Niederschrift über die Sitzung

des beschließenden Bau- und Umweltausschusses Furth

Tag und Ort:	am **26.05.2015** in Sitzungssaal der Gemeinde Furth
Vorsitzender:	Josef Fürst, 2. Bürgermeister
Schriftführer:	Michael Bruckmoser, Bauamtsleiter
Eröffnung der Sitzung:	Der Vorsitzende erklärte die Sitzung um **19:05** 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.

Eichstetter Helmut	
Gewies Matthias	
Halbinger Alois	
Hammerl Bartholomäus	
Lederer Andreas	
Rieder Sebastian	i.V. für Popp Florian
Rössel Peter	
Scherble Hans-Peter	

Es fehlen entschuldigt: Popp Florian

Es fehlen unentschuldigt:

Zudem sind anwesend: Gemeinderat Robert Hüttinger

Der Vorsitzende 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:**
55	9	9	0	Die Niederschrift der letzten Bau- und Umweltausschusssitzung vom 20.04.2015 wird von den Mitgliedern des Bau- und Umweltausschusses ohne Einwand genehmigt.

TOP 2 - Informationen und Bekanntgaben

- / -

TOP 3 - Bauanträge

3/1 – Antrag auf Ausbau des Dachgeschosses mit Kniestockerhöhung und Carport, 84095 Furth, Schatzhofener Straße 12, Fl.Nr. 530/1, Gmk. Furth – Erneute Vorlage

Auszug aus der Sitzung vom 20.04.2015

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 um 1,5 Meter 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.

Zwischenzeitlich wurden mit dem Bauherrn sowie dessen Entwurfsverfasserin Gespräche bezüglich der Stellplätze geführt. Die Bauantragsunterlagen wurden dahingehend berichtigt, dass nun 3 Stellplätze senkrecht zur Schatzhofener Straße sowie eine Doppelgarage mit vorgelagerten Stellflächen errichtet werden.

Folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes "Erweiterung Kleinfeld" Gebietsart "WA" wurden nun beantragt:
- Errichtung eines Zwerchgiebels
- Errichtung eines Kniestocks
- Überschreitung der maximal zulässigen Wandhöhe durch den Ausbau des Dachgeschoßes und der damit verbundenen Errichtung eines Zwerchgiebels um 1,5 Meter
- E + 2 statt E + 1.

Nr.	Anw.	Für	Gegen	**Beschluss:**
56	9	9	0	Dem vorgenannten Antrag auf Ausbau des Dachgeschoßes mit Kniestockerhöhung + Carport auf Fl.Nr. 530/1 der Gemarkung Furth wird wie neu vorgelegt zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

3/2 - Antrag auf Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage, 84095 Furth/Entwies, Fasanenweg 4, Fl.Nr. 63/3, Gmk. Schatzhofen
Erneute Vorlage

Auszug aus der Sitzung vom 20.04.2015
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 wird. 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 Baugrenzenüberschreitung 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.

Zwischenzeitlich wurden durch den Bauherren neue Eingabepläne eingereicht, welche als Dachform nicht weiter ein Walmdach, sondern ein Satteldach vorsehen.

Folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Entwies, Gebietsart WR wurden nun neu beantragt:
- Baugrenzenüberschreitung für das Wohnhaus nach Osten um 3 Meter
- Baugrenzenüberschreitung für die Garage nach Süden um 1 Meter
- hangseitige Wandhöhe von max. 3,5 Metern wird um 0,3 Meter überschritten
- Dachdeckung anthrazit statt rotbraun
- Drehung der Firstrichtung

Nr.	Anw.	Für	Gegen	**Beschluss:**
57	9	9	0	Dem vorgenannten Antrag auf Neubau eines Einfamilienhauses auf Fl.Nr. 63/3, Gmk. Schatzhofen wird wie neu vorgelegt zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

3/3 - Antrag auf Erweiterung des bestehenden Wohnhauses, 84095 Furth/Entwies, Starenweg 25, Fl.Nr. 77/13, Gmk. Schatzhofen

Das zur Bebauung vorgesehene Grundstück liegt im rechtskräftigen Bebauungsplan „Entwies“, Gebietsart „WR“. Herr Halbinger plant einen Anbau an das bestehende Wohnhaus in südliche Richtung. Durch den Anbau werden die Baugrenzen eingehalten. Das Gebäude wird mit einer Grundfläche von 108 Quadratmetern ausgeführt, somit unterschreitet es die maximal zulässige Grundflächenbebauung um 2 Quadratmeter.
Das Gebäude wird mit Außenmaßen von 9 x 12 Meter ausgeführt.

Die Trauf- und Firsthöhen werden durch die Verlängerung des Baukörpers nicht verändert.
Somit kann das Bauvorhaben im Genehmigungsfreistellungsverfahren behandelt werden. Die Erschließung ist gesichert, die bestehende Kanalisation wird nicht verändert. Da keine weiteren Wohneinheiten entstehen ist die Prüfung der benötigten Stellplätze entbehrlich.

