Niederschrift über die Sitzung

des beschließenden Bau- und Umweltausschusses

Tag und Ort: am **09.09.2014** in 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 8 anwesend.

Eichstetter Helmut

Halbinger Alois
Hammerl Bartholomäus
Lederer Andreas
Popp Florian
Rössel Peter
Scherble Hans-Peter

Es fehlen entschuldigt: Gewies Matthias

Es fehlen unentschuldigt: /

Zudem sind anwesend: Gemeinderätin Monika Dierl
Gemeinderat Robert Hüttinger

Der Bürgermeister stellte fest, dass der Bau- und Umweltausschuss somit nach Art. 47 Abs. 2,3 GO, Art. 32 Abs. 2 GO, Art 33 GO, Art. 34 Abs. 1 KommZG beschlussfähig ist.

Öffentlicher Sitzungsteil

TOP 1 – Genehmigung der letzten Niederschrift

Nr.	Anw.	Für	Gegen	**Beschluss:**
21	7	7	0	Die Niederschrift der letzten Bau- und Umweltausschusssitzung vom 05.08.2014 wird von den Mitgliedern des Bau- und Umweltausschusses ohne Einwand genehmigt.

Gemeinderat Lederer erscheint zur Sitzung (19:05 Uhr).

TOP 2 - Informationen und Bekanntgaben

2/1 – Radweg von Arth nach Linden

Der Weg von Arth nach Linden kann nicht als kombinierter Geh- und Radweg beschildert werden, da die erforderlichen Mindestbreiten nicht eingehalten werden. Deshalb muss dieser Weg als Gehweg mit Zusatzzeichen „Radfahrer frei“ beschildert werden. Nach Asphaltierung des Weges wurde die vorgesehene Beschilderung nicht wieder angebracht. Dies sollte zeitnah nachgeholt werden und wurde der zuständigen Stelle bereits mitgeteilt.

2/2 – Radweg von Linden nach Pfettrach

Auf dem gemeinsamen Geh- und Radweg von Linden nach Pfettrach wurde die Beschilderung für land- und forstwirtschaftlichen Verkehr explizit nicht angeordnet, da die landwirtschaftlichen Grundstücke anderweitig anfahrbar sind. In letzter Zeit wurden vermehrt landwirtschaftliche Zugfahrzeuge mit entsprechenden Anbaugeräten auf dem gemeinsamen Geh- und Radweg gesichtet. Die angrenzenden Grundstückseigentümer der landwirtschaftlichen Flächen werden diesbezüglich angeschrieben und aufgefordert, den Geh- und Radweg nicht weiter zu benutzen.

2/3 – Geburtstag des Gemeinderatsmitglieds Andreas Lederer

Bürgermeister Andreas Horsche gratulierte Gemeinderatsmitglied Andreas Lederer nachträglich zu dessen Geburtstag.

TOP 3 - Bauanträge

3/1 – Anbau eines Doppelhauses mit Garagen u. Stellplätzen an einen bestehenden Carport, Am Klostergarten 2c und 2d, Fl.Nr. 393/63, 393/47 und 393/48, Gmk. Furth, Gde. Furth

Das Bauvorhaben wurde den Bau- und Umweltausschussmitgliedern anhand von Lage- und Detailplänen aufgezeigt. Die Nachbarunterschriften der betroffenen Nachbarn liegen vollständig vor.
Am 05.08.2014 wurden die Antragsunterlagen im Bauamt der VG Furth eingereicht.
Für das Bauvorhaben wurden folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Gemeindezentrum Furth – Deckblatt 1 „Am Klostergarten“ beantragt:

- Überschreitung der Baugrenzen
- Dachform: Satteldach mit Ziegeldeckung, Dachneigung 20°
  Festsetzung nach Bebauungsplan: Pult- oder Tonnendach, Dachneigung 7° - 18°, zur Klosterstraße fallend Deckung mit Blech, Ziegel, Betonstein oder Faserzement-Wellplatten in Naturrot oder Betongrau

- Die Grundflächenzahl wird um 0,03 auf 0,48 überschritten
  Festsetzung nach Bebauungsplan: 0,45

