Niederschrift über die öffentliche Sitzung

des Gemeinderates Furth

Tag und Ort: am **29.08.2016** in 84095 Furth, Rathaus

Vorsitzender: Andreas Horsche, 1. Bürgermeister

Schriftführer: Herr Bruckmoser

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 bekanntgemacht worden sind.

Anwesend: Von den 17 Mitgliedern (einschließlich Vorsitzender) des Gemeinderates Furth sind **16** anwesend.

Dierl Monika
Eichstetter Helmut
Fürst Josef
Gewies Matthias
Halbinger Alois
Hammerl Bartholomäus
Hüttinger Robert
Lederer Andreas
Maier Johann

Popp Florian
Rieder Sebastian
Rössel Peter
Scherble Hans-Peter
Dr. Schweiger K. Alexander
Steffel Josef

Es fehlen entschuldigt: 3. Bgm. Josef Popp

Es fehlen unentschuldigt: ./.

Der Bürgermeister stellte fest, daß der Gemeinderat somit nach Art. 47 Abs. 2/3 GO - Art. 34 Abs. 1 KommZG beschlussfähig ist. Einwände gegen die Tagesordnung bestehen nicht.

Öffentlicher Sitzungsteil

1.) Genehmigung der letzten Niederschrift
2.) Klosternachnutzung „Seminar und Schulung“
3.) Informationen der Bürgermeister
4.) Bericht der Referenten
5.) Elektrofahrzeug für den Bauhof: Citroen Berlingo
6.) Bebauungsplan „Edlmannsberger Feld I“
7.) Abwägung Bebauungsplan „Am Höhenweg“
8.) Verschiedenes, Wünsche, Anregungen

TOP 1.) Genehmigung der letzten Niederschrift

Nr.	Anw.	Für	Gegen	**Beschluss:**
223	16	16	0	Die Niederschrift der letzten Sitzung vom 18.07.2016 wird ohne Einwand genehmigt.

TOP 2.) Klosternachnutzung „Seminar und Schulung“

Seit Spätherbst des letzten Jahres setzt sich ein Zukunftskreis mit der Entwicklung des Klosters auseinander. Neben Mitgliedern des Kommunalunternehmens sind auch die Kirche, Bürger der Gemeinde, Mieter des Klosters und Unternehmer an dem vom Büro Raum+Zeit moderierten Prozess beteiligt. Der Kreis beschäftigt sich mit Nachnutzungsideen für den gesamten Gebäudekomplex sowie die Außenflächen. So wurden Lösungen wie sozialer Wohnungsbau, Vermietung für Wochenendheimfahrer, Gewerbevermietungen besprochen und zum Teil auch über ein Maklerbüro realisiert. Die Erfahrungen dieser Marktanalyse zeigen, dass einer Umnutzung zu Wohnzwecken besonders im 1-3-Raumbereich einer starken Nachfrage gegenüber stehen würde. Jedoch sind die Ziele weiterer Nutzungen für die Öffentlichkeit und der Mehrwert für die Gemeinde bei einer isolierten Wohnraumnutzung nicht erreichbar. Zwei klare Meinungen haben sich über die Zeit herauskristallisiert. Zum einen soll zum Zweck der Refinanzierung eine Wohnbebauung im ehemaligen Klostergarten entstehen. Zum anderen soll das Objekt als solitäres Objekt durch möglichst umfassenden Erhalt der direkt angrenzenden Grünnutzungen geschützt werden.
Des Weiteren sollen öffentliche, private und „halbprivate“ Nutzungen (z.B. Trauungen, Feste und Veranstaltungen) nebeneinander im Kloster ein Zuhause finden. Schon frühzeitig ist die Idee einer Gründerschule durch Bgm. Horsche und Prof. Dr. Skornia entwickelt und verfolgt worden. Nach ersten Kalkulationen musste jedoch insbesondere aufgrund hoher Personalkosten mit einem Defizit von mind. 100.000,-€/p.a. gerechnet werden. Hierfür fanden in 2015 mehrere Gespräche mit dem Landkreis Landshut statt. Als Ergebnis wird unser Standort als einer der möglichen Außenstandorte der Umweltbildungsstation von Stadt Landshut und Landkreis Landshut zum Thema „Energie“ gehandelt. Die Gründerschule wird derzeit nicht verfolgt. Ebenso wichtig war es dem Arbeitskreis, dass das Kloster nicht ein dauerndes Defizit, sondern für das Kommunalunternehmen und damit für die Gemeinde zumindest die „schwarze Null“ erreicht. Aus diesem Grund scheidet eine Übernahme des Defizits einer Gründerschule durch das Kommunalunternehmen oder die Gemeinde aus.
Seit Mai 2016 laufen Verhandlungen mit der Bayerischen Verwaltungsschule (BVS). Diese ist für die Aus- und Weiterbildung aller im Bereich der kommunalen öffentli-

