Niederschrift über die Sitzung

des beschließenden Bau- und Umweltausschusses Furth

Tag und Ort: am **20.04.2015** in Sitzungssaal der Gemeinde Furth

Vorsitzender: Josef Fürst, 2. 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 8 anwesend.

Gewies Matthias	
Halbinger Alois	
Hammerl Bartholomäus	
Lederer Andreas	
Popp Florian	
Rössel Peter	
Dierl Monika	i.V. für Scherble Hans-Peter

Es fehlen entschuldigt: Scherble Hans-Peter
Eichstetter Helmut

Es fehlen unentschuldigt:

Zudem sind anwesend: 3. Bürgermeister Josef Popp

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:**
42	8	8	0	Die Niederschrift der letzten Bau- und Umweltausschuss-sitzung vom 16.03.2015 wird von den Mitgliedern des Bau- und Umweltausschusses ohne Einwand genehmigt.

TOP 2 - Informationen und Bekanntgaben

- / -

TOP 3 - Bauanträge

3/1 – Antrag auf Neubau eines Geräteschuppens mit verglastem Frühbeet, Fl.Nr. 641/6, Gmk. Furth

Das zur Bebauung vorgesehene Grundstück liegt im rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Haiderfeld“, Gebietsart WA. Der Bebauungsplan "Am Haiderfeld" beinhaltet folgende Festsetzungen: "Garagen und Carports sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen oder überbaubaren Grundstücksflächen zulässig". Festlegungen bezüglich sonstiger Nebenanlagen wurden in dem Bebauungsplan nicht getroffen.

Das Gartenhäuschen sollte lt. Bauantrag vollständig außerhalb der festgesetzten Baugrenzen errichtet werden. Die maximal zulässige Grundfläche wird durch die Nebenanlage nicht überschritten. Abweichungen nach Art. 6 Abs. 9 BayBO wurden explizit nicht beantragt. Insoweit hat der Bauherr nach Art. 55 Abs. 2 BayBO die Verpflichtung, die öffentlich-rechtlichen Vorschriften einzuhalten. Die Grundzüge der Planung werden durch das Bauvorhaben nicht berührt. Die direkt angrenzenden Grundstücksnachbarn haben den Bauantrag unterschrieben.

Nr.	Anw.	Für	Gegen	**Beschluss:**
43	8	8	0	Dem vorgenannten Antrag auf Neubau eines Geräteschuppens mit verglastem Frühbeet auf Fl.Nr. 641/6, der Gmk. Furth wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet werden. Der Bauherr wird darauf hingewiesen, dass in dem Gartenhaus keine Feuerungsanlage verbaut werden darf.

3/2 - Antrag auf Ausbau des Dachgeschosses mit Kniestockerhöhung und Carport, Fl.Nr. 530/1, Gmk. Furth

Das zur Bebauung vorgesehene Grundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes "Erweiterung Kleinfeld" Gebietsart "WA". Die Nachbarunterschriften der direkt angrenzenden Nachbarn liegen vollständig vor.

Folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes "Erweiterung Kleinfeld" wurden durch die Entwurfsverfasserin beantragt:

Errichtung von Dachgaupe und Kniestock wegen Wärmedämmung und Dachgeschoßausbau. Durch das gemeindliche Bauamt wurden folgende weitere Befreiungen festgestellt:

- Überschreitung der maximal zulässigen Wandhöhe durch den Ausbau des Dachgeschoßes und der damit verbundenen Errichtung eines Zwerchgiebels

- E + 2 statt E + 1.

Ein nicht unweit des zur Bebauung vorgesehenen Grundstücks errichtetes Gebäude wurde mit Bescheid aus dem Jahre 1995 ebenfalls abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplans errichtet. Es wurden Befreiungen hinsichtlich der maximal zulässigen Traufhöhe sowie der maximalen Zahl der Vollgeschoße erteilt. Der Bauherr war bereit, für den notwendigen Stellplatzbedarf eine Tiefgarage zu errichten. Zudem wurde die Errichtung von 5 Stellplätzen im Freien zur Auflage gemacht.

Bei dem nun eingereichten Bauantrag handelt es sich um den Dachgeschoßausbau eines Einzelhauses. Das Bauamt hält es für erforderlich, mit dem Bauwerber bezüglich der Errichtung von Stellplätzen nochmals Gespräche zu führen. Im Rahmen der Sanierung der Schatzhofener Straße wären Gehsteigabsenkungen problemlos möglich.
Es wurde durch den Bau- und Umweltausschuss angeregt, dass sich eine Schleppgaupe gestalterisch besser einfügen würde als ein Zwerchgiebel.

