

# Gemeinde Kumhausen

\*Landkreis Landshut\*



## Niederschrift

über die öffentliche 38. Sitzung des Bau- und Verkehrsausschusses  
der Legislaturperiode 2020/2026 am 20.02.2024

**Vorsitzender:** Huber, 1. Bürgermeister

**Schriftführer/in:** 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  
Bauer, Franz  
Fischer, Peter  
Kirchmair, Tobias  
Petermaier, Lorenz  
Schmid, Johann  
Sigl, Franz

#### **Vertreter:**

Steinberger, Rosmarie

Vertretung für Gemeinderat Dr. Barth

### **Abwesend:**

#### **Mitglieder:**

Barth, Gerhard, Dr.

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

**Genehmigung des Protokolls der 37. Sitzung des Bau- und Verkehrsausschusses der Legislaturperiode 2020/2026 vom 16.01.2024 (öffentlicher Teil)**

Einwendungen wurden nicht erhoben.

**Beschluss:**

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 7

Nein-Stimmen: 0

Das Protokoll der 37. Sitzung des Bau- und Verkehrsausschusses der Legislaturperiode 2020/2026 vom 16.01.2024 (öffentlicher Teil) wird genehmigt.

## **TOP 1 Ortstermine**

Keine.

## **TOP 2 Informationen des Bürgermeisters**

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

Gemeinderatsmitglied Attenkofer kommt zur Sitzung.

#### **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.

In der letzten Sitzung des Bau- und Verkehrsausschusses am 05.12.2023 wurden die Mitglieder gebeten, sich über die Angelegenheit Gedanken zu machen.

Der Vorsitzende zeigt die Beispielbilder von der Kleinkinderschaukel des Spielplatzes nahe dem Eisenhutweg in Preisenberg.

Der Ausschuss diskutiert.

#### **Beschluss:**

#### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 8

Nein-Stimmen: 0

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt vom Spielplatz in Hoheneggkofen (Am Pfarranger) eine Kinderschaukel zu entfernen und als Ersatz eine Kleinkinderschaukel zu beschaffen.

**TOP 2.2 Nutzungsänderung in ein 3-Familienhaus, Anbau eines Treppenhauses, Anbau Terrasse und Balkon und Neubau Carport und 2 Garagen + 1 Stellplatz auf Fl.Nr. 588/1, Gemarkung Niederkam – Ersetzen des gemeindlichen Einvernehmens**

**SACHVERHALTSVORTRAG:**

Der Vorsitzende teilt mit, dass ein Schreiben vom Landratsamt Landshut bezüglich dem oben genannten Bauvorhaben eingegangen ist.

Die Gemeinde hatte bis zum 02.02.2024 Zeit, erneut Beschluss zu fassen und das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen. Da diese Frist verstrichen ist, wird das Einvernehmen als Ersatzvornahme im Sinne des Art. 113 GO und Art. 67 Abs. 3 Satz 1 BayBO erteilt.

**TOP 2.3 Ausbau der GVS Oberfimbach – Gemeindegrenze Geisenhausen**

**SACHVERHALTSVORTRAG:**

Am 19.02.2024 ging bei der Gemeinde eine E-Mail von der Regierung von Niederbayern bezüglich des Ausbaus der GVS Oberfimbach – Gemeindegrenze Geisenhausen ein.

Die beantragte Zuwendung für die Maßnahme wurde vorbehaltlich genehmigt und in das Förderprogramm mit aufgenommen.

**TOP 2.4 Instandsetzung St 2054 zwischen Wörnstorf und Geisenhausen - Umleitungsstrecke**

**SACHVERHALTSVORTRAG:**

Das Staatliche Bauamt Landshut plant in dem Zeitraum von Mitte März bis Mitte August 2024 die Staatsstraße 2054 zwischen Wörnstorf und Geisenhausen instand zu setzen.

Die Gemeinde wurde bezüglich der Umleitungsstrecke am Verfahren beteiligt. Die Verwaltung hat hier bereits eine Stellungnahme abgegeben und für die von der Umleitung betroffenen Ortsteilen, Mantelkam und Obergangkofen, eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h beantragt.

Dies wurde mit der E-Mail vom 31.01.2024 von dem Staatlichen Bauamt (Abteilung Straßenbau) bestätigt und im Umleitungsplan ergänzt.

## **TOP 3     Bauanträge**

### **TOP 3.1   Überdachung des Freisitzes als Grenzbebauung auf Fl.Nr. 346/139, Gemarkung Niederkam**

#### **SACHVERHALTSVORTRAG:**

Die relevante Fläche liegt in Preisenberg, im Baugebiet „Preisenberg II“ und ist im Flächennutzungsplan als „WA“ allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die Antragstellerin plant die Errichtung einer Überdachung des Freisitzes an der Südseite des Gebäudes entlang der westlichen Grundstücksgrenze als Grenzbebauung.

