

# Gemeinde Kumhausen

\*Landkreis Landshut\*



## Niederschrift

über die öffentliche 43. Sitzung des Bau- und Verkehrsausschusses  
der Legislaturperiode 2014/2020 am 07.08.2018

**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:**

Barth, Gerhard, Dr.  
Bauer, Franz  
Biberger, Hans  
Fischer, Peter  
Gerstmayr, Ursula  
Schmid, Johann  
Sigl, Franz

#### **Vertreter:**

Vilser, Karl-Heinz

### **Abwesend:**

#### **Mitglieder:**

Bauer, Robert  
Thaler, Heinrich

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

**Genehmigung des Protokolls der 42. Sitzung des Bau- und Verkehrsausschusses der  
Legislaturperiode 2014/2020 vom 26. Juni 2018 (öffentlicher Teil)**

Einwendungen wurden nicht erhoben.

**Beschluss:**

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 9  
Nein-Stimmen: 0

Das Protokoll der 42. Sitzung des Bau- und Verkehrsausschusses der Legislaturperiode 2014/2020 vom 26. Juni 2018 (öffentlicher Teil) wird genehmigt.

**TOP 1 Ortstermine**

Entfällt.

**TOP 2 Informationen des Bürgermeisters**

**TOP 2.1 Kürzung Gabionenwand - Preisenberg Margaretenstraße**

**SACHVERHALTSVORTRAG:**

Die Eigentümerin des Grundstückes hat schriftlich mitgeteilt, dass eine Firma mit der Kürzung der Gabionenwand beauftragt ist. Die Ausführung der Arbeiten soll im Laufe des Julis stattfinden.

**TOP 2.2 Freiflächen Photovoltaikanlage Gemeinde Tiefenbach Beteiligung gem. § 4  
Abs. 1 BauGB**

**SACHVERHALTSVORTRAG:**

Der Vorsitzende informiert über oben genannte Bauleitplanung die am 6. August 2018 bei der Gemeinde einging.

Der Auslegungszeitraum ist vom 17.08.2018 – 17.09.2018, in dem keine Sitzung des Bau- und Verkehrsausschusses geplant ist.

Die Größe der Photovoltaikanlage beträgt ca. 3,1 ha.

Da die Entfernung sehr groß ist, ist die Gemeinde davon nicht betroffen.  
Aufgrund dessen wird ohne Erinnerung Kenntnis genommen.

### **TOP 3    Bauanträge**

#### **TOP 3.1   Energetische Sanierung und Umbau eines Einfamilienhauses mit Neubau einer Garage auf Fl.Nr. 349/3, Gemarkung Hoheneggkofen**

##### **SACHVERHALTSVORTRAG:**

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

##### **Beschluss:**

##### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:                         : 9

Nein-Stimmen:                     : 0

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt dem Bauantrag – Energetische Sanierung und Umbau eines Einfamilienhauses mit Neubau einer Garage auf Fl.Nr. 349/3, Gemarkung Hoheneggkofen - das erforderliche Einvernehmen zu erteilen.

**TOP 3.2   Neubau eines Doppelhauses mit Garage und Carport auf Fl.Nr. 588/1, Gemarkung Niederkam**

**SACHVERHALTSVORTRAG:**

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

**Beschluss:**

**Abstimmungsergebnis:**

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

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt dem Bauantrag - Neubau eines Doppelhauses mit Garage und Carport auf Fl.Nr. 588/1, Gemarkung Niederkam – das erforderliche gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

**Anmerkung:** Es sollen das Landratsamt Landshut – Sachgebiet Wasserrecht und das Wasserwirtschaftsamt Landshut bezüglich der Bebaubarkeit beteiligt werden.

**TOP 3.3 Vorbescheid - Anfrage bezüglich Bebaubarkeit des Grundstücks mit einem Zweifamilienhaus auf Fl.Nr. 226/49, Gemarkung Niederkam**

**SACHVERHALTSVORTRAG:**

Die relevante Fläche liegt in Berndorf und ist im Flächennutzungsplan als „Mischwald“ festgesetzt.

