GEMEINDE FURTH

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE **SITZUNG DES GEMEINDERATES FURTH**

Sitzungsdatum:	Montag, 13.12.2021
Beginn:	19:04 Uhr
Ende	20:11 Uhr
Ort:	im Maristensaal des Seminar- und Schulungszentrums Kloster Furth

ANWESENHEITSLISTE

Erster Bürgermeister

Horsche, Andreas

Mitglieder

Dierl, Monika
Eichstetter, Helmut
Frank, Marina
Gewies, Matthias
Hammerl, Bartholomäus
Kindsmüller, Thomas
Lederer, Andreas
Popp, Florian
Rieder, Sebastian
Schober, Reinhold
Schwägerl, Dominik
Siegl, Heinrich
Spies, Anja
Zeiler, Caroline

Schriftführerin

Lange, Claudia

Abwesende und entschuldigte Personen:

Mitglieder

Fürst, Josef
Kuttner, Andreas

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1. Genehmigung der letzten Niederschrift

2. Informationen und Bekanntgaben

2.1 Geburtstage

2.2 Sitzungstermine

3. Berichte Referenten

4. Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Keramiksiedlung" mit gleichzeitiger Änderung des gültigen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Furth mit Deckblatt Nr. 10

4.1 Beteiligungen ohne Einwände

4.2 Beteiligungen mit Anregungen

4.2.1 Regionaler Planungsverband Landshut

4.2.2 Regierung von Niederbayern, Höhere Landesplanungsbehörde

4.2.3 Bayerisches Landesamt für Umwelt, Augsburg

4.2.4 Landratsamt Landshut – SG 44 Bauleitplanung

4.2.5 Landratsamt Landshut – Untere Bauaufsichtsbehörde

4.2.6 Landratsamt Landshut, Untere Immissionsschutzbehörde

4.2.7 Landratsamt Landshut – Abfallwirtschaft

4.2.8 Landratsamt Landshut – Verkehrswesen, Straßen- und Wegerecht

4.2.9 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Abensberg-Landshut

4.2.10 BUND Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Landshut

4.2.11 Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Landshut-Abensberg

4.2.12 Bayernwerk Netz GmbH

4.2.13 Zweckverband zur Wasserversorgung der Pfettrach-Gruppe

4.2.14 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Landshut

4.2.15 Landratsamt Landshut, Untere Naturschutzbehörde

4.3 Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

4.3.1 Halbinger Alois

4.3.2 Brunner Otto

4.3.3 Pelzer Herbert mit Schreiben (ohne Datum)

4.4 Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Keramiksiedlung" mit gleichzeitiger Änderung des gültigen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Furth mit Deckblatt Nr. 10

5. Antrag auf Vorbescheid: Neubau eines Betriebsleiterwohnhauses mit Doppelgarage, Eckenhausen 1, Fl.Nr. 758/1, Gmk. Furth,

6. Verschiedenes, Wünsche, Anregungen

6.1 Zaun am Spielplatz Auenweg

Erster Bürgermeister Andreas Horsche eröffnet um 19:04 Uhr die öffentliche Sitzung des Gemeinderates Furth, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Gemeinderates Furth fest.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1 Genehmigung der letzten Niederschrift

Beschluss Nr. 132:

Der Gemeinderat genehmigt die Niederschrift der letzten öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 22.11.2021.

Einstimmig beschlossen Ja 15 Nein 0 Anwesend 15

2 Informationen und Bekanntgaben

2.1 Geburtstage

Bgm. Andreas Horsche gratuliert Sebastian Rieder nachträglich zum Geburtstag.

2.2 Sitzungstermine

Bgm. Andreas Horsche gibt die Termine für das erste Halbjahr 2022 bekannt:

- 24.01.2022
- 21.02.2022
- 14.03.2022
- 04.04.2022
- 02.05.2022
- 30.05.2022
- 27.06.2022

3 Berichte Referenten

GRin Anja Spies informiert nochmals über die Sternenaktion der ILE Holledauer Tor, zu der die Eltern die Kinder animieren sollten sich zu beteiligen.

4 Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Keramiksiedlung" mit gleichzeitiger Änderung des gültigen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Furth mit Deckblatt Nr. 10

Beschluss:

Einstimmig beschlossen

4.1 Beteiligungen ohne Einwände

1. Ohne Anregungen haben 9 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange Kenntnis genommen:

1.1 Amt für Ländliche Entwicklung Niederbayern
mit E-Mail vom 26.10.2021

Gegen das Vorhaben bestehen von Seiten des ALE Niederbayern keine Bedenken.

1.2 Landratsamt Landshut - Tiefbauamt
mit Schreiben vom 25.10.2021

Seitens des Tiefbauamts bestehen keine Einwände. Keine Äußerung, Kreisstraße nicht betroffen.

1.3 Landratsamt Landshut – Brandschutzdienststelle
mit Schreiben vom 28.10.2021

Änderung des Flächennutzungsplans durch Deckblatt 10:
Aus Sicht der Brandschutzdienststelle bestehen gegen die oben genannte Maßnahme keine Bedenken.
Weitere Forderungen, die anhand der mir vorliegenden Unterlagen nicht erkennbar sind, bleiben vorbehalten.

1.4 Landratsamt Landshut - Gesundheitsamt
mit Schreiben vom 22.10.2021

Keine Einwände aus hygienischer Sicht.

1.5 Regierung v. Niederbayern – Gewerbeaufsichtsamt
mit Schreiben vom 21.10.2021

Vom Gewerbeaufsichtsamt der Regierung von Niederbayern wahrzunehmende öffentliche Belange werden von oben aufgeführter Planung nicht berührt.
Es bestehen deshalb keine Einwände.

1.6 Gemeinde Bruckberg
mit E-Mail vom 17.11.2021

Von Seiten der Gemeinde Bruckberg bestehen keine Einwendungen.

1.7 Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz
mit Schreiben vom 24.11.2021

Zu o. g. Verfahren liegen uns aktuell keine Informationen vor, die gegen die Planungen sprechen.
Von Seiten der Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz selbst sind keine Planungen beabsichtigt bzw. Maßnahmen eingeleitet, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebietes bedeutsam sein könnten.

1.8 Industrie- und Handelskammer für Niederbayern in Passau
mit E-Mail vom 23.11.2021

Zum o. g. Verfahren liegen uns aktuell keine Informationen vor, die gegen die Planungen sprechen.
Von Seiten unserer Kammer selbst sind keine Planungen beabsichtigt bzw. Maßnahmen bereits eingeleitet, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebietes bedeutsam sein könnten.

1.9 Polizeiinspektion Rottenburg
mit E-Mail vom 20.10.2021

Die Belange der PI Rottenburg sind von den Planungen nicht betroffen – es bestehen keine sicherheitsrechtlichen Bedenken bzgl. der vorgelegten Planung.

Beschluss Nr. 133:

Von den ohne Anregungen eingegangenen Stellungnahmen der vorgenannten berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird Kenntnis genommen.

Einstimmig beschlossen Ja 15 Nein 0 Anwesend 15

4.2 Beteiligungen mit Anregungen

4.2.1 Regionaler Planungsverband Landshut

Regionaler Planungsverband Landshut mit Schreiben vom 26.11.2021

Die Gemeinde Furth beabsichtigt die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 10 und die Aufstellung des Bebauungsplanes „Keramiksiedlung“, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für ein neuen allgemeines Wohngebiet mit 31 Einfamilien-, 4 Doppel- und 2 Mehrfamilienhäusern zu schaffen**.**

Etwa 200 m östlich der geplanten Wohnbebauung befindet sich das Vorranggebiet für den Abbau von Kies KS 80 „Furth“. In diesem soll der Gewinnung von Kies Vorrang gegenüber anderen Nutzungsansprüchen eingeräumt werden. Es muss daher sichergestellt werden, dass durch die nun geplante Wohnbebauung der uneingeschränkte Kiesabbau im gesamten Bereich des Vorranggebietes, der möglicherweise mit einer gewissen Lärm- und Staubentwicklung einhergeht, nicht beeinträchtigt wird. Der Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt ist in diesem Zuge besonderes Gewicht beizumessen.

Im Übrigen bestehen von Seiten des Regionalen Planungsverbandes Landshut keine Bedenken gegen die vorgelegte Planung.

Unter Hinweise durch Text im Bebauungsplan wird folgender Passus mit aufgenommen:

7. Rohstoffabbau
Es muss damit gerechnet werden, dass durch das östlich befindliche Vorranggebiet für den Abbau von Kies in diesem Bereich in Zukunft Emissionen (Lärm- und Staubentwicklung) auftreten können.

Beschluss Nr. 134:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Einstimmig beschlossen Ja 15 Nein 0 Anwesend 15

4.2.2 Regierung von Niederbayern, Höhere Landesplanungsbehörde

Regierung von Niederbayern, Höhere Landesplanungsbehörde mit Schreiben vom 26.11.2021 (BPl) und vom 24.11.2021 (FPl)

Bebauungsplan

Die Gemeinde Furth beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes „Keramiksiedlung“, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für ein neuen allgemeines Wohngebiet mit 31 Einfamilien-, 4 Doppel- und 2 Mehrfamilienhäusern zu schaffen. Der Flächennutzungsplan soll mit Deckblatt Nr. 10 im Parallelverfahren geändert werden.

