

**VERKÜRZTE NIEDERSCHRIFT 30. ÖFFENTLICHE SITZUNG
BAU- UND VERKEHRSAUSSCHUSS DER GEMEINDE KUMHAUSEN
7. MÄRZ 2017**

Vorsitzender: 1. Bürgermeister Thomas Huber

Schriftführer: Sonnleitner Josef, Bautechniker

Der Vorsitzende erklärt die Sitzung um 17:00 Uhr für eröffnet.

Er stellt fest, dass sämtliche Mitglieder ordnungsgemäß geladen wurden.

Von den 10 Mitgliedern (einschließlich Vorsitzenden) des Bau- und Verkehrsausschusses sind 9 anwesend:

1. Bürgermeister Thomas Huber

Dr. Gerhard Barth

Bauer Franz

Bauer Robert

Biberger Hans

Fischer Peter

Gerstmayr Ursula

Schmid Johann

Sigl Franz

Es fehlen entschuldigt: Gemeinderat Thaler Heinrich

Es fehlen unentschuldigt:

Außerdem anwesend:

Zu Beginn der Sitzung sind 8 Bau- und Verkehrsausschussmitglieder anwesend und somit ist der Bau- und Verkehrsausschuss beschlussfähig.

1. Ortstermine

entfällt.

2. Informationen des Bürgermeisters

2.1 B 15 neu - Ost-Südumfahrung Raumordnungsverfahren vom 31. März bis 2. Mai 2017

Dem Vorsitzenden liegt die Information über die Auslegung des Raumordnungsverfahrens vor, die vom 31. März bis 2. Mai 2017 durchgeführt werden soll.

Der zeitliche Ablauf wurde lediglich unter Vorbehalt mitgeteilt.

3. Bauanträge

- 3.1 **Antrag auf Umnutzung einer Gewerbeeinheit (Büroeinheit) in eine Wohnnutzung auf Fl. Nr. 256/17, Gemarkung Niederkam**
- Ablösung eines erforderlichen Stellplatzes von der Gemeinde Kumhausen

SACHVERHALTSVORTRAG:

Die relevante Fläche liegt im Bereich des Bebauungsplanes „Kumpfmühle“ und ist als WA (Allgemeines Wohngebiet) festgesetzt.

Beschluss

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: : 8
Nein-Stimmen: : 0

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt dem Bauantrag – Antrag auf Umnutzung einer Gewerbeeinheit (Büroeinheit) in eine Wohnung auf Fl. Nr. 256/17, Gemarkung Niederkam, das erforderliche gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Beschluss

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: : 8
Nein-Stimmen: : 0

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt bei dem Bauantrag – Antrag auf Umnutzung einer Gewerbeeinheit (Büroeinheit) in eine Wohnung auf Fl. Nr. 256/17, Gemarkung Niederkam, dass die Ablösung des erforderlichen Stellplatzes von der Gemeinde möglich ist.

3.2 Ausbau des Untergeschosses für eine weitere Wohnung, sowie Neubau eines Fahrrad- und Mülltonnenhauses auf Fl.Nr. 261/232, Gemarkung Niederkam

SACHVERHALTSVORTRAG:

Die relevante Fläche liegt im Bereich des Bebauungsplanes „Kumpfmühle“ und ist als „WA“ festgesetzt.

Beschlussbuchvorschlag:

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt dem Bauantrag – Ausbau des Untergeschosses für eine weitere Wohnung, sowie Neubau eines Fahrrad- und Mülltonnenhauses auf Fl. Nr. 261/232, Gemarkung Niederkam, das erforderliche gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: : 2
Nein-Stimmen: : 6

Der Antrag ist somit **abgelehnt.**

**3.3 Vorbescheid
Bau eines Einfamilienhauses inkl. Doppelgarage auf Fl.Nr. 373, Gemarkung Windten**

SACHVERHALTSVORTRAG:

Die relevante Fläche liegt in Windten und ist im Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ und eventuell ein kleiner Teil als „Dorfgebiet“ festgesetzt.

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: : 8
Nein-Stimmen: : 1

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt dem Antrag auf Vorbescheid - Bau eines Einfamilienhauses inkl. Doppelgarage auf Fl.Nr. 373, Gemarkung Windten, das erforderliche gemeindliche Einvernehmen zu erteilen. Voraussetzung für eine positive Zustimmung ist allerdings, dass das Wohngebäude mindestens zur Hälfte auf der bebauten Fl.Nr. 373, Gemarkung Windten liegt.

3.4 Vorbescheid
Bau eines Unterstellplatzes auf Fl.Nr. 395/6, Gemarkung Niederkam

SACHVERHALTSVORTRAG:

Die relevante Fläche liegt im Bereich der Binshamer Straße und liegt an der Gemeindegrenze zu Tiefenbach. Im Flächennutzungsplan ist die Baufläche als „Fläche für Landwirtschaft“ festgesetzt.

Beschlussbuchvorschlag:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt dem Antrag auf Vorbescheid - Bau eines Unterstellplatzes auf Fl.Nr. 395/6, Gemarkung Niederkam, das erforderliche gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: : 0
Nein-Stimmen: : 9

Der Antrag ist somit **abgelehnt**.

3.5 Neubau eines Doppelhauses mit Doppelgaragen auf Fl. Nr. 255/6 Gemarkung Niederkam

SACHVERHALTSVORTRAG:

Die relevante Fläche liegt im Bereich der Roßbachstraße und ist als WA (Allgemeines Wohngebiet) festgesetzt.

Beschluss

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: : 9

Nein-Stimmen: : 0

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt dem Bauantrag - Neubau eines Doppelhauses mit Doppelgaragen auf Fl. Nr. 255/6 Gemarkung Niederkam, das erforderliche gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

**3.6 Vorbescheid
Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf Fl. Nr. 101/35, Gemarkung Ober-
gangkofen**

SACHVERHALTSVORTRAG:

Die relevante Fläche liegt in Obergangkofen, hinter der Landshuter Straße und ist im Flächennutzungsplan als „Dorfgebiet“ festgesetzt.

Beschluss

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: : 9
Nein-Stimmen: : 0

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt dem Antrag auf Vorbescheid - Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf Fl. Nr. 101/35, Gemarkung Obergangkofen, das erforderliche gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

3.7 Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf Fl. Nr. 284/4, Gemarkung Obergangkofen

SACHVERHALTSVORTRAG:

Die relevante Fläche liegt im Bereich Siegerstetten. Im Flächennutzungsplan ist diese Fläche als „Splitterbebauung im Außenbereich mit Umgriff“ ausgewiesen.

Beschluss

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: : 9

Nein-Stimmen: : 0

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt dem Bauantrag – Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf Fl. Nr. 284/4 Gemarkung Niederkam, das erforderliche gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

3.8 Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf Fl.Nr. 392/13, Gemarkung Niederkam

SACHVERHALTSVORTRAG:

Die relevante Fläche liegt im Bereich des Bebauungsplanes „Preisenberg – Am Holz“ und ist als „WA“ (Allgemeines Wohngebiet) festgesetzt.

