

Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 14. Mai 2020 in Tiefenbach

Der Vorsitzende, 1. Bürgermeister Christian Fürst, erklärt die anberaumte Sitzung für eröffnet und stellt die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit des Ausschusses fest. Einwendungen gegen die Tagesordnung liegen nicht vor. Die Tagesordnung wird um den Punkt Nr. 29 ergänzt, dieser wird in zeitlicher Reihenfolge nach dem TOP Nr. 3 behandelt. Die Tagesordnungspunkte 12 und 13 werden abgesetzt werden, da die Antragsunterlagen bis zur Sitzung nicht eingegangen sind.

Folgende Ausschussmitglieder sind bei der Sitzung anwesend:

Lfd. Nr.	Name, Vorname
1.	1. Bürgermeister Christian Fürst, CSU
2.	Josef Sattler, CSU
3.	Richard Roßgoderer, CSU
4.	Anna-Lena Fürst, CSU
5.	Manfred Bründl, Unsere Zukunft
6.	Johann Kirchberger, Bürgerliche Wähler
7.	Johannes Unholzer, FWG
8.	Christina Roßgoderer, Bündnis 90/ Die Grünen
9.	Alfred Gimpl, SPD

1. Bericht über den Vollzug der Beschlüsse des öffentlichen Teils der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 19. März 2020.

Der Bau- und Umweltausschuss wird über den Vollzug der Beschlüsse des öffentlichen Teils der Sitzung vom 19. März 2020 informiert.

2. Vorstellung der geplanten Maßnahmen an der Alfons-Lindner-Schule Kirchberg v. W. im Rahmen der Kommunalinvestitionsprogramme (KIP und KIP-S)

Herr Martin Berger vom Architekturbüro Berger erläutert die Planentwürfe und die Kostenberechnung für nachstehend genanntes Bauvorhaben. Die Planung hat folgende Eckdaten:

- Sanierung von drei weiteren Klassenzimmern im Erdgeschoss des Schulgebäudes im Rahmen der Förderprogramme KIP und KIP/S.
- Geplanter Baubeginn: 13. Juli 2020
- Fertigstellung der Bauarbeiten mit Endreinigung: 4. September 2020

Terminplanung:

Vorstellung der Kosten im Bau- und Umweltausschuss	14. Mai 2020	17:00 Uhr
Aufteilung nach Gewerke		

Festlegung der Firmenlisten im Bau- und Umweltausschuss	14. Mai 2020
(Trockenbauarbeiten, Malerarbeiten u. Schreinerarbeiten)	

Versand der Ausschreibungsunterlagen	04. Juni 2020	
Submission der erforderlichen Gewerke:	18. Juni 2020	14:30 Uhr
Auftragsvergabe in der Gemeinderatssitzung: (Trockenbauarbeiten, Malerarbeiten, Schreinerarbeiten und Elektroarbeiten)	30. Juni 2020	18:30 Uhr
Baubeginn:	13. Juli 2020	
Fertigstellung der Bauarbeiten mit Endreinigung:	04. September 2020	

Kostenübersicht:

		Programm
1. Trockenbauarbeiten	brutto EUR 27.000,--	KIP-S, z.T. KIP
2. Malerarbeiten	brutto EUR 14.000,--	KIP-S, z.T. KIP
3. Schreinerarbeiten		
- Türen	brutto EUR 7.000,--	---
- Mediensäulen	brutto EUR 4.000,--	KIP-S
- evtl. neue Schränke analog 1. OG	brutto EUR 14.000,--	---
- Neue Pinnwände	brutto EUR 8.000,--	---
Zwischensumme	brutto EUR 74.000,--	
Baunebenkosten	brutto EUR 7.000,--	

Gewerk Elektrotechnik KG 400 24.01.2020

BA 02 : Sanierung EG (Q2/2020)

Kostenanteil Elektrotechnik für BA 02: 4 Klassenräume im EG brutto

Förderbereich	Kosten brutto inkl. 19%MWSt
01 Energetische Sanierung	18.000,00 €
02 Brandschutz	19.650,00 €
03 Schallschutz KIP S	20.510,00 €
Summe KG 400 ELT (BA 2)	58.160,00 €
KG 700 Baunebenkosten (BA 2)	7.500,00 €

Gesamtsumme: 146.660 €

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss befürwortet die vorgestellte Planung und beauftragt die Gemeindeverwaltung das Vorhaben weiter zu verfolgen.

Abstimmung: 9 : 0

3. Vorstellung der Planung für die Erweiterung und den Umbau des Kindergartens in Haselbach.

Herr Martin Berger vom Architekturbüro Berger erläutert die Planentwürfe und die Kostenberechnung für nachstehend genanntes Bauvorhaben. Die Planung hat folgende Eckdaten:

- Erweiterung im Westen um einen Gruppenraum, einen Gruppennebenraum und einem Waschraum mit WCs
- Umbau des Zugangsbereichs mit einer Treppe und einer Rampe, sowie einem Nebengebäude als Unterstellraum für Kinderwagen und abgetrennt für Abfallbehälter
- Umbau des Dachgeschosses, Errichten eines Personalraums und eines Büros

Zusammenstellung KG 100 bis 700

1.	KG 100	Baugrundstück	entfällt
2.	KG 200	Herrichten und Erschließen	entfällt
3.	KG 300	Bauwerk – Baukonstruktion	EUR 320.950,00
4.	KG 400	Bauwerk – Technische Anlagen	EUR 143.000,00
5.	KG 500	Außenanlagen	EUR 43.000,00
6.	KG 600	Ausstattung und Kunstwerke	evtl. eigener Antrag
7.	KG 700	Baunebenkosten	EUR 115.050,00
		Gesamtsumme netto	EUR 622.000,00
		+ 19 % MWSt.	EUR 118.180,00
		Gesamtsumme brutto	EUR 740.180,00

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss befürwortet die vorgestellte Planung und beauftragt die Gemeindeverwaltung das Vorhaben in Abstimmung mit der Leiterin des Kindergartens weiter zu verfolgen.

Abstimmung: 9 : 0

4. Bauantrag von Maier Wilfried auf Umbau und Aufstockung eines Wohnhauses auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 1613/1, Gemarkung Kirchberg, Birkenstraße 16.

Vorhabensbeschreibung:

- Umbau zur Errichtung von drei Wohneinheiten (EG + DG, KG kein Vollgeschoss). An der Ostseite wird ein Zwerchgiebel angebaut und das Dachgeschoss wird erhöht bzw. ausgebaut.

Dachform: Satteldach (Dachneigung: 35°)

Darstellung im Flächennutzungsplan:

- „Allgemeines Wohngebiet – WA“ nach § 4 BauNVO

Bebauungsplan/Satzung:

- unbeplanter Ortsbereich, faktisches WA

Planungsrechtliche Zulässigkeit:

- planungsrechtliche Zulässigkeit ergibt sich aus dem Einfügungsgebot nach § 34 BauGB
- das Vorhaben fügt sich hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise (offen) sowie der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung ein

Örtl. Bauvorschriften/Bauordnungsrecht:

- Abstandsflächen: Einhaltung wurde nachgewiesen
- Stellplätze: gem. Stellplatzsatzung sind für 3 Wohneinheiten insgesamt 6 Stellplätze erforderlich, die auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden können.

Erschließung

- Zufahrt: öffentliche Zufahrt über Gemeindeortsstraße (Birkenstraße)
- Wasser: über öffentliche Anlage (Stadtwerke Passau)
- Abwasser: über öffentliche Kanalisation im Mischsystem gesichert

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt für den Bauantrag das Einvernehmen nach § 36 BauGB.

Abstimmung: 9 : 0

5. Bauantrag von Anthuber Stephanie und Pils Hannes auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 387/11, Gemarkung Tiefenbach, Aulinger Straße.

Vorhabensbeschreibung

- Einfamilienhaus (EG + OG), Grundriss ca. 13,20 m x 8,60 m, Satteldach (Dachneigung 18°) mit angebauter Doppelgarage und Terrassenüberdachung

Bebauungsplan/Satzung

WA „Auling“

Planungsrechtliche Zulässigkeit

nach § 30 Abs. 1 BauGB u. § 31 Abs. 2 BauGB

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans ist als Dachform nur ein Satteldach mit 30° – 35° zulässig. Die Dachform wurde von den Antragstellern umgesetzt. Damit das Gebäude trotz der beiden Vollgeschosse nicht zu hoch erscheint, soll jedoch die Dachneigung auf 18° reduziert werden. Nebengebäude können in Dachform frei gestaltet werden, eine Dachneigung von weniger als 10° ist jedoch nicht zulässig. Das Garagendach soll als Flachdach ausgeführt werden, damit an der Nordseite keine zu hohe Giebelfläche an der Grenze entsteht.

Außerdem werden die festgesetzten Baugrenzen in Teilbereichen der Garage sowie in Teilbereichen des Erkers/Balkons/Terrassenüberdachung an der Südseite des Wohnhauses überschritten. Das festgesetzte Baufenster ist relativ klein gehalten. Das Gebäude wurde außerdem weiter nach Osten geschoben, um im Westen nicht in die vorhandene Böschung zu kommen. Die zulässige Grundfläche und Geschossfläche wird trotz der Überschreitung eingehalten. Bei den Bauteilen, die außerhalb des Baufensters liegen, handelt es sich nur um Teilbereich von eingeschossigen, untergeordneten Nebengebäuden bzw. Anbauten.

Die Abweichungen sind städtebaulich vertretbar und berühren die Grundzüge der Planung nicht. Beeinträchtigungen öffentlicher sowie nachbarlicher Belange sind nicht zu erwarten. Sämtliche Nachbarnunterschriften liegen vor.

Bauordnungsrecht/Örtl. Bauvorschriften

- Die gemäß Stellplatzsatzung erforderlichen 2 Stellplätze sind durch die geplante Doppelgarage nachgewiesen

Erschließung

- Lage an öffentlicher Verkehrsfläche (Aulinger Straße)
- Wasserversorgung durch Anschluss an die öffentliche Anlage (Stadtwerke Passau)
- Abwasserentsorgung durch Anschluss an die öffentliche Kanalisation (Mischsystem)

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt für den Bauantrag sowie für die beantragten Befreiungen (Dachneigung bei Wohnhaus und Garage, Baugrenzenüberschreitung) das Einvernehmen nach § 36 BauGB.

Abstimmung: 9 : 0

6. Bauantrag von Schiller Thomas auf Neubau eines Wohnhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 1981 (Teilfläche), Gemarkung Kirchberg, Nähe Ötzing 4a.

Vorhabensbeschreibung:

- Neubau Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung (EG+OG, Außenmaße ca. 9,24 m x 12,74 m, Satteldach 25°), mit Zwerchgiebel sowie Terrassenüberdachung und angebaute Doppelgarage

Darstellung im Flächennutzungsplan:

- Dorfgebiet - § 5 BauNVO

Bebauungsplan/Satzung:

- OAS „Ötzing“

Planungsrechtliche Zulässigkeit:

- nach § 34 BauGB – die nähere Umgebung entspricht einem Dorfgebiet
- nach den Festsetzungen der Satzung sind max. 2 Wohneinheiten zulässig. Dies wird mit der Planung eingehalten. Im Übrigen fügt sich das Bauvorhaben hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Örtl. Bauvorschriften/Bauordnungsrecht

- Stellplätze: zwei Stellplätze in Doppelgarage, zwei Stellplätze im Freien
- Abstandsflächen: An der Nordseite der Garage sowie an der Ostseite des Wohnhauses können die Abstandsflächen nicht eingehalten werden. Die Übernahme der erforderlichen Abstandsflächen wurde von den angrenzenden Nachbarn zugesagt. Die formellen Erklärungen werden noch nachgereicht.

Erschließung

- Zufahrt: private Zufahrt über Grundstück Flur-Nr. 1980/3, Gemarkung Kirchberg zur GVStr. Nr. 253
- Wasserversorgung: Anschluss an zentrale Anlage der Stadtwerke Passau
- Schmutzwasserentsorgung: Anschluss an öffentlichen Schmutzwasserkanal.
- Oberflächenwasser: Einleitung in private Zisterne; Überlauf soll in den Straßengraben der Gemeindeverbindungsstraße „von Hauzenberg nach Ötzing“ (BV-Nr. 253) geleitet werden

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt für den Bauantrag das Einvernehmen nach § 36 BauGB.

Für die private Zufahrt auf Flur-Nr. 1980/3, Gemarkung Kirchberg, ist noch ein notarielles Geh- und Fahrrecht zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des Baugrundstücks nachzuweisen. Für die Räumung und Streuung des Weges ist der Eigentümer des Baugrundstücks selbst verantwortlich. Der Winterdienst wird von Seiten der Gemeinde für die Zufahrt nicht übernommen.