Ziele (Z) der Raumordnung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB nach sich ziehen, sowie Grundsätze (G) der Raumordnung, die zu berücksichtigen sind:

Der demografische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten (LEP 1.2.1 Z).

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden (LEP 3.1 G).

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen (…) (LEP 3.2 Z).

In den Regionalplänen sind Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die Gewinnung von Steinen und Erden für den regionalen und überregionalen Bedarf festzulegen (LEP 5.2.1 Z).

Für den Abbau von Kies und Sand werden folgende Vorranggebiete ausgewiesen:
(…)
KS 80 Furth (Gemeinde Furth, Lkr. Landshut)
(…)
In den Vorranggebieten soll der Gewinnung von Kies und Sand Vorrang gegenüber anderen Nutzungsansprüchen eingeräumt werden. Ihre Lage und Abgrenzung bestimmen sich nach der Anlage zur Ersten Verordnung zur Änderung des Regionalplanes der Region Landshut (13), Tekturkarte „Rohstoffsicherung“ zu Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ sowie der Tekturkarte „B IV Rohstoffsicherung, Teilbereich Kies und Sand, Anlage zur Siebten Verordnung zur Änderung des Regionalplans der Region Landshut“ und der Tekturkarte „B IV Rohstoffsicherung, Teilbereich Kies und Sand, Anlage zur Achten Verordnung zur Änderung des Regionalplans der Region Landshut“ (RP 13 B IV 2.1.1 Z).

Es ist von besonderer Bedeutung, dass der Nachfrage nach Siedlungsflächen durch eine vorausschauende kommunale Bodenpolitik Rechnung getragen wird (RP 13 BII 1.3 G).

(…) Insbesondere sollen die Potenziale für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung und für andere Maßnahmen zur Innenentwicklung der Städte und Gemeinden sowie zur Entwicklung vorhandener Verkehrsflächen ausgeschöpft werden. Geeignete Maßnahmen zur Verminderung der Flächeninanspruchnahme sollen unterstützt werden (Art. 6 Abs. 2 Nr. 3 BayLplG).

Bewertung:

Grund und Boden sind ein nicht vermehrbares Gut und haben auch eine wichtige Funktion für den Naturhaushalt. Gemäß den Zielen und Grundsätzen in 3.1 und 3.2 des Landesentwicklungsprogramms Bayern, Grundsatz B II 1.3 des Regionalplans der Region Landshut und Art. 6 Abs. 2 Nr. 3 BayLplG soll die Siedlungsentwicklung nachhaltig bzw. flächensparend erfolgen. Die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung und die Wiedernutzbarmachung von Flächen sind auszuschöpfen und vorrangig zu nutzen. Auch ist nach Ziel 1.2.1 LEP der demografische Wandel bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Siedlungsentwicklung, zu beachten.

Die Höhere Landesplanungsbehörde ist zusätzlich gehalten, den Bedarf anhand der Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ zu prüfen. Diese wurde Anfang 2020 allen Gemeinden zur Verfügung gestellt und ist online unter: https//www.landesentwicklung-bayern.de/fileadmin/user upload/landesentwicklung/Dokumente/Flaechensparoffensive/AuslegungshilfeBedarfsnachweis Stand092021.pdf. Es sind hierzu insbesondere Angaben zur Struktur der Gemeinde, zu bestehenden Flächenpotenzialen und dem tatsächlichen Siedlungsflächenbedarf erforderlich. Darüber hinaus erfolgen Flächeninanspruchnahmen durchaus in der Annahme, dass eine Neuplanung leichter und günstiger als eine Nutzung der bestehenden Potenziale sei. Die für die Gemeinde entstehenden Folgekosten einer Siedlungsflächenplanung sollten deshalb im Rahmen der Abwägung über diese Planung unbedingt berücksichtigt werden.

Vor diesem Hintergrund ist der Bedarf in der Bauleitplanung nicht hinreichend konkret dargelegt. Solange der Höheren Landesplanung die o. g. Daten nicht vorliegen, kann keine abschließende landesplanerische Bewertung vorgenommen werden. Wir bitten daher, die Planunterlagen um eine Bedarfsprüfung zu ergänzen.

Sehr zu begrüßen ist in der vorliegenden Planung jedoch, dass die relativ dichte Bebauung auch unterschiedliche Haustypen zulässt und somit ein breites Spektrum von Wohn- und Bauinteressen bedient. Durch die Planung einer Tiefgarage im Zusammenhang mit Mehrfamilienhäusern wird eine gute Alternative zu ebenerdigen Stellplätzen geschaffen.

Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass sich etwa 200 m östlich der geplanten Wohnbebauung das Vorranggebiet für den Abbau von Kies KS 80 „Furth“ befindet. In diesem soll der Gewinnung von Kies Vorrang gegenüber anderen Nutzungsansprüchen eingeräumt werden. Es muss daher sichergestellt werden, dass durch die nun geplante Wohnbebauung der uneingeschränkte Kiesabbau im gesamten Bereich des Vorranggebietes, der möglicherweise mit einer gewissen Lärm- und Staubentwicklung einhergeht, nicht beeinträchtigt wird. Der Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt ist in diesem Zuge besonderes Gewicht beizumessen.

Die Höhere Landesplanungsbehörde empfiehlt abschließend einen schonenden und klimasensiblen Umgang mit Grund und Boden. Daher regen wir an, verbindliche Festsetzungen für PV-Anlagen auf den Dachflächen sowie für die Errichtung einer Zisterne für Regenwasser zu treffen. Um einer Entstehung von „Spekulationsflächen“ vorzubeugen, sollte außerdem unbedingt ein Bauzwang ausgesprochen werden.

Zusammenfassung:
Im Ergebnis ist aufgrund der fehlenden Bedarfsprüfung eine abschließende Bewertung der Bauleitplanung aus raumordnerische Sicht noch nicht möglich. Wir bitten daher, die Planunterlagen um eine Bedarfsprüfung gemäß der Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ zu ergänzen. Aufgrund der Nähe zum Vorranggebiet für den Abbau von Kies KS 80 ist die Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt besonders zu berücksichtigen.

Flächennutzungsplan

Die Problematik des Flächenverbrauchs ist bekannt. Gleichzeitig müssen sich neue Wohnbaugebiete an den Bedürfnissen der aktuellen und der potenziellen zukünftigen Einwohner orientieren, um ein harmonisches Zusammenleben und ein stimmiges Stadtbild zu erzielen. Die Thematik wird im Entwurf abgehandelt.
Mögliche Potenziale zur Innenentwicklung werden im Zuge der aktuell bearbeiteten Fortschreibung des FNPs ermittelt. Weiterhin wird eine Bedarfsprüfung durchgeführt.
Hinsichtlich des Vorranggebiets Kies und Sand wird auf den Abwägungsvorschlag unter Punkt 2.1 verwiesen.
Die Thematik „Bauzwang“ wird mit der Gemeinde abgestimmt und ggf. im Entwurf eingearbeitet.
Aus unserer Sicht ist eine (Teil-)Versorgung mit erneuerbaren Energien durchaus wünschenswert. Eine explizite Zulässigkeit von Solaranlagen auf Dachflächen wird im Bebauungs- und Grünordnungsplan aufgenommen. Von einer zwingenden Festsetzung wird allerdings abgesehen. In den Festsetzungen zur Grünordnung ist unter 8. „Wasserhaushalt“ bereits eine Pflicht zur Schaffung von 6 m³ Retensionsvolumen pro Baugrundstück festgesetzt.

Beschluss Nr. 135:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Einstimmig beschlossen Ja 15 Nein 0 Anwesend 15

