# Niederschrift über die Sitzung

**des beschließenden Bau- und Umweltausschusses Furth**

| | |
|---|---|
| Tag und Ort: | am **19.06.2017** 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. |

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

Es fehlt entschuldigt: Gewies Matthias

Es fehlen unentschuldigt:

Zudem sind anwesend:

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:** |
|---|---|---|---|---|
| 44 | 9 | 9 | 0 | Die Niederschrift der letzten Bau- und Umweltausschusssitzung vom 08.05.2017 wird von den Mitgliedern des Bau- und Umweltausschusses ohne Einwand genehmigt. |

## TOP 2 – Informationen und Bekanntgaben

2/1 – Absperrung Abdeck

Am Abdeck ereignete sich ein Unfall zwischen einem Quad und einem Auto. Nach Rücksprache mit Vertretern der Polizeiinspektion Rottenburg stellte sich heraus, dass nicht die bestehende Sackgasse unfallursächlich ist. Eine zusätzliche Beschilderung des Abdecks ist laut Auskunft der PI Rottenburg nicht nötig.

2/2 – Klausenbergstraße

Ein Teilausbau der Klausenbergstraße im Auffahrtsbereich zum Zwecke der Müllabfuhr wurde im Gemeinderat Furth bereits positiv befunden. Es fanden nun im Nachgang mehrere Gespräche mit Vertretern des Landratsamts Landshut sowie der Fa. Heinz statt.
Für die Anfahrt der Klausenbergstraße wurde bereits in der Vergangenheit das Fahrzeug mittels Luftfederung komplett angehoben (500 mm Abstand zur Fahrbahnoberfläche) um einen größeren Steigungswinkel zu überwinden. In der Berechnung des Planungsbüros wird von der normalen Fahrstellung (300 mm zur Fahrbahnoberfläche) ausgegangen. Da sich das Fahrzeug bei Auffahrt in die Klausenbergstraße in langsamer Rückwärtsfahrt befindet wird von einem Schwankungsbereich von ca. +/- 50mm während der Fahrt ausgegangen.
Um eine sinnvolle Lösung herbeizuführen sollte nun durch die Fa. Pritsch im Anschluss an die Fertigstellung des Baugebiets „Am Höhenweg“ diese Kleinmaßnahme durchgeführt werden. Ggf. muss die vorhandene Wasserleitung tiefergelegt werden.
Sobald der Unterbau durch die Fa. Pritsch lt. Vorgaben der Fa. Heinz hergestellt wurde erfolgt ein Fahrversuch mit einem Müllabholfahrzeug. Verläuft dieser Fahrversuch positiv wird im Anschluss asphaltiert.

| Nr. | Anw. | Für | Gegen | **Beschluss:** |
|---|---|---|---|---|
| 45 | 9 | 9 | 0 | Die Fa. Pritsch wird im Nachgang zur letzten Gemeinderatssitzung dazu beauftragt, die Klausenbergstraße entsprechend den bekannten Vorgaben auszubauen. Nach Herstellung des Unterbaus wird ein Fahrversuch mit dem Müllabholfahrzeug durchgeführt. Verläuft dieser Fahrversuch positiv wird im Anschluss asphaltiert. |

## TOP 3 - Bauanträge

### 3/1 – Neubau einer Garage, Amselweg 22, Fl-Nr. 77/30, Gmk. Schatzhofen

Der Bauherr möchte am Grundstück „Amselweg 22“ auf Fl-Nr. 77/30 eine Garage mit einer Gesamtfläche von 6 m x 6 m errichten. Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Entwies Siedlung, Gebietsart WR“. Die Garage sollte vollständig außerhalb der dafür festgesetzten Baugrenzen

errichtet werden. Dem kann zugestimmt werden, da eine Überschreitung der Baugrenzen für Nebenanlagen in dem Baugebiet bereits mehrmals zugestimmt wurde. Die mit Bebauungsplan maximal mögliche Grundfläche für Nebenanlagen von 50 m² wird nicht überschritten. Die Nachbarunterschriften liegen vollständig vor.