Bei Teilung des Baugrundstücks ist auf der verbleibenden Restfläche der Flur-Nr. 1981, Gemarkung Kirchberg (Anwesen Ötzing 4a) ein notarielles Leitungsrecht für die Schmutzwasser- und Oberflächenwasserleitungen erforderlich.

Abstimmung: 9 : 0

7. Bauantrag von Smola Schreinerei GmbH & Co. KG auf Zubau einer Überdachung für Verladung auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 3015, Gemarkung Kirchberg, Lengfelden 5.

Vorhabensbeschreibung:

- Anbau einer Überdachung an die bestehende Werkhalle; Außenmaße 11,50 m x 9,00 m; Satteldach (9° Dachneigung) mit Blecheindeckung
- Nutzung als Kaltlager für Massivholz und Plattenmaterialien
- Der Betriebsumfang erhöht sich durch die Baumaßnahme nicht. Durch die größere Lagerfläche reduziert sich der Anlieferverkehr.

Darstellung im Flächennutzungsplan:

- Fläche für die Landwirtschaft

Bebauungsplan/Satzung:

- nicht vorhanden; Außenbereich

Planungsrechtliche Zulässigkeit:

- nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 6 BauGB
- Im Vergleich zum bestehenden gewerblichen Betrieb handelt es sich um eine geringfügige und angemessene bauliche Erweiterung. Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange durch das Bauvorhaben ist nicht zu erwarten. Insbesondere sind keine schädlichen Umwelteinwirkungen (z. B. Lärm) auf in der Umgebung befindliche Wohngebäude zu erwarten, da sich der Betriebsumfang nicht erhöht, sondern im Gegenteil bestehende Freilagerflächen überdacht werden und auch der Lieferverkehr verringert wird. Auch naturschutzrechtliche Belange sind nicht betroffen, da die Überdachung direkt an das bestehende Gebäude angebaut wird und die Fläche nicht bewachsen ist.

Örtl. Bauvorschriften/Bauordnungsrecht

- Stellplätze: Für das Bestandsgebäude wurde in den bisherigen Genehmigungsbescheiden keine Stellplatzanzahl festgelegt, da dieses noch vor Inkrafttreten der Stellplatzsatzung errichtet wurde. Nach Angabe des Bauherrn wurden bisher zwei Stellplätze für den Betrieb genutzt. Gemäß aktueller Stellplatzsatzung ist ein Stellplatz je 1,5 Beschäftigte erforderlich. Bei drei Beschäftigten sind damit 2 Stellplätze erforderlich. Für Besucher ist zusätzlich ein Stellplatz je angefangene 100 m² Nutzfläche erforderlich, für den geplanten Anbau somit zusätzlich 2 Stellplätze für Besucher. Insgesamt sind für das Vorhaben 4 Stellplätze erforderlich. Im Stellplatzplan wurden 6 Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen (2 für Bestand, 4 für Erweiterung).

Erschließung

- Zufahrt: Lage an öffentlicher Verkehrsfläche (GVStr. Nr. 385)
- Wasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung sind für dieses Bauvorhaben nicht erforderlich
- Niederschlagswasser: ist eigenständig auf dem Baugrundstück zu entsorgen (z. B. Versickerung)

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt für den Bauantrag das Einvernehmen nach § 36 BauGB. Die ordnungsgemäße Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers ist durch den Bauherrn auf dem eigenen Grundstück sicherzustellen.

Abstimmung: 8 : 0
(ohne GRin Fürst)

8. Bauantrag von Weipoltshammer-Lukes Astrid auf Anbau eines Wohnbereichs an einem bestehenden Wohnhaus auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 1809, Gemarkung Haselbach, Wilmerting 16.

Vorhabensbeschreibung:

- Anbau einer weiteren Wohneinheit an das bestehende Wohnhaus, Grundriss 11,86 m x 6,00 m, südlicher Teil zweigeschossig, nördlicher Teil eingeschossig, wie beim Bestand, Pultdach (Dachneigung 20° beim südlichen Teil bzw. 7° beim nördlichen Teil)

Darstellung im Flächennutzungsplan:

- „Allgemeines Wohngebiet – WA“ nach § 4 BauNVO

Bebauungsplan/Satzung:

- OAS „Wilmerting“

Planungsrechtliche Zulässigkeit:

- planungsrechtliche Zulässigkeit ergibt sich aus dem Einfügungsgebot nach § 34 BauGB, faktisches WA; Das Vorhaben fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in die nähere Umgebung ein.

Örtl. Bauvorschriften:

- Stellplätze: gemäß Stellplatzsatzung sind für die neue Wohneinheit zwei zusätzliche Stellplätze erforderlich

Erschließung

- Zufahrt: Lage an öffentlicher Verkehrsfläche (Kreisstraße PA 36); Zufahrt besteht bereits
- Wasser: über öffentliche Anlage gesichert (Stadtwerke Passau)
- Schmutzwasser: über öffentliche Kanalisation gesichert
- Niederschlagswasser: wird über die bestehende Leitung auf das eigene private Grundstück abgeleitet

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt für den Bauantrag das Einvernehmen nach § 36 BauGB. Die beiden zusätzlich erforderlichen Stellplätze sind nach den Vorgaben des § 4 der Bay. Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) zu errichten.

Abstimmung: 9 : 0

9. Bauantrag von Kammerlohr Tobias und Persch Robert auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 738, Gemarkung Tiefenbach, Schmidöd 5.

Vorhabensbeschreibung

- bestehende Hofstelle wurde abgebrochen (verkehrsfrei)
- Neubau Einfamilienhaus mit KG und EG (jew. ca. 14,24 m x 10 m) sowie OG (ca. 12 m x 8,50 m, Dachterrasse auf West- und Südseite), Satteldach (DN 15°, Pfannendeckung anthrazit)
- Neubau Doppelgarage mit Flachdach (DN 4° mit seitlicher Attika, Blecheindeckung)

Darstellung im Flächennutzungsplan

- Fläche für die Landwirtschaft

Bebauungsplan/Satzung

- Lückenfüllungssatzung „Schmidöd“

Planungsrechtliche Zulässigkeit

nach § 35 Abs. 2 i. V. m. Abs. 6 BauGB

Dem Bauvorhaben kann nicht entgegengehalten werden, dass es den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widerspricht bzw. die Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lässt, da es sich vollständig innerhalb des Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung befindet. Sonstige öffentliche Belange werden ebenfalls nicht beeinträchtigt.

Die Bebaubarkeit wurde bereits mit Bauvorbescheid des Landratsamtes Passau vom 02.12.2019 (Az. 20192173) festgestellt. Die geforderte naturschutzrechtliche Eingriffsregelung liegt dem Bauantrag bei.

Örtl. Bauvorschriften

- Die gemäß Stellplatzsatzung erforderlichen 2 Stellplätze sind durch die geplante Doppelgarage nachgewiesen.

Erschließung

- Öffentliche Zufahrt zum Baugrundstück (GVStr. Nr. 119)
- Öffentliche Wasserversorgung (SWP)
- Öffentlicher Schmutzwasserkanal
- Niederschlagswasser wird in eine Zisterne geleitet und der Überlauf in einer Sickermulde auf dem eigenen Grundstück versickert

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt für den Bauantrag das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB.

Abstimmung: 9 : 0

10. Bauantrag von Duliban Martin auf Erweiterung der Garage am bestehenden Wohnhaus auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 208/19, Gemarkung Haselbach, Josef-Erner-Straße 9.

Vorhabensbeschreibung:

- Anbau an die bestehende Doppelgarage (Verlängerung um ca. 2 m)
- die bestehende Garage mit Heizraum ist bereits so genehmigt (Tekturbescheid Landratsamt Passau vom 22.08.1995, Az. B2425/87)

Bebauungsplan/Satzung:

- WA „Rastfeld“

Planungsrechtliche Zulässigkeit:

- nach § 30 Abs. 1 BauGB u. § 31 Abs. 2 BauGB

- Da die Zufahrt nicht wie vom Bebauungsplan ursprünglich vorgesehen umgesetzt wurde, liegt bereits die bestehende Garage teilweise außerhalb der festgesetzten Baugrenzen. Die geplante Erweiterung liegt ebenfalls außerhalb der Baugrenzen. Das Bauvorhaben ist jedoch an den Standort des Bestandsgebäudes gebunden.

Die Abweichung ist städtebaulich vertretbar und berührt die Grundzüge der Planung nicht, da es sich lediglich um die geringfügige Erweiterung einer Garage handelt. Eine Beeinträchtigung öffentlicher sowie nachbarlicher Belange ist nicht zu erwarten. Insbesondere werden auch die gesetzlichen Abstandsflächen eingehalten.

Örtl. Bauvorschriften

- Der gemäß Stellplatzsatzung erforderliche Stauraum von 5 m vor der Einfahrt wird eingehalten.

Erschließung

- Zufahrt über Gemeindeortsstraße (Josef-Erner-Straße)

- Niederschlagswasser kann in den öffentlichen Mischwasserkanal eingeleitet werden

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt für den Bauantrag sowie für die beantragte Befreiung (Lage außerhalb der Baugrenzen) das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB.

Abstimmung: 9 : 0

11. Bauantrag von Pongratz Sabine und Hans auf Neubau eines Wohnhauses mit Carport und Geräteraum auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 1367 (Teilfläche), Gemarkung Tiefenbach, Oberkogel 10.

Vorhabensbeschreibung:

- Einfamilienhaus (EG+DG, Außenmaße ca. 11,75 m x 8,99 m, Satteldach mit 38,5° Dachneigung) mit angebautem Fotostudio und -atelier (eingeschossig, Pultdach mit 5° Dachneigung) sowie Garagengebäude und Gartengeräteraum

Darstellung im Flächennutzungsplan:

- Grünfläche

Bebauungsplan/Satzung:

- OAS „Oberkogel“ (2. Änderung)

Planungsrechtliche Zulässigkeit:

- nach § 34 BauGB – die nähere Umgebung entspricht einem Dorfgebiet

- die Festsetzungen der Satzung werden eingehalten. Im Übrigen fügt sich das Bauvorhaben hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Auch sonstige Gewerbebetriebe sind in einem Dorfgebiet allgemein zulässig.

Örtl. Bauvorschriften

- Stellplätze: gemäß Satzung sind für das Fotostudio (Handwerksbetrieb) zwei Stellplätze erforderlich. Für die Wohneinheit sind ebenfalls zwei Stellplätze erforderlich. Die insgesamt 4 Stellplätze wurden

auf dem Baugrundstück nachgewiesen (zwei Stellplätze in der geplanten Doppelgarage, zwei Stellplätze im Freien).

- Der Standort des Wohnhauses liegt laut dem Schallschutzgutachten zur Erweiterung der Ortsabrundungssatzung in ausreichender Entfernung zum bestehenden Gewerbebetrieb, um die zulässigen Lärmwerte einhalten zu können.

Erschließung

- Zufahrt: Das Baugrundstück ist über einen ausgebauten öffentlichen Feld- und Waldweg (Straßenbaulastträger = Gemeinde) erschlossen, der in eine Ortsstraße mündet.

- Wasserversorgung: Anschluss an zentrale Anlage der Stadtwerke Passau

- Schmutzwasserentsorgung: Anschluss an den öffentlichen Schmutzwasserkanal. Der nächste Anschlusspunkt liegt in der Gemeindeverbindungsstraße (Flur-Nr. 1115, Gemarkung Tiefenbach) in etwa auf Höhe des Wohnhauses Oberkogel Haus-Nr. 5. Die Anschlussleitung dorthin ist auf Kosten der Antragsteller zu erstellen. Soweit eine Verlegung der Anschlussleitung über das Grundstück Flur-Nr. 1368, Gemarkung Tiefenbach, nicht möglich sein sollte, kann die Leitung bis zur Anschlussstelle ggf. auch im öffentlichen Straßengrund verlegt werden.

- Oberflächenwasser: Einleitung in private Zisterne, der Überlauf wird auf dem Baugrundstück versickert

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt für den Bauantrag das gemeindliche Einvernehmen vorbehaltlich des Beschlusses über die 2. Änderung der Ortsabrundungssatzung Oberkogel (vgl. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 14.05.2020).

Die Anschlussleitung bis zum öffentlichen Kanal ist auf Kosten der Antragsteller zu erstellen. Die Trasse ist in enger Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung festzulegen. Eine Aufgrabung der neu asphaltierten Straße soll möglichst vermieden oder auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt werden. Soweit die Kanalleitung auf Grundstücken verlegt wird, die sich nicht im Eigentum der Gemeinde befinden, ist auf Kosten der Antragsteller jeweils eine dingliche Sicherung (Dienstbarkeit) zu Gunsten der Gemeinde Tiefenbach notariell zu bestellen.

