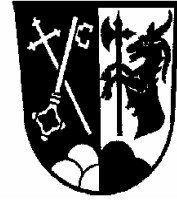


Gemeinde Kumhausen

Landkreis Landshut



Niederschrift

über die öffentliche 59. Sitzung des Bau- und Verkehrsausschusses
der Legislaturperiode 2020/2026 am 10.03.2026

Vorsitzender: Huber, 1. Bürgermeister

Schriftführer: Kramschuster, 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:

Vorsitzende/r:

Huber, Thomas

Mitglieder:

Attenkofer, Christine

Barth, Gerhard, Dr.

Bauer, Franz

Fischer, Peter

Kirchmair, Tobias

Schmid, Johann

Sigl, Franz

Vertreter:

Huber, Martin

Vertreter für Gemeinderatsmitglied Petermaier

Abwesend:

Mitglieder:

Petermaier, Lorenz

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

Genehmigung des Protokolls der 58. Sitzung des Bau- und Verkehrsausschusses vom 10.02.2026 (öffentlicher Teil)

Einwendungen wurden nicht erhoben.

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 9
Nein-Stimmen: 0

Das Protokoll der 58. Sitzung des Bau- und Verkehrsausschusses vom 10.02.2026 (öffentlicher Teil) wird genehmigt.

TOP 1 Informationen des Bürgermeisters

TOP 1.1 Bauhof Erweiterung - Auftragsvergaben

SACHVERHALTSVORTRAG:

Der Auftrag für die Asphaltierung der Hoffläche im Bereich Bauhof Erweiterung wurde wie in der Sitzung des Bau- und Verkehrsausschusses am 13.01.2026 beschlossen, an die Firma Max Streicher GmbH & Co. KG aus Deggendorf erteilt. Die Auftragssumme beläuft sich auf 72.126,33 Euro brutto.

Ebenfalls wurde der Auftrag für die Pflasterarbeiten erteilt. Diesen erhielt, wie in der Sitzung des Bau- und Verkehrsausschusses am 10.02.2026 beschlossen, die Firma Galabau Pfaller aus Kumhausen. Das Angebot beläuft sich auf 18.491,17 Euro brutto.

Beide Maßnahmen sollen je nach Witterung im März / April 2026 durchgeführt werden.

TOP 2 Bauanträge

TOP 2.1 **Vorbescheid – Aufstellen eines Modulhauses in Holzständerbauweise zur Schaffung von Wohnraum im Sinne der Nachverdichtung auf Fl.Nr. 1051/3, Gemarkung Windten**

TOP 2.1.1 **Vorbescheid – Aufstellen eines Modulhauses in Holzständerbauweise zur Schaffung von Wohnraum im Sinne der Nachverdichtung auf Fl.Nr. 1051/3, Gemarkung Windten**

SACHVERHALTSVORTRAG:

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

Der Antragsteller plant die Errichtung eines Modulhauses in Holzständerbauweise mit einer Grundfläche von 41,77 m² (10,85 m x 3,85 m). Die Grundfläche der Terrasse beträgt 18 m².

Die Erschließung ist gesichert. Ein weiterer Stellplatz soll errichtet werden. Insgesamt sind die notwendigen Stellplätze gem. der gemeindlichen Stellplatzsatzung vorhanden. Das Grundstück darf nicht geteilt werden, weil dann weder die Erschließung gesichert noch die notwendigen Stellplätze nachgewiesen werden können.

Der Bauantrag wurde in der letzten Sitzung 10.02.2026 zurückgestellt, da der Bau- und Verkehrsausschuss die geplante Lage sehr kritisch sieht. Es wurde mit dem Antragsteller gesprochen, eine neue Planung mit der geänderten Lage wurde beim Landratsamt Landshut eingereicht.

Beschluss:

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt dem Vorbescheid – Aufstellen eines Modulhauses in Holzständerbauweise zur Schaffung von Wohnraum im Sinne der Nachverdichtung auf Fl.Nr. 1051/3, Gemarkung Windten, das erforderliche gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 0

Nein-Stimmen: 9

Das gemeindliche Einvernehmen wurde nicht erteilt.