**Beschlussvorschlag:**

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt dem Vorbescheid – Anfrage bezüglich Bebaubarkeit des Grundstücks mit einem Zweifamilienhaus auf Fl.Nr. 226/49, Gemarkung Niederkam - das erforderliche gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

**Beschluss:**

**Abstimmungsergebnis:**

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

Der Antrag ist somit abgelehnt.

**TOP 3.4 Anbau einer Kelleraußentreppe mit Überdachung auf Fl.Nr. 357/41, Gemarkung Niederkam**

**SACHVERHALTSVORTRAG:**

Die relevante Fläche liegt im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Preisenberg IV“ und ist als „WA“ allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

**Beschluss:**

**Abstimmungsergebnis:**

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

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt dem Bauantrag – Anbau einer Kellerausstentreppe mit Überdachung auf Fl.Nr. 357/41, Gemarkung Niederkam - das erforderliche gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

**Beschluss:**

**Abstimmungsergebnis:**

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

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt dem Bauantrag – Anbau einer Kellerausstentreppe mit Überdachung auf Fl.Nr. 357/41, Gemarkung Niederkam - für folgende Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Preisenberg IV“:

- Baufenster im Bereich des Kellerabganges und der Überdachung
- Überdachung als Pultdach

das erforderliche gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.



### **TOP 3.5   Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit einer Tiefgarage auf Fl.Nr. 353, Gemarkung Niederkam**

#### **SACHVERHALTSVORTRAG:**

Die relevante Fläche liegt im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Gewerbe an der B 15“ und ist als „MI“ Mischgebiet festgesetzt.

#### **Beschluss:**

#### **Abstimmungsergebnis:**

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

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt, der geänderten Planung des Bauantrages – Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit einer Tiefgarage auf Fl.Nr. 353, Gemarkung Niederkam - zuzustimmen.

#### **Beschluss:**

#### **Abstimmungsergebnis:**

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

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt der geänderten Planung des Bauantrages – Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses auf Fl.Nr. 353, Gemarkung Niederkam - für folgende Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gewerbe an der B 15 – Deckblatt Nr. 9“:

- Stellplätze (12A – 21A) auf der nord-östlichen Grundstücksfläche außerhalb des Bau-fensters
- zwei Längs-Stellplätze entlang der Kreuzackerstraße (statt Stellplatz 6A-8A), vor den Längs-Stellplätzen muss im Norden (Eingang mit Rampe) ein Streifen von 2 m freibleiben
- die hinter den Längsstellplätzen und der Fahrradabstelle verlaufende Stützmauer, mit einer Länge von ca. 20 m und 14 m
- südliche Außenterrasse auf eine mittlere Länge von 18 m und eine Breite von 2,50 m mi einer westlichen- und östlichen Außentreppe außerhalb der Baugrenze
- sechs kleine Außenterrassen mit Außentreppen auf der östlichen Außenfläche zum Ge-werbe 01, Gewerbe 02 und Gewerbe 03 außerhalb der Baugrenze.
- an der talseitigen Traufe auf einer Gebäudelänge von 10,28 m eine mittlere Traufhöhe von 10,56 m (siehe Eingabeplan 03 vom 07.07.2018 – Schnitt A-A) ab natürlicher Geländeober-kante (Wandhöhe inkl. Attika +10,05 = FOK Dach 451,00 m ü. NN)

das erforderliche gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

- TOP 4    Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan durch Deckblatt Nr. 15 für den Bereich des Bebauungsplanes "Freiflächenphotovoltaikanlage Oberschönbach"**  
- Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen  
- Billigungsbeschluss

**SACHVERHALTSVORTRAG:**

Die eingegangenen Schreiben und Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden mit der Ladung zur heutigen Sitzung am 30.07.2018 an den gesamten Gemeinderat versandt.

Stellungnahmen von Privatpersonen oder Anliegern liegen nicht vor.

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

**Beschluss:**

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:                                 : 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.