Abstimmung: 9 : 0

12. Bauantrag von Tierschutzverein/Tierschutz Aktiv Passau und Umgebung e.V. auf Um- und Anbau Quarantänegebäude, Parzellierung der Gehege sowie Schallschutzzaun auf bestehendem Vereinsgelände, Flur-Nrn. 3224/2, 3275/18 und 3231/23 Gemarkung Kirchberg, Buch 4.

➔ TOP wurde abgesetzt, da die Unterlagen bis zur Sitzung nicht eingegangen sind.

13. Bauantrag von Weikelsdorfer Anneliese auf Umbau und Nutzungsänderung des bestehenden Nebengebäudes auf dem Grundstück mit den Flur-Nrn. 1275 und 1275/2, Gemarkung Tiefenbach, Gramming 9

➔ TOP wurde abgesetzt, da die Unterlagen bis zur Sitzung nicht eingegangen sind.

14. Antrag von Maier Birgit auf Erteilung eines Bauvorbescheides für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung zum Eigenbedarf als Ersatzbau für das bestehende Wohnhaus auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 2005, Gemarkung Kirchberg, Ötzing 13.

Vorhabensbeschreibung:

- Das bestehende Wohnhaus soll wegen baulicher Mängel abgebrochen und neu errichtet werden

- Das Anwesen befindet sich seit 2015 im Eigentum der Antragstellerin. Das Gebäude war bisher vermietet und wird nun aus persönlichen Gründen selbst genutzt.

Darstellung im Flächennutzungsplan:

- Fläche für die Landwirtschaft

Bebauungsplan/Satzung:

- nicht vorhanden; Außenbereich

Planungsrechtliche Zulässigkeit:

- nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB (Ersatzbau)

Voraussetzungen des § 35 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 BauGB	Voraussetzung erfüllt JA oder NEIN
a) das vorhandene Gebäude ist zulässigerweise errichtet worden	JA Baujahr 1938 – von einer zulässigen Errichtung wird ausgegangen; Anbau wurde mit Bescheid des Landratsamtes vom 06.12.1973, Az. B1103/73 genehmigt
b) das vorhandene Gebäude weist Missstände oder Mängel auf	JA sehr schlechte Bausubstanz, Sanierung nicht möglich bzw. unwirtschaftlich (siehe Fotos)
b) das vorhandene Gebäude wird seit längerer Zeit vom Eigentümer selbst genutzt	JA seit 2015 im Miteigentum der Antragstellerin; durch Übergabe künftig Alleineigentum; mit Hauptwohnsitz an dieser Adresse gemeldet
c) Tatsachen rechtfertigen die Annahme, dass das neu errichtete Gebäude für den Eigenbedarf des bisherigen Eigentümers oder seiner Familie genutzt wird	JA Nutzung durch Eigentümerin sowie deren Tochter

- Das neue Gebäude soll weiter in Richtung Norden verschoben werden. Geringfügige Abweichungen vom bisherigen Standort sind bei einem Ersatzbau möglich. Die Verschiebung ist vorgesehen, um einen größeren Abstand zum angrenzenden Wald zu erhalten (Baumsturzrisiko, schattiger Standort). Das alte Haus soll dann nach Fertigstellung des Ersatzbaus abgebrochen werden.

Örtl. Bauvorschriften/Bauordnungsrecht

- Stellplätze: die erforderlichen Stellplätze können grundsätzlich auf dem Grundstück erstellt werden und sind mit Bauantragstellung nachzuweisen

Erschließung

- Zufahrt: Lage an öffentlicher Verkehrsfläche (GVStr. Nr. 247)
- Wasserversorgung: Anschlussmöglichkeit an zentrale Anlage wird noch mit Stadtwerke Passau geklärt
- Schmutzwasserentsorgung: Anschlussmöglichkeit an öffentliche Kanalisation wird noch geklärt
- Niederschlagswasser: Das anfallende Niederschlagswasser ist ordnungsgemäß auf dem eigenen Grundstück zu entsorgen.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt für den Antrag auf Bauvorbescheid das Einvernehmen nach § 36 BauGB. Die ordnungsgemäße Trinkwasserversorgung sowie die Abwasserentsorgung sind noch nachzuweisen.

Abstimmung 9 : 0

15. Antrag von Pretzer Jürgen auf Erteilung einer Isolierten Befreiung für die Errichtung einer begrünten Gabionenwand als Sichtschutz auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 642/6, Gemarkung Tiefenbach, Georg-Kühberger-Straße 5.

Vorhabensbeschreibung:

- Errichtung eines Sichtschutzes (begrünte Gabionenwand) mit einer Höhe bis zu 2,00 m
- Das Vorhaben ist gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 7 Buchst. a BayBO verfahrensfrei

Bebauungsplan/Satzung:

- WA „Bäckerreut-Unterjacking (BA I)“

Planungsrechtliche Zulässigkeit:

- das Bauvorhaben widerspricht den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans, Ziffer 6.0 Einfriedung, hinsichtlich der Art sowie der Höhe der Einfriedung.

Nach dem Bebauungsplan sind an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen nur Holzlatte- oder Maschendrahtzäune mit Heckenhinterpflanzung und einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Einfriedungsmauern jeglicher Art sind unzulässig. Geplant ist eine mit Rankgewächsen begrünte Gabionenwand mit einer Höhe bis zu 2,00 m. Die Einfriedung betrifft die Grenze zwischen zwei Baugrundstücken, die vom öffentlichen Verkehrsraum nicht einsehbar ist. Die Antragsteller sowie betroffene Grundstücksangrenzer wünschen ausdrücklich diese Art der Einfriedung, da diese witterungsbeständig ist und nur einen sehr geringen Instandhaltungsaufwand erfordert.

Im Baugebiet wurden bereits mehrere Befreiungen für Stützmauern erteilt. Die Erteilung der beantragten Befreiung ist städtebaulich vertretbar. Die Grundzüge der Planung werden dadurch nicht berührt. Öffentliche und nachbarliche Belange werden nicht beeinträchtigt. Die angrenzenden Nachbarn (Flur-Nr. 642/7, Gemarkung Tiefenbach) haben dem Vorhaben ihre Zustimmung erteilt.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt für die beantragte Isolierte Befreiung (Einfriedungsart und –höhe) das Einvernehmen nach § 36 BauGB.

Abstimmung: 9 : 0

16. Antrag von Sterr Manuela auf Erteilung einer Isolierten Befreiung für die Errichtung einer Zaunanlage auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 537/3, Gemarkung Haselbach, Gustav-Kapaun-Straße 2.

Vorhabensbeschreibung:

- Errichtung einer Zaunanlage entlang der südlichen Grundstücksgrenze und teilweise entlang der westlichen Grundstücksgrenze bis zum Anschluss an die Garage des Anwesens Gustav-Kapaun-Straße 4; Sockel und Pfeiler im Abstand von ca. 2,60 m, dazwischen offener Metallzaun. Die Höhe der Pfeiler beträgt ca. 1,90 m.
- Das Vorhaben ist gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 7 Buchst. a BayBO verfahrensfrei

Bebauungsplan/Satzung:

- WA „Bergäcker-Erweiterung“

Planungsrechtliche Zulässigkeit:

- das Bauvorhaben widerspricht den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans, Ziffer 5 Einfriedungen, hinsichtlich der Art und Ausführung sowie der Zaunhöhe.

Zulässig sind grundsätzlich nur Holzlatten- und Hanichlzäune. Pfeiler sind nach dem Bebauungsplan nur beim Eingangs-/Einfahrtstor zulässig. Geplant ist ein Metallzaun mit Sockel und Pfeiler im Abstand von ca. 2,60 m. Im Baugebiet wurden auf Grund der schwierigen Geländesituation (Hanglage) bereits diverse Befreiungen für Stütz- und Einfriedungsmauern erteilt. Die beantragte Zaunanlage wirkt in diesem Umfeld nicht störend.

Die Erteilung der beantragten Befreiung ist daher städtebaulich vertretbar. Die Grundzüge der Planung werden dadurch nicht berührt. Öffentliche und nachbarliche Belange werden nicht beeinträchtigt. Die angrenzenden Nachbarn haben dem Vorhaben ihre Zustimmung erteilt.

Direkt auf der Grenze zwischen Bürgersteig und Baugrundstück befindet sich eine Straßenlaterne. Es muss weiterhin sichergestellt sein, dass die Laterne im Bedarfsfall ausgetauscht werden kann. Eine Überbauung des Fundaments soll deshalb nicht erfolgen.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt für die beantragte Isolierte Befreiung (Einfriedungsart und –höhe) das gemeindliche Einvernehmen unter der Voraussetzung, dass die Zaunanlage 20 cm von der Grundstücksgrenze abgerückt wird.

Abstimmung: 9 : 0

17. Antrag von Ciesla Alexander auf Erteilung einer Isolierten Befreiung für den Bau eines Gartenhauses auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 1108/3, Gemarkung Tiefenbach, Kogler Straße 5.

Vorhabensbeschreibung:

- Errichtung eines Gartengerätehauses, Grundriss 3 m x 3 m, Höhe ca. 2,60 m, Pultdach 4° - 10° mit Blecheindeckung
- Das Vorhaben ist gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. a BayBO verfahrensfrei

Bebauungsplan/Satzung:

- WA „Oberkogel-Ost“

Planungsrechtliche Zulässigkeit:

- das Bauvorhaben widerspricht den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans, Ziffer 9.3 Nebengebäude, hinsichtlich der Dachform, -neigung und –eindeckung.

Anstatt einem Satteldach ist ein Pultdach mit 4° - 10° geplant. Mit einem Satteldach wäre die Errichtung des Gebäudes mit der geplanten Höhe am vorgesehenen Standort wegen dem Dachüberstand der bestehenden Garage nicht möglich gewesen.

Als Eindeckungsmaterial wäre nach dem Bebauungsplan entweder das gleiche wie beim Hauptgebäude zu verwenden oder das Dach zu begrünen. Aufgrund der geringeren Dachneigung ist ein Blechdach vorgesehen.

Die Erteilung der beantragten Befreiung ist städtebaulich vertretbar. Die Grundzüge der Planung werden dadurch nicht berührt. Öffentliche und nachbarliche Belange werden nicht beeinträchtigt. Die östlich angrenzenden Nachbarn (Flur-Nr. 1108/4, Gemarkung Tiefenbach) haben dem Vorhaben ihre Zustimmung erteilt. Durch das geplante Gebäude wird die zulässige Grenzbebauung von 9,00 m überschritten. Die erforderlichen Abstandsflächen für die darüberhinausgehende Gebäudelänge wurden von den Angrenzern übernommen.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt für die beantragte Isolierte Befreiung (Dachform, -neigung und –eindeckung) das Einvernehmen nach § 36 BauGB.

Abstimmung: 9 : 0

18. Antrag von Trocha Josef auf Erteilung einer Isolierten Befreiung für die Errichtung von Doppelstabgitterzäunen mit Sockel auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 321/17, Gemarkung Haselbach, Lohwaldstraße 1.

Vorhabensbeschreibung:

- Die seit längerer Zeit bestehende Heckenpflanzung muss nun ersetzt werden.
- Geplant ist die Errichtung von Stabgitterzäunen mit Sockel, mit dem Gelände verlaufend; an der südlichen Grundstücksgrenze mit max. 1,70 m über Bürgersteigkante; an der östlichen Grundstücksgrenze mit max. 2,00 m ab ursprünglichem Gelände
- Das Vorhaben ist gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 7 Buchst. a BayBO verfahrensfrei

Bebauungsplan/Satzung:

- WA „Lohsiedlung“

Planungsrechtliche Zulässigkeit:

- das Bauvorhaben widerspricht den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans, Ziffer 0.5 Einfriedungen, hinsichtlich der Zaunart und der Zaunhöhe.

Zulässig sind Maschendrahtzäune oder Holzlattenzäune mit einer Zaunhöhe von max. 1,00 m über Straßen- bzw. Bürgersteigkante. Geplant ist ein Stabgitterzaun mit Sockel und einer Höhe von bis zu 1,70 m über Bürgersteigkante. Zwischen Bürgersteig und Grundstücksgrenze befindet sich ein Grünstreifen, auf dem das Gelände bereits ansteigt. Auch auf dem Baugrundstück steigt das Gelände weiter an, so dass eine Höhe von 1,00 m ab Bürgersteigkante nicht eingehalten werden kann. Die geplante Ausführung als Stabgitterzaun ist hinsichtlich Material, Lichtdurchlässigkeit etc. vergleichbar mit einem Maschendrahtzaun.

Die Erteilung der beantragten Befreiung ist daher städtebaulich vertretbar. Die Grundzüge der Planung werden dadurch nicht berührt. Öffentliche und nachbarliche Belange werden nicht beeinträchtigt. Die östlich angrenzende Nachbarin (Flur-Nr. 321/16, Gmk. Haselbach) hat dem Vorhaben ihre Zustimmung erteilt.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt für die beantragte Isolierte Befreiung (Zaunart und –höhe) das Einvernehmen nach § 36 BauGB.