Beschluss

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: : 9

Nein-Stimmen: : 0

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt dem Bauantrag – Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf Fl. Nr. 392/13 Gemarkung Niederkam, das erforderliche gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: : 9

Nein-Stimmen: : 0

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt dem Bauantrag – Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf Fl. Nr. 392/13 Gemarkung Niederkam, für die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Preisenberg - Am Holz:

- Terrassenüberdachung mit Flachdach als offene Pergola

das erforderliche gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

3.9 Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf Fl.Nr. 749, Gemarkung Obergangkofen

SACHVERHALTSVORTRAG:

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

Beschluss

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: : 9

Nein-Stimmen: : 0

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt dem Bauantrag– Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf Fl. Nr. 749, Gemarkung Obergangkofen, das erforderliche gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Anmerkung: Der Antragsteller muss die Festsetzungen der Einbeziehungs- und Klarstellungssatzung Mantelkam einhalten. Die Zufahrt muss gesichert sein.

4. **Aufstellung der Einbeziehungs- und Klarstellungssatzung Mantelkam gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und Nr. 3 BauGB**
- **Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren**
- **Verfahrensbeschluss**

SACHVERHALTSVORTRAG:

Die eingegangenen Schreiben und Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange, sowie die Stellungnahmen von Privatpersonen oder Anliegern, die ebenfalls vorliegen, wurden bei Ladung zur heutigen Sitzung am 27. Februar 2017 an den gesamten Gemeinderat versandt.

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 – SG 43 – Techn. Umwelt- und Immissionsschutz
5. Landratsamt Landshut – Gesundheitsamt
6. Landratsamt Landshut – Abfallwirtschaft und Bodenschutz
7. Landratsamt Landshut – Wasserrecht
8. Landratsamt Landshut - Tiefbauabteilung
9. Regierung von Niederbayern – Raumordnung, Landes- und Regionalplanung
10. Regionaler Planungsverband, Landshut
11. Wasserwirtschaftsamt Landshut
12. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Referat G 23, München
13. Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Landshut
14. Landratsamt Landshut – Brandschutzdienststelle - Kreisbrandrat Thomas Loibl
15. Bayernwerk AG, Netzcenter Altdorf
16. Zweckverband Wasserversorgung Isar-Vils, Hofham
17. Deutsche Telekom AG

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

2. Landratsamt Landshut – Untere Bauaufsichtsbehörde
7. Landratsamt Landshut – Wasserrecht
10. Regionaler Planungsverband
11. Wasserwirtschaftsamt Landshut
12. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat G 23, München
13. Bund Naturschutz in Bayern e. V., Kreisgruppe Landshut

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: : 9
Nein-Stimmen: : 0

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt folgendes Schreiben:

Sie haben für die Aufstellung der Einbeziehungs- und Klarstellungssatzung Mantelkam gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und Nr. 3 BauGB keine Stellungnahme abgegeben.

Wir gehen deshalb davon aus, dass mit dem ausgearbeiteten Satzungsentwurf Einverständnis besteht.

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

- 4. Landratsamt Landshut – Immissionsschutz
- 5. Landratsamt Landshut – Gesundheitsamt
- 6. Landratsamt Landshut – Abfallwirtschaft und Bodenschutz
- 8. Landratsamt Landshut – Tiefbauabteilung
- 17. Deutsche Telekom AG

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: : 9
Nein-Stimmen: : 0

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt folgendes Antwortschreiben:

Der Bau- und Verkehrsausschuss nimmt Kenntnis, dass Sie für die Aufstellung der Einbeziehungs- und Klarstellungssatzung Mantelkam gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und Nr. 3 BauGB weder Einwände oder Bedenken erhoben bzw. Ihr Einverständnis erklärt haben.

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

1. Landratsamt Landshut – SG 44 Bauleitplanung Schreiben vom 09.02.2017

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

Zur Begründung Punkt 1:

Durch die Festlegung des Geltungsbereiches der Satzung ist eine massive Siedlungsentwicklung des Ortsteiles Mantelkam möglich. So sind ausserhalb der bereits nach § 34 BauGB bebaubaren Flächen zusätzlich ca. 20 Wohnhäuser theoretisch denkbar.

In der Begründung wird dieser Aspekt unbeachtet gelassen. Städtebauliche Gründe und die Notwendigkeit der vorgelegten Planung werden nicht ausgeführt. Ebenso unbeachtet bleiben die Möglichkeiten der Innenentwicklung im Ortsteil Mantelkam.

Es ist aus der Begründung nicht ersichtlich, weshalb hier eine derart massive Weiterentwicklung stattfinden soll. Dies ist zu ergänzen.

Allgemein:

Durch den festgelegten Geltungsbereich ist eine massive Ausweitung der Bebauung in den bisherigen Aussenbereich geplant. Hier wird unnötigerweise eine Bebauung in zum Teil dritter Reihe möglich, vor allem am östlichen Ortsrand. Es ist aus Sicht der Orts- und Städteplanung nicht nachvollziehbar und begründbar den Ortsteil Mantelkam zu "verdoppeln". Ein derart starker Siedlungsdruck in Mantelkam lässt sich nicht ableiten.

Es wird vorgeschlagen, den Geltungsbereich auf die Flächennutzungsplandarstellung zurückzunehmen.

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: : 9

Nein-Stimmen: : 0

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt folgende Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Gegenüber dem Flächennutzungsplan weist die vorliegende Satzung nur eine moderate Vergrößerung um etwa 15 % auf. Mit dem geplanten Umgriff der Satzung liegt eine Prägung gemäß dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan vor.

Es soll Wohnraum für Ortsansässige ermöglicht werden, derzeit sind bereits 2 bis 3 Bauwillige bekannt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sollen daher im Wesentlichen beibehalten werden.

3. Landratsamt Landshut – Untere Naturschutzbehörde Schreiben vom 19.01.2017

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o.g. Satzungsentwurf in der Fassung vom 10.01.2017 nimmt die untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Landshut wie folgt Stellung:

In der Begründung zur Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Mantelkam wird unter Ziff. 6 die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung abgearbeitet. Es wird zutreffend ausgeführt, dass "die erforderlichen Ausgleichsflächen nach dem Leitfaden zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu ermitteln" sind. Eine Herleitung des Ausgleichserfordernisses im Sinne von Schritt 3 des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wurde allerdings nicht vorgenommen. Dies ist nachzuholen. Grundsätzlich ist die Platzierung von Ausgleichsmaßnahmen im Randbereich des Plangebiets nicht zu beanstanden.

