

Gemeinde Kumhausen

Landkreis Landshut



Niederschrift

**über die öffentliche 3. Sitzung des Bau- und Verkehrsausschusses
der Legislaturperiode 2020/2026 am 04.08.2020**

Vorsitzender: Huber, 1. Bürgermeister

Schritfführer/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
Bauer, Franz
Fischer, Peter
Kirchmair, Tobias
Petermaier, Lorenz
Schmid, Johann
Sigl, Franz

Vertreter:

Steinberger, Rosmarie

Vertretung für Herrn Dr. Barth

Weitere Anwesende:

Herr Paringer
Gemeinderat Michael Kreitmeier

Abwesend:

Mitglieder:

Barth, Gerhard, Dr.

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

Genehmigung des Protokolls der 2. Bau- und Verkehrsausschusssitzung vom 30.06.2020 (öffentlicher Teil)

Einwendungen wurden nicht erhoben.

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 8

Nein-Stimmen: 0

Das Protokoll der 2. Bau- und Verkehrsausschusssitzung vom 30.06.2020 (öffentlicher Teil) wird genehmigt.

TOP 1 Ortstermine

SACHVERHALTSVORTRAG:

Der Vorsitzende stellt den Antrag, dass TOP 6 (Neubau Gemeindezentrum Kumhausen – Endgültige Materialfestlegung) bei dem TOP 1.1 gleichzeitig behandelt wird. Hier können die Beschlüsse gleichzeitig zur Vorstellung der Materialien erfolgen.

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 8

Nein-Stimmen: 0

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt die Zusammenlegung der beiden Tagesordnungspunkte TOP 1.1 und TOP 6

TOP 1.1 Neubau Gemeindezentrum Kumhausen – Endgültige Materialfestlegung

SACHVERHALTSVORTRAG:

Der Vorsitzende begrüßt hierzu Herrn Paringer der die Materialfeststellung vorstellt. Grundsätzlich wird im Gebäude bis 2,10 m gefliest, sagt Herr Paringer.

Beleuchtung:

Herr Paringer erklärt die Materialien sowie die möglichen Farben. Der Bau- und Verkehrsausschuss diskutiert jeweils über Materialien und Farben.

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 8
Nein-Stimmen: 0

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt, dass die Wandfliese in dem Cateringraum und in den WCs im Keller in matt weiß mit einer Größe von 10 cm x 30 cm gefliest werden.

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 8
Nein-Stimmen: 0

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt, dass die Wandfliesen im Herren WC und bei den Urinalen im EG in glasiertem Gelb Mosaik (702-2017H) mit einer Größe von 2,5 cm x 2,5 cm gefliest werden.

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 8
Nein-Stimmen: 0

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt, dass die Wandfliesen im Damen WC EG in glasiertem grünem Mosaik (702-2013H) mit einer Größe von 2,5 cm x 2,5 cm gefliest werden.

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 8
Nein-Stimmen: 0

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt, dass die Wandfliesen im Wickelraum EG in glasiertem Türkis Mosaik (702-2009H) mit einer Größe von 2,5 cm x 2,5 cm gefliest werden.

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 6
Nein-Stimmen: 2

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt, dass die Wandfliesen im WC OG in weißem neutralem Mosaik (702-2120H) mit einer Größe von 2,5 cm x 2,5 cm gefliest werden.

Für die Küche ist eine besondere Bodenfliese für Abrieb und Rutschfestigkeit erforderlich. Hier sind zwei Bodenfliesen zur Auswahl eine dunkelgraue und eine hellgraue Bodenfliese.

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 6
Nein-Stimmen: 2

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt, dass die Bodenfliesen in der Küche in dunkelgrau (dark grey R10A) verlegt wird.

Der Planer stellt die Linoleum Beläge für die Umkleide und die Nebenräume vor. Zur Auswahl stehen drei verschiedene Farben.

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 8
Nein-Stimmen: 0

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt, dass der Bodenbelag in der Umkleide und den Nebenräumen in hellem Linoleum (serene grey 3146) verlegt wird.

Die Decke im Saal und in den dazugehörigen Räumen wird als Holzakustik vorgestellt. Hier müssen nur noch die Farbe beschlossen werden.

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 8
Nein-Stimmen: 0

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt, dass die Farbe der Decke im Saal und den dazugehörigen Räumen Sikkens (mittlere Farbe) sein soll.

Die Fassadenfarben für den Edelputz werden vorgestellt. Der Bau- und Verkehrsausschuss spricht sich für mehr grau und nicht für den rötlichen Ton aus.

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 8
Nein-Stimmen: 0

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt, dass die Fassade in dunkel grauem Edelputz ausgeführt wird.

Herr Petermeier kommt zur Sitzung!

Herr Paringer erklärt die Mobile Trennwand, die im Saal EG beidseitig in Eiche und der Farbe der Wandverkleidung ausgeführt werden soll. Im Bereich der Empore wird die Mobile Trennwand im gleichen Material ausgeführt. Die Farbe ist beidseitig in Weiß geplant, da der Putz in dieser Höhe auch in Weiß ausgeführt werden soll.