chen Hand angesiedelten Berufsfelder zuständig. Durch die hohe Nachfrage sucht die BVS neue Standorte, die strukturnah und auf ihre Bedürfnisse abgestimmt die Unterrichtung im Blockunterricht mit Unterkunft sowie die ein und mehrtägige Weiterbildung beheimaten können. Große Bildungshäuser der BVS befinden sich in Holzhausen am Ammersee, in Neustadt an der Aisch, Nürnberg und Lauingen (Schwaben). In Niederbayern und der Oberpfalz sind bisher größere Strukturen noch nicht vorhanden. Die BVS benötigt in der Regel mindestens zwei Unterrichtsräume und dafür pro Raum die Unterbringung und Vollverpflegung von bis zu 30 Schülerinnen und Schülern. Bei einer am Anfang zweizügigen Belegung würden damit ca. 10.000 Übernachtungen durch die BVS gebucht werden. Das hierfür vorzuhaltende Personal wäre in der Verantwortung weitere Akquisen durchzuführen und die Belegung der neu zu schaffenden Einrichtung entsprechend auszubauen. Kooperationen mit dem Tourismusverband Hallertau, Stadt und Landkreis Landshut sowie weiteren Bildungsträgern wurden bereits angedacht. Ebenso sind verschiedene individuelle Paketlösungen vorstellbar. Der Verwaltungsrat des Kommunalunternehmens hat sich in seiner letzten Sitzung einstimmig für diese Nutzung ausgesprochen. Ebenso hat der Zukunftsreis zur Klosterentwicklung die Umnutzung zum Seminar- und Schulungszentrum befürwortet. Da durch die Umnutzung auch umfassende Renovierungen einhergehen und ein Nutzungskonzept erstellt werden muss, wird seitens des Kommunalunternehmens Architekt Matthias Gewies mit einer Raum- und Nutzungs- sowie einer Umbaukostenanalyse beauftragt. Für den Fall, dass diese Planungen die bisher angenommene Wirtschaftlichkeit der Umnutzung bestätigen, würde das Kommunalunternehmen ab Winter 2016/2017 mit Detailplanung und dem Umbau beginnen. Der Schulbetrieb und Übernachtungsbetrieb könnte unter diesen Bedingungen ab Sommer 2018 aufgenommen werden. Das Kommunalunternehmen bittet aufgrund der Tragweite der Entscheidung und der damit in Verbindung stehenden Investitionen und Veränderungen um die Bestätigung dieses Schrittes durch den Gemeinderat.

Herr Thomas Brandl (Leiter des Geschäftsbereichs Bildungshäuser der BVS) stellt die Bayerische Verwaltungsschule und die Nutzungsstruktur in einer Präsentation vor. Die BVS plant vorrangig die Ausbildung am Standort und die damit verbundene Belegung von Doppelzimmern.

In Bezug auf die Wirtschaftlichkeit bittet der Gemeinderat um erneute Einbeziehung in die Entscheidung für den Fall, dass die planerischen Umbaukosten die Wirtschaftlichkeit (schwarze Null) des Vorhabens nicht erreicht.

Nr.	Anw.	Für	Gegen	**Beschluss:**
224	16	16	0	Der Gemeinderat Furth stimmt dem durch das Kommunalunternehmen bereits erarbeitete Konzept zur Nachnutzung des Klosters als Seminar- und Schulungszentrum in Furth zu.

TOP 3.) Informationen der Bürgermeister

TOP 2/1 Liquiditätskredit an das Kommunalunternehmen

Aufgrund von Verzögerungen im Verkauf der Wohnbaugrundstücke am Höhenweg ist im Kommunalunternehmen ein Liquiditätsengpass entstanden. Bgm. Horsche hat in einer Eilentscheidung nach Art. 37 III GO dem KU einen Liquiditätskredit i.H.v.

600.000,- € mit einer 1 %igen Verzinsung seitens der Gemeinde gewährt. Über die Tilgung ist derzeit noch keine Vereinbarung getroffen worden. Die Rückführung geschieht mit dem Verkauf der Baugrundstücke.
Der Gemeinderat nimmt dies zur Kenntnis.

TOP 2/2 Ausschreibungswettbewerb erneuerbare Energien
Durch einen kurzfristigen Kontakt mit der TU München konnte die Gemeinde Furth mit ihren Beteiligungen an einem bundesweiten Ausschreibungswettbewerb „Energieeffiziente Stadt“ in der Verknüpfung von Strom, Wärme & Elektromobilität der Bundesregierung teilnehmen. Aufgrund der kurzen Abgabefrist von nur fünf Tagen ab Bekanntwerden des Programmes konnte der Gemeinderat zu dieser Entscheidung nicht mehr beteiligt werden. Bgm. Horsche traf diese Entscheidung als Eilentscheidung gem. Art. 37 III GO.
Der Gemeinderat nimmt dies zur Kenntnis.

TOP 2/3 Holledauer Tor
Die Überplanung der Gesamtfläche entsprechend des hierzu gefassten Gemeinderatsbeschlusses von Ärztehaus und Klostergelände ist aufgrund nicht vollumfänglich vorliegender Fördervoraussetzungen nicht möglich. Beim ALE wurde daher das Planungsvorhaben aufgeteilt. Das Kommunalunternehmen beauftragt die Überplanung des Klostergeländes und die Gemeinde betreibt die weitere Überplanung des Ärztezentrums auf der Ausmann-Fläche. Die Anträge wurden entsprechend abgeändert.

TOP 2/4 Starkregenereignisse
Bgm. Horsche gibt zusammenfassend die Stellungnahmen der Fachbehörden von Umwelt und Landwirtschaftsministerium zu den Ereignissen wieder. Gemeinsam mit der für die Landwirtschaft zuständigen Behörde (AELF) finden derzeit Abstimmungen zur Bewirtschaftung und zum Sedimentaustrag an betroffenen bzw. gefährdeten Hangflurstücken statt. Die Ministerien verweisen ansonsten auf die laufenden Planung zum Starkregenmanagement und die bisher vorhandenen Förderprogramme aus KULAP und WK 360.