Auch die Festsetzung von 4 Varianten möglicher Ausgleichsmaßnahmen erscheint gerechtfertigt. Die Festsetzung eines nur wenige Meter breiten Ausgleichsbandes an der Außengrenze der Einbeziehungssatzung steht in Teilbereichen in keinem Verhältnis zum Ausmaß einer zukünftigen baulichen Nutzung im Plangebiet. Die Gesamtfläche der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen soll auf den nach Schritt 3 o.g. Leitfadens hergeleiteten Wert berichtigt werden.

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: : 9
Nein-Stimmen: : 0

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt folgende Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die möglichen Eingriffsflächen, die dafür erforderlichen Ausgleichsflächen sowie deren Festsetzung in der Satzung werden in Abstimmung mit dem Landratsamt Landshut ermittelt und umgesetzt.

Die Ausgleichsflächen sollen innerhalb des Geltungsbereichs auf den jeweiligen Grundstücken angelegt werden.

Zielsetzung der Abstimmung ist, dass die Ausgleichsflächen individuell angelegt werden können.

9. Regierung von Niederbayern - Raumordnung Schreiben vom 09.02.2017

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeinde Kumhausen beabsichtigt die Aufstellung der Einbeziehungs- und Klarstellungssatzung Mantelkam.

Dadurch sollen auf bisher unbebauten bzw. ausschließlich mit Nebengebäuden bebauten Flächen Neubauvorhaben ermöglicht werden.

Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung können dieser Planung grundsätzlich nicht entgegen gehalten werden.

Hinweise aus städtebaulicher Sicht:

Einbeziehungssatzungen haben bestimmte rechtliche Voraussetzungen. So können mit einer Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB lediglich einzelne Außenbereichsflächen bei entsprechender Prägung in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen werden. Die geplante Einbeziehung von ca. 1,8 ha Randbereichsfläche erscheint jedoch überdimensioniert.

Es wird daher empfohlen die baurechtliche Beratung des Landratsamtes in Anspruch zu nehmen.

Beschluss:**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: : 9
Nein-Stimmen: : 0

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt folgende Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Gegenüber dem Flächennutzungsplan weist die vorliegende Satzung nur eine moderate Vergrößerung um etwa 15 % auf. Mit dem geplanten Umgriff der Satzung liegt eine Prägung gemäß dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan vor.

Es soll Wohnraum für Ortsansässige ermöglicht werden, derzeit sind bereits 2 bis 3 Bauwillige bekannt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sollen daher im Wesentlichen beibehalten werden.

**14. Landratsamt Landshut - Brandschutzdienststelle
Schreiben vom 26.01.2017**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Stellungnahme der Kreisbrandinspektion:

1. Bauliche Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein.
2. Die Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken, sowie Aufstell- und Bewegungsflächen, einschließlich der Zufahrten müssen entsprechend ausgeführt werden. DIN 14090.
3. Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass der so genannte Wendehammer auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar ist Durchmesser (18 mtr.)
4. Jeder Aufenthaltsraum muss bei Gefahr auf zwei Wegen verlassen werden können. Wenn die Brüstung notwendiger Fenster mehr als 8 mtr über dem Gelände liegt, müssen entweder mindestens zwei voneinander unabhängige Treppenräume oder ein Sicherheitstreppenhaus vorgesehen werden.
5. Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoß müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr anleiterbar sein. Bei liegenden Dachfenstern bestehen Bedenken.
6. Hydranten sind nach DIN 3222 mit B-Abgängen zu versehen. Der Abstand der Hydranten soll im Bereich zwischen 100-200 mtr liegen.
7. Die Wasserversorgung ist so auszulegen, dass bei gleichzeitiger Benützung von zwei nächstliegenden Hydranten (Über- oder Unterflur) ein Förderstrom von mindestens 1600 ltr/min über 2 Std. bei einer Förderhöhe von 1,5 bar erreicht wird.
8. Die Hydranten sind außerhalb des Trümmerschattens am Fahrbahnrand zu errichten.
9. Die Ausrüstung und Ausbildung der Feuerwehr muß jeweils den Erfordernissen angepasst sein.
10. Weitere Forderungen, die anhand der vorgelegten Unterlagen nicht erkennbar waren, bleiben auf Grund der besonderen Vorkommnisse vorbehalten.

Beschluss:**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: : 9
Nein-Stimmen: : 0

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt folgende Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in die textlichen Hinweise zur Satzung aufgenommen.

15. Bayernwerk AG
Schreiben vom 23.01.2017

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur Aufstellung der Einbeziehungs- und Klarstellungssatzung Mantelkam nehmen wir wie folgt Stellung:
Im Süden der Ortschaft Mantelkam verlaufen zur Versorgung unserer Ortsnetztrafostation 20-kVMittelspannungsfreileitungen.

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.

Eine Plankopie der Leitungstrasse haben wir Ihnen beigelegt. Ebenso darf durch die Erdarbeiten die Standsicherheit der Maste nicht gefährdet werden.

Die elektrische Erschließung der neu geplanten Gebäude, ist durch die Erweiterung des bestehenden 0,4-kV-Niederspannungsnetzes an der vorhandenen Trafostation sichergestellt.

Zur Versorgung der geplanten Gebäude sind Niederspannungserdkabel und Verteilerschränke erforderlich.

Für die Unterbringung dieser Leitungen und Anlagen in den öffentlichen Flächen ist die Richtlinie für die Planung 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.

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

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 Versorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen.

Im Planungsbereich sind bereits 0,4 kV-Niederspannungserdkabel und Straßenbeleuchtungskabel verlegt. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden ist bei Erdarbeiten, dazu zählen auch das Pflanzen von Bäumen und Sträucher, eine Planauskunft in unserem Zeichenbüro (Tel. 0871 /96639-338; Email: PlanauskunftAldorf@bayernwerk.de) über unsere unterirdischen Anlagen einzuholen.

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Bauleitplanverfahren und bitten zu gegebener Zeit um Zusendung eines rechtsverbindlichen Planes.

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: : 9
Nein-Stimmen: : 0

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt folgende Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in die textlichen Hinweise zur Satzung aufgenommen.

16. Zweckverband Wasserversorgung Isar-Vils Schreiben vom 08.02.2017

Sehr geehrte Damen und Herren,

die oben genannte Aufstellung der Einbeziehungs- und Klarstellungssatzung Mantelkam ist dem Zweckverband am 11.01.2017 mit Schreiben vom 09.01.2017 zur Stellungnahme vorgelegt worden. Hiermit erhalten Sie fristgerecht zum 13.02.2017 die Stellungnahme bezüglich der Aufstellung der Einbeziehungs- und Klarstellungssatzung Mantelkam.

Wasserversorgung

Vorhabensträger für den Anschluss an die Wasserversorgung ist der Zweckverband Wasserversorgung Isar-Vils, Am Wasserwerk 1, 84174 Eching, Tel. 08709 92010, E-Mail: wasserversorgung@isar-vils.de.