Abstimmung: 9 : 0

19. Vorberatung über die Erstellung eines Regenwasserkanals zur Lösung der Oberflächenwasserproblematik in Unterjacking – Vorstellung der Variante X.

Der Vorsitzende erläutert die Planentwürfe der Variante 10 des Oberflächenwasserkanals und stellt die Kostenberechnung vor.

Regenwasserkanal

Baustelleneinrichtung	10.870,00 €
Oberfläche und Wiederherstellung	16.509,50 €
Erdarbeiten	25.777,50 €
Rohre und Schächte	77.948,00 €
Materialuntersuchung und -verwertung	7.949,00 €
Unvorhergesehenes	2.450,00 €
Baunebenkosten	21.496,00 €
Summe netto	163.000,00 €
+ 19 % Mehrwertsteuer	30.970,00 €
	193.970,00 €
Summe Regenwasserkanal	194.000,00 €

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, dass über die vorgestellte Planung bzw. über eine mögliche weitere Variante mit den Grundstückseigentümern verhandelt werden soll. Das Ergebnis soll in einer der nächsten Sitzungen vorgestellt werden.

Abstimmung: 9 : 0

20. Beratung über den Antrag auf Geschwindigkeitsbeschränkung an der Kreisstraße PA 30 auf Höhe des Anwesens Fating 6. Bekanntgabe des Antragschreibens.

Im Rahmen einer Stellungnahme zur Aufstellung des Bebauungsplanes Bäckerreut Süd erklärte Herr Peter Turek seinen Widerspruch zu dem Verfahren mit der Begründung, die ohnehin schon überlastete Kreisstraße PA 30, welche an seinem Haus vorbeiführt, werde dadurch noch mehr frequentiert und gehe damit einher u. a. eine erhöhte Lärmbelästigung.

Der Antrag von Peter Turek wurde an die zuständige Behörde, Kreisstraßenverwaltung des Landkreises Passau weitergeleitet. Der Antrag wird vorgelesen.

Es wird kein Beschluss gefasst.

21. Bauleitplanung – Aufhebung und Erlass einer neuen Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB für Haselmühle – Billigung des Satzungsentwurfs für die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Aktueller Geltungsbereich:



möglicher neuer Geltungsbereich: ———



Der Aufhebungs- und Aufstellungsbeschluss wurde gefasst in der Sitzung des Gemeinderats am 24. Oktober 2019. Das Architekturbüro Thomas Schmied wurde in Abstimmung mit dem Antragsteller mit der Anfertigung eines Satzungsentwurfs beauftragt. Der Entwurf wird dem Bau- und Umweltausschuss vorgestellt.

Er enthält folgende textliche Festsetzungen:

Wandhöhe	:	max. 6,5 m ab Urgelände Die Wandhöhe bemisst sich vom Urgelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der oberen Dachhaut.
Dachform	:	Satteldach
Dachneigung	:	18° bis 35°
Abstandsflächen	:	Die Abstandsflächen richten sich nach Art. 6 BayBO.

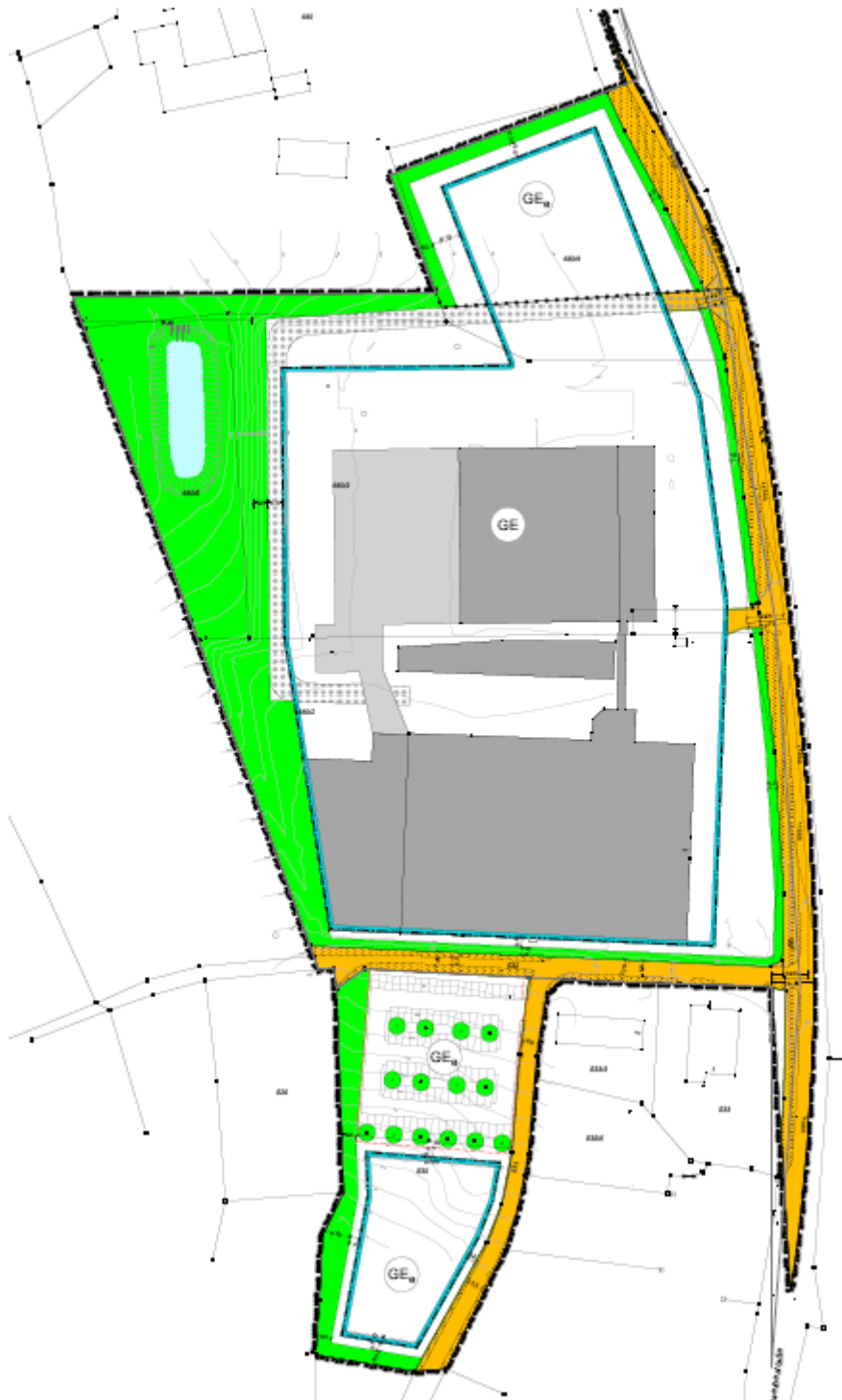
Das anfallende häusliche Schmutzwasser und das Regenwasser kann über den bestehenden Mischwasserkanal entsorgt werden. Es wird aber empfohlen, das Niederschlagswasser von Dächern und Zufahrten im Bereich der Baugrundstücke zu versickern.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss fasst für den gezeigten Satzungsentwurf der Aufhebung und Neufassung der Außenbereichssatzung „Haselmühle“ den Billigungs- und Auslegungsbeschluss für die Auslegung und die Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Abstimmung: 9 : 0

22. Bauleitplanung – Änderung des Bebauungsplanes „Hof 1“ (Gienger) mit Deckblatt Nr. 3 für die Grundstücke mit den Flur-Nrn. 480/2, 480/3, 480/5 und 530/0, Gemarkung Tiefenbach, Gewerbe-ring – Billigung des Deckblatts für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.



Der Aufstellungsbeschluss wurde gefasst in der Sitzung des Gemeinderats am 27. Februar 2020. Das Planungsbüro U-Plan wurde vom Antragsteller in Abstimmung mit der Gemeinde Tiefenbach mit der Anfertigung eines Satzungsentwurfs beauftragt. Der Entwurf wird dem Bau- und Umweltausschuss vorgestellt. Er enthält u. a. folgende Festsetzungen:

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet

Es sind folgende Nutzungen zulässig:

- Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter

2. Baugrenzen, Maß der baulichen Nutzung

2.1 Baugrenze

2.2 Die maximal zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,8.

2.3 Die maximal zulässige Geschossflächenzahl beträgt 1,0.

2.4 Die maximal zulässige Baumassenzahl beträgt 4,0.

2.5 Die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse beträgt 2.

3. Verkehrsflächen

Sichtflächen mit Angabe der Schenkellänge

Innerhalb der Sichtflächen ist jedes Sichthindernis über 0,80 m Höhe, gemessen von der Straßenoberkante des Fahrbahnrandes aus, unzulässig. Ausgenommen sind einzelstehende, hochstämmige Bäume mit einem Astansatz von mindestens 3,00 m Höhe

4. Grünordnung

4.1 Die vorhandenen Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Ausgefallene Bäume und Sträucher sind gleichwertig nachzupflanzen.

4.2 Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche)

Der naturschutzrechtliche Ausgleich nach § 1 a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 14 BNatSchG erfolgt zur 3. Änderung des Bebauungsplanes

„Hof 1“, Gemeinde Tiefenbach im Umfang von

2.272 m² innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

4.3 Zu pflanzender Einzelbaum

Im Bereich der Flächen für Stellplätze sind folgende Baumarten zu verwenden:

- Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Corylus colurna (Baum-Hasel)
- Quercus coccinea (Scharlach-Eiche)

5. Hinweise

1. Das Rahmengrün entlang der Flur-Nr. 477 darf 5,0 m Höhe nicht überschreiten.

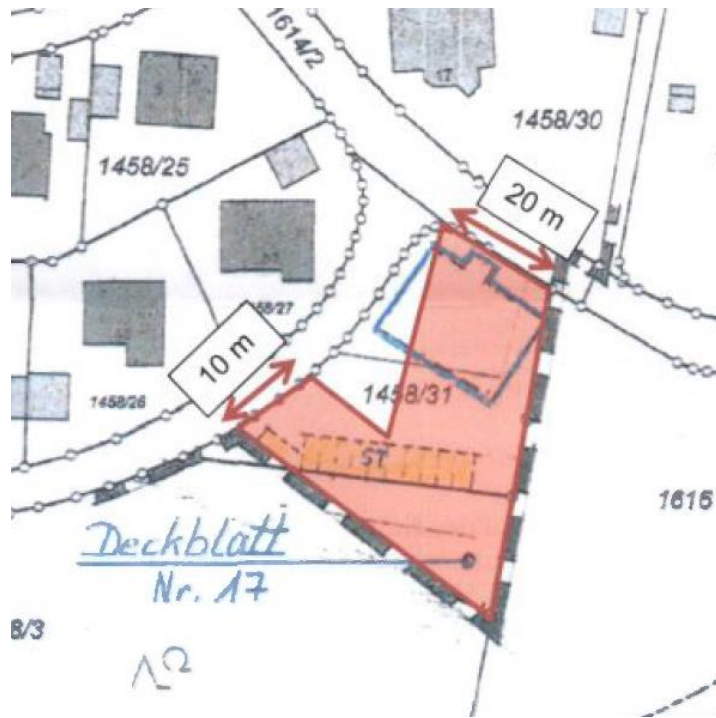
2. Gebäude, welche zum dauerhaften Aufenthalt von Personen genutzt werden, müssen einen Abstand von mindestens 25 m zum Waldrand aufweisen bzw. sind gegen Baumwurf durch entsprechende bauliche Maßnahmen, wie z. B. durch die Verstärkung des Dachstuhls zu sichern.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss fasst für die gezeigte Änderung des Bebauungsplanes „Hof 1“ mit Deckblatt Nr. 3 den Billigungs- und Auslegungsbeschluss für die Auslegung und die Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Abstimmung: 9 : 0

23. Bauleitplanung – Änderung des Bebauungsplans WA „Steinberg“ mit Deckblatt Nr. 17 für das Grundstück mit der Flur-Nr. 1458/31, Gemarkung Kirchberg – Beratung und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen sowie Fassung des Satzungsbeschlusses.



Der Aufstellungsbeschluss für das Deckblatt Nr. 17 wurde in der Sitzung des Bau- und Umweltausschuss am 21. März 2019 gefasst. In der Zeit vom 6. Februar 2020 bis einschließlich 25. März 2020 wurde die erneute Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt. Dabei sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

Stellungnahmen ohne Einwände

Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt Deggendorf vom 10.02.2020

Über Altlasten und Schadensfälle im Bereich des o.g. Bebauungsplanes liegen uns keine Erkenntnisse vor. Hinsichtlich etwaig vorhandener Altlasten und deren weitergehende Kennzeichnungspflicht gemäß Baugesetzbuch sowie boden- und altlastenbezogener Pflichten wird ein Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster empfohlen. Es wird empfohlen, bei eventuell erforderlichen Ausbauarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt bzw. das Wasserwirtschaftsamt zu informieren.

