

Gemeinde Kumhausen

Landkreis Landshut



Niederschrift

über die öffentliche 37. Sitzung des Bau- und Verkehrsausschusses
der Legislaturperiode 2020/2026 am 16.01.2024

Vorsitzender: Huber, 1. Bürgermeister

Schriftführer/in: Kramschuster, Verwaltungsfachwirt

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
Fischer, Peter
Petermaier, Lorenz
Schmid, Johann
Sigl, Franz

Vertreter:

Kreitmeier, Michael
Steinberger, Rosmarie

Vertreter für Gemeinderat Kirchmair
Vertreter für Gemeinderat Dr. Barth

Abwesend:

Mitglieder:

Barth, Gerhard, Dr.
Bauer, Franz
Kirchmair, Tobias

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

Genehmigung des Protokolls der 36. Sitzung des Bau- und Verkehrsausschusses vom 05.12.2023 (öffentlicher Teil)

Einwendungen wurden nicht erhoben.

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 8

Nein-Stimmen: 0

Das Protokoll der 36. Sitzung des Bau- und Verkehrsausschusses vom 05.12.2023 (öffentlicher Teil) wird genehmigt.

TOP 1 Ortstermine

Keine.

TOP 2 Informationen des Bürgermeisters

TOP 2.1 Anfrage des Gemeinderatsmitglied Huber Martin in der Gemeinderatssitzung am 14.11.2023 – Aufstellung einer Kleinkinderschaukel in Hoheneggkofen

SACHVERHALTSVORTRAG:

Der Vorsitzende nimmt Bezug auf die Anfrage des Gemeinderatsmitglieds Martin Huber aus der Sitzung des Gemeinderats vom 14.11.2023. Hier wurde angefragt, ob am Spielplatz in Hoheneggkofen eine Kleinkinderschaukel aufgestellt werden kann.

Der Vorsitzende bittet die Mitglieder des Bau- und Verkehrsausschusses sich bis zur nächsten Sitzung Gedanken zu machen. Es werden dann auch Fotos von der Kleinkinderschaukel des Spielplatzes am Eisenhutweg in Preisenberg gezeigt.

TOP 3 Bauanträge

TOP 3.1 Neubau einer landwirtschaftlichen Lagerhalle für Stroh und Heu und Neubau von Garagen, sowie Abbruch einer Scheune mit Schweinestall und Remise auf Fl.Nr. 87, Gemarkung Obergangkofen

SACHVERHALTSVORTRAG:

Die relevante Fläche befindet sich in Obergangkofen und ist im Flächennutzungsplan als Splitterbebauung im Außenbereich festgesetzt. Die baurechtliche Beurteilung erfolgt gem. § 35 BauGB.

Der Bauherr beantragt den Neubau einer landwirtschaftlichen Lagerhalle für Stroh und Heu sowie den Neubau von Garagen. Im selben Zug soll die Scheune mit Schweinestall und Remise abgebrochen werden.

Die beantragte landwirtschaftliche Lagerhalle ist 30,6 m x 15,6 m groß, die Fläche beträgt 477,36 m². Die beantragten Garagen werden insgesamt 25,85 m x 10,85 m groß, die Fläche beträgt 280,47 m².

Der Schweinestall mit ca. 220 m² sowie die Remise mit ca. 185 m² werden abgebrochen.

Die Entwässerung erfolgt über den vorhandenen Mischwasserkanal.

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 8

Nein-Stimmen: 0

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt dem Bauantrag – Neubau einer landwirtschaftlichen Lagerhalle für Stroh und Heu und Neubau von Garagen, sowie Abbruch einer Scheune mit Schweinestall und Remise auf Fl.Nr. 87, Gemarkung Obergangkofen, das erforderliche gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

TOP 3.2 Nutzungsänderung eines Schweinestalles in Mietlagerräume auf Fl.Nr. 550, Gemarkung Niederkam

SACHVERHALTSVORTRAG:

Anmerkung: Gemeinderatsmitglied Attenkofer enthält sich aufgrund persönlicher Beteiligung.

Die relevante Fläche befindet sich in Rammelkam und ist im Flächennutzungsplan als Splitterbebauung im Außenbereich festgesetzt. Die baurechtliche Beurteilung erfolgt gem. § 35 BauGB.