**TOP 4.1 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. Staatliches Bauamt Landshut – Abteilung Straßenbau
9. Regierung von Niederbayern – Raumordnung – Landes- und Regionalplanung
10. Regionaler Planungsverband
11. Wasserwirtschaftsamt Landshut
12. Stadt Landshut – SG 5.61 - Stadtplanung
13. Stadtwerke Landshut
14. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege – Referat G 23
15. Bund Naturschutz in Bayern e. V. – Kreisgruppe Landshut
16. Landratsamt Landshut – Brandschutzdienststelle – Herr Kreisbrandrat Thomas Loibl
17. Bayernwerk AG – Netzcenter Altdorf
18. Zweckverband Wasserversorgung Isar-Vils
19. Landesbund für Vogelschutz in Bayern e. V. – Kreisgruppe Landshut
20. Bayerischer Bauernverband
21. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Landshut – Bereich Forsten
22. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Landshut – Bereich Landwirtschaft
23. Gemeinde Adlkofen
24. Firma TenneT TSO GmbH

**TOP 4.2 B) Nachstehend aufgeführte Träger öffentlicher Belange wurden am Verfahren beteiligt und gaben keine Stellungnahme ab:**

3. Landratsamt Landshut – Untere Naturschutzbehörde
7. Landratsamt Landshut – Wasserrecht
11. Wasserwirtschaftsamt Landshut
14. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege – Referat G 23
18. Zweckverband Wasserversorgung Isar-Vils
19. Landesbund für Vogelschutz in Bayern e. V. – Kreisgruppe Landshut
20. Bayerischer Bauernverband
21. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Landshut – Bereich Forsten
22. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Landshut – Bereich Landwirtschaft

**Beschluss:**

**Abstimmungsergebnis:**

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

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt folgendes Antwortschreiben:

Sie haben im Auslegungsverfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan durch Deckblatt Nr. 15 für den Bereich des Bebauungsplanes „Freiflächenphotovoltaikanlage Oberschönbach“ keine Stellungnahme abgegeben.

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

**TOP 4.3 C) Nachstehend aufgeführte Träger öffentlicher Belange wurden am Verfahren beteiligt und erklärten ihr Einverständnis, erhoben keine Einwände, Bedenken, Erinnerungen, Anmerkungen, gaben keine Äußerungen ab:**

1. Landratsamt Landshut – SG 44 Bauleitplanung
4. Landratsamt Landshut – SG 43 –Techn. Umwelt- und Immissionsschutz
5. Landratsamt Landshut - Gesundheitsamt
6. Landratsamt Landshut – Abfallwirtschaft und Bodenschutz
8. Staatliches Bauamt Landshut – Abteilung Straßenbau
9. Regierung von Niederbayern – Raumordnung – Landes- und Regionalplanung
10. Regionaler Planungsverband
12. Stadt Landshut – SG 5.61 - Stadtplanung
13. Stadtwerke Landshut
15. Bund Naturschutz in Bayern e. V. – Kreisgruppe Landshut
23. Gemeinde Adlkofen
24. Firma TenneT TSO GmbH

**Beschluss:**

**Abstimmungsergebnis:**

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

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt folgendes Antwortschreiben:

Der Bau- und Verkehrsausschuss nimmt Kenntnis, dass Sie bei der Beteiligung zur Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan durch Deckblatt Nr. 15 für den Bereich des Bebauungsplanes „Freiflächenphotovoltaikanlage Oberschönbach“ gemäß § 4 Abs. 1 BauGB weder Einwände oder Bedenken erhoben bzw. Ihr Einverständnis erklärt haben.

## TOP 4.4 D) Eingegangene Stellungnahmen der Fachstellen mit Hinweisen, Bedenken und Anregungen

### 2. Landratsamt Landshut – Untere Bauaufsichtsbehörde Schreiben vom 05.07.2018

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).

Auf § 1a Abs.2 Satz 4 BauGB wird verwiesen, die entsprechende Prüfung und Ergänzung der Begründung hat noch zu erfolgen.

Zu Nr. 3.5.7 ( Alternativprüfung) des Umweltberichts:

Die Alternativprüfung (hier: Standort) ist zwingender Bestandteil des Umweltberichts (vgl. Nr. 2 d der Anlage 1 zum BauGB). Die wesentlichen Gründe für die Wahl sind anzugeben. Die Alternativprüfung ist nachzuholen, der Umweltbericht entsprechend zu ergänzen.

