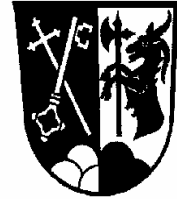


Gemeinde Kumhausen

Landkreis Landshut



Niederschrift

über die öffentliche 10. Sitzung des Bau- und Verkehrsausschusses
der Legislaturperiode 2020/2026 am 13.04.2021

Vorsitzender: Huber, 1. Bürgermeister

Schriftführer/in: Sonnleitner, Bauamtsleiter

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

Anwesend:

Mitglieder:

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

Abwesend:

Internetversand

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

Genehmigung des Protokolls der 9. Sitzung des Bau- und Verkehrsausschusses vom 02.03.2021 (öffentlicher Teil)

Einwendungen wurden nicht erhoben.

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 9
Nein-Stimmen: 0

Das Protokoll der 9. Sitzung des Bau- und Verkehrsausschusses vom 02.03.2021 (öffentlicher Teil) wird genehmigt.

TOP 1 Ortstermine

TOP 1.1 Generalsanierung und Erweiterung des Kindergartens "St. Ulrich" in Obergangkofen

Der Ausschuss besichtigt den Baufortschritt im Kindergarten. Der Vorsitzende und der Planer Gemeinderat Kirchmair erklären die Außenanlagen für die Kinderkrippe und den Kindergarten.

TOP 2 Informationen des Bürgermeisters

TOP 2.1 Information Gemeindezentrum mit Bürgersaal Vergabe - Baufeinreinigung

HHStelle 1.7620.9400

Der Auftrag für die Baufeinreinigung wurde an die wirtschaftlichste Firma in Höhe von 5.331,20 € brutto vergeben.

TOP 2.2 Information Gemeindezentrum mit Bürgersaal Vergabe - Vorhänge

HHStelle 1.7620.9350

Der Auftrag für die Vorhänge wurde an die wirtschaftlichste Firma in Höhe von 7.618,55 € brutto vergeben.

TOP 2.3 Information Gemeindezentrum mit Bürgersaal Vergabe - Mobile Bühne

HHStelle 1.7620.9350

Es wurden bis zum 09.03.2021 14:00 Uhr, 4 Angebote im Verhandlungsverfahren eingeholt.

Aufgrund der Prüfergebnisse wurde der Auftrag an das wirtschaftlichste Angebot in Höhe von 28.679,94€ brutto erteilt.

TOP 2.4 Gemeindestraße Höhenberger Straße, Götzdorf

Am 03.03.2021 ist ein Schreiben bzgl. der Höhenberger Straße in Götzdorf eingegangen. Der Verfasser des Schreibens teilt in diesem mit, dass die Straßenverhältnisse der Höhenberger Straße, die zu den Hausnummer 13, 15, 17 und 21 führt, seit einem halben Jahr in sehr schlechtem Zustand ist. Der Vorsitzende informiert, dass in einer der nächsten Sitzungen ein Ortstermin geplant wird.

TOP 3 Bauanträge

TOP 3.1 Neubau eines Doppelhauses mit Garagen und Carports auf Fl.Nr. 414/6, Gemarkung Windten

SACHVERHALTSVORTRAG:

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

Die Beurteilung erfolgt gem. § 35 BauGB.

Die Nachbarunterschriften sind vorhanden.

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 9

Nein-Stimmen: 0

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt dem Bauantrag - Neubau eines Doppelhauses mit Garagen und Carports auf Fl.Nr. 414/6, Gemarkung Windten, das erforderliche gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

TOP 3.2 Neubau eines Carports auf Fl.Nr. 599, Gemarkung Niederkam

SACHVERHALTSVORTRAG:

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

Das Vorhaben ist gem. § 34 BauGB zu beurteilen.

Die restlichen Nachbarunterschriften sind vorhanden.

Der Ausschuss diskutiert über den Abstand zur Ortsstraße.

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 8

Nein-Stimmen: 0

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt dem Vorbescheid – Neubau eines Carports auf Fl.Nr. 599, Gemarkung Niederkam, das erforderliche gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

TOP 3.3 Vorbescheid – Abriss eines Schuppens und Neubau einer Fertigdoppelgarage auf Fl.Nr. 256/5, Gemarkung Niederkam

SACHVERHALTSVORTRAG:

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

Die Nachbarunterschriften sind vorhanden.

Der Ausschuss diskutiert über den Abstand und könnte sich vorstellen, dass 5 m im Mittel einzuhalten sind.

Dem jetzigen Antrag kann nicht zugestimmt werden, da ein Bezugsfall entstehen würde. Hier wurde bei anderen Bauvorhaben immer die Einhaltung des Bebauungsplanes gefordert, sagt der Vorsitzende.

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt dem Vorbescheid – Abriss eines Schuppens und Neubau einer Fertigdoppelgarage auf Fl.Nr. 256/5, Gemarkung Niederkam, das erforderliche gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 0

Nein-Stimmen: 9

Der Antrag ist somit **abgelehnt**.

TOP 3.4 Neubau von 57 Betreuten Wohnungen mit Tiefgarage auf Fl.Nr. 350/14, Gemarkung Niederkam

Antrag wurde zurückgezogen!

Internetversion

TOP 3.5 Isolierte Befreiung – Errichtung einer Terrassenüberdachung auf Fl.Nr. 261/274, Gemarkung Niederkam

SACHVERHALTSVORTRAG:

Die relevante Fläche liegt in der Erlenstraße, Bebauungsplan „Kumpfmühle“, Deckblatt Nr. 3 gem. § 30 Abs. 1 BauGB und ist im Flächennutzungsplan als „WA“ allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die Nachbarunterschriften sind vorhanden.

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 9

Nein-Stimmen: 0

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt der isolierten Befreiung – Errichtung einer Terrassenüberdachung auf Fl.Nr. 261/274, Gemarkung Niederkam, das erforderliche gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

TOP 3.6 Isolierte Befreiung – Bau eines Außenpools auf Fl.Nr. 504/23, Gemarkung Niederkam

SACHVERHALTSVORTRAG:

Die relevante Fläche liegt in der Kaltenecker Straße, Bebauungsplan „Preisenberg IV“ und ist im Flächennutzungsplan als „WA“ allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die Antragsteller wollen einen Außenpool mit einer Länge von 6 m x 3 m und einer Tiefe von 1,50 m errichten. Der Außenpool wird in der Erde verbaut.

Die Nachbarunterschriften sind vollzählig vorhanden.

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 9
Nein-Stimmen: 0

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt der isolierten Befreiung – Bau eines Außenpools auf Fl.Nr. 504/23, Gemarkung Niederkam, das erforderliche gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

TOP 3.7 Umnutzung ehemaliger Stallteil zu einer Wohneinheit mit 2 Stellplätzen und Einbau Heizung auf Fl.Nr. 586, Gemarkung Niederkam

SACHVERHALTSVORTRAG:

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

Die Beurteilung erfolgt gem. § 35 Abs. 2 BauGB.

Da es sich um einen Umbau eines Bestandsgebäudes handelt, bestehen aus Sicht der Verwaltung keine Bedenken.

Die erforderlichen Stellplätze laut Stellplatzsatzung müssen eingezeichnet werden.

Die Nachbarunterschriften sind vollzählig vorhanden.

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 9

Nein-Stimmen: 0

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt dem Bauantrag – Umnutzung ehemaliger Stallteil zu einer Wohneinheit mit 2 Stellplätzen und Einbau Heizung auf Fl.Nr. 586, Gemarkung Niederkam, das erforderliche gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

TOP 3.8 Isolierte Befreiung – Errichtung einer Terrassenüberdachung auf Fl.Nr. 261/273, Gemarkung Niederkam

SACHVERHALTSVORTRAG:

Die relevante Fläche liegt in der Erlenstraße, Bebauungsplan „Kumpfmühle“, Deckblatt Nr. 3 gem. § 30 Abs. 1 BauGB und ist im Flächennutzungsplan als „WA“ allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die Nachbarunterschriften sind vorhanden.

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 9
Nein-Stimmen: 0

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt der isolierten Befreiung – Errichtung einer Terrassenüberdachung auf Fl.Nr. 261/273, Gemarkung Niederkam, das erforderliche gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

TOP 3.9 Sanierung und Umbau eines Stall- und Scheunengebäudes zu einem Wohnhaus mit 3 Wohneinheiten auf Fl.Nr. 402/4, Gemarkung Niederkam

SACHVERHALTSVORTRAG:

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

Die Beurteilung erfolgt gem. § 34 Abs. 1 BauGB.

Die Stellplätze sind laut gemeindlicher Satzung nachgewiesen.

Die Nachbarunterschriften sind vorhanden.

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 9

Nein-Stimmen: 0

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt dem Bauantrag - Sanierung und Umbau eines Wohnstallhauses zu einem Wohngebäude mit 3 Wohneinheiten auf Fl.Nr. 402, Gemarkung Niederkam - das erforderliche gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Anmerkung: Für den Kanalanschluss ist eine dingliche Sicherung erforderlich!

TOP 3.10 Isolierte Befreiung – Erweiterung bestehendes Gartenhaus, Terrassenüberdachung auf Fl.Nr. 249/54, Gemarkung Niederkam

SACHVERHALTSVORTRAG:

Die relevante Fläche liegt im Bereich des Bebauungsplanes „Thurmeierwiese“ gem. § 30 Abs. 1 BauGB und ist im Flächennutzungsplan als „WA“ allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die Nachbarunterschriften sind vorhanden.

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 9
Nein-Stimmen: 0

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt der isolierten Befreiung – Erweiterung bestehendes Gartenhaus, Terrassenüberdachung auf Fl.Nr. 249/54, Gemarkung Niederkam, das erforderliche gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

TOP 3.11 Vorbescheid – Umnutzung und Umbau einer Scheune zu einer barrierefreien Wohnung mit Lagerflächen auf Fl.Nr. 232/3, Gemarkung Hoheneggkofen

SACHVERHALTSVORTRAG:

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

Die Beurteilung erfolgt gem. § 34 Abs. 1 BauGB.

Nachbarunterschriften sind vorhanden. Ein Nachbar hat auf die möglichen Immissionen bzw. Emissionen durch die Anliegende Landwirtschaft hingewiesen.

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 9

Nein-Stimmen: 0

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt dem Vorbescheid – Umnutzung und Umbau einer Scheune zu einer barrierefreien Wohnung mit Lagerflächen auf Fl.Nr. 232/2, Gemarkung Hoheneggkofen, das erforderliche gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

TOP 3.12 Vorbescheid – Anbau eines Holzlagerplatzes auf Fl.Nr. 1334, Gemarkung Niederkam

SACHVERHALTSVORTRAG:

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

Die Erschließung ist gesichert.

Ein Schnitt ist bei dem Antrag nicht vorhanden, wäre jedoch bei diesem Antrag erforderlich.

Der Ausschuss diskutiert ausgiebig über die geplante Bebauung. Die Bebauung liegt an der Grenze und eine Verschachtelung der geplanten Bebauung mit den Dächern und der Wandhöhe an der Straßenseite wird gesehen. Die überbaute Grenze durch das Fahrsilo wird nicht bereinigt. Bei den Grenzsituationen könnten bei einer Zustimmung negative Auswirkungen für die Gemeinde entstehen.

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt dem Vorbescheid - Anbau eines Holzlagerplatzes auf Fl.Nr. 1334, Gemarkung Götzdorf, das erforderliche gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 1
Nein-Stimmen: 8

Der Antrag ist somit **abgelehnt**.

TOP 4 Antrag auf Erlaubnis nach Art. 7 Bayer. Denkmalschutzgesetz

TOP 4.1 Kath. Kirchenstiftung Hoheneggkofen - Antrag auf Erlaubnis nach Art. 7 Bayer. Denkmalschutzgesetz – Filialkirche St. Benedikt in Weihbüchl – Ern. der Regenablaufleitungen & Herstellung einer Sickersmulde auf Fl.Nr. 702 & 703, Gemarkung Hoheneggkofen

SACHVERHALTSVORTRAG:

Die Katholische Kirchenstiftung Hoheneggkofen, beantragt an der Filialkirche St. Benedikt in Weihbüchl die Erneuerung der Regenablaufleitungen und Herstellung einer Sickersmulde.