TOP 2/5 Geschenk zum 70. Geburtstag von Altbürgermeister Dieter Gewies
Herr Gewies bedankt sich bei der Gemeinde mit einer Ansichtskarte der Bregenzer Festspiele für das überreichte Geschenk.

TOP 2/6 Glückwünsche an Gemeinderäte
Bgm. Andreas Horsche gratuliert den Gemeinderäten Florian Popp, Barthl Hammerl und Hans Maier nachträglich zum Geburtstag und Helmut Eichstetter zur Geburt des zweiten Kindes.

TOP 4.) Bericht der Referenten
Keine Berichte der Referenten.

TOP 5.) Elektrofahrzeug für den Bauhof: Citroen Berlingo

Auszug aus der Bau- und Umweltausschusssitzung vom 18.07.2016
TOP 9 - Beschaffung eines Elektrofahrzeugs für den gemeindlichen Bauhof
Am 02.08.2016 wurde dem Bauhof Furth ganztägig die Möglichkeit gegeben, einen Citroen Berlingo als Elektrofahrzeug zu testen.

Sitzung vom 29.08.2016

Die Durchschnittsfahrleistung von 120 km/Energieladung wird nun von den Mitarbeitern des Bauhofs mitgetragen. Zudem besteht ein dauerhafter Rückgriff auf den bereits vorhandenen Fiat Ducato. Eine in der VG Furth ansässige Firma ist im Besitz des sog. Hochvoltscheines, deshalb könnten Reparaturen auch zeitnah durchgeführt werden. Eine Anhängerkupplung ist wegen der verbauten Batterien nicht möglich.
Zusätzlich muss am Standort des Fahrzeugs bei Nacht eine KADEMO-Ladeeinrichtung installiert werden.
Verwaltungsseitig werden nun 3 Angebote für den Citroen Berlingo EV angefordert.
Die Beschaffung muss sodann im Gemeinderat Furth endgültig beschlossen werden.

Am 29.08.2016 gingen die Angebot zur Beschaffung vollständig ein. Entgegen der Entscheidung des Gemeinderates kann durch Citroen eine Mietbatterie nicht mehr angeboten werden. Zusätzlich wurde das Vorführfahrzeug Citroen Berlingo EV (weiß, 2200 km Laufleistung, Zulassung 2014) für einen Preis von 21.900,- € angeboten. Das günstigste Neufahrzeug liegt laut Angebot seitens der Fa. Röckl bei 26.098,- €. In der Beratung spricht sich der Gemeinderat für die Beschaffung des Neufahrzeuges aus, um die geplante Laufleistung im Verhältnis zur Garantieleistung ausreizen zu können. Eine weitere Beratung zu Batterie, Laufleistung und E-Mobilität schließt sich an.

Nr.	Anw.	Für	Gegen	**Beschluss:**
225	16	14	2	Die Gemeinde Furth beschafft über das im Rahmen der Angebotsabfrage wirtschaftlichst anbietende Unternehmen - Autohaus Röckl Obersüßbach – einen neuen Citroen Berlingo EV als Bauhoffahrzeug zum Preis von 26.098,- € und stellt die hierfür notwendigen Mittel haushaltsrechtlich im Rahmen von Art. 66 GO zur Verfügung.

TOP 6.) Bebauungsplan „Edlmannsberger Feld I“ – Neu: „Furth Süd II“- Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

Bebauungsplan „Edlmannsberger Feld I“ – Neu „Furth Süd II“
Der Bebauungsplan Edlmannsberger Feld soll in Bebauungsplan „Furth Süd II“ umbenannt werden. Das Planungsgebiet umfasst einen Bereich von ca. 0,5 ha und insgesamt sieben Bauparzellen. Zur Realisierung einer zukünftigen städtebaulich geordneten Bebauung der Bauparzellen sowie zur Schaffung von Baurecht auf der Flurnummer 876 (gem. Furth) im Kontext der Entscheidung des Gemeinderates Nr. 7 vom 09.02.2015, entwickelt die Gemeinde Furth den vorgestellten Bebauungsplan „Furth Süd II“. Das Bebauungsplanverfahren wird gem. BauGB als reguläres Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Hierzu sind die Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit zu beteiligen.

Nr.	Anw.	Für	Gegen	**Beschluss:**
226	16	16	0	Die Gemeinde Furth billigt den vorliegende Entwurf des o.g. Bebauungsplanes „Furth Süd II“ mit den zugehörigen Festsetzungen, mit Begründung und Grünordnung i.d.F. vom 29.08.2016 und sendet diesen Entwurf den zu beteiligen-

				den Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme zu. Sie führt die Bürgerbeteiligung gem. BauGB durch.

TOP 7.) Erste Abwägung Bebauungsplan „Am Höhenweg“
Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Am Höhenweg„ in Furth

Entsprechend dem Auftrag des Gemeinderates haben sich GR’e Halbinger und Gewies gemeinsam mit dem Bauingenieur der VG Furth - Ulrich Wagner - über die Festsetzungen der Höhenkoten besprochen. Der Gemeinderat hat nun nach Abschluss der ersten Beteiligungsphase den entsprechenden Abwägungsbeschluss über die eingebrachten Einwendungen zu treffen.

Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Am Höhenweg„ in Furth

hier: Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplan „Am Höhenweg“ während der öffentlichen Auslegung gem. § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 BauGB

O. g. Bauleitplan hat in der Zeit vom 25.05.2016 bis einschließlich 01.07.2016 öffentlich für die Bürgerbeteiligung ausgelegen und die Träger öffentlicher Belange wurden zur Stellungnahme aufgefordert.

Nicht abgegeben haben:

- ALE Landau
- Markt Altdorf
- Gemeinde Bruckberg
- Kath. Kirchenverwaltung Furth
- LRA LA Immissionsschutz
- Vermessungsamt Landshut
- Regionaler Planungsverband
- Bayer. Landesamt für Denkmalpflege Regensburg (Boden)

Nachfolgende Stellungnahmen von den Trägern öffentlicher Belange ohne Einwände (mit Einverständnis) sind eingegangen:

- Markt Pfeffenhausen vom 15.06.2016
- Markt Ergolding vom 28.06.2016
- Gemeinde Obersüßbach vom 07.06.2016
- Gemeinde Weihmichl
- Staatliches Bauamt LA vom 01.06.2016
- LRA LA, Tiefbauamt vom 30.05.2016
- LRA LA, Abfallwirtschaft vom 13.06.2016
- Regierung von Niederbayern vom 10.06.2016

Nachfolgende Stellungnahmen von den Trägern öffentlicher Belange mit Bedenken oder Anregungen zur Abwägung sind eingegangen:

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Abteilung Landwirtschaft vom 16.06.2016

Sonstige Informationen und Empfehlungen:

- Die Bauinteressenten sind in geeigneter schriftlicher Form darüber aufzuklären, dass die bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen nach guter fachlicher Praxis gelegentlich auftretenden Immissionen zu dulden sind

Abwägung:

Unter Punkt 4 „Allgemeine Hinweise“ der Begründung zum Bebauungsplan wird folgender Hinweis eingefügt: „Die im Rahmen der landwirtschaftlichen Tätigkeit zeitweise auftretenden Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen, wie sie auch bei der Arbeit nach guter fachlicher Praxis nicht zu vermeiden sind, sind von den Bauwerbern zu dulden“ aufgenommen. Dieser Hinweis wird sich auch in den einzelnen Kaufverträgen mit den Bauwerbern wiederfinden.

Bauernverband Geschäftsstelle Landshut, vom 16.06.2016

Um Beeinträchtigungen bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke zu vermeiden, fordern wir, dass die Anpflanzungen entlang der Grundstücksgrenze entsprechend stufig ausgeprägt wird, um Probleme mit herüberhängenden Zweigen, die dann die landwirtschaftlichen Maschinen und Geräte beschädigen können, zu vermeiden.
Auch bei den Baumpflanzungen der Streuobstwiese ist ein ausreichender Grenzabstand einzuhalten, wobei die Erfahrung lehrt, dass die gesetzlichen Grenzabstände sich im Laufe der Zeit aufgrund der guten Wüchsigkeit der Obstbäume in Ndb. als zu gering herausstellen.

Abwägung:

Unter Punkt 9.4 „Private Gartenflächen“ der textlichen Festsetzungen des Bebauungs- und Grünordnungsplans wird folgender Passus aufgenommen: „Die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Nutzflächen (Sträucher 2,00 m, Bäume 4,00 m) sind einzuhalten“. Bei Anlage der gemeindeeigenen Streuobstwiese werden die bekannten gesetzlichen Mindestabstände natürlich berücksichtigt. Eine Aufnahme von weiteren Regelungen in den Bebauungs- und Grünordnungsplan oder dessen Begründung erübrigt sich dadurch. Zu einer Erhöhung der Mindestabstände fehlt die gesetzliche Grundlage.

Bayer. Landesamt für Denkmalpflege München vom 14.06.2016

Es bestehen keine Einwände. Auf die gesetzlichen Vorgaben und Verpflichtungen nach Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG wird ausdrücklich hingewiesen.

Abwägung:

In der Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan findet sich unter Punkt 4 bereits ein Hinweis auf unbekannte Bodendenkmäler. Dieser Hinweis wird um die angegebene Gesetzesgrundlage ergänzt. Ebenso wird die Untere Denkmalschutzbehörde namentlich erwähnt.

Zu den nachfolgenden Sparten der Infrastruktur werden Grunddienstbarkeiten in die Kaufverträge der Baugrundstücke aufgenommen. Die Bauwerber haben die Errich-

tung und die damit verbundenen rechtlichen Regelungen von Infrastruktur (z.B. Straßenbeleuchtung, Kabelverzweiger, Stromkästen) auf ihren Grundstücken zu dulden.

Deutsche Telekom Technik GmbH vom 16.06.2016
Es ist eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege zur unterirdischen Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom zur Verfügung zu stellen. Die Koordination der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau hat durch den Erschließungsträger zu erfolgen.

Abwägung:
Dieser Empfehlung wird Rechnung getragen. Das beauftragte Planungsbüro Halbinger wird im Zuge der Planung und Erschließungsarbeiten die deutsche Telekom beteiligen und berücksichtigen.

Bayernwerk AG vom 01.06.2016
Die Kabeltrassen gem. beil. Lageplan sollen im B-Plan zeichnerisch aufgenommen werden. Die elektrische Erschließung lässt sich voraussichtlich durch die Erweiterung der bestehenden Niederspannungsortsnetze der nahegelegenen Trafostationen sicherstellen. Die Versorgung erfolgt durch Erdkabel. Die Verkabelung der Hausanschlüsse erfordert die Herrichtung der Straßen und Gehwege soweit, dass die Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können. Es ist für die Planung DIN 1998 zu beachten für die Unterbringung von Verteilerschränken auf öffentlichen Flächen.