TOP **Vorbescheid – Aufstellen eines Modulhauses in Holzständerbauweise zur**
2.1.2 **Schaffung von Wohnraum im Sinne der Nachverdichtung auf Fl.Nr. 1051/3,**
 Gemarkung Windten

SACHVERHALTSVORTRAG:

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

Der Antragsteller plant nun die Errichtung eines Modulhauses in Holzständerbauweise mit einer Grundfläche von 36,19 m² (9,40 m x 3,85 m).

Die Erschließung ist gesichert. Auf dem Grundstück soll ein weiterer Stellplatz errichtet werden. Die notwendigen Stellplätze gem. der gemeindlichen Stellplatzsatzung sind vorhanden.

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 9

Nein-Stimmen: 0

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt dem Vorbescheid – Aufstellen eines Modulhauses in Holzständerbauweise zur Schaffung von Wohnraum im Sinne der Nachverdichtung auf Fl.Nr. 1051/3, Gemarkung Windten, das erforderliche gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Aufgrund des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung kann es sein, dass dieses Bauvorhaben unter die Regelung des § 246e BauGB fällt.

Das gemeindliche Einvernehmen wird durch die Zustimmung gem. § 36a BauGB ersetzt. Die Gemeinde kann die Zustimmung erteilen, wenn die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist und zu Wohnzwecken dient.

Gegebenenfalls wäre hier ein Beschluss nach § 36a BauGB erforderlich.

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 9

Nein-Stimmen: 0

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt dem Vorbescheid – Aufstellen eines Modulhauses in Holzständerbauweise zur Schaffung von Wohnraum im Sinne der Nachverdichtung auf Fl.Nr. 1051/3, Gemarkung Windten, die erforderliche Zustimmung gem. § 36a BauGB zu erteilen.

Gemeinderatsmitglied Bauer Franz verlässt die Sitzung.

TOP 2.2 Isolierte Befreiung – Erstellung eines Aluzaunes auf Fl.Nr. 9/12, Gemarkung Hoheneggkofen

SACHVERHALTSVORTRAG:

Die relevante Fläche befindet sich in Hoheneggkofen im Bereich des Bebauungsplanes „Hoheneggkofen – Alte Druckerei“ und ist im Flächennutzungsplan als „WA“ allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Der Antragsteller möchte auf seinem Grundstück einen Aluzaun errichten.

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	8
Nein-Stimmen:	0

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt der isolierten Befreiung - Erstellung eines Aluzaunes auf Fl.Nr. 9/12, Gemarkung Hoheneggkofen, das erforderliche gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Gemeinderatsmitglied Bauer Franz kommt wieder zur Sitzung.

TOP 2.3 Neubau Wohnhaus auf Fl.Nr. 401, Gemarkung Niederkam

SACHVERHALTSVORTRAG:

Die relevante Fläche befindet sich in Preisenberg und ist im Flächennutzungsplan als „Fläche für Landwirtschaft, derzeitige Nutzung Ackerland“ festgesetzt. Die baurechtliche Beurteilung erfolgt grundsätzlich gem. § 35 BauGB.

Aufgrund des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung fällt dieses Bauvorhaben unter die Regelung des § 246e BauGB. Das gemeindliche Einvernehmen wird durch die Zustimmung gem. § 36a BauGB ersetzt. Die Gemeinde kann die Zustimmung erteilen, wenn die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist und zu Wohnzwecken dient.

Der Antragsteller plant den Neubau eines Wohnhauses in Holzständerbauweise mit einer Grundfläche von 88,82 m² (8,99 m x 9,88 m).

Die Abstandsflächen gem. der Abstandsflächensatzung der Gemeinde Kumhausen sind eingehalten. Auch die Stellplätze sind gem. der gemeindlichen Stellplatzsatzung nachgewiesen. Die Abwasserbeseitigung erfolgt über den vorhandenen Schmutzwasserkanalanschluss. Das Regenwasser wird in den Binshamer Graben eingeleitet.

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	9
Nein-Stimmen:	0

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt dem Bauantrag – Neubau Wohnhaus auf Fl.Nr. 401, Gemarkung Niederkam, die erforderliche Zustimmung gem. § 36a BauGB zu erteilen.