Herr Paringer zeigt die Unterschiede von einer warmen und kalten Beleuchtung.

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 9
Nein-Stimmen: 0

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt, dass im gesamten Bereich die Beleuchtung in 3000 Kelvin ausgeführt werden muss. Lediglich im Cateringbereich können aus technischer Sicht 4.000 Kelvin erforderlich sein.

Herr Paringer erklärt die vorgeschlagenen Lampen. Im Saalbereich sind 12 Lampen erforderlich, weiter sollen hier 4 Leuchten die die Wand anstrahlen angebracht werden. Diese sind hochwertig, da nur sehr geringe Blendwirkung von ihnen ausgeht. Weiter ist eine sehr gute Ausleuchtung zu erwarten. Die Leuchten sind alle Dimmbar.

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 9
Nein-Stimmen: 0

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt, dass 12 Lampen und 4 Lampen im Saal angebracht werden.

Bei der vorgestellten Lampe entstehen Mehrkosten. Weiter hat der Planer eine Leuchte vorgestellt von denen 32 Stück erforderlich sind. Der Ausschuss diskutiert über die vorgestellten Leuchten und die Kosten. Bei den 32 Leuchten sollen Kosten eingespart werden. Eine andere günstigere Leuchte soll gewählt werden.

Herr Paringer stellt außerdem die Leuchten für die restlichen Bereiche vor.

TOP 2 Informationen des Bürgermeisters

Der Vorsitzende informiert, dass folgende Anträge im Genehmigungsverfahren bei der Gemeinde Kumhausen eingegangen sind.

TOP 2.1 Neubau eines Reihenmittelhauses mit Garage auf Fl.Nr. 261/276 und 261/278, Gemarkung Niederkam

TOP 2.2 Neubau eines Reiheneckhauses mit Garage auf Fl.Nr. 261/275 und 261/278, Gemarkung Niederkam

TOP 2.3 Neubau eines Reiheneckhauses mit Garage auf Fl.Nr. 261/277 und 261/278, Gemarkung Niederkam

TOP 2.4 Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf Fl.Nr. 350/37, Gemarkung Niederkam

TOP 2.5 Parksituation Kellenbach 5 – Zuparken des öffentlichen Grünstreifens

SACHVERHALTSVORTRAG:

Der Ausschuss diskutiert ausgiebig über die verzwickte Angelegenheit.
Der Vorsitzende wird mit den Parker ein Gespräch führen.

Internetversoin

TOP 3 Bauanträge

TOP 3.1 Neubau einer Treppenanlage auf Fl.Nr. 588/1, Gemarkung Niederkam

SACHVERHALTSVORTRAG:

Die relevante Fläche liegt in Grammelkam und ist im Flächennutzungsplan als „MD“ Dorfgebiet festgesetzt.

Der Vorsitzende informiert kurz, dass vom Antragsteller nur noch eine Metallaußentreppe im südöstlichen Bereich geplant ist. Der Antragsteller wird die Dachterrasse nicht verwirklichen.

Die Nachbarunterschriften sind nicht vollzählig.

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 9

Nein-Stimmen: 0

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt dem Bauantrag – Neubau einer Treppenanlage auf Fl.Nr. 588/1, Gemarkung Niederkam, das erforderliche gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

TOP 3.2 Neubau eines Einfamilienhauses mit Gewerbefläche sowie Doppelgarage auf Fl.Nr. 750/4, Gemarkung Obergangkofen

SACHVERHALTSVORTRAG:

Die relevante Fläche liegt in Mantelkam und ist im Flächennutzungsplan als „MD“ Dorfgebiet festgesetzt.

Die Fläche die bebaut werden soll liegt im Bereich der Klarstellungs- und Einbeziehungsatzung Mantelkam. Hierzu ist bereits am 13.08.2019 dem Vorbescheid vom Bau- und Verkehrsausschuss mit 8:0 Stimmen zugestimmt worden. Die Genehmigung erfolgte am 10.10.2019 vom LRA Landshut.

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 9
Nein-Stimmen: 0

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt dem Bauantrag – Neubau eines Einfamilienhauses mit Gewerbefläche sowie Doppelgarage auf Fl.Nr. 750/4, Gemarkung Obergangkofen, das erforderliche gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Anmerkung: Der Stellplatzbedarf muss laut gemeindlicher Stellplatzsatzung nachgewiesen werden.

TOP 3.3 Vorbescheid – Aufstockung eines bestehenden Einfamilienhauses auf Fl.Nr. 368/28, Gemarkung Niederkam

SACHVERHALTSVORTRAG:

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.

Es sind zwei Vollgeschosse UG und EG als Bestand vorhanden. Das Dachgeschoss ist kein Vollgeschoss und ist für den Ausbau nicht geeignet.

