

Gemeinde Kumhausen

Landkreis Landshut



Niederschrift

über die öffentliche 31. Sitzung des Bau- und Verkehrsausschusses
der Legislaturperiode 2020/2026 am 20.06.2023

Vorsitzender: Huber, 1. Bürgermeister

Schritfführer/in: Sonnleitner, Bauamtsleiter

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

Anwesend:

Mitglieder:

Attenkofer, Christine
Bauer, Franz
Fischer, Peter
Petermaier, Lorenz
Schmid, Johann
Sigl, Franz

Vertreter:

Fleck, Josef

Vertretung für Gemeinderat Dr. Barth

Abwesend:

Mitglieder:

Barth, Gerhard, Dr.
Kirchmair, Tobias

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

Internetversion

Genehmigung des Protokolls der 30. Sitzung des Bau- und Verkehrsausschusses vom 16.05.2023(öffentlicher Teil)

Einwendungen wurden nicht erhoben.

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 8

Nein-Stimmen: 0

Das Protokoll der 30. Sitzung des Bau- und Verkehrsausschusses vom 16.05.2023 (öffentlicher Teil) wird genehmigt.

TOP 1 Ortstermine

Keine.

TOP 2 Informationen des Bürgermeisters

TOP 2.1 Kinderhaus Obergangkofen - Legionellen Überschreitungen im Brauchwasser

SACHVERHALTSVORTRAG:

Der Vorsitzende informiert über die Problematik im Kinderhaus in Obergangkofen bzgl. der Legionellen Überschreitungen im Brauchwasser.

Im November/Dezember 2022 wurde bei einer Trinkwasserüberprüfung der Grenzwert bei den Legionellen überschritten. Es wurde bei einem Ortstermin mit den Planern und der ausführenden Prüffirma die weitere Vorgehensweise beraten. Das Gesundheitsamt forderte eine Gefahrenanalyse, hierzu wurde der Auftrag an die Prüffirma, die die Zulassung für das Erstellen einer Gefahrenanalyse hat, vergeben.

Bei der Besprechung stellte sich heraus, dass die Leitungen thermisch oder chemisch gereinigt bzw. gespült werden müssen. Zeitlich war der Ablauf sehr schwierig, da vor Weihnachten kein Termin mehr möglich war. Es wurde vereinbart, dass bei den Entnahmestellen jeweils ein Endstück montiert werden soll, dass die Legionellen herausfiltert, sodass diese nicht mehr in den Wasserkreislauf einfließen. Diese dürfen jedoch maximal ca. 3 Monate verwendet werden, dann müssen sie wieder erneuert werden (in Krankenhäusern Standard). Bei der ersten Besprechung im Dezember 2022 wurde mit der ausführenden Firma vereinbart, dass ein erforderliches Formstück vor der chemischen Reinigung eingebaut werden muss. Leider wurde es von der Firma nicht rechtzeitig montiert, sodass die Chemische Reinigung nicht durchgeführt werden konnte. Die chemische Reinigung wurde daraufhin auf die Pfingstferien verschoben. Aufgrund des zeitlichen Ablaufes wären nochmals neue Endstücke erforderlich gewesen. Um dies zu vermeiden wurde wiederum eine Prüfung des Brauchwassers im Kindergarten durchgeführt. In der zweiten Woche der Pfingstferien wurde nun eine chemische Reinigung durchgeführt. Nun sind 3 Wasserproben erforderlich, die unter dem Grenzwert von 100 mg/l liegen.

TOP 3 Bauanträge

TOP 3.1 Neubau von fünf Mehrfamilienhäusern mit 49 Wohneinheiten und 79 Stellplätzen auf Fl.Nr. 381/9, 381/14 und 381/18, Gemarkung Niederkam

SACHVERHALTSVORTRAG (Infos, Änderungen und Hinweise):