4.2.3 Bayerisches Landesamt für Umwelt, Augsburg

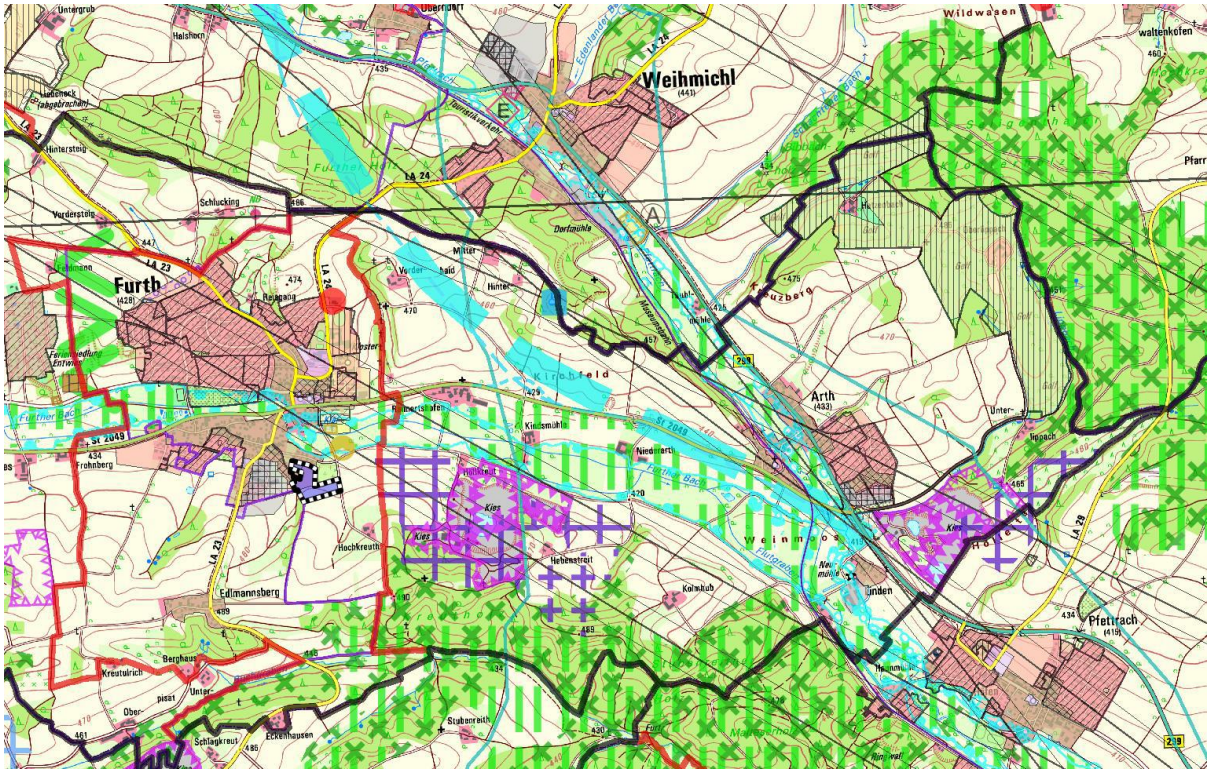
Bayerisches Landesamt für Umwelt, Augsburg mit Schreiben vom 17.11.2021

Mit E-Mail vom 18.10.2021 geben Sie dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen der o. g. Planänderung.

Als Landesfachbehörde befassen wir uns v. a. mit umweltbezogenen Fachfragen bei Planungen und Projekten mit überregionaler und landesweiter Bedeutung, mit Grundsatzfragen von besonderem Gewicht sowie solchen Fachbelangen, die von örtlichen oder regionalen Fachstellen derzeit nicht abgedeckt werden (z. B. Rohstoffgeologie, Geotopschutz, Geogefahren).

Von den o. g. Belangen wird die **Rohstoffgeologie** berührt. Dazu geben wir folgende Stellungnahme ab:

Etwa 200 m östlich der geplanten Wohnbebauung befindet sich das Vorranggebiet für Bodenschätze KS 80 „Kies Furth“. Im Zuge der letzten Regionalplanfortschreibung (Nordteil der Planungsregion 13) wurde diese Fläche nach Westen erweitert und am 04.11.2016 verbindlich erklärt. Sie stellt das mittel- bis langfristige Rohstoffpotenzial des hier abbauenden Rohstoffgewinnungsbetriebs dar und ist rohstoffgeologisch sehr bedeutsam. Grundsätzlich stellt ein Vorranggebiet ein Ziel der Regionalplanung dar. Diesem Ziel ist uneingeschränkt der Vorrang einzuräumen.
Durch die nun geplante Wohnbebauung darf der uneingeschränkte Kiesabbau im gesamten Bereich des Vorranggebietes (KS 80), der möglicherweise mit einer gewissen Lärm- und Staubentwicklung einhergeht, nicht beeinträchtigt werden.
Der Maßnahme kann daher aus der Sicht der Rohstoffgeologie nur zugestimmt werden, wenn ein entsprechender textlicher Passus in die Planungsunterlagen eingefügt wird.



Lagebeziehung: Baumaßnahme – Vorranggebiet KS 80 (violette Schraffur)

Bei weiteren Fragen zur Rohstoffgeologie wenden Sie sich bitte an Herrn Dr. Klaus Poschlod (Referat 105, Tel. 0821/9071-1351) oder Herrn Dr. Georg Büttner (Referat 105, Tel. 09281/1800-4751).

Zu den örtlich und regional zu vertretenden Belangen des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des technischen Umweltschutzes verweisen wir auf die Stellungnahmen des Landratsamtes Landshut (Untere Naturschutzbehörde und Untere Immissionsschutzbehörde).

Die Belange der Wasserwirtschaft und des vorsorgenden Bodenschutzes werden vom Wasserwirtschaftsamt Landshut wahrgenommen. Diese Stellen beraten wir bei besonderem fachspezifischem Klärungsbedarf im Einzelfall.

Das Sachgebiet 24 – Raumordnung, Landes- und Regionalplanung der Regierung von Niederbayern erhält einen Abdruck dieses Schreibens.

Beschluss Nr. 136:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Es wird auf den Abwägungsvorschlag unter Punkt 2.1 verwiesen.

Einstimmig beschlossen Ja 15 Nein 0 Anwesend 15

4.2.4 Landratsamt Landshut – SG 44 Bauleitplanung

Landratsamt Landshut – SG 44 Bauleitplanung mit Schreiben vom 26.11.2021 (BPl) und vom 26.11.2021 (FPl)

Bebauungsplan:

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (mit Rechtsgrundlage und Möglichkeit der Überwindung).

Festsetzungen durch Text:

Präambel: Die Datumsangaben zu den letzten Änderungen sind nicht richtig. BayBO § 4 Änderung 25.05.2021, BauNVO Fassung vom 27.02.1990, Änderung 14.06.2021.

Wandhöhe: hier wird Bezug auf OK FFB EG genommen. Diese Höhenangabe ist jedoch nur für einen Teilbereich des Bebauungsplanes aus den Schnitten ablesbar (Höhe über NN) und somit eindeutig bestimmt, für die Parzellen 12, 16 und 29 fehlt die Festsetzung. Dies ist zu ergänzen. Im Regelfall werden bei Höhenfestsetzungen über NN auch mögliche Abweichungen nach oben und unten festgesetzt, z. B. +/- 0,5, dies ist eventuell mit aufzunehmen.

Bezüglich Abstandsflächen findet sich im Bebauungsplan keine Festsetzung. Die Rechtsgrundlage für die „klassischen“ Abstandsflächen (0,4H) ist Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO, die Rechtsgrundlage für ein abweichendes Maß der Abstandsflächentiefen ist Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO. Das abweichende Maß muss entsprechend festgesetzt werden. Vgl. hierzu auch Kommentar BayBO Busse/Kraus Rn 307, der u. a. eine Vermassung der Baugrenzen vorsieht.

Für Garagen wird eine Wandhöhe von max. 3,20 m ab festgesetzter OK FFB festgesetzt. Diese Festsetzung kann dazu führen, dass das nach Art. 6 Abs. 7 maximal zulässige Maß für die Wandhöhe von 3,0 m überschritten wird. Insofern wäre für grenznahe Garagen und Carports eine entsprechend definierte Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festzusetzen.

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan (mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage)

Stellplätze

Stellplätze sind bauliche Anlagen und somit nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig. Für die Errichtung von Stellplätzen außerhalb der überbaubaren Flächen ist eine isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu beantragen. Alternativ können auch Baugrenzen für Stellplätze festgesetzt werden, analog der bereits festgesetzten Baugrenze für die Tiefgarage.

Stützwände: hier ist das Wort ausnahmsweise zu streichen, da dies impliziert, hier wäre eine entsprechende Ausnahme zu beantragen.

Flächennutzungsplan

Keine Äußerung.

Beschluss Nr. 137:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.
Die Daten der Präambel werden entsprechend geändert. Schnitte für die Parzellen 12, 16 und 29 werden auf der Planzeichnung ergänzt. Bei den angegebenen Höhen handelt es sich um Maximalhöhen. Die Festlegung möglicher Abweichungen nach oben oder unten ist daher nicht erforderlich.
Es wird unter Festsetzungen durch Text ein Punkt 5 Abstandsflächen ergänzt mit Verweis auf die Einhaltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO.
Die Traufwandhöhe der Garagen wird auf 3,00 m reduziert.
Unter Festsetzungen durch Text, Punkt 2 Garagen und Stellplätze entfällt der Satz: "offene Stellplätze sind auch auf privaten Grünflächen zulässig" Das Wort „ausnahmsweise" in Bezug auf die Stützwände wird gestrichen.

Einstimmig beschlossen Ja 15 Nein 0 Anwesend 15

4.2.5 Landratsamt Landshut – Untere Bauaufsichtsbehörde

Landratsamt Landshut – Untere Bauaufsichtsbehörde mit Schreiben vom 26.11.2021 (BPl) und vom 2.12.2021 (FPl)

Bebauungsplan:

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (mit Rechtsgrundlage und Möglichkeit der Überwindung).

Zur Vermeidung von Wiederholungen schließt sich das Sachgebiet 40 der Stellungnahme des Sachgebiets 44 vom 26.11.2021 mit folgenden Ergänzungen an:

1. Wenn OK FFB EG als unterer Bezugspunkt festgesetzt wird, muss auch genau bestimmt werden, wo sie liegt, da sonst im gesamten Baugebiet individuelle Bezugspunkte ermittelt werden können und dem Bestimmtheitsgrundsatz nicht entsprochen wird.

2. Die Anzahl von Wohnungen kann aufgrund fehlender Rechtsgrundlage nicht pro Parzelle festgesetzt werden. Gem. § 9 Abs. Nr. 6 BauGB nur je Wohngebäude festgesetzt werden.