| Nr. | Anw. | Für | Gegen | **Beschluss:** |
|---|---|---|---|---|
| 46 | 9 | 9 | 0 | Dem vorgenannten Antrag auf Errichtung einer Garage am Grundstück Fl-Nr. 77/30, Amselweg 22 der Gmk. Schatzhofen wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen zu der beantragten Befreiung hinsichtlich der Baugrenzenüberschreitung erteilt. |

**3/2 - Neubau einer Doppelhaushälfte, Höhenweg 8 a, Fl-Nr. 565, Gmk. Furth**

Das Bauvorhaben wurde dem Bau- und Umweltausschuss Furth bereits mehrmals vorgestellt. Das Baugrundstück befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Höhenweg – Gebietsart WA“. Der Bauherr plant die Errichtung einer Doppelhaushälfte mit einer Gesamtfläche von 11 m x 14 m. Die Bauherren möchten eine Dachgaube mit der Breite von 2,50 m errichten. Im Bebauungsplan „Am Höhenweg“ – Gebietsart WA – sind Dachgauben mit einer maximalen Breite von 1,50 m festgesetzt. Durch die Überschreitung der Maximalbreite um 1 m sind die Grundzüge der Planung des Bebauungsplans nicht berührt, daher kann der Befreiung zugestimmt werden. Die Nachbarunterschriften liegen vollständig vor.

| Nr. | Anw. | Für | Gegen | **Beschluss:** |
|---|---|---|---|---|
| 47 | 9 | 9 | 0 | Dem vorgenannten Antrag auf Errichtung einer Doppelhaushälfte am Grundstück Höhenweg 8 a, Fl-Nr. 565 der Gmk. Furth wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen hinsichtlich der Überschreitung der Gaubenbreite um 1 m erteilt. |

**3/3 – Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Höhenweg 16, Fl-Nr. 581, Gmk. Furth**

Geplant ist die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage. Das zur Bebauung vorgesehene Grundstück liegt im rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Höhenweg - Gebietsart WA“. Das Bauvorhaben wurde im Genehmigungsfreistellungsverfahren eingereicht, lt. Entwurfsverfasser werden sämtliche Festsetzungen eingehalten.

| Nr. | Anw. | Für | Gegen | **Beschluss:** |
|---|---|---|---|---|
| 48 | 9 | 9 | 0 | Dem vorgenannten Antrag auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Höhenweg 16, Fl-Nr. 581 der Gmk. Furth wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen erteilt. |

**3/4 – Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Hofmarkstraße 67, Fl-Nr. 581, Gmk. Furth**

Geplant ist die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage. Das zur Bebauung vorgesehene Grundstück liegt im rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Höhenweg -

Gebietsart WA“. Das Bauvorhaben wurde im Genehmigungsfreistellungsverfahren eingereicht, lt. Entwurfsverfasser werden sämtliche Festsetzungen eingehalten.

| Nr. | Anw. | Für | Gegen | **Beschluss:** |
|---|---|---|---|---|
| 49 | 9 | 9 | 0 | Dem vorgenannten Antrag auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Hofmarkstraße 67, Fl-Nr. 581 der Gmk. Furth wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen erteilt. |

**3/5 – Errichtung einer Steinmauer, Rottenburger Straße 4. Fl-Nr. 95/8, Gmk. Arth**

Der Bauherr plant die Errichtung einer Steinmauer parallel zur Bundesstraße 299 mit einer Länge von 7 m und einer Höhe von 2,20 m. Durch das Abrücken von dem gemeindlichen Gehweg um 2,0 m fallen Abstandsflächen nur noch mit 0,2 m auf den gemeindlichen Gehweg. Durch diese Abstufung durch Abrücken kann dem Bauvorhaben durch die Gemeinde Furth zugestimmt werden. Das Grundstück liegt im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Das Bauvorhaben fügt sich in die Umgebungsbebauung ein. Die Nachbarunterschriften liegen vollständig vor.