Der Vorsitzende informiert, dass es sich bei dem oben genannten Bauantrag um einen neu eingereichten Bauantrag handelt. Der vorherige Bauantrag wurde in der Bau- und Verkehrsausschusssitzung am 14.03.2023 behandelt, der Bauantrag wurde jedoch zurückgezogen, da das Landratsamt Landshut dem Bauantrag in der vorgelegten Form nicht genehmigen bzw. zustimmen kann. Hier ist laut Landratsamt Landshut das Einfüge Gebot nicht eingehalten. Die eingereichte Planung würde einer rechtlichen Prüfung nicht standhalten. Bei einer Besprechung im Landratsamt Landshut, mit den beteiligten Personen (Antragsteller, Planer, Landratsamt und Gemeinde) wurden die Probleme besprochen. Gleichzeitig hat der Antragsteller eine leicht geänderte Planung dem Landratsamt übergeben, die vorab vom Landratsamt gesichtet wurde.

Da die bereits eingereichte Planung zurückgezogen wurde, wird nun die geänderte und neu eingereichte Planung behandelt und ein Beschluss gefasst.

Weiter Änderungen zum Eingabeplan vom 14.03.2023:

- Zwischen den Gebäuden sind nun größere Zwischenräume vorgesehen und es handelt sich nun um fünf Einzelgebäude
- Die Abfahrt zu den Tiefgaragen fällt weg, diese werden nun mit Aufzügen geplant. Bei dem vorderen Gebäude werden zwei Aufzüge für PKWs und bei dem etwas kleineren Gebäude hinten wird ein Aufzug für PKWs geplant.
- Als Heizung wird eine Solarthermie mit Kollektoren auf den Flachdächern geplant.
- Im nördlichen Bereich sind drei Vollgeschosse geplant.
- Die Wohneinheiten haben sich von 44 auf 49 geändert
- Die Kubatur hat sich nicht erhöht
- Die vorhandenen Stellplätze haben sich von 67 auf 79 geändert.

Sonst haben sich keine ersichtlichen Veränderungen ergeben.

Die zurückgezogene Planung wurde in der Sitzung des Bau- und Verkehrsausschusses am 07.02.2023 behandelt. Der Bau- und Verkehrsausschuss hat dem Bauantrag mit 9:0 zugestimmt. Der Antrag wurde jedoch zurückgestellt, da die Entwässerungsplanung nicht vorlag. Für die nächste Sitzung des Bau- und Verkehrsausschusses am 14.03.2023 lag der geforderte Entwässerungsplanung vor, somit wurde der Bauantrag abschließend behandelt und mit 8:0 zugestimmt.

Vorab wurde die geplante Bebauung am 15.02.2022 (für einen Bauantrag) im Bau- und Verkehrsausschuss vorgestellt. Hier waren 47 Wohneinheiten und 68 Stellplätze geplant. Die Dachform wurde als Flachdach vorgestellt. Bei dem nördlichen Gebäude waren zwei Vollgeschosse geplant, nun sollte dieser Bereich dreistöckig werden.

Hierzu hat der Vorsitzende die geplante Bebauung dem Büro Freiraumarchitekten aus Regensburg, welches für die Gemeinde die Ziegelei überplant, übersandt und um Stellungnahme gebeten, ob sich die geplante Bebauung in das gesamte Konzept für diesen Bereich einfügt. Der Vorsitzende informiert über die Stellungnahme vom Büro Freiraumarchitekten:

„Hier wurden unter anderem die Tiefgaragenzufahrten optimiert und die Bebauung an der Schulstraße, mit einer Wegeführung an der westlichen Grundstücksgrenze, unterteilt. Mit den geplanten Flachdächern besteht Einverständnis. Das Gebäude im Norden, das im Vorbescheid Zweistöckig ist, kann aus planerischer Sicht auch Dreistöckig ausgeführt werden. Hierzu bestehen städteplanerisch keine Bedenken.“

Von Seiten des Bau- und Verkehrsausschusses bestand mit der vorgelegten Planung in der Sitzung am 15.02.2022 Einverständnis.

SACHVERHALTSVORTRAG:

Die relevante Fläche liegt in Kumhausen, im Beethovenweg und ist im Flächennutzungsplan zum Teil als „WA“ allgemeines Wohngebiet und als „MD“ Dorfgebiet bzw. „MI“ Mischgebiet festgesetzt. Ein rechtskräftiger Bebauungsplan liegt nicht vor. Die Beurteilung erfolgt gemäß § 34 Abs. 1 BauGB.