Nr.	Anw.	Für	Gegen	**Beschluss:**
44	8	0	8	Dem vorgenannten Antrag auf Ausbau des Dachgeschoßes mit Kniestockerhöhung und Carport auf Fl.Nr. 530/1, Gmk. Furth wird wie vorgelegt zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Vor einer erneuten Beschlussfassung sollten Gespräche mit dem Bauherrn bezüglich der Errichtung von Stellplätzen geführt werden.

3/3 - Bauvoranfrage zum Neubau eines Einfamilienhauses, Fl.Nr. 605/41, Gmk. Furth
Mit Antrag vom 24.03.2015 reichte Herr Riedel o. g. Bauvoranfrage ein. Im Zuge der Bauvoranfrage sollten auf Antrag folgende Fragen beantwortet werden:
1. Ist eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Abdeck“ möglich?
2. Kann der Baumbestand auf dem Grundstück geändert werden?

Geplant ist der Neubau eines Einfamilienhauses auf einem bisher nicht bebauten Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans Abdeck. Der Bebauungsplan sieht in diesem Bereich kein Baurecht sondern die Etablierung von verschiedenen Bäumen und Sträuchern vor.
Das Grundstück ist durch Teilung der Fl. Nr. 605/13 entstanden und weist ein starkes Nord – Süd Gefälle auf. Es ist von Norden durch eine privat angelegte Zufahrt erschlossen. Ein Anschluss an den öffentlichen Kanal besteht bisher nicht. Ebenso ist die Wasserversorgung derzeit nicht gesichert, könnte jedoch durch einen Teilanschluss durch den Wasserzweckverband Pfettrach-Gruppe sichergestellt werden. Das Nachbargrundstück Fl.Nr. 605/14 ist durch einen Kanal erschlossen, welcher im südlichen Grundstücksbereich der Fl. Nr. 605/15-17 verläuft.
Eine Analogität zu den Wochenendsiedlungen kann aufgrund der nicht ausreichend ausgebauten Erschließungsanlagen nicht herbeigeführt werden.
Aufgrund der Nähe zum Ortskern von Furth würde sich das Grundstück zur Nachverdichtung eignen.

Nr.	Anw.	Für	Gegen	**Beschluss:**
45	8	8	0	Der vorgenannten Bauvoranfrage zum Neubau eines Einfamilienhauses auf Fl.Nr. 605/41 der Gmk. Furth wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

				Vor Beschlussfassung zur Änderung des Bebauungsplans „Abdeck“ sind folgende Sachverhalte vom Antragssteller genau darzulegen: Stellplatznachweis auf dem eigenen Grundstück sowie dessen Befahrbarkeit, sichere Kanalerschließung (Treffen einer Vorvereinbarung mit den Nachbarn und Bereitschaft derer zur Eintragung von Grunddienstbarkeiten), Darlegung der Verhinderung von rutschendem Erdreich auf Fl. Nr. 605/27, 606/1 etc. (darunterliegende Flurstücke), Kostenübernahmeerklärung der Bebauungsplanänderung durch den Antragsteller, Erwirkung der Nachbarunterschriften hinsichtlich einer Bebauungsplanänderung. Eine von der unteren Naturschutzbehörde festzulegende Ausgleichsfläche muss auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden. Etablierung und Unterhalt würden zu Lasten des Grundstückseigentümers gehen.

3/4 - Bauvoranfrage: Anbau an das bestehende Einfamilienhaus zur Wohnraumerweiterung, Fl.Nr. 586/7, Gmk. Furth

Geplant ist die Wohnraumerweiterung nach Osten um 5 Meter. Durch die Wohnraumerweiterung werden die Baugrenzen nach Westen um ca. 1 Meter auf eine Länge von 9 Metern überschrittten, mithin ergibt sich eine Baugrenzenüberschreitung von ca. 9-10 Quadratmetern.

Der östliche Grundstücksnachbar hat die Bauvorlagen nicht unterschrieben. Dessen nachbarschützende Belange werden durch das Bauvorhaben nicht berührt, da ausschließlich nach Westen eine Wohnhauserweiterung erfolgt. Der Grenzabstand zu den westlichen Nachbarn beträgt nach Anbau noch 3 Meter. Die gesetzlich vorgeschriebenen Abstände müssen eingehalten werden. Eine zusätzliche Wohneinheit wurde explizit nicht beantragt. Lt. Bebauungsplan wären jedoch zwei Wohneinheiten zulässig, jedoch keine Doppelhausbebauung.

Bei Bauantragseinreichung müssen ggf. erforderliche Stellplätze nachgewiesen werden. Zudem sollte der Bauherr darauf hingewiesen werden, dass die Errichtung einer Regenwasserpufferanlage von Seiten der Gemeinde Furth gewünscht wird.