Der Bauherr beantragt die Nutzungsänderung eines Schweinestalles in Mietlagerräume.

Der bestehende Schweinestall ist 35,6 m x 9,31 m groß, die Fläche beträgt 331,4 m².

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 7

Nein-Stimmen: 0

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt dem Bauantrag – Nutzungsänderung eines Schweinestalles in Mietlagerräume auf Fl.Nr. 550, Gemarkung Niederkam, das erforderliche gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

TOP 4 Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes gem. § 30 Abs. 3 BauGB für den Bereich „Obergangkofen Waldstraße Erweiterung“ - Auslegungsverfahren gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen und Billigungsbeschluss

SACHVERHALTSVORTRAG:

Die eingegangenen Schreiben und Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden am 12.01.2024 dem gesamten Gemeinderat per E-Mail und über das Gremieninfoportal zur Verfügung gestellt.

Es liegen keine Stellungnahmen von Privatpersonen vor.

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

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 8
Nein-Stimmen: 0

Der Bau- und Verkehrsausschuss verzichtet auf die Verlesung der eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange.

Die Abwägungsvorschläge arbeitete das Planteam, Ingenieurbüro Christian Loibl, Landshut aus.

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

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

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
- 17. Bund Naturschutz in Bayern e.V.
- 19. Kreisheimatpflegerin Gerda Kriegereit
- 25. Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.
- 27. Markt Geisenhausen
- 29. Clariant Produkte (Deutschland) GmbH

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 8
Nein-Stimmen: 0

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt folgendes Antwortschreiben:

Sie haben im Auslegungsverfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB - Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange keine Stellungnahme abgegeben.

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

- 8. Regierung von Niederbayern – Raumordnung
- 9. Regionaler Planungsverband
- 10. Wasserwirtschaftsamt Landshut
- 11. Stadt Landshut – Amt für Stadtplanung und Stadtentwicklung
- 12. Stadt Landshut – Stadtwerke
- 13. Staatliches Bauamt Landshut
- 22. Regierung von Oberbayern – Bergamt Südbayern
- 26. VG Altfraunhofen
- 28. Industrie- und Handelskammer – IHK Passau

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 8
Nein-Stimmen: 0

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt folgendes Antwortschreiben:

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

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

1. Landratsamt Landshut – SG 44 Bauleitplanung

Datum: 20.12.2023

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

Unterzeichner schließt sich der Stellungnahme des SG 40 - Untere Bauaufsichtsbehörde - nach Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes vollumfänglich an.

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 8

Nein-Stimmen: 0

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt folgendes Antwortschreiben:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Thematik wird im Rahmen der Stellungnahme der Unteren Bauaufsichtsbehörde behandelt.

2. Landratsamt Landshut – Untere Bauaufsichtsbehörde

Datum: 5.12.2023

2.4 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (mit Rechtsgrundlage und Möglichkeit der Überwindung). Dem Bebauungsplan fehlt es an der zwingend erforderlichen städtebaulichen Erforderlichkeit, weil er das Hauptziel (lt. Begründung Nr. 3.3) der Planung, Baurecht für eine geringfügige Erweiterung der Ortsbebauung nach Westen zu schaffen, die sich räumlich an den bestehenden Bebauungsplan Windschnur anschließen soll, aufgrund der unzutreffenden bauplanungsrechtlichen Einstufung des Planungsgebiets durch die Gemeinde nicht erreicht werden kann. Da der projektierte Bebauungsplan keine Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung enthält, handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan. Die planerische Zulässigkeit von Vorhaben in seinem Geltungsbereich ist somit nicht allein nach den Festsetzungen, sondern nach diesen in Verbindung mit § 34 oder § 35 BauGB zu beurteilen.

Die Auffassung der Gemeinde Kumhausen, die in der Nr. 3.2 der Begründung des Bebauungsplans zum Ausdruck kommt, dass sich hier die Zulässigkeit nach § 30 Abs. 3 i. V. m. § 34 BauGB richtet, ist unzutreffend, da der beplante Innenbereich hier nicht mit einfachem Bebauungsplan, ähnlich einer Satzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB, einfach erweitert werden kann. Der überplante Bereich befindet sich vollständig im Außenbereich (§ 35 BauGB). Die beabsichtigte „Erweiterung“ des WA Windschnur bleibt daher trotz des Bebauungsplans unzulässig, da sich hier die Zulässigkeit nach § 30 Abs. 3 i.V.m. § 35 BauGB richtet.