Für einen Teil der Fläche ist eine Nutzungsbeschränkung im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gekennzeichnet. Hierzu ist ein Immissionsschutztechnisches Gutachten im Bauantrag vorhanden.

Aktuell werden 49 Wohneinheiten mit 79 Stellplätzen geplant. Ersichtlich sind auch Fahrradstellplätze. Die Kubatur der Gebäude hat sich im Gesamten verringert.

Die Dächer sind mit extensiver Dachbegrünung mit aufgeständerten Photovoltaikerelementen geplant.

Bei allen fünf Gebäuden sind im Erdgeschoss Terrassen vorhanden. Weiter sind Balkone bei Haus Nr. 1, 2, 3,4 und 5 geplant.

Die Angaben zur Regenrückhaltung bzw. Entwässerungsplanung sind in der neuen Planung noch nicht enthalten.

Ein Freiflächengestaltungsplan liegt vor. Ebenfalls liegt den Unterlagen (wie oben bereits genannt) ein immissionsschutztechnisches Gutachten bei.

Der Vorsitzende spricht die Änderung der Wohneinheiten von 44 auf 49 an, die aus seiner Sicht nicht tragbar ist. Hierzu wurde auch mit einer Gemeinde aus dem Landkreis Verbindung aufgenommen, die bei Geschosswohnbebauung bereits mehr Erfahrung hat. Dort ist ein Verhältnis zwischen Grundstückfläche des bebaubaren Grundstücks und möglichen Wohneinheiten festgelegt. Dieses Verhältnis ist mit 49 Wohneinheiten nicht mehr eingehalten. Weiter spricht der Vorsitzende die Änderung der Zufahrt zu den beiden Tiefgaragen an. Die Tiefgaragenstellplätze sollen nun nur mit Hilfe von Aufzügen erreicht werden. Hier wird es sicherlich immer Schwierigkeiten geben, da manche die Aufzüge nicht nutzen und somit die oberirdischen Stellplätze überbelastet werden.

Gemeinderat Herr Sigl und Gemeinderätin Frau Attenkofer sind der Meinung, dass es sich bei der vorgelegten Planung um eine pragmatische Lösung handelt. Die Ausschussmitglieder diskutieren ausgiebig über die Änderungen.

Weiter erklärt der Vorsitzende, dass der Beschluss für die Planung in der heutigen Sitzung gefasst werden kann. Der Bauantrag kann jedoch erst weitergeleitet werden, wenn der Entwässerungsplan in der nächsten Sitzung des Bau- und Verkehrsausschusses behandelt wurde.

Beschluss:

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt, dem Bauantrag – Neubau von fünf Mehrfamilienhäusern mit 49 Wohneinheiten und 79 Stellplätzen auf Fl.Nr. 381/9, 381/14 und 381/18, Gemarkung Niederkam, das erforderliche gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 2

Nein-Stimmen: 6

Der Antrag wurde somit abgelehnt.

Anmerkung: Der Bauantrag kann erst weitergeleitet werden, wenn der Entwässerungsplan in der nächsten Sitzung des Bau- und Verkehrsausschusses behandelt und zugestimmt wurde.

TOP 3.2 Neubau eines Anbaus an ein bestehendes Einfamilienwohnhaus zur Wohnraumerweiterung, sowie die Errichtung von zwei Zwerchgiebeln mit dem Ausbau des Dachgeschosses zur Wohnraumerweiterung und Abriss der bestehenden Garage und Ersatzneubau der Garage auf Fl.Nr. 11/31, Gemarkung Hoheneggkofen

SACHVERHALTSVORTRAG:

Die relevante Fläche liegt in Hoheneggkofen, am Pfarranger, im Bereich des Bebauungsplanes „Kellenbach“ und ist im Flächennutzungsplan als „WA“ allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Der Vorbescheid wurde in der 28. Sitzung des Bau- und Verkehrsausschusses am 14.03.2023 behandelt und mit 8:0 zugestimmt. Das Landratsamt Landshut hat mit Bescheid vom 13.04.2023 festgestellt, dass das Bauvorhaben zulässig ist.