3. Die Festsetzung der Zweckbestimmung einer Grünfläche als „sonstige Grünfläche" ist unzureichend und rechtswidrig, hier ist tatsächlich eine reale Zweckbestimmung festzusetzen (vgl. beispielhafte Aufzählung in § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB).

Flächennutzungsplan

Keine Äußerung.

Beschluss Nr. 138:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.
Die maximale Höhenlage OK FFB EG wird in den Schnitten über absolute Höhen üNN angegeben und ist damit exakt definiert.
Die Anzahl der Wohneinheiten pro Baufenster wird über Einschrieb in die Planzeichnung ergänzt.
zu 3: Die Zweckbestimmung der öffentlichen Grünflächen wird geändert in „öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün".

Einstimmig beschlossen Ja 15 Nein 0 Anwesend 15

4.2.6 Landratsamt Landshut, Untere Immissionsschutzbehörde

Landratsamt Landshut, Untere Immissionsschutzbehörde mit Schreiben vom 22.11.2021

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht ist dem Bebauungsplan in der vorgelegten Form **nicht** zuzustimmen.

In der städtebaulichen Planung sind nach § 50 BImSchG die für bestimmte Nutzungen vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

In der vorliegenden Bauleitplanung grenzt das neue allgemeine Wohngebiet im westlichen Bereich an den Hommerweg, wo auf dessen gegenüberliegenden Seite die Fl.Nr. 780 angrenzt, welche zu dem Gewerbegebiet „Hopfengarten“ gehört. Somit entsteht ein Fall benachbarter, miteinander unverträglicher Nutzungen, eine sogenannte Gemengelage.

Dies widerspricht dem Trennungsgrundsatz aus dem übergeordneten Gebot der planerischen Konfliktvorsorge bzw. -bewältigung.

Beschluss Nr. 139:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.
Um dem Trennungsgrundsatz zu entsprechen werden die Parzellen 12, 16 und 28 von einem WA in ein Mischgebiet umgewidmet. Durch die Lage des Mischgebietes ist die unverträgliche Gemengelage aufgelöst und es sind keine Konflikte zu erwarten. Um das angrenzende Allgemeine Wohngebiet zu schützen werden entsprechende Festsetzungen für das MI getroffen und bestimmte, emissionsträchtige Nutzungen ausgeschlossen.
Zulässig sind ausschließlich Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 5 BauNVO.

Einstimmig beschlossen Ja 15 Nein 0 Anwesend 15

4.2.7 Landratsamt Landshut – Abfallwirtschaft

Landratsamt Landshut – Abfallwirtschaft mit E-Mail vom 20.10.2021

Die Kreisverwaltungsbehörde Landratsamt Landshut, Sachgebiet 25, Abfallwirtschaft, nimmt zur Erweiterung des Flächennutzungsplanes, Deckblatt 10, wie folgt Stellung:

Grundsätzlich ist bei einem Bauvorhaben auf die Schutzwürdigkeit des wertvollen „Gutes Oberboden“ zu achten und die Anforderungen des § 12 BBodSchV sind zu berücksichtigen.

Zum Schutz des Bodens ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen und abseits des Baustellenbetriebs getrennt zu lagern. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Bodenmieten sind bei einer Lagerung von mehr als 2 Monaten zu begrünen. Der DIN 19731 sind qualitätserhaltende Hinweise zum Umgang mit dem Bodenmaterial zu entnehmen. Oberboden- und kulturfähiges Unterbodenmaterial soll möglichst auf dem Grundstück für die Anlage von Vegetationsflächen wiederverwendet werden. Hierzu wird die DIN 18915 zur Anwendung empfohlen. Überschüssiges Oberbodenmaterial, das nicht am Entstehungsort wiederverwendet werden konnte, kann unter Beachtung des § 12 BBodSchV und der DIN 19731 ortsnah auf landwirtschaftlich genutzten Flächen verwertet werden.

Hinweis:
Bei einer landwirtschaftlichen Verwertung des Oberbodens ist im Vorfeld zu prüfen, ob es einer baurechtlichen Genehmigung bedarf, diese ist vor Beginn der Maßnahme einzuholen. Weiter sind Analyseergebnisse nach den Angaben des Anhangs 1 und 2 Bodenschutzverordnung (BBodSchV) des Materials, sowie der gewünschten Aufbringfläche dem Sachgebet 25 vorzulegen.
Weitere bodenschutzrechtliche Belange werden durch die vorgelegte Planung nicht berührt.

Beschluss Nr. 140:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.
Unter Hinweise zur Grünordnung Punkt 3 werden bereits Hinweise zum Umgang mit Bodenmaterial getroffen. Diese werden im Rahmen des Entwurfs geprüft und ggf. entsprechend angepasst.

Einstimmig beschlossen Ja 15 Nein 0 Anwesend 15

4.2.8 Landratsamt Landshut – Verkehrswesen, Straßen- und Wegerecht

Landratsamt Landshut – Verkehrswesen, Straßen- und Wegerecht mit E-Mail vom 04.11.2021

Kreis- Staats- und Bundesstraßen sind in den Planungen nicht betroffen.
Es wird darauf hingewiesen, dass die notwendigen Sichtdreiecke bei den Grundstücksausfahrten eingehalten werden sollen, insbesondere wo die Garagen am Straßenrand errichtet werden.

Beschluss Nr. 141:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Es werden Sichtdreiecke bei den Ausfahrten aus dem Baugebiet auf den Hommerweg und die Straße nach Hochkreut/Verlängerung Kapellenweg eingetragen. Die Straßen im Baugebiet sind als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt mit entsprechend langsamem Verkehr. Sichtdreiecke bei den Grundstücksausfahrten werden daher nicht eingetragen.

Einstimmig beschlossen Ja 15 Nein 0 Anwesend 15

4.2.9 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Abensberg-Landshut

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Abensberg-Landshut mit Schreiben vom 02.12.2021

Bereich Forsten

Im Südwesten des vorgesehenen räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Keramiksiedlung“ befindet sich benachbart Wald i.S. des § 2 Bundeswaldgesetz in Verbindung mit Art. 2 des Bayerischen Waldgesetzes (BayWaldG). Somit ist Wald mittelbar, bzw. indirekt betroffen. Der Wald befindet sich auf der Flurnummer 779 der Gemarkung Furth.

Die Waldfläche setzt sich vor allem aus einem 25- bis 30-jährigen Bestand unter anderem aus Bergahorn, Esche, Hainbuche und Wildsträuchern am Wald zusammen. Der Waldbestand erreicht derzeit eine Höhe von bis zu rund 20 Metern. Das geplante Haus auf der Bauparzelle 28 befindet sich somit im Fallbereich von Bäumen.

Im Waldbestand befinden sich Eschen. Die Eschen weisen aufgrund des Eschentrieb-sterbens eine eingeschränkte Vitalität auf. Deshalb besteht die Gefahr, dass sie jederzeit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes fallen können. Von den Eschen geht somit eine konkrete, drohende Gefahr aus.

Nach Exposition, Bodenverhältnissen und des Gesundheitszustandes bei den anderen Baumarten sind diese als stabil zu bewerten. Von den anderen Baumarten geht keine konkrete, drohende Gefahr aus.

Unabhängig davon ist nicht auszuschließen, dass durch Sturm oder Schnee auch gesunde Bäume umstürzen oder Baumkronen oder Kronenteile abbrechen.

Damit auch langfristig gesehen keine Sach- und Personenschäden entstehen, sollte die Baugrenze durchgängig außerhalb des Fallbereiches der Bäume liegen. Dies ist bei der aktuellen Planung nicht gegeben. Bei der Bauparzelle 28 befindet sich die Baugrenze innerhalb des Fallbereiches der Bäume von rund 20 Meter. Längerfristig gesehen wird der Fallbereich der Bäume rund 30 betragen. Dann ist auch noch ein kleiner Teil des Baufeldes der Bauparzelle 29 betroffen.

Um den Abstand zwischen den Baugrenzen der Bauparzellen realisieren zu können, wird vorgeschlagen, die Fläche die als Grünfläche vorgesehen ist, zwischen den Waldbestand und die Bauparzellen zu legen.

Mit einem Abstand von 20 bzw. 30 Metern zwischen der Baugrenze und den Waldflächen treten auch keine zusätzlichen Bewirtschaftungserschwernisse für die benachbarten Waldbesitzer ein. Bewirtschaftungserschwernisse können durch einen zusätzlichen Aufwand für Verkehrssicherungskontrollen und ggf. Verkehrssicherungsmaßnahmen und zusätzlichen Sicherungsmaßnahmen im Rahmen der Holzernte entstehen.

Die Bewirtschaftungserschwernisse und die Gefahr von Sachschäden werden ebenfalls minimiert, wenn im Fallbereich der Bäume keine Einfriedungen erstellt werden.

Zusätzlich sollten die Eschen in dem Waldbestand auf alle Fälle entnommen werden. Da die Gemeinde Furth Eigentümer des Waldgrundstückes ist, kann dies wohl relativ einfach erledigt werden.