TOP 2.4 Gemeinde Kumhausen – Neubau eines eingeschossigen Nebengebäudes für Fahrräder und Müll auf Fl.Nr. 367/21, Gemarkung Niederkam

SACHVERHALTSVORTRAG:

Anmerkung: Gemeinderatsmitglied Kirchmair Tobias darf aufgrund persönlicher Beteiligung gem. Art. 49 GO nicht abstimmen.

Die relevante Fläche befindet sich in Kumhausen im Bereich des Bebauungsplanes „Westlich der Schule“ und ist im Flächennutzungsplan als „WA“ allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die Gemeinde plant den Neubau eines eingeschossigen Nebengebäudes für Fahrräder und Müll mit einer Grundfläche von 52,71 m² (2,84 m x 15,56 m).

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 8
Nein-Stimmen: 0

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt dem Bauantrag von der Gemeinde Kumhausen – Neubau eines eingeschossigen Nebengebäudes für Fahrräder und Müll auf Fl.Nr. 367/21, Gemarkung Niederkam, das erforderliche gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

TOP 2.5 Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf Fl.Nr. 97/5, Gemarkung Obergangkofen

SACHVERHALTSVORTRAG:

Die relevante Fläche befindet sich in Obergangkofen im Bereich der Unteren Dorfstraße und ist im Flächennutzungsplan als „WA“ allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die baurechtliche Beurteilung erfolgt gem. § 34 BauGB.

Die Antragsteller planen den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage. Die Grundfläche des Wohnhauses beträgt 103,30 m² (8,99 m x 11,49 m).

Die Abstandsflächen gem. der Abstandsflächensatzung der Gemeinde Kumhausen sind eingehalten. Auch die Stellplätze sind gem. der gemeindlichen Stellplatzsatzung nachgewiesen.

Die Entwässerung erfolgt über den bestehenden Kanalanschluss.

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	9
Nein-Stimmen:	0

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt dem Bauantrag - Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf Fl.Nr. 97/5, Gemarkung Obergangkofen, das erforderliche gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

TOP 2.6 Neubau einer Maschinenhalle auf Fl.Nr. 1029, Gemarkung Windten

SACHVERHALTSVORTRAG:

Die relevante Fläche befindet sich in Hausberg und ist im Flächennutzungsplan als „MD“ Dorfgebiet festgesetzt. Die baurechtliche Beurteilung erfolgt gem. § 35 BauGB.

Eine Privilegierung ist vom Landratsamt Landshut zu prüfen.

Der Antragsteller plant den Neubau einer Maschinenhalle mit einer Breite von 11,99 m und einer Länge von 19,99 m.

Das Niederschlagswasser wird auf dem Grundstück versickert.

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	9
Nein-Stimmen:	0

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt dem Bauantrag – Neubau einer Maschinenhalle auf Fl.Nr. 1029, Gemarkung Windten, das erforderliche gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

TOP 2.7 Verlängerung Geltungsdauer Vorbescheid - Abbruch eines Wohnhauses und Errichtung eines Wohnhauses/Ersatzbaus mit Garage auf Fl.Nr. 547, Gemarkung Niederkam

SACHVERHALTSVORTRAG:

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

Die Antragsteller wollen das Bestandsgebäude komplett abbrechen. Hier kann durch den Abbruch das Problem entstehen, dass der Bestandschutz nicht mehr gegeben ist. Aufgrund dessen wird ein Antrag auf Vorbescheid gestellt, um eine Bebauung zu sichern.

Aus Sicht der Verwaltung spricht nichts gegen den Abbruch und den Antrag auf Vorbescheid.

Das neue Gebäude muss sich in die Umgebungsbebauung einfügen.

Dem Vorbescheid wurde in der Sitzung des Bau- und Verkehrsausschusses am 08.11.2022 mit 8:0 das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Das Landratsamt Landshut hat die Zulässigkeit des Bauvorhabens festgestellt.

Der Antragsteller hat nun mit Schreiben vom 12.12.2025 die Verlängerung der Geltungsdauer des Vorbescheids beantragt. Das Bestandsgebäude wurde zwischenzeitlich bereits abgebrochen.

