

# Gemeinde Kumhausen

\*Landkreis Landshut\*



## Niederschrift

über die öffentliche 30. Sitzung des Bau- und Verkehrsausschusses  
der Legislaturperiode 2020/2026 am 16.05.2023

**Vorsitzender:** Huber, 1. Bürgermeister

**Schriftführer/in:** Sonnleitner, Bauamtsleiter

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

### **Anwesend:**

#### **Mitglieder:**

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

### **Abwesend:**

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 28. Sitzung des Bau- und Verkehrsausschusses vom 14.03.2023 (öffentlicher Teil)**

Einwendungen wurden nicht erhoben.

**Beschluss:**

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 7

Nein-Stimmen: 0

Das Protokoll der 28. Sitzung des Bau- und Verkehrsausschusses vom 14.03.2023 (öffentlicher Teil) wird genehmigt.

Gemeinderat Sigl kommt zur Sitzung.

**Genehmigung des Protokolls der 29. Sitzung des Bau- und Verkehrsausschusses vom 18.04.2023 (öffentlicher Teil)**

Einwendungen wurden nicht erhoben.

**Beschluss:**

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 8

Nein-Stimmen: 0

Das Protokoll der 29. Sitzung des Bau- und Verkehrsausschusses vom 18.04.2023 (öffentlicher Teil) wird genehmigt.

## **TOP 1 Ortstermine**

Keine.

## **TOP 2 Informationen des Bürgermeisters**

### **TOP 2.1 Bebauungsplan „Westlich der Schule“**

#### **SACHVERHALTSVORTRAG:**

Der Vorsitzende informiert, dass von der Gemeinde Tiefenbach verspätet eine Stellungnahme zu dem o. g. Bauleitplanverfahren eingegangen ist. Diese konnte bei der Abhandlung im Verfahren gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB nicht berücksichtigt werden. Die Gemeinde Tiefenbach hat ohne Erinnerung Kenntnis genommen.

Sehr geehrter Herr Sonnleitner,  
vorgenanntes Bauleitplanverfahren der Gemeinde Kumhausen wurde in der Gemeinderatssitzung vom 21.03.2023 vom Gemeinderat ohne Erinnerung zur Kenntnis genommen.  
Mit freundlichen Grüßen

Der Ausschuss nimmt Kenntnis von der verspätet eingegangenen Stellungnahme in o. g. Verfahren. Aufgrund der Stellungnahme die Gemeinde Tiefenbach, die ohne Erinnerung zur Kenntnis genommen hat, werden keine weiteren Schritte erforderlich.

**TOP 2.2 Tagespflege in der Weißdornstraße 17, Logobeschriftungen mittels 8 mm Acryl Einzelbuchstaben an der Außenfassade Fl. Nr. 350/11, Gemarkung Niederkam**

**SACHVERHALTSVORTRAG:**

Der oben genannten Bauantrag wurde bei der Gemeinde Kumhausen eingereicht. Der Antrag auf Baugenehmigung wurde in der Sitzung des Bau- und Verkehrsausschusses am 14.03.2023 behandelt und mit 8:0 zugestimmt.

Das Landratsamt Landshut hat der Gemeinde Kumhausen nun mitgeteilt, dass es sich bei dem Bauvorhaben um einen Antrag im Genehmigungsverfahren handelt. Das Bauvorhaben hält alle Festsetzungen des Bebauungsplanes „Preisenberg VI“ ein und bedarf somit nach Art. 58 BayBO keiner Baugenehmigung.

Die Gemeinde Kumhausen hat den Bauantrag deshalb im Genehmigungsverfahren weiter behandelt.

**TOP 2.3 Isolierte Befreiung – Errichtung eines Carports auf Fl.Nr. 506/14, Gemarkung Niederkam**

**SACHVERHALTSVORTRAG:**

Der oben genannte Antrag wurde in der letzten Sitzung des Bau- und Verkehrsausschusses am 18.04.2023 behandelt, am 05.05.2023 wurde der Antrag auf isolierte Befreiung zurückgezogen.

Gemeinderat Kirchmair kommt zur Sitzung.

### **TOP 3     Bauanträge**

#### **TOP 3.1   Abbruch einer bestehenden Garage mit Neubau eines Anbaus zur Schaffung einer zusätzlichen Wohneinheit auf Fl.Nr. 226/56, Gemarkung Niederkam**

##### **SACHVERHALTSVORTRAG:**

Die relevante Fläche liegt in Kumhausen, in der Bergstraße, anliegend zu den großen Wohnblöcken und ist im Flächennutzungsplan als „WA“ allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die Antragsteller planen den Neubau einer Garage und eine Bebauung über der Garage.

