahwärmenutzung zulässig sind. Meiner Meinung nach sind dieser Anlagen ohnehin ein einem WA zulässig, dies muss allerdings noch mit Sachgebiet 41 abgeklärt werden, so dass es dieser Festsetzung städtebaulich nicht bedarf. Sollten Anlagen der Nahwärmenutzung im WA nicht zulässig sein kann dies dann auch nicht mit dieser Festsetzung ermöglicht werden. Hier wird auch als Rechtsgrundlage § 1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO angeführt, was keinen Sinn ergibt, da sich § 1 Abs. 7 BauNVO auf „Geschosse, Ebenen oder sonstige Teile baulicher Anlagen“ bezieht, nicht jedoch auf Parzellen/ Flächen. Auch wären die Anwendung des § 1 Abs. 7 BauNVO nur bei Vorliegen besonderer städtebaulicher Gründe möglich.

Ferner stellt sich die Frage, ob es wirklich beabsichtigt ist, den Ausschluss der ausnahmsweisen Zulässigkeit gem. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht auf die Parzellen 1 und 2 zu beziehen? Parzelle 1 wird durch Gliederung nur auf Kindertagesstätten beschränkt. Für Parzelle 2 ist das aufgrund der Formulierung nicht der Fall, hier sollen Nahwärmeanlagen zulässig sein (vgl oben), es erfolgt jedoch kein Ausschluss weiterer baulicher Anlage (?).

Email 2: Hallo Herr Sonnleitner,

natürlich ist bei den Abstandsfläche die Abstandsflächensatzung zu berücksichtigen!!

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 9

Nein-Stimmen: 0

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt folgendes Antwortschreiben:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Festsetzung zu den Abstandflächen wird angepasst.

Die Festsetzung zur Nutzung wird in Abstimmung mit der UBB angepasst.

Anmerkung: Die Unterlagen der Bauleitplanung werden per E-Mail (10. März 2023; 9:52 Uhr) übersandt. Es wird eine Lesebestätigung als Nachweis für die ordnungsgemäße Übermittlung der E-Mail gefordert. Diese liegt der Gemeinde auch vor (10. März 2023; 10:09 Uhr). Weiter besteht die Möglichkeit die gesamten Unterlagen in Papierform zu erhalten, ebenfalls befinden sich die Unterlagen zur Bauleitplanung auf der Startseite der gemeindlichen Homepage. In dem Anschreiben der Gemeinde wird darauf hingewiesen.

3. Landratsamt Landshut – Untere Naturschutzbehörde

Datum: 30.03.2023

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).

Der Planungsfaktor ist mit 20% zu hoch angesetzt, da die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge nur auf öffentlichen Stellplätzen rechtlich gesichert ist und die Begrünung von Flachdächern laut Vorentwurf nur für eine Parzelle (13) relevant ist. Ein Planungsfaktor von 10% ist angemessen. Der Ausgleichsbedarf ist dementsprechend anzupassen.

Für die Abbuchung aus dem genannte Ökokonto muss das Ökokonto an das LfU gemeldet werden und eine aktuelle Zustandserfassung dargelegt werden um die Verzinsung entsprechend zu verrechnen.

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

Der Gehölzbestand in Anlage 1, südlich des Bebauungsplanes ist ein nach Art. 16 BayNatschG geschützter Landschaftsbestandteil und darf nicht beeinträchtigt werden. Die Artenliste für Pflanzungen die an den Außenbereich angrenzen, ist so zu bearbeiten, dass nur einheimische Gehölze und Sträucher enthalten sind. Anlage 2 stellt die Gehölzartenliste für den Landkreis Landshut dar.

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 9

Nein-Stimmen: 0

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt folgendes Antwortschreiben:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 2.4.

Der Planungsfaktor wird in Abstimmung mit der UNB (Untere Naturschutzbehörde) angepasst.

Zu 2.5.

Die Artenliste wird in Hinblick auf die Gehölzliste des Landkreises Landshut angepasst.

4. Landratsamt Landshut – Immissionsschutz

Datum: 30.03.2023

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

Im vorliegenden Bebauungsplan wird ein allgemeines Wohngebiet geplant. Hier gelten die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (TA Lärm) IRW WA,Tag = 55 dB(A) und IRW WA,Nacht = 40 dB(A).