Abwägung:
Die Lage der vorhandenen elektrischen Versorgungsleitungen ist bereits im Planteil des Bebauungs- und Grünordnungsplans dargestellt. Gekennzeichnet sind diese gem. planlichen Festsetzungen als „Hauptversorgungs- und Abwasserleitungen, unterirdisch“. Ebenso sind die Hinweise auf einzuhaltende Abstandsflächen bei Pflanzungen bereits in der Begründung enthalten. Die übrigen Hinweise werden bei der Erschließung des Baugebiets berücksichtigt. Das beauftragte Planungsbüro Halbinger wird dazu bereits im Zuge der Planung der Erschließungsarbeiten Bayernwerk AG beteiligen.

Zweckverband zur Wasserversorgung der Pfettrach-Gruppe vom 20.06.2016
Gegen den Bebauungsplan bestehen keine Einwände. Es ist eine Versorgung des Gebiets mit DN 100 und 125 PVC geplant. Dadurch ist nach Mitteilung des Ing. Büros Hausmann + Rieger die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser sowie Löschwasser gesichert.

Abwägung:
Das beauftragte Planungsbüro Halbinger wird den Zweckverband zur Wasserversorgung der Pfettrach-Gruppe bei der Planung und Erschließungsarbeiten beteiligen und berücksichtigen.

Wasserwirtschaftsamt Landshut, vom 01.07.2016
Als Einwand wurde die Sicherstellung der Regenwasserbehandlung angeführt. Hierzu ist die Niederschlagswasserbeseitigung im Bebauungsplan zu regeln und die vorhandene wasserrechtliche Genehmigung für die Einleitung des Niederschlagwassers zu prüfen.

Das WWA empfiehlt weiter – nachdem das Baugebiet im tertiären Hügelland liegt, in dem insbesondere mit wildabfließendem Wasser zu rechnen ist – einen Hinweis auf den Eigenschutz der Bauwerber. Es wird daher ein Abstand von mindestens 50 cm zwischen Geländeoberkante und niedrigster Gebäudeöffnung empfohlen.

Abwägung:
Zur Klärung des genauen Inhaltes der Stellungnahme wurde ein Gesprächstermin mit dem WWA veranstaltet. Hierbei wurde auch geklärt, dass die Bereiche des Baugebiets, die über eine bestehende Straße erschlossen werden an die bestehende Mischwasserkanalisation angeschlossen werden dürfen. Die Verpflichtung zur Errichtung einer Regenwasserpufferanlage bei diesen Parzellen bleibt bestehen. Die restlichen Bauparzellen müssen im Trennsystem entwässert werden. Das Regenwasser darf hier auch zu einem späteren Zeitpunkt nicht mit dem bestehenden Mischwasser oder Schmutzwasser vermengt werden.
Der Regenwasserabfluss aus dem neu zu errichtenden Trennsystem ist zusätzlich zu den Regenwasserpufferanlagen in den Grundstücken über einen Stauraumkanal oder ein Erdbecken zu puffern. Hierzu wird in der nördlichen Ausgleichsfläche ein Erdbecken angelegt. Die Ausgleichsfläche soll hier dem Erdbecken angepasst werden und kann vermutlich nicht mehr als Streuobstwiese umgesetzt werden. Die entsprechenden grünordnerischen Festsetzungen müssen daher nach Bedarf angepasst werden.
Über dieses bzw. ein zweites Becken soll auch das aus den Feldbereichen anfallende Oberflächenwasser kontrolliert abgeführt werden.
Die Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan ist entsprechend anzupassen. Hierbei ist auch darauf einzugehen, dass das Baugebiet im tertiären Hügelland liegt und eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers nicht möglich ist. Ferner ist darin zu erwähnen, dass die Behandlung des Regenwassers wasserrechtlich zu genehmigen ist und unter Punkt 4 „Allgemeine Hinweise“ der Begründung soll folgender Hinweis aufgenommen werden: „Durch die Lage des Plangebiets im tertiären Hügelland kann es bei Starkregenereignissen zu Überflutungen kommen. Es empfiehlt sich daher alle Öffnungen in den Gebäuden besonders zu schützen bzw. ausreichend hoch anzuordnen.“

<u>LRA LA, Bauleitplanung Sg 44, vom 10.06.2016</u>
Folgende Einwendungen wurden vorgebracht:
- Punkt 8 der textlichen Festsetzungen ist falsch formuliert.
- Die Festlegung von Grenzgebäuden mit einer mittleren Wandhöhe von 3,50 m (statt üblicherweise 3,0 m) entspricht nicht dem Art. 6 (9) BayBO. Es müsste eine abweichende Bauweise gem. §22 (4) BauNVO festgesetzt werden.