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

Für Leitungen auf privatem Grund sind beschränkt persönliche Grunddienstbarkeiten für den Zweckverband Wasserversorgung Isar-Vils einzutragen. Dies gilt auch bei Grundstücksteilungen für bestehende Versorgungsleitungen I Grundstücksanschlüsse.

Das Flurstück mit der Nummer 701/0 ist nicht durch eine Versorgungsleitung erschlossen. Soll ein Hausanschluss an das oben genannte Flurstück auf Wunsch des Eigentümers erfolgen, ist dies über eine Sondervereinbarung vorab zu regeln. Die kompletten Erschließungskosten sind vom Grundstückseigentümer zu tragen.

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

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

Eine Entwurfs- und Ausführungsplanung zur Erschließung bzw. Erneuerung von Wasserversorgungsleitungen, erfolgt durch den Zweckverband Wasserversorgung Isar-Vils.

Erschließungsplanungen, Ausführungstermine mit Bauablaufplan sind von der Gemeinde Kumhausen dem Zweckverband Wasserversorgung Isar-Vils so rechtzeitig mitzuteilen, damit die erforderlichen Maßnahmen, wie Entwurfsplanung, Ausschreibung und Vergabe, veranlasst und mit der Gemeinde, sowie den weiteren Versorgungssparten koordiniert werden können.

Brandschutz

Für die Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung im Geltungsbereich stehen rechnerisch für den Brandschutz an den bestehenden bzw. zukünftig geplanten Unter bzw. Überflurhydranten, 13,33 l/s mit einem Vordruck von mindestens 1,5 bar sowie über mindestens 2 Stunden zur Verfügung.

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

Erschließung und Erschließungskosten

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

Gemäß dem beiliegenden Lageplan ist der Verlauf der Versorgungs- und Hausanschlussleitungen des Zweckverbandes Wasserversorgung Isar-Vils ersichtlich.

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: : 9

Nein-Stimmen: : 0

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt folgende Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in die textlichen Hinweise zur Satzung aufgenommen.

E) Bedenken und Anregungen von Privatpersonen

1. Schreiben vom 13.02.2017

Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte,
sehr geehrter Herr Bürgermeister Huber,

Zur geplanten Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung (Ortsabrundungssatzung) erheben wir Einwendungen und beantragen die Verbreiterung der öffentlichen Feldwege im Satzungsbereich.

Begründung:

1. Voraussetzung für eine Ortsabrundungssatzung ist u.a. die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Dazu gehören nach unserer Meinung auch Mindestanforderungen an die verkehrsmäßige Erschließung. Mantelkam hatte noch keine Flurbereinigung. Das Feldwegenetz ist weitgehend noch auf altem Stand. Es erinnert an die Zeit, als noch mit Ochsen- und Pferdefuhrwerken gefahren wurde.

2. Es geht um die öffentlichen Feldwege im Ortsbereich zur Ortsdurchgangsstraße (Kreisstraße). Wir halten es für notwendig, den öffentlichen Feldweg Fl.Nr. 732/2 im Satzungsbereich zu verbreitern. Beim Feldweg Fl.Nr. 787/2 handelt es sich um einen Anliegerweg. Eigentumsrechtlich gehört er je zur Hälfte zu den angrenzenden Grundstücken. Nutzungsberechtigt sind auch die dahinterliegenden Grundstücke. Es kann nicht von einer gesicherten Erschließung für ein Baugrundstück ausgegangen werden. Wir halten es für notwendig, diesen Anliegerweg im Bereich der Fl.Nrn. 749, 749/3 und 773 als öffentlichen gemeindlichen Feldweg zu übernehmen und zu verbreitern. Nach Auskunft des Grundbuchamtes Landshut gibt es dafür rechtliche Möglichkeiten, z. B. Zubuchungsverfahren. Für die gleichzeitige Erschließung von Feldern und Wohngrundstücken kann es zu Problemen kommen, z.B. bei Nutzung, Befestigung, Baulast, Verkehrssicherung usw. Die Anforderungen sind unterschiedlich und nur schwer vereinbar (sh. auch Zf. 19). Sollte später bei den dahinterliegenden Grundstücken der Verkehr zunehmen, wären Probleme hinsichtlich Nutzungsrecht zu erwarten, da dessen Umfang unklar sein kann und Verkehr auf dem Feldweg unerwünscht werden könnte. Eine Verbreiterung könnte bei Fl.Nr. 749/3 teilweise auch durch Grundstückstausch erfolgen, mit öffentlichem Grund entlang der Kreisstraße.

3. Sollte keine Verbreiterung mit Übernahme in öffentliches Eigentum erfolgen, ist zumindest eine Satzungsbestimmung mit dem Ziel einer Verbreiterung der Feldwege notwendig. Der vorgesehene § 4 mit Abstandsregelung für Einfriedungen ist aber nicht ausreichend.

4. Beim Feldweg 787/2 handelt es sich um einen Anliegerweg (vgl. Zf. 2). Sollte dieser nicht als öffentlicher gemeindlicher Feldweg übernommen werden ist zu bestimmen, dass auch für den Weg an sich die öffentliche Nutzung wie bei einer öffentlichen Zufahrtsstraße zuzulassen ist.

5. Eine Abstandsregelung durch Satzung kann nicht auf Einfriedungen allein beschränkt sein, da auch andere Hindernisse die Fahrbahn verengen. Sie muß alle Hindernisse umfassen die eine verkehrsmäßige Nutzung einschränken. Das sind neben Einfriedungen auch Bebauung, Bewuchs, Überhang, die vorhandenen Böschungen und alle sonstigen Hindernisse. Wenn im Bereich einer vorhandenen Böschung entlang Fl.Nr. 732/2 oben ein Zaun mit einem Meter Abstand zur Grenze steht, ändert sich unten an der Fahrbahn nichts.

6. Zusätzlich muß zum Ausdruck kommen, dass die Abstandsflächen zur Fahrbahnverbreiterung frei zu halten und zur Verfügung zu stellen sind.

7. Die Abstandsregelung muß auch für das Grundstück Fl.Nr. 773 gelten (sh. Vorschlag). Sollte dem Formulierungsvorschlag nicht stattgegeben werden, ist eine Grenzziehung mindestens 1,00 Meter (erweitert um die Trichterform, sh. Zf. 8) neben dem Feldweg Fl.Nr. 787/2 notwendig. Der Abstand ist zusätzlich zu vermerken.

8. Einmündungen in die Kreisstraße sind wichtig für die Verkehrssicherheit. Eine trichterförmige Verbreiterung ist notwendig. Bei der Einmündung des Feldweges Fl.Nr. 732/2 in die Kreisstraße fehlt

diese nach rechts, zusätzlich behindert ein Telefonmast die Ausfahrt. Auch beim Feldweg Fl.Nr. 787/2 fehlt bei der Ausfahrt nach links die Trichterform.