Bereich Landwirtschaft:

Flächenverbrauch:
Im Geltungsbereich werden knapp 3 ha landwirtschaftliche Fläche mit einer Ackerzahl zwischen 68 und 69 auf Dauer der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Es handelt sich dabei um Flächen mit überdurchschnittlicher Ertragsfähigkeit und wir bedauern es aus landwirtschaftlicher Sicht sehr, dass dieser fruchtbare Boden verbaut werden soll.

Erosionsgefahr:
Durch die Klimaveränderung nehmen Starkregenereignisse wie z. B. Gewitter und Hagel an Häufigkeit und Intensität weiter zu. Dadurch können zunehmend häufig Überflutungen auch im Bereich von Straßen und Privatgrundstücken – auch im Planungsgebiet – zunehmen. Die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen fallen zum geplanten Baugebiet hin ab. Auch bei äußerster Sorgfalt und Einhaltung der guten fachlichen Praxis kann es zum Beispiel aufgrund von Starkregenereignissen zu Zeiten der Feldbestellung bei fehlender oder geringer Bodendeckung zu Erosion kommen. Wir schlagen vor, im Textteil einen Hinweis aufzunehmen, nach dem Maßnahmen zum Selbstschutz zu ergreifen sind und auszuführen, dass keine Schadenersatzansprüche an die Landwirte geltend gemacht werden können. Zudem sollte der Pufferstreifen zwischen landwirtschaftlicher Nutzfläche und dem Planungsgebiet so gestaltet werden, dass er bei Starkregenereignissen einen ausreichenden Schutz vor Überschwemmungen bietet.

Pflanzabstände:
Bei allen Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind die geltenden Reglungen des AGBGB Art. 47 und 48 zu beachten und zu angrenzenden benachbarten Flächen nachfolgende Abstände einhalten:

- 0,50 m für Gehölze
- 2,00 m für Gehölze höher als 2,0 m Wuchshöhe
- 4,00 m zu landwirtschaftlichen Nutzflächen für Gehölze höher als 2,00 m bei erheblicher Beeinträchtigung

Die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche darf nicht durch überhängende Äste, Schattenwurf oder Wurzelwachstum beeinträchtigt werden. Ein ordnungsgemäßer Rückschnitt ist sicher zu stellen.

<u>Beschluss Nr. 142:</u>

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.
Bereich Forsten:
Die Thematik der sturzgefährdeten Eschen wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen des Entwurfs behandelt.

Bereich Landwirtschaft:

Die Thematik bezüglich möglicher Erosionen wird zur Kenntnis genommen und im Entwurf behandelt.
Die geltenden Abstandsregelungen gem. AGBGB Art. 47 und 48 werden wie vorgeschlagen unter Hinweise zur Grünordnung als Punkt 4. Grenzabstände ergänzt.

Einstimmig beschlossen Ja 15 Nein 0 Anwesend 15

4.2.10 BUND Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Landshut

BUND Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Landshut mit Schreiben vom 28.11.2021

Die Kreisgruppe des BUND Naturschutz bedankt sich für die Beteiligung an dem o. g. Verfahren. Wir nehmen wie folgt Stellung:
I.

1. In dem Plangebiet sollen 4 Doppelhäuser, 2 Mehrfamilienhäuser sowie 25 Einfamilienhäuser (51 Wohneinheiten) gebaut werden. Bauland ist – auch in Furth – ein knappes Gut. Das Ziel, bayernweit täglich höchstens 5 ha zu bebauen (Siedlungs-, Gewerbe- und Straßenbau) wird noch immer verfehlt. Der Landverbrauch liegt derzeit noch bei über 11 ha pro Tag. Es ist überfällig, den **Landverbrauch** auch im Rahmen des Wohnungsbaues in ländlichen Regionen zu bremsen.

18 von 37 geplanten Einfamilienhaus-Grundstücken sollten lt. Planentwurf über 600 qm groß werden. Diese Grundstücksgrößen sind nicht mehr zeitgemäß. Wir schlagen daher eine Planung mit Grundstücksgrößen bis höchstens 600 qm für Einfamilienhäuser vor.
Zudem scheint uns der Anteil von 25 Einfamilienhäusern in Anbetracht der Notwendigkeit des **Flächenspare**ns zu hoch. Die Gemeinde Furth sollte auch hier mit gutem Beispiel voran gehen, und mehr Doppelhäuser oder Dreispänner einplanen, anstatt Doppelhäuser auf lediglich 6 Parzellen vorzusehen.

2. Nach Fertigstellung des Baugebiets ist damit zu rechnen, dass Familien mit insgesamt 100 Kindern dort wohnen werden. Daraus ergibt sich Bedarf für einen wohnungsnahen **öffentlichen Kinderspielplatz**. Weshalb ein solcher nicht eingeplant werden soll, ist nicht nachvollziehbar. Wir regen an, die Planung entsprechend abzuändern.

3. In Ziff. 3.2. der Begründung zum Bebauungsplan ist angegeben, dass das Planungsgebiet nach Süden abfalle. Dies entspricht nicht den tatsächlichen Gegebenheiten. Es fällt – wie aus den eingezeichneten Höhenlinien des Lageplans ersichtlich ist – in etwa Richtung Nordosten ab. Es kann unseres Erachtens damit gerechnet werden, dass **bei Starkregenereignissen** Oberflächenwasser und Erdabschwemmungen über das Planungsgebiet gespült werden. Dies sollte durch geeignete Maßnahmen verhindert werden.

II. Zur „Begründung Grünordnung“ sowie „Umweltbericht“ wird wie folgt ausgeführt:

1. Grünordnung

Zu Seite 4:

a. Entlang der Grundstücksgrenzen außerhalb des Schutzstreifens soll eine 1-reihige einheimische **Hecke** (ca. 2,5 m breit) als Eingrünung angepflanzt werden. Dies halten wir für nicht ausreichend. Eine einreihige Hecke erfüllt die erwünschten Funktionen nicht in ausreichender Weise. Sie bieten keinen ausreichenden Sichtschutz, keine Unterschlupfmöglichkeiten für kleine Wildtiere und zu wenig geschützte Nistmöglichkeiten für Singvögel. Es steht genügend Platz für eine zweireihige Hecke zur Verfügung.

b. Auf die Anlage von **Kiesgärten** soll lt. Festsetzungen aus Artenschutzgründen verzichtet werden. Ein solcher Verzicht ist auch aus Gründen des Bodenschutzes und um das Mikroklima nicht aufzuheizen erforderlich. Dies sollte ergänzend auf Seite 4 unten angegeben werden. Außerdem bitten wir auch zu erwähnen, dass aus den

erwähnten Gründen auch Schotterflächen nicht angelegt werden dürfen. In den Festsetzungen zum Bebauungsplan (Dokument 210610 BBP Furth Keramiksiedlung – Entwurf (11).pdf ist unter Ziff. 2 der Festsetzungen zur Grünordnung erwähnt, dass „flächendeckendes loses Steinmaterial sowie Schüttungen (sog. Kiesgärten), welche keine Vegetation besitzen, nicht zulässig sind“. Bitte hier auch Schottergärten erwähnen, da diese noch „beliebter“ sind als Kiesgärten! Hier ist unseres Erachtens ferner das Wort **„flächendeckend“ zu konkretisieren**, da das Ausmaß des ggf. Unerlaubten ansonsten nicht definiert und die Festsetzung wirkungslos ist.

c. Pro Baugrundstück soll mindestens ein einheimischer Baum zu pflanzen sein, und zwar im Vorgartenbereich. Die Grundstücke sind – außer diejenigen von Doppelhausgrundstücken – sämtlich mit über 500 qm ausreichend groß für mehr Bäume. Somit soll zur besseren Begrünung und aus klimatischen Gründen (CO_2-Absorption, Beschattung) die Mindestanzahl auf 2 festgesetzt werden, vgl. hierzu auch Ziff. 8.1. „Minimierung der Landschaftsbildbeeinträchtigungen durch Pflanzung von ein bis zwei Bäumen pro Parzelle …“. Um zu vermeiden, dass Koniferen gepflanzt werden, auch wenn dies heimische wären, sollte es an dieser Stelle statt „Baum“ heißen „Laubbaum“.

2. Umweltbericht

Zu Seite 10/11:

a. 6.2. Schutzgut Arten und Biotope

Ein Vorkommen von Feldvögeln und Reptilien wird als unwahrscheinlich eingestuft. Dabei wurden konkrete Untersuchungen hierzu nicht durchgeführt. Schon aus diesem Grunde verbietet sich die getroffene Einstufung der Schwere der Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf diese Arten mit „mittel“.