Nr.	Anw.	Für	Gegen	**Beschluss:**
46	8	8	0	Der vorgenannten Bauvoranfrage zum Anbau an das bestehende Einfamilienhaus auf Fl.Nr. 586/7 der Gmk. Furth wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

3/5 - Antrag auf Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage, Fl.Nr. 63/3, Gmk. Schatzhofen

Das zur Bebauung vorgesehene Grundstück liegt im rechtskräftigen Bebauungsplan "Entwies-Siedlung", Gebietsart WR. Die Nachbarunterschriften liegen vollständig vor, die Erschließung ist gesichert.

Dem Bauvorhaben liegt ein genehmigter Vorbescheid zugrunde, welcher jedoch nicht weiter verfolgt wurde. In diesem Vorbescheidsantrag wurde einer Baugrenzenüberschreitung von ca. 1,5 Metern zugestimmt.

Bei dem neu eingereichten Bauantrag wird eine Baugrenzenüberschreitung für das Wohnhaus nach Osten um 3 Meter beantragt. Zudem wurde eine Baugrenzenüber-

schreitung für die Garage nach Süden um 1 Meter festgestellt. Die hangseitige Wandhöhe von max. 3,5 Metern wird mit 3,8 Metern um 0,3 Meter überschritten. Statt dem festgesetzten Satteldach sollte ein Walmdach errichtet werden. Die Dachdeckung sollte nicht wie im Bebauungsplan festgesetzt in rot bis rotbraun, sondern in Anthrazit ausgeführt werden.

Für die Punkte Dachdeckung und Wandhöhenüberschreitung liegen einige Vergleichsfälle aus den Wochenendgebieten vor. Die Baugrenzenüberschreitung für die Gerage ruht vermutlich auf einer inkorrekten Bauvorlage bzgl. neu vermessener Grundstücke. Dieser Baugrenzenüberschreitung kann somit zugestimmt werden.
Bezüglich der Baugrenzenüberschreitung für das Wohnhaus nach Osten um 3 Meter sollte lt. Meinung des Bauamtes an der Vorgehensweise der Gemeinde festgehalten werden und keinen darüber hinausgehenden Überschreitungen zugestimmt werden.
Das Wohnhaus sollte mit einem Walmdach ausgeführt werden. In der Nähe des zu bebauenden Grundstücks befinden sich ein Wohnhaus mit einem Pultdach sowie ein Wohnhaus mit einem Krüppelwalmdach. Die Dachneigung für die Dachschräge beträgt 24°, die Walmseite 45°. Insoweit wird von der Festgesetzten Dachneigung von 38° abgewichen.
Keinesfalls darf bei künftigen Bauvorhaben eine Grundflächenüberschreitung für das Wohnhaus und die Nebenanlagen sowie Garagen und Carports erfolgen.
Durch das über das o.g. Maß hinausgehende Baugrenzenüberschreitungen sind die Grundzüge der Planung der Bebauungspläne „Enghof und Entwies“ berührt.

Nr.	Anw.	Für	Gegen	**Beschluss:**
47	8	0	8	Dem vorgenannten Antrag auf Neubau eines Einfamilienhauses auf Fl.Nr. 63/3, Gmk. Schatzhofen wird wie vorgelegt zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen zu den beantragten Befreiungen erteilt.

Nr.	Anw.	Für	Gegen	**Beschluss:**
48	8	8	0	Dem Bauherrn wird die Errichtung eines Satteldaches statt des beantragten Walmdaches empfohlen. Sollte diese Voraussetzung vorliegen wird dem vorgenannten Antrag auf Neubau eines Einfamilienhauses auf Fl.Nr. 63/3, Gmk. Schatzhofen zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Die Einreichung eines geänderten Eingabeplanes bleibt abzuwarten.

3/6 - Antrag auf Erweiterung eines Endlagers der bestehenden Biogasanlage, Fl.Nr. 24, Gmk. Schatzhofen

Die ursprüngliche baurechtliche Genehmigung stammt aus dem Jahre 2001, Erweiterungen der Biogasanlage fanden in den Jahren 2006 und 2009 statt.
Die Peißl GbR plant die Erweiterung eines Endlagers. Das bestehende Endlager (Durchmesser 12,7 m, Höhe 5,0 m, offen) wird durch ein neues Endlager (Durchmesser 16,4 Meter, Höhe 6,0 m, mit Betondecke geschlossen) ersetzt.
Ein Immissionsschutzrechtlicher Genehmigungsantrag liegt den Bauantragsunterlagen bei. Das Bauvorhaben im Außenbereich kann als privilegiert angesehen werden.
Änderungen an dem Entwässerungssystem der Anlage werden nicht vorgenommen.

Lt. Bauantragsunterlagen erfolgt eine Trennung von belastetem und unbelastetem Oberflächenwasser.
Die Nachbarunterschriften der direkt angrenzenden Nachbarn liegen vollständig vor.