Zur Absicherung der Verträglichkeit der Bauleitplanung mit den Anforderungen an, gesunde Wohnverhältnisse nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und ob durch die zulässigen Nutzungen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) verursacht werden, wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes durch die BE-KON Lärmschutz und Akustik GmbH, Morellstraße 33, 86159 Augsburg mit Datum vom 09.03.2023 eine schalltechnische Untersuchung erstellt.

Im Rahmen des Gutachtens wurden Prognoseberechnungen zur Ermittlung der Gewerbelärmimmissionen durchgeführt, die im Geltungsbereich der Planung durch die Nutzung der benachbarten Gewerbefläche auf den Fl.Nrn. 368, 368/59 und 368/60 hervorgerufen werden. Hier werden die Immissionsrichtwerte der TA an einigen Fassaden um bis zu 5 dB(A) überschritten. Des Weiteren wurden die Sportlärmimmissionen gemäß der 18. BImSchV (Sportanlagenlärm-schutzverordnung vom 18. Juli 1991), verursacht durch die Nutzung der nördlich der Planung bestehenden Sportanlage (Bolzplatz, Streetballplatz) auf der Fl.Nr. 368/70, betrachtet. Auch hier kommt es an einer Fassade zu Überschreitungen von 4 dB(A). In beiden Westlich, in ca. 300 m Entfernung, verläuft die Bundesstraße B 15. Aufgrund der Entfernung ist mit keinen relevanten Immissionen durch die B 15 zu rechnen.

Aufgrund der, im Rahmen der Prognoseberechnungen, ermittelten Überschreitungen werden Maßnahmen notwendig. Die Anforderungen an den Immissionsschutz sind in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes unter Punkt 0.3. hinterlegt und müssen zur Sicherstellung von gesunden Wohnverhältnissen zwingend für den Bebauungsplan beibehalten werden. Des Weiteren von unserer Seite keine Einwände.

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 9

Nein-Stimmen: 0

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt folgendes Antwortschreiben:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

10. Wasserwirtschaftsamt Landshut

Datum: 12.04.2023

Sehr geehrte Damen und Herren,
im Folgenden erhalten Sie unsere Stellungnahme zum BP „Westlich der Schule“:

1. Niederschlagswasser

- Aus der Erläuterung ist nicht ersichtlich, ob die vorgesehenen Zisternen von den jeweiligen Eigentümern oder von kommunaler Seite errichtet werden. Wir gehen davon aus, dass der Notüberlauf der Pufferungen in die öffentliche Regenwasserkanalisation abgeleitet werden soll. Die Zisternen können bei der Bemessung von Anlagen zur Regenwasserbehandlung nur angerechnet werden, wenn sie im Planungsgebiet flächendeckend zur Anwendung kommen.
- Das auf öffentlichen Flächen anfallende Niederschlagswasser soll in Stauraumkanälen gepuffert werden. Es ist nicht ersichtlich, wohin der Drosselablauf der Stauraumkanäle abgeleitet werden soll. Ein Vorfluter in unmittelbarer Nähe ist nicht vorhanden. Soll der Drosselablauf in eine bereits bestehende Regenwasserkanalisation abgeleitet werden, ist diese auf eine ausreichende Leistungsfähigkeit zu überprüfen. Die jeweilige wasserrechtliche Erlaubnis ist, falls erforderlich, hinsichtlich der zusätzlichen Ableitungsmengen anzupassen. Wir weisen drauf hin, dass bereits auf Ebene der Bauleitplanung eine Erschließungskonzeption vorliegen muss, nach der das anfallende Niederschlagswasser schadlos beseitigt werden kann.
- Bei der Dimensionierung der Anlagen ist die Erweiterung südlich des Planungsgebietes bereits zu berücksichtigen.

2. Bodenschutz

Der Umgang bzw. die Verwertung oder Beseitigung von überschüssigem Aushubmaterial sollte zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichend zeitlichem Vorlauf vor Baubeginn geplant werden. Oberstes Ziel dabei sollte die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung innerhalb der Baufläche sein. Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen maßgeblich (BBodSchG, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 1997 sowie DepV). Bei der Verwertung von Bodenmaterial ist die DIN 19731 zu berücksichtigen. Die Hinweise des Baugrundgutachtens hinsichtlich vermuteter anthropogener Auffüllungen sind zu beachten.