Abwägung:
Die textliche Festsetzung zu Punkt 8 wird wie folgt geändert: „Gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 3 Halbsatz 2 BayBO wird die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 angeordnet.“
Aus Gründen der Konformität der Bebauungspläne zu normalen Wohngebieten im Gemeindebereich Furth soll keine generelle abweichende Bauweise festgelegt werden. Bisher stellte die übliche Festlegung der mittleren Wandhöhe von 3,0 m bei Garagen und Nebengebäuden kein Problem für Bauwerber dar. Die gesetzeskonforme Anwendung einer Wandhöhe von 3,0 m berücksichtigt auch in hohem Maße die nachbarschützenden Belange. Im Besprechungstermin zur Festlegung der Höhenkoten innerhalb des Baugebiets wurden einzelne Grundstückgrenzen definiert, bei de-

nen eine abweichende Bauweise sinnvoll ist und dadurch festgelegt werden sollte. Der Beschluss aus der Billigung des Bebauungs- und Grünordnungsplans, die zulässige Wandhöhe von 3,0 m auf 3,5 m anzuheben, wird somit dahingehend geändert, dass 3,5 m mittlere Wandhöhe nur auf einzelne Grundstücksgrenzen anzuwenden ist.

LRA Landshut Untere Bauaufsichtsbehörde Sg 40, vom 30.06.2016

Folgende Einwendungen wurden vorgebracht:

- Punkt 1 textliche Festsetzungen: eine Auflistung der ausnahmsweise zulässigen baulichen Anlagen ist nicht notwendig, da diese automatisch zulässig sind. Nach §1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO kann festgesetzt werden, dass einzelne Ausnahmen nicht Bestandsteil des Bebauungsplans werden.
- Punkt 8 textliche Festsetzungen: die getroffenen Festsetzungen sind missverständlich und nicht eindeutig
- Nach §1a Abs. 2 Satz 4 BauGB ist die Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen oder Waldflächen zu begründen.

Abwägung:

Punkt 1 textliche Festsetzungen ist wie folgt zu ändern: „WA- Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO. Nach §1 Absatz 6 BauNVO werden folgende Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind damit nicht zulässig: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Tankstellen.“

Punkt 8 textliche Festsetzungen: siehe hierzu Abwägung zu Sg 44

Die Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan wird unter Punkt 1.2 „Städtebauliche Situation und Ziel der Planung“ um folgenden Passus ergänzt:

„Gem. §1a Abs. 2 Satz 4 BauGB begründet sich die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen dadurch, dass geeignete Flächen im Innenbereich durch Lage im Überschwemmungsgebiet, Vorhalteflächen als Frischluftschneisen, Flächenbelegung durch Infrastruktureinrichtungen (z.B. Parkplatz), topographischen Gründen oder der reinen Grundstücksverfügbarkeit nicht zur Verfügung stehen. Ein Teil der überplanten Fläche kann durch die dreiseitig umgebende Bebauung als Innenbereich angesehen werden.“

LRA Landshut, Untere Naturschutzbehörde vom 30.06.2016

Es wurden keine Einwendungen sondern nur fachliche Informationen übermittelt:

- Der Faktor 1,5 ist angemessen für den Fall, dass ein bauliches Ökokonto entwickelt werden soll. Falls ein naturschutzrechtliches Konto aufgestellt werden soll wäre eine Erfassung von Wertpunkten nach der Bayerischen Kompensationsverordnung nötig.
- Bei der Berechnung der naturschutzrechtlich notwendigen Ausgleichsfläche wurde ein Faktor von 0,3 angesetzt. Die Untere Naturschutzbehörde hält einen Wert im oberen Bereich zwischen 0,2 und 0,5 für eher angemessen, da das Schutzgut Boden in den oberen Bereich der Kategorie II fällt und nicht alle angeführten Vermeidungsmaßnahmen anerkannt werden können. In diesem Zusammenhang wird empfohlen – zur Durchgrünung des Baugebiets – im öffentlichen Bereich Grünflächen und Bäume, z. B. an der Erschließungsstraße anzulegen.
- Die Abbuchung vom Ökokonto Schlagmann zum Bebauungsplan Auenweg II wurde mit einem falschen Wert in der Zusammenstellung der Abbuchungsflä-

chen dargestellt. Weiterhin sollen die abgebuchten Flächen planlich dargestellt werden.

Abwägung:
Zum jetzigen Zeitpunkt ist noch nicht klar, ob das neue Ökokonto baulich oder naturschutzrechtlich genutzt werden soll. Die Bewertung in der Begründung des Bebauungs- und Grünordnungsplans ist daher um die Erfassung der Wertpunkte nach Bayerischer Kompensationsverordnung zu ergänzen.
Gemeinsam mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde der Faktor zur Berechnung der naturschutzrechtlich notwendigen Ausgleichsfläche mit 0,4 festgelegt. Dadurch ist die Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan entsprechend abzuändern. Auch sind die in der Begründung unter Punkt 3.6.1 aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen zu überarbeiten. Eine Erweiterung dieser Vermeidungsmaßnahmen durch Schaffung von öffentlichen, straßenbegleitenden Grünflächen wird nicht gewünscht. Weiterhin ist in den planlichen Festsetzungen unter Punkt 7 der Begriff „zu pflanzender Großbaum“ durch „zu pflanzender Baum“ zu ersetzen und unter Punkt 9.5 der textlichen Festsetzungen die Beschreibungen zu „Bäume Straßenraum“ zu entfernen.
Der Fehler in der Abbuchung von der Ökokontofläche in Schlagmann wird berichtigt.

Nr.	Anw.	Für	Gegen	**Beschluss:**
226	16	16	0	Den Abwägungen zu den Stellungnahmen der Behörden wie vorstehend wird zugestimmt.