#### **Beschluss:**

#### **Abstimmungsergebnis:**

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

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt folgende Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 2.4.:

Hinsichtlich der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen wird in der Begründung ergänzt, dass es sich um eine Konversionsfläche handelt und insofern die gesetzlichen Standortanforderungen an eine Freiflächen-Photovoltaikanlage gegeben sind. Auf dieser Grundlage wird die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen in Kauf genommen.

Alternative Standorte für Freiflächen-Photovoltaikanlagen sind nach den Vorgaben des Gesetzgebers (EEG 2017, § 37) Flächen im Abstand von max. 110 m zu Autobahnen oder Schienenwegen sowie sogenannte Konversionsflächen. Autobahnen sind im Gemeindegebiet der Gemeinde Kumhausen nicht vorhanden. Somit wären alternativ noch Flächen entlang der Bahnlinie Landshut - Neumarkt-Sankt Veit sowie auf anderen Konversionsflächen gegeben. Da es sich um eine private Initiative für die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage auf einer Konversionsfläche handelt und die gesetzlichen Standortanforderungen an eine Freiflächen-Photovoltaikanlage gegeben sind, wurde die überplante Fläche ausgewählt. Ein entsprechender Hinweis wird unter „Alternative Planungsmöglichkeiten“ im Umweltbericht zum Flächennutzungsplandeckblatt ergänzt.

## **TOP 4.5 16. Landratsamt Landshut - Brandschutzdienststelle**

Gegen diese Bauvorhaben bestehen von Seiten der Kreisbrandinspektion keine Bedenken, sofern folgende Punkte beachtet werden.

1. Aufstell - und Bewegungsflächen für Feuerwehr und Rettungsdienst müssen vorhanden sein.(Flächen für die Feuerwehr- DIN 14090)
2. Zufahrt muss gewährleistet sein.

### **Beschluss:**

#### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: : 9

Nein-Stimmen: : 0

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt folgende Abwägung:

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

## TOP 4.6 17. Bayernwerk AG

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum o. g. Vorhaben nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Geltungsbereich der Planung ist ein 0,4-kV-Niederspannungserdkabel verlegt. Wir bitten Sie diese Versorgungsanlagen gemäß § 9, Absatz 13, Baugesetzbuch (BauGB) anhand der beiliegenden Plankopie im Bebauungsplan zeichnerisch darzustellen.

Der Verknüpfungspunkt der Freiflächenphotovoltaikanlage Oberschönbach ist wie im Lageplan vorgegeben das 20-kV-Mittelspannungserdkabel.

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: [planauskunftaltdorf@bayernwerk.de](mailto:planauskunftaltdorf@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.

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Bauleitverfahren und stehen für weitere Fragen gerne zu Ihrer Verfügung.

Freundliche Grüße  
Bayernwerk AG  
Netzbau Altdorf

### **Beschluss:**

#### **Abstimmungsergebnis:**

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

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt folgende Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Sie werden in die textlichen Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen. Die bestehende Leitung wird nachrichtlich in den Bebauungs- und Grünordnungsplan eingezeichnet.

Der Antragsteller erhält einen Abdruck dieses Schreibens.



#### **TOP 4.7 E) Bedenken und Anregungen von Privatpersonen**

Es liegen keine Stellungnahmen von Privatpersonen und Anliegern vor.

##### **Billigungsbeschluss:**

##### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: : 9

Nein-Stimmen: : 0

Der Bau- und Verkehrsausschuss nimmt Kenntnis vom Anhörungsverfahren nach § 3 Abs. 1 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 30.05.2018 zur Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan durch Deckblatt Nr. 15 für den Bereich des Bebauungsplanes „Freiflächenphotovoltaikanlage Oberschönbach“ mit den in der heutigen Sitzung beschlossenen Änderungen und Ergänzungen.

- TOP 5    Aufstellung des Bebauungsplanes "Freiflächenphotovoltaikanlage Ober-  
schönbach"**  
- **Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen**  
- **Billigungsbeschluss**

**SACHVERHALTSVORTRAG:**

Die eingegangenen Schreiben und Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden mit der Ladung zur heutigen Sitzung am 30.07.2018 an den gesamten Gemeinderat versandt.

Stellungnahmen von Privatpersonen oder Anliegern liegen nicht vor.