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 9

Nein-Stimmen: 0

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt folgendes Antwortschreiben:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Entsprechende Angaben zur Niederschlagswasserableitung werden in der Begründung bzw. den textlichen Hinweisen ergänzt.

12. Stadtwerke Landshut

Datum: 04.04.2023

Sehr geehrter Herr Sonnleitner,
die Stadtwerke Landshut nehmen wie folgt zu o.g. Bebauungsplan Stellung:

Netzbetrieb Strom / Netzbetrieb Wasser / Fernwärme / Abwasser / Verkehrsbetriebe
Es liegen keine Einwände vor.

Netzbetrieb Gas

Im Umgriff des o.g. Bebauungsplanes befinden sich die Versorgungsleitung DN200 St Ka Sw 1995 der Sparte Gas (siehe Anlage).

Die Stadtwerke Landshut, Netzbetrieb Gas, können aus netzhydraulischen Gründen auf die vorhandene Gasleitung verzichten und würden diese im Bebauungsfall abtrennen.

Mit freundlichen Grüßen

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 9

Nein-Stimmen: 0

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt folgendes Antwortschreiben:

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

13. Staatliches Bauamt Landshut

Datum: 30.03.2023

Sehr geehrter Herr Sonnleitner,
gegen die Aufstellung bzw. Änderung der Bauleitplanung bestehen seitens des Staatlichen Bauamts Landshut grundsätzlich keine Einwände.

Die in der Aufstellung des Flächennutzungsplanes geforderte Verkehrsuntersuchung haben wir zur Kenntnis genommen. Die Qualität im Verkehrsverlauf ist mit der vorliegenden Prognose kurz vor der Grenze der Leitungsfähigkeit (QSV D). Dies bedeutet, dass die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes in den Spitzenstunden an ihre Grenzen stoßen wird. Die prognostizierten Wartezeiten sind beträchtlich, es ist mit ständigem Stau zu rechnen.

Eine eventuelle zusätzliche Erweiterung mit Erschließung über die Schulstraße wird die Leistungsfähigkeit nochmals verschlechtert, sodass dann ein Ausbau bzw. Umbau des Knotenpunktes zwingend notwendig wird. Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Bundes- bzw. Staatsstraße übernommen. (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV)

Mit freundlichen Grüßen

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 9

Nein-Stimmen: 0

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt folgendes Antwortschreiben:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

14. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten

Datum: 22.03.2023

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

Bereich Landwirtschaft

Es bestehen keine Einwände.

Bereich Forsten

Im westlichen Bereich des Bebauungsplangebietes befindet sich, auf den Flurstücken mit den Flurnummern 367/12, 393/6 und 393/8 der Gemarkung Niederkam, Wald im Sinne des Gesetzes. Das geplante Vorhaben befindet sich im potenziellen Fallbereich von Bäumen von Wald i. S. des § 2 Bundeswaldgesetz in Verbindung mit Art. 2 des Bayerischen Waldgesetzes. Wald ist somit mittelbar, bzw. indirekt betroffen.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass sich in der im Bebauungsplan ausgewiesenen Baumfallgrenze Bäume befinden. Außerdem sollte die Baumfallgrenze auf die tatsächliche potenzielle Baumhöhe von 25 Meter angepasst werden.

Aufgrund der Exposition, der standörtlichen Verhältnisse und des Gesundheitszustandes des Baumbestandes sind derzeit keine konkreten, drohenden Gefährdungen durch fallende Äste oder Bäume erkennbar. Aus forstfachlicher und walddrechtlicher Sicht bestehen somit keine Ausschlussgründe für das Vorhaben.

Im Entscheidungsprozess für das Bauvorhaben sind trotzdem folgende Aspekte zu berücksichtigen:

Unabhängig davon, dass keine konkrete, drohende Gefahr vorliegt, besteht im Baumfallbereich immer die Gefahr, dass insbesondere durch Sturm, Schnee oder sich verschlechterndem Gesundheitszustand der Bäume, umstürzende Bäume oder Baumteile auf Bauwerke fallen können und dort Personen- und Sachschäden verursachen. Somit ergibt sich durch die Waldbäume langfristig ein potenzieller Gefährdungsbereich für das Bauvorhaben, in Abhängigkeit von den zu erwartenden Baumhöhen, von rund 25 Metern zum Wald.