Es ist eine Stellungnahme gem. Art. 7 Bayer. Denkmalschutzgesetz erforderlich.

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 9

Nein-Stimmen: 0

Der Bau- und Verkehrsausschuss stimmt dem Antrag der Katholische Kirchenstiftung Hoheneggkofen – Antrag auf Erlaubnis nach Art. 7 Bayer. Denkmalschutzgesetz – Filialkirche St. Benedikt in Weihbüchl – Erneuerung der Regenablaufleitungen und Herstellung einer Sickersmulde auf Fl.Nr. 702 & 703, Gemarkung Hoheneggkofen zu.

Aufnahme eines weiteren Antrages auf Erlaubnis nach Art. 7 Bayer. Denkmalschutzgesetz für archäologische Ausgrabungen

SACHVERHALTSVORTRAG:

Der Vorsitzende beantragt die Aufnahme des Antrages auf Erlaubnis nach Art. 7 Bayer. Denkmalschutzgesetz für archäologische Ausgrabungen – Neubau eines Getreidefachlagers als Ersatzbau für den abzubrechenden Schweinestall auf Fl.Nr. 824, Gemarkung Götzdorf

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 9

Nein-Stimmen: 0

Der Bau- und Verkehrsausschuss stimmt der Aufnahme des Tagesordnungspunktes zu.

TOP 4.2 Antrag auf Erlaubnis nach Art. 7 Bayer. Denkmalschutzgesetz für archäologische Ausgrabungen – Neubau eines Getreidefachlagers als Ersatzbau für den abzubrechenden Schweinestall auf Fl.Nr. 824, Gemarkung Götzdorf

SACHVERHALTSVORTRAG:

Der Antragssteller beantragt den Neubau eines Getreidefachlagers als Ersatzbau für den abzubrechenden Schweinestall auf Fl.Nr. 824, Gemarkung Götzdorf.

Es ist eine Stellungnahme gem. Art. 7 Bayer. Denkmalschutzgesetz für archäologische Ausgrabungen erforderlich.

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 9

Nein-Stimmen: 0

Der Bau- und Verkehrsausschuss stimmt dem Antrag auf Erlaubnis nach Art. 7 Bayer. Denkmalschutzgesetz für archäologische Ausgrabungen – Neubau eines Getreidefachlagers als Ersatzbau für den abzubrechenden Schweinestall auf Fl.Nr. 824, Gemarkung Götzdorf zu.

TOP 5 Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan durch Deckblatt Nr.16 für den Bereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Hachelstuhl“ – Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB und § 3 Abs. 1 BauGB mit Billigungsbeschluss

SACHVERHALTSVORTRAG:

Die eingegangenen Schreiben und Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden am 09.04.2021 an den gesamten Gemeinderat per E-Mail versandt und in das Gremieninfoportal online gestellt.

Stellungnahmen von Privatpersonen oder Anliegern liegen nicht vor.

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

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 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 mit Unterstützung von der Firma BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH für die Immissionsschutz Abwägungen.

Die städtebaulichen- und juristischen Abwägungen erfolgten von der Rechtsanwaltskanzlei.

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

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

Gemeinderat Bauer Franz verlässt die Sitzung.

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

6. Landratsamt Landshut – Abfallwirtschaft
7. Landratsamt Landshut – Wasserrecht und Naturschutzrecht
9. Regionaler Planungsverband
10. Wasserwirtschaftsamt Landshut
15. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten – Bereich Forsten
16. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege – Bodendenkmalpflege
25. Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 8
Nein-Stimmen: 0

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt folgendes Antwortschreiben:

Sie haben im Auslegungsverfahren gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB - Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange keine Stellungnahme abgegeben. Wir gehen deshalb davon aus, dass mit dem ausgearbeiteten Planentwurf 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
3. Landratsamt Landshut – Untere Naturschutzbehörde
5. Landratsamt Landshut – Gesundheitsamt
18. Landratsamt Landshut – Brandschutzdienststelle
19. Kreisheimatpfleger Peter Barteit
22. Regierung von Oberbayern – Bergamt Südbayern
26. VG Altfraunhofen
27. Gemeinde Tiefenbach
28. Gemeinde Vilsheim

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 8

Nein-Stimmen: 0

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt folgendes Antwortschreiben:

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

Gemeinderat Bauer Franz kommt wieder zur Sitzung.

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

2. Landratsamt Landshut – Untere Bauaufsichtsbehörde

Datum: 18.12.2020

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

1. Zu Nr. 3.4.4 (Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Fläche) der Begründung:

Hier wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass Möglichkeiten der Innentwicklung (Brachflächen, Gebäudeleerstand usw.) zu prüfen sind.

2. Ebenfalls vorsorglich wird auf die restlichen Ergänzenden Vorschriften des Umweltschutzes § 1 a Abs. 2 BauGB und das hierzu ergangene gemeinsame Schreiben der Unteren Bauaufsichts- und Unteren Naturschutzbehörde verwiesen.

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 9

Nein-Stimmen: 0

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt folgendes Antwortschreiben:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 1.: Die Thematik der Standortsuche wurde in der Begründung zum Flächennutzungsplan-deckblatt ausführlich dargelegt. Brachflächen oder Gebäudeleerstand steht in der erforderlichen Größe nicht zur Verfügung. Dies wird in der Begründung noch ergänzt.

Zu 2.: Sparsamer Umgang mit Grund und Boden:

Die Gemeinde ist sich der Problematik des Flächenverbrauchs landwirtschaftlicher Böden bewusst und ist bemüht, den Verbrauch für neue Baugebiete möglichst gering zu halten. Im vorliegenden Fall hat die Gemeinde eine intensive Standortsuche betrieben, um eine geeignete Fläche für die Betriebserweiterung eines für die Gemeinde wichtigen Arbeitgebers zu finden. Die Gründe für die Standortwahl wurden in der Begründung ausführlich dargelegt. Vor diesem Hintergrund hat sich der Gemeinderat für die Überplanung der landwirtschaftlichen Flächen entschieden.

Die Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird ergänzt. Hier werden nicht vorhandene Möglichkeiten der Innentwicklung (Brachflächen, Gebäudeleerstand usw.) aufgeführt. Ebenso werden die Vorschriften des § 1 a Abs. 2 BauGB weiter abgearbeitet und entsprechend in der Begründung ergänzt.

4. Landratsamt Landshut – Untere Immissionsschutzbehörde **Datum: 04.12.2020**

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

Unter Berücksichtigung der Festsetzungen besteht aus immissionsschutzfachlicher Sicht prinzipiell kein Bedenken gegen das Vorhaben, da die Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Daher ohne Einwende.

Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass der nächstgelegene Immissionsort im allgemeinen Wohngebiet (I0 02) in den nördlichen Bereichen der Flur-Nr. 416 betrachtet worden ist. Gemäß dem FNP ist es jedoch möglich, schutzbedürftige Wohnbebauung auch im südlichen Teil zu errichten.

Dies wurde jedoch im vorliegenden schallschutztechnischen Gutachten nicht mitberücksichtigt bzw. aufgrund fehlender Lärmbelastungskarten können die Auswirkungen derzeit nicht bestimmt und beurteilt werden.

Um die geltenden Immissionsrichtwerte einzuhalten hat dies zu Folge, dass eine künftige Wohnbebauung im südlichen Teil aus immissionsschutzfachlicher Sicht nur gestattet werden kann, wenn ein schalltechnischer Nachweis der Unbedenklichkeit vorliegt oder passive Schallschutzmaßnahmen, wie z. B. Schallschutzfenster, Zwangsbelüftung der Wohn- und Schlafräume oder Ausrichtung der Wohn- und Schlafräume zur abgewandten Gebäudeseite, durchgeführt werden.

Eine weitere Möglichkeit wäre auch das Gutachten hinsichtlich der Lärmbelastungskarten zu aktualisieren oder die Immissionsorte überarbeiten zu lassen. Die Überarbeitung hätte ggf. zu Folge, dass der künftige Betrieb evtl. geringere Emissionskontingente zur Verfügung hätte. Die Entscheidung des Weiteren Vorgehens obliegt der Gemeinde.

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 9
Nein-Stimmen: 0

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt folgendes Antwortschreiben:

Die hier von der Immissionsschutzbehörde angesprochene Thematik ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens abzuarbeiten. Auf den inhaltsgleichen Einwand der Immissionsschutzbehörde im Bebauungsplanaufstellungsverfahren und insbesondere auf die hierzu erfolgte bzw. erfolgende Abwägung wird verwiesen.

8. Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanung

Datum: 18.12.2020

Der Vorsitzende erklärt, dass es sich bei dem Beschluss um denselben handelt der im Gemeinderat am 23.03.2021 beschlossen wurde.

Sehr geehrte Damen und Herren,
die Gemeinde Kumhausen beabsichtigt die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 16 sowie die Aufstellung eines Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Hachelstuhl", um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Logistikhalle zu schaffen.

Ziele (Z) der Raumordnung, die eine Anpassungspflicht nach § 1. Abs. 4 BauGB nach sich ziehen, sowie Grundsätze (G) der Raumordnung, die zu berücksichtigen sind:
Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (LEP 3.1 G).

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenzialen der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen (...) (LEP 3.2 Z).

Eine Zersiedlung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden (LEP 3.3 G).

Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (...) (LEP 3.3 Z).

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 9

Nein-Stimmen: 0

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt folgendes Antwortschreiben:

Aufgrund der vorgenannt ausgeführten Erläuterungen und der fehlenden Alternativen zur Ausweisung von Gewerbeflächen hält die Gemeinde an der Ausweisung des Gewerbegebiets Hachelstuhl, vorrangig auf der Flur-Nr. 951, Gemarkung Windten, fest.

11. Stadt Landshut – Amt für Stadtplanung und Stadtentwicklung

Datum: 21.12.2020

Sehr geehrte Damen und Herren,

Die Stadt Landshut nimmt gemäß dem Beschluss des Bausenates vom 18.12.2020 zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Hachelstuhl" und zur Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 16 wie folgt Stellung: Zur Art der baulichen Nutzung:

Der Vorentwurf zum Bebauungsplan "GE Hachelstuhl" setzt ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO fest, in dem u.a. Einzelhandel jeglicher Art mit Ausnahme von Lagerverkäufen und dem Verkauf eigener Produkte unzulässig ist. Daraus ergibt sich planungsrechtlich im Hinblick auf den Schutz des Zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt in der Stadt Landshut folgende Situation:

in Folge der Zulassung von Lagerverkäufen sind Einzelhandelsnutzungen im Bebauungsplan faktisch als allgemein zulässig anzusehen. Durch die Festsetzung eines Gewerbegebietes sind großflächige Einzelhandelsbetriebe oder Einkaufszentren ausgeschlossen. Allerdings können die zulässigen Betriebe auch über eine Einzelhandelsnutzung mit zentrenrelevanten Hauptsortimente im Sinne des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes der Stadt Landshut verfügen, und das aufgrund der gem. Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung (zulässige gesamte Geschossfläche: ca. 30.000 m²) auch in einem nicht unwesentlichen Ausmaß. Somit kann nicht ausgeschlossen werden, dass das geplante Gewerbegebiet gewichtige Auswirkungen auf den Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt hat.