Stellungnahme Stadtwerke Passau vom 18.02.2020

Auf Seite 11 der Änderung sind die Angaben unter Gasversorgung nicht richtig. Es muss hier heißen: Erdgasnetz der Stadtwerke Passau GmbH ist vorhanden.

Der Satz wurde in die aktuelle Fassung des Deckblattes eingefügt.

Stellungnahme Industrie- und Handelskammer Niederbayern vom 11.03.2020

Zu 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.

Stellungnahme ZAW Donau-Wald 17.02.2020

Als Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung teilen wir Ihnen mit, dass gegen das von Ihnen aufgeführte o.g. Bauleitplanverfahren grundsätzlich keine Einwände bestehen.

Die Abfallentsorgung erfolgt über die Erschließungsstraße „Am Kirchfeld“

Die gesetzlichen Regelungen, insbesondere die Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung des ZAW Donau-Wald bleiben hiervon unberührt und sind ebenfalls zu beachten. Die Ausweisung und optimale Gestaltung von ausreichenden Stellplätzen für Abfallbehälter des praktizierten 3-Tonnen-Hol-systems (Restmüll, Papier, Bioabfälle) ist vorzusehen.

Stellungnahme Markt Windorf 10.02.2020

Wir teilen Ihnen mit, dass der Markt Windorf keine Einwände gegen die Planung hat.

Stellungnahme Bayerische Bauernverband 10.02.2020

Zur vorbezeichneten Planungsmaßnahme bestehen aus Sicht der Landwirtschaft keine Einwände.

Stellungnahme Bayernwerk 29.04.2019

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

Versorgungsanlagen der Bayernwerk Netz GmbH sind laut den Planunterlagen nicht betroffen.

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

Stellungnahmen mit Einwänden

Stellungnahme Landratsamt Passau – Bauwesen rechtlich vom 03.03.2020

1. Der Kreisbaumeister hat der Planung formlos zugestimmt.

2. Rechtliche Beurteilung

a. Unsere Anregungen in Ziff. 3 der Stellungnahme vom 03.06.2019 wurden eingearbeitet bzw. abgewogen.

b. Die Einarbeitung lt. Beschluss zu h. ist nicht erfolgt.

(h.) In der letzten neuen Festsetzung ist die Flurnummer falsch, richtig ist die Flurnummer 1616; dabei sollte klarstellend ergänzt werden, dass keine abweichenden Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO festgesetzt werden.)

c. Die Löschwasserversorgung muss dauerhaft gesichert sein.

Stellungnahme/Abwägung der Gemeinde hierzu:

Zu b.

Als Hinweis wird folgender Satz mit in das Deckblatt aufgenommen:

Es werden keine abweichenden Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO festgesetzt.

Zu c.

Die Versorgung mit Löschwasser ist rechtlich durch die Stadtwerke Passau sichergestellt. Bei Bedarf steht ein sich im näheren Umfeld zum Planbereich (ca. 350 m) befindender Hydrant mit einer zweiten Hauptleitung zur Verfügung (Anwesen Thalham 12a, neben Staatsstraße 2323).

Es besteht auch die Möglichkeit, den in ca. 200 m Entfernung gelegenen Tälchenbach im Bedarfsfall zu nutzen. Dies wurde dem Kreisbrandrat Josef Ascher so mitgeteilt. Eine Stellungnahme zur erneuten Auslegung erfolgte vom Kreisbrandrat nicht.

Stellungnahme Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Passau-Rotthalmünster – vom 13.03.2020

Direkt östlich und südlich angrenzend befindet sich auf den Flur-Nrn. 1616/0 und 1458/3 Wald i. S. d. Art. 2 Abs. 1 des BayWaldG. Vor allem vom Wald auf Flur-Nr. 1616/0 ging bisher die größte Gefährdung aus.

Zur Überwindung der in der letzten Stellungnahme aufgezeigten Problematik, kann ein Waldsaum mit niedrig wachsenden Baum- und Straucharten in einer Breite von 10 bis 15 Metern angelegt werden. Hier müsste die Gemeinde prüfen, ob ggf. eine privatrechtliche Einigung (z.B. Vertrag über Waldsaumgestaltung und -pflege) zwischen dem Bauwerber und dem Waldeigentümer vorliegt.

Falls eine privatrechtliche Einigung zwischen dem Bauwerber und dem Waldeigentümer vorliegt, kann die Untere Forstbehörde am AELF Passau-Rotthalmünster der o.g. Änderung des Bebauungsplanes „WA Steinberg“ mit Deckblatt Nr. 17 das Einvernehmen erteilen.

Stellungnahme/Abwägung der Gemeinde hierzu:

Eine privatrechtliche Vereinbarung zwischen den Bauherrn und dem Grundstückseigentümer des benachbarten Waldgrundstücks mit der Flur-Nr. 1616/0, Gemarkung Kirchberg, dass an der Grundstücksgrenze zu dem Grundstück mit der Flur-Nr. 1458/31, Gemarkung Kirchberg in einer Breite von 10 Metern der Baumbewuchs unter 10 Meter gehalten wird, liegt uns vor. Diese Vereinbarung beinhaltet keine Regelung für Rechtsnachfolger und auch keine Haftverzichtserklärung.

Vor der Bekanntmachung des Deckblattes ist eine notarielle Vereinbarung zwischen o. g. Grundstückseigentümern, für Rechtsnachfolger bindend und eine Haftverzichtserklärung beinhaltend, zu schließen, um die Rechtssicherheit in diesem Fall zu gewährleisten.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss befürwortet die vorgetragene Abwägung und fasst den Satzungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplanes „WA Steinberg“ mit Deckblatt Nr. 17 mit der Auflage, dass die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses durch die Gemeindeverwaltung erst nach Vorliegen einer o. g. Grunddienstbarkeit erfolgen darf.

Abstimmung: 9 : 0

24. Bauleitplanung – Änderung des Bebauungsplanes WA Gottingerberg mit Deckblatt Nr. 34 für das Grundstück mit der Flur-Nr. 496/3, Gemarkung Tiefenbach, Böhmerwaldstraße 6. Beratung und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen sowie Fassung des Satzungsbeschlusses.

Stellungnahme Kreisbrandmeister Landkreis Passau vom 02.03.2020

Gegen die Änderung des Bebauungsplanes bestehen seitens des abwehrenden Brandschutzes keine Bedenken.

Stellungnahme Bayernwerk vom 28.02.2020

Gegen das Planungsvorhaben bestehen von unserer Seite keine Einwände.

Stellungnahmen mit Einwänden

Stellungnahme Landratsamt Passau – Bauwesen rechtlich vom 06.04.2020

Rechtliche Beurteilung

a. Wünschenswert wäre eine Gegenüberstellung der bisherigen Festsetzungen und der Änderungen.

Stellungnahme/Abwägung der Gemeinde hierzu:

Die erbetene Gegenüberstellung wurde im Deckblatt mit aufgenommen.

b. Im Satz vor 0.2 sollte es statt „ergänzt“ heißen: geändert.

Stellungnahme/Abwägung der Gemeinde hierzu:

Die Änderung wurde im Deckblatt eingepflegt.

c. Zur Vorderfläche ist noch klarzustellen, ob diese für jede einzelne Gaube oder für beide zusammen gelten soll.

Stellungnahme/Abwägung der Gemeinde hierzu:

Im Deckblatt erfolgte die Klarstellung, dass die genannte maximale Vorderfläche für jeweils eine Gaube gilt.

d. Der Hinweis zu den Stellplätzen kann hier entfallen.

Stellungnahme/Abwägung der Gemeinde hierzu:

Der genannte Hinweis wurde aus dem Deckblatt entfernt.

e. Es ist aufzunehmen, dass ungeachtet der festgesetzten Baugrenzen und Wandhöhen die normalen Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO einzuhalten sind und keine abweichenden Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO festgesetzt werden.

Stellungnahme/Abwägung der Gemeinde hierzu:

Der Hinweis zu den Abstandsflächen wurde dem Deckblatt hinzugefügt.

f. Um den neuesten Anforderungen des VGH an eine ordnungsgemäße Ausfertigung nachzukommen und eine Unwirksamkeit des Bauleitplans zu verhindern, dass nachträglich einzelne Seiten ausgetauscht werden können, d. h. es ist eine dauerhafte, nicht trennbare Verbindung zwischen Text mit Festsetzungen, Begründung usw. und Plan bzw. Plänen herzustellen, z. B. durch Bindung oder verplombte Schnur.

Stellungnahme/Abwägung der Gemeinde hierzu:

Die Endausfertigung der Satzung wird wie beschrieben fest verbunden.

Stellungnahme Landratsamt Passau – Städtebau vom 23.03.2020

Im vorliegenden Fall soll die Wandhöhe um 1,2 m und der Kniestock von 0,5 m auf 1,35 m angehoben werden. Grundsätzlich ist eine Anhebung der zulässigen Wand- und Kniestockhöhe denkbar. Auf Grund der gegebenen Gebäudeproportionen des betreffenden Wohnhauses wird die geplante Änderung aber aus städtebaulicher und gestalterischer Sicht sehr problematisch gesehen (Verhältnis von Gebäudelänge zu Gebäudehöhe!). Um das zulässige Maß einer Erhöhung abschließend beurteilen zu können, ist die Planung mit der Kreisverwaltungsbehörde abzustimmen.

Stellungnahme/Abwägung der Gemeinde hierzu:

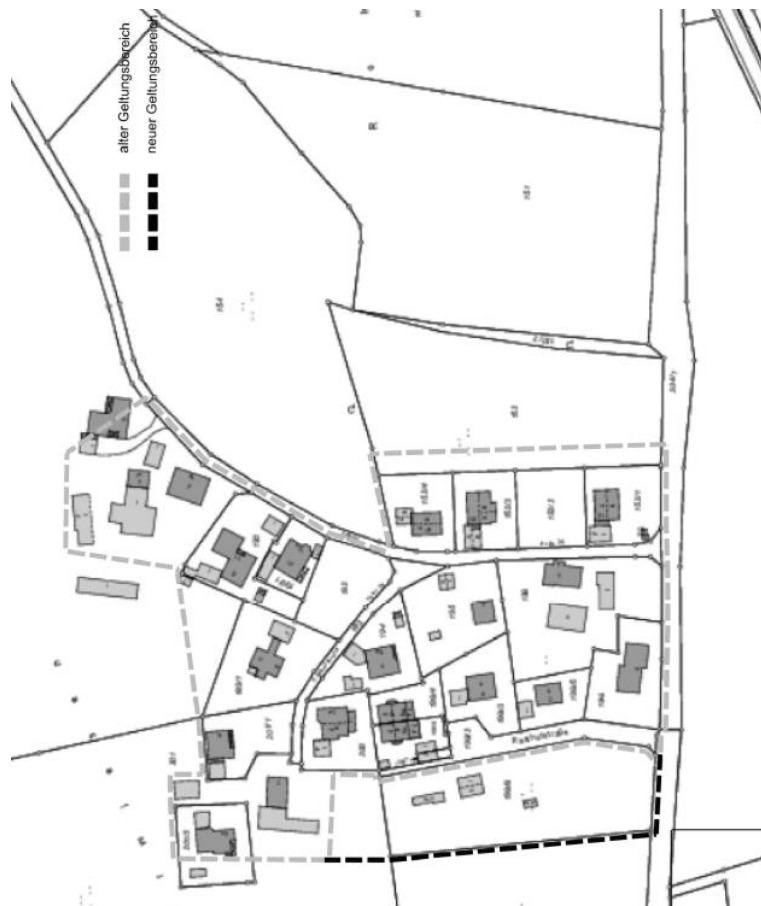
Die Planung ist vor Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zu diesem Deckblatt in den genannten Punkten mit der Kreisverwaltungsbehörde abzustimmen. Eine Bekanntmachung erfolgt erst nach Zustimmung der Kreisverwaltungsbehörde zu dem Bauvorhaben.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss befürwortet die vorgetragenen Abwägungen und fasst den Satzungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplanes „WA Gottingerberg“ mit Deckblatt Nr. 34 mit der Auflage, dass die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses durch die Gemeindeverwaltung erst nach Vorliegen des Einverständnisses vom Landratsamtes Passau – Bauwesen mit den vom Antragsteller eingereichten Planunterlagen des Bauvorhabens erfolgt.

Abstimmung: 9 : 0

25. Bauleitplanung – Erweiterung der Ortsabrundungssatzung „Haselbach-Rasthofstraße“ um Teilflächen der Grundstücke mit den Flur-Nrn. 201/0 und 198/8, Gemarkung Haselbach – Billigung des Deckblattes für die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.



