Niederschrift über die Sitzung

des beschließenden Bau- und Umweltausschusses

Tag und Ort:	am **16.03.2015** im Sitzungssaal der Gemeinde Furth
Vorsitzender:	Horsche, 1. Bürgermeister
Schriftführer:	Bruckmoser, Bauamtsleiter
Eröffnung der Sitzung:	Der Vorsitzende erklärte die Sitzung um **19:00** 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 Bayerische Gemeindeordnung ortsüblich bekannt gemacht worden sind.
Anwesend:	Von den 9 Mitgliedern (einschließlich Vorsitzender) des Bau und Umweltausschusses Furth sind 9 anwesend.

Maier Johann	i.V. für Eichstetter Helmut
Gewies Matthias	
Halbinger Alois	
Hammerl Bartholomäus	Ab 19:13 Uhr
Lederer Andreas	
Popp Florian	
Rössel Peter	
Scherble Hans-Peter	

Es fehlen entschuldigt: Eichstetter Helmut

Es fehlen unentschuldigt: - / -

Zudem sind anwesend: 2. Bürgermeister Josef Fürst

Der Bürgermeister stellte fest, dass der Bau- und Umweltausschuss somit nach Art. 47 Abs. 2,3 GO, Art. 32 Abs. 2 GO, Art 33 GO, Art. 34 Abs. 1 KommZG beschlussfähig ist.

Öffentlicher Sitzungsteil

TOP 1 – Genehmigung der letzten Niederschrift

Nr.	Anw.	Für	Gegen	**Beschluss:**
28	8	8	0	Die Niederschrift der letzten öffentlichen Bau- und Umweltausschusssitzung vom 26.01.2015 wird von den Mitgliedern des Bau- und Umweltausschusses ohne Einwand genehmigt.

TOP 2 - Informationen und Bekanntgaben

2/1 – Trauerzüge anlässlich Beerdigungen

Die Staatsstraße 2049 wird bei Beerdigungen mit hoher Teilnehmerzahl oftmals längere Zeit gesperrt, um den Trauergästen eine gefahrlose Überquerung zu ermöglichen. Bisher wurde diese Aufgabe meist von Feuerwehrdienstleistenden wahrgenommen, welche ebenfalls die Beerdigung besuchten.
Mit dem Landratsamt Landshut wurde nun vereinbart, dass das Landratsamt Landshut per E-Mail durch die Gemeinde über die Sperrung der Staatsstraße 2049 informiert werden muss. Sodann kann der kurzfristige Einsatz der Feuerwehrdienstleistenden durch die Gemeinde angeordnet werden.

TOP 3 – Bauanträge

3/1 - Antrag auf Errichtung eines Schuppens, 84095 Furth/Enghof, Punzenhofener Straße 4, Fl.Nr. 31/13, Gmk. Schatzhofen

Das Bauvorhaben wurde in Bezug auf den Carport und Geräteschuppen bereits in der Sitzung vom 08.12.2014 behandelt. Mittlerweile wurden Änderungen an den Baukörpern vorgenommen.
Carport und Geräteraum haben eine Gesamtfläche von 32,21 Quadratmetern.
Der Schuppen im Süd-Westlichen Grundstücksteil hat lt. Eingabeplan (Siehe TOP 3/2) eine Gesamtfläche von 17,69 Quadratmetern, mithin haben die Nebengebäude eine Gesamtfläche von 49,90 Quadratmetern.
Wie in der Sitzung vom 08.12.2014 beschlossen wird einer Bebauung mit Nebengebäuden mit einer Grundfläche von gesamt max. 50 Quadratmetern zugestimmt. Eine Zustimmung erfolgt auch dann, wenn die Nebengebäude komplett außerhalb der für Nebenanlagen festgesetzten Baugrenzen errichtet werden.
Lt. Aussage des Entwurfsverfassers wurde der Schuppen teilweise zurückgebaut. Dadurch kann die festgesetzte Fläche für Nebenanlagen von max. 50 qm eingehalten werden.