Aus der Begründung zum Bebauungsplanvorentwurf ist nicht abzulesen, ob die Auswirkungen der Planung auf den Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt im bisherigen Planungsprozess untersucht wurden. Gemäß Bericht der Landshuter Zeitung vom 03.12.2020 ist der Grund für die Ausweisung des Gewerbegebietes, einem ortsansässigen Unternehmen dort die Errichtung ihres Logistikzentrums zu ermöglichen. Das genannte Unternehmen produziert und vertreibt Nahrungsergänzungsmittel, die gemäß Einzelhandelsentwicklungskonzept entweder als Nahrungs- und Genussmittel oder als Drogeriewaren einzustufen sind und somit zu den nahversorgungsrelevanten, aber nicht zu den zentrenrelevanten Sortimenten zählen. Die Stadt Landshut schlägt daher vor, im Bebauungsplan "GE Hachelstuhl" die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung dahingehend zu ändern, dass zentrenrelevante Sortimente in Sinne des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes der Stadt Landshut zur Gänze ausgeschlossen werden. Damit könnte die Gemeinde Kumhausen ohne Aufwand sicherstellen, dass zum einen wesentliche Auswirkungen auf den Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt ausgeschlossen wären und zum anderen die Gemeinde Kumhausen keine Einschränkungen bei ihrem Vorhaben hat, ein Logistikzentrum für das ortsansässige Unternehmen zu etablieren.

Alternativ könnte die Gemeinde Kumhausen den Ausschluss wesentlicher Auswirkungen auf den Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt durch folgende Maßnahmen sicherstellen: durch kompletten Ausschluss von Einzelhandel, durch die Änderung des Aufstellungsverfahrens hin zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem.§ 12 BauGB für das geplante Logistikzentrum, durch die Beschränkung der zulässigen Verkaufsfläche auf ein Maß, das den Zentralen Versorgungsbereich gesichert nicht beeinträchtigt oder durch einen geeigneten Nachweis der Verträglichkeit der vorliegenden Planung (z.B. durch ein entsprechendes Gutachten).

Das Einzelhandelsentwicklungskonzept liegt der Stellungnahme bei.

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 9

Nein-Stimmen: 0

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt folgendes Antwortschreiben:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Abarbeitung der von der Stadt Landshut auch im Flächennutzungsplanänderungsverfahren vorgebrachten Einwände erfolgt im Bebauungsplan. Dort können entsprechende Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung getroffen werden. Insoweit wird auf die Abwägung zum Schreiben der Stadt Landshut vom 21.12.2020 im Bebauungsplanaufstellungsverfahren verwiesen.

12. Staatliches Bauamt Landshut

Datum: 16.12.2020

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

Die geplante Erschließung des Gewerbegebietes soll über die St 2087 erfolgen. Gemäß vorliegenden Plänen soll eine öffentliche Zufahrt von der St 2087 aus neu errichtet werden. Diese Zufahrt endet unmittelbar an einer Wendefläche, die sicherstellt, dass auch bei geschlossenem Tor die LKW die Zufahrt wieder verlassen können. Parallel zur St 2087 verläuft in diesem Bereich ein Geh- und Radweg. Es ist weder der Bau einer Linksabbiegespur auf der St 2087, noch der Bau eines Fahrbahnteilers auf der untergeordneten Zufahrt geplant.

Bei einem Ortstermin mit der zuständigen Verkehrsbehörde des LRA Landshut, Herrn Absmeier, sowie der örtlich zuständigen PI Landshut, Herrn Seemann, wurde die neu zu errichtende öffentliche Zufahrt begutachtet. Grundsätzlich wird der Bau einer Linksabbiegespur einstimmig befürwortet. Da sich gegenüberliegend drei Einfahrten zu Privatgrundstücken befinden, ist die bauliche Umsetzung ohne Benachteiligung der bereits bestehenden Zufahrten schwer umsetzbar. Die Zufahrt soll ca. 100 m von der Einmündung der St 2087 in die B 15 erfolgen. Aufgrund der räumlichen Nähe zum Kreuzungsbereich und der in diesem Bereich geltenden Beschränkung auf 70 km/h wie aus Richturig B 15, der Hauptschließungsrichtung, von Geschwindigkeiten unter 70 km/h ausgegangen. Nach Abwägung aller Gesichtspunkte kann als Ergebnis der Verkehrsschau auf den Bau einer Linksabbiegespur verzichtet werden. Die Radfahrer werden parallel zur übergeordneten Fahrbahn auf einem Sonderweg über die untergeordnete Zufahrt geführt. Aus Gründen der Verkehrsqualität des Radverkehrs werden diese bevorrechtigt geführt. Die Querung soll nah zur übergeordneten Straße (bis zu 4 m entfernt) über einen neu zu errichtenden Fahrbahnteiler erfolgen. Zur Verdeutlichung der Vorfahrt des Radverkehrs ist eine Furt zu markieren, die aus Sicherheitsgründen rot eingefärbt werden sollte und eine Breite von 2,50 m hat.

Rechtsgrundlagen

Die Planung der Zufahrt sowie des Fahrbahnteilers (Typ RAS) erfolgt gemäß, Richtlinien für die Anlage von Landstraßen (RAL)".

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

Wir weisen darauf hin, dass das Plangebiet in unmittelbarer Nähe einer stark befahrenen Straße liegt. Es ist mit erheblichen Emissionen zu rechnen (Lärm Staub usw.). Ansprüche irgendwelcher Art gegenüber dem Straßenbaulastträger können diesbezüglich nicht geltend gemacht werden.

Die Kosten für evtl. notwendige Lärmschutzmaßnahmen sind nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz von der Gemeinde zu tragen.

Sichtflächen gem. RAS 2006 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.

Die angesprochenen baulichen Maßnahmen in Bezug auf den Radweg werden in den textlichen/planlichen Festsetzungen der Bauleitplanverfahren mit aufgenommen und im Zuge der Objektplanung umgesetzt. Bezüglich der Immissionen wird ein textlicher Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

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

Datum: 10.12.2020

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

Schutzgut Boden: Durch die vorliegende Planung sollen 19615 m² unversiegelter überdurchschnittlich günstig bewerteter Ackerboden der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen, überwiegend versiegelt und seiner vielfältigen Filter-, Reinigungs-, Puffer- und Speicherfunktionen beraubt werden.

Die Darstellung der Fa. Planteam erweckt den Eindruck, es handele sich hier um einen minderwertigen Standort, da es sich um Acker handelt. Zitat: "Die Planungsfläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt, somit ist eine Beeinträchtigung durch Stoffeinträge anzunehmen. (Ackerflächen)". Im Folgenden wird der Eindruck erweckt, dass zwar eine Versiegelung mit der Errichtung des Gewerbegebiets einhergeht, dass aber durch die begleitende Grünordnung die nachteiligen Einflüsse auf das Schutzgut Boden auch nur annähernd kompensiert werden könnten. Zitat: "Durch die Festsetzung von Gewerbegebietsflächen wird im Rahmen einer GRZ von 0,8 eine Versiegelung zugelassen. Gleichzeitig werden auf den lage bzw. anteilmäßig festgesetzten Grünflächen die Stoffeinträge reduziert, durch Festsetzungen von Gehölzpflanzungen wird die relative Vegetationslosigkeit der Ackerflächen verbessert.

Der so erweckte Eindruck ist falsch!

Tatsächlich hat jeder noch so intensiv bewirtschaftete Ackerstandort umfangreiche Filter-, Reinigungs-, Puffer- und Speicherfunktionen inne, die jedenfalls ein Gewerbegebiet mit seiner flächigen Versiegelung und Bebauung nicht mehr innehat. Die Folgen der Missachtung dieser Funktionen sind auch in unserm Gebiet unübersehbar: Überschwemmungen, Grundwasserabsenkung, Klimawandel. Und: um ein paar Gehölze in die Landschaft einzubringen und etwas gegen Stoffeinträge zu tun, gibt es alternative Handlungsoptionen.

Außerdem weist die landwirtschaftlichen Standortkartierung für die hier beplante Fläche überdurchschnittliche Erzeugungsbedingungen aus, wohingegen in der Nähe - östlich "Zum Weiher" allerdings Flächen mit nur durchschnittlichen Erzeugungsbedingungen vorzufinden wären, unweit der Staatsstraße 2087. Ferner handelt es sich am Standort der vorliegenden Planung laut Bodenschätzungskarte um einen Boden mit einer Ackerzahl von 60, was deutlich über dem Landkreisdurchschnitt von 56 und dem Bayerndurchschnitt von 47 der Bodenschätzung auf Acker liegt. Das bedeutet zusammengefasst, dass aus unserer Sicht die Umsetzung der vorliegenden Planung eine massive Verschlechterung für das Schutzgut Boden bedeutet, wogegen wir hiermit Einwand erheben. Die Verordnung zum LEP benennt in Art 5.4.1 den Grundsatz~ "Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden." Die vorliegende Planung trägt u. E. diesem Grundsatz nicht Rechnung. Dagegen erheben wir hiermit Einspruch.

Landeskulturelle Belange:

die Flächenknappheit und die zunehmende Zersiedlung stellen für unsere landwirtschaftlichen Betriebe ein wachsendes Problem dar. Rückläufige Unternehmenserträge und steigende Pachtpreise stellen die Betriebe teils vor unlösbare Aufgaben. Die Verordnung zum LEP benennt in Art 5.4.1 den Grundsatz: "Die räumlichen Voraussetzungen für eine vielfältig strukturierte, multifunktionale und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft und eine nachhaltige Forstwirtschaft in ihrer Bedeutung für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln, erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen sowie für den Erhalt der natürlichen Ressourcen und einer attraktiven Kulturlandschaft und regionale Wirtschaftskreisläufe sollen erhalten, unterstützt und weiterentwickelt werden." Durch die

Umsetzung der vorliegenden Planung wird landwirtschaftliche Fläche weiter verknappt und die Pachtpreise werden weiter steigen. Dies widerspricht dem

o.g. Grundsatz der Verordnung zum LEP.

Im Textteil des Bebauungsplanentwurfes fehlt noch der Hinweis, dass Immissionen gleich welcher Art, welche zwangsläufig bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, auch bei guter landwirtschaftlicher Praxis, entstehen, geduldet werden müssen.

Wir bitten um Zusendung des Protokolls der Behandlung der Einwendungen.

Mit freundlichen Grüßen gez. Frank Trauzettel Landwirtschaftsdirektor

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 9

Nein-Stimmen: 0

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt folgendes Antwortschreiben:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Gemeinde ist sich der Problematik des Flächenverbrauchs landwirtschaftlicher Böden bewusst und ist seit einigen Jahren bemüht, den Verbrauch für neue Baugebiete möglichst gering zu halten. Im vorliegenden Fall hat die Gemeinde eine intensive Standortsuche betrieben, um eine geeignete Fläche für die Betriebserweiterung eines für die Gemeinde wichtigen Arbeitgebers zu finden. Die Gründe für die Standortwahl wurden in der Begründung ausführlich dargelegt. Vor diesem Hintergrund hat sich der Gemeinderat für die Überplanung der landwirtschaftlichen Flächen entschieden.

Die Darstellung im Umweltbericht wird dahingehend angepasst, dass die Wertigkeit der Böden hervorgehoben wird.

Ein Hinweis auf die Erforderlichkeit der Duldung landwirtschaftlicher Immissionen wird im Bebauungsplan ergänzt.

14. Bayerischer Bauernverband
Datum: 23.12.2020

Sehr geehrte Damen und Herren,

Das Planungsgebiet ist auf mehreren Seiten von intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Von diesen können bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Emissionen in Form von Lärm, Staub und Geruch ausgehen. Die Bauwerber sind davon in Kenntnis zu setzen. Zur Abgrenzung des Satzungsgebietes ist ein Grünstreifen vorgesehen. Falls darauf Gehölzgruppen, Bäume oder Sträucher gepflanzt werden sollen, muss sichergestellt werden, dass die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche nicht durch überhängende Äste, Schattenwurf oder Wurzelwachstum beeinträchtigt wird. Ein ordnungsgemäßer Rückschnitt ist zwingend notwendig. Grundsätzlich bitten wir folgenden Aspekt auch zukünftig zu berücksichtigen: Tag für Tag werden der Landwirtschaft wertvolle Äcker und Wiesen durch Überbauung und Versiegelung entzogen, sodass diese unwiederbringlich nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden können. Vor diesem Hintergrund bitten wir Sie, den schonenden und sparsamen Umgang mit landwirtschaftlicher Fläche weiter in den Mittelpunkt zu rücken.