Der Antragsteller will nun das vorhandene Gebäude um ein Stockwerk aufstocken, so dass möglicherweise drei Vollgeschosse vorhanden sind. Das Dach soll als Flachdach ausgeführt werden.

Nachbarunterschriften sind vorhanden.

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 9

Nein-Stimmen: 0

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

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt dem Vorbescheid – Aufstockung eines bestehenden Einfamilienhauses auf Fl.Nr. 368/28, Gemarkung Niederkam, **mit der Dachform als Flachdach** das erforderliche gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 0

Nein-Stimmen: 9

Der Antrag ist somit abgelehnt.

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 9

Nein-Stimmen: 0

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt dem Vorbescheid – Aufstockung eines bestehenden Einfamilienhauses auf Fl.Nr. 368/28, Gemarkung Niederkam, **mit der Dachform als flachgeneigtes Satteldach** das erforderliche gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

TOP 3.4 Bau einer landwirtschaftlichen Maschinen- und Getreidelagerhalle auf Fl.Nr. 600, Gemarkung Hoheneckhofen

SACHVERHALTSVORTRAG:

Die relevante Fläche liegt in Hoheneckhofen und ist im Flächennutzungsplan als „Splitterbebauung im Außenbereich mit Umgriff“ festgesetzt. Die Fläche ist gem. § 35 Abs. 1 BauGB privilegiert.

Nachbarunterschriften sind vorhanden.

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 9

Nein-Stimmen: 0

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt dem Bauantrag – Bau einer landwirtschaftlichen Maschinen- und Getreidelagerhalle auf Fl.Nr. 600, Gemarkung Hoheneckhofen, das erforderliche gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

TOP 3.5 Isolierte Befreiung - Erstellen eines PP-Pools auf Fl.Nr. 483/14, Gemarkung Niederkam

SACHVERHALTSVORTRAG:

Die relevante Fläche liegt in Preisenberg, Margaretenstraße und ist im Flächennutzungsplan als „WA“ allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Der beantragte PP-Pool liegt außerhalb des Baufensters.

Die Nachbarunterschriften sind vorhanden.

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 9

Nein-Stimmen: 0

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt der Isolierte Befreiung – Erstellen eines PP-Pools auf Fl.Nr. 483/14, Gemarkung Niederkam, das erforderliche gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

TOP 3.6 Vorbescheid – Bau eines Einfamilienhauses mit Garage auf Fl.Nr. 458/2, Gemarkung Obergangkofen

SACHVERHALTSVORTRAG:

Die relevante Fläche liegt in Untergangkofen und ist im Flächennutzungsplan als „Dorfgebiet und Grünfläche“ festgesetzt. Die Beurteilung erfolgt gem. § 35 Abs. 2 BauGB.

Für die Kanalanschlusskosten ist eine Vereinbarung mit der Gemeinde erforderlich.

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 9

Nein-Stimmen: 0

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt dem Vorbescheid – Bau eines Einfamilienhauses mit Garage auf Fl.Nr. 458/2, Gemarkung Obergangkofen, das erforderliche gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Anmerkung: Für die Kanalanschlusskosten ist eine Vereinbarung mit der Gemeinde erforderlich, da sich das Grundstück im Außenbereich befindet.

TOP 3.7 Vorbescheid - Neubau eines Doppelhauses mit Garagen und Carports auf Fl.Nr. 256/12, Gemarkung Niederkam

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

SACHVERHALTSVORTRAG:

Die relevante Fläche liegt in Kumhausen, Kumpfmühle und ist im Flächennutzungsplan als „WA“ allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Auf der Flurnummer 256/12 in Kumhausen soll ein zweigeschossiges Doppelhaus errichtet werden.

Jede Doppelhaushälfte erhält zwei Stellplätze in Form einer Garage und eines Carports.

Die Abstandsflächen des geplanten Gebäudes liegen auf dem Grundstück.

Die Nachbarunterschriften sind nicht vorhanden.

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 8

Nein-Stimmen: 0

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt dem Vorbescheid – Neubau eines Doppelhauses mit Garagen und Carports auf Fl.Nr. 256/12, Gemarkung Niederkam, das erforderliche gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Anmerkung: Eine Grundstücksteilung ist nicht zulässig. Weiter sind die beiden seitlichen Nachbarunterschriften für eine positive Weitergabe des Antrages erforderlich.

TOP 3.8 Isolierte Befreiung - Errichtung einer Stützmauer und Aufschüttung auf FI.Nr. 261/74, Gemarkung Niederkam

SACHVERHALTSVORTRAG:

Die relevante Fläche liegt in Kumhausen, Kumpfmühle und ist im Flächennutzungsplan als „WA“ allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Der Antragsteller hat das Problem, dass der vorhandene Öl-Erdtank nicht genug Überdeckung für Frostzeiten hat. Hier wird das Öl in dem Tank bzw. in den Leitungen bei Frost zähflüssig.