| Nr. | Anw. | Für | Gegen | **Beschluss:** |
|---|---|---|---|---|
| 50 | 9 | 9 | 0 | Dem vorgenannten Antrag auf Errichtung einer Steinmauer mit einer maximal sichtbaren Höhe von 2,20 auf dem Grundstück Rottenburger Straße 4, Fl-Nr. 95/8 der Gmk. Arth wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen erteilt. |

**3/6 – Abriss und Neubau einer Landwirtschaftlichen Lagerhalle, Rannertshofen 1, Fl-Nr. 1419, Gmk. Arth**

Geplant ist der Abriss und gleichzeitige Neubau einer landwirtschaftlichen Lagerhalle mit der Gesamtfläche von 20 m x 18 m. Das Grundstück liegt im Außenbereich. Der Bauherr ist Landwirt, daher kann eine Privilegierung in Aussicht gestellt werden. Die Nachbarunterschriften liegen vollständig vor. Durch den Bauherrn ist vor Baubeginn die genaue Lage der Wasserleitung des Wasserzweckverbands Pfettrach-Gruppe zu bestimmen, da der genaue Leitungsverlauf nicht bekannt ist. Laut vorliegenden Unterlagen müsste der Abstand der vorhandenen Wasserleitung zum geplanten Neubau 3,5 m betragen. Sollte der Mindestabstand von 3 m nicht eingehalten werden können, muss die Leitung auf Kosten des Bauherrn verlegt werden.

| Nr. | Anw. | Für | Gegen | **Beschluss:** |
|---|---|---|---|---|
| 51 | 9 | 9 | 0 | Dem vorgenannten Antrag auf Abriss und Neubau einer landwirtschaftlichen Maschinenhalle am Grundstück Rannertshofen 1, Fl-Nr. 1419 der Gmk. Arth wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen erteilt.<br>Durch den Bauherrn ist vor Baubeginn die genaue Lage der Wasserleitung des Wasserzweckverbands Pfettrachgruppe zu bestimmen. Bei Bedarf muss vor Baubeginn die Leitung auf Kosten des Bauherrn verlegt werden. |

**3/7 – Einbau von 3 Appartements im Dachgeschoss des Golfclubhauses, Oberlippach 2, Fl-Nr. 375, Gmk. Arth**

Der Bauherr plant den Einbau von 3 Appartements im Dachgeschoss des bestehenden Golfclubhauses. Das zur Bebauung vorgesehene Grundstück liegt im rechtskräftigen Bebauungsplan „Golfplatz Landshut - Oberlippach“, Gebietsart SO. Das Bauvorhaben wurde im Genehmigungsfreistellungsverfahren eingereicht, lt. Entwurfsverfasser werden sämtliche Festsetzungen eingehalten.

| Nr. | Anw. | Für | Gegen | **Beschluss:** |
|---|---|---|---|---|
| 52 | 9 | 9 | 0 | Dem vorgenannten Antrag auf Einbau von 3 Appartements im Dachgeschoss des Golfclubhauses am Grundstück Oberlippach 2, Fl-Nr. 375 der Gmk. Arth wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen erteilt. |