Der Aufstellungsbeschluss wurde gefasst in der Sitzung des Gemeinderats am 27. Februar 2020. Das Architekturbüro Rolf wurde in Abstimmung mit der Antragstellerin mit der Anfertigung eines Satzungsentwurfs beauftragt. Der Entwurf wird dem Bau- und Umweltausschuss vorgestellt. Er enthält folgende textliche Festsetzungen:

1. Für die Ableitung von evtl. anfallenden Oberflächenwasser aus der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Rasthofstr.) hat der Grundstückseigentümer eigenverantwortlich geeignete Maßnahmen zu treffen.
Die Maßnahmen sind mit der Gemeinde Tiefenbach abzustimmen.
2. Max. zulässige Anzahl der Einzelhäuser
Fläche 1 = 1 Einzelhaus
Fläche 2 = 2 Einzelhäuser
Die Anzahl der Wohneinheiten pro Einzelhaus wird auf maximal zwei beschränkt.
3. GRZ nicht größer als 0,3
Die zulässige Grundfläche ermittelt sich aus der Grundstücksfläche, die zwischen der Grundstücksgrenze zur Rasthofstraße und der östlichen Grenze der festgesetzten Ausgleichs- bzw. Eingrünungsfläche.
4. Gemäß dem beigehefteten Gutachten zur Eingriffregelung in der Bauleitplanung, das zum Bestandteil der Satzung gemacht wird, werden für das Erweiterungsgebiet folgende Maßnahmen festgesetzt:
 - Pflanzung eines heimischen Laubbaums als Hausbaum (Linde, Eiche, Nussbaum, Kastanie, oder Obst-Hochstamm)
 - Reduzierung des Versiegelungsgrades, durch versickerungsfähige Beläge bei Stellplatzflächen und Stauräumen vor Garagen
 - Rückhaltung des Niederschlagswassers, Zisternen (3.000 l) zur Gartenbewässerung,
 - Niederschlagswasser ist breitflächig auf den Baugrundstücken zu versickern.
 - Materialien wie Kupfer-, Zink- und Bleibleche bei Dachdeckungen sind weitgehend zu vermeiden. Unbeschichtete Flächen mit einer Kupfer-, Zink-, oder Bleiblechfläche über 50m² dürfen nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung dieses Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die der Bauart nach zugelassen sind.
5. Für die Ausgleichsflächen wird Folgendes festgesetzt:

angestrebte Maßnahme: Neuanlage und Entwicklung von gebietsheimischen Laubgebüsch, Feldgehölzen entsprechend u.a. Fachplanung.

Pflanzschema: gepflanzt in Gruppen von ca. 3-5 Stück einer Art;
Pflanzabstand ca. 150 cm in der Reihe;
Die Bestimmungen von Art. 47 und Art. 48 AGBGB (Grenzabstand von Pflanzen, Grenzabstand bei landwirtschaftlichen Grundstücken) sind zu beachten.

Sträucher: Pflanzqualität: mind. vSTR, 3-4 TR, o.B., 60-100 cm
Sträucher aus autochtonen Herkünften: Vorkommensgebiet 3 Südostdeutsches Hügel- und Bergland oder Vorkommensgebiet 6.1 Alpenland

Fertigstellungspflege:
 - die Pflanzscheiben sind mit Mulch oder verrottbaren Mulchplatten vor Verunkrautung zu schützen
 - die Fläche zwischen den Pflanzen ist zweimal im Jahr zu mähen, das Mähgut ist zu

entfernen, nach ca. 8 Jahren kann auf die Mähgänge verzichtet werden
- der Einsatz von Bioziden ist in der Fläche nicht gestattet.
- die Flächen sind nach Erfordernis gegen Wildverbiss zu schützen; mindestens für die Dauer von 5 Jahren.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens in der auf die Aufnahme der Nutzung des jeweiligen Vorhabens folgende Vegetationsperiode durchzuführen und umzusetzen.

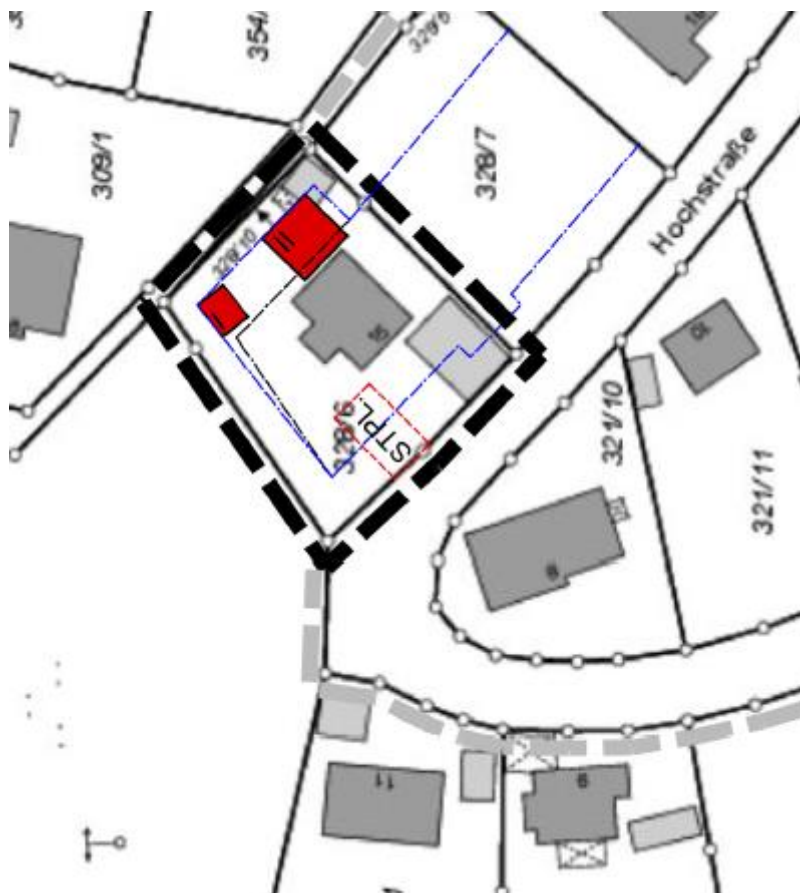
6. Die Umsetzung der erforderlichen Ausgleichs- und Grünordnungsmaßnahmen ist zusammen mit den jeweiligen Bauvorlagen durch einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan nachzuweisen.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss fasst für die gezeigte Erweiterung der Ortsabrundungssatzung „Haselbach-Rasthofstraße“ mit Deckblatt Nr. 3 den Billigungs- und Auslegungsbeschluss für die Auslegung und die Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Abstimmung: 9 : 0

26. Bauleitplanung – Änderung des Bebauungsplanes WA Lohsiedlung mit Deckblatt Nr. 64 für das Grundstück mit der Flur-Nr. 328/6, Gemarkung Haselbach, Hochstraße 15. Beratung und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen sowie Fassung des Satzungsbeschlusses.



Der Aufstellungsbeschluss für das Deckblatt Nr. 64 wurde in der Sitzung des Bau- und Umweltausschuss am 19. September 2019 gefasst. In der Zeit vom 8. April 2020 bis einschließlich 11. Mai 2020 wurde die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt. Dabei sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

Stellungnahmen ohne Einwände

Stellungnahme Stadtwerke Passau vom 05.05.2020

Gegen die Änderung des o. g. Bebauungsplanes bestehen aus unsrer Sicht keine Einwände. Die Gas- und Wasserversorgung ist sichergestellt. Telekommunikationsdienste sind möglich.

Stellungnahme Bayernwerk vom 09.04.2020

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen. Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

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 aus 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.

Beachten Sie bitte die Hinweise im „Merksblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.

Nähere Auskünfte über Sicherheitsvorschriften und Einweisungen in bestehende Versorgungsanlagen erteilt Ihnen gerne das Kundencenter der Bayernwerk Netz GmbH in Vilshofen.

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Pflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

Die Stellungnahme wurde an den Antragsteller weitergeleitet mit der Bitte um Beachtung. Das Freihalten einer Schutzzone von Versorgungsleitungen durch Bebauung oder Bepflanzung ist unabhängig von dem Bauleitplanverfahren grundsätzlich erforderlich. Bei der Einreichung des Bauvorhabens wird auf die Einhaltung der genannten Schutzzonen geachtet und der/die Antragsteller(in) aufgefordert das Bayernwerk in das geplante Bauvorhaben mit einzubeziehen.

Stellungnahmen mit Einwänden

Stellungnahme Landratsamt Passau – Bauwesen rechtlich vom 05.05.2020

Rechtliche Beurteilung

a. Bei Betrachtung des Luftbildes stellt sich die Frage, ob die GRZ angesichts der umfangreichen baulichen Anlagen und Versiegelungen und der neu erforderlichen zwei Stellplätze noch eingehalten werden kann.

Stellungnahme/Abwägung der Gemeinde hierzu:

Gemäß gültigem Bebauungsplan gilt eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,4. Eine Berechnung der GRZ inklusive der geplanten Bebauung ergibt eine Brutto-GRZ von 0,48, wobei davon 0,9 als zulässige Überschreitung gemäß § 19 Bau NVO mit eingerechnet sind. Somit ergibt sich eine GRZ von 0,39 abzüglich der zulässigen Überschreitung.

b. Mit den im Nachgang zu diesem Deckblatt erforderlichen Bauvorlagen ist auch die Einhaltung der Abstandsflächen aller baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

Stellungnahme/Abwägung der Gemeinde hierzu:

Dies wird dem/der Antragsteller(in) des Bauvorhabens aufgegeben und vorab als Information mitgeteilt.

c. Wurden für Pool, Nebengebäude usw. außerhalb der Baugrenzen von der Gemeinde isolierte Befreiungen erteilt?

Stellungnahme/Abwägung der Gemeinde hierzu:

Wird unabhängig dieses Änderungsverfahrens noch geklärt werden.

d. Es ist aufzunehmen, dass ungeachtet der festgesetzten Baugrenzen und Wandhöhen die normalen Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO einzuhalten sind und keine abweichenden Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO festgesetzt werden.

Stellungnahme/Abwägung der Gemeinde hierzu:

Der Hinweis zu den Abstandsflächen wurde dem Deckblatt hinzugefügt.

e. Um den neuesten Anforderungen des VGH an eine ordnungsgemäße Ausfertigung nachzukommen und eine Unwirksamkeit des Bauleitplans zu verhindern, dass nachträglich einzelne Seiten ausgetauscht werden können, d. h. es ist eine dauerhafte, nicht trennbare Verbindung zwischen Text mit Festsetzungen, Begründung usw. und Plan bzw. Plänen herzustellen, z. B. durch Bindung oder verplombte Schnur.

Stellungnahme/Abwägung der Gemeinde hierzu:

Die Endausfertigung der Satzung wird wie beschrieben fest verbunden.

f. Da das Gartenhaus innerhalb der neuen Baugrenzen versetzt werden soll, kann die etwas verwirrende Begründung in Ziff. 3.1 entfallen.

Stellungnahme/Abwägung der Gemeinde hierzu:

Die Begründung in Ziff. 3.1 wird aus dem Deckblatt gelöscht.

g. In Ziff. 3.4.1 ist zu ergänzen, welche Fläche das bisherige Baufenster zur Bebauung zugelassen hat und welche das neue

Stellungnahme/Abwägung der Gemeinde hierzu:

Die genannte Ergänzung im Deckblatt wird vorgenommen.

h. Die Angaben zur Geschossigkeit sind auch für das neue Gebäude im Plan anzugeben.

Stellungnahme/Abwägung der Gemeinde hierzu:

Der Plan wird dahingehend ergänzt.

i. Die Fläche für die zusätzlichen Stellplätze sollte festgesetzt werden

Stellungnahme/Abwägung der Gemeinde hierzu:

Die Flächen werden festgesetzt und im Plan rot gestrichelt markiert.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss befürwortet die vorgetragenen Abwägungen und fasst den Satzungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplanes „Lohsiedlung“ mit Deckblatt Nr. 64.

Abstimmung: 9 : 0

27. Bauleitplanung – Änderung des Bebauungsplanes WA Weiherfeld mit Deckblatt Nr. 34 für das Grundstück mit der Flur-Nr. 331/17, Gemarkung Tiefenbach, Am Weiherberg 17. Beratung und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen sowie Fassung des Satzungsbeschlusses.

Der Aufstellungsbeschluss für das Deckblatt Nr. 34 wurde in der Sitzung des Bau- und Umweltausschuss am 21. März 2019 gefasst. In der Zeit vom 8. April 2020 bis einschließlich 11. Mai 2020 wurde die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt. Dabei sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

Stellungnahmen ohne Einwände

Stellungnahme Stadtwerke Passau vom 22.04.2020

Gegen die Änderung des o. g. Bebauungsplanes bestehen aus unsrer Sicht keine Einwände. Die Gas- und Wasserversorgung ist sichergestellt. Telekommunikationsdienste sind nicht möglich.