9. Bestandsschutz in einer Satzung für einen älteren Zaun würde die Prüfung voraussetzen, ob dieser hinter der Grenze steht. Dies wäre evtl. vorweg durch Vermessung festzustellen. Es wäre möglich, dass diese Kosten, bereits den Restwert des Zaunes erreichen oder übersteigen. Dies könnte für einen finanziellen Ausgleich eingesetzt werden.

10. Ein pauschaler Bestandsschutz für einen Zaun hätte zur Folge, dass auf der gegenüberliegenden Seite der doppelte Abstand notwendig wäre.

11. Bestandsschutz für einen bestehenden Zaun ist nach unserer Meinung aber nicht gegeben. Dadurch sollen bisherige Vorteile als Ausnahmetatbestand geschützt werden, obwohl die generelle Rechtssituation für die anderen Bürger anders geregelt wird. So soll vor Nachteilen aufgrund einer neuen Regelung geschützt werden. Dies liegt nicht vor, da Nachteile nicht ersichtlich sind. Bei Maßnahmen zur baulichen Entwicklung ist es normal und üblich, dass auch Zäune versetzt werden. Durch öffentliches Baurecht werden neue Situationen mit Anforderungen geschaffen, die es notwendig machen, auch die Wegeverhältnisse und Einfriedungen neu zu regeln. Baurecht erhöht den Wert des Grundstücks erheblich, sodass ein evtl. geringer Nachteil beim Zaun mehrfach ausgeglichen wird. Bestandsschutz für einen Zaun mit geringem Restwert von vielleicht einigen Hundert Euro wäre wohl nicht angebracht, wenn gleichzeitig eine Werterhöhung durch öffentlich geschaffenes Baurecht von insgesamt vielleicht einigen Hunderttausend Euro gegenübersteht. Durch eine beidseitige Wegeverbreiterung entstehen weitere Vorteile durch Verbesserung der Verkehrsverhältnisse und Zufahrt mit Vorteilen für das Grundstück und den landw. Betrieb.

12. Für einen bestehenden Zaun sollte eine Übergangslösung geprüft werden. Spätestens aber wenn Baurecht in Anspruch genommen wird, kann kein Schutz mehr in Frage kommen. Bestandsschutz würde auch dazu führen, dass sich die Situation sehr lange hinzieht oder sich evtl. nie ändert. Ein Zaun kann immer wieder (z.B. auch abschnittsweise) repariert werden, ohne ihn ganz zu erneuern. Es kann eine Übergangsfrist, evtl. mit Ausgleichsregelung in Frage kommen (sh. Anlage 1). Dies wäre vertretbar, da mit einer Satzungsregelung erhebliche Kosten gespart werden. Beim Vorgehen nach Zf. 2 (Verbreiterung in öffentliches Eigentum) würden vermutlich auch Kosten für eine Versetzung des Zaunes anfallen. Kosten einer Überprüfung der Grenze (Zf. 9) würden entfallen. Kosten für einen Ersatzweg wären nicht notwendig (Zf. 19). Ein abnehmender Ausgleich (Anlage 1) erscheint angebracht, weil der Restwert des Zaunes im Lauf der Zeit sinkt.

13. Als zusätzlicher Ausgleich für den Zaun bei Fl.Nr. 732/2 ist der Verzicht auf die naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche denkbar, wie dies im Satzungsentwurf bei Fl.Nr. 702 möglicherweise vorgesehen ist. Sollte es andere Gründe geben, sind uns diese nicht bekannt. Sollte der naturschutzrechtliche Ausgleich auf der Fläche erfolgen, so müsste dies auch für die anderen freien Flächen ermöglicht werden.

14. Die Frage ob Änderungen durchzuführen sind, dürfte hier aber nicht nur eine Frage rechtlicher Beurteilung sein. Letztlich dürfte es auf eine gewisse Einsicht und Bereitschaft für Verbesserungen ankommen. Entweder man will eine Weiterentwicklung durch Bebauung, dann muß man auch bereit sein etwas zu verändern, noch dazu wenn erhebliche Wertsteigerungen und Vorteile bei der Erschließung eintreten. Wenn dies aber nicht gewollt ist, dann bleibt Mantelkam eben ein kleines Bauerndorf ohne weitere Bebauung, bis sich vielleicht bei späteren Generationen Einsicht und Bereitschaft für Änderungen und Verbesserungen entwickelt.

15. Nachdem von verschiedenen Personen, auch von politischer Seite die Zustände auf dem Feldweg Fl.Nr. 732/2 entlang der Wochenendsiedlung bei Mantelkam angesprochen und beklagt wurden, verweisen wir zur Begründung auch darauf. Vor etwa 40 bis 50 Jahren ist bei Mantelkam eine Wochenendsiedlung mit 5 Parzellen entstanden, durch Verkauf von 3 Parzellen aus Flur-Nr. 702 und 2 Parzellen aus Fl.Nr. 713. Die Zäune wurden entlang des Feldweges (Fl.Nr. 732/2) ohne Grenzabstand gesetzt. Im Lauf der Jahre wurde der Bewuchs mit Hecken und Bäumen immer stärker und es bildete sich ein erheblicher Überhang in den Feldweg. Wegen des Überhangs, der geringen Breite des Weges und Sicherheitsabständen beim Fahren usw. wurde der Feldweg immer mehr in die gegenüberliegenden landw. Grundstücke verlagert. Betroffen sind die Grundstücke Fl.Nrn. 708, 697, 698 von Straßer und Fl.Nr. 699 von Dengl (früher Dax). Beim Grundstück Fl.Nr. 699 (Dengl, Dax) wurde vor wenigen Jahren deswegen auch die Böschung abgegraben. Leider bestand ansonsten zur Fahrbahnverbreiterung entlang des Feldweges Fl.Nr. 732/2 keine Bereitschaft. Verkehrsrechtliche Erschließungen können nicht privatrechtlich erfolgen. Es ist notwendig, dies hoheitlich zu regeln. So etwas im Rahmen einer Ortsabrundung dem Zufall oder den Beteiligten allein zu überlassen ist aus den Erfahrungen der Vergangenheit heraus nicht möglich und unzumutbar. Wir sind nicht damit einverstanden, wenn sich die Zustände im Bereich der Wochenendsiedlung nur wenige Meter davon entfernt wiederholen würden.