**3/8 – Dachgeschossausbau und Errichtung von Stellplätzen, Am Südhang 29, Fl-Nr. 127/1, Gmk. Arth**

Der Bauherr plant den Ausbau des Dachgeschosses und die damit einhergehende Errichtung von Stellplätzen. Um das Dachgeschoß auch als Wohnraum sinnvoll nutzen zu können sollten Dachgauben errichtet werden. Im Bebauungsplan „Höllbuckl – Gebietsart WA“ ist ein Dachgeschossausbau sowie die Errichtung von Dachgauben explizit als unzulässig deklariert.
Die für die Wohneinheit zusätzlich erforderlichen Stellplätze sollten an der Nordgrenze des Grundstücks errichtet werden. Eine Zufahrt zu den Stellplätzen ist vorhanden.
Im Bebauungsplan ist abschließend ein Höchstmaß von E+1 gegeben. Das Bestandsgebäude weist eine Bebauung mit UG + EG + OG + DG vor.
Die Nachbarunterschriften liegen nicht vollständig vor.
Wegen der nicht bekannten Anzahl an Wohneinheiten und der damit verbundenen Anzahl an Stellplätzen sowie der fehlenden Nachbarunterschriften steht der Bau- und Umweltausschuss Furth dem Bauvorhaben nicht positiv gegenüber.
Der Bauherr sollte neue Bauantragsunterlagen mit Darstellung des gesamten Gebäudes (insbesondere der selbstständig nutzbaren Wohneinheiten) einreichen. Hinsichtlich der Stellplätze hat der Bauherr für die zusätzliche Wohneinheit zwei Stück eingezeichnet. Unter Betrachtung der Gesamtsituation muss ggf. auch hier eine höhere Anzahl gefordert werden. Zudem sind die Grundzüge der Planung durch die fehlenden Nachbarunterschriften berührt, da durch den Dachgeschoßausbau und die zu errichtenden Dachgauben in die Rechte des Nachbarn eingegriffen wird. Deshalb sollte der Bauherr versuchen, die entsprechend erforderlichen Nachbarunterschriften beizubringen.

| Nr. | Anw. | Für | Gegen | **Beschluss:** |
|---|---|---|---|---|
| 53 | 9 | 0 | 9 | Dem vorgenannten Antrag auf Dachgeschossausbau und Errichtung von Stellplätzen am Grundstück Am Südhang 29, Fl-Nr. 127/1 der Gmk. Arth wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen hinsichtlich des Dachgeschossausbaus und der Errichtung von Dachgauben erteilt. |

**3/9 – Neubau eines Betriebsleiterwohnhauses mit Garage, Schlosserstraße 6, Fl-Nr. 141/8, Gmk. Arth**

Auf Antrag des Bauherrn sollte der rechtzeitig eingegangene Bauantrag nicht in der Bau- und Umweltausschusssitzung behandelt werden. Der Antrag wird deshalb von der Tagesordnung abgesetzt.

**3/10 – Umnutzung und Dachsanierung eines ehemaligen Schulgebäudes in eine Beherbergungsstätte, Klosterstraße 4. Fl-Nr. 693, Gmk. Furth**

Das Klosterareal sollte wie bereits mehrmals erörtert einer anderen Nutzung zugeführt werden. Deshalb wird das ehemalige Schulgebäude entsprechend in eine Beherbergungsstätte umgenutzt.
Im Erdgeschoß wird eine Mensa für max. 130 Personen erstellt.
Im 1. OG werden 10 Doppelzimmer + 4 Einzelzimmer, im 2. OG 12 Doppelzimmer + 2 Einzelzimmer sowie im Dachgeschoß 7 Doppelzimmer + 3 Einzelzimmer errichtet. Insgesamt können 67 Personen beherbergt werden.
Es liegen keinerlei Nachbarunterschriften vor. Der Bauherr sollte deshalb noch dazu aufgefordert werden, die Nachbarunterschriften entsprechend nachzureichen. Ggf. kann durch die neu durchgeführte Vermessung auch hier eine Reduzierung vorgenommen werden. Für dieses Bauvorhaben werden 21 Stellplätze in den Bauantragsunterlagen nachgewiesen. Lt. GaStellV reicht diese Anzahl an Stellplätzen für dieses Bauvorhaben aus.

| Nr. | Anw. | Für | Gegen | **Beschluss:** |
|---|---|---|---|---|
| 54 | 9 | 9 | 0 | Dem vorgenannten Antrag auf Umnutzung und Dachsanierung eines ehemaligen Schulgebäudes in eine Beherbergungsstätte am Grundstück Klosterstraße 4. Fl-Nr. 693 der Gmk. Furth wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen erteilt. |

**3/11 – Umnutzung eines ehemaligen Druckereigebäudes in ein Seminar- und Tagungszentrum, Klosterstraße 4, Fl-Nr. 693, Gmk. Furth**