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

**Beschluss:**

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:                                 : 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.

**TOP 5.1 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. Staatliches Bauamt Landshut – Abteilung Straßenbau
9. Regierung von Niederbayern – Raumordnung – Landes- und Regionalplanung
10. Regionaler Planungsverband
11. Wasserwirtschaftsamt Landshut
12. Stadt Landshut – SG 5.61 - Stadtplanung
13. Stadtwerke Landshut
14. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege – Referat G 23
15. Bund Naturschutz in Bayern e. V. – Kreisgruppe Landshut
16. Landratsamt Landshut – Brandschutzdienststelle – Herr Kreisbrandrat Thomas Loibl
17. Bayernwerk AG – Netzcenter Altdorf
18. Zweckverband Wasserversorgung Isar-Vils
19. Landesbund für Vogelschutz in Bayern e. V. – Kreisgruppe Landshut
20. Bayerischer Bauernverband
21. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Landshut – Bereich Forsten
22. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Landshut – Bereich Landwirtschaft
23. Gemeinde Adlkofen

**TOP 5.2 B) Nachstehend aufgeführte Träger öffentlicher Belange wurden am Verfahren beteiligt und gaben keine Stellungnahme ab:**

7. Landratsamt Landshut – Wasserrecht
11. Wasserwirtschaftsamt Landshut
18. Zweckverband Wasserversorgung Isar-Vils
19. Landesbund für Vogelschutz in Bayern e. V. – Kreisgruppe Landshut
20. Bayerischer Bauernverband
21. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Landshut – Bereich Forsten
22. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Landshut – Bereich Landwirtschaft

**Beschluss:**

**Abstimmungsergebnis:**

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

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt folgendes Schreiben:

Sie haben im Auslegungsverfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Freiflächenphotovoltaikanlage Oberschönbach“ keine Stellungnahme abgegeben.

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

**TOP 5.3 C) Nachstehend aufgeführte Träger öffentlicher Belange wurden am Verfahren beteiligt und erklärten ihr Einverständnis, erhoben keine Einwände, Bedenken, Erinnerungen, Anmerkungen, gaben keine Äußerungen ab:**

1. Landratsamt Landshut – SG 44 Bauleitplanung
4. Landratsamt Landshut – SG 43 –Techn. Umwelt- und Immissionsschutz
5. Landratsamt Landshut - Gesundheitsamt
6. Landratsamt Landshut – Abfallwirtschaft und Bodenschutz
8. Staatliches Bauamt Landshut – Abteilung Straßenbau
9. Regierung von Niederbayern – Raumordnung – Landes- und Regionalplanung
10. Regionaler Planungsverband
12. Stadt Landshut – SG 5.61 - Stadtplanung
13. Stadtwerke Landshut
15. Bund Naturschutz in Bayern e. V. – Kreisgruppe Landshut
23. Gemeinde Adlkofen

**Beschluss:**

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: : 9

Nein-Stimmen: : 0

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt folgendes Antwortschreiben:

Der Bau- und Verkehrsausschuss nimmt Kenntnis, dass Sie bei der Beteiligung zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Freiflächenphotovoltaikanlage Oberschönbach“ gemäß § 4 Abs. 1 BauGB weder Einwände oder Bedenken erhoben bzw. Ihr Einverständnis erklärt haben.

## **TOP 5.4 D) Eingegangene Stellungnahmen der Fachstellen mit Hinweisen, Bedenken und Anregungen**

### **2. Landratsamt Landshut – Untere Bauaufsichtsbehörde Schreiben vom 05.07.2018**

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).

Es wird darauf hingewiesen, dass hier Planungsalternativen z.B. bzgl. Grünordnung und Erschließungsalternativen zu prüfen und darzustellen sind. Ergänzend wird auf unsere Stellungnahme zum Flächennutzungsplandeckblatt 15 verwiesen. Ebenso wie bei genanntem Deckblatt wird auf § 1 a Abs. 2 Satz 4 BauGB verwiesen.

Zu Buchstabe D der Textlichen Hinweise:

Da hier mit dem Auffinden von Bodendenkmalern zu rechnen ist, ist nicht § 8 DSchG sondern § 7 DSchG einschlägig. Der Hinweis ist entsprechend abzuändern.