Die vorliegende Planung ist dem Vorbescheid angeleglichen. Änderungen sind nicht ersichtlich.

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 8
Nein-Stimmen: 0

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt dem Bauantrag – Neubau eines Anbaus an ein bestehendes Einfamilienwohnhaus zur Wohnraumerweiterung, sowie die Errichtung von zwei Zwerchgiebeln mit dem Ausbau des Dachgeschosses zur Wohnraumerweiterung und Abriss der bestehenden Garage und Ersatzneubau der Garage auf Fl.Nr. 11/31, Gemarkung Hoheneggkofen, das erforderliche gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

TOP 3.3 Vorbescheid – Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung auf Fl.Nr. 253/15, Gemarkung Niederkam

SACHVERHALTSVORTRAG:

Die relevante Fläche befindet sich im Bereich der Bergstraße und ist im Flächennutzungsplan als „Grünfläche“ festgesetzt.

Für das Grundstück wurden schon öfters Anträge gestellt.

Das geplante Vorhaben befindet sich im Außenbereich und ist gem. § 35 Abs. 2 im Zusammenhang mit § 35 Abs. 3 BauGB zu beurteilen. Gemäß § 35 Abs. 3 ist eine Zersiedelung der Landschaft zu erwarten und die Bebauung widerspricht den Festsetzungen des Flächennutzungsplanes.

Die Erschließung müsste bei einer Zustimmung noch geklärt werden, da der Schmutzwasserkanal bei Fl. Nr. 253/60, Gemarkung Niederkam (am Anfang des Grundstückes) bereits endet und nicht wie erforderlich an die private Grundstücksgrenze Fl. Nr. 253/15, Gemarkung Niederkam geht.

Der Ausschuss diskutiert über den wiederholten Antrag für das Grundstück.

Beschluss:

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt dem Vorbescheid – Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung auf Fl.Nr. 253/15, Gemarkung Niederkam, das erforderliche gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 0

Nein-Stimmen: 8

Der Antrag wurde somit abgelehnt.

TOP 3.4 Neubau eines Zweifamilienhauses mit Garage auf Fl.Nr. 357/54, Gemarkung Niederkam

SACHVERHALTSVORTRAG:

Die relevante Fläche befindet sich in der Marienstraße, im Bereich des Bebauungsplanes „Preisenberg IV“, Deckblatt Nr. 3 und ist im Flächennutzungsplan als „WA“ allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Laut Bebauungsplan ist eine Wandhöhe von talseitig 6,10 m ab natürlicher Geländeoberfläche festgesetzt.

Aufgrund der Geländesituation und des Grundstückszuschnittes (starkes Gefälle von der Erschließungsstraße zur südlichen Grundstücksgrenze von 2,74 m) ist bei einer nachhaltigen Nutzung des Grundstücks mit einem Zweifamilienhaus eine Überschreitung der zulässigen Wandhöhe erforderlich.

An der süd-westlichen Gebäudeecke des geplanten Gebäudes kommt es durch die Geländesituation zu einer Überschreitung von 1,16m.

Die südlich der Marienstraße gelegene Grundstücke weisen zumeist eine Wandhöhe von ca. 6,10m in Bezug auf das nun fertige Gelände auf. Es ist davon auszugehen, dass bei diesen Gebäuden das geplante Gelände als Bezugspunkt herangezogen wurde.

Der Ausschuss diskutiert über die weitere Vorgehensweise, da einige Unklarheiten bezüglich Überschreitungen der Festsetzungen festgestellt wurden. Hierzu soll noch eine Klärung erfolgen.

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 8

Nein-Stimmen: 0

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt, dass der Bauantrag – Neubau eines Zweifamilienhauses mit Garage auf Fl.Nr. 357/54, Gemarkung Niederkam zurückgestellt wird und in der nächsten Sitzung des Bau- und Verkehrsausschusses behandelt wird.