Das Klosterareal sollte wie bereits mehrmals erörtert einer anderen Nutzung zugeführt werden. Deshalb wird das ehemalige Druckereigebäude entsprechend in ein Seminar- und Tagungszentrum umgenutzt.
Im Erdgeschoß werden zwei Seminarräume sowie eine Rezeption und ein Büro untergebracht. Im 1. OG werden zwei Seminarräume sowie zwei Gruppenräume integriert. Ein Aufzug wird zur Erlangung der Barrierefreiheit des Seminar- und Tagungszentrums eingebaut. Zudem ist ein rollstuhlgerechter Zugang geplant.
Es liegen keinerlei Nachbarunterschriften vor. Der Bauherr sollte deshalb dazu aufgefordert werden, die Nachbarunterschriften entsprechend nachzureichen. Ggf. kann durch die neu durchgeführte Vermessung auch hier eine Reduzierung vorgenommen werden. Für dieses Bauvorhaben werden 21 Stellplätze in den Bauantragsunterlagen nachgewiesen. Lt. GaStellV reicht diese Anzahl an Stellplätzen für dieses Bauvorhaben aus.

| Nr. | Anw. | Für | Gegen | **Beschluss:** |
|---|---|---|---|---|
| 55 | 9 | 9 | 0 | Dem vorgenannten Antrag auf Umnutzung eines ehemaligen Druckereigebäudes in ein Seminar- und Tagungszentrum am Grundstück Klosterstraße 4. Fl-Nr. 693 der Gmk. Furth wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen erteilt. |

**TOP 4 - Verkehrsangelegenheiten – Parksituation Schlosserstraße Arth**

Derzeit existiert ein beidseitiges Halteverbot in der Schlosserstraße in Arth. Dieses führte in der Vergangenheit oftmals zu Problemen, da dieses nicht eingehalten wurde. Durch Anliegergespräche konnte eine Verbesserung herbeigeführt werden.
Die Halte- und Parksituation wird bis zu den Sommerferien weiter beobachtet. Sollte sich die Lage wieder verschlimmern muss die Beschilderung ggf. grundlegend überdacht werden. Auf das Parkverbot vor und nach der Bushaltestelle sollte explizit hingewiesen werden. Auch eine Kontrolle des ruhenden Verkehrs durch die Polizeiinspektion Rottenburg wird in Erwägung gezogen.

**TOP 5 - Vorstellung Pflege- und Entwicklungskonzept Naturerfahrungsraum Further Bach bei Schatzhofen**

Das Pflege und Entwicklungskonzept für den Naturerfahrungsraum am Further Bach bei Schatzhofen wurde den anwesenden Bau- und Umweltausschussmitgliedern vorgestellt. Die beseitigte Bohle für den Zugang zum Naturerfahrungsraum wird wieder angebracht und entsprechend gesichert. Zudem werden drei Pflöcke zur aktuellen Höhenerfassung der Schlammablagerungen eingebracht. Bei Erreichen eines bestimmten Maßes werden die Verlandungen großflächig entfernt. Die Bepflanzung welche auf den Infotafeln zu sehen ist wird wieder ergänzt (z.B. Holunder), da diese oftmals durch Biber entfernt wurde. Die Fußwege zu den Infotafeln werden weiterhin zweimal im Jahr gemäht.
Künftig wird dieser Naturerfahrungsraum durch die Übernahme in die Umweltstation der Stadt Landshut wieder vermehrt durch Schulen aus Stadt und Landkreis Landshut genutzt werden.

**TOP 6 - Verschiedenes, Wünsche und Anregungen**

6/1 – Fertigstellung Höhenweg

Den Bauwerbern am Höhenweg wird aktuell der 01.08.2017 als beabsichtigtes Datum der möglichen Bebauung genannt. Diese Angaben sind ohne Gewähr.
Aktuell können von Seiten der Fa. Bayernwerk die Energieversorgungsleitungen nicht eingezogen werden.