Nr.	Anw.	Für	Gegen	**Beschluss:**
29	8	8	0	Das Bauvorhaben wurde den Bau- und Umweltausschussmitgliedern anhand von Lage- und Detailplänen aufgezeigt. Dem vorgenannten Antrag auf Errichtung eines Schuppens auf Fl.Nr. 31/13, Gmk. Schatzhofen wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

3/2 - Antrag auf Errichtung eines Carports mit Geräteraum, 84095 Furth/Enghof, Punzenhofener Straße 4, Fl.Nr. 31/13, Gmk. Schatzhofen

Das Bauvorhaben wurde bereits in der Sitzung vom 08.12.2014 behandelt. Mittlerweile wurden Änderungen an den Baukörpern vorgenommen.
Carport und Geräteraum haben nun eine Gesamtfläche von 32,21 Quadratmetern.
Das Gebäude im Süd-Westlichen Grundstücksteil hat lt. Eingabeplan eine Gesamtfläche von 17,69 Quadratmetern, mithin haben die Nebengebäude eine Gesamtfläche von 49,90 Quadratmetern.
Wie in der Sitzung vom 08.12.2014 beschlossen wird einer Bebauung mit Nebengebäuden mit einer Grundfläche von gesamt max. 50 Quadratmetern zugestimmt. Eine Zustimmung erfolgt auch dann, wenn die Nebengebäude komplett außerhalb der für Nebenanlagen festgesetzten Baugrenzen errichtet werden.
Lt. Aussage des Entwurfsverfassers wurde der Schuppen teilweise zurückgebaut. Dadurch kann die festgesetzte Fläche für Nebenanlagen von max. 50 qm eingehalten werden.

Nr.	Anw.	Für	Gegen	**Beschluss:**
30	8	8	0	Das Bauvorhaben wurde den Bau- und Umweltausschussmitgliedern anhand von Lage- und Detailplänen aufgezeigt. Dem vorgenannten Antrag auf Errichtung eines Carports mit Geräteraum auf Fl.Nr. 31/13, Gmk. Schatzhofen wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

→ Bau- und Umweltausschussmitglied Hammerl Bartholomäus erscheint zur Sitzung

3/4 - Antrag auf Errichtung von vier Einfamilienhäusern mit überdachten Stellplätzen, Schallschutzmaßnahmen und zentraler Energieversorgung, 84095 Furth/Arth, Mainburger Straße 3, Fl.Nr. 29 und 30, Gmk. Arth

Geplant sind der Abriss des bestehenden ca. 40 Meter langen Gebäudes und die Neuerrichtung von 4 Einfamilienhäusern. Zudem sollte zur St. 2049 hin eine Schallschutzwand mit einer Höhe von 2,95 Metern errichtet werden. Vor einem Teil der Mauer wird eine Energiezentrale errichtet.
Der Bauherr führte bereits Gespräche mit Vertretern des Landratsamts Landshut bezüglich der Bebaubarkeit nach § 34 BauGB. Diese wurde ihm bereits in Aussicht gestellt. Die Nachbarunterschriften liegen vollständig vor.

Es schließt sich ein kurzer Vortrag bezüglich einer Bebaubarkeit nach § 34 BauGB an:

Vorhaben nach § 34 BauGB müssen sich in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügen, insoweit wird der städtebauliche Bestand gefestigt. Fügt sich das Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung ein, so ist es grundsätzlich zulässig. Insofern bildet § 34 einen gesetzlichen Planersatz gegenüber Bebauungsplänen. Ca. 50 % aller Gebiete im ländlichen Raum sind Gebiete nach § 34 BauGB.
Einfügen bedeutet nicht die völlige Gleichartigkeit und Einheitlichkeit, sondern etwas vereinfacht ausgedrückt „Harmonie“. Es darf auch etwas entstehen, was in dieser Form in der näheren Umgebung noch nicht vorhanden ist. Je einheitlicher die Umgebungsbebauung, desto enger ist auch der einzuhaltende Rahmen. Es kommt nicht darauf an, ob sich ein Vorhaben innerhalb des durch die Umgebungsbebauung gebildeten Rahmens hält oder nicht, sondern darauf, ob es hierzu in keinem oder einem

städtebaurechtlich noch tolerablen Spannungsverhältnis steht. Die Umgebungsbebauung ist insoweit nur Bezugsgröße.