Aufgrund der bestehenden Doppelgarage beträgt die Grenzbebauung an der westlichen Grundstücksgrenze insgesamt 11,88 m.

Das Bauvorhaben liegt größtenteils außerhalb des Baufensters. Die Überdachung soll als Pultdach mit einer Neigung von 5° ausgeführt werden.

#### **Beschluss:**

#### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:     8

Nein-Stimmen:  0

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt dem Bauantrag – Überdachung des Freisitzes als Grenzbebauung auf Fl.Nr. 346/139, Gemarkung Niederkam, das erforderliche gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

### **TOP 3.2 Nutzungsänderung in Teilbereichen OG-Büroräume zu Arzt- und Therapiepraxen UG-Büroräume zu Wohnungen auf Fl.Nr. 249/23, Gemarkung Niederkam**

#### **SACHVERHALTSVORTRAG:**

Die relevante Fläche liegt in Kumhausen, an der Rosenheimer Straße und ist im Flächennutzungsplan als „MI“ Mischgebiet festgesetzt.

In der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 16.07.2002 wurde der Tekturplan zum Neubau eines Geschäftshauses behandelt. Hier wurde im Kellergeschoss für die zusätzlichen Büros ein weiterer Zugang geschaffen. Die Bürofläche wurde um ca. 78 m<sup>2</sup> erweitert. Im Dachgeschoss wurde die vorhandene Terrasse von 29,83 m<sup>2</sup> um ca. 17 m<sup>2</sup> verkleinert. Die Fläche wurde den anliegenden Büros hinzugemessen. Das Treppenhaus im DG wurde verkleinert. Der Stellplatznachweis wurde von 38 auf 43 Stellplätze erhöht.

In der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 15.09.2008 wurde der Ausbau Obergeschoss mit drei Büroeinheiten und Dachgeschoss mit vier Wohneinheiten (Nutzungsänderung) behandelt. Es wurden 49 Stellplätze nachgewiesen.

In der Sitzung des Gemeinderats am 15.05.2012 wurde die Nutzungsänderung im 1. Obergeschoss von 2 Büros in 2 Wohnungen für ambulantes betreutes Wohnen behandelt. Es wurden 48 Stellplätze nachgewiesen.

Die Antragstellerin beantragt nun die Nutzungsänderung in Teilbereichen des Obergeschosses von Büroräumen zu Arzt- und Therapiepraxen und im Untergeschoss von Büroräumen zu Wohnungen.

Die Arzt- und Therapiepraxen sind schon seit Anfang an Bestand. Es wurde jedoch nie eine Nutzungsänderung dafür beantragt.

Die Stellplätze sind nachgewiesen (48 Stellplätze).

Der Brandschutz und die Fluchtwege sind vom Landratsamt Landshut zu würdigen.

#### **Beschluss:**

#### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 8  
Nein-Stimmen: 0

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt dem Bauantrag – Nutzungsänderung in Teilbereichen OG-Büroräume zu Arzt- und Therapiepraxen UG-Büroräume zu Wohnungen auf Fl.Nr. 249/23, Gemarkung Niederkam, das erforderliche gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

**Anmerkung:** Der Brandschutz und die Fluchtwege sind vom Landratsamt Landshut zu würdigen.

### **TOP 3.3 Isolierte Befreiung – Bau eines Gewächshauses auf Fl.Nr. 508/7, Gemarkung Niederkam**

#### **SACHVERHALTSVORTRAG:**

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

Der Antragsteller plant den Bau eines Gewächshauses (Länge: 3,84 m und Breite: 2,25 m). Die Firsthöhe beträgt 2,13 m und die Traufhöhe 1,47 m.

#### **Beschluss:**

#### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	8
Nein-Stimmen:	0

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt, der isolierten Befreiung - Bau eines Gewächshauses auf Fl.Nr. 508/7, Gemarkung Niederkam, das erforderliche gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

### **TOP 3.4 Isolierte Befreiung - Neubau eines Gartenhauses auf Fl.Nr. 360/80, Gemarkung Niederkam**

#### **SACHVERHALTSVORTRAG:**

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

Der Antragsteller plant im südöstlichen Bereich des Grundstückes den Neubau eines Gartenhauses (Länge: 5,60 m und Breite: 2,75 m). Die Höhe beträgt 2,22 m. Hierfür muss in diesem Bereich das Gelände um 0,11 m aufgeschüttet werden.