TOP 4 Straßensanierungen

SACHVERHALTSVORTRAG:

Der Vorsitzende informiert, dass die Straße zwischen dem Grünzug im Baugebiet „Preisenberg III“ und Gärtnering oberste Zufahrt im Jahr 2024 saniert werden soll. Weiter soll der Geh- und Radweg vom Baugebiet „Preisenberg VI“, an der Preisenberger Hauptstraße zur Marienstraße (Preisenberg II) verbunden werden. Der hierfür erforderliche Grundstückserwerb ist getätigt. Der Lückenschluss soll 2024 erfolgen.

Bei der Straße zwischen dem Grünzug „Preisenberg III“ und dem Gärtnering oberste Zufahrt, muss der Asphalt ausgebessert und die Straße verbreitert werden. Die Breite der Straße soll der Straße zwischen Niederkam und Gärtnering angeglichen werden. Der Vorsitzende zeigt den Bereich anhand der Flurkarte. Der anschließende Bereich bis zur Kirche in Preisenberg soll nicht geändert werden.

Weitere Sanierungen von Straßen sollen momentan nicht durchgeführt werden, da die Erschließung mit Glasfaser ansteht und die Straßen später wieder aufgerissen werden müssen. Die momentanen Vorgaben der Bundesregierung für Fern- und Nahwärme sollen nur für Gemeinden ab 10.000 Einwohnern binden sein. Dies wird sicherlich auch später für kleinere Gemeinden binden werden, so dass Teilstücke von Straßen wieder bearbeitet werden müssen.

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 8
Nein-Stimmen: 0

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt, dass die Straßensanierung zwischen dem Grünzug im Baugebiet „Preisenberg III“ und Gärtnering oberste Zufahrt und Neubau der Geh- und Radwegverbindung vom Baugebiet „Preisenberg VI“ an der Preisenberger Hauptstraße zur Marienstraße (Preisenberg II, Regenrückhaltebecken) durchgeführt werden soll.

TOP 5 Anfragen

TOP 5.1 Gemeinderat Bauer Franz informiert, dass die Firma Streicher viele Baustellen beginnt und keine zeitnah fertigstellt

SACHVERHALTSVORTRAG:

Der Vorsitzende teilt hierzu mit, dass es sich bei dem Auftrag an die Firma Streicher um viele kleinere Aufträge an verschiedenen Standorten handelt. Zum Beispiel ist im Ortsbereich Hoheneggkofen mit den Arbeiten begonnen worden, diese wurden aber gleich zeitnah abgeschlossen. Bei Asphaltierungsarbeiten werden mehrere Bereiche zusammengefasst, um Kosten einzusparen. Hierzu sagt der Protokollführende, dass ein Asphaltierungstrupp für die Baustelleneinrichtung pro Einsatz sehr viel kostet.

TOP 5.2 Gemeinderat Sigl - zu Nah – und Fernwärme sollte man sich zur Vorgehensweise frühzeitig Gedanken machen

SACHVERHALTSVORTRAG:

Hierzu sagt der Vorsitzende, dass momentan nur Kommunen über 10.000 Einwohnern betroffen sind. Die Gemeinde Kumhausen soll hier auf die Erfahrungen von anderen Gemeinden achten. Der Ausschuss diskutiert über die Angelegenheit.

TOP 5.3 Gemeinderat Schmid – Entfernung des Baumes bei dem Gebäude am Bründl (Preisenberg IV)

SACHVERHALTSVORTRAG:

Der Vorsitzende informiert, dass leider vom Bauausschuss am 18.04.2023 beschlossen wurde, dass der Baum nicht entfernt wird. Sollte hierzu gegen die Gemeinde geklagt werden muss das Gericht entscheiden.

TOP 5.4 Gemeinderat Fischer – Schild Vorfahrt achten ist an der Ecke Windschnur Walpersdorfer Straße eingewachsen

SACHVERHALTSVORTRAG:

Gemeinderat Fischer erklärt, dass das oben genannte Schild eingewachsen ist. Hier soll ein neuer übersichtlicher Standort mit Pfosten gewählt werden. Die Angelegenheit wird dem Bauhof mitgeteilt.

Kumhausen, den 29.11.2023

Thomas Huber
1. Bürgermeister

Josef Sonnleitner
Protokollführer/-in