Nr.	Anw.	Für	Gegen	**Beschluss:**
227	16	16	0	Der dargelegten Änderung des Beschlusses aus der Billigung des Vorentwurfes des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Am Höhenweg“, Bezug nehmend auf die Gültigkeit erhöhter mittlerer Wandhöhen auf einzelne Parzellengrenzen (wie in gezeigter Skizze vom 25.08.2016 dargestellt) wird zugestimmt.

Bürgerbeteiligung
(mit nachbarschaftlichen Einspruchsrecht)

Marianne und Johann Hübl, Hofmarkstraße 32a, 84095 Furth
Fam. Hübl äußert Bedenken, dass es während der Bauarbeiten zur Erschließung bzw. bis zur Fertigstellung der Wohnbebauung bei Starkregenereignissen zu Überflutungen der bereits bebauten Grundstücke im Anschlussbereich an das Baugebiet kommen kann. Fam. Hübl macht den Vorschlag, dass der im Moment bestehende Weg innerhalb der Parzellen 10, 11, 12 und 13 abgesenkt werden könnte, um eine Entwässerungsmulde zu schaffen, ergänzt könnte dies um eine temporäre Aufschüttung entlang der Fl. Nrn. 586/40 und 586/24 werden.
Abwägung:
Das beauftragte Planungsbüro Halbinger soll im Zuge der Erschließungsplanung bzw. Durchführung der Erschließung entsprechende Schutzeinrichtungen zum

Hochwasserschutz aus Starkregenereignissen, besonders während der Entwicklungsphase des Baugebiets, berücksichtigen.

Rosa-Maria und Günther Steckenbiller, Hofmarkstraße 47, 84095 Furth
Fam. Steckenbiller würde auf dem ihnen zum Erwerb in Aussicht gestellten Dreiecksgrundstück neben Parzelle 1 gerne planliche Festsetzungen zur Erstellung einer Garage haben.
Abwägung:
Entsprechende planliche Festsetzungen sind in den Bebauungs- und Grünordnungsplan aufzunehmen.

Nr.	Anw.	Für	Gegen	**Beschluss:**
228	16	16	0	Den vorstehenden Abwägungen zu den Hinweisen und Wünschen von Bürgern mit grundsätzlichem Anspruch auf Geltendmachung nachbarschützender Belange wird zugestimmt.

(ohne nachbarschaftlichen Einspruchsrecht)

Johann und Katrin Lenker, Interessenten Parzelle 19
Fam. Lenker wünscht eine Änderung der Baugrenzen auf Parzelle 19. Die Garagen sollen nicht mehr im Norden der Parzelle angeordnet werden und das Baufenster für das Hauptgebäude abgeändert werden. Ferner würden sie gerne ein Flachdach bei Ihrem geplanten Haus vorsehen.

Renate und Josef Ausmann, Interessenten für Parzelle 27 und 28 aus Selbstbehalt Herr Gschlößl
Fam. Ausmann würde gerne die Parzellen 27 und 28 verschmelzen und auf diesem Grundstück ein Baufenster in maximaler Größe vorsehen lassen. Außerdem sollte eine Ausrichtung des Firstes auch in Nord-Süd Orientierung zugelassen werden. Um einen eingeschossigen Verbindungsbau mit Flachdach zuzulassen wünschen sie die Aufnahme eines Flachdaches in die Liste der möglichen Dachformen. Weiter würden sie auf der verschmolzenen Parzelle 27+28 gerne ein zweites Baufenster für eine zweite Garagenfläche an der Grundstücksgrenze zum angrenzenden Feld vorsehen lassen.

Sarah Dombrowski und Dominic Schubert, Interessenten für Parzelle 17
Frau Dombrowski und Herr Schubert würden gerne die auf Parzelle 17 vorgesehene Garage von Westen nach Osten verlegen.

Sascha Philipp, Interessent für Parzelle 6
Herr Phillip würde auf Parzelle 6 gerne ein Haus mit Flachdach errichten. Er bittet daher um die Aufnahme eines Flachdaches in die Liste der möglichen Dachformen.
Abwägung:
Die von Fam. Ausmann gewünschte Verschmelzung der Parzellen 27 und 28 mit Schaffung einer maximal möglichen Bebaubarkeit entspricht nicht dem Ziel des Be-

bauungsplans. Dieser sieht im Osten die Möglichkeit einer teilverdichteten Bebauung mit Doppelhäusern vor und lockert sich nach Westen, zum Ortsrand hin, auf.
Eine Zulassung von variablen Möglichkeiten der Firstausrichtung wurde im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans betrachtet und mit nur einer Ausnahme als nicht zielführend erachtet. Die gewünschte Aufnahme der Möglichkeit einer zusätzlichen Nord- Süd Orientierung der Firste auf den Parzellen 27 und 28 widerspricht dieser Feststellung.
Die Zulassung von Flachdächern wurde vom Bauamt der VG Furth telefonisch mit dem Sachgebiet 44 des Landratsamts Landshut besprochen. Beide Stellen sind der Auffassung, dass sich Flachdächer im ländlichen Raum störend auf die überwiegend aufgelockerte Bauweise auswirken und als Fremdkörper einzustufen sind. Aus städtebaulicher Sicht sollte auf eine Erweiterung der zulässigen Dachformen in diesem Punkt verzichtet werden.

Die gewünschten Änderungen der Baufenster wurden im Zuge der Änderung der Höhenfestsetzungen überarbeitet. Soweit diese als sinnvoll erachtet wurden sind sie in der gezeigten Planskizze enthalten und werden unter dem Punkt „Abstimmungstermin“ behandelt.