Die gesamte Heizung funktioniert dadurch nicht, sodass mit Elektrogeräten dazu geheizt werden muss.

Eine Nachbarunterschrift fehlt.

Die fehlende Nachbarunterschrift muss aus Sicht der Verwaltung nachgereicht werden. Laut Antragsteller ist dies möglich, wenn die Gemeinde den Antrag zustimmt.

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 9
Nein-Stimmen: 0

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt dem Bauantrag – Errichtung einer Stützmauer und Aufschüttung auf FI.Nr. 261/74, Gemarkung Niederkam, das erforderliche gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Anmerkung: Der Antrag darf nur positiv beschieden werden wenn die fehlende Nachbarunterschrift geleistet wurde.

Herr Sigl verlässt die Sitzung.

**TOP 4 Bebauungsplan "Preisenberg V Erweiterung" - Nachträglich eingegangene
Stellungnahme**

TOP 4.1 Bayernwerk AG, Netzbau Altdorf (Nr. 19)

SACHVERHALTSVORTRAG:

Das Schreiben der Bayernwerk AG, Netzbau Altdorf ist den Gemeinderat übersandt worden. Zusätzlich zu dem Standartschreiben ist ein Standort für einen Trafo gefordert worden.

Hier ist eine Fläche im nordöstlichsten Teil des Bebauungsplanes geplant.

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 8
Nein-Stimmen: 0

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt folgendes Antwortschreiben:
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Der Standort für den erforderlichen Trafo wird an der nordöstlichsten Stelle des Bebauungsplanes angeordnet.

TOP 4.2 Billigungsbeschluss

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 8

Nein-Stimmen: 0

Der Bau- und Verkehrsausschuss nimmt Kenntnis von der verspätet eingegangenen Stellungnahme der Bayernwerk AG, Netzbau Altdorf im 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 17.03.2020 zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Preisenberg V Erweiterung“, mit den in der heutigen Sitzung beschlossenen Änderungen und Ergänzungen der verspätet eingegangenen Stellungnahme. In der weiteren Bauleitplanung wird das Regelverfahren durchgeführt.

Herr Sigl kommt wieder zur Sitzung.

TOP 5 Anfragen

Keine.

TOP 6 Neubau Gemeindezentrum Kumhausen - Endgültige Materialfestlegung

Der TOP 6 ist bei den Ortsterminen unter TOP 1.1 behandelt worden.

Internetversoin

TOP 8 Antrag auf Erlaubnis nach Art. 6 Bayer. Denkmalschutzgesetz – Filialkirche „Maria Himmelfahrt“ in Götzdorf auf Fl.Nr. 1170, Gemarkung Götzdorf

SACHVERHALTSVORTRAG:

Der Antragsteller möchte an der Filialkirche „Maria Himmelfahrt“ in Götzdorf eine Instandsetzung der Dächer, des Deckengewölbes und eine Erneuerung des Glockenstuhls durchführen.

Es ist eine Stellungnahme gem. Art. 6 Bayer. Denkmalschutzgesetz erforderlich.

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 9

Nein-Stimmen: 0

Der Bau- und Verkehrsausschuss stimmt dem Antrag für die Instandsetzung der Dächer, des Deckengewölbes und eine Erneuerung des Glockenstuhls an der Filialkirche „Maria Himmelfahrt“ auf Fl.Nr. 1170, Gemarkung Götzdorf zu.

TOP 9 Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes „Obergangkofen - Dorfanger“ – Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen in Verfahren gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB und Billigungsbeschluss

SACHVERHALTSVORTRAG:

Die eingegangenen Schreiben und Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden mit der Ladung zur heutigen Sitzung am 28.07.2020 an den gesamten Gemeinderat versandt.

Es liegt eine Stellungnahme 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.

Zur Stellungnahme von der Privatperson arbeitete die Rechtsanwaltskanzlei Döring-Spieß den Abwägungsvorschlag 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. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten – Bereich Landwirtschaft
12. Bayerischer Bauernverband
13. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten – Bereich Forsten
14. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege – Bodendenkmalpflege
15. Bund Naturschutz in Bayern e.V.
16. Landratsamt Landshut – Brandschutzdienststelle
17. Kreisheimatpfleger Peter Barteit
18. Deutsche Telekom AG
19. Bayernwerk AG, Netzbau Altdorf
20. Zweckverband Wasserversorgung Isar-Vils
21. Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.

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

SACHVERHALTSVORTRAG:

- 7. Landratsamt Landshut – Wasserrecht und Naturschutzrecht
- 10. Wasserwirtschaftsamt Landshut
- 15. Bund Naturschutz in Bayern e.V.
- 19. Bayernwerk AG, Netzbau Altdorf
- 21. Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 9
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 Planvorentwurf 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:

SACHVERHALTSVORTRAG:

1. Landratsamt Landshut – SG 44 Bauleitplanung
2. Landratsamt Landshut – Untere Bauaufsichtsbehörde
6. Landratsamt Landshut – Abfallwirtschaft
9. Regionaler Planungsverband
12. Bayerischer Bauernverband
13. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten – Bereich Forsten
17. Kreisheimatpfleger Peter Bartelt

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 9

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 Planvorentwurf Einverständnis besteht.