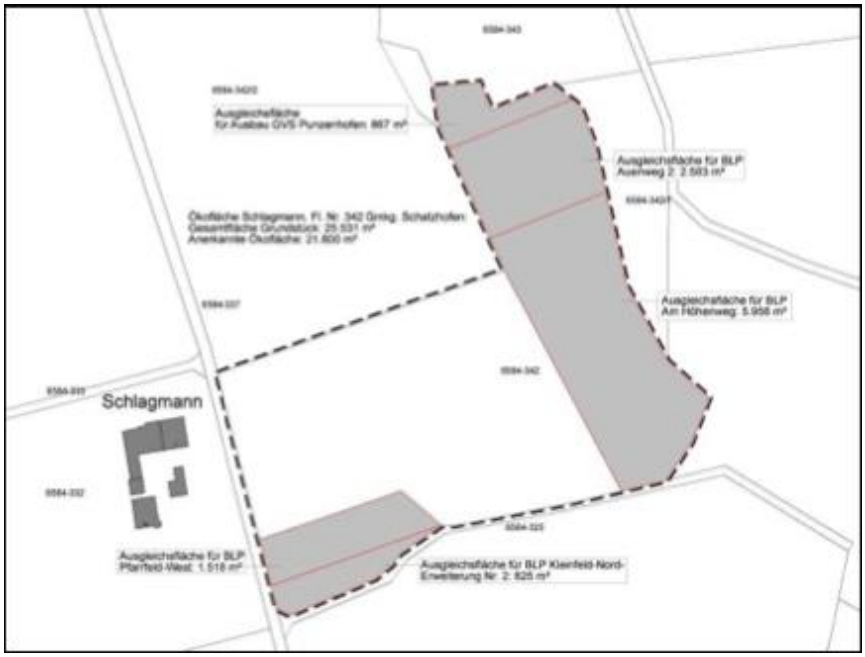
Aus eigenen langjährigen Beobachtungen weiß die Unterzeichnerin, dass an sonnigen Randstrukturen von Siedlungsbereichen (somit wohl auch eines Friedhofs, wie hier in unmittelbarer Nähe) oder von intensiv genutzten Landwirtschaftsflächen z.B. die europarechtlich unter Naturschutz stehende Zauneidechse durchaus noch immer vorkommt. Ohne spezielle artenschutzrechtliche Prüfung davon auszugehen, dass die **Zauneidechse** hier wahrscheinlich nicht vorkommt, ist nach unserer Einschätzung nicht zulässig.

Ferner ist bezüglich der unter europäischem Vogelschutz stehenden **Feldlerche** entgegen der im Umweltbericht vertretenen Ansicht (die durch nichts belegt wurde) im hiesigen Naturraum trotz der bisher intensiven landwirtschaftlichen Nutzung des Plangebietes wahrscheinlich mit einem Vorkommen zu rechnen. Entgegenstehende Untersuchungsergebnisse sind nicht genannt. Unter „Auswirkungen“ auf S. 11 ist sogar festgehalten: „Dennoch rückt die Bebauung weiter in Offenlandhabitate vor, wodurch sich die Kulissenwirkung auf benachbarte Offenlandlebensräume erhöht und die Habitat-eignung sinkt.“ Somit ist ein Ausgleich hierfür erforderlich, welcher unseres Erachtens jedoch nicht durch die vorgesehenen Ausgleichsflächen bzw. Abbuchung von Ökokontoflächen erzielt werden kann. Vielmehr ist die die Feldlerche beeinträchtigende Verschiebung der Kulissenwirkung der Bebauung und der Eingrünung durch Förderungsmaßnahmen für die Feldlerche in der unmittelbaren Umgebung, möglichst an geeigneten Stellen der Flurstücke 726, 728 bzw. 730, in Form von dauerhaft anzulegenden und überprüften sog. Lerchenfenstern auszugleichen.

b. 8.2. Ausgleichsberechnung

Es erfolgt teilweiser **Ausgleich** des mit diesem Bebauungsvorhaben geplanten Eingriffs auf Ökokontofläche Flst. 342 Schatzhofen durch Abbuchung von der dortigen Gesamtfläche. Die Berechnung des Ausgleichsbedarfs wird von uns nicht in Frage gestellt, jedoch der Ausgleich solcher. Die Ökokontofläche, insbesondere der dargestellte Ausgleichsbereich von 6.259,33 qm, der von der Gesamtfläche für das Planvorhaben abzuziehen ist, besteht zum Teil aus Gehölzbestand.
Bisher wurde die erforderliche ökologische Verbesserung der Ökokontofläche nur auf einer Teilfläche derselben durch Anlage einer Streuobstwiese (s. händische Markierung im Bild unten)

erzielt. Sonstige ökologische Verbesserungsmaßnahmen auf der Ökokontofläche sind uns nicht bekannt.
Ein Eingriffsausgleich kann nach unserer Auffassung nur dann durch die Abbuchung von 6.259,33 qm aus der Ökokontofläche erfolgen, wenn diese insgesamt und nicht nur in einem Teilbereich ökologisch aufgewertet wurde oder wird. Dies ist für uns nicht erkennbar, sodass wir keinen zulässigen Eingriffsausgleich sehen. Das Vorhaben kann ohne zulässigen Ausgleich nicht durchgeführt werden. **Wir bitten um weitere Information zu diesem Punkt.**



III. Zu Festsetzungen und Hinweise durch Text

Lt. den textlichen Festsetzungen Ziff. 4 zum Bebauungsplan (Dokument 210610 BBP Furth Keramiksiedlung – Entwurf (11).pdf heißt es u.a. unter **Reduzierung der Lichtemissionen** „eine Beleuchtung der Gehölzbestände des Friedhofs sowie des Biotops ist unzulässig“. Es muss auch eine Beleuchtung der lt. Festsetzungen anzulegenden Ortsrandhecke untersagt werden (welche durch Beleuchtungen auf Privatgrund verursacht werden könnte). Wir regen ferner an, unter „Reduzierung der Lichtemissionen“ die Formulierung „Verbindlicher Einsatz von UV-armen Leuchtmitteln, wie LED-Lampen oder Natriumdampflampen „Warmweiß“ mit max. 2.700 K zur Reduktion der Anlockwirkung (zumindest für die Straßenbeleuchtung, am besten aber auch bei Eingangslampen bzw. etwaigen Lampen „unter freiem Himmel“)“ nach „Verzicht auf flächige Fassadenbeleuchtung“ mit „und“ anzufügen sowie diese zu ergänzen, sodass es dann heißt: „Verzicht auf flächige Fassadenbeleuchtung und verbindlicher Einsatz von UV-armen Leuchtmitteln, wie LED-Lampen der Natriumdampflampen “Warmweiß“ mit max. 2.700 K für die Straßenbeleuchtung und für private Eingangslampen bzw. Lampen „unter freiem Himmel“ zur Reduktion der Anlockwirkung auf Insekten. Beleuchtungen in Gärten dürfen nicht gezielt auf Gebüsche, Bäume oder sonstige Vegetation gerichtet werden.“

Einzufügen wäre zur Vermeidung weiterer Lichtverschmutzung noch, dass die Helligkeit der Straßenbeleuchtung nach einem noch festzulegenden Zeitpunkt, z.B. ab 1 Uhr nachts, auf 50 % oder weniger zu reduzieren ist.
Wir fügen in der Anlage das Handbuch Klima- und Naturschutz: Hand in Hand bei, sollte der Gemeinde Furth dieses nicht vorliegen.

IV. Zu Begründung des Bebauungsplanes (9. Bodenverhältnisse)

Unter Ziff. 9.1 Hochwasser, Grundwasser und Versickerung heißt es:
Anfallendes Niederschlagswasser wird durch das gemeindliche Trennsystem entsorgt. Die Abwassersatzung der Gemeinde Furth ist zu beachten. Das anfallende Regenwasser ist auf dem Grundstück zu puffern. Ein Retentionsvolumen von 6 Liter je qm Grundstücksfläche ist vorzuhalten.

Wir plädieren dafür, nicht nur Maßnahmen zur Hochwasservorbeugung vorzuschreiben, sondern auch Maßnahmen zur Grund- bzw. Trinkwassereinsparung. Letzteres Ziel ist ebenso wichtig wie der Hochwasserschutz. Im Zusammenhang mit der vorgeschriebenen Vorhaltung von 6 Liter Regenwasser pro qm Grundstücksfläche entspräche es dem Stand der Technik, die Nutzung des zurückgehaltenen Regenwassers für Brauchwasser im Gebäude (Toilettenspülungen) vorzuschreiben.

Beschluss Nr. 143:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

zu I.1: Die Problematik des Flächenverbrauchs ist bekannt. Gleichzeitig müssen sich neue Wohnbaugebiete an den Bedürfnissen der aktuellen und der potenziellen zukünftigen Einwohner orientieren, um ein harmonisches Zusammenleben und ein stimmiges Stadtbild zu erzielen. Die Thematik wird im Entwurf spezifisch beleuchtet und die Planung ggf. angepasst.

zu I.2: Über die Anlage eines Kinderspielplatzes innerhalb des Geltungsbereichs wird die Gemeinde diskutieren; die Thematik wird zudem im Rahmen der laufenden Fortschreibung des FNPs aufgegriffen.