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 9
Nein-Stimmen: 0

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt dem Antrag auf Verlängerung der Geltungsdauer des Vorbescheids – Abbruch eines Wohnhauses und Errichtung eines Wohnhauses/Ersatzbaus mit Garage auf Fl.Nr. 547, Gemarkung Niederkam, zuzustimmen.

TOP 2.8 Verlängerung Geltungsdauer Vorbescheid – Neubau eines Doppelhauses mit Unterflurgarage auf Fl.Nr. 226/35 und 258/10, Gemarkung Niederkam

SACHVERHALTSVORTRAG:

Die relevante Fläche liegt im Bereich der Roßbachstraße und ist im Flächennutzungsplan als „WA“ (Allgemeines Wohngebiet) festgesetzt. Das Gebäude liegt in einem Gebiet ohne Bebauungsplan.

Die Baufläche ist anliegend zur Bahnlinie Landshut – Neumarkt St. Veit. Die DB soll am Vorbescheidsverfahren beteiligt werden.

Es wird großer Wert auf die Anordnung der Stellplätze gelegt. Diese sollten so geplant werden, dass man beim Ausparken vorwärts in die Roßbachstraße hineinfahren kann.

Außerdem ist die Anleiterbarkeit der Räume im Dachgeschoss (Raum Kind 1) für die Feuerwehr vom Landratsamt Landshut zu prüfen.

Dem Vorbescheid wurde in der Sitzung des Bau- und Verkehrsausschusses am 08.12.2020 mit 9:0 das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Das Landratsamt Landshut hat die Zulässigkeit des Bauvorhabens festgestellt.

Der Antragsteller hat nun mit Schreiben vom 12.12.2025 die Verlängerung der Geltungsdauer des Vorbescheids beantragt.

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 9

Nein-Stimmen: 0

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt dem Antrag auf Verlängerung der Geltungsdauer des Vorbescheids – Neubau eines Doppelhauses mit Unterflurgarage auf Fl.Nr. 226/35 und 258/10, Gemarkung Niederkam, zuzustimmen.

Anmerkung: Die Anleiterbarkeit der Räume im Dachgeschoss (Raum Kind 1) ist vom Landratsamt Landshut zu prüfen.

TOP 3 Asphaltierung Ahornstraße

SACHVERHALTSVORTRAG:

Am 28.10.2025 fand ein Jour Fixe Termin bezüglich der Erneuerung der Wasserleitung in der Ahornstraße statt. Grund hierfür war die weitere Vorgehensweise mit dem bereits eingebauten Asphaltprovisorium. Die Firma Kindsmiller würde gerne die endgültige Asphaltierung im Frühjahr 2026 durchführen, da der beauftragten Firma Wadle Bau im Jahr 2025 keine Kapazitäten mehr zur Verfügung standen.

Es soll nun diskutiert werden, ob die Deckschicht in der Ahornstraße komplett erneuert werden soll und ob der Differenzbetrag mit dem Wasserzweckverband abgerechnet werden kann.

Das Asphaltprovisorium erstreckt sich auf eine Länge von ca. 450 m.

Der Vorsitzende nimmt Bezug auf den Beschluss, dass Siedlungsstraßen erst wieder saniert werden sollen, wenn die kommunale Wärmeplanung abgeschlossen ist. Nach aktueller Einschätzung können die ersten Tendenzen zur Wärmeplanung im 3. Quartal 2026 festgestellt werden. Sollte sich hierbei herausstellen, dass ein Wärmenetz an dieser Stelle nicht wirtschaftlich ist, könnte eine Erneuerung der Deckschicht unter Umständen noch im Jahr 2026 oder Anfang 2027 erfolgen.

Weitere Maßnahmen sind soweit bekannt nicht geplant, da der Kanal in diesem Bereich saniert wurde und bereits ein Koaxial-Netz vorhanden ist.

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 9
Nein-Stimmen: 0

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt, die Erneuerung der Deckschicht in der Ahornstraße. Der dabei entstehende Differenzbetrag ist mit dem Wasserzweckverband abzurechnen.

TOP 4 Anfragen

Es wurden keine Anfragen von den Gemeinderatsmitgliedern gestellt.

Kumhausen, den 10.06.2026

Thomas Huber
1. Bürgermeister

Alexander Kramschuster
Protokollführer/-in