Nr.	Anw.	Für	Gegen	**Beschluss:**
49	8	8	0	Dem vorgenannten Antrag auf Erweiterung eines Endlagers/Biogasanlage auf Fl.Nr. 24 der Gmk. Schatzhofen wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

TOP 4 – Änderung des Flächennutzungsplanes Ergolding mit Deckblatt Nr. 36 (Bereich der Bebauungsplanänderung „Zwischen den Bahnlinien II“ mit Deckblatt Nr. 2); Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

Der Marktgemeinderat Ergolding hat in seiner Sitzung vom 13.11.2014 die Änderung des Flächennutzungsplanes Ergolding mit Deckblatt Nr. 36 (Bereich der Bebauungsplanänderung „Zwischen den Bahnlinien II“ mit Deckblatt Nr. 2) beschlossen. Im Hinblick auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden während der Planaufstellung wird der Gemeinde Furth Gelegenheit zur Äußerung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gegeben.
Der Änderungsbereich soll als Industriegebiet nach § 9 BauNVO dargestellt werden.

Nr.	Anw.	Für	Gegen	**Beschluss:**
50	8	8	0	Die Planung berührt die Wahrnehmung der Aufgaben der Gemeinde Furth nicht. Durch die Gemeinde Furth wird im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB kein Einwand erhoben.

TOP 5 - Erschließung der Festwiese in der Siedlungsstraße, Fl.Nr. 684, Gmk. Furth; Lage des Strom- und Wasseranschlusses

Um die Festwiese besser nutzbar zu machen wird über die Festinstallation eines Wasser- und Stromanschlusses nachgedacht. Die ursprünglich favorisierte Lösung zur Positionierung in der Nähe des Stockschützenhauses wurde zwischenzeitlich wieder verworfen. Die Anschlüsse sollten nun in unmittelbarer Nähe zum Tennisheim errichtet werden. Die Tennisabteilung möchte den neuen Wasseranschluss ggf. mitnutzen, da bisher eine Wasserleitung vom Sportheim genutzt wird welche in den Wintermonaten stillgelegt wird. Die Mitnutzung durch die Tennisabteilung sollte mit Vertretern des DJK nochmals abgeklärt und schriftlich fixiert werden. Vorteil der Errichtung in unmittelbarer Nähe zum Tennisheim ist unter anderem, dass das Wasser in den Leitungen nicht Stagnieren würde. Die Gemeinde Furth ist als Anschlussnehmerin für die Wasserqualität verantwortlich. Von der neuen Position des Wasseranschlusses würde im Bedarfsfall sodann eine „fliegende“ Leitung zum Küchentrakt des Festzeltes verlegt werden müssen. Als Vorteil bei Positionierung der Versorgungsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe zum Tennisheim kann die kurze wegemäßige Erschließung und die dadurch geringen Herstellungskosten vorgebracht werden. Statt der bisher geplanten Hausanschlussleitung sollte ein Unterflurhydrant in der Nähe des Eingangs zum Tennisheim erstellt werden.
Die 64 Ampere-Leitung sollte nach Möglichkeit in einem abschließbaren Wandschrank am Tennisheim angebracht werden. Der Anschlussschrank sollte mit sepa-

raten Stromzählern ausgestattet werden. Die Möglichkeit der Anbringung am Tennisheim ist abzuklären.

Nr.	Anw.	Für	Gegen	**Beschluss:**
51	8	8	0	Der Bau- und Umweltausschuss stimmt einer Verlegung der Wasser- und Stromleitungen zum Tennisheim und der damit Verbundenen Errichtung eines Unterflurhydranten am Tennisheim zu. Zur optimalen Versorgung sollte eine 64 Ampere Stromleitung verlegt werden.

TOP 6 - Entwurf des Regionalplanes der Region Landshut (13) – Regionale Grundzüge

Der Regionalplan für die Region Landshut (13) liegt als Vorentwurf vom 20.02.2015 vor und wird den Bau- und Umweltausschussmitgliedern zur Kenntnis gebracht. In diesem Regionalplan können Gedanken und Empfehlungen des Bau- und Umweltausschusses mit eingepflegt werden. Das Further Thal sowie die Flächen an der Pfettrach werden in Teilbereichen mit regionalem Grünzug dargestellt. Der Regionalplan sollte dahingehend geändert werden, dass bereits bebaute Flächen aus dem regionalen Grünzug ausgenommen werden. Zudem sollten die Flächen an der Pfettrach nördlich Arth ausgenommen werden.

Nr.	Anw.	Für	Gegen	**Beschluss:**
52	8	8	0	Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, eine Stellungnahme zum Regionalplan abzugeben. Die bereits bebauten Flächen sollten aus dem regionalen Grünzug ausgenommen werden. Zudem sind die Flächen an der Pfettrach nördlich Arth aus dem Entwurf herauszunehmen.

TOP 7 – Verschiedenes, Wünsche und Anfragen