Als Begründung gibt der Bauantragssteller an, dass sich ein Satteldach besser in die Umgebung einfügt, da die umliegenden Bauten ebenfalls mit Satteldächern bedeckt sind.
Bezüglich der Baugrenzenüberschreitung wird damit argumentiert, dass die Überschreitung der Baugrenzen zu einer logischen Erweiterung des bestehenden Gebäudes entlang der Straße führt und damit eine bessere städtebauliche Eingliederung in den Bestand erreicht wird. Die minimale Überschreitung der Grundflächenzahl leitet sich durch den ungünstigen Zuschnitt des Grundstücks ab. Trotz extremer Hanglage entsteht dadurch noch eine vernünftige Bebauung. Eine Wandhöhenüberschreitung wurde nicht beantragt.
In den Planungsunterlagen sind vier Stellplätze eingezeichnet. Je Wohneinheit sind zwei Stellplätze erforderlich. Der Stellplatznachweis wurde ebenfalls mit einem Nachweis von vier Stellplätzen eingereicht.
Zwei Regenwasserpufferanlagen mit einem jeweiligen Fassungsvermögen von 1443 sowie 1036 Litern werden auf dem Grundstück nachgewiesen. Der Überlauf erfolgt in den bestehenden Mischwasserkanal.

Das Landratsamt Landshut wird gebeten, folgende Auflage in den Genehmigungsbescheid aufzunehmen:
Die in den Planunterlagen nachgewiesenen Stellplätze sind spätestens bis zur Bezugsfertigkeit des Wohnhauses anzulegen. Die Stellplätze dürfen nicht eingezäunt werden.

Nr.	Anw.	Für	Gegen	**Beschluss:**
22	8	8	0	Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem vorgenannten Antrag auf Anbau eines Doppelhauses mit Garagen und Stellplätzen an ein bestehendes Carport auf den Flurnummern 393/63, 393/47 und 393/48 zu und erteilt das gemeindliche Einvernehmen zu den beantragten Befreiungen.

3/2 – Neubau eines Carports, Fl.Nr. 90/2, Lerchenweg 3, Gem. Schatzhofen, Gde. Furth
Das Bauvorhaben wurde den Bau- und Umweltausschussmitgliedern anhand von Lage- und Detailplänen aufgezeigt. Die Nachbarunterschriften der betroffenen Nachbarn liegen vollständig vor.
Bereits in der Legislaturperiode 2008 – 2014 wurde dem Bau von Carports in den Wochenendsiedlungen Enghof und Entwies stets zugestimmt, da die Kraftfahrzeuge die sehr schmalen Straßen teilweise unpassierbar machen.
Am 01.09.2014 ging ein Antrag auf Neubau eines Carports im Lerchenweg 3 / Entwies in Bauamt der VG Furth ein. Das Bauvorhaben wurde bereits verwirklicht, der Eingabeplan ist für die nachträgliche Genehmigung erforderlich.
Es wird eine Grenzbebauung auf eine Länge von ca. 12,5 Metern vorgenommen.
Hr. Bruckmoser führte hierzu bereits Gespräche mit Vertretern des Landratsamtes Landshut. Nach kurzer Diskussion einigte sich der Bauausschuss darauf, das förmliche Genehmigungsverfahren aufgrund der erforderlichen Abweichung von Art. 6 Abs. 9 i.v.m. Art. 63 BayBO anzuwenden.

Nr.	Anw.	Für	Gegen	**Beschluss:**
23	8	8	0	Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem vorgenannten Antrag auf Neubau eines Carports auf Fl.Nr. 90/2 der Gemarkung Schatzhofen zu und erteilt das gemeindliche Einvernehmen zu folgender Abweichung gemäß Art. 6 Abs. 9 i.v.m. Art. 63 BayBO → Ausnahme bzgl. der maximal zulässigen Grenzbebauung

3/3 - Neubau eines Carports, Fl.Nr. 77/59, Lerchenweg 5, Gem. Schatzhofen, Gde. Furth