Nr.	Anw.	Für	Gegen	**Beschluss:**
229	16	16	0	Den vorstehenden Abwägungen zu den Hinweisen und Wünschen von Bürgern wird zugestimmt.

Abstimmungstermin GR Halbinger, Gewies u. Ing. Wagner - Termin zur Überarbeitung der festgesetzten Höhenkoten und der Baufenster

Hierzu wird eine Planskizze gezeigt, die das Ergebnis des Abstimmungstermins zwischen den Herren Alois Halbinger, Matthias Gewies und Ulrich Wagner zusammenfasst. Im Zuge des Termins wurden auch die Parzellen festgelegt, bei denen eine mittlere Wandhöhe von 3,5 m zulässig sein soll. Ferner wurde festgestellt, dass die bisher in den textlichen Festsetzungen beschriebene Möglichkeit zur planerischen Gestaltung der Höhenlage (maximal 50 cm Über- oder 50 cm Unterschreitung) durch diese Festsetzung ersetzt werden sollte: „… die festgesetzten Höhenkoten können maximal 50 cm überschritten werden. Eine Unterschreitung ist unbegrenzt möglich.“
Ebenso wurden die Baugrenzen überabeitet und bei den Parzellen „östlich 1“, 17 und 19 die Wünsche der Kaufinteressenten berücksichtigt. Bei 18 und 23 ergaben sich aus Gründen der Bebaubarkeit und der Höhenentwicklung sinnvolle Änderungen.
Als weiteren Punkt schlägt Herr Gewies vor, die textlichen Festsetzungen unter Punkt 4 Dachformen wie folgt zu erweitern: „… bei untergeordneten Anbauten bis zu 50m² Grundfläche (z.B. Wintergärten, Garagen) sind auch Flachdächer oder Pultdächer zulässig.“ Der Vollständigkeit halber wurde in dem gezeigten Plan auch die ungefähre Lage des angedachten Erdbeckens dargestellt.

Nr.	Anw.	Für	Gegen	**Beschluss:**
230	16	15	1	Den planlich veranschaulichten Änderungen der Baufenster, Höhenfestsetzungen und sonstigen Änderungen in diesem Zusammenhang wird zugestimmt.

Nr.	Anw.	Für	Gegen	**Beschluss:**
230	16	16	0	Der Erweiterung der textlichen Festsetzungen um die Zulässigkeit von Pult- oder Flachdächern bei untergeordneten Anbauten wird zugestimmt.

TOP 8.) Verschiedenes, Wünsche, Anregungen

TOP 8/1 Herbstfest - Burschenverein und Mädchengruppe Furth

Die Bgm. im Landkreis haben sich auf mehr Kulanz bei Festen und Veranstaltungen der örtlichen Vereine verständigt. Im Rahmen des Antrags des Burschen und Mädchenvereins Furth e.V. auch heuer wieder ein Herbstfest durchführen zu dürfen (21. – 23. Oktober) wird die neu vereinbarte Regelung (absolutes Ende 3.00 Uhr) für den Samstag den 22. Oktober beantragt. Mit Hinblick auf die geringen zeitlichen Belastungen, welche von der Veranstaltungswiese der Gemeinde in der Siedlungsstraße ausgehen und der guten Erfahrungen aus dem Vorjahr spricht dich der GR für die Zulassung der Veranstaltung zu den sonstigen Bedingungen des Vorjahres aus. Der BV Furth e.V. soll wieder die Nachbarn rechtzeitig vor Durchführung der Veranstaltung informieren.

TOP 8/2 Fußgängerverkehr über die Kreisstraße und Staatsstraße i.H. Hauptstraße und Brücke zum Further Bach in Furth

GR Florian Popp informiert den Gemeinderat, dass Eltern aus dem Auenweg und dem alten Dorf bereit sind bei Einrichtung einer Schülerlotsenquerung über die Hauptstraße i.H. Sparkasse den entsprechenden Schulweghelferdienst zu stellen. Die Einrichtung der Querung erfolgt gemeinsam mit der Polizei. Die Eltern sollen hierzu Kontakt mit Frau Lange aufnehmen. Bgm. Horsche bemerkt, dass bei ausreichender Bereitschaft zur Leistung des Schulweghelferdienstes die Gemeinde Furth die Errichtung eines Lotsenübergangs betreiben wird.

TOP 8/3 2. Bgm Fürst zum Stand der Einstellung des Gemeinderates in Bezug auf die Planung der B 299 (neu)

Bgm. Fürst erkundigt sich beim Gemeinderat ob sich an der Haltung der Gemeinde Furth zur B 299 neu etwas geändert hätte. Gremium und Erster Bürgermeister Horsche bestätigen, dass die Beschlusslage weiterhin:

- die adäquate Anbindung des Ortsteiles und des Gewerbegebietes Arth an die neue Straße
- die leistungsfähige Ausschleifung der B 299 auf die St 2049 in Höhe des Knotenpunktes Kindsmühle und
- die Anbindung des Gymnasiums an die neue Trasse der B-Straße (Kreisstraße LA 24)

als Forderung der Gemeinde Furth für eine Realisierung vorsieht. Hauptaugenmerk der Gemeinde liegt hieraus in der Vermeidung eines inneren Zerwürfnisses zwischen derzeit von der Straße belasteten Anwohnern und zukünftig neu- bzw. mehrbelasteten Anwohnern.