Bauvorhaben sind grundsätzlich zulässig, wenn Sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen (= qualifizierter Bebauungsplan, jedoch als Satzung). Die Umgebung nach § 34 BauGB stellt insoweit einen faktischen Bebauungsplan dar.
Die tatsächlich vorhandene Bebauung kann hierbei herangezogen werden. Zu betrachten sind Grundstücke, auf die sich die Ausführung des Vorhabens auswirken kann.

Durch die Bauverwaltung müssen unter anderem die Punkte
- Art und Maß der baulichen Nutzung
- überbaubare Grundstücksfläche
- Bauweise
- und die Erschließung

beachtet werden.

Grundsätzlich wäre auch die Möglichkeit vorhanden, Innenbereichssatzungen, Klarstellungssatzungen, Entwicklungssatzungen oder Ergänzungssatzungen zu erlassen.

Die in der Vorplanung angedachten Dacheinschnitte wurden entfernt. Einer Reihenhausbebauung stimmte der Entwurfsverfasser nicht zu. Die Verkehrsflächen werden mit einem sickerfähigen Belag ausgeführt.
Auf dem Grundstück werden Kiesrigolen zur Regenwasserpufferung verbaut.
Die Grundflächenzahl beträgt 0,21, die Geschoßflächenzahl 0,39.
Die Gebäude werden mit einer Wandhöhe von 5,45 m und einer Firsthöhe von 8,21 m errichtet, die Dachneigung beträgt 33°.
Nach der Art der baulichen Nutzung kann die Umgebungsbebauung einem Dorfgebiet zugeordnet werden. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die gewünschte Bebauung massiv überschritten. Das Nachbargrundstück – welches in etwa die gleiche Größe wie das zur Bebauung vorgesehene Grundstück hat – ist nur mit einem Wohnhaus bebaut. Auch die überbaubare Grundstücksfläche wird faktisch überschritten.

Der Entwurfsverfasser nutzte das Grundstück mit der angedachten Bebauung optimal aus. Auf die Nähe zur Staatsstraße 2049 wird nochmals hingewiesen.
Durch die gewünschte Bebauung kann das Grundstück optimal nachverdichtet werden.

Nr.	Anw.	Für	Gegen	**Beschluss:**
31	9	9	0	Das Bauvorhaben wurde den Bau- und Umweltausschussmitgliedern anhand von Lage- und Detailplänen aufgezeigt. Dem vorgenannten Antrag auf Errichtung von vier Einfamilienhäusern mit überdachten Stellplätzen, Schallschutzmaßnahmen und zentraler Energieversorgung auf Fl.Nr. 29 und 30 der Gemarkung Arth wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

3/3 - Antrag auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage und Carport, 84095 Furth, Eichenstraße 3, Fl.Nr. 928, Gmk. Furth

Das zur Bebauung vorgesehene Gebiet kann nach § 34 BauGB bebaut werden. Die Nachbarunterschriften liegen **nicht** vollständig vor. Die Eigentümerin der Flurnummer 929/2 der Gemarkung Furth wird im Rahmen des Genehmigungsverfahrens förmlich beteiligt.
Geplant ist die Errichtung eines Einfamilienhauses im östlichen Grundstücksbereich. Das Grundstück ist bereits mit einem Wohnhaus bebaut. Im nördlichen Grundstücksbereich wird eine Garage mit vorgelagertem Carport errichtet. Eine bestehende Garage wird zur besseren Durchfahrt zurückgebaut.
Das Wohnhaus wird mit einem Satteldach (Dachneigung 22°) errichtet, die Wandhöhe beläuft sich auf 6,47 m, die Firsthöhe auf 8,29 m.
Auf dem Grundstück werden zwei Garagen errichtet, zudem werden zwei Carportstellplätze sowie zwei zusätzliche Stellplätze nachgewiesen.
Auf dem Grundstück wird ein Sickerschacht mit einem Fassungsvermögen von 7,36 Kubikmetern errichtet.
Durch die gewünschte Bebauung kann das Grundstück optimal nachverdichtet werden.