Nr.	Anw.	Für	Gegen	**Beschluss:**
58	9	9	0	Dem vorgenannten Antrag auf Erweiterung des bestehenden Wohnhauses auf Fl.Nr. 77/13 der Gmk. Schatzhofen wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

3/4 - Antrag auf Einbau einer Einliegerwohnung in das bestehende Wohnhaus, 84095 Furth, Erlenweg 4, Fl.Nr. 875/13, Gmk. Furth
Das zur Bebauung vorgesehene Grundstück liegt im rechtskräftigen Bebauungsplan „Auenweg II“, Gebietsart „WA“. Geplant ist die Erweiterung der bestehenden zwei Wohneinheiten im Erdgeschoß und Obergeschoß um eine Einliegerwohnung im Kellergeschoß. Das Kellergeschoß ist talseitig teilweise sichtbar, deshalb eignet sich die Wohnung lt. Auskunft des Bauherrn zur Unterbringung einer Einliegerwohnung.
Bereits mit Bauantrag vom 20.02.2014 beantragte Herr Johann Kreitmeier den Einbau einer Einliegerwohnung in das bestehende Wohnhaus. Dem ging eine Genehmigungsfreistellung zum ursprünglichen Bauantrag mit 2 WE vom 11.04.2013 voraus, Baubeginn 20.06.2013. In der Sitzung vom 27.03.2014 wurde durch den Gemeinderat das gemeindliche Einvernehmen hierzu verweigert.
Mit der BauGB-Novelle 2013 wurde auch das Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in Gemeinden veröffentlicht. Innenentwicklung ist die bauliche Weiterentwicklung von Siedlungsgebieten. Ziel ist es, die Nutzung erschlossener, besiedelter Bereiche zu verbessern und zugleich die Inanspruchnahme von Flächen für Siedlungszwecke in der freien Landschaft zu reduzieren.

Vorteile der Innenentwicklung:
Weniger Lebensräume in der freien Fläche werden zerstört, die Gemeindekasse wird entlastet (Straßen und Kanäle würden besser ausgelastet – Investitionen in Infrastruktur und deren Unterhalt wird minimiert).

Nachteile der Innenentwicklung und damit für den Bebauungsplan Auenweg II:
Der bestehende Bebauungsplan verliert mehr und mehr seinen Charakter, Gartenfläche wird durch die neu zu schaffenden Stellplätze gemindert, ggf. entsteht eine minimale Erhöhung des Verkehrsaufkommens, Vergleichsfälle wären möglich.

Baurechtlich sollte grundsätzlich an bestehenden (neuen) Bebauungsplänen festgehalten werden. Durch das Bauvorhaben werden lt. Ansicht des Bauamtes die Grundzüge der Planung berührt, da der Bebauungsplan explizit Festsetzungen zu den maximal zulässigen Wohneinheiten beinhaltet.
Der nördliche Grundstücksnachbar hat trotz der mit Erklärung vom 08.02.2014 geforderten Maßnahmen zum Schutz deren Wohnhauses die Eingabepläne nicht unterschrieben. Die Nachbarunterschriften liegen insoweit nicht vollständig vor.

Nr.	Anw.	Für	Gegen	**Beschluss:**
59	9	6	3	Dem vorgenannten Antrag auf Einbau einer Einliegerwohnung in das bestehende Wohnhaus Fl-Nr. 876/13 der Gmk. Furth wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Der Bauherr wird dazu aufgefordert, zusätzlich zwei Stellplätze im südlichen Grundstücksbereich neben den vorhandenen Stellplätzen zu errichten.

3/5 - Antrag auf Neubau einer Garage, 84095 Furth, Siedlungsstraße 34, Fl.Nr. 505/61, Gmk. Furth

Das zur Bebauung vorgesehene Grundstück liegt im rechtskräftigen Bebauungsplan „Kleinfeld“, Gebietsart „WA“. Die Nachbarunterschriften liegen vollständig vor. Durch den Neubau der Garage werden die Baugrenzen nach Süden um 1 Meter überschritten. Die Garage wird mit Außenmaßen von 42 Quadratmetern errichtet. Der Stauraum vor der Garage wird mit 5 Metern Länge eingehalten. Die Garage wird in den Hang gebaut, eine bestehende Stützwand zur Straße hin sichert den Hang ab. Die sichtbare Wandhöhe außerhalb des Hanges wird sich auf ca. 1,5 Meter belaufen. Das Bauvorhaben kann isoliert befreit werden.

Nr.	Anw.	Für	Gegen	**Beschluss:**
60	9	9	0	Dem vorgenannten Antrag auf Neubau einer Garage auf Fl.Nr. 505/61 der Gmk. Furth wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Der Bauherr wird dazu aufgefordert, umgehend Kontakt mit dem zuständigen Planungsbüro wegen der durchzuführenden Gehsteigabsenkung aufzunehmen.

TOP 4 – Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Kornfeld“ der Gemeinde Bruckberg im Ortsteil Reichersdorf; Durchführung der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Die Gemeinde Bruckberg liegt im westlichen Bereich des Landkreises Landshut unmittelbar anschließend an das Stadtgebiet von Landshut. Die vorliegende Planung liegt im Ortsteil Reichersdorf im Nordosten des Gemeindegebietes.
Die gesamte Fläche innerhalb des Geltungsbereiches beträgt 12.634 Quadratmeter.
Im Hinblick auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden während der Planaufstellung wird der Gemeinde Furth Gelegenheit zur Äußerung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gegeben.

Nr.	Anw.	Für	Gegen	**Beschluss:**
61	8	8	0	Das Vorhaben wurde dem Bau- und Umweltausschuss anhand Lageplänen vorgestellt. Die Planung berührt die Wahrnehmung der Aufgaben der Gemeinde Furth nicht. Durch die Gemeinde Furth wird im Rahmen der Behördenbeteiligung kein Einwand erhoben.

TOP 7 – Verschiedenes, Wünsche und Anfragen