Mit freundlichen Grüßen Markus Mayerhofer Fachberater

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 9
Nein-Stimmen: 0

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt folgendes Antwortschreiben:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Die Gemeinde ist sich der Problematik des Flächenverbrauchs landwirtschaftlicher Böden bewusst und ist seit einigen Jahren bemüht, den Verbrauch für neue Baugebiete möglichst gering zu halten. Im vorliegenden Fall hat die Gemeinde eine intensive Standortsuche betrieben, um eine geeignete Fläche für die Betriebserweiterung eines für die Gemeinde wichtigen Arbeitgebers zu finden. Die Gründe für die Standortwahl wurden in der Begründung ausführlich dargelegt. Vor diesem Hintergrund hat sich der Gemeinderat für die Überplanung der landwirtschaftlichen Flächen entschieden.

Ein Hinweis auf die Erforderlichkeit der Duldung landwirtschaftlicher Immissionen wird im Bebauungsplan ergänzt.

17. Bund Naturschutz – Kreisgruppe Landshut

Datum: 25.11.2020

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Landshut, bedankt sich für die Beteiligung am o.g. Verfahren und nimmt wie folgt Stellung dazu:

wir lehnen die Änderung des Flächennutzungsplanes und den daraus resultierenden Bebauungsplan ab. Die Tatsache, dass die Zufahrt zum Gewerbegebiet unproblematisch ist, rechtfertigt nicht die Planung an dieser Stelle. Es handelt sich um eine Geländekuppe mit weiter Fernwirkung. Das Landschaftsbild wird massiv beeinträchtigt. Die vorhandenen Gebäude in der Umgebung sind bereits eine Fehlentwicklung an dieser Stelle. Diese als Begründung für eine weitere Verschlechterung der Situation heranzuziehen, kann nicht nachvollzogen werden. Die Gemeinde Kumhausen dürfte genügend Gewerbeflächen zur Verfügung haben und ist sicherlich nicht genötigt die Landschaft an diesem sensiblen Bereich weiter zu verunstalten.

Mit freundlichen Grüßen Barbara Zehentbauer Vorstandsmitglied

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 9

Nein-Stimmen: 0

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt folgendes Antwortschreiben:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

In der Planung wurde dargestellt, dass die Fernwirkung dadurch reduziert werden soll, dass eine Staffelung der Wandhöhen erfolgt. Von der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Landshut wurden keine Einwände im Hinblick auf das Landschaftsbild erhoben.

Da der Gemeinde keine vergleichbaren Gewerbeflächen zur Verfügung stehen, hat sie eine intensive Standortsuche betrieben, um eine geeignete Fläche für die Betriebserweiterung eines für die Gemeinde wichtigen Arbeitgebers zu finden. Die Gründe für die Standortwahl wurden in der Begründung ausführlich dargelegt. Vor diesem Hintergrund hat sich der Gemeinderat für die Überplanung dieser Flächen entschieden.

20. Deutsche Telekom Technik GmbH

Datum: 17.12.2020

Sehr geehrte Damen und Herren,
vielen Dank für die Information. Ihr Schreiben ist am 26.11./01.12.2020 per E-Mail und Post bei uns eingegangen.

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) -als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG- hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung 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 hochwertige Telekommunikationslinien sowie eine nicht mehr in Betrieb befindliche TK-Linie der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (siehe Bestandsplan in der Anlage, dieser dient nur der Information und verliert nach 14 Tagen seine Gültigkeit). Wir bitten Sie, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden. 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 i.A.

Marianne Hofmann

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: 16.12.2020

Sehr geehrte Damen und Herren,
zur Aufstellung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Hachelstuhl" nehmen wir wie folgt Stellung.

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

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Arbeiten, dazu zählen auch das Pflanzen von Bäumen und Sträucher, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten. Ist das nicht möglich, sind auf Kosten des Verursachers im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Hierzu verweisen wir auf das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen. Auf jeden Fall ist vor Beginn von Erdarbeiten Planauskunft in unserem Zeichenbüro (Tel. 0871/96639-338; Email: Planauskunft-Alt-dorf@bayern-werk.de) einzuholen.

Hinweisen möchten wir auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft Elektro Textil Feinmechanik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (BGV A3) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen.

Die elektrische Erschließung des geplanten Gewerbegebietes ist sichergestellt. Ob jedoch eine neue Trafostation errichtet werden muss oder die Versorgung über die Erweiterung des 0,4-kV-Kabelnetzes erfolgen kann, ist erst nach Bekanntgabe des Leistungsbedarfs zu beurteilen. Wir bitten daher rechtzeitig vor Beginn der Planungsarbeiten um Bekanntgabe des Leistungsbedarfs der sich ansiedelnden Betriebe. Ein eventuell notwendiger Trafostationsstandort ist im Einvernehmen mit uns festzulegen.

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Bauleitplanverfahren und bitten zu gegebener Zeit um Zusendung rechtsverbindlicher Pläne.

Freundliche Grüße Bayernwerk Netz GmbH Kundencenter Altdorf Kollmeder Michael

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 9

Nein-Stimmen: 0

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt folgendes Antwortschreiben:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Die Leitung wird nachrichtlich in die Planung eingezeichnet.

Der Hinweis auf Baumpflanzungen im Leitungsbereich wird in die textlichen Hinweise zum Bebauungs- und Grünordnungsplan aufgenommen.

23. Zweckverband Wasserversorgung Isar-Vils

Datum: 01.12.2020

Sehr geehrter Herr Sonnleitner,
die Wasserversorgung für das GE Hachelstuhl ist gesichert.
Wir müssten allerdings noch wissen, welche Löschwasserguppe hier benötigt wird, da wir hier in diesem Bereich keinen Hydranten haben. Außerdem bräuchten wir noch den Wasserbedarf für das Gewerbegebiet. Sollten Sie noch Fragen haben, können Sie sich gerne nochmal melden.

Vielen Dank.

Mit freundlichen Grüßen

Jochen Ammer Dipl. Ing. (FH) Geschäftsleitung

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 9

Nein-Stimmen: 0

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt folgendes Antwortschreiben:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

24. Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Datum: 28.12.2020

Sehr geehrte Damen und Herren,
wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 25.11.2020.

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

Freundliche Grüße

Vodafone GmbH | Vodafone Kabel Deutschland GmbH

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

Beschluss:

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 23.11.2020 zur Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan durch Deckblatt Nr.16 für den Bereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Hachelstuhl“, mit den in der heutigen Sitzung beschlossenen Änderungen und Ergänzungen.

TOP 6 Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Hachelstuhl“ – Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB mit Billigungsbeschluss

SACHVERHALTSVORTRAG:

Die eingegangenen Schreiben und Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden am 09.04.2021 an den gesamten Gemeinderat per E-Mail versandt und in das Gremieninfoportal online gestellt.

Stellungnahmen von Privatpersonen oder Anliegern liegen nicht vor.

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

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 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 mit Unterstützung von der Firma BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH für die Immissionsschutz Abwägungen.

Die städtebaulichen- und juristischen Abwägungen erfolgten von der Rechtsanwaltskanzlei Döring Spieß, Herrn Beisse und Frau Funk.

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

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

Gemeinderat Barth verlässt die Sitzung.

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

- 7. Landratsamt Landshut – Wasserrecht und Naturschutzrecht
- 9. Regionaler Planungsverband
- 15. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten – Bereich Forsten
- 16. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege – Bodendenkmalpflege
- 25. Christian Brummer – Landesbund für Vogelschutz

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 8

Nein-Stimmen: 0

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt folgendes Antwortschreiben:

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

Gemeinderat Barth kommt wieder zur Sitzung.

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
3. Landratsamt Landshut – Untere Naturschutzbehörde
5. Landratsamt Landshut – Gesundheitsamt
19. Kreisheimatpfleger Peter Barteit
22. Regierung von Oberbayern – Bergamt Südbayern
26. VG Altfraunhofen
27. Gemeinde Tiefenbach
28. Gemeinde Vilsheim

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 Planentwurf Einverständnis besteht.

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

2. Landratsamt Landshut – Untere Bauaufsichtsbehörde

Datum: 18.12.2020

Der Vorsitzende erklärt die Zusammenhänge mit der Problematik Immissionsschutz und die Bezeichnung „ohne Kontingent“.

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

1. Zu Nr. 0.1.4 (Wand- und Firsthöhe) der Textlichen Festsetzungen.

Gem. § 18 Abs. 1 BauNVO sind bei der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen zwingend die erforderlichen (unteren und oberen) Bezugspunkte festzusetzen! Für die Festsetzung des unteren Bezugspunktes ist "natürliche Geländeoberfläche" wäre nicht ausreichen.

Auf VGH München Ur. v. 12.6.2003- 1 N 01 .1044, BeckRS 2003, 30709).(König/Roeser/Stock/König/Petz, 4. Aufl. 2019, BauNVO § 18 Rn. 3) wird hingewiesen.

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 9

Nein-Stimmen: 0

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt folgendes Antwortschreiben:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Dem Einwand wird nachgekommen.

Um einen eindeutigen Bezug herzustellen, werden die maximalen Wand- und Firsthöhen als NHN-Höhen festgesetzt. (Bezug auf NHN). Die oberen Bezugspunkte der Wand- und Firsthöhen werden wie folgt definiert:

Als oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe soll in den Bebauungsplan eingearbeitet werden „traufseitiger Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. oberer Abschluss der Wand“.

Für die Firsthöhe soll für den oberen Bezugspunkt bestimmt werden „höchster Punkt der Dachaußenhaut“.

2. Nr. 0.2 (Immissionsschutz) der Textlichen Festsetzungen:

Wird ein durch Bebauungsplan ausgewiesenes Gewerbegebiet in Teilgebiete mit verschiedenen hohen Emissionskontingenten gegliedert, ist die Gliederung nur von § 1 Abs.4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO gedeckt, wenn ein Teilgebiet von einer Emissionsbeschränkung ausgenommen wird bzw. wenn eine Gliederung gem.§ 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO mit einen anderen GE im Gemeindegebiet erfolgt, in dem keine Emissionsbeschränkungen festgesetzt sind (BVerwG Beschl. v. 7.3.2019- 4 BN 45.18, BeckRS 2019, 4526). Im Übrigen wird auf die Untere Immissionsschutzbehörde verwiesen.

Abwägung:

Der Bundesverwaltungsgerichtshof führt im Urteil vom 07.12.2017 aus: „...Das bedeutet, dass es in einem nach § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO intern gegliederten Baugebiet ein Teilgebiet ohne Emissionsbeschränkung oder, was auf dasselbe hinausläuft, ein Teilgebiet geben muss, das mit Emissionskontingenten belegt ist, die jeden nach § 8 BauNVO zulässigen Betrieb ermöglichen. Geschuldet ist dies dem Umstand, dass auch bei Anwendung des § 1 Abs. 4 BauNVO die allgemeine Zweckbestimmung der Baugebiete zu wahren ist (vgl. BVerwG, Beschluss vom 6. Mai 1996 - 4 NB 16.96 – Buchholz 406.12 § 1 BauNVO Nr. 22 S. 7)...“. Somit muss die Gemeinde, wie auch vom Landratsamt eingewandt, ein uneingeschränktes (planungsrechtlich festgesetztes) Gewerbegebiet haben, damit ein (schalltechnisch) eingeschränktes Gewerbegebiet im Gemeindegebiet festgesetzt werden kann. Da die Gemeinde kein solches Gebiet im Gemeindegebiet aufweisen kann, wird dieses Gebiet nun im vorliegenden Bebauungsplan geschaffen. Es wird davon ausgegangen, dass in der Teilfläche GE 2 ein Betrieb ansiedelt. Dieser ist dann in der Regel nach der TA Lärm zulässig, wenn dieser die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm um 6 dB(A) unterschreitet. Somit wird eine Zusatzbelastung aus dem neuen Gewerbegebiet an den bestehenden umliegenden Wohnhäusern (schutzbedürftige Nutzungen) angenommen, die aus der Summe der kontingentierten Fläche GE 1 und der GE 2, mit der Maßgabe „6-unter“ besteht.