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

3. Landratsamt Landshut – Untere Naturschutzbehörde

Datum: 04.06.2020

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

laut. Punkt 0.2.2 der Grünordnung ist der Gehölzbestand "weitestmöglich" zu erhalten und für entfernte Gehölze Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Der B-Plan trifft jedoch keine genauen Aussagen zu bestehenden bzw. zu erhaltenden Gehölzen. Eine Erfassung des Gehölzbestandes sowie Aussagen zur Ortsrandeingrünung und zum möglichen Standort der Ersatzpflanzungen sollten im Rahmen der Grünordnung abgehandelt werden.

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 9
Nein-Stimmen: 0

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt folgendes Antwortschreiben:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Die Hauptintention des Bebauungs- und Grünordnungsplans liegt in der Sicherung und Erhaltung der kleinteiligen dörflichen Strukturen des Ortsteils. Detaillierte Aussagen zu Gehölzerhalt bzw. Ersatzpflanzungen für Rodungen im Zuge eines Bauvorhabens sollen daher im Rahmen der Objektplanung abgehandelt werden.

4. Landratsamt Landshut – Untere Immissionsschutzbehörde

Datum: 04.06.2020

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

Aufgrund dessen, dass keine Nutzungsart festgesetzt werden soll, kann keine abschließende immissions- schutzfachliche Beurteilung stattfinden.

Wird der Bebauungsplan in dieser Form beschlossen, müssen jegliche Einzelbauvorhaben gesondert im Bau- genehmigungsverfahren immissionsschutzfachlich geprüft werden.

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 9

Nein-Stimmen: 0

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt folgendes Antwortschreiben:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

5. Landratsamt Landshut – Gesundheitsamt

Datum: 12.05.2020

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

Mit der vorgelegten Planung besteht aus hygienischer Sicht Einverständnis, sofern auch die Versorgung mit einwandfreiem Trinkwasser sichergestellt wird.

In der Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan befindet sich hierzu keine Aussage.

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 9

Nein-Stimmen: 0

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt folgendes Antwortschreiben:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Versorgung mit einwandfreiem Trinkwasser ist sichergestellt. Eine entsprechende Aussage wird in der Begründung ergänzt.

8. Regierung von Niederbayern – Raumordnung

Datum: 29.5.2020

Sehr geehrte Damen und Herren,
die Gemeinde Kumhausen beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Obergangkofen - Dorfanger", um das Plangebiet städtebaulich zu ordnen und die kleinteilige dörfliche Struktur zu erhalten.

Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Es besteht Einverständnis mit der Aufstellung des o.g. Bebauungs- und Grünordnungsplanes.

Hinweis:

Wir bitten darum, uns nach Inkrafttreten von Bauleitplänen bzw. städtebaulichen Satzungen eine Endausfertigung sowohl auf Papier (direkt oder über das Landratsamt) als auch in digitaler Form (z. B. als PDF, TIFF, JPEG oder auch Vektordaten) mit Angabe des Rechtskräftigkeitsdatums (Datum der Bekanntmachung) zukommen zu lassen. Für die Übermittlung der digitalen Daten verwenden Sie bitte die E-Mail-Adresse bauleitplanung@reg-nb.bayern.de oder eine andere digitale Form (z. B. Download-Link zu einem eigenen Netzspeicherort). Wird das Verfahren eingestellt, so bitten wir ebenfalls um eine entsprechende Mitteilung.

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 9

Nein-Stimmen: 0

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt folgendes Antwortschreiben:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

11. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten – Bereich Landwirtschaft

Datum: 04.06.2020

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

Bereich Landwirtschaft:

Die Entwicklungsfähigkeit der landwirtschaftlichen Betriebe soll durch die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes nicht beeinträchtigt werden.

In den Bebauungs- und Grünordnungsplan sollte zur Vermeidung nachbarschaftlicher Auseinandersetzungen aufgenommen werden, dass auftretende Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen und Erschütterungen aus der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen hinzunehmen sind, zeitweise auch an Wochenenden, Feiertagen oder in den Abendstunden.

Bei allen Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind die geltenden Regelungen des AGBGB Art. 47 und 48 zu beachten und zu angrenzenden benachbarten Flächen nachfolgende Abstände einzuhalten:

- 0,50 m für Gehölze
- 2,00 m für Gehölze höher als 2,0 m Wuchshöhe 4,00 m zu landwirtschaftlichen Nutzflächen für Gehölze höher als 2,00 m bei erheblicher Beeinträchtigung

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 9
Nein-Stimmen: 0

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt folgendes Antwortschreiben:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wie vorgeschlagen in die textlichen Hinweise zum Bebauungs- und Grünordnungsplan aufgenommen.

14. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Datum: 20.05.2020

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:

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:

"Innerhalb des Verfahrensgebietes befinden sich folgende Bauten, bei denen es sich um Baudenkmäler gemäß Art. 1 Abs. 2 BayDSchG handelt:

Kirchplatz 1 1/2. Kath. Kirche St. Ulrich, Saalkirche, spätgotisch, 2. Hälfte 15. Jh., Langhaus barockisiert, Mitte 18. Jh., südlich Chorflankenturm mit Spitzhelm; mit Ausstattung; Friedhofskapelle, massives Gebäude mit Satteldach, Gliederung durch umlaufenden Spitzbogenfries über Halbsäulen, nachgotisch, 16./17. Jh., im 18. Jh. verlängert; mit Ausstattung; erhaltene Teile der Friedhofsmauer, Ziegelstein, 18./19. Jh. Kirchplatz 4. Ehem. Bauernhaus, Wohnstallbau, zweigeschossiges traufständiges Gebäude mit Flachsatteldach, Wohnteil zweigeschossiger Blockbau, 18./19. Jh.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung für praktische Bau- und Kunstdenkmalpflege, bittet jeweils gehört zu werden, wenn an einem der Baudenkmäler oder in deren Nähe ein Erlaubnis- oder ein Baugenehmigungsverfahren durchzuführen ist.

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).

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 9
Nein-Stimmen: 0

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt folgendes Antwortschreiben:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

16. Landratsamt Landshut – Brandschutzdienststelle

Datum: 31.05.2020

Sehr geehrte Damen und Herren, Stellungnahme der Kreisbrandinspektion:

1. Bauliche Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein.
2. Die Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken, sowie Aufstell – und Bewegungsflächen, einschließlich der Zufahrten müssen entsprechend ausgeführt werden.(DIN 14090).
3. Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass der so genannte Wendehammer auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar ist, Durchmesser (18 mtr.)
4. Jeder Aufenthaltsraum muss bei Gefahr auf zwei Wegen verlassen werden können. Wenn die Brüstung notwendiger Fenster mehr als 8 mtr über dem Gelände liegt, müssen entweder mindestens zwei voneinander unabhängige Treppenräume oder ein Sicherheitstreppehaus vorgesehen werden.
5. Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoß müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr anleiterbar sein. Bei liegenden Dachfenstern bestehen Bedenken.
6. Hydranten sind nach DIN 3222 mit B-Abgängen zu versehen. Der Abstand der Hydranten soll im Bereich zwischen 100-200 mtr liegen.
7. Die Wasserversorgung ist so auszulegen, das bei gleichzeitiger Benützung von zwei nächstliegenden Hydranten (Über- oder Unterflur) ein Förderstrom von mindestens 800 ltr/min über 2 Std. bei einer Förderhöhe von 1,5 bar erreicht wird.
8. Die Hydranten sind außerhalb des Trümmerschattens am Fahrbahnrand zu errichten
9. Die Ausrüstung und Ausbildung der Feuerwehr muß jeweils den Erfordernissen angepasst sein.
10. Weitere Forderungen, die anhand der vorgelegten Unterlagen nicht erkennbar waren bleiben auf Grund der besonderen Vorkommnisse vorbehalten.

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 9
Nein-Stimmen: 0

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt folgendes Antwortschreiben:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

18. Deutsche Telekom Technik GmbH

Datum: 03.06.2020

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Information. Ihr Schreiben ist am 11.05.2020 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:

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch geplante Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (siehe Bestandsplan in der Anlage - dieser dient nur der Information und bleibt 14 Tage gültig). Wir bitten Sie, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013- siehe u. a. Abschnitt 6- zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

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.

20. Zweckverband Wasserversorgung Isar-Vils

Datum 03.06.2020

Sehr geehrte Damen und Herren,
der oben genannte Bebauungsplan ist dem Zweckverband am 11.05.2020 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. Grundsätzlich wird zugestimmt, dass der geplante Geltungsbereich, aufgrund der vorhandenen Versorgungsleitungen (siehe beiliegenden Plan), mit Trink- und Brauchwasser versorgt werden kann bzw. bereits versorgt wird. 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.

Werden Änderungen an der Leitung im Straßengrund wegen Baumaßnahmen nötig, sind hierfür die Kosten gemäß Verbandssatzung § 4 Absatz 8 von der Gemeinde zu tragen.

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, 13,33 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.

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 03.06.2020 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.

