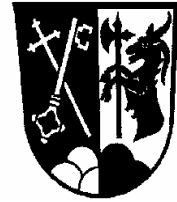


Gemeinde Kumhausen

Landkreis Landshut



Niederschrift

über die öffentliche 50. Sitzung des Bau- und Verkehrsausschusses
der Legislaturperiode 2020/2026 am 03.06.2025

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:

Mitglieder:

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

Abwesend:

Mitglieder:

Petermaier, Lorenz

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 49. Sitzung des Bau- und Verkehrsausschusses der
Legislaturperiode 2020/2026 vom 29.04.2025 (öffentlicher Teil)**

Einwendungen wurden nicht erhoben.

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 6

Nein-Stimmen: 0

Das Protokoll der 49. Sitzung des Bau- und Verkehrsausschusses der Legislaturperiode 2020/2026 vom 29.04.2025 (öffentlicher Teil) wird genehmigt.

TOP 1 Informationen des Bürgermeisters

TOP 1.1 Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf Fl.Nr. 360/83, Gemarkung Niederkam im Bereich des Bebauungsplanes „Preisenberg V Erweiterung“

SACHVERHALTSVORTRAG:

Der Vorsitzende informiert, dass der oben genannte Antrag im Genehmigungsverfahren bei der Gemeinde eingegangen ist.

TOP 1.2 Tektur - Neubau eines Wohngebäudes mit zwei Wohneinheiten, Doppelgarage und zwei Stellplätzen auf Fl.Nr. 80/6, Gemarkung Hoheneggkofen im Bereich des Bebauungsplanes „Hoheneggkofen Pfarrfeld“

SACHVERHALTSVORTRAG:

Der Vorsitzende informiert, dass der oben genannte Antrag im Genehmigungsverfahren bei der Gemeinde eingegangen ist.

TOP 1.3 Baubeginn Erweiterung Feuerwehrhaus Hoheneggkofen

SACHVERHALTSVORTRAG:

Der Vorsitzende informiert, dass in der 20. Kalenderwoche mit der Maßnahme „Erweiterung Feuerwehrhaus Hoheneggkofen“ begonnen wurde.

TOP 1.4 Erweiterung Feuerwehrhaus Hoheneggkofen – Dachabdichtungsarbeiten

SACHVERHALTSVORTRAG:

In Hoheneggkofen wird das Feuerwehrhaus um einen Stellplatz erweitert. Für die Dachabdichtungsarbeiten wurden insgesamt zwei Angebote eingeholt. Der Auftrag wurde an die Firma Wiesner GmbH, 84028 Landshut, vergeben. Die Auftragssumme liegt gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 Buchstabe a GeschO im Zuständigkeitsbereich des ersten Bürgermeisters.

TOP 1.5 Erweiterung Feuerwehrhaus Hoheneggkofen – Elektroarbeiten

SACHVERHALTSVORTRAG:

In Hoheneggkofen wird das Feuerwehrhaus um einen Stellplatz erweitert. Für die Elektroarbeiten wurde ein Angebot eingeholt. Der Auftrag wurde an die Firma Danner Elektro, 84036 Kumhausen, vergeben. Die Auftragssumme liegt gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 Buchstabe a GeschO im Zuständigkeitsbereich des ersten Bürgermeisters.

Gemeinderatsmitglied Fischer kommt zur Sitzung.

TOP 1.6 Erweiterung Feuerwehrhaus Hoheneggkofen – Toranlage

SACHVERHALTSVORTRAG:

In Hoheneggkofen wird das Feuerwehrhaus um einen Stellplatz erweitert. Für die Toranlage wurde ein Angebot eingeholt. Der Auftrag wurde an die Firma Seiler und Heinzl GmbH, 84030 Ergolding, vergeben. Die Auftragssumme liegt gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 Buchstabe a GeschO im Zuständigkeitsbereich des ersten Bürgermeisters.

TOP 1.7 Erweiterung Feuerwehrhaus Hoheneggkofen – Maibaumständer

SACHVERHALTSVORTRAG:

In Hoheneggkofen wird das Feuerwehrhaus um einen Stellplatz erweitert. Für den Maibaumständer wurde ein Angebot eingeholt. Der Auftrag wurde an die Firma Bidlingmaier Technologie GmbH, 88422 Betzenweiler, vergeben. Die Auftragssumme liegt gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 Buchstabe a GeschO im Zuständigkeitsbereich des ersten Bürgermeisters.

TOP 2 Bauanträge

TOP 2.1 Vorbescheid - Neubau eines Mehrgenerationenwohnens mit zwei Wohneinheiten auf Fl.Nr. 702, Gemarkung Obergangkofen

SACHVERHALTSVORTRAG:

Die relevante Fläche befindet sich in Mantelkam und ist im Flächennutzungsplan als „MD“ Dorfgebiet festgesetzt. Die Fläche liegt im Geltungsbereich der Ortsabrundungssatzung Mantelkam. Die baurechtliche Beurteilung erfolgt gem. § 34 BauGB.