Zu I.3: Die Angabe der Richtung der Neigung des Planungsgebietes wird in der Begründung entsprechend geändert. Der geplante öffentliche Grünstreifen im Süden des Geltungsbereiches wird im Zuge der Erschließungsplanung als Wall ausgebildet und schafft so mit einer entsprechenden Ableitung des Oberflächenwassers einen natürlichen Schutz für einen Großteil der Grundstücke vor Oberflächenwasser bei Starkregenereignissen.

zu II.1.a: Aufgrund einer mit „Geh-, Fahr und Leitungsrechts zu belastenden Fläche“ unmittelbar südlich der anzulegenden Hecke steht leider kein ausreichender Platz für eine zweireihige Hecke zur Verfügung. Eine Bepflanzung des hier vorgesehenen Blühstreifens ist nicht zulässig.

zu II.1.b: Eine Konkretisierung der (nicht) zulässigen Kies-, Schotter- und Steingärten wird im Entwurf vorgenommen, insb. hinsichtlich des erlaubten Flächenumfangs.

zu II.1.c: Ob und ab welcher Grundstücksgröße zwei Bäume zu pflanzen sind, wird bis zur Entwurfsfassung diskutiert und ggf. angepasst. Weiterhin wird die Konkretisierung des zu pflanzenden **Laub**baumes vorgenommen.

zu II.2.a: Eine detailliertere Betrachtung der potenziell betroffenen Arten sowie eines möglicherweise erforderlichen Ausgleichs wird im Entwurf und in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde durchgeführt.

zu II.2.b: Die Ökokontofläche wurde bereits im Jahr 2000 angelegt; Ausgangszustand der Fläche war zum damaligen Zeitpunkt überwiegend Acker. Nach augenscheinlicher Betrachtung des Luftbildes kann auf der gesamten Fläche eine Umwandlung in Grünland sowie die Renaturierung der Gräben (vorher unterirdisch verroht) und die Anlage der Streuobstwiesen erkannt werden. Auch im Südwesten der Fläche sind gepflanzte Gehölze zu erkennen. Der genaue Ausführungsstand der Ausgleichsfläche wird zur Entwurfsfassung in Erfahrung gebracht und ggf. thematisiert.

zu III: Die Festsetzungen werden entsprechend angepasst, um eine Beleuchtung der anzulegenden Hecke ebenfalls auszuschließen. Eine Konkretisierung der zulässigen Leuchtmittel, Leuchtrichtungen und Leuchtzeiten wird in Betracht gezogen und ggf. vorgenommen.

Zu IV. Unter Hinweise durch Text wird aufgenommen:
„Es wird empfohlen über die 6 Litern pro qm hinaus Kapazität zur Nutzung des Regenwassers im Gebäude zu schaffen.“

Einstimmig beschlossen Ja 15 Nein 0 Anwesend 15

4.2.11 Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Landshut-Abensberg

Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Landshut-Abensberg mit Schreiben vom 11.11.2021

Zu der im Betreff genannten Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Das Planungsgebiet grenzt an landwirtschaftlich genutzte Flächen.
Hinweise zu landwirtschaftlichen Emissionen sind lobenswerter Weise bereits in den Textlichen Hinweisen unter Punkt 6 vorhanden.
Zur südlichen Abgrenzung des Satzungsgebietes ist ein Grünstreifen vorgesehen.
Falls darauf Gehölzgruppen, Bäume oder Sträucher gepflanzt werden sollen, muss sichergestellt werden, dass die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche nicht durch überhängende Äste, Schattenwurf oder Wurzelwachstum beeinträchtigt wird. Ein ordnungsgemäßer Rückschnitt ist zwingend notwendig.
Grundsätzlich bitten wir folgenden Aspekt auch zukünftig zu berücksichtigen: Tag für Tag werden der Landwirtschaft wertvolle Äcker und Wiesen durch Überbauung und Versiegelung entzogen, sodass diese unwiederbringlich nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden können. Vor diesem Hintergrund bitten wir Sie, den schonenden und sparsamen Umgang mit landwirtschaftlicher Fläche weiter in den Mittelpunkt zu rücken.

Beschluss Nr. 144:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.
Es werden Pflanzabstände für Gehölze zu landwirtschaftlichen Flächen wie vom AELF Bereich Landwirtschaft vorgeschlagen unter Hinweise zur Grünordnung als Punkt 4. Grenzabstände ergänzt.
Das Thema Flächenverbrauch, welches unweigerlich auch den Verlust landwirtschaftlicher Flächen bedingt, wird im Entwurf spezifisch beleuchtet und die Planung ggf. angepasst.

Einstimmig beschlossen Ja 15 Nein 0 Anwesend 15

4.2.12 Bayernwerk Netz GmbH

Bayernwerk Netz GmbH mit Schreiben vom 24.11.2021

Gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen.

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen auf Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungsstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Ausführung von Leitungsarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.
- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Für die Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.

Zur elektrischen Erschließung der kommenden Bebauung wird die Errichtung einer neuen Transformatorenstation erforderlich. Hierfür bitten wir Sie, eine entsprechende Fläche von ca. 30 qm uns für den Bau und Betrieb einer Transformatorenstation in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur Verfügung zu stellen.

Beschluss Nr. 145:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.
Unter Punkt 3 der Hinweise durch Text wird darauf hingewiesen, dass Sparten in geeigneter Art und Weise zu schützen sind oder bei Umverlegung rechtzeitig eine Abstimmung mit den Netzbetreibern herbeizuführen ist. Im gleichen Punkt wird darauf hingewiesen, dass das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ zu beachten ist.
Die übrigen Fragen zum Bauablauf sind im Rahmen der Erschließungsplanung mit dem entsprechenden Ingenieurbüro zu klären.
Von einer rechtzeitigen Abstimmung zwischen dem Bayernwerk und dem Vorhabens- und Erschließungsträger wird ausgegangen.
In Abstimmung mit der Gemeinde wird eine Fläche für einen Transformator zur Verfügung gestellt.

Einstimmig beschlossen Ja 15 Nein 0 Anwesend 15

4.2.13 Zweckverband zur Wasserversorgung der Pfettrach-Gruppe

Zweckverband zur Wasserversorgung der Pfettrach-Gruppe mit Schreiben vom 11.11.2021

Zum o. g. Bebauungsplan bitten wir Folgendes zu beachten:

Im geplanten Baugebiet verläuft eine Hauptversorgungsleitung DN 250 AZ und ein begleitendes Steuerkabel. Mittig im Baugebiet ist ein Entlüfterschacht vorhanden. Diese Bauwerke sind vor Realisierung des Bebauungsplanes auf Kosten des Veranlassers und unter prozentualer Beteiligung des Zweckverbandes neu zu verlegen. Auf Wunsch der Gemeinde wurden die Arbeiten zur Umlegung bereits beschränkt ausgeschrieben und die Arbeiten beginnen in Kürze.

Die vorhandene AZ Leitung und der Entlüfterschacht sind auf Kosten der Gemeinde rückzubauen, damit die geplante Wohnbebauung durchgeführt werden kann. Sobald der Bebauungsplan rechtskräftig ist und damit die ungefähren Termine für die Erschließungsarbeiten feststehen, ist der Zweckverband zu verständigen, damit die Erschließungsarbeiten termingerecht ausgeschrieben werden können.

Zur Versorgung mit Löschwasser wurde im Rahmen der Voruntersuchung ein Betriebszustand von 13,33 l/s bei rd. 1,5 bar festgestellt. Die Entnahmemenge am ungünstigsten Punkt des Baugebietes ist damit nur knapp ausreichend.

Beschluss Nr. 146:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.
Die Leitung und der Entlüfterschacht werden entsprechend zurückgebaut.

Der Zeitplan für die Erschließungsarbeiten wird mit dem WZV abgestimmt. Die Versorgung mit Löschwasser wird ebenfalls im Zuge der Erschließungsarbeiten nochmalig überprüft.

Einstimmig beschlossen Ja 15 Nein 0 Anwesend 15

4.2.14 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Landshut

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Landshut mit E-Mail vom 08.11.2021

Die Planungsgrundlage entspricht, soweit ersichtlich, dem aktuellen Katasterstand. Den Umfangsgrenzen liegt ein exakter Zahlennachweis zu Grunde.
Seitens des Amts für Digitalisierung Breitband und Vermessung Landshut bestehen **keine weiteren Anregungen.**

Beschluss Nr. 147:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Einstimmig beschlossen Ja 15 Nein 0 Anwesend 15

4.2.15 Landratsamt Landshut, Untere Naturschutzbehörde

Landratsamt Landshut, Untere Naturschutzbehörde mit Schreiben vom 01.12.2021 (BPl) und 01.12.2021 (FPl)

Bebauungsplan

Punkt 8.2 Ausgleichsberechnung – Einstufung der Bestandskategorien der Schutzgüter (S. 17f.):

- mit der Einordnung des Schutzguts Boden in Kategorie I/oberer Wert besteht kein Einverständnis. Schutzgut Boden ist in Kategorie II unterer Wert einzuordnen. Es handelt sich um einen anthropogen überprägten Boden.

Die Gesamteinstufung der Schutzgüter ist demnach Kategorie II unterer Wert.
Bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,35 (Typ B: Gebiet mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad) und einer Einstufung der Schutzgüter in Kategorie II ergibt sich eine Faktorspanne von 0,5 bis 0,8.
Aufgrund der festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen kann ein reduzierter Kompensationsfaktor von 0,5 angesetzt werden. Mit dem Kompensationsfaktor von 0,3 besteht kein Einverständnis (S. 17). Der Ausgleichsbedarf ist entsprechend neu zu berechnen und anzupassen. Mit der Auswahl der Ausgleichmaßnahmen besteht Einverständnis.