Internetversoir

E) Bedenken und Anregungen von Privatpersonen:

Grundstückseigentümer Fl.-Nr. 5 Gemarkung Obergangkofen, vertreten durch einen Rechtsanwalt

zu der ausgelegten Planung wird hier namens und im Auftrag des Grundstückseigentümer-Grundstück Fl.Nr. 5 Gemarkung Obergangkofen - ausgeführt was folgt:

Allgemein zum Planungsanlass und zur Planungsintensität

Die Planung bezieht den im wesentlichen bereits vollständig bebauten Ortskern ein. Dieser Ortskern und damit der Bereich der Planung ist gekennzeichnet durch großflächige und großvolumige Gebäude. Diesen Ansatz der Großflächigkeit und Großvolumigkeit setzt die Planung jedoch nicht fort, sondern beschränkt hier durch die Begrenzung von Anzahl der Geschosse und der Wohneinheiten pro Wohngebäude entgegen dem vorzufindenden Gebäude- und Nutzungscharakter die Entwicklungsmöglichkeiten für Wohnen, im zentralen Ortsbereich unzulässig.

Aus Sicht des Einwendungsführers geht es hier der Gemeinde offensichtlich einzig darum für das Grundstück Fl.Nr. 5 und das dort vorgestellte und beantragte Bauvorhaben eine Zulässigkeitssperre zu erreichen. Solche negative Maßnahmenplanung ist unzulässig.

Die Planung bedeutet im Ergebnis, dass nicht nur für eine Nachverdichtung des Ortskernbereiches, sondern auch für etwaige Ersatzbaumaßnahmen in diesem Ortskernbereich nunmehr eine deutliche Reduzierung der bisher nach § 34 BauGB dort zulässigen Bebauungen erfolgen soll. Dafür werden keine rechtfertigenden städtebaulichen Gründe gesehen.

Der Einwendungsführer macht im übrigen auch ausdrücklich das mit Antrag vom 04.05.2020 dargestellte und festgelegte Gebäude, das bisher nach § 34 BauGB im Ortskernbereich zulässig ist, hier zum Gegenstand seines Einwendungsvortrages.

Der Einwendungsführer wird jedenfalls die Wegnahme von baulichen Entwicklungsmöglichkeiten und gegebenen Baurechten durch die hier vorgesehene Bauleitplanung nicht akzeptieren und er muss daher bei einer Fortsetzung dieser beschränkenden Bauleitplanung im Ergebnis dann gerichtliche Hilfe in Anspruch nehmen.

ABWÄGUNG

zum Schreiben des Rechtsanwaltes vom 09.06.2020 für die Grundstückseigentümer des Grundstückes FINr. 5 der Gemarkung Obergangkofen.

1. Vortrag:

Zum Planungsanlass und zur Planungsintensivierung wird von Einwenderseite folgendes vorgetragen:

Die Planung beziehe den im Wesentlichen bereits vollständig bebauten Ortskern ein. Dieser sei gekennzeichnet durch großflächige und großvolumige Gebäude. Dies setze die Planung nicht fort, sondern beschränke durch die Begrenzung der Anzahl der Geschosse und der Wohneinheiten pro Wohngebäude entgegen dem Gebäude- und Nutzungscharakter die Entwicklungsmöglichkeiten für Wohnung im zentralen Ortsbereich. Dies sei unzulässig.

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 9

Nein-Stimmen: 0

Ziel der Planung ist es, die vorhandene dörfliche Struktur im nach wie vor gut erkennbaren Ortskern von Obergangkofen zu erhalten. Der Ortskernbereich zeichnet sich durch eine entsprechende Nutzungsdurchmischung aus, die weiterhin – nach § 34 BauGB – zulässig bleiben soll. Im Hinblick auf die zukünftig möglichen Volumina der Baukörper trifft der Bebauungsplan lediglich Regelungen im Hinblick auf die Geschossigkeit; Länge, Breite und Höhe werden im Übrigen nicht festgelegt. Die Aussage der Einwendungen, dass die Großflächigkeit und Großvolumigkeit unzulässigerweise beschränkt wird, trifft somit nicht zu.

Gerade aufgrund der – auch von Einwenderseite genannten – Großflächigkeit und Großvolumigkeit der typischen landwirtschaftlichen Gebäude ist zur Verwirklichung des Planungszieles eine Beschränkung der Wohneinheiten pro Wohngebäude erforderlich. Andernfalls besteht aus gemeindlicher Sicht die Gefahr einer für den Ortskern unverträglichen Verdichtung mit (reinen) Wohnnutzungen, die im Ergebnis die dörfliche Struktur beeinträchtigen und ggf. beseitigen würde. Auch für die angestrebte Erhaltung sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen ist es erforderlich, dass die „Wohndichte“ im Planungsumgriff beschränkt wird.

Eine Änderung der Planung wird nicht veranlasst.

2. Vortrag:

Es wird des weiteren vorgetragen, dass es aus Sicht des Einwendungsführers der Gemeinde offensichtlich einzig darum gehe, für das Grundstück des Einwendungsführers eine Zulässigkeitsperre zu erreichen. Eine negative Maßnahmenplanung sei unzulässig.