16. Die Festschreibung von Bestandsschutz für einen Zaun hätte zur Folge, dass bei einer späteren Wohnbebauung in den Wochenendgrundstücken, die auch irgendwann kommen dürfte, wiederum Bestandsschutz für deren Zäune gewährt werden müsste. Im Falle einer erheblichen Aufwertung durch Wohnbaurecht könnte aber die Belastung für die Zufahrt nicht den gegenüberliegenden Grundstücken aufgebürdet werden. Es dürfte selbstverständlich sein, dass eine evtl. spätere Wohnbebauung in den Wochenendgrundstücken wohl nur erfolgen könnte, wenn beidseits des Feldweges Fläche zur Wegeverbreiterung zur Verfügung gestellt wird. Das würde die Zurücksetzung der bestehenden Zäune bei den Wochenendgrundstücken voraussetzen.

17. Die Gespräche (Zf.15) zeigen, dass die Probleme zumindest erkannt wurden. Sie werden zwar beklagt, aber es herrscht scheinbar allgemeine Ratlosigkeit. Die Fehlentwicklung im Bereich der Wochenendsiedlung wäre zu vermeiden gewesen durch rechtzeitige Reaktion, d.h. durch Feldwegeverbreiterung beim Verkauf der Grundstücke oder die rechtzeitige Regelung von Zaunabstand beim Verkauf oder in den Genehmigungsverfahren. Leider sind auch im kürzlichen Genehmigungsverfahren in 2017 für ein neues Wochenendhaus auf Fl.Nr. 702/1 keine Verbesserungen erfolgt wie z.B. Zurücksetzen des Zaunes und Anlage von Stellflächen.

18. Um weitere Fehlentwicklungen zu vermeiden und die bestehende vielleicht irgendwann korrigieren zu können, darum geht es letztlich in unseren Einwendungen.

19. Anforderungen der Land- und Forstwirtschaft. Ein Wohngrundstück wird in der Regel abgegrenzt mit Mauer, Zaun, Hecke, Sträuchern oder Bäumen. Der Bewuchs drückt die Zäune oft nach außen. Meist bildet sich ein erheblicher Überhang in den Feldweg. Die Befahrbarkeit der Feldwege für landwirtschaftliche Fahrzeuge und Maschinen kann dadurch erheblich eingeschränkt sein. Ein links und rechts begrenzter Feldweg ist nicht in der vollen Breite nutzbar, da z.B. zum Ausgleich von Lenkbewegungen beim Ausweichen von Unebenheiten, Hindernissen, Überhang, Ästen usw. ein erheblicher Sicherheitsabstand notwendig ist. Mähdrescher (auch ohne Schneidwerk), Holzernemaschinen, land- und forstw. Transportfahrzeuge usw. haben oft zulässige Übermaße. Diese, sowie Schlepper mit Frontlader, mit Bodenbearbeitungsmaschinen, mit Anhängern usw. können bei Lenkbewegungen erheblich ausscheren. In Kurven und Einmündungen wird ein Fahrzeug bzw. Gespann breiter, als bei gerader Fahrt. Über die reine Fahrzeug- bzw. Maschinenbreite hinaus wird daher zusätzlich Platz benötigt. Nachdem es sich um einen land- und forstwirtschaftlich geprägten Ort handelt, sind deren Belange zu berücksichtigen. Dies ist nicht mehr gewährleistet, wenn Feldwege nicht ausreichend befahrbar sind, was im Rahmen einer Wohnbebauung zu erwarten ist. Sollte dies nicht berücksichtigt werden, müssen Ersatzwege geschaffen werden. Ansonsten kann keine Ortsabrundung erfolgen.

20. Anforderung für Wohnbebauung, Winterdienst, Notfälle.

Erschließungswege für Wohngrundstücke haben andere Anforderungen an die Befestigung und Befahrbarkeit als Feldwege. Landmaschinen reicht meist grobes Material auf der Fahrbahn. Während zu den Feldern und Wäldern meist bei trockenen Bedingungen gefahren wird, muß zu Wohngrundstücken bei jedem Wetter und täglich mehrmals gefahren werden. Es können je nach Unterbau, Fahrbahnbeschaffenheit und Witterung schnell aufgeweichte Bodenverhältnisse, Spurrinnen, Pfützen und Schlaglöcher entstehen. Zu Wohnhäusern ist Winterdienst durchzuführen, auch wenn dies privat geschieht. Es fehlt aber oft der Platz um Schnee ausreichend zur Seite räumen zu können. Für Fußgänger kann es schwer sein, einem entgegenkommenden Fahrzeug auszuweichen. Es ist auch für Notfälle vorzusorgen. Feuerwehr und Rettungsdienst müssen schnell an jedes Haus kommen können. Insbesondere die Einmündungen in die Kreisstraße sind sicherheitsrelevant. Evtl. können Gehwege notwendig werden. Auch an Stellflächen für Fahrzeuge ist zu denken. Im Gegenzug für Baurecht ist es notwendig, Teilflächen zur Wegeverbreiterung zur Verfügung zu stellen und frei zu halten. Wenn dies fehlt, kann keine bauliche Weiterentwicklung erfolgen. Auch in einem Baugebiet werden Erschließungsstraßen angelegt und die Kosten auf die Baugrundstücke umgelegt. Überwiegend würde Baurecht in der zweiten Reihe entstehen und ein Änderungsprozess für den Ort eingeleitet. Ein bisher land- und forstwirtschaftlich geprägter Ort würde im Laufe der Zeit immer mehr zum Wohn- oder Mischgebiet Daher müssen auch an die verkehrsmäßige Erschließung höhere Anforderungen gestellt werden. Eine Ortsabrundung in der angestrebten Form dürfte kein Endzustand sein. Es kann später noch weitere Entwicklungen geben. Es ist daher jetzt der Zeitpunkt, die Weichen für die Zukunft zu stellen und Grund für notwendige öffentliche Flächen freizuhalten. Was in der jetzigen Phase versäumt wird, lässt sich nicht mehr nachholen. Wenn gebaut ist, besteht dafür oft kein Interesse mehr.

21. Anzustrebende Maße. Im Jahr 1992 wurde bei der Bebauung der Flur-Nrn. 703/1 und 703/2 eine 6,30 m breite private Zufahrt angelegt (Flur-Nr. 703/3). Die Einmündung zur Kreisstraße ist trichterförmig. Aus eigener Erfahrung können wir sagen, dass diese Zufahrt auf keinen Fall zu breit ist, sondern bietet die notwendige Bewegungsfreiheit, Stellfläche, Schneeräumfläche, Verkehrssicherheit usw. Dies entspricht auch dem Standard in vielen Wohnsiedlungen. Ähnlich sollten auch die öffentlichen Wege und Zufahrten im Dorfgebiet angestrebt werden.

Wir beantragen die Berücksichtigung unserer Einwendungen.