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 9
Nein-Stimmen: 0

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt folgendes Antwortschreiben:

Die Teilfläche GE 2 wird nun ohne Lärmkontingent festgesetzt.

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

Vorsorglich wird auf § 1a Abs. 2 BauGB verwiesen, der auch hier anzuwenden ist. Ergänzend wird auf die Stellungnahme zum Flächennutzungsplan, D 16 verwiesen.

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 9

Nein-Stimmen: 0

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt folgendes Antwortschreiben:

Sparsamer Umgang mit Grund und Boden:

Die Gemeinde ist sich der Problematik des Flächenverbrauchs landwirtschaftlicher Böden bewusst und ist bemüht, den Verbrauch für neue Baugebiete möglichst gering zu halten. Im vorliegenden Fall hat die Gemeinde eine intensive Standortsuche betrieben, um eine geeignete Fläche für die Betriebserweiterung eines für die Gemeinde wichtigen Arbeitgebers zu finden. Die Gründe für die Standortwahl wurden in der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung ausführlich dargelegt. Vor diesem Hintergrund hat sich der Gemeinderat für die Überplanung der landwirtschaftlichen Flächen entschieden.

Der Hinweis wird im weiteren Verfahren berücksichtigt. Die Begründung des Bebauungsplanes wird um Aussagen zu § 1 a Abs. 2 BauGB entsprechend ergänzt.

4. Landratsamt Landshut – Untere Immissionsschutzbehörde

Datum: 04.12.2020

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

Unter Berücksichtigung der Festsetzungen besteht aus immissionsschutzfachlicher Sicht prinzipiell kein Bedenken gegen das Vorhaben, da die Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Daher ohne Einwende.

Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass der nächstgelegene Immissionsort im allgemeinen Wohngebiet (I0 02) in den nördlichen Bereichen der Flur-Nr. 416 betrachtet worden ist. Gemäß dem FNP ist es jedoch möglich, schutzbedürftige Wohnbebauung auch im südlichen Teil zu errichten.

Dies wurde jedoch im vorliegenden schallschutztechnischen Gutachten nicht mitberücksichtigt bzw. aufgrund fehlender Lärmbelastungskarten können die Auswirkungen derzeit nicht bestimmt und beurteilt werden. Um die geltenden Immissionsrichtwerte einzuhalten hat dies zu Folge, dass eine künftige Wohnbebauung im südlichen Teil aus immissionsschutzfachlicher Sicht nur gestattet werden kann, wenn ein schalltechnischer Nachweis der Unbedenklichkeit vorliegt oder passive Schallschutzmaßnahmen, wie z. B. Schallschutzfenster, Zwangsbelüftung der Wohn- und Schlafräume oder Ausrichtung der Wohn- und Schlafräume zur abgewandten Gebäudeseite, durchgeführt werden.

Eine weitere Möglichkeit wäre auch das Gutachten hinsichtlich der Lärmbelastungskarten zu aktualisieren oder die Immissionsorte überarbeiten zu lassen. Die Überarbeitung hätte ggf. zu Folge, dass der künftige Betrieb evtl. geringere Emissionskontingente zur Verfügung hätte.

Die Entscheidung des Weiteren Vorgehens obliegt der Gemeinde.

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 9

Nein-Stimmen: 0

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt folgendes Antwortschreiben:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Flächennutzungsplan stellt auch für das Grundstück Fl.Nr. 416/8 noch „WA“ dar. Hier wäre somit grundsätzlich die Festsetzung weiterer Wohnbebauung denkbar; die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen – zum „Eigenschutz“ der hier entstehenden Wohnbebauung – ist hier nicht möglich. Es soll deshalb zunächst die Überarbeitung des Immissionsgutachtens erfolgen. Der Gutachter soll hier einen weiteren maßgeblichen Immissionsort gemäß dem Anhang zur TA-Lärm, A.1.3 b betrachten. Die Ergebnisse sind dann ggf. in den Entwurf des Bebauungsplans entsprechend einzuarbeiten (ggf. Reduzierung der Emissionskontingente für den nördlichen Teil).

6. Landratsamt Landshut – Abfallwirtschaft

Datum: 03.12.2020

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

Grundsätzlich ist bei einem Bauvorhaben auf die Schutzwürdigkeit des wertvollen "Gutes Oberboden" zu achten, und die Anforderungen des § 12 BBodSchV sind zu berücksichtigen. Da es sich bei den Flurnummern 951, 950 (Tfl.), 948 (Tfl.) 1027 (Tfl.), 1021/15 (Tfl.) und 1021 (Tfl.) der Gemarkung Windten um Flächen handelt, welche hohe Bodenpunkte aufweisen (bis 66) sollte im Zuge der Planungen ein Konzept für eine Verwertung des Oberbodens erstellt werden, sofern überschüssiges Erdmaterial anfällt. Eine Verkipfung in Gruben und Brüchen wäre ein unwiederbringlicher Verlust dieses hochwertigen und knappen Gutes.

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

Hinweis:

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

Weitere bodenschutzrechtliche Belange werden durch die vorgelegte Planung nicht berührt.

Mit freundlichen Grüßen Hüttinger

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 9

Nein-Stimmen: 0

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt folgendes Antwortschreiben:

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

8. Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanung

Datum: 18.12.2020

Der Vorsitzende erklärt, dass es sich bei dem Beschluss um denselben handelt der im Gemeinderat am 23.03.2021 beschlossen wurde.

Sehr geehrte Damen und Herren,
die Gemeinde Kumhausen beabsichtigt die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 16 sowie die Aufstellung eines Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Hachelstuhl", um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Logistikhalle zu schaffen.

Ziele (Z) der Raumordnung, die eine Anpassungspflicht nach § 1. Abs. 4 BauGB nach sich ziehen, sowie Grundsätze (G) der Raumordnung, die zu berücksichtigen sind:
Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (LEP 3.1 G).

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenzialen der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen (...) (LEP 3.2 Z).

Eine Zersiedlung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden (LEP 3.3 G).

Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (...) (LEP 3.3 Z).

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 9

Nein-Stimmen: 0

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt folgendes Antwortschreiben:

Aufgrund der vorgenannt ausgeführten Erläuterungen und der fehlenden Alternativen zur Ausweisung von Gewerbeflächen hält die Gemeinde an der Ausweisung des Gewerbegebiets Hachelstuhl, vorrangig auf der Flur-Nr. 951, Gemarkung Windten, fest.

10. Wasserwirtschaftsamt Landshut

Datum: 21.12.2020

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

Einwendungen

gesicherte Abwasserentsorgung

In der Begründung fehlen die Angaben dazu, wo die Kanalisation hin entwässert

Rechtsgrundlagen WHG

Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

Es ist aufzuzeigen an welche Kläranlage das Gebiet angeschlossen ist. Außerdem ist dann darzulegen, dass die Anlage ausreichend Kapazitäten hat, um die zusätzlichen EW mit denen hier kalkuliert wird, aufzunehmen.

2.6 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.

Für die Niederschlagswasserbeseitigung ist vor Erschließungsbeginn ein rechtskräftiger wasserrechtlicher Bescheid für diesen Tatbestand zu erwirken.

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 9

Nein-Stimmen: 0

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt folgendes Antwortschreiben:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet, in der Begründung werden entsprechende Angaben ergänzt.

11. Stadt Landshut – Amt für Stadtplanung und Stadtentwicklung
Datum 21.12.2020

Sehr geehrte Damen und Herren,

Die Stadt Landshut nimmt gemäß dem Beschluss des Bausenates vom 18.12.2020 zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Hachelstuhl" und zur Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 16 wie folgt Stellung:

Zur Art der baulichen Nutzung:

Der Vorentwurf zum Bebauungsplan "GE Hachelstuhl" setzt ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO fest, in dem u.a. Einzelhandel jeglicher Art mit Ausnahme von Lagerverkäufen und dem Verkauf eigener Produkte unzulässig ist. Daraus ergibt sich planungsrechtlich im Hinblick auf den Schutz des Zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt in der Stadt Landshut folgende Situation:

in Folge der Zulassung von Lagerverkäufen sind Einzelhandelsnutzungen im Bebauungsplan faktisch als allgemein zulässig anzusehen. Durch die Festsetzung eines Gewerbegebietes sind großflächige Einzelhandelsbetriebe oder Einkaufszentren ausgeschlossen. Allerdings können die zulässigen Betriebe auch über eine Einzelhandelsnutzung mit zentrenrelevanten Hauptsortimente im Sinne des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes der Stadt Landshut verfügen, und das aufgrund der gem. Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung (zulässige gesamte Geschossfläche: ca. 30.000 m²) auch in einem nicht unwesentlichen Ausmaß. Somit kann nicht ausgeschlossen werden, dass das geplante Gewerbegebiet gewichtige Auswirkungen auf den Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt hat.

Aus der Begründung zum Bebauungsplanvorentwurf ist nicht abzulesen, ob die Auswirkungen der Planung auf den Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt im bisherigen Planungsprozess untersucht wurden. Gemäß Bericht der Landshuter Zeitung vom 03.12.2020 ist der Grund für die Ausweisung des Gewerbegebietes, einem ortsansässigen Unternehmen dort die Errichtung ihres Logistikzentrums zu ermöglichen. Das genannte Unternehmen produziert und vertreibt Nahrungsergänzungsmittel, die gemäß Einzelhandelsentwicklungskonzept entweder als Nahrungs- und Genussmittel oder als Drogeriewaren einzustufen sind und somit zu den nahversorgungsrelevanten, aber nicht zu den zentrenrelevanten Sortimenten zählen. Die Stadt Landshut schlägt daher vor, im Bebauungsplan "GE Hachelstuhl" die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung dahingehend zu ändern, dass zentrenrelevante Sortimente in Sinne des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes der Stadt Landshut zur Gänze ausgeschlossen werden. Damit könnte die Gemeinde Kumhausen ohne Aufwand sicherstellen, dass zum einen wesentliche Auswirkungen auf den Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt ausgeschlossen wären und zum anderen die Gemeinde Kumhausen keine Einschränkungen bei ihrem Vorhaben hat, ein Logistikzentrum für das ortsansässige Unternehmen zu etablieren. Alternativ könnte die Gemeinde Kumhausen den Ausschluss wesentlicher Auswirkungen auf den Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt durch folgende Maßnahmen sicherstellen: durch kompletten Ausschluss von Einzelhandel, durch die Änderung des Aufstellungsverfahrens hin zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem.§ 12 BauGB für das geplante Logistikzentrum, durch die Beschränkung der zulässigen Verkaufsfläche auf ein Maß, das den Zentralen Versorgungsbereich gesichert nicht beeinträchtigt oder durch einen geeigneten Nachweis der Verträglichkeit der vorliegenden Planung (z.B. durch ein entsprechendes Gutachten).

Das Einzelhandelsentwicklungskonzept liegt der Stellungnahme bei.

Mit freundlichen Grüßen i.A.

Pflüger

stv. Amtsleiter

Beschluss:**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 9

Nein-Stimmen: 0

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt folgendes Antwortschreiben:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die von der Stadt Landshut gemachten Ausführungen nimmt die Gemeinde Kumhausen zur Kenntnis.

Eine Bezugnahme auf das Einzelhandelskonzept der Stadt Landshut scheidet vorliegend aus, da hiermit die Gemeinde Kumhausen in die Festsetzungen des Bebauungsplanes Maßgaben aufnehmen würde, die in der Hoheit und Abwägung einer anderen, von der Gemeinde Kumhausen nicht beeinflussbaren Kommune liegen. Damit ist eine „Verfälschung“ des Abwägungsergebnisses in der Zukunft denkbar und möglich.