Nr.	Anw.	Für	Gegen	**Beschluss:**
32	9	9	0	Das Bauvorhaben wurde den Bau- und Umweltausschussmitgliedern anhand von Lage- und Detailplänen aufgezeigt. Dem vorgenannten Antrag auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage und Carport auf Fl.Nr. 928, der Gemarkung Furth wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

3/5 - Antrag auf Neubau eines Wohnhauses mit Garage und Carport, 84095 Furth/Arth, Dorfschmiedweg 4, Fl.Nr. 47, Gmk. Arth

Das Bauvorhaben wurde im Genehmigungsfreistellungsverfahren beantragt. Durch das gemeindliche Bauamt wurden jedoch erforderliche Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes "Westermeierfeld II" festgestellt. Daraufhin reichte der Entwurfsverfasser nach Rücksprache mit den Bauherren geänderte Plansätze ein.

Folgende Befreiungen wurden nach Rücksprache mit dem gemeindlichen Bauamt beantragt:
- Abgrabungen
Nach dem Bebauungsplan Punkt 0.11.1.2.5 sind Abgrabungen von nur 50 cm zulässig. Bei einem Höhenunterschied von ca. 2,50 m von Norden nach Süden konnten die max. Abgrabungen von 50 cm nicht eingehalten werden. Um die Abgrabungen auf ein Mindestmaß zu begrenzen wurde das Erdgeschoß um 95 cm gegenüber der Bodenplatte der Nachbargarage angehoben, so dass sich die Abgrabungen von ca. 2,50 m auf 1,45 m reduzierten, um somit eine sinnvolle Geländeanpassung an das Wohngebäude bzw. an die Nachbargarage zu erreichen.

- Baugrenzenüberschreitung
Durch die Erhöhung des Erdgeschosses um 95 cm gegenüber der Bodenplatte der Nachbargarage wurde eine Außentreppe mit Podest von 1,00 m Breite notwendig. Dadurch verbreiterte sich der Carport von 3,00 m auf 4,00 m. Durch den Anbau eines Zwerchgiebels mit 1,125 m Breite an der Südseite wurde die Baugrenze um ca.1,30

m nach Süden überschritten. Trotz der Überschreitung der Baugrenze im Süden werden die Abstandsflächen zum Nachbargrundstück eingehalten.
Die Befreiungen können erteilt werden, da
- die Grundzüge der Planung dadurch nicht berührt sind
- die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und
- die Durchführung des Bebauungsplanes zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würde.

Die Nachbarunterschriften wurden vollständig nachgewiesen.
Die Niederschlagswasserableitung wird mittels Regenwasserpufferanlage mit einem Fassungsvermögen von 3 cbm sichergestellt. Ein Kanal- und Wasseranschluss ist am Grundstück bereits vorhanden.

Nr.	Anw.	Für	Gegen	**Beschluss:**
33	9	9	0	Das Bauvorhaben wurde den Bau- und Umweltausschussmitgliedern anhand von Lage- und Detailplänen aufgezeigt. Dem vorgenannten Antrag auf Neubau eines Wohnhauses mit Garage und Carport auf Fl.Nr. 47 der Gemarkung Arth wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen zu den erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Westermeierfeld II“ erteilt.

3/6 - Verlängerung Vorbescheid „Drei-Generationen-Hof, 84095 Furth, Feldmann 2, Fl.Nr. 105, Gmk. Schatzhofen

Ursprünglich wurden die Vorbescheidsantragsunterlagen am 04.01.2008 eingereicht.
Mit Beschluss vom 14.01.2008 erteilt der Gemeinderat Furth das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Ersatzbaus an vorgenannter Position.
Das zur Bebauung vorgesehene Grundstück liegt im Außenbereich nach § 35 BauGB. Eine Privilegierung des Bauvorhabens ist nicht ersichtlich. Auch die Darstellungen des Flächennutzungsplanes stehen im Widerspruch. Die Erschließungsvoraussetzungen sind erfüllt.
Die Tatbestandsvoraussetzungen für einen Ersatzbau lagen nicht vor. Dennoch wurde dem Bauvorhaben zugestimmt.
Da ein genehmigter Vorbescheidsantrag grundsätzlich Bindungswirkung hat wird dem Bauausschuss empfohlen, das gemeindliche Einvernehmen zu vorstehendem Verlängerungsantrag des Vorbescheids zu erteilen.