Dem einfachen Bebauungsplan fehlt die städtebauliche Erforderlichkeit, da wie oben dargestellt, das Hauptziel Baurecht für die Erweiterung der bestehenden Ortsbebauung nach Westen zu schaffen, aufgrund der unzutreffenden bauplanungsrechtlichen Einstufung nicht erreicht werden kann. Planung und Planungsziel stimmen hier nicht überein. Der Bebauungsplan ist unwirksam.

Vgl. hierzu VGH München, Urt. V. 02.06.2022 - 1 N 19.144, BeckRS 2022, 15379 (<https://beckportal.bybn.de/Bcid/Y-300-Z-BECKRS-B-2022-N-1537>).

Um das Planungsziel zu erreichen, ist hier ein entsprechender qualifizierter Bebauungsplan aufzustellen. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB nicht dazu ermächtigt, einzelne Außenbereichsflächen in eine zusammenhängende Bebauung einzubeziehen, wenn diese im Geltungsbereich eines qualifizierten oder vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt. Vgl. hierzu VGH München, Urt. V. 03.07.2002- 1 N 01.2851, BeckRS 2002, 22063 (<https://beckportal.bvbn.de/Bcid/Y-300-Z-NVWZ-B-2003-S-236-N-1>)

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 8
Nein-Stimmen: 0

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt folgendes Antwortschreiben:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Es wird ein qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt.

3. Landratsamt Landshut – Untere Naturschutzbehörde

Datum: 29.12.2023

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

Die Folgenden Äußerungen dienen nur als Information:

Wenn das Ökokonto nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) eingerichtet werden soll, wird Folgendes benötigt:

- Bestätigung der zuständigen unteren Naturschutzbehörde (uNB)
- Bewertungsvorschlag
- Lageplan
- Bestandsplan
- Maßnahmenplan
- Einverständniserklärung Maßnahmenträger/Eigentümer

Wenn es ein baurechtliches Ökokonto werden soll, ist es ausschließlich für den Ausgleich von Eingriffsvorhaben im Rahmen der Bauleitplanung vorgesehen. Die Gemeinde, oder mit der Meldung beauftragte Dritte (Gastkennung von der Gemeinde benötigt), können seit Sommer diesen Jahres ihre Ökokonto-Flächen, die nur für die Bauleitplanung (baurechtliche Eingriffsregelung) verwendet werden können, direkt über FIN-Web eingeben.

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 8

Nein-Stimmen: 0

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt folgendes Antwortschreiben:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

4. Landratsamt Landshut – Untere Immissionsschutzbehörde

Datum: 15.12.2023

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

Zu Freiflächenphotovoltaikanlagen muss mindestens ein Sicherheitsabstand von 100 m in östlicher und westlicher Richtung zu Wohnbebauungen eingehalten werden. Bei der Anlage westlich des Plangebiets wird dieser Abstand deutlich unterschritten. Eine Beeinträchtigung durch Blendwirkung kann daher nicht ausgeschlossen werden. Zur Sicherstellung der Unterschreitung der Grenzwerte muss ein Blendschutzgutachten angefertigt werden.

Die Ergebnisse des Gutachtens müssen entsprechend in die Begründung eingearbeitet werden. Zusätzlich müssen bei einer Wohnbebauung nicht nur die potenziellen Emissionen betrachtet werden die auf das Vorhaben einwirken (z.B. Gewerbe- und Verkehrslärm, Blendwirkung, Erschütterungen, Elektromagnetische Strahlung, Geruch, Staub ect.) sondern es müssen auch diese Betrachtet werden, die von der Bebauung ausgehen könnten (Insbesondere während der Bauzeit). Sollte es zu keinen weiteren Emissionen geben, sollte das ebenfalls vermerkt werden.