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

Im Rahmen der Festsetzungen wird kein Rückbau nach Aufgabe der Nutzung geregelt bzw. festgesetzt, was die Gefahr einer Bauruine in sich trägt.

Hier wird auf die Ausführungen der Obersten Baubehörde mit IMS vom 19.11.2009 und 14.01.2011, jeweils Az: IIB5-4112.79-39/09, verwiesen und dringend angeraten, die Rückbauverpflichtung entsprechend zu regeln.

#### **Beschluss:**

#### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: : 9

Nein-Stimmen: : 0

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt folgendes Antwortschreiben:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 2.4.:

Aufgrund der Nordhanglage wurden Varianten zur Eingrünung nicht untersucht, da diese aufgrund möglicher Verschattung die Funktion der Anlage beeinträchtigen würde.

Die Grünordnung der Ausgleichsfläche wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt, hier wurden ebenfalls keine Alternativen geplant.

Eine Erschließung wurde innerhalb des Geltungsbereichs nicht dargestellt.

Die spezielle Charakteristik einer flächigen Photovoltaikanlage lässt zudem keine Planungsalternativen bezüglich der überbaubaren Grundstücksflächen zu.

Insgesamt ist damit festzustellen, dass Planungsalternativen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht gegeben sind und daher nicht untersucht wurden.

Der textliche Hinweis zum Denkmalschutz wird wie vorgeschlagen geändert.

Zu 2.5.:

Es wird festgesetzt, dass die Anlage nach Aufgabe der Nutzung binnen 6 Monaten rückstandsfrei zurückzubauen ist.

### **TOP 5.5 3. Landratsamt Landshut – Untere Naturschutzbehörde**

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 Ausgleichsfläche muss bis zum Satzungsbeschluss durch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit gemäß § 1090 BGB zu Gunsten der Gemeinde Neufahrn und des Freistaats Bayern, vertreten durch die untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Landshut gesichert werden.

Die regelmäßige Mahd muss als Reallast gemäß § 1105 BGB gesichert werden.

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

- Eine Beweidung ist möglich, jedoch ist eine dauerhafte Standbeweidung nicht zulässig.
- Die Ausgleichsfläche 1 ist im Westen durch geeignete Markierungen (zum Beispiel Holzpflocke) von der Ackerfläche / intensivem Grünland abzugrenzen.
- Die Ansaat von autochthonem Saatgut der Herkunftsregion 16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion auf Ausgleichsfläche 1 ist obligatorisch.
- Eine Düngung sowie die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln auf den Flächen sind unzulässig.
- Die Ausgleichsflächen sind spätestens zum Satzungsbeschluss durch eine persönlich beschränkte Dienstbarkeit zu sichern.
- Die Ausgleichsflächen sind von der Gemeinde zum Satzungsbeschluss nach Art. 9 Bay-NatSchG an das Ökoflächenkataster zu melden.

#### **Beschluss:**

#### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: : 9

Nein-Stimmen: : 0

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt folgendes Antwortschreiben:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Soweit noch nicht vorhanden, werden die Hinweise in die Begründung beziehungsweise das Ausgleichsflächenkonzept im Umweltbericht aufgenommen.

## TOP 5.6 14. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben.

Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

### **Bodendenkmalpflegerische Belange:**

In unmittelbarer Nähe zu oben genanntem Planungsgebiet befinden sich folgende Bodendenkmäler:

**D-2-7439-0173-** Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.

**D-2-7439-0052-** Verebnete vorgeschichtliche Grabhügel.

Wegen dieser bekannten Bodendenkmäler in der Umgebung sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weitere Bodendenkmäler zu vermuten. Dass Bodendenkmäler nicht auszuschließen sind, wird in allen Ausführungen zum Bodendenkmalschutz in der o. g. Planung bereits formuliert.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7.1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Wir bitten Sie deshalb folgenden Text in die textlichen Hinweise auf dem Lageplan (Punkt D) und in der Begründung unter Punkt 6 zu übernehmen:

**Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.**

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.

Im Falle der Denkmalvermutung werden im Rahmen des Erlaubnisverfahrens auch Möglichkeiten zur Unterstützung des Antragstellers bei der Denkmalfeststellung geprüft.