Da die Gemeinde Kumhausen jedoch das von der Stadt Landshut angesprochene Problem erkennt, soll die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung dergestalt geändert werden, dass Auswirkungen auf die Innenstadt von Landshut sicher ausgeschlossen sind. Es wird deshalb, der erste Spiegelstrich zu den nicht zulässigen Nutzungen wie folgt gefasst:

„Einzelhandel jeglicher Art“.

12. Staatliches Bauamt Landshut

Datum 16.12.2020

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

Die geplante Erschließung des Gewerbegebietes soll über die St 2087 erfolgen. Gemäß vorliegenden Plänen soll eine öffentliche Zufahrt von der St 2087 aus neu errichtet werden. Diese Zufahrt endet unmittelbar an einer Wendefläche, die sicherstellt, dass auch bei geschlossenem Tor die LKW die Zufahrt wieder verlassen können. Parallel zur St 2087 verläuft in diesem Bereich ein Geh- und Radweg. Es ist weder der Bau einer Linksabbiegespur auf der St 2087, noch der Bau eines Fahrbahnteilers auf der untergeordneten Zufahrt geplant. Bei einem Ortstermin mit der zuständigen Verkehrsbehörde des LRA Landshut, Herrn Absmeier, sowie der örtlich zuständigen PI Landshut, Herrn Seemann, wurde die neu zu errichtende öffentliche Zufahrt begutachtet. Grundsätzlich wird der Bau einer Linksabbiegespur einstimmig befürwortet. Da sich gegenüberliegend drei Einfahrten zu Privatgrundstücken befinden, ist die bauliche Umsetzung ohne Benachteiligung der bereits bestehenden Zufahrten schwer umsetzbar. Die Zufahrt soll ca. 100 m von der Einmündung der St 2087 in die B 15 erfolgen. Aufgrund der räumlichen Nähe zum Kreuzungsbereich und der in diesem Bereich geltenden Beschränkung auf 70 km/h wie aus Richturig B 15, der Haupteinfahrtrichtung, von Geschwindigkeiten unter 70 km/h ausgegangen. Nach Abwägung aller Gesichtspunkte kann als Ergebnis der Verkehrsschau auf den Bau einer Linksabbiegespur verzichtet werden. Die Radfahrer werden parallel zur übergeordneten Fahrbahn auf einem Sonderweg über die untergeordnete Zufahrt geführt. Aus Gründen der Verkehrsqualität des Radverkehrs werden diese bevorrechtigt geführt. Die Querung soll nah zur übergeordneten Straße (bis zu 4 m entfernt) über einen neu zu errichtenden Fahrbahnteiler erfolgen. Zur Verdeutlichung der Vorfahrt des Radverkehrs ist eine Furt zu markieren, die aus Sicherheitsgründen rot eingefärbt werden sollte und eine Breite von 2,50 m hat.

Rechtsgrundlagen

Die Planung der Zufahrt sowie des Fahrbahnteilers (Typ RAS) erfolgt gemäß „Richtlinien für die Anlage von Landstraßen (RAL)“.

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

Wir weisen darauf hin, dass das Plangebiet in unmittelbarer Nähe einer stark befahrenen Straße liegt. Es ist mit erheblichen Emissionen zu rechnen (Lärm Staub usw.). Ansprüche irgendwelcher Art gegenüber dem Straßenbaulastträger können diesbezüglich nicht geltend gemacht werden.

Die Kosten für evtl. notwendige Lärmschutzmaßnahmen sind nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz von der Gemeinde zu tragen.

Sichtflächen gem. RAS 2006 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.

Die angesprochenen baulichen Maßnahmen in Bezug auf den Radweg werden in den textlichen/planlichen Festsetzungen der Bauleitplanverfahren mit aufgenommen und im Zuge der Objektplanung umgesetzt. Bezüglich der Immissionen wird ein textlicher Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

13. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten – Bereich Landwirtschaft **Datum 10.12.2020**

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

Schutzgut Boden: Durch die vorliegende Planung sollen 19615 m² unversiegelter überdurchschnittlich günstig bewerteter Ackerboden der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen, überwiegend versiegelt und seiner vielfältigen Filter-, Reinigungs-, Puffer- und Speicherfunktionen beraubt werden.

Die Darstellung der Fa. Planteam erweckt den Eindruck, es handele sich hier um einen minderwertigen Standort, da es sich um Acker handelt. Zitat: "Die Planungsfläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt, somit ist eine Beeinträchtigung durch Stoffeinträge anzunehmen. (Ackerflächen)". Im Folgenden wird der Eindruck erweckt, dass zwar eine Versiegelung mit der Errichtung des Gewerbegebiets einhergeht, dass aber durch die begleitende Grünordnung die nachteiligen Einflüsse auf das Schutzgut Boden auch nur annähernd kompensiert werden könnten. Zitat: "Durch die Festsetzung von Gewerbegebietsflächen wird im Rahmen einer GRZ von 0,8 eine Versiegelung zugelassen. Gleichzeitig werden auf den Lage bzw. anteilmäßig festgesetzten Grünflächen die Stoffeinträge reduziert, durch Festsetzungen von Gehölzpflanzungen wird die relative Vegetationslosigkeit der Ackerflächen verbessert. Der so erweckte Eindruck ist falsch! Tatsächlich hat jeder noch so intensiv bewirtschaftete Ackerstandort umfangreiche Filter-, Reinigungs-, Puffer- und Speicherfunktionen inne, die jedenfalls ein Gewerbegebiet mit seiner flächigen Versiegelung und Bebauung nicht mehr innehat. Die Folgen der Missachtung dieser Funktionen sind auch in unserm Gebiet unübersehbar: Überschwemmungen, Grundwasserabsenkung, Klimawandel. Und: um ein paar Gehölze in die Landschaft einzubringen und etwas gegen Stoffeinträge zu tun, gibt es alternative Handlungsoptionen.

Außerdem weist die landwirtschaftlichen Standortkartierung für die hier geplante Fläche überdurchschnittliche Erzeugungsbedingungen aus, wohingegen in der Nähe - östlich "Zum Weiher" allerdings Flächen mit nur durchschnittlichen Erzeugungsbedingungen vorzufinden wären, unweit der Staatsstraße 2087. Ferner handelt es sich am Standort der vorliegenden Planung laut Bodenschätzungskarte um einen Boden mit einer Ackerzahl von 60, was deutlich über dem Landkreisdurchschnitt von 56 und dem Bayerndurchschnitt von 47 der Bodenschätzung auf Acker liegt. Das bedeutet zusammengefasst, dass aus unserer Sicht die Umsetzung der vorliegenden Planung eine massive Verschlechterung für das Schutzgut Boden bedeutet, wogegen wir hiermit Einwand erheben. Die Verordnung zum LEP benennt in Art 5.4.1 den Grundsatz~ "Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden." Die vorliegende Planung trägt u. E. diesem Grundsatz nicht Rechnung. Dagegen erheben wir hiermit Einspruch.

Landeskulturelle Belange:

die Flächenknappheit und die zunehmende Zersiedlung stellen für unsere landwirtschaftlichen Betriebe ein wachsendes Problem dar. Rückläufige Unternehmenserträge und steigende Pachtpreise stellen die Betriebe teils vor unlösbare Aufgaben. Die Verordnung zum LEP benennt in Art 5.4.1 den Grundsatz: "Die räumlichen Voraussetzungen für eine vielfältig strukturierte, multifunktionale und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft und eine nachhaltige Forstwirtschaft in ihrer Bedeutung für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln, erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen sowie für den Erhalt der natürlichen Ressourcen und einer attraktiven Kulturlandschaft und regionale Wirtschaftskreisläufe sollen erhalten, unterstützt und weiterentwickelt werden." Durch die Umsetzung der vorliegenden Planung wird landwirtschaftliche Fläche weiter verknappt und die Pachtpreise werden weiter steigen. Dies widerspricht dem

o.g. Grundsatz der Verordnung zum LEP.

Im Textteil des Bebauungsplanentwurfes fehlt noch der Hinweis, dass Immissionen gleich welcher Art, welche zwangsläufig bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, auch bei guter landwirtschaftlicher Praxis, entstehen, geduldet werden müssen.

Wir bitten um Zusendung des Protokolls der Behandlung der Einwendungen.

Mit freundlichen Grüßen gez. Frank Trauzettel Landwirtschaftsdirektor

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 9

Nein-Stimmen: 0

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt folgendes Antwortschreiben:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Gemeinde ist sich der Problematik des Flächenverbrauchs landwirtschaftlicher Böden bewusst und ist seit einigen Jahren bemüht, den Verbrauch für neue Baugebiete möglichst gering zu halten. Im vorliegenden Fall hat die Gemeinde eine intensive Standortsuche betrieben, um eine geeignete Fläche für die Betriebserweiterung eines für die Gemeinde wichtigen Arbeitgebers zu finden. Die Gründe für die Standortwahl wurden in der Begründung ausführlich dargelegt. Vor diesem Hintergrund hat sich der Gemeinderat für die Überplanung der landwirtschaftlichen Flächen entschieden.

Die Darstellung im Umweltbericht wird dahingehend angepasst, dass die Wertigkeit der Böden hervorgehoben wird.

Ein Hinweis auf die Erforderlichkeit der Duldung landwirtschaftlicher Immissionen wird im Bebauungsplan ergänzt.

14. Bayerischer Bauernverband

Datum: 23.12.2020

Sehr geehrte Damen und Herren,

Das Planungsgebiet ist auf mehreren Seiten von intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben.

Von diesen können bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Emissionen in Form von Lärm, Staub und Geruch ausgehen. Die Bauwerber sind davon in Kenntnis zu setzen.

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

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

Mit freundlichen Grüßen Markus Mayerhofer Fachberater

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 9

Nein-Stimmen: 0

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt folgendes Antwortschreiben:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Die Gemeinde ist sich der Problematik des Flächenverbrauchs landwirtschaftlicher Böden bewusst und ist seit einigen Jahren bemüht, den Verbrauch für neue Baugebiete möglichst gering zu halten. Im vorliegenden Fall hat die Gemeinde eine intensive Standortsuche betrieben, um eine geeignete Fläche für die Betriebserweiterung eines für die Gemeinde wichtigen Arbeitgebers zu finden. Die Gründe für die Standortwahl wurden in der Begründung ausführlich dargelegt. Vor diesem Hintergrund hat sich der Gemeinderat für die Überplanung der landwirtschaftlichen Flächen entschieden.

Ein Hinweis auf die Erforderlichkeit der Duldung landwirtschaftlicher Immissionen wird im Bebauungsplan ergänzt.

17. Bund Naturschutz – Kreisgruppe Landshut

Datum: 25.11.2020

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Landshut, bedankt sich für die Beteiligung am o.g. Verfahren und nimmt wie folgt Stellung dazu:

wir lehnen die Änderung des Flächennutzungsplanes und den daraus resultierenden Bebauungsplan ab.

Die Tatsache, dass die Zufahrt zum Gewerbegebiet unproblematisch ist, rechtfertigt nicht die Planung an dieser Stelle. Es handelt sich um eine Geländekuppe mit weiter Fernwirkung.

Das Landschaftsbild wird massiv beeinträchtigt. Die vorhandenen Gebäude in der Umgebung sind bereits eine Fehlentwicklung an dieser Stelle. Diese als Begründung für eine weitere Verschlechterung der Situation heranzuziehen, kann nicht nachvollzogen werden.

Die Gemeinde Kumhausen dürfte genügend Gewerbeflächen zur Verfügung haben und ist sicherlich nicht genötigt die Landschaft an diesem sensiblen Bereich weiter zu verunstalten.

Mit freundlichen Grüßen Barbara Zehentbauer Vorstandsmitglied

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 9

Nein-Stimmen: 0

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt folgendes Antwortschreiben:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

In der Planung wurde dargestellt, dass die Fernwirkung dadurch reduziert werden soll, dass eine Staffelung der Wandhöhen erfolgt. Von der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Landshut wurden keine Einwände im Hinblick auf das Landschaftsbild erhoben.