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 8

Nein-Stimmen: 0

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt folgendes Antwortschreiben:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Nach Rücksprache der Gemeinde mit der Unteren Immissionsschutzbehörde befindet sich lediglich die Ausgleichsfläche im Bereich des Abstands von 100 m zur Freiflächen-Photovoltaikanlage, so dass von der Erstellung eines Blendgutachtens abgesehen werden kann.

5. Landratsamt Landshut – Gesundheitsamt

Datum: 5.12.2023

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

Dem o.g. Vorhaben wird von Seiten des Gesundheitsamtes zugestimmt, sofern die Versorgung mit einwandfreiem Trinkwasser sowie die Entsorgung von Abwasser, Müll und Abfall sichergestellt sind.

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 8

Nein-Stimmen: 0

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt folgendes Antwortschreiben:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Versorgung mit einwandfreiem Trinkwasser sowie die Entsorgung von Abwasser, Müll und Abfall wird sichergestellt. Eine entsprechende Aussage wird in der Begründung ergänzt.

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

Datum: 27.12.2023

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

Abstände:

Zur Abgrenzung des Planungsgebietes sollte ein ausreichend dimensionierter Pufferstreifen zwischen Bebauung und landwirtschaftlicher Nutzfläche angelegt werden. Dies sollte in Form eines Grünstreifens mit ausreichender Breite umgesetzt werden. Bei allen Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind die geltenden Regelungen des AGBGB Art. 47 und 48 zu beachten und zu angrenzenden benachbarten Flächen nachfolgende Abstände einzuhalten:

- 0,50 m für Gehölze
- 2,00 m für Gehölze höher als 2,0 m Wuchshöhe
- 4,00 m zu landwirtschaftlichen Nutzflächen für Gehölze höher als 2,00 m bei erheblicher Beeinträchtigung. Die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche darf nicht durch überhängende Äste, Schattenwurf oder Wurzelwachstum beeinträchtigt werden. Ein ordnungsgemäßer Rückschnitt ist sicher zu stellen.

Immissionen:

Unter Punkt D. der textlichen Hinweise bitten wir um eine Umformulierung bzw. Ergänzung. Die Bauwerber müssen zur Vermeidung nachbarschaftlicher Auseinandersetzungen informiert werden, dass zeitweise bedingte Geruchsmissionen (Gülle, Mist, Pflanzenschutzmittel), Staubmissionen (Ernte-Drusch, Trockenheit) und Lärmmissionen (landwirtschaftliche Maschinen, Tierhaltung) aus der Viehhaltung und der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen hinzunehmen sind, zeitweise auch an Wochenenden, Feiertagen oder in den Abendstunden.

Bereich Forsten

Forstliche Belange sind nicht berührt.

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 8

Nein-Stimmen: 0

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt folgendes Antwortschreiben:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu Pufferstreifen:

Durch die Planung der Ausgleichsfläche wird bereits ein Pufferstreifen zwischen einer möglichen Bebauung und den landwirtschaftlichen Flächen vorgesehen.

Die Hinweise zu den gesetzlichen Pflanzabständen und zu den landwirtschaftlichen Emissionen werden in den textlichen Hinweisen entsprechend angepasst bzw. ergänzt.

15. Bayerischer Bauernverband

Datum: 19.12.2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Das Planungsgebiet ist von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Auf Emissionen wird bereits in den textlichen Hinweisen eingegangen. Im Besonderen weisen wir darauf hin, dass diese Emissionen auch an Sonn- und Feiertagen auftreten können.

Der Grünstreifen bzw. die Ausgleichsflächen dienen als Pufferzone zwischen Wohnbebauung und Ackerfläche. 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.

Die gesetzlichen Pflanzabstände sind einzuhalten.

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.

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 8

Nein-Stimmen: 0

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt folgendes Antwortschreiben:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise zum erforderlichen Rückschnitt der Bepflanzung sowie zu den gesetzlichen Pflanzabständen wird in den textlichen Hinweisen ergänzt.

16. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Datum: 14.12.2023

Sehr geehrte Damen und Herren,
wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B 0) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Die Belange der Bodendenkmalpflege sind mit Hinweis auf Art. 8 BayDSchG ausreichend berücksichtigt. Wir bitten um Aufnahme des Hinweises auf dem Lageplan.

Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

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

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 8

Nein-Stimmen: 0

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt folgendes Antwortschreiben:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Ein Hinweis auf die denkmalpflegerischen Belange wird in den textlichen Hinweisen ergänzt.

18. Landratsamt Landshut – Brandschutzdienststelle

Datum: 2.1.2024

Stellungnahme zur Aufstellung eines einfachen Bebauungsplans — Obergangkofen, Waldstraße, Erweiterung

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 (Durchmesser 18 mtr.).

> Der erforderliche Löschwasserbedarf ist je nach Art der Bebauung gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 Tabelle 1 sicher zu stellen.

> Das Hydrantennetz ist nach den technischen Regeln der Arbeitsblätter W 331 und W 405 zu erstellen. Der Abstand der Hydranten zueinander sollte nicht mehr als 150 m betragen.

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

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

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 8

Nein-Stimmen: 0

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt folgendes Antwortschreiben:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

20. Deutsche Telekom Technik GmbH

Datum: 27.12.2023

Sehr geehrte Damen und Herren,
vielen Dank für die Information. Das Schreiben ist am 29.11.2023 per E-Mail bei uns eingegangen. Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentcheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei Unwirtschaftlichkeit oder einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Zur genannten Planung bestehen keine Einwände.

Im Geltungsbereich befinden sich derzeit keine Telekommunikationslinien der Telekom. 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.

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 8

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: 1.12.2023

Sehr geehrte Damen und Herren,
gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden. In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen.

Kabel

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Beachten Sie bitte die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

Kabelplanung

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauer und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustechen.
- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können. Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.

Die Standarderschließung für Hausanschlüsse deckt max. 30 kW ab. Werden aufgrund der Bebaubarkeit oder eines erhöhten elektrischen Bedarfs höhere Anschlussleistungen gewünscht, ist eine gesonderte Anmeldung des Stromanschlusses bis zur Durchführung der Erschließung erforderlich.

Das beiliegende "Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen" ist zu beachten.

Die beiliegenden "Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen" sind zu beachten.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter:

www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 8

Nein-Stimmen: 0

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt folgendes Antwortschreiben:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Der Hinweis auf das Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle wird in die textlichen Hinweise zum Bebauungs- und Grünordnungsplan aufgenommen.

23. Zweckverband Wasserversorgung Isar-Vils

Datum: 4.12.2023

Sehr geehrte Damen und Herren,
der oben genannte Bebauungsplan ist dem Zweckverband zur Stellungnahme vorgelegt worden. Hiermit erhalten Sie fristgerecht die Stellungnahme bezüglich der Aufstellung des Bebauungsplanes.

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 Versorgungsleitungen 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/Grundstücksanschlüsse.

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

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

Eine Entwurfs- und Ausführungsplanung zur Erschließung bzw. Erneuerung von Wasserversorgungsleitungen, erfolgt durch den Zweckverband Wasserversorgung Isar-Vils. Erschließungsplanungen, Ausführungstermine mit Bauablaufplan sind von der Gemeinde dem Zweckverband Wasserversorgung Isar-Vils so rechtzeitig mitzuteilen, damit die erforderlichen Maßnahmen, wie Entwurfsplanung, Ausschreibung und Vergabe, veranlasst und mit der Gemeinde, sowie den weiteren Versorgungssparten koordiniert werden können.

Brandschutz

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

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

Erschließung und Erschließungskosten

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

Im Falle der Erschließung des oben genannten Vorhabens muss der Zweckverband Wasserversorgung Isar-Vils rechtzeitig in die Planungsgespräche eingebunden werden, um ausreichend Handlungsspielraum für die Planung, Ausschreibung und Ausführung zu erhalten. Spätestens nach Vorlage der ersten Entwurf-Planunterlagen muss ein gemeinsamer Spartentermin sowie die Übermittlung der Daten an den Zweckverband Wasserversorgung Isar-Vils erfolgen, noch bevor eine Ausschreibung stattfindet. Zum 1. Spartentermin muss die

Bauzeitplanung noch variabel sein, sodass die Planung durch den Zweckverband Wasserversorgung Isar-Vils rechtzeitig erfolgen kann.