Informationen hierzu finden Sie unter:

[http://www.blfd.bayern.de/medien/denkmalpflege\\_themen\\_7\\_denkmalvermutung.pdf](http://www.blfd.bayern.de/medien/denkmalpflege_themen_7_denkmalvermutung.pdf)

Wir weisen darauf hin, dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung eines Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde). Es ist daher erforderlich, die genannten Bodendenkmäler nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Bebauungsplan zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen (gem. § 9 Abs. 6 BauGB) und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen (PlanzV 90).

Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte unserer Homepage:

[http://www.blfd.bayern.de/medien/rechtliche\\_grundlagen\\_bodendenkmal.pdf](http://www.blfd.bayern.de/medien/rechtliche_grundlagen_bodendenkmal.pdf)

(Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern).

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



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

Mit freundlichen Grüßen  
Dr. Jochen Haberstroh

**Beschluss:**

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: : 9

Nein-Stimmen: : 0

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt folgende Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Die textlichen Hinweise sowie die Darstellungen der bestehenden Bodendenkmäler werden wie gewünscht in den Bebauungsplan aufgenommen. Der Antragsteller erhält einen Abdruck der Stellungnahme.

## TOP 5.7 16. Landratsamt Landshut - Brandschutzdienststelle

Gegen diese Bauvorhaben bestehen von Seiten der Kreisbrandinspektion keine Bedenken, sofern folgende Punkte beachtet werden.

1. Aufstell - und Bewegungsflächen für Feuerwehr und Rettungsdienst müssen vorhanden sein.(Flächen für die Feuerwehr- DIN 14090)
2. Zufahrt muß gewährleistet sein.

Mit freundlichen Grüßen  
Thomas Loibl KBR

### **Beschluss:**

#### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: : 9

Nein-Stimmen: : 0

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt folgende Abwägung:

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

## TOP 5.8 17. Bayernwerk AG

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum o. g. Vorhaben nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Geltungsbereich der Planung ist ein 0,4-kV-Niederspannungserdkabel verlegt. Wir bitten Sie diese Versorgungsanlagen gemäß § 9, Absatz 13, Baugesetzbuch (BauGB) anhand der beiliegenden Plankopie im Bebauungsplan zeichnerisch darzustellen.

Der Verknüpfungspunkt der Freiflächenphotovoltaikanlage Oberschönbach ist wie im Lageplan vorgegeben das 20-kV-Mittelspannungserdkabel.

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: [planauskunftaltdorf@bayernwerk.de](mailto:planauskunftaltdorf@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.

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Bauleitverfahren und stehen für weitere Fragen gerne zu Ihrer Verfügung.

Freundliche Grüße  
Bayernwerk AG  
Netzbau Altdorf

### **Beschluss:**

#### **Abstimmungsergebnis:**

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

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt folgende Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Sie werden in die textlichen Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen. Die bestehende Leitung wird nachrichtlich in den Bebauungs- und Grünordnungsplan eingezeichnet.

Der Antragsteller erhält einen Abdruck dieses Schreibens.

## TOP 5.9 E) Bedenken und Anregungen von Privatpersonen

Es liegen keine Stellungnahmen von Privatpersonen und Anliegern vor.

### **Billigungsbeschluss:**

### **Abstimmungsergebnis:**

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

Der Bau- und Verkehrsausschuss nimmt Kenntnis vom Anhörungsverfahren nach § 3 Abs. 1 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 30.05.2018 zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Freiflächenphotovoltaikanlage Oberschönbach“ mit den in der heutigen Sitzung beschlossenen Änderungen und Ergänzungen.

## **TOP 6     Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplanes "Preisenberg VI" - Ausarbeitung der Festsetzungen und textlichen Hinweisen**

### **SACHVERHALTSVORTRAG:**

Der Vorsitzende begrüßt hierzu Herrn Loibl, Planer vom Baugebiet „Preisenberg VI“ und übergibt das Wort an Herrn Loibl.

Herr Loibl erklärt die Planung bzw. Anordnung der Baufenster für die Parzellen 1 und 2, Parzellen 3, 4 und 5, die Parzellen 6, 7, 8, und 9, sowie die Parzellen 10-33.