Außerdem wird durch die Nachbarschaft des Waldbestandes zum Bauvorhaben die Waldbewirtschaftung durch zusätzliche Verkehrssicherungskontrollen und ggf. Verkehrssicherungsmaßnahmen und zusätzlichen Sicherungsmaßnahmen im Rahmen der Holzernte erschwert.

Um Personenschäden zu vermeiden, sollte bei Gebäudeteilen im Baumfallbereich, die zum Aufenthalt von Personen bestimmt sind, das Dach so konstruiert werden, dass es darauf fallenden Bäumen standhält und somit ausreichend Sicherheit gewährleistet.

Schließlich sollte der Antragsteller auf die bereits erläuterten Nachteile für ein Gebäude im potenziellen Baumfallbereich hingewiesen werden. Weitere nennenswerte Nachteile sind die zu erwartende Beschattung durch den Wald und gegebenenfalls im Herbst anfallendes Laub.

Aus den genannten Schwierigkeiten einer Bebauung im Fallbereich von Waldbäumen sollte erörtert werden, ob das geplante Gebäude nicht in einem größeren Abstand zum Wald errichtet werden kann. Die beste Lösung wäre ein Gebäudestandort außerhalb des potenziellen Baumfallbereiches.

Die Gefahr von Schäden durch Waldbäume wird weiter reduziert, wenn auch keine Einfriedungen im Fallbereich von Bäumen geschaffen werden.

Mit freundlichen Grüßen

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 9
Nein-Stimmen: 0

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt folgendes Antwortschreiben:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Gemeinde wird mit dem „Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten“ den erforderlichen Abstand zwischen Wald und Bebauung klären und in die weitere Planung übernehmen.

15. Bayerischer Bauernverband
Datum: 06.04.2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Das Planungsgebiet grenzt an landwirtschaftlich genutzte Flächen.

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 ist ein Grünstreifen geplant.

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.

Hinweis zum Umweltbericht Punkt 3 (Nullvariante):

Bei landwirtschaftlicher Nutzung der Flächen nach guter fachlicher Praxis und nach den bestehenden Verordnungen und Gesetzen (z.B. Düngeverordnung) finden keine Nährstoffeinträge statt. Wir bitten, diese Pauschalformulierung zu streichen.

Hinsichtlich der Strukturarmut für das Schutzgut Tiere und Pflanzen ist es wohl kaum nachvollziehbar, dass mit Bebauung eine strukturreiche Umgebung für Tiere und Pflanzen geschaffen wird.

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

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 9

Nein-Stimmen: 0

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt folgendes Antwortschreiben:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Hinweise auf landwirtschaftliche Emissionen (auch an Sonn- und Feiertagen) sowie auf erforderliche Abstände von Gehölzpflanzungen zu landwirtschaftlichen Flächen sind bereits in den textlichen Hinweisen zum Bebauungsplan enthalten. Der Text im Umweltbericht wird angepasst. Hinsichtlich des Zielkonflikts zwischen der Erhaltung landwirtschaftlicher Flächen und der Siedlungsentwicklung weist die Gemeinde Kumhausen darauf hin, dass sie vom Grundsatz her seit Langem auf sparsamen Umgang mit Grund und Boden achtet. So wird auch bei diesem Baugebiet Wert auf dichte Bebauungsformen gelegt, was insbesondere durch die Planung von Mehrfamilienhäusern im Großteil des Planungsgebiets zum Ausdruck kommt. Aufgrund der großen und anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum sieht der Gemeinderat jedoch die Notwendigkeit, ein neues Baugebiet auszuweisen.

16. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Datum: 22.03.2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

Bodendenkmalpflegerische Belange:

In der Nähe zu oben genanntem Planungsgebiet befinden sich folgende Bodendenkmäler: D-2-7438-0311 „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.“

Auch aus der weiteren Entfernung sind zahlreiche Bodendenkmäler bekannt:

D-2-7438-0306 „Verebnete Grabenwerke vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung. Siedlung des Neolithikums,

u.a. des Mittelneolithikums und der Pollinger Gruppe.“

D-2-7438-0297 „Siedlung der Linearbandkeramik und der Bronzezeit.“ D-2-7438-0299 „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“

Die bekannten Bodendenkmäler belegen die außerordentlich siedlungsgünstigen Voraussetzungen der Region, die sich in zahlreichen Siedlungsbelegen vorgeschichtlicher Zeit spiegelt. Da das überplante Gebiet — nach unserem derzeitigen Kenntnisstand — bislang nur landwirtschaftlich genutzt worden ist, könnten auch dort wegen der topografisch und bodenkundlich sehr günstigen Voraussetzungen untertägige Reste v.a. vorgeschichtlicher Aufsiedlung erhalten haben.