Da der Gemeinde keine vergleichbaren Gewerbeflächen zur Verfügung stehen, hat sie eine intensive Standortsuche betrieben, um eine geeignete Fläche für die Betriebserweiterung eines für die Gemeinde wichtigen Arbeitgebers zu finden. Die Gründe für die Standortwahl wurden in der Begründung ausführlich dargelegt. Vor diesem Hintergrund hat sich der Gemeinderat für die Überplanung dieser Flächen entschieden.

18. Landratsamt Landshut – Brandschutzdienststelle
Datum 28.11.2020

Die nachstehenden Hinweise zeigen die für die Planung bedeutsamen Maßnahmen des abwehrenden Brandschutzes (Durchführung wirksamer Löschmaßnahmen und Rettung von Personen) auf, die als Voraussetzungen für die Zustimmung zu Bauanträgen zu berücksichtigen sind. Sie greifen einer Stellungnahme zu den einzelnen Bauanträgen nicht vor.

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

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

Der Abstand der Hydranten zueinander sollte nicht mehr als 150 m betragen.

- Des Weiteren sind sie außerhalb des Trümmerschattens von Gebäuden und nach Möglichkeit am Fahrbahnrand zu positionieren.

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

Englbrecht Rudolf Kreisbrandrat

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 9
Nein-Stimmen: 0

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt folgendes Antwortschreiben:

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

20. Deutsche Telekom Technik GmbH

Datum: 17.12.2020

Sehr geehrte Damen und Herren,
vielen Dank für die Information. Ihr Schreiben ist am 26.11./01.12.2020 per E-Mail und Post bei uns eingegangen.

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) -als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG- hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung 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 hochwertige Telekommunikationslinien sowie eine nicht mehr in Betrieb befindliche TK-Linie der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (siehe Bestandsplan in der Anlage, dieser dient nur der Information und verliert nach 14 Tagen seine Gültigkeit). Wir bitten Sie, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden. 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 i.A.

Marianne Hofmann

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: 16.12.2020

Sehr geehrte Damen und Herren,
zur Aufstellung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Hachelstuhl" nehmen wir wie folgt Stellung.

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

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Arbeiten, dazu zählen auch das Pflanzen von Bäumen und Sträucher, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten. Ist das nicht möglich, sind auf Kosten des Verursachers im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Hierzu verweisen wir auf das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen. Auf jeden Fall ist vor Beginn von Erdarbeiten Planauskunft in unserem Zeichenbüro (Tel. 0871/96639-338; Email: Planauskunft-Alt-dorf@bayern-werk.de) einzuholen.

Hinweisen möchten wir auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft Elektro Textil Feinmechanik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (BGV A3) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen.

Die elektrische Erschließung des geplanten Gewerbegebietes ist sichergestellt. Ob jedoch eine neue Trafostation errichtet werden muss oder die Versorgung über die Erweiterung des 0,4-kV-Kabelnetzes erfolgen kann, ist erst nach Bekanntgabe des Leistungsbedarfs zu beurteilen. Wir bitten daher rechtzeitig vor Beginn der Planungsarbeiten um Bekanntgabe des Leistungsbedarfs der sich ansiedelnden Betriebe. Ein eventuell notwendiger Trafostationsstandort ist im Einvernehmen mit uns festzulegen.

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Bauleitplanverfahren und bitten zu gegebener Zeit um Zusendung rechtsverbindlicher Pläne.

Freundliche Grüße Bayernwerk Netz GmbH Kundencenter Altdorf Kollmeder Michael

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 9

Nein-Stimmen: 0

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt folgendes Antwortschreiben:

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

23. Zweckverband Wasserversorgung Isar-Vils

Datum: 01.12.2020

Sehr geehrter Herr Sonnleitner,

die Wasserversorgung für das GE Hachelstuhl ist gesichert.

Wir müssten allerdings noch wissen, welche Löschwasserguppe hier benötigt wird, da wir hier in diesem Bereich keinen Hydranten haben. Außerdem bräuchten wir noch den Wasserbedarf für das Gewerbegebiet Sollten Sie noch Fragen haben, können Sie sich gerne nochmal melden.

Vielen Dank.

Mit freundlichen Grüßen

Jochen Ammer Dipl. Ing. {FH) Geschäftsleitung

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 9

Nein-Stimmen: 0

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt folgendes Antwortschreiben:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

24. Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Datum: 28.12.2020

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 25.11.2020.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Im Rahmen der Gigabitoffensive investiert Vodafone in die Versorgung des Landes mit hochleistungsfähigen Breitbandanschlüssen und damit den Aufbau und die Verfügbarkeit von Netzen der nächsten Generation - Next Generation Access (NGA)- Netzen.

In Anbetracht der anstehenden Tiefbauarbeiten möchten wir hiermit unser Interesse an einer Mitverlegung von Leerrohren mit Glasfaserkabeln bekunden. Um die Unternehmung bewerten zu können, benötigen wir Informationen hinsichtlich Potenzials und Kosten.

Deshalb bitten wir Sie uns Ihre Antwort per Mail an greenfield.gewerbe@vodafone.com zu senden und uns mitzuteilen, ob hierfür von Ihrer Seite Kosten anfallen würden. Für den Fall, dass ein Kostenbeitrag notwendig ist, bitten wir um eine Preisangabe pro Meter mitverlegtes Leerrohr. Des Weiteren sind jegliche Informationen über die geplante Ansiedlung von Unternehmen hilfreich (zu bebauende Fläche, Anzahl Grundstücke, Anzahl Unternehmen, etc).

In Abhängigkeit von der Wirtschaftlichkeit der Glasfaserverlegung können wir somit die Telekommunikations-Infrastruktur in Ihrer Gemeinde fit machen für die Gigabit-Zukunft.

Wir freuen uns darüber, wenn Sie uns zudem einen Ansprechpartner mitteilen würden, bei dem wir uns im Anschluss melden können.

Freundliche Grüße

Vodafone GmbH | Vodafone Kabel Deutschland GmbH

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

Beschluss:

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 23.11. 2020 zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Hachelstuhl“, mit den in der heutigen Sitzung beschlossenen Änderungen und Ergänzungen.

TOP 7 Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplanes „Hoheneggkofen - Pfarrfeld“ - Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

SACHVERHALTSVORTRAG:

Die eingegangenen Schreiben und Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden am 09.04.2021 an den gesamten Gemeinderat per E-Mail versandt und in das Gremieninfoportal online gestellt.

Stellungnahmen von Privatpersonen oder Anliegern liegen nicht vor.

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

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 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
10. Wasserwirtschaftsamt Landshut
11. Stadt Landshut – Stadtplanung
12. Staatliches Bauamt Landshut
13. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten – Bereich Landwirtschaft
14. Bayerischer Bauernverband
15. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege – Bodendenkmalpflege
16. Bund Naturschutz in Bayern e.V.
17. Landratsamt Landshut – Brandschutzdienststelle – Herrn Kreisbrandrat
18. Kreisheimatpfleger Peter Barteit
19. Deutsche Telekom AG
20. Bayernwerk AG, Netzbau Altdorf
21. Regierung von Oberbayern – Bergamt Südbayern
22. Zweckverband Wasserversorgung Isar-Vils
23. Vodafone Kabel Deutschland GmbH
24. Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.
25. Gemeinde Adlkofen
26. Markt Geisenhausen

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

- 7. Landratsamt Landshut – Wasserrecht und Naturschutzrecht
- 10. Wasserwirtschaftsamt
- 15. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege – Referat G23
- 19. Deutsche Telekom AG
- 24. Christian Brummer – Landesbund für Vogelschutz

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 9
Nein-Stimmen: 0

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt folgendes Antwortschreiben:

Sie haben im Auslegungsverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB - Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange keine Stellungnahme abgegeben. Wir gehen deshalb davon aus, dass mit dem ausgearbeiteten Planentwurf 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
2. Landratsamt Landshut – Untere Bauaufsichtsbehörde
3. Landratsamt Landshut – Untere Naturschutzbehörde
4. Landratsamt Landshut – Immissionsschutz
5. Landratsamt Landshut – Gesundheitsamt
9. Regionaler Planungsverband
11. Stadt Landshut – Stadtplanung
12. Staatliches Bauamt Landshut
18. Kreisheimatpfleger Peter Barteit
21. Regierung von Oberbayern – Bergamt Südbayern
22. Zweckverband Wasserversorgung Isar-Vils
25. Gemeinde Adlkofen
26. Markt Geisenhausen

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 9

Nein-Stimmen: 0

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt folgendes Antwortschreiben:

Sie haben im Auslegungsverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 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 Planentwurf Einverständnis besteht.

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

6. Landratsamt Landshut – Abfallwirtschaft

Datum: 03.02.2021

Sehr geehrter Herr Sonnleitner,
wie soeben besprochen, dürfen wir unsere Stellungnahme vom 10.11.2020 aufrechterhalten und um Beachtung ersuchen.
Mit freundlichen Grüßen
Rosalinde Hüttinger

Stellungnahme v. 10.11.2020:

Sehr geehrte Damen und Herren,
der vorgenannte Bebauungsplan wurde uns zur abfall- und bodenschutzrechtlichen Stellungnahme vorgelegt.

Das Landratsamt Landshut Sachgebiet 25, Abfallwirtschaft nimmt wie folgt Stellung:
Grundsätzlich ist bei einem Bauvorhaben auf die Schutzwürdigkeit des wertvollen "Gutes Oberboden" zu achten. Da es sich bei der Flurnummer 80 und 75 Teilflächen um Grundstücke handelt, welche hohe Bodenpunkte aufweisen (63), sollte im Zuge der Planungen ein Konzept für eine Verwertung des Oberbodens erstellt werden, sofern überschüssiges Erdmaterial anfällt. Eine Verkipfung in Gruben und Brüchen wäre ein unwiderbringlicher Verlust dieses hochwertigen und knappen Gutes. Daher sollte möglichst eine hochwertige Bodenverwertung auf geeigneten Ackerflächen zum Erhalt oder Verbesserung der dort vorhandenen Bodenfruchtbarkeit angestrebt werden. Hinweis: Bei einer landwirtschaftlichen Verwertung des Oberbodens ist im Vorfeld zu prüfen, ob es einer baurechtlichen Genehmigung bedarf, diese ist vor Beginn der Maßnahme einzuholen. Weiter sind Analyseergebnisse nach den Angaben des Anhangs 1 und 2 Bodenschutzverordnung (BBodSchV) des Materials, sowie der gewünschten Aufbringfläche dem Sachgebiet 25, vorzulegen. Weitere bodenschutzrechtliche Belange werden durch die vorgelegte Planung nicht berührt.

Mit freundlichen Grüßen
Hüttinger

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 9
Nein-Stimmen: 0

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt folgendes Antwortschreiben:

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

8. Regierung von Niederbayern – Raumordnung

Datum: 09.02.2021

Sehr geehrte Damen und Herren,
die Gemeinde Kumhausen beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungsplanes "Hohenegg-Ikofen Pfarrfeld", um ein neues Allgemeines Wohngebiet festzusetzen. Erfordernisse der Raumordnung stehen diesen Planungen auch weiterhin nicht entgegen. Um einer Entstehung von "Spekulationsflächen" vorzubeugen wird der Gemeinde empfohlen eine Bauverpflichtung für neue Baugebiete auszusprechen.

Hinweis:

Wir bitten darum, uns nach Inkrafttreten des Bauleitplanes eine Endausfertigung sowohl auf Papier (direkt oder über das Landratsamt) als auch in digitaler Form (z.B. PDF, TIFF, JPEG oder auch Vektordaten) mit Angabe des Bekanntmachungsdatums zukommen zu lassen. Für die Übermittlung der digitalen Daten verwenden Sie bitte die E-Mail-Adresse bauleitplanung@regnb.bayern.de oder eine andere digitale Form (z.B. downloadlink).