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 9
Nein-Stimmen: 0

Letztlich kann es dahinstehen, ob mit der Bauleitplanung (auch) eine „Zulässigkeitsperre“ für das Vorhaben des Einwendungsführers erreicht werden soll. So ist es in Rechtsprechung und Literatur anerkannt, dass auch die Verhinderung eines Bauvorhabens legitimer Anlass für eine Bauleitplanung sein kann. Da vorliegend durch Nutzungen auch positive Planungsziele verfolgt werden (Erhalt der dörflichen Strukturen, Erhalt stabiler Bevölkerungsstruktur usw.) ist die damit gleichzeitig erfolgende Beschränkung baulicher Entwicklungsmöglichkeiten gerechtfertigt im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB und abwägungsgerecht nach § 1 Abs. 7 BauGB.

Eine Änderung der Planung wird hierdurch nicht veranlasst.

Herr Bauer Franz verlässt die Sitzung.

3. Vortrag:

Im Weiteren wird im Einwendungsschreiben vorgetragen, dass aufgrund der Planung nicht nur für eine Nachverdichtung, sondern auch für Ersatzbaumaßnahmen im Umgriff des Bebauungsplanes eine deutliche Reduzierung des bisher nach § 34 BauGB dort Zulässigen erfolgen soll. Hierfür werden keine rechtfertigenden städtebaulichen Gründe gesehen.

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 8
Nein-Stimmen: 0

Das Kriterium der „Anzahl der Wohneinheiten“ ist im unbeplanten Innenbereich kein Zulässigkeitskriterium. Es trifft insofern zu, dass hierdurch eine Beschränkung des Baurechtes eintritt. Diese Beschränkung ist jedoch im Hinblick auf die mit der Planung verfolgten Ziele – Erhaltung des Ortskernes und der dörflichen Strukturen, Erhalt stabiler Bevölkerungsstrukturen etc. – gerechtfertigt und abwägungsgerecht.

Im Übrigen ist der Gemeinde bewusst, dass sich aus einer Beschränkung des zulässigen Baurechtes Planungsschadensansprüche nach den §§ 39, 40 ff. BauGB ergeben können. Da jedoch im Ortskernbereich eine Änderung des zulässigen Baurechtes in den letzten sieben Jahren nicht erfolgt ist, geht die Gemeinde vorerst davon aus, dass Planungsschadensansprüche nicht entstehen. Wären solche gleichwohl gegeben, erfordern die für die Planung sprechenden Belange gleichwohl die Umsetzung der Bauleitplanung.

Eine Änderung der Planung wird hier nicht veranlasst.

Herr Bauer Franz kommt wieder zur Sitzung.

4. Vortrag:

Es wird das mit Antrag vom 04.05.2020 dargestellte und festgelegte Gebäude zum Vortrag der Einwendungen gemacht; hierzu wird darauf hingewiesen, dass dieses Vorhaben nach § 34 BauGB zulässig sei. Wegnahmen von baulichen Entwicklungsmöglichkeiten und gegebenen Baurechten durch die Bauleitplanung würden nicht akzeptiert werden. Die beschränkende Bauleitplanung soll einer gerichtlichen Kontrolle zugeführt werden.

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 9
Nein-Stimmen: 0

Der Gemeinde ist bekannt, dass ein Bebauungsplan nach § 47 VwGO einer gerichtlichen Normenkontrolle zugeführt werden kann.

Soweit seitens des Einwendungsführers darauf hingewiesen wird, dass das mit Antrag vom 04.05.2020 dargestellte und festgelegte Gebäude nach § 34 BauGB zulässig ist, bestehen gemeindlicherseits zumindest Zweifel. Teile der baulichen Anlagen, wie beispielsweise Zufahrts- und Stellplatzbereiche, befinden sich nach Auffassung der Gemeinde im Außenbereich; Stellplätze in diesem Umfang, die einer gewerblichen Nutzung dienen, sind der Art der Nutzung nach im Ortskernbereich beispiellos. Ebenso stellt sich die Frage, ob die Höhenentwicklung der Gebäude sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Selbst wenn die im Genehmigungsantrag dargestellten Gebäude mit ihren Nutzungen nach § 34 BauGB zulässig sein sollten, ist die Bauleitplanung gerechtfertigt. So erachtet die Gemeinde die mit dieser baulichen Nutzung einhergehende „Wohndichte“ als städtebaulich unverträglich und unerwünscht. Zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele, die mit der Bauleitplanung verwirklicht werden, ist es abwägungsgerecht, die begonnene Bauleitplanung auch dann fortzuführen, wenn das in den Bauanträgen dargestellte Vorhaben zulässig wäre.

Eine Änderung an der Planung wird nicht veranlasst.

Frau Attenkofer verlässt die Sitzung.

TOP 9.1 Billigungsbeschluss

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 8

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 01.04.2020 zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Obergangkofen Dorfanger“, mit den in der heutigen Sitzung beschlossenen Änderungen und Ergänzungen.

Die Auslegung nach § 3 und 4 Abs. 2 BauGB kann durchgeführt werden

Kumhausen, den 08.10.2020

Thomas Huber
1. Bürgermeister

Josef Sonnleitner
Protokollführer/-in