Stellungnahme Kreisbrandmeister Landkreis Passau vom 04.05.2020

Gegen die Änderung des Bebauungsplanes bestehen seitens des abwehrenden Brandschutzes keine Bedenken.

Stellungnahme Bayernwerk vom 28.02.2020

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen. Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

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 aus 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.

Beachten Sie bitte die Hinweise im „Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.

Nähere Auskünfte über Sicherheitsvorschriften und Einweisungen in bestehende Versorgungsanlagen erteilt Ihnen gerne das Kundencenter der Bayernwerk Netz GmbH in Vilshofen.

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Pflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

Die Stellungnahme wurde an den Antragsteller weitergeleitet mit der Bitte um Beachtung. Das Freihalten einer Schutzzone von Versorgungsleitungen durch Bebauung oder Bepflanzung ist unabhängig von dem Bauleitplanverfahren grundsätzlich erforderlich. Bei der Einreichung des Bauvorhabens wird auf die Einhaltung der genannten Schutzzonen geachtet und der/die Antragsteller(in) aufgefordert das Bayernwerk in das geplante Bauvorhaben mit einzubeziehen.

Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt Deggendorf vom 28.04.2020

Mit dem Inhalt des Deckblattes Nr. 34 zum Bebauungsplan „WA Weiherfeld“ besteht aus wasserwirtschaftlicher Sicht Einverständnis.

Stellungnahme Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege vom 15.04.2020

Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen. Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

Stellungnahmen mit Einwänden

Stellungnahme Landratsamt Passau – Bauwesen rechtlich vom 06.04.2020

Rechtliche Beurteilung

1. Der Kreisbaumeister und der Naturschutzreferent haben der Planung formlos zugestimmt.
2. Rechtliche Beurteilung
 - a. Die Abstände zwischen den neuen Baugrenzen und den Grundstücksgrenzen sind zu bemaßen.

Stellungnahme/Abwägung der Gemeinde hierzu:

Die Bemaßung wurde im Deckblatt mit aufgenommen.

b. Es ist aufzunehmen, dass ungeachtet der festgesetzten Baugrenzen und Wandhöhen die normalen Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO einzuhalten sind und keine abweichenden Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO festgesetzt werden. Kann die Abstandsfläche eingehalten werden?

Stellungnahme/Abwägung der Gemeinde hierzu:

Der Hinweis zu den Abstandsflächen wurde im Deckblatt aufgenommen. Für über das Grundstück hinausreichende Abstandsflächen wurde jeweils eine Übernahmeerklärung eingeholt.

c. Wie soll die in einem WA zulässige GRZ eingehalten werden? Lt. Luftbild dürften mindestens 80% versiegelt sein.

Stellungnahme/Abwägung der Gemeinde hierzu:

Das Grundstück mit den vorhandenen, genehmigten Gebäuden wurde vom Antragsteller so wie vorhanden gekauft. Aufgrund Grenzänderungen und Grundstücksteilungen nach den Genehmigungen und vor dem Kauf hat sich die derzeitige GRZ ergeben. Mit dem Deckblatt werden die Baugrenzen an die derzeitige überbaute Fläche angepasst. Es werden keine neuen Flächen überbaut.

Genehmigter Gebäudetrakt mit drei Seiten

1. links (SÜDOST) – Gebäude mit Erdgeschoss und Pultdach mit Wohnnutzung; Baugenehmigungen Landratsamt Passau vom 26.09.1975, Az. 75/B 2801 C 64 und vom 17.01.1994, Az. 61-02/B0265/84
2. zentral (SÜDEN) – Hauptgebäude mit Teilkeller, Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss als Café und Pension; Baugenehmigung vom Landratsamt Passau vom 25.09.1972, Az. III/10-B758/72 vom 25.09.1972 – Genehmigung Ausbau Dachgeschoss mit Tekturbescheid vom 16.07.1974
3. rechts (SÜDWEST) – Garagen- und Lagergebäude im Erdgeschoss und Fremdenzimmer im Obergeschoss; Baugenehmigungen Landratsamt Passau vom 23.01.1976, Az. 75/B 2801-C64 und vom 19.06.1978, Az. 2657-2654/77

d. Um den neuesten Anforderungen des VGH an eine ordnungsgemäße Ausfertigung nachzukommen und eine Unwirksamkeit des Bauleitplans zu verhindern, dass nachträglich einzelne Seiten ausgetauscht werden können, d. h. es ist eine dauerhafte, nicht trennbare Verbindung zwischen Text mit Festsetzungen, Begründung usw. und Plan bzw. Plänen herzustellen, z. B. durch Bindung oder verplombte Schnur.

Stellungnahme/Abwägung der Gemeinde hierzu:

Die Endausfertigung der Satzung wird wie beschrieben fest verbunden.

e. In einem WA sind sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO; wenn ein solcher nichtstörender Gewerbebetrieb hier nun allgemein zulässig sein soll, ist dies zum einen städtebaulich zu begründen; dabei ist gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO insbesondere darauf einzugehen, dass die allgemeine Zweckbestimmung weiterhin gewahrt bleibt; da mit dieser Änderung in die zulässige Art der baulichen Nutzung eingegriffen wird, kann dafür kein vereinfachtes Verfahren durchgeführt werden.

Stellungnahme/Abwägung der Gemeinde hierzu:

Die Art der Nutzung bleibt unverändert zum bestehenden Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet. Für den Geltungsbereich ist ausnahmsweise ein sonstiger nichtstörender Gewerbebetrieb zugelassen, gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

f. Bei der Begründung zur Art der Nutzung fehlen Aussagen zu Anlieferung und Abholung des Onlineshops, da diese abhängig von Zahl, Fahrzeugen und Zeiten durchaus in einem WA störend sein könnten.

Stellungnahme/Abwägung der Gemeinde hierzu:

Das Deckblatt wurde um die fehlenden Angaben ergänzt.

g. Ein Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan wäre hilfreich; dann könnte auch besser geprüft werden, ob die bisherigen Festsetzungen übernommen worden sind, sofern sie nicht geändert werden sollen.

Stellungnahme/Abwägung der Gemeinde hierzu:

Das Deckblatt wurde um die fehlenden Angaben ergänzt.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss befürwortet die vorgetragenen Abwägungen und fasst den Satzungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplanes „WA Weiherfeld“ mit Deckblatt Nr. 34.

Abstimmung: 9: 0

28. Bauleitplanung – Erweiterung der Ortsabrundungssatzung Oberkogel mit Deckblatt Nr. 2 um das Grundstück mit der Flur-Nr. 1367/0, Gemarkung Tiefenbach. Beratung und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen sowie Fassung des Satzungsbeschlusses.



Der Aufstellungsbeschluss wurde gefasst in der Sitzung des Gemeinderats am 18. Dezember 2019. In der Zeit vom 15. Oktober 2019 bis einschließlich 20. November 2019 wurde die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt. Dabei sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

Stellungnahmen ohne Einwände

Stellungnahme Stadtwerke Passau vom 06.11.2019

Gegen die Änderung der o. g. Satzung bestehen aus unsrer Sicht keine Einwände. Die Gas- und Wasserversorgung ist sichergestellt. Telekommunikationsdienste sind nicht möglich.

Stellungnahme Kreisbrandmeister Landkreis Passau vom 22.10.2019

Gegen die Änderung der Satzung in der dargestellten Form bestehen seitens des abwehrenden Brandschutzes keine Bedenken.

Stellungnahme Bayernwerk vom 22.10.2019

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich Versorgungseinrichtungen der Bayernwerk Netz GmbH. Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt Deggendorf vom 14.10.2019

Über Altlasten und Schadensfälle im Bereich des o. g. Bebauungsplanes liegen uns keine Erkenntnisse vor. Hinsichtlich etwaig vorhandener Altlasten und deren weitergehende Kennzeichnungspflicht gemäß BauGB sowie der boden- und altlastenbezogenen Pflichten wird ein Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landkreises empfohlen. Es wird empfohlen, bei evtl. erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt bzw. das WWA Deggendorf zu informieren.

Das Schreiben wurde dem Antragsteller weitergeleitet.

Stellungnahme Bayerisches Landesamt für IHK Niederbayern vom 06.11.2019

Zum o. g. Verfahren haben wir keine Anregungen vorzubringen.

Stellungnahme Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz vom 05.11.2019

Zu o. g. Verfahren liegen uns aktuell keine Informationen vor, die gegen die Planungen sprechen.

Stellungnahme ZAW Donau-Wald vom 31.10.2019

Bei der Zufahrt zum neuen Baugrundstück handelt es sich um eine Sackstraße ohne öffentliche Wendemöglichkeit. Die Abfallbehälter sind daher an der nächstgelegenen, mit dem Abfallsammelfahrzeug befahrbare, öffentliche Straße bereitzustellen.

Dieser Hinweis wurde in die Satzung mit aufgenommen.

Stellungnahme der Regierung von Niederbayern vom 14.11.2019

Erfordernisse der Raumordnung stehen der geplanten Satzung nicht entgegen – Anregungen oder Hinweise sind nicht anzubringen.

Stellungnahme Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Passau-Rotthalmünster vom 08.10.2019

Hinsichtlich möglicher Eingrünungen wird auf die Bestimmungen der Art. 47 und Art. 48 AGBGB (Grenzabstand von Pflanzen, Grenzabstand bei landwirtschaftlichen Grundstücken) hingewiesen. In unmittelbarer Umgebung des geplanten Geltungsbereichs muss mit von der Landwirtschaft ausgehenden Immissionen gerechnet werden, wie z. B. Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch am Wochenende, an Feiertagen und zu Nachtzeiten. Diese sind aufgrund des Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen. Eine ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung benachbarter landwirtschaftlicher Flächen muss uneingeschränkt möglich sein. Ansonsten besteht Einverständnis mit der 2. Änderung der Satzung „Oberkoggl“.

Dieses Schreiben wird den Antragstellern weitergeleitet.

Stellungnahme Landratsamt Passau – Städtebau vom 14.11.2019

Auf der zeichnerischen Darstellung ist eine gestrichelte Linie sichtbar und 2 Bereiche mit einer Fläche von 580 m² und 195 m². Was bedeutet das? Das ist nicht feststellbar.

Auf Seite 9 des aktuellen Deckblattes wird dies wie folgt erläutert:

Das Gebiet der Erweiterungsfläche umfasst 980 m², gegliedert in 580 m² Baufläche und 195 m² Schutzfläche (Fläche die zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes freizuhalten ist) und 205 m² bereits ausgebauter Straßenverkehrsfläche.

Stellungnahme Landratsamt Passau – Wasserrecht (Wasserschutzgebiete) vom 23.10.2019

Keine Bedenken.

Stellungnahme Landratsamt Passau – Wasserrecht vom 31.10.2019

Keine Bedenken

Stellungnahme Regionaler Planungsverband Donau-Wald vom 19.11.2019

Keine Einwendungen.

Stellungnahmen mit Einwänden

Stellungnahme Landratsamt Passau – Untere Naturschutzbehörde vom 04.11.2019

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist nachvollziehbar und ausreichend. Zur rechtlichen Sicherung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche ist entweder der Geltungsbereich der OAS zu erweitern oder die Ausgleichsfläche ist zugunsten des Freistaats Bayern – untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Passau – grundbuchrechtlich zu sichern.

Stellungnahme/Abwägung der Gemeinde hierzu:

Die naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche wurde in den Geltungsbereich der Satzung miteinbezogen.

Stellungnahme Landratsamt Passau – Technischer Umweltschutz vom 19.11.2019

Aufgrund der vorliegenden Planung wurde am 15.10.2019 eine Ortseinsicht in der Ortschaft Oberkoggl durchgeführt. Dabei wurde insbesondere der an die Erweiterungsfläche angrenzende metallverarbeitende Betrieb näher in Augenschein genommen.

Im Rahmen des Gesprächs gaben die Firmenvertreter auf Nachfrage zum genaueren Betriebsablauf u. a. an, dass sich die Betriebszeit i.d.R. von ca. 07:00 bis ca. 17:00 Uhr erstreckt. Jedoch werde z.T. auch von 06:00 bis 22:00 Uhr gearbeitet. Diese Betriebszeiten über die gesamte Tageszeit seien so auch genehmigt. Während der Betriebszeit komme es insbesondere in den wärmeren Monaten vor, dass u. a. das Tor, bzw. die Fenster in der Westfassade der Werkhalle (FI-Nr. 1096) geöffnet sind,

auch wenn im Inneren lärmintensive Tätigkeiten wie Richtarbeiten, Arbeiten mit Winkelschleifern, o.ä. durchgeführt werden. Auf weitere Nachfrage zu der Lagerhalle auf Fl.-Nr. 1372/5 gaben die Firmenvertreter an, dass hier übliche Anliefer- und Lagerarbeiten anfallen. Während der Betriebszeit komme es regelmäßig zu Staplerarbeiten bzw. –fahrverkehr. Daneben werden Waren mittels LKW angeliefert. Diese Anlieferungen können auch zur Nachtzeit stattfinden, der Betrieb könne dies nicht unmittelbar beeinflussen.