Zu den Festsetzungen zur Grünordnung:
Punkt 9 „Pflanzqualitäten“ ist zu ergänzen:
Es sind nur Gehölze gebietseigener Herkünfte (Vorkommensgebiet 6.1 Alpenvorland) bzw. bei den dem Forstverkehrsgesetz unterliegenden Baumarten die in der Herkunftsgebietsverordnung genannten Herkünfte (autochthone Gehölze) zu verwenden.

Punkt 10 „Pflanzliste“:
Bei Bäumen I. Ordnung sind keine Sorten von T. cordata zu pflanzen. Es ist die reine Art. T. cordata zu verwenden.

Beschluss Nr. 148:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.
zu 8.2: gem. Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ wird „anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs (z. B. Grünland, Gärten) ohne kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen“ der Kategorie II Unterer Wert zugeordnet. Im vorliegenden Fall handelt es sich jedoch um Äcker, welche keinen Dauerbewuchs aufweisen und im Vergleich zu bspw. Grünland höherer Störung ausgesetzt sind. Aus diesem Grund wurde dem Schutzgut Boden gutachterlich die Kategorie I Oberer Wert zugeordnet, wenngleich diese im

Leitfaden nicht spezifisch aufgelistet wird. Der Leitfaden wird als Orientierung herangezogen und muss, wie im vorliegenden Fall, ggf. erweitert werden.
Da auf dieser Einstufung der gesamte Ausgleichsbedarf ermittelt wird, wird sich das Landschaftsarchitekturbüro mit der Unteren Naturschutzbehörde in Verbindung setzen, um den Eingriffsfaktor und folglich den Ausgleichsbedarf abzustimmen.
zu 9: die Anmerkungen zur Pflanzqualität werden ergänzt.
zu 10: Die Wahl der Sorte ‘Greenspire‘ fiel aus Gründen des Klimawandels und der künftig angenommenen häufiger auftretenden Hitzeereignisse. Die Sorte ist hiergegen robuster. Weiterhin ist die Sorte kleiner und kompakter als die reine Art, was in einer Neubausiedlung hinsichtlich des anfallenden Pflegeaufwandes sinnvoller ist (ein Schnitt wird hier seltener bzw. später notwendig sein). Bei der Sorte wurde zudem darauf geachtet, dass diese für Insekten nützlich ist (Bienenweide).
zu den Hinweisen: Ein Punkt zu den Ausgleichsflächen wird entsprechend ergänzt.

Einstimmig beschlossen Ja 15 Nein 0 Anwesend 15

4.3 Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Es wird davon Kenntnis genommen, dass im Rahmen der Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB von Seiten der Öffentlichkeit 3 Stellungnahmen vorgebracht wurden.

4.3.1 Bürger

Bürger mit E-Mail vom 12.12.2021

Im Zuge der Untersuchung wurden im Baugebiet zwei Orte mit Auffüllungen festgestellt.
Diese Auffüllungen weisen eine stark erhöhte Konzentration von PCB im Feststoff auf.
(PCB = polychlorierte Biphenyle = bestimmte giftige, krebserregende chemische Verbindungen) laut Duden.

Im südlichen Teil (RKB 4) befand sich die Hausmülldeponie von Furth von 1945 bis ca. 1970. (bis die Müllabfuhr eingeführt wurde)
Im Zuge der Flurbereinigung wurde die Deponie mit Erdreich aus dem Straßenbau zugeschoben. (ca. 1970 bis 1975)
Meines Erachtens muss dies näher untersucht werden und das weitere Vorgehen erörtert werden. (evtl. unter Hinzuziehung eines Sachverständigen)

Dieser Sachverhalt sollte unbedingt im Zuge des BBP-Verfahrens abgehandelt werden.

Beschluss Nr. 149:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.
Eine weitergehende Schadstoffuntersuchung wird in die Wege geleitet. Die Baugrundstücke werden entsprechend dem Gutachten von schadstoffhaltigem Material befreit.

Einstimmig beschlossen Ja 15 Nein 0 Anwesend 15

4.3.2 Bürger

Bürger mit E-Mail vom 29.11.2021

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung zu o. g. Bebauungsplan möchte ich auf Folgendes hinweisen:
Durch den zunehmenden Verkehr über die Kapellenstraße zum neuen Baugebiet wird die potentielle Gefahr eines Unfalles (vor allem der Radfahrer) an der Ausfahrt Kapellenstraße erheblich ansteigen. Möglichkeiten zur Verbesserung der Verkehrssituation z.B. durch ausreichendes Sichtdreieck, Verkehrsspiegel oder andere Maßnahmen sollten deshalb m.E. überprüft werden.

Beschluss Nr. 150:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Maßnahmen, die sich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes befinden, können im Rahmen dieses Verfahrens nicht berücksichtigt werden. Es wird aber im Zuge des sich aktuell im Verfahren befindlichen Bebauungsplans „Holledauer Tor Süd“ die Errichtung einer Querungshilfe an der Staatsstraße geprüft und gegebenenfalls realisiert.

Einstimmig beschlossen Ja 15 Nein 0 Anwesend 15

4.3.3 Bürger

Bürger mit Schreiben (ohne Datum)

Laut Bebauungsplan (Keramiksiedlung) soll angrenzend an unser Grundstück 726/3 ein öffentlicher Bürgersteig entstehen,

Wir bitten um eine Planänderung.

Aus unserer Sicht ist der Gehbereich nicht funktional.
Kein durchgängiger Weg.
Zusätzliche Beleuchtung wäre nötig.
Wildes Parken am Gehweg wäre vorprogrammiert.
Der Weg von 75 Meter kann von uns nicht regelmäßig geräumt werden.

Rasenschotter, ein Grünstreifen mit einer Bank, Bäume und Sträucher wäre viel sinnvoller und würde die Siedlung etwas auflockern.

Beschluss Nr. 151:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Bei dem beschriebenen Bereich handelt es sich nicht um einen Gehweg, sondern um einen Mehrzweckstreifen. Die unter Planzeichen 5.5 genannten Festsetzungen legen genau die gewünschten Eigenschaften für diesen Bereich fest.

Einstimmig beschlossen Ja 15 Nein 0 Anwesend 15

4.4 Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Keramiksiedlung" mit gleichzeitiger Änderung des gültigen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Furth mit Deckblatt Nr. 10

Beschluss Nr. 152:

Nach eingehender Beratung beschließt der Gemeinderat vorstehende Abwägungen zu o.g. Bauleitplänen mit den zugehörigen Festsetzungen. Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB kann nach entsprechender Änderung der Pläne und Festsetzungen durchgeführt werden.

- GR Dominik Schwägerl beteiligt sich wegen persönlicher Beteiligung nach Art. 49 GO Abs. 1 nicht an der Abstimmung.

Einstimmig beschlossen Ja 14 Nein 0 Anwesend 15 Persönlich beteiligt 1

5 Antrag auf Vorbescheid: Neubau eines Betriebsleiterwohnhauses mit Doppelgarage, Eckenhausen 1, Fl.Nr. 758/1, Gmk. Furth

Sachverhalt:
Am 08.12.2021 beantragte das o.g. Bauvorhaben. Geplant ist die Errichtung eines Betriebsleiterwohnhauses mit Doppelgarage mit Außenmaßen von 13,50 m x 10,50 m des Wohnhauses und 9,00 m x 8,00 m der Garage.

Das zur Bebauung vorgesehene Grundstück liegt im Außenbereich nach § 35 BauGB.
Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Acker dargestellt.
Das Bauvorhaben ist nach Angaben der Bauherrin privilegiert, öffentliche Belange stehen dahingehend nicht entgegen. Sollte durch das Landratsamt Landshut festgestellt werden, dass keine Privilegierung vorliegt, ist der Bauantrag nochmals dem Gemeinderat Furth vorzulegen.

Die erforderlichen Nachbarunterschriften liegen vollständig vor.

Hinsichtlich der Erschließung wird festgestellt, dass das Grundstück an eine öffentliche Verkehrsfläche anliegt, eine zentrale Wasserversorgung vorhanden ist und auch eine Kleinkläranlage auf dem Grundstück vorhanden ist, die Größe müsste bei Genehmigung nochmals überprüft werden. Damit ist die Erschließung gesichert.
Stellplätze sind in ausreichender Anzahl auf dem Grundstück vorhanden.

Beschluss 153:
Das Bauvorhaben wurde dem Gemeinderat Furth anhand von Lage- und Detailplänen aufgezeigt. Dem vorgenannten Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Betriebsleiterwohnhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Eckenhausen 1, 84095 Furth, Fl-Nr. 758/1, Gmk. Furth, Gde. Furth wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Einstimmig beschlossen Ja 15 Nein 0 Anwesend 15

6 Verschiedenes, Wünsche, Anregungen

6.1 Zaun am Spielplatz Auenweg

GRin Anja Spies merkt an, dass sich im Zaun am Spielplatz Auenweg eine Lücke befindet. Ob hier die Notwendigkeit besteht, den Zaun zu verlängern und das Grundstück des Spielplatzes zu sichern, ist durch die Verwaltung zu prüfen.

Mit Dank für die konstruktive Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Andreas Horsche um 20:11 Uhr die öffentliche Sitzung des Gemeinderates Furth.

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Andreas Horsche Erster Bürgermeister	Claudia Lange Schriftführung