Wegen der bekannten Bodendenkmäler in der Umgebung und wegen der siedlungsgünstigen Topographie des Planungsgebietes 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 Abs. 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 gern. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Der Hinweis auf Art. 8 BayDSchG ist nicht ausreichend.

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 Abs. 1 BayDSchG die archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. die qualifizierte Beobachtung des Oberbodenabtrags bei privaten 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: https://www.blfd.bavarn.de/mam/information_und_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.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/1 (B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2). Als Alternative zur archäologischen Ausgrabung kann in bestimmten Fällen eine Konservatorische Überdeckung der Bodendenkmäler in Betracht gezogen werden. Eine Konservatorische Überdeckung ist oberhalb des Befundhorizontes und nur nach Abstimmung mit dem BLfD zu realisieren (z.B. auf Humus oder kolluvialer Überdeckung). Vgl. zur Anwendung, Ausführung und Dokumentation einer Konservatorischen Überdeckung <https://www.blfd.bayern.de/mam/information> und [service/fachanwender/konservatorische ueberdeckung bodendenkmaeler 2020.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/service/fachanwender/konservatorische_ueberdeckung_bodendenkmaeler_2020.pdf). Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege berät in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Prüfung alternativer Planungen unter denkmalfachlichen Gesichtspunkten.

Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege entnehmen Sie auch bitte der Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung“ (https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf) Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte dem Vollzugsschreiben des StMBW vom 09.03.2016

(https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/vollzugsschreiben_bodendenkmal_09_03_2016_df) sowie unserer Homepage https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/rechtliche_grundlagen_ueberplanung_bodendenkmaeler.pdf (Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern).

In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshof (Entscheidung vom 22. Juli 2008, Az.: Vf. 11-VII-07, juris / NVwZ 2008, 1234-1236 [bestätigt durch die nachgehenden Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichts vom 4. November 2008, Az.: 1 BvR 2296/08 & 1 BvR 2351/08, n. v.]) wird dringend angeregt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (z. B. nach Nummern 2, 9, 10, 11, 15, 20 [Bodendenkmal als „Archiv des Bodens“]) vorzunehmen.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

Mit freundlichen Grüßen

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 9
Nein-Stimmen: 0

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt folgendes Antwortschreiben:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Der Textvorschlag wird in die textlichen Hinweise übernommen.

18. Landratsamt Landshut – Brandschutzdienststelle

Datum: 22.03.2023

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 nötigen Zufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind nach den Vorgaben der „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ (DIN 14 090) auszuführen, mit Hinweisschildern zu kennzeichnen und dauerhaft frei zu halten. (BayTB AIIMBI Nr. 12/2018 Lfd. Nr. A 2.2.1.1) Dies gilt auch für Flächen die im Privatbesitz sind. Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass der sog. Wendehammer auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar ist (Durchmesser 18 mtr.).
- 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 sind, bleiben vorbehalten.

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 9
Nein-Stimmen: 0

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt folgendes Antwortschreiben:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

20. Deutsche Telekom
Datum: 03.04.2023

Sehr geehrte Damen und Herren,
vielen Dank für die Information. Das Schreiben ist am 10.03.2023 per E-Mail bei uns eingegangen. Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 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 eingeleitet 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

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 9
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.

21. Bayernwerk Netz GmbH

Datum: 16.03.2023

Sehr geehrte Damen und Herren,
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 von uns betriebene Versorgungseinrichtungen.

Kabel

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Der ungehinderte Zugang, sowie die ungehinderte Zufahrt, zu unseren Kabeln muss jederzeit gewährleistet sein, damit Aufgrabungen z. B. mit einem Minibagger, möglich sind.

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, Versorgungsstreifen, 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 Straßenbauträger 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 wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.
- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.