Das Bauvorhaben wurde den Bau- und Umweltausschussmitgliedern anhand von Lage- und Detailplänen aufgezeigt. Die Nachbarunterschriften der betroffenen Nachbarn liegen vollständig vor. Bereits in der Legislaturperiode 2008 – 2014 wurde dem Bau von Carports in den Wochenendsiedlungen Enghof und Entwies stets zugestimmt, da die Kraftfahrzeuge die sehr schmalen Straßen teilweise unpassierbar machen.
Am 01.09.2014 ging ein Antrag auf Neubau eines Carports im Lerchenweg 5 / Entwies in Bauamt der VG Furth ein. Das Bauvorhaben wurde bereits verwirklicht, der Eingabeplan ist für die nachträgliche Genehmigung erforderlich.
Es wird eine Grenzbebauung auf eine Länge von ca. 12 Metern vorgenommen.
Da die Abstandsflächen zum Teil auf den öffentlichen Verkehrsflächen nachgewiesen werden können wird dieser Antrag als isolierte Befreiung weiter behandelt.

Nr.	Anw.	Für	Gegen	**Beschluss:**
24	8	8	0	Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem vorgenannten Antrag auf Neubau eines Carports auf Fl.Nr. 77/59 der Gemarkung Schatzhofen zu und erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

3/4 – Antrag auf isolierte Befreiung
Erneuerung der Einfriedung, Beim Jägerwirt 9, Fl.Nr. 438/4, Gem. Furth, Gde. Furth
Das Bauvorhaben wurde den Bau- und Umweltausschussmitgliedern anhand von Lage- und Detailplänen aufgezeigt.
Am 28.08.2014 ging ein Antrag auf isolierte Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Auenweg bezüglich Punkt 0.4 „Einfriedungen“ im Bauamt der VG Furth ein. Im Bebauungsplan Auenweg wurden bezüglich der Einfriedungen folgende Festsetzungen getroffen:
Zulässig sind Holzzäune mit senkrechter Lattung (Holzlatten- oder Hanichelzaun). Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend - Zaunpfosten 0,10 m niedriger als Zaunoberkante. Bei seitlicher und rückwärtiger Begrenzung ist auch Maschendrahtzaun aus verzinktem Maschendraht mit Stahlrohr- oder T-Eisensäulen zulässig (ist mit einheimischen Sträuchern gemäß der Pflanzenliste zu hinterpflanzen). Ein sichtbarer Sockel ist unzulässig. Die Höhe des Zaunes ist auf max. 1,0 m ab Straßen-/Gehsteigoberkante festgelegt.

Ausgeführt wurde ein Gabionenzaun mit Holzquerlattung mit einer Höhe von 1,45 bis 1,60 Metern.

Als Konsequenz des Versagens des gemeindlichen Einvernehmens ist eine Teilbeseitigung bzw. komplette Beseitigung zu erwarten.

Von Seiten des Bau- und Umweltausschusses wurden folgende Meinungen bezüglich des Bauvorhabens vorgebracht:
- Die Festsetzungen geben den Planungswillen der Gemeinde wieder. An diese sollten sich die Bauherren halten.
- Ein dauerhafter Mauerbau mit Mauerhöhen über durchschnittlichem Blickniveau schafft kasernenartige Verhältnisse.
- Präzedenzfallwirkung – Einige Nachbarn haben bereits ein gleichgelagertes Bauvorhaben angekündigt.
- Der Bauherr hat ein Bedürfnis auf Lärm- und Sichtschutz wg. Entfernung seiner Hecke. Außerdem wurde auf der gegenüberliegenden Straße ein Wohnhaus im Rahmen des Baugebiets „Auenweg II“ errichtet.
- Der Bebauungsplan „Auenweg“ stammt aus dem Jahre 1994. Ob die gestalterischen Festsetzungen dieses Bebauungsplans heute noch anwendbar sind ist fraglich. Im Jahr 1994 waren Gabionenzäune noch nicht bekannt.
- Gabionenwände sind leicht zu pflegen.

Bezüglich der Höhe der Gabionenwand herrschte Unstimmigkeit im Gremium. Dieses Thema wird im Klausurwochenende erneut behandelt.