Vom Zeitpunkt des ersten Spartengesprächs mit dem ZV Isar-Vils bis zum Baubeginn der ausführenden Firma für die Wasserleitungsverlegung sollten ca. 18 KW eingeplant werden. Gemäß dem beiliegenden Lageplan ist der Verlauf der Versorgungs- und Hausanschlussleitungen des Zweckverbandes Wasserversorgung Isar-Vils ersichtlich.

Dem Zweckverband ist nach Bekanntmachung eine rechtskräftige Ausfertigung zu übersenden.

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 8

Nein-Stimmen: 0

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt folgendes Antwortschreiben:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

24. Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Datum: 5.1.2024

Sehr geehrte Damen und Herren,
wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 29.11.2023.
Eine Ausbaumentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH
Neubaugebiete KMU
Südwestpark 15
90449 Nürnberg
Neubaugebiete.de@vodafone.com
Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Sehr geehrte Damen und Herren,
wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 29.11.2023.
Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 8

Nein-Stimmen: 0

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt folgendes Antwortschreiben:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

E) Bedenken und Anregungen von Privatpersonen

Keine eingegangen.

Billigungsbeschluss:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 8

Nein-Stimmen: 0

Der Bau- und Verkehrsausschuss nimmt Kenntnis vom Verfahren gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB und billigt den vom Planteam, Ingenieurbüro Christian Loibl, Mühlenstraße 6, 84028 Landshut, ausgearbeiteten Planvorentwurf mit Begründung in der Fassung vom 13.11.2023 zur Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes „Obergangkofen Waldstraße Erweiterung“ gem. § 30 Abs. 3 BauGB, mit den in der heutigen Sitzung beschlossenen Änderungen und Ergänzungen.

Anmerkung: Aufgrund der Abwägung der Stellungnahmen ist ein Verfahrensbeschluss für die weitere Bauleitplanung (Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB) erforderlich.

TOP 5 Widmung der Ortsstraße Karglpoint – Fortführung im Baugebiet „Hoheneggkofen Pfarrfeld“

SACHVERHALTSVORTRAG:

Durch die Erschließung des Baugebiets „Hoheneggkofen Pfarrfeld“ wurde die Ortsstraße Karglpoint erweitert und fortgeführt.

Die Fortführung der Ortsstraße Karglpoint (Fl.Nr. 9/10, Gemarkung Hoheneggkofen), wird vom Ende der aktuellen Straßenführung (Baugebiet Hoheneggkofen „Alte Druckerei“) bis zur Einmündung in die Hauptstraße (Fl.Nr. 10/0, Gemarkung Hoheneggkofen) als Ortsstraße gewidmet.

Ein Beschluss über den Straßennamen ist nicht notwendig, da es sich um eine Fortführung der Straße handelt.

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 8

Nein-Stimmen: 0

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt die Widmung der Ortsstraße Karglpoint (Fl.Nr. 9/10, Gemarkung Hoheneggkofen) – Fortführung im Baugebiet „Hoheneggkofen Pfarrfeld“.

Anfangspunkt: Grundstücksgrenze Fl.Nr. 9/9, Gemarkung Hoheneggkofen

Endpunkt: Einmündung in die Hauptstraße (Fl.Nr. 10, Gemarkung Hoheneggkofen)

Länge: 130 m

TOP 6 Anfragen

TOP 6.1 Anfrage Gemeinderatsmitglied Schmid – Bauvorhaben in der Kreuzackerstraße – Entfernung der Container

SACHVERHALTSVORTRAG:

Gemeinderatsmitglied Schmid fragt an, wann die Container aus dem Grünstreifen bzw. Fußweg zwischen der Kreuzackerstraße und der Ziegelfeldstraße entfernt werden.

Der Vorsitzende teilt daraufhin mit, dass die Container vermutlich erst entfernt werden, wenn das Bauvorhaben in der Kreuzackerstraße abgeschlossen ist. Einen alternativen Standort gibt es nicht, da um das Bauvorhaben nicht genügend Platz zur Verfügung steht.

Kumhausen, den 14.03.2024

Thomas Huber
1. Bürgermeister

Alexander Kramschuster
Protokollführer/-in