Transformatorstation(en)

Zur elektrischen Erschließung der kommenden Bebauung wird die Errichtung einer neuen Transformatorstation erforderlich. Hierfür bitten wir Sie, eine entsprechende Fläche von ca. 25 qm uns für den

Bau und Betrieb einer Transformatorstation in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur Verfügung zu stellen. Der Standort sollte im Bereich der im Plan eingezeichneten Fläche eingeplant werden. Angesichts eines geplanten zweiten Bauabschnittes wäre eine zentralere Position der neuen Trafostation vorteilhaft.

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.

Das beiliegende "Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen" ist zu beachten. Die beiliegenden "Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen" sind zu beachten.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter: <https://www.bayernwerknetz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html>

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.

Freundliche Grüße

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 9

Nein-Stimmen: 0

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt folgendes Antwortschreiben:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Die Hinweise zu Kabelhausanschlüssen sowie zu Baumpflanzungen im Leitungsbereich werden in die textlichen Hinweise zum Bebauungs- und Grünordnungsplan aufgenommen. Der im Bebauungsplan gekennzeichnete Standort für den erforderlichen Trafo ist vorab mit einem Vertreter der Bayernwerk AG abgestimmt worden.

24. Vodafone GmbH

Datum: 12.04.2023

Sehr geehrte Damen und Herren,
wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 10.03.2023.

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone 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 Deutschland GmbH

Sehr geehrte Damen und Herren,
wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 10.03.2023.

Eine Ausbauentscheidung 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 Deutschland GmbH

Neubaugebiete KMU

Südwestpark 15

90449 Nürnberg

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 9

Nein-Stimmen: 0

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt folgendes Antwortschreiben:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

29. Industrie- und Handelskammer Passau
Datum: 31.03.2023

Sehr geehrter Herr Sonnleitner,
zum oben genannten Verfahren nehmen wir als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:
Die Gemeinde Kumhausen beabsichtigt das Gebiet „Westlich der Schule“ als Allgemeines Wohngebiet zu erschließen. In unmittelbarer Nähe des Plangebietes befinden sich Gewerbebetriebe, die wir von der Planung betroffen sehen. Das Heranrücken von Wohnbebauung an bestehende Gewerbebetriebe ist kritisch zu bewerten, da es oftmals zu nachträglichen Beschwerden, Streitereien oder teure Schallschutzmaßnahmen seitens der Betriebe führen kann. Die Erstellung des Schallschutzgutachtens ist daher zu begrüßen. Sämtliche schallschutztechnischen Vorgaben, die gemäß den schalltechnischen Untersuchungen als notwendig erachtet werden, sind in den Bebauungsplan zu übernehmen und konsequent umzusetzen. Grundsätzlich können wir zum vorliegenden Verfahren eine Zustimmung erteilen, sofern die Sicherung des Bestandes und die Entwicklungsmöglichkeiten der ansässigen Betriebe nicht negativ beeinträchtigt werden.

Freundliche Grüße

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 9
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.

Billigungsbeschluss:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 9

Nein-Stimmen: 0

Der Bau- und Verkehrsausschuss nimmt Kenntnis vom Verfahren gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB und billigt den vom Planteam, Ingenieurbüro Christian Loibl, Mühlenstraße 6, 84028 Landshut, ausgearbeiteten Planvorentwurf mit Begründung in der Fassung vom 9. März 2023 zur Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplanes „Westlich der Schule“ gem. § 30 Abs. 1 BauGB mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht, mit den in der heutigen Sitzung beschlossenen Änderungen und Ergänzungen.

TOP 5 Stadt Landshut – Bebauungsplan Nr. 01-100 Am Weiherbach – Änderung durch Deckblatt Nr. 3 Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

SACHVERHALTSVORTRAG:

Der Vorsitzende zeigt den Mitgliedern des Bau- und Verkehrsausschusses die betroffene Fläche.

Aus Sicht der Verwaltung ist die Gemeinde Kumhausen durch die oben genannte Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

Der Bau- und Verkehrsausschuss nimmt von der vorgenannten Bauleitplanung der Stadt Kenntnis.

TOP 6 Anfragen

Keine.

Kumhausen, den 03.08.2023

Thomas Huber
1. Bürgermeister

Alexander Kramschuster
Protokollführer/-in