Anlage 1 zum Schreiben vom 13.02.2017

Vorschlag zur Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung (Ortsabrundungssatzung)

§4

Die jeweiligen Eigentümer des Feldweges (Anliegerweg) Fl.Nr. 787/2 müssen diesen im Geltungsbereich zur öffentlichen Nutzung wie eine öffentliche Zufahrtsstraße zur Verfügung stellen. Grundstücke, die im Geltungsbereich an die Fl.Nr. 732/2 und an die Fl.Nr. 787/2 angrenzen müssen mit Bebauung, Einfriedungen, Bewuchs, Überhang, Böschungen und allen anderen Hindernissen einen Mindestabstand von 1,00 m zur Grundstücksgrenze entlang dieser Flurstücke einhalten. Ab einer Entfernung von 7,00 Metern vor der Einmündung in die Ortsdurchgangsstraße verbreitert sich dieser Abstand linear auf 2,50 Meter, soweit die Einmündung nicht schon entsprechend trichterförmig ist. Entlang von Fl.Nr. 787/2 gilt die Abstandsregelung auch zulasten Fl.Nr. 773. Die Abstandsflächen sind jeweils zur Fahrbahnverbreiterung frei zu halten und zur Verfügung stellen. Bestehende Zäune entlang von Fl.Nr. 702 sind ab Ausübung von Baurecht auf dieser Flur-Nr. zurückzusetzen, spätestens bis zum 31.12.2025. Bei Zurücksetzung vor diesem Zeitpunkt werden von der Gemeinde 500,00 EUR gezahlt, für jedes volle Jahr ab vollständiger Zurücksetzung bis zum 31.12.2025.

Vermerk:

Der im letzten Satz genannte Betrag ist ein Beispiel.

Der Betrag ist von der Gemeinde festzusetzen. Vgl. Schreiben vom 13.02.2017, Zf. 2, 9, 12, 1

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: : 9
Nein-Stimmen: : 0

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt folgende Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die bestehende Wegesituation soll unverändert bleiben. Eine detaillierte Planung und Gestaltung der Wegesituation ist nicht Gegenstand der Satzung. Dies gilt auch für die gegenwärtig vorhandenen Eigentumsverhältnisse.

Um die Zufahrtssituationen zu den landwirtschaftlichen Flächen und angeschlossenen Baugrundstücken zusätzlich zu sichern, wird der § 4 der Satzung wie folgt geändert:

Grundstücke, die im Geltungsbereich an die Fl.Nr. 732/2 und an die Fl.Nr. 787/2 angrenzen müssen mit Bebauung, Einfriedungen, Bewuchs und Ablagerungen einen Mindestabstand von 1,00 m zur Grundstücksgrenze entlang dieser Flurstücke einhalten.

Bestehende Einfriedungen, Bewuchs und Ablagerungen sind bei Erneuerung, sowie ab Ausübung von Baurecht auf der jeweiligen Flur-Nr. bzw. bei der Ursprungs Flur- Nr. ab Rechtskraft des Satzungsbeschlusses, um das o. g. Maß zurückzusetzen.

Es wird ein neuer § 5 in die Satzung eingefügt, der folgendes beinhaltet:

§ 5 – Sicherung der Erschließung.

§ 5.1 Für die im Geltungsbereich befindliche Teilfläche des Flurstücks Nr. 749 Gemarkung Obergangkofen muss durch den Eigentümer die Zufahrtsmöglichkeit sowie der Anschluss an das öffentliche Entwässerungssystem sichergestellt werden (z.B. priv. Dienstbarkeit).

§ 5.2 Für das Flurstück Nr. 749/6 Gemarkung Obergangkofen muss durch den Eigentümer die Zufahrtsmöglichkeit sowie der Anschluss an das öffentliche Entwässerungssystem sichergestellt werden (z.B. priv. Dienstbarkeit).

2. Schreiben vom 13.02.2017

Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte,
sehr geehrter Herr Bürgermeister Huber,

Zum o.g. Satzungsentwurf erheben wir folgende Einwendungen:

A) Bei Fl.Nr. 703 wird die Verschiebung der Bebauungsgrenze Richtung Westen entsprechend beiliegendem Lageplan (rote Linie) beantragt. Dies entspricht dem Vorabzug des Satzungsumgriffs, der Grundlage für die Vorbesprechungen war. Dies wurde entsprechend mit Herrn Bürgermeister Huber vorweg einvernehmlich besprochen. Die vorgenommene Einschränkung würde eine sinnvolle bauliche Nutzung der Teilfläche westlich von Flur.Nr. 703/1 erheblich einschränken, da innerhalb Fl.Nr. 703 im Falle einer Bebauung auch Zufahrtswege anzulegen sind und dafür Fläche benötigt wird.

B) Bei Flur.Nr. 755 wird die Änderung der Bebauungsgrenze entsprechend beiliegendem Lageplan (rote Linie) beantragt. Herausnahme einer Teilfläche von Fl.Nr. 755. Dies wurde entsprechend mit Herrn Bürgermeister Huber vorweg einvernehmlich besprochen. Eine bauliche Nutzung ist bei dieser kleinen Fläche nicht möglich.

C) Für die naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche werden starre Grenzen vorgegeben. Dies ist aber für uns in der Realität nicht umzusetzen. Bei unserer Fl.Nr. 703 mit einer durchgehenden Ausgleichsfläche würde das bedeuten, dass der westliche Teil dieses Grundstücks, der ausserhalb des Satzungsbereichs liegt, nicht mehr angefahren werden könnte. Jetzt im Voraus eine Lücke für die Durchfahrt zu bestimmen, ist nicht möglich.

Generell ist nicht zu erwarten, dass die freie Fläche innerhalb weniger Jahre bebaut wird. Dies kann sich Jahrzehnte hinziehen. Selbst dann wird es immer noch Lücken geben. Unter diesen Umständen würde sich eine ökologische Ausgleichsfläche mitten im Feld befinden. Die Bewirtschaftung der landw. Fläche um diese Insel würde erheblich erschwert. Die Umweltbelastung würde trotz ökologischer Ausgleichsfläche erheblich zunehmen, weil viele Vorgewende entstehen. Gerade dort ist die Bodenbelastung am höchsten, weil die Vorgewende oft mehrfach befahren werden müssen und unvermeidbare Bodenverdichtungen, sowie Überlappungen bei Düngung und Pflanzenschutz entstehen. Die so zusätzlich belastete Fläche wäre größer als die Ausgleichsfläche selbst. Eine Ausgleichsfläche an dieser Stelle wäre schlechter als keine.

Unter diesen Bedingungen wäre es nicht sinnvoll, auf dem Grundstück Fl.Nr. 703 eine Bebauung anzustreben.

Eine Bebauung käme für uns nur in Betracht, wenn die Ausgleichsfläche auf einem anderen Grundstück in Ortsnähe möglich wäre. Es würde ein wirklicher ökologischer Nutzen entstehen und dies wesentlich schneller, deutlicher und nachhaltiger.