#### **Beschluss:**

#### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 8

Nein-Stimmen: 0

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt, der isolierten Befreiung – Neubau eines Gartenhauses auf Fl.Nr. 360/80, Gemarkung Niederkam, das erforderliche gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

**TOP 3.5 Energetische Sanierung des bestehenden Einfamilienwohnhauses mit Einbau einer Einliegerwohnung im Untergeschoss und Anbau Homeoffice auf Fl.Nr. 261/219, Gemarkung Niederkam**

**SACHVERHALTSVORTRAG:**

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

Der Antragsteller plant die energetische Sanierung des bestehenden Einfamilienwohnhauses mit Einbau einer Einliegerwohnung im Untergeschoss, sowie den Anbau eines Homeoffice Büros. Außerdem sollen an der östlichen Grundstücksgrenze zwei weitere Stellplätze errichtet werden.

Die Überdachung des Homeoffice Anbaus soll als begrüntes Flachdach ausgeführt werden. Das Flachdach der bestehenden Garage soll, anstelle der Kiesabdeckung, auch begrünt werden. Die Ansicht der Dachgaube beträgt ca. 3,50 m<sup>2</sup>.

**Beschluss:**

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 8

Nein-Stimmen: 0

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt dem Bauantrag – Energetische Sanierung des bestehenden Einfamilienwohnhauses mit Einbau einer Einliegerwohnung im Untergeschoss und Anbau Homeoffice auf Fl.Nr. 261/219, Gemarkung Niederkam, das erforderliche gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

### **TOP 3.6    Neubau einer Bergehalle auf Fl.Nr. 507, Gemarkung Obergangkofen**

Gemeinderatsmitglied Petermeier kommt zur Sitzung.

#### **SACHVERHALTSVORTRAG:**

Anmerkung: Gemeinderat Kirchmair enthält sich aufgrund persönlicher Beteiligung gem. Art. 49 GO.

Die relevante Fläche liegt in Narrenstetten und ist im Flächennutzungsplan als „MD“ Dorfgebiet festgesetzt.

Der Antragsteller plant die Errichtung einer Bergehalle (Länge: 18,75 m und Breite: 12,00 m). Die First- und Traufhöhe beträgt 8,535 m und 5,085 m.

Im südwestlichen Bereich muss das Grundstück ca. 3,64 m abgegraben werden. Das Niederschlagswasser versickert auf dem Grundstück.

#### **Beschluss:**

##### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:     8  
Nein-Stimmen:  0

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt dem Bauantrag – Neubau einer Bergehalle auf Fl.Nr. 507, Gemarkung Obergangkofen, das erforderliche gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

**TOP 4 Vollzug des Bundesberggesetzes - Antrag auf Zulassung des Hauptbetriebsplans Tontagebau "Siegerstetten-West Erweiterung Nord" der Clariant Produkte Deutschland GmbH**

**SACHVERHALTSVORTRAG:**

Die Clariant Produkte Deutschland GmbH hat beim Bergamt Südbayern einen Antrag auf Zulassung des Hauptbetriebsplans Tontagebau „Siegerstetten-West Erweiterung Nord“ gestellt.

Die Gemeinde kann hierzu bis zum 13.03.2024 Stellung nehmen.

Die geplante Abgrabungsfläche Erweiterung Nord beträgt 4,85 ha. Die Fläche erstreckt sich auf den Flurnummern 171, 172/2, 173 Tfl., 183/1 und 185 Tfl., Gemarkung Niederkam.

Es soll die dort bestehende Abbaugrube nach Nord-Westen und auch nach Süd-Westen erweitert werden. Auf dem beantragten Gelände beabsichtigt die Clariant Produkte Deutschland GmbH, den in durchschnittlicher Mächtigkeit von ca. 1,15 m anstehenden Ton, abhängig von den Qualitätsverhältnissen, abzubauen. Die Entnahme von beibrechenden Materialien (wie Kies o. ä.) ist nicht vorgesehen. Der Vorhabensträger geht von ca. 74.000 t abgebautem Material aus.

Das Erweiterungsareal schließt unmittelbar an das bereits bestehende Abbaufeld „Siegerstetten-West“ an. Die vorgesehene Abfuhrstrecke über Siegerstetten bleibt in der Erweiterungsfläche gegenüber dem bestehenden Abbaugebiet unverändert.

**Beschluss:**

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 8

Nein-Stimmen: 1

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt folgendes Antwortschreiben:

Mit dem geplanten Hauptbetriebsplan Tontagebau „Siegerstetten-West Erweiterung Nord“ der Clariant Produkte Deutschland GmbH besteht Einverständnis.

**TOP 5    Anfragen**

Keine.

Kumhausen, den 14.03.2024

Thomas Huber  
1. Bürgermeister

Alexander Kramschuster  
Protokollführer/-in