Für den beantragten Bereich ist keine Ausgleichsfläche gemäß Satzung nachzuweisen. Die GRZ für die überbaubare Fläche von 0,35 wird eingehalten.

Der Antragsteller plant den Neubau eines Mehrgenerationenwohnens mit zwei Wohneinheiten.

Die Stellplätze sind gem. der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen der Gemeinde Kumhausen nachgewiesen.

Das Niederschlagswasser muss großflächig auf dem Grundstück versickert werden.

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	7
Nein-Stimmen:	0

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt dem Vorbescheid - Neubau eines Mehrgenerationenwohnens mit zwei Wohneinheiten auf Fl.Nr. 702, Gemarkung Obergangkofen, das erforderliche gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

TOP 2.2 Antrag auf Verlängerung der Geltungsdauer des Vorbescheids - Fertigstellung der Sanierung des über 100 Jahre alten Vierseithofs; Errichtung eines Ersatzbaus für das bestehende Nebengebäude mit behindertengerechter Altenteilwohnung, Ersatzbau zweier bestehenden Garagengebäude an der Straße und auf der Nordseite des Hauses auf Fl.Nr. 949, Gemarkung Windten

SACHVERHALTSVORTRAG:

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

Dem Antrag auf Vorbescheid wurde in der Sitzung des Bau- und Verkehrsausschusses am 11.12.2018 mit 10:0 zugestimmt. Das Landratsamt Landshut hat mit Bescheid vom 16.01.2020 festgestellt, dass das Bauvorhaben zulässig ist.

Die Antragstellerin hat die Verlängerung der Geltungsdauer des Vorbescheids beantragt.

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 7
Nein-Stimmen: 0

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt der Verlängerung der Geltungsdauer des Vorbescheids - Fertigstellung der Sanierung des über 100 Jahre alten Vierseithofs; Errichtung eines Ersatzbaus für das bestehende Nebengebäude mit behindertengerechter Altenteilwohnung, Ersatzbau zweier bestehenden Garagengebäude an der Straße und auf der Nordseite des Hauses auf Fl.Nr. 949, Gemarkung Windten, das erforderliche gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

TOP 2.3 Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf Fl.Nr. 533, Gemarkung Obergangkofen

SACHVERHALTSVORTRAG:

Die relevante Fläche befindet sich in Narrenstetten und ist im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet „MD“ festgesetzt. Nach Rücksprache mit dem Landratsamt Landshut, SG 40 Bauleitplanung wurde uns mitgeteilt, dass sich die Fläche vermutlich im Außenbereich befindet und die Beurteilung gem. § 35 BauGB – Bebauung im Außenbereich erfolgt.

Der Antragsteller plant die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage.

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt dem Bauantrag - Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf Fl.Nr. 533, Gemarkung Obergangkofen, das erforderliche gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 0

Nein-Stimmen: 7

Der Antrag wird somit **abgelehnt.**

TOP 2.4 Vorbescheid – Abriss der bestehenden Garage und Neubau einer Doppelgarage auf Fl.Nr. 261/205, Gemarkung Niederkam

SACHVERHALTSVORTRAG:

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

Die Antragssteller planen den Abriss der bestehenden Garage und einen Neubau einer Doppelgarage mit Keller im nordwestlichen Bereich des Grundstücks. Anstelle der Garage soll ein Eingang zum Wohnhaus im Untergeschoss errichtet werden.

Das Vorhaben entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Kumpfmühle“.

Der Antrag wurde in der Sitzung des Bau- und Verkehrsausschusses am 10.09.2024 zurückgestellt, da mit der Planerin noch einige Details geklärt werden mussten.

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	7
Nein-Stimmen:	0

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt dem Vorbescheid – Abriss der bestehenden Garage und Neubau einer Doppelgarage auf Fl.Nr. 261/205, Gemarkung Niederkam, das erforderliche gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Gemeinderatsmitglied Bauer kommt zur Sitzung.

TOP 2.5 Antrag auf Verlängerung der Geltungsdauer des Vorbescheids – Neubau eines Einfamilienhauses mit Altenteil auf Fl.Nr. 226, Gemarkung Obergangkofen

SACHVERHALTSVORTRAG:

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

Dem Antrag auf Vorbescheid wurde in der Sitzung des Bau- und Verkehrsausschusses am 08.03.2016 mit 6:0 zugestimmt. Das Landratsamt Landshut hat mit Bescheid vom 28.04.2016 festgestellt, dass das Bauvorhaben zulässig ist.