Nr.	Anw.	Für	Gegen	**Beschluss:**
34	9	9	0	Das Bauvorhaben wurde den Bau- und Umweltausschussmitgliedern anhand von Lage- und Detailplänen aufgezeigt. Dem vorgenannten Antrag auf Verlängerung des Vorbescheids zum Neubau eines Drei-Generationen-Hofs auf Fl.Nr. 105 der Gemarkung Schatzhofen wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

3/7 - Antrag auf Neubau einer landwirtschaftlichen Lager- und Maschinenhalle, 84095 Furth/Arth, Kolmhub 1, Fl.Nr. 1247, Gmk. Arth

Das Bauvorhaben wird im Außenbereich errichtet. Eine Privilegierung kann in Aussicht gestellt werden. Eine Detailprüfung erfolgt durch Beteiligung der Fachstellen.
Die Nachbarunterschriften liegen vollständig vor.
Ein Entwässerungsplan wird durch den Entwurfsverfasser nachgereicht. In diesem Entwässerungsplan muss die Versickerung des Oberflächenwassers nachgewiesen werden. Ein separates Wasserrechtsverfahren wird vermutlich eingeleitet.

Nr.	Anw.	Für	Gegen	**Beschluss:**
35	9	9	0	Das Bauvorhaben wurde den Bau- und Umweltausschussmitgliedern anhand von Lage- und Detailplänen aufgezeigt. Dem vorgenannten Antrag auf Neubau einer landwirtschaftlichen Lager- und Maschinenhalle auf Fl.Nr. 1247 der Gemarkung Arth wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

3/8 - Antrag auf Neubau einer Unterstellhalle, 84095 Furth/Arth, Lippacher Straße 6, Fl.Nr. 427, Gmk. Arth

Am 11.02.2015 wurden die Antragsunterlagen im Bauamt der VG Furth eingereicht.
Die Lagerhalle sollte an selbiger Position einer bereits früher vorhandenen Lagerhalle errichtet werden.
Die neue Lagerhalle sollte mit Außenmaßen von 18,40 m x 15,57 Metern errichtet werden. Die Nachbarunterschrift des Eigentümers der Fl-Nr. 428 liegt nicht vor.
Das Bauvorhaben ist im Außenbereich nach § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB privilegiert.

Nr.	Anw.	Für	Gegen	**Beschluss:**
36	9	9	0	Das Bauvorhaben wurde den Bau- und Umweltausschussmitgliedern anhand von Lage- und Detailplänen aufgezeigt. Dem vorgenannten Antrag auf Neubau einer Lagerhalle auf Fl.Nr. 427 der Gemarkung Arth wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

TOP 4 – Verkehrsangelegenheiten

4/1 - Spiegel Klausenbergstraße

Mit der Anbringung eines Verkehrsspiegels auf dem der Einmündung Klausenbergstraße gegenüber liegenden Lichtmasten auf Kosten der Gemeinde besteht von Seiten der Verkehrsbehörde am Landratsamt Landshut nun Einverständnis. Der Verkehrsspiegel wird auf Kosten der Gemeinde Furth beschafft und angebracht.

4/2 – Anbringen des Zusatzzeichens „Lieferverkehr frei“ zwischen Punzenhofen und Schatzhofen

Mit Schreiben vom 10.02.2015 beantragte Gemeinderatsmitglied Hans-Peter Scherble die Anbringung von zwei Verkehrszeichen „Lieferverkehr frei“ in Schatzhofen und Punzenhofen. Die Strecke ist derzeit für den LKW-Verkehr gesperrt. LKW-Fahrer haben bei Anlieferungen z.B. zum Reitbetrieb Reithmeier moniert, dass diese in den gesperrten Streckenabschnitt nicht einfahren dürfen. Die Verwaltung wird die

entsprechenden Verkehrszeichen beschaffen. Entsprechende Längen- oder Gewichtsbeschränkungen werden durch den gemeindlichen Bauhof eruiert.

TOP 5 – Verschiedenes, Wünsche, Anregungen

- / -