Wenn dies nicht möglich wäre, müsste die Ausgleichsfläche zumindest auf der jeweiligen Bauparzelle anzulegen sein. Ohne Änderungen zu diesem Punkt, käme für uns eine Bebauung auf den freien Flächen der Fl.Nr. 703 nicht in Frage. Eine Ortsabrundung wäre dann kein Vorteil, sondern nur eine Belastung. Ohne die näheren Anforderungen zu kennen beantragen wir, die ökologische Ausgleichsfläche z.B. auf einer Teilfläche von Fl.Nr. 755 anlegen zu können. Es gibt aber auch noch andere Grundstücke für die Ausgleichsfläche, so dass eine endgültige Stellungnahme dazu jetzt noch nicht möglich ist. Planung, Ausführung, Pflege und Überprüfung können jeweils gewährleistet werden. Sobald uns nähere Anforderungen, insbes. Größe bekannt sind, kann dazu eine geeignete Teilfläche bezeichnet werden. Wir beantragen daher eine wesentlich flexiblere Gestaltungsmöglichkeit, die praktisch umsetzbar ist und nicht zu unüberwindbaren Einschränkungen führt. Dazu ist auch die Beteiligung an der Standortfindung und näheren Gestaltung notwendig, was hiermit auch beantragt wird.

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: : 9

Nein-Stimmen: : 0

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt folgende Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu A und B)

Der Änderung der Baugrenzen gemäß Punkte A und B steht aus städtebaulicher Sicht nichts entgegen. Die Baugrenzen und der Geltungsbereich sollen daher entsprechend angepasst werden.

Zu C)

Die möglichen Eingriffsflächen, die dafür erforderlichen Ausgleichsflächen sowie deren Festsetzung in der Satzung werden in Abstimmung mit dem Landratsamt Landshut ermittelt und umgesetzt.

Die Ausgleichsflächen sollen innerhalb des Geltungsbereichs auf den jeweiligen Grundstücken angelegt werden.

Zielsetzung der Abstimmung ist, dass die Ausgleichsflächen individuell angelegt werden können.

Angestrebt wird eine Lösung die vorsieht beim Bauantragsverfahren entsprechend der beantragten versiegelten Fläche (in m²) eine mit einem Faktor versehene Ausgleichsfläche (in m²) festzulegen.

Der im Plan dargestellte Bereich für Ausgleichsmaßnahmen soll als „Empfohlener Bereich“ bezeichnet werden.

3. Schreiben vom 05.02.2017

Einspruch:

Einspruch gegen die Ortsabrundungssatzung (Grundstück-Flst. 732/3, 713/4, 713/3)

Zufahrt zu diesen Flurstücken, zu landwirtschaftlichen und forstwirtschaftlichen Zwecken muß nach wie vor berücksichtigt werden.

Aufgrund der Zäune muß die Zufahrt (Straße) ca. 4 Meter Breite betragen!

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: : 9

Nein-Stimmen: : 0

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt folgende Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die bestehende Wegesituation soll unverändert bleiben. Eine detaillierte Planung und Gestaltung der Wegesituation ist nicht Gegenstand der Satzung. Dies gilt auch für die gegenwärtig vorhandenen Eigentumsverhältnisse.

Um die Zufahrtssituationen zu den landwirtschaftlichen Flächen und angeschlossenen Baugrundstücken zusätzlich zu sichern, wird der § 4 der Satzung wie folgt geändert:

Grundstücke, die im Geltungsbereich an die Fl.Nr. 732/2 und an die Fl.Nr. 787/2 angrenzen müssen mit Bebauung, Einfriedungen, Bewuchs und Ablagerungen einen Mindestabstand von 1,00 m zur Grundstücksgrenze entlang dieser Flurstücke einhalten.

Bestehende Einfriedungen, Bewuchs und Ablagerungen sind bei Erneuerung, sowie ab Ausübung von Baurecht auf der jeweiligen Flur-Nr. bzw. bei der Ursprungs Flur- Nr. ab Rechtskraft des Satzungsbeschlusses, um das o. g. Maß zurückzusetzen.

4. Schreiben vom 09.02.2017

Der Hinterlieger des Waldgrundstückes ist in der Verwaltung Kumhausen erschienen und gibt folgende Anregung zu oben genanntem Verfahren ab:

Der öffentliche Feld- und Waldweg Fl. Nr. 732/2, Gemarkung Obergangkofen im Bereich des Umgriffes der oben genannten Satzung darf nicht geändert oder eingeschränkt bzw. verschlechtert werden.

Die Einhaltung des § 4 der Satzung ist zwingend erforderlich.

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: : 9
Nein-Stimmen: : 0

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt folgende Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die bestehende Wegesituation soll unverändert bleiben. Eine detaillierte Planung und Gestaltung der Wegesituation ist nicht Gegenstand der Satzung. Dies gilt auch für die gegenwärtig vorhandenen Eigentumsverhältnisse.

Um die Zufahrtssituationen zu den landwirtschaftlichen Flächen und angeschlossenen Baugrundstücken zusätzlich zu sichern, wird der § 4 der Satzung wie folgt geändert:

Grundstücke, die im Geltungsbereich an die Fl.Nr. 732/2 und an die Fl.Nr. 787/2 angrenzen müssen mit Bebauung, Einfriedungen, Bewuchs und Ablagerungen einen Mindestabstand von 1,00 m zur Grundstücksgrenze entlang dieser Flurstücke einhalten.

Bestehende Einfriedungen, Bewuchs und Ablagerungen sind bei Erneuerung, sowie ab Ausübung von Baurecht auf der jeweiligen Flur-Nr. bzw. bei der Ursprungs Flur- Nr. ab Rechtskraft des Satzungsbeschlusses, um das o. g. Maß zurückzusetzen.

Verfahrensbeschluss:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: : 9
Nein-Stimmen: : 0

Der Bau- und Verkehrsausschuss nimmt Kenntnis von der Aufstellung der Einbeziehungs- und Klarstellungssatzung Mantelkam gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und Nr. 3 BauGB und stimmt dieser mit den in der heutigen Sitzung beschlossenen Änderungen und Ergänzungen zu.

Der erforderliche Umgriff bzw. Geltungsbereich muss geändert werden und Bedarf eines Gemeinderatsbeschlusses.

5. Anfragen

keine.

Genehmigung der Niederschrift über die 29. öffentliche Sitzung des Bau- und Verkehrsausschusses der Legislaturperiode 2014/2020 vom 07. Februar 2017.

Keine Einwände.

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: : 9

Nein-Stimmen: : 0

Der Bau- und Verkehrsausschuss genehmigt das Protokoll der 29. öffentlichen Sitzung des Bau- und Verkehrsausschusses der Legislaturperiode 2014/2020 vom 07. Februar 2017.

Es folgt der nicht öffentliche Teil der Sitzung.

Kumhausen, 07. April 2017

.....
Thomas Huber, Erster Bürgermeister

.....
Sonnleitner, Schriftführer