Nr.	Anw.	Für	Gegen	**Beschluss:**
25	8	6	2	Der Bau- und Umweltausschuss spricht sich bei der Art der Gestaltung der Einfriedung grundsätzlich für isolierte Befreiungen von den Festsetzungen alter Bebauungspläne in Bezug auf Gabionenzäune (mit Holzquerlattung) aus. Im vorliegenden Antrag wird die gestalterische Abweichung (Gabionenzaun mit Holzquerlattung statt Holzzäunen mit senkrechter Lattung) zugelassen. Bezüglich der Höhe des Gabionenzaunes wird der Bau- und Umweltausschuss eine Ortsbesichtigung durchführen. Sodann wird hierüber abschließend Beschluss gefasst.

Nr.	Anw.	Für	Gegen	**Empfehlung an den Gemeinderat:**
26	8	8	0	Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt dem Gemeinderat, das Deckblatt des Bebauungsplanes „Auenweg“ zu ändern und abschließende Festsetzungen zur Zaunhöhe im Bebauungsplan Auenweg zu treffen.

TOP 4 – Errichtung von Stellplätzen in der Nußbaumstraße auf Höhe Hausnummer 2 (Baugebiet Birnbaumleite).

Auszug aus der öffentlichen Sitzungsniederschrift vom 05.08.2014:

2/1 - Errichtung von Stellplätzen auf der Freifläche vor dem Anwesen „Nußbaumstraße 2“
Bauamtsleiter Bruckmoser führte bereits Gespräche mit den Eigentümern der Fl.Nr. 636/16, Nußbaumstraße 2, Gemarkung Furth. Diese befürworten aufgrund des geringeren Pflegeaufwands die Errichtung von Stellplätzen an der straßenseitig gepflasterten Fläche. Zwischen der Privatfläche und den dann öffentlichen Stellplätzen werden die Eigentümer eine Natursteinmauer errichten, die als Abgrenzung der öffentlichen Fläche zur Privatfläche gelten wird.
Von Seiten der Gemeinde Furth müssten die straßenseitig verbauten Betonsteine entfernt werden, um eine barrierefreie Zufahrt zu den Stellplätzen zu ermöglichen. Laut Bauhofleiter Karl Brunner können diese Arbeiten durch den gemeindlichen Bauhof ausgeführt werden, da die entsprechenden Gerätschaften hierfür vorhanden sind. Der Versetzung des Stromverteilerkastens auf Kosten der Antragsteller kann sodann zugestimmt werden.
Dieser Punkt wird in der nächsten Bau- und Umweltausschusssitzung unter Vorlage eines Gesamtkonzeptes – in dem auch der Stromverteilerkasten integriert ist - abschließend behandelt. Laut Auskunft des Geschäftsleiters wird kein Bauleitplanverfahren durchgeführt.

Herr Halbinger legte Lagepläne mit den zu erwartenden Stellplätzen vor. Demnach ist auf der Freifläche die Anlage von fünf Stellplätzen möglich.

Nr.	Anw.	Für	Gegen	**Beschluss:**
27	8	8	0	Der Bau- und Umweltausschuss stimmt der Errichtung von Stellplätzen auf der Freifläche vor dem Grundstück „Nußbaumstraße 2“ zu. Vorab sind die direkt angrenzenden Nachbarn bzgl. deren Zustimmung zu hören.

TOP 5 - Verschiedenes, Wünsche und Anfragen
5/1 – Genehmigung von bereits erbauten baulichen Anlagen
Ausschussmitglied Hans-Peter Scherble gab zu bedenken, dass vielfach bauliche Anlagen erst nach deren Errichtung genehmigt werden.
Bürgermeister Andreas Horsche wird dieses Thema in einem der nächsten Informationsblätter erwähnen. An die Bauherren sollte mit der Bitte herangetreten werden, die Gesetze einzuhalten und wenn notwendig Befreiungen von den Bebauungsplänen **vor** der Errichtung der baulichen Anlage zu beantragen.

Ende der Sitzung: 20:10 Uhr

1.Bgm. Andreas Horsche
Vorsitzender des Bau- und Umweltausschusses

Michael Bruckmoser
Leiter des Bauamts