Die Abstandsflächen werden vom Landratsamt geprüft.

Anliegend zum betroffenen Grundstück verläuft die Bahnstrecke Landshut – Neumarkt St. Veit.

##### **Beschluss:**

##### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:     9

Nein-Stimmen:  0

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt dem Bauantrag – Abbruch einer bestehenden Garage mit Neubau eines Anbaus zur Schaffung einer zusätzlichen Wohneinheit auf Fl.Nr. 226/56, Gemarkung Niederkam, das erforderliche gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

**TOP 3.2 Ergänzung des Walmdaches mit Balkonen und Änderung der Fassade zur Eichenstraße bei 2 Doppelhäusern auf Fl.Nr. 256/12, Gemarkung Niederkam**

**SACHVERHALTSVORTRAG:**

Die relevante Fläche liegt in Kumhausen, im Bereich des Bebauungsplanes „Kumpfmühle“ und ist im Flächennutzungsplan als „WA“ allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Der Bauantrag wurde in der Sitzung des Bau- und Verkehrsausschusses am 02.02.2021 behandelt und mit 8:0 zugestimmt.

Eine Tektur wurde in der Sitzung des Bau- und Verkehrsausschusses am 08.11.2022 abgelehnt (Balkone in Richtung Eichenstraße). Der Antrag wurde an das Landratsamt Landshut weitergegeben und im Anschluss vom Antragsteller zurückgenommen.

Nun hat der Antragsteller eine Überplanung der Tektur eingereicht.

**Beschluss:**

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt der Tektur - Ergänzung des Walmdaches mit Balkonen und Änderung der Fassade zur Eichenstraße bei 2 Doppelhäusern auf Fl.Nr. 256/12, Gemarkung Niederkam, das erforderliche gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 1  
Nein-Stimmen: 8

Der Antrag wurde somit abgelehnt.

### **TOP 3.3   Neubau eines Nebengebäudes für Hackschnitzelheizung mit Lagerbunker und Unterstellplatz auf Fl.Nr. 1058, Gemarkung Windten**

#### **SACHVERHALTSVORTRAG:**

Die relevante Fläche liegt in der Gemarkung Windten an der Grenze zu Altfraunhofen bzw. Vilsheim und ist im Flächennutzungsplan als „Splitterbebauung im Außenbereich mit Umgriff“ festgesetzt.

Die Fläche befindet sich gem. § 35 BauGB im Außenbereich.

Es wird ein Neubau eines Nebengebäudes für eine Hackschnitzelheizung mit einem Lagerbunker und einem Unterstellplatz zwischen zwei Gebäuden geplant.

Der Brandschutz wird vom Landratsamt Landshut geprüft.

#### **Beschluss:**

#### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:     9

Nein-Stimmen:  0

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt dem Bauantrag – Neubau eines Nebengebäudes für Hackschnitzelheizung mit Lagerbunker und Unterstellplatz auf Fl.Nr. 1058, Gemarkung Windten, das erforderliche gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.



### **TOP 3.4 Verlängerung der Geltungsdauer des Vorbescheids – Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Altenteil auf Fl.Nr. 226, Gemarkung Obergangkofen**

#### **SACHVERHALTSVORTRAG:**

Die relevante Fläche liegt in Obergangkofen in der Unteren Dorfstraße und ist im Flächennutzungsplan als „MD“ Dorfgebiet festgesetzt.

Der Vorbescheid wurde in der Sitzung des Bau- und Verkehrsausschusses am 8.03.2016 behandelt und mit 6:0 zugestimmt. Das Landratsamt Landshut hat mit Bescheid vom 28.04.2016 festgestellt, dass das Bauvorhaben zulässig ist. Der Vorbescheid wurde danach bis zum 28.04.2021 verlängert und anschließend nochmal bis zum 28.04.2023 verlängert.

Nun hat die Antragstellerin nochmals die Verlängerung der Geltungsdauer des Vorbescheides für das oben genannte Vorhaben beantragt.

#### **Beschluss:**

#### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 9

Nein-Stimmen: 0

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt, dem Antrag auf Verlängerung der Geltungsdauer des Vorbescheides – Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Altenteil auf Fl.Nr. 226, Gemarkung Obergangkofen, das erforderliche gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

### **TOP 3.5   Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage auf Fl.Nr. 49/23, Gemarkung Obergangkofen**

#### **SACHVERHALTSVORTRAG:**

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

Die Beurteilung erfolgt gem. § 34 BauGB - Bebauung im Innenbereich.

Das betroffene Grundstück ist über die Kläranlage Obergangkofen II an den Kanal angeschlossen.