Der Antragsteller hat die Verlängerung der Geltungsdauer des Vorbescheids beantragt, der Vorbescheid wurde bisher drei Mal verlängert.

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 8
Nein-Stimmen: 0

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

TOP 2.6 Isolierte Befreiung – Neuerstellung eines Gartenzauns auf Fl.Nr. 346/139, Gemarkung Niederkam

SACHVERHALTSVORTRAG:

Die relevante Fläche befindet sich in Preisenberg, im Bereich des Bebauungsplanes „Preisenberg II“ und ist im Flächennutzungsplan als „WA“ allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die Antragstellerin plant die Neuerrichtung eines Doppelstabmattenzauns in der Farbe Anthrazit. Auf der Südseite des Grundstücks (entlang des Feldweges) hat der Zaun eine Höhe von ca. 1,50 m. Auf der Nord- Ostseite (zur Straße) soll er mit einer Höhe von ca. 1,20 m errichtet werden.

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	8
Nein-Stimmen:	0

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt der isolierten Befreiung – Neuerstellung eines Gartenzauns auf Fl.Nr. 346/139, Gemarkung Niederkam, das erforderliche gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

TOP 2.7 Erweiterung der Mitarbeiterwohnungen durch Aufstockung auf Fl.Nr. 985/16, Gemarkung Götzdorf

SACHVERHALTSVORTRAG:

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

Der Antragsteller plant die Aufstockung der bestehenden Doppelhaushälften um ein weiteres Vollgeschoss bzw. um zwei weitere Wohneinheiten auf insgesamt 5 Wohneinheiten. Durch die Aufstockung beträgt die geplante Firsthöhe 11,17 m.

Die acht erforderlichen Stellplätze sind gem. der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen der Gemeinde Kumhausen nachgewiesen.

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt dem Bauantrag – Erweiterung der Mitarbeiterwohnungen durch Aufstockung auf Fl.Nr. 985/16, Gemarkung Götzdorf, das erforderliche gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 0

Nein-Stimmen: 8

Der Antrag wird somit **abgelehnt**.

TOP 2.8 Neubau einer landwirtschaftlichen Maschinenhalle und Lagerhalle auf Fl.Nr. 1053/1, Gemarkung Windten

SACHVERHALTSVORTRAG:

Die relevante Fläche befindet sich in Herbersdorf und ist im Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft, derzeitige Nutzung Grünland“ festgesetzt. Die baurechtliche Beurteilung erfolgt gem. § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.

Der Antragsteller plant den Bau einer landwirtschaftlichen Maschinen- und Lagerhalle. Die Halle hat eine Länge von 25,05 m und eine Breite von 12,40 m. Zum Geh- und Radweg der Gemeinde Kumhausen wird ca. 5,50 m Abstand gehalten. Die Firsthöhe ab natürlichem Gelände beträgt 8,53 m.

Alle Nachbargrundstücke sind im Eigentum der Gemeinde Kumhausen.

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 8
Nein-Stimmen: 0

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt dem Bauantrag - Neubau einer landwirtschaftlichen Maschinenhalle und Lagerhalle auf Fl.Nr. 1053/1, Gemarkung Windten, das erforderliche gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

TOP 2.9 Neubau eines Gebäudes für eine Hackschnitzelheizung auf Fl.Nr. 457/3, Gemarkung Obergangkofen

SACHVERHALTSVORTRAG:

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

Dem Antrag auf Vorbescheid wurde in der Sitzung des Bau- und Verkehrsausschusses am 10.09.2024 mit 7:0 zugestimmt. Das Landratsamt Landshut hat mit Bescheid vom 08.01.2025 festgestellt, dass das Bauvorhaben zulässig ist.

Nun ist der Antrag auf Baugenehmigung bei der Gemeinde Kumhausen eingegangen.

Die Antragsteller planen, das Wohnhaus mit einer Hackschnitzelheizung zu versorgen. Das geplante Gebäude wird 10,24 m lang und 8,00 m breit. Die Firsthöhe beträgt 5,31 m, das Dach wird als Pultdach ausgeführt.

Die Art und die Lage des Kamins haben sich im Vergleich zum genehmigten Vorbescheid noch geändert. Es wird nun kein Fertigteilkamin im Gebäudeinneren, sondern ein Edelstahlkamin außen am Gebäude errichtet.

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	8
Nein-Stimmen:	0

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt dem Bauantrag - Neubau eines Gebäudes für eine Hackschnitzelheizung auf Fl.Nr. 457/3, Gemarkung Obergangkofen, das erforderliche gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

TOP 3 Anfragen

Keine.

Internetversion

Kumhausen, den 12.11.2025

Thomas Huber
1. Bürgermeister

Alexander Kramschuster
Protokollführer/-in