Mit freundlichen Grüßen
gez. Steinbach

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 9

Nein-Stimmen: 0

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt folgendes Antwortschreiben:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine allgemeine Bauverpflichtung ist nicht vorgesehen, da sich nicht alle Baugrundstücke im Eigentum der Gemeinde befinden. Für die gemeindlichen Baugrundstücke wird privatrechtlich eine Bauverpflichtung geregelt.

13. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten – Bereich Landwirtschaft
Datum: 09.02.2021

Sehr geehrte Damen und Herren,
hiermit verweise ich auf die bereits abgegebene Stellungnahme vom 26.11.2020 mit dem AZ AELF-LA-TSt-4612-1-315-2. Diese halten wir aufrecht.

Mit freundlichen Grüßen
gez. Anika Wirsig
Landwirtschaftsrätin

Stellungnahme v. 26.11.2020:

2.5 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan (mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage): Die Landwirtschaftliche Standortkartierung weist für das geplante Baugebiet eine Bodengüte mit günstigen Erzeugungsbedingungen auf. Gemäß Landesentwicklungsprogramm unter Punkt 5.4.1 sollen hochwertige landwirtschaftliche Böden nur in unbedingt notwendigem Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden. Die Bodengüte steht der Planung somit entgegen.

Mit freundlichen Grüßen
gez.
Katrin Altinger
Landwirtschaftsamtsträtin

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 9
Nein-Stimmen: 0

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt folgendes Antwortschreiben:

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

14. Bayerischer Bauernverband

Datum: 15.02.2021

Sehr geehrte Damen und Herren,
aus Sicht des Bayerischen Bauernverbandes (Kreisverband Landshut) bestehen keine weiteren Bedenken gegen den aktuellen Stand der Planung (13.01.2021). Die Stellungnahme zum Vorentwurf vom 27.11.2020 bleibt aufrechterhalten.

Mit freundlichen Grüßen
Markus Mayerhofer

Stellungnahme v. 27.11.2020:

Sehr geehrte Damen und Herren,
zu der im Betreff genannten Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Das Planungsgebiet ist auf zwei Seiten von intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Von diesen können bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Emissionen in Form von Lärm, Staub und Geruch ausgehen. Die Bauwerber sind davon in Kenntnis zu setzen. Im Besonderen muss der Bauwerber darauf hingewiesen werden, dass diese Emissionen auch an Sonn- und Feiertagen auftreten können. Zur Abgrenzung des Satzungsgebietes sollte ein mindestens 2 Meter breiter Grünstreifen angelegt werden. Dieser muss außerhalb des Geltungsbereichs privater Gärten liegen. Falls darauf Gehölzgruppen, Bäume oder Sträucher gepflanzt werden sollen, muss sichergestellt werden, dass die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche nicht durch überhängende Äste, Schattenwurf oder Wurzelwachstum beeinträchtigt wird. Ein ordnungsgemäßer Rückschnitt ist zwingend notwendig. Grundsätzlich bitten wir folgenden Aspekt auch zukünftig zu berücksichtigen: Tag für Tag werden der Landwirtschaft wertvolle Äcker und Wiesen durch Überbauung und Versiegelung entzogen, sodass diese unwiederbringlich nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden können. Vor diesem Hintergrund bitten wir Sie, den schonenden und sparsamen Umgang mit landwirtschaftlicher Fläche weiter in den Mittelpunkt zu rücken.

Mit freundlichen Grüßen
Markus Mayerhofer

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 9
Nein-Stimmen: 0

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt folgendes Antwortschreiben:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis auf die Emissionen aus den landwirtschaftlich genutzten Flächen ist bereits im Bebauungsplan enthalten. Die Anlage eines öffentlichen Grünstreifens zwischen den Privatgrundstücken und den landwirtschaftlichen Flächen soll wegen des schwierigen öffentlichen Pflegeaufwands nicht vorgesehen werden. Zudem würden durch den Streifen weitere landwirtschaftliche Flächen verbraucht. Der Gemeinde Kumhausen ist bewusst, dass es sich hier um Flächen mit hoher Bodengüte handelt. Sie ist daher bemüht, Baugebiet nur im erforderlichen Umfang auszuweisen. Innerhalb der Baugebiete soll der Flächenverbrauch minimiert werden durch effiziente Erschließung und bezogen auf die geplanten Wohnformen möglichst kleine Grundstücksgrößen.

16. Bund Naturschutz in Bayern e. V.

Datum: 09.03.2021

Sehr geehrte Damen und Herren,
der Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Landshut, bedankt sich für die Beteiligung am o.g. Verfahren und nimmt wie folgt Stellung dazu: wir bitten Sie noch folgenden oder ähnlich lautenden Satz in die grünordnerischen Festsetzungen aufzunehmen: Im Vorgartenbereich dürfen keine Steingabionen zur Abgrenzung verwendet und keine geschotterten Flächen erstellt werden. Vorgärten sind zu bepflanzen. Die Unsitte der geschotterten Vorgärten ist gestalterisch unbefriedigend. Diese Flächen heizen sich im Sommer auf, können nicht ökologisch gepflegt werden und bieten für Pflanzen und Tiere keinerlei Lebensraum. Unerwünschte Wildkräuter sowie Herbstlaub können mechanisch nur sehr schwer entfernt werden, so dass die Gartenbesitzer zum Gift oder lärmintensive Laubbläser greifen werden. Auch Nachbarschaftskonflikte aufgrund von Laubfall sind vorprogrammiert. Falls Sie die Bauwilligen darauf hinweisen wollen, können wir Ihnen einen Vortrag zu diesem Thema anbieten.

Mit freundlichen Grüßen
Barbara Zehentbauer
Kreisgruppe Landshut
Vorstandsmitglied

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 9

Nein-Stimmen: 0

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt folgendes Antwortschreiben:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die angesprochene Problematik wird auch vom Gemeinderat so gesehen. In den textlichen Festsetzungen ist unter Einfriedungen 0.1.3.3 Mauern, Gabionen und Sockel: „unzulässig“ ausgeführt. Weiter wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass Schotterflächen in den Vorgartenbereichen aus gestalterischen Gründen sowie aufgrund fehlender Artenvielfalt unerwünscht sind.

17. Landratsamt Landshut – Brandschutzdienststelle

Datum: 05.02.2021

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. Hier wird explizit auf die Parzelle 7 hingewiesen.
- Alle Zufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind nach den Vorgaben der "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" (DIN 14 090) auszuführen. Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass der sog. Wendehammer auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar ist.
- Aus Aufenthaltsräumen der nicht zu ebenen Erde liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängigen Rettungswegen gewährleistet sein. Bei Aufenthaltsräumen in Dachgeschossen müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein. Bei liegenden Dachfenstern bestehen 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 150m betragen. Des Weiteren sind sie außerhalb des Trümmerschattens von Gebäuden und nach Möglichkeit am Fahrbahnrand zu positionieren. Weitere Forderungen die anhand der mir vorliegenden Unterlagen nicht erkennbar waren, bleiben vorbehalten.

Englbrecht Rudolf
Kreisbrandrat

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 9

Nein-Stimmen: 0

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt folgendes Antwortschreiben:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

20. Bayernwerk netz GmbH

Datum: 04.02.2021

Sehr geehrte Damen und Herren,
zur Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplans "Hoheneggkofen - Pfarrfeld" nehmen wir wie folgt Stellung:

Die elektrische Erschließung der neu geplanten Gebäude ist durch Erweiterung des bestehenden 0,4-kV-Niederspannungsnetzes der nahegelegenen Trafostation Hoheneggkofen 2 sichergestellt und erfolgt durch Erdkabel. Zur Versorgung der neu geplanten Gebäude sind Niederspannungserdkabel und Verteilerschränke erforderlich. Für die Unterbringung dieser Anlagen und Leitungen in den öffentlichen Flächen ist die Richtlinie für die Planung der DIN 1998 zu beachten. Die Verkabelung der Hausanschlüsse erfordert die Herrichtung der Erschließungsstraßen und Gehwege wenigstens soweit, dass die Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können. Wir verweisen dazu auf die Bestimmungen des § 123 BauGB, wonach die Erschließungsanlagen bis zur Fertigstellung der anzuschließenden baulichen Anlagen benutzbar sein sollen. Werden Gebäude vorzeitig errichtet, lässt sich der Stromanschluss nur provisorisch erstellen. Die dadurch entstehenden Mehrkosten müssen vom Baulastträger der Straße als Verursacher übernommen werden. Im Geltungsbereich der Planung sind 20-kV-Mittelspannungserdkabel verlegt. Wir bitten Sie diese Versorgungsanlagen gemäß § 9, Absatz 13, Baugesetzbuch (BauGB) anhand der beiliegenden Plankopie im Bebauungsplan zeichnerisch darzustellen. Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Arbeiten, dazu zählen auch das Pflanzen von Bäumen und Sträucher, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten. Ist das nicht möglich, sind auf Kosten des Verursachers im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Hierzu verweisen wir auf das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen. Auf jeden Fall ist vor Beginn von Erdarbeiten Planauskunft in unserem Zeichenbüro (Tel. 0871/96639-338; Email: Planauskunft-Aitdorf@bayernwerk.de) einzuholen. Hinweisen möchten wir auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft Elektro Textil Feinmechanik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (BGV A3) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen. Im Geltungsbereich der Planung verläuft eine 20kV-Mittelspannungsfreileitung. Wir bitten Sie diese Versorgungsanlagen gemäß § 9, Absatz 13, Baugesetzbuch (BauGB) anhand der beiliegenden Plankopie im Bebauungsplan zeichnerisch darzustellen. Bei allen Erdbewegungen im Bereich der Mittelspannungsfreileitung ist der nach DIN VDE 0210/5.2005 erforderliche Abstand von 6,0 m jederzeit einzuhalten. Ebenso darf die Standsicherheit der Maste durch die Erdarbeiten niemals gefährdet sein. Der Abstand zwischen fertiger Fahrbahnoberkante und Leiterseil darf 7,0 m nicht unterschreiten, dieser Mindestabstand muss auch bei größtem Durchhang und bei Ausschwingen der Leiterseile durch Windlast gegeben sein. Bitte beachten Sie, dass bei Einsatz von größeren Baugeräten die Arbeiten im Bereich von kreuzenden Freileitungen mit erhöhter Vorsicht auszuführen sind. Eine Annäherung an die Leiterseile ist mit Lebensgefahr verbunden. Wir verweisen dazu auf die Unfallverhütungsvorschriften Elektro Textil Feinmechanik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (BGV A3) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen

Freundliche Grüße
Bayernwerk Netz GmbH
Michael Kollmeder

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 9
Nein-Stimmen: 0

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt folgendes Antwortschreiben:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Die Hinweise zu Erdarbeiten, Unfallverhütungsvorschriften sowie Mittelspannungsfreileitung und Mittelspannungserdkabel wurden bereits in die textlichen Hinweise zum Bebauungs- und Grünordnungsplan aufgenommen.

23. Vodafone Kabel Deutschland GmbH
Datum: 04.03.2021

Sehr geehrte Damen und Herren,
wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 02.02.2021.
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 Kabel Deutschland GmbH
Neubaugebiete KMU
Südwestpark 15
90449 Nürnberg
Neubaugebiete.de@vodafone.com

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

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.

Der Vorsitzende gibt weiter bekannt, dass in einer der folgenden der Gemeinderatssitzung der Satzungsbeschluss gefasst wird.

Internetversion

TOP 8 Anfragen

TOP 8.1 Gemeinderat Schmid fragt den neuesten Sachstand bei dem Dreispänner Nußbaumstraße an

Es wird erklärt, dass noch ein Ortstermin stattgefunden hat, und zwar auf dem Grundstück bei dem der Altbestand ist und das vom Antragsteller selbst bewohnt wird. Es sind keine neuen Erkenntnisse vorhanden. Die Angelegenheit liegt beim Landratsamt Landshut.

Kumhausen, den 30.09.2021

Thomas Huber
1. Bürgermeister

Josef Sonnleitner
Protokollführer/-in