Der Ausschuss diskutiert über die möglichen Tiefgaragen, Carports und Stellplätze.

Weiter erklärt Herr Loibl die möglichen Gebäudearten für die Parzellen 10-33, die Parzellen 6-9, sowie die Parzellen 1-5.

Die textlichen und planlichen Festsetzungen werden von Herrn Loibl vorgelesen und erläutert.

Der Bau- und Verkehrsausschuss diskutiert über die vorgetragenen Festsetzungen und möchte folgende textliche Festsetzungen ändern:

- bei Punkt 0.1.3.3 Mauern und Sockel unzulässig; explizit soll Gabionen ergänzt werden; auch wenn Gabionen unter dem Begriff Mauern schon unzulässig sind
- bei den Gebäudetypen Parzellen 10-33, sowie bei den Parzellen 6-9 sollen Terrassenüberdachungen auch mit Glasbedachung zugelassen werden, Voraussetzung: der direkte Anbau an das Wohngebäude
- weiter sollen bei den Parzellen 3-5, Stellplätze für Fahrräder nachgewiesen werden, pro Wohneinheit ein Stellplatz, diese müssen barrierefrei sein
- bei Punkt 0.2.3.2 ist auch Betonpflaster bei privaten Grundstücken als Belag zulässig

Gemeinderat Barth spricht noch das Sichtdreieck bei der Einfahrt in die Preisenberger Hauptstraße an. Dies wird laut Herrn Bürgermeister Huber bei der Erschließung berücksichtigt.

Herr Loibl wird die Änderungen wie vom Ausschuss gewünscht, in die Auslegungsplanung einarbeiten.

### **Beschluss:**

#### **Abstimmungsergebnis:**

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

Der Bau- und Verkehrsausschuss nimmt die vorgestellten Festsetzungen des Bebauungsplanes „Preisenberg VI“, mit den heute vorgeschlagenen Änderungen an.  
Die Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB soll durchgeführt werden.

## **TOP 7 Bergrecht - Hauptbetriebsplan für den Bentonittagebau "Vogen", Gemarkung Hoheneggkofen**

### **SACHVERHALTSVORTRAG:**

Die Unterlagen sind als Anlage bei Versand der Ladung am 30. Juli 2018 den Mitgliedern des Bau- und Verkehrsausschusses übersandt worden.

Für das Abbaugebiet liegt kein Vorranggebiet für den Abbau von Bentonit im Regionalplan vor.

Die Problematik der Abfahrt des Bentonit über gemeindliche Straßen ist noch nicht geklärt.

Der Ausschuss diskutiert die Abfahrt über die gemeindliche Straße. Ob Ausweichstellen erforderlich sind, da die Straße relativ schmal ist, muss geklärt werden.

### **Beschluss:**

#### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: : 9

Nein-Stimmen: : 0

Der Bau- und Verkehrsausschuss stimmt dem Abbaugebiet zu, weist jedoch darauf hin, dass das Abbaugebiet nicht als Vorranggebiet im Regionalplan enthalten ist.

Weiter ist die Problematik der Abfahrt des Bentonit nicht ganz geklärt und muss mit der Gemeinde im Vorfeld noch abgestimmt werden.

Zudem fordert die Gemeinde die zeitnahe Rekultivierung. Diese soll durch eine Auflage zeitlich so kurz wie möglich gehalten werden, aller längstens wie beantragt. Eine Verfüllung und vollständige Rekultivierung der Fläche über den beantragten Zeitraum, wird bereits heute abgelehnt. Zur Absicherung einer fristgerechten Verfüllung ist bereits vorab eine Regelung zu treffen, in der sich der Antragsteller verpflichtet, pro Jahr Überziehung einen wesentlichen Geldbetrag an eine gemeinnützige, soziale Einrichtung zu leisten.

Ausgenommen unverschuldete Verzögerung durch Dritte, die dem Betreiber nicht zur Last gelegt werden können.

## **TOP 8 Anfragen**

Keine.

Kumhausen, den 22.10.2018

Thomas Huber  
1. Bürgermeister

Josef Sonnleitner  
Protokollführer/-in