Der Ausschuss diskutiert über die Planung.

#### **Beschluss:**

#### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:     9

Nein-Stimmen:  0

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt, dem Bauantrag – Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage auf Fl.Nr. 49/23, Gemarkung Obergangkofen, das erforderliche gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

### **TOP 3.6 Vorbescheid - Errichtung eines Hundeplatzes mit integrierter Freilaufwiese auf Fl.Nr. 629, Gemarkung Niederkam**

#### **SACHVERHALTSVORTRAG:**

Die relevante Fläche liegt in der Nähe von Grammelkam und ist im Flächennutzungsplan als „Abbaugebiet“ festgesetzt.

Die Antragstellerin möchte ca. 7000m<sup>2</sup> in der westlichen Ecke der oben genannten Flurnummer einzäunen um Hundebesitzern einen sicheren Auslauf für Ihre Hunde zu gewährleisten. Geplant ist ein ca. 1,60 m hoher Wildzaun mit Holzpfosten. Am Eingangsbereich auf der südlichen Seite wird der Wildzaun teilweise durch Bauzäune ersetzt, damit ein Eingang und eine Zufahrt geschaffen werden können. Der Zaun wird am Zufahrtsweg ca. 5 m nach innen versetzt, wodurch ausreichende Parkmöglichkeiten geschaffen werden. Die Umzäunung berücksichtigt außerdem einen Notweg zur Umfahrung der Fläche.

In dem eingezäunten Bereich, werden 2 Schnellbaucontainer platziert. Einer wird für die Unterbringung für z.B. Rasenmäher und andere Gerätschaften zur Pflege der Fläche verwendet. In dem anderen Container werden Gebrauchsgegenstände für die Hundeschule gelagert.

Es sollen außerdem zwei Unterstände / Sonnensegel oder ähnliches aufgestellt werden.

Die Freilauffläche soll zu Öffnungszeiten stundenweise von Dritten kostenpflichtig genutzt werden.

Die Antragstellerin teilt in Ihrem Antrag mit, dass die Container und Unterstände nicht in die Erde betoniert werden.

Fragen der Antragstellerin:

- Darf ich auf diesem Teil der Flurnummer 629, Gemarkung Niederkam einen Hundeplatz mit integrierter Freilaufwiese errichten?
- Darf ich das Gelände wie beschrieben einzäunen?
- Darf ich in die Fläche zwei Schnellbaucontainer stellen?
- Darf ich 2 kleine Unterstände/Sonnensegel oder ähnliches zum Schutz vor Wetter und Sonne aufstellen?
- Darf ich die Freilauffläche im Rahmen meiner Hundeschule kostenpflichtig an Dritte zur zeitweisen Nutzung weitergegeben werden?

Der Verpächter der Fläche ist mit allen genannten Punkten einverstanden.

Der überplante Bereich liegt im Außenbereich. Eine Privilegierung liegt nicht vor.

Die Fläche befindet sich im oberen Bereich des Bentonit Abbaugebietes Grammelkam. Hier sind drei Zufahrten über die gemeindlichen öffentlichen Feld- und Waldwege möglich. Die Zufahrt von der Zweikirchener Straße auf dem öffentlichen Feld- und Waldweg mit der Fl.Nr. 624, Gemarkung Niederkam, ist der kürzeste mit ca. 180 m. Weiter sind Zufahrten über die gemeindlichen Wege Fl.Nr. 627, oder Fl.Nr. 639, Gemarkung Niederkam möglich. Die Baulast bei den vorgenannten drei öffentlichen Feld- und Waldwegen liegt bei der Gemeinde.

Ein Kanal ist in diesem Bereich nicht vorhanden. Sollte ein WC erforderlich sein, muss dies über eine Kleinkläranlage oder der Gleichen geschaffen werden.

Der Ausschuss ist sich einig, dass die straßenseitige Erschließung für diesen Standort nicht möglich ist. Die Wege sind für solch eine Nutzung (Neigung, Winterdienst usw.) nicht geeignet. Die Erschließung bzw. die Zufahrt über den öffentlichen Feld- und Waldweg ist nicht gesichert.

**Beschluss:**

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt, dem Vorbescheid - Errichtung eines Hundeplatzes mit integrierter Freilaufwiese auf Fl.Nr. 629, Gemarkung Niederkam, das erforderliche gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 0  
Nein-Stimmen: 9

Der Antrag wurde somit abgelehnt.

**TOP 4    Anfragen**

Keine.

Kumhausen, den 25.07.2023

Thomas Huber  
1. Bürgermeister

Josef Sonnleitner  
Protokollführer/-in