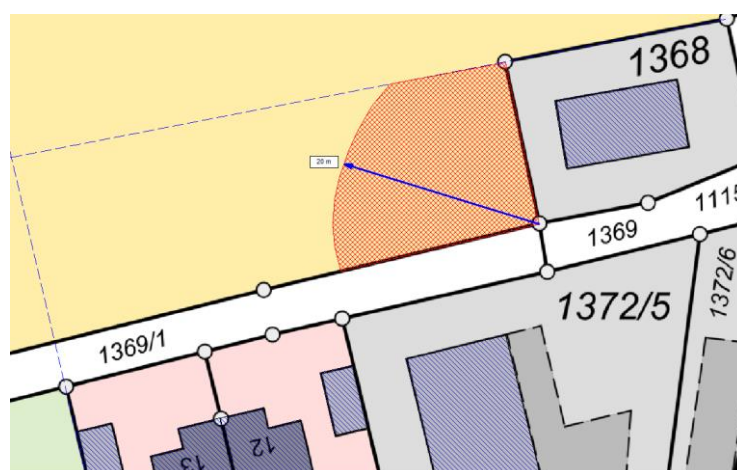
Für die geschilderten Betriebsabläufe werden durch den Unterzeichner überschlägige Lärmprognoseberechnungen durchgeführt. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass von einer Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein MI/MD an den geplanten Wohngebäuden nur dann ausgegangen werden kann, wenn zur Nachtzeit max. 1 LKW-Anlieferung stattfindet und dabei keine Verladetätigkeiten mittels Stapler o. ä. durchgeführt werden und tagsüber der Einsatz eines Gabelstaplers im Bereich vor der Lagerhalle auf max. eine halbe Stunde pro Arbeitstag beschränkt wird. Ob diese Bedingungen dauerhaft eingehalten werden, ist zumindest in Frage zu stellen.

Insgesamt ist daher festzuhalten, dass der bestehende Betrieb durch das Vorhaben im Vergleich zum derzeitigen Zustand sowohl in seinen jetzigen Tätigkeiten als auch in seinen Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt werden kann. Soll das Vorhaben dennoch verwirklicht werden, wird v. h. dringend empfohlen, die Situation im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung detailliert zu betrachten. Dem Betrieb sollte dabei eine angemessene Entwicklung zugestanden werden.

Stellungnahme/Abwägung der Gemeinde hierzu:

Es wurde eine schalltechnische Untersuchung der o. g. Problematik in Auftrag gegeben. Ergebnisse der Untersuchung:

Die Gemeinde Tiefenbach plant die Erweiterung der Ortsabrundungssatzung des Ortsteils Oberkogel, um am nordwestlichen Ortsrand eine Wohnbebauung zu ermöglichen. Es wurde die zu erwartende Lärmbelastung durch Gewerbelärm ermittelt. Teile der Erweiterungsfläche sind aufgrund der Lärmbelastung für die Wohnbebauung ungeeignet. Daher sollten Wohnbebauungen nur mit einem ausreichenden Abstand zu den Gewerbebetrieben errichtet werden. Der von Wohnbebauung freizuhaltende Bereich wurde ermittelt. Bei Einhaltung des ermittelten Abstands zu den Gewerbebetrieben werden die Orientierungswerte eingehalten und es kann davon ausgegangen werden, dass für die Gewerbebetriebe keine Einschränkungen des bestehenden Betriebs durch heranrückende Wohnbebauung verursacht werden. Auch für eine zukünftige Entwicklung der Betriebe werden keine Einschränkungen verursacht, die über die aufgrund vorhandener Wohnbebauung bereits bestehenden hinaus gehen



Stellungnahme Landratsamt Passau – Bauwesen rechtlich vom 06.04.2020

- a. Die Satzung ist zu gliedern in Begründung und Satzung; die Satzung besteht aus Präambel, Festsetzungen usw.

Stellungnahme/Abwägung der Gemeinde hierzu:

Die Gliederung wurde redaktionell nach vorgenannter Weise geändert

- b. Was ist gemeint mit „weitere Festsetzungen“?

Stellungnahme/Abwägung der Gemeinde hierzu:

Der Gliederungspunkt „weitere Festsetzungen“ wird zu „Festsetzungen“ geändert.

- c. Warum soll in einer Zeit, in der von allen Seiten Flächensparen gefordert wird, nur ein Einzelhaus errichtet werden können?

Stellungnahme/Abwägung der Gemeinde hierzu:

An der Zulässigkeit eines Einzelhauses wird festgehalten, da so zum Einen einer Splitterparzellierung vorgebeugt werden kann und zum Anderen sicher gestellt wird die örtlichen Vorschriften einzuhalten, als Beispiel die Stellplatzsatzung der Gemeinde Tiefenbach mit zwei Stellplätzen je Wohneinheit. Zudem bleibt das Einfügungsgebot des § 34 BauGB gewahrt. Städtebaulich stellt das Einzelhaus eine harmonische Abrundung dar. Aufgrund der schalltechnischen Untersuchung ist das eingefügte Grundstück auch nur eingeschränkt bebaubar.

- d. Wenn an einem Einzelhaus festgehalten wird, ist in Ziff. 1 „1 Parzelle mit“ zu streichen

Stellungnahme/Abwägung der Gemeinde hierzu:

Die angegebene Textstelle in Nr. 1 wurde gestrichen.

- e. Die Festsetzungen gelten nur innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung, d. h. die Ausgleichsfläche ist in den Geltungsbereich einzubeziehen

Stellungnahme/Abwägung der Gemeinde hierzu:

Die Ausgleichsfläche wurde in den Geltungsbereich der Satzung verlegt.

- f. Ist die Straße auf der ganzen Länge (2 Flur-Nrn.) öffentlich gewidmet?

Stellungnahme/Abwägung der Gemeinde hierzu:

Es handelt sich hier um einen ausgebauten Öffentlichen Feld- und Waldweg der Gemeinde Tiefenbach, Straßen-Nr. 737 des Straßenbestandsverzeichnisses mit Ende bei Südwestecke Flur-Nr. 1367, Gemarkung Tiefenbach.

- g. Im Geltungsbereich der Satzung sind noch unbebaute Flächen im Westen und im Südwesten; diese gilt es insbesondere im Rahmen von § 1a Abs. 2 BauGB zu würdigen; ggf. sollte die Satzung dort reduziert werden

Stellungnahme/Abwägung der Gemeinde hierzu:

Von einer Reduzierung der Satzung wird abgesehen, da eine hohe Nachfrage / hoher Bedarf an Baugrund in der Gemeinde Tiefenbach vorhanden ist. Gerade im Hinblick auf die städtebauliche Entwicklung und da eine Bebauung der genannten Flächen in absehbarer Zeit zu erwarten ist,

sind die Flächen bevorzugt für eine Nachverdichtung geeignet.

- h. Wurde die Versickerungsfähigkeit festgestellt oder kann notfalls das Oberflächenwasser in den Kanal eingeleitet werden?

Stellungnahme/Abwägung der Gemeinde hierzu:

In dem Satzungsbereich gilt das modifizierte Trennsystem. Das Schmutzwasser wird durch ein Kanalsystem abgeleitet und eine breitflächige Versickerung des Niederschlagswassers ist auf dem einzubeziehenden Grundstück möglich und wird empfohlen.

- i. In der rechtskräftigen Satzung sind keine Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung enthalten; wenn man jetzt welche aufnimmt, sollte man zumindest auch die zulässige Wandhöhe regeln.

Stellungnahme/Abwägung der Gemeinde hierzu:

Da in dem Bereich der Satzung bereits relativ hohe Gebäude mit Bestandsschutz bestehen ist es nicht sinnvoll hier die Wandhöhe für dieses Gebäude zu begrenzen.

- j. Um den neuesten Anforderungen des VGH an eine ordnungsgemäße Ausfertigung nachzukommen und eine Unwirksamkeit des Bauleitplanes zu verhindern, ist bei der Endausfertigung zu verhindern, dass nachträglich einzelne Seiten ausgetauscht werden können, d. h. es ist eine dauerhafte, nicht trennbare Verbindung zwischen Text mit Festsetzungen, Begründung, usw. und Plan bzw. Plänen herzustellen, z. B. durch Bindung oder verplombte Schnur.

Stellungnahme/Abwägung der Gemeinde hierzu:

Die vorgenannten Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet!

Anmerkung: BayVGH, Urteil vom 28.04.2017, Az. 15 N 15.967

Sind die Regelungen eines Bebauungsplanes nicht auf einem Blatt zusammengefasst, sondern finden sich diese auf mehreren, untereinander nicht hinreichend fest verbundenen Einzelblättern, genügt der mit Unterschrift des Bürgermeisters versehene Ausfertigungsvermerk auf lediglich einem Einzelblatt grundsätzlich nur dann den Anforderungen des Art. 26 Abs. 2 Satz 1 GO für eine wirksame Ausfertigung, wenn alle Einzelblätter des Bebauungsplans mit Regelungsinhalt zusammen mit dem ausgefertigten Einzelblatt durch eine Art „gedankliche Schnur“ untereinander derart verknüpft sind, dass jeder Zweifel an der Zugehörigkeit der nicht gesondert ausgefertigten Einzelblätter zur Satzung ausgeschlossen ist.

- k. Es ist klarzustellen, ob die neuen Festsetzungen nur für die neu hinzukommende Fläche gelten soll

Stellungnahme/Abwägung der Gemeinde hierzu:

Die Klarstellung wurde redaktionell ergänzt.

- I. Auf § 4a Abs. 3 BauGB wird hingewiesen

Stellungnahme/Abwägung der Gemeinde hierzu:

Da die durch die schalltechnische Untersuchung einhergehende Änderung des Deckblattes zwar nicht nur redaktionell ist, aber die Grundzüge der Planung nicht berührt wird die Einholung der Stellungnahme beschränkt. Es wird nur die noch betroffene Fachstelle, Technischer Umweltschutz des Landratsamtes Passau mittels eines Anschreibens beteiligt.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss befürwortet die vorgetragenen Abwägungen und fasst den Satzungsbeschluss für die Erweiterung der Ortsabrundungssatzung „Oberkogel“ mit Deckblatt Nr. 2 mit der Auflage, dass die Bekanntmachung erst nach positiver Stellungnahme des Landratsamtes Passau – technischer Umweltschutz erfolgen darf.

Abstimmung: 9 : 0

29. Sanierung der Gemeindestraßen 2020 - Vorberatung über die zu sanierenden Straßen (Ergänzung; dieser TOP wurde in der Sitzung zeitlich nach TOP 3 behandelt).

<u>Straßenanierungen 2020</u>				Einzelsumme	Vorschlag Verwaltung
Baustelleneinrichtung				30000,00	30000,00
Flickarbeiten allgemein				25000,00	25000,00
Regiearbeiten				5000,00	5000,00
<u>Tiefenbach:</u>					
Hochholzweg	(m. Vlies)	440 m		140000,00	
Hafning (v. Oberkogel - Fenzl)		690 m		100000,00	100000,00
Unterkaining 1 (Post)		60 m		16000,00	16000,00
Kiefernweg (Nr. 10 - 6)		60 m		35000,00	
Tichay Oberöd		350 m		40000,00	
<u>Ortsteil Tiefenbach</u>				331000,00	116000,00
<u>Haselbach:</u>					
Hochstraße		330 m		130000,00	125000,00
Spurplatten Eckhofstr. 6		65 m		23000,00	
Ritzing - Minsinger Mühle		600 m		90000,00	
Rasthof		620 m		90000,00	
<u>Ortsteil Haselbach</u>				333000,00	125000,00
<u>Kirchberg:</u>					
Lapperding (Zufahrt Aigner u. Mayer)		300 m		45000,00	
Lapperding b. HsNr. 10 (Aulinger)		220 m		35000,00	
Schnelling - Gern		350 m		55000,00	
Maierhof		250 m		35000,00	
Föhrenweg		125 m		14000,00	14000,00
Am Steinberg (v. Tannenfeld - Staatsstraße) m. Vlies		230 m		70000,00	70000,00
<u>Ortsteil Kirchberg</u>				254000,00	84000,00
<u>Bedarf Bauhof für Straßenbau 2020</u>				20000,00	20000,00
Gesamt				998000,00	405000,00

In der Beratung wird vorgeschlagen, wieder vermehrt Sanierungen mit dem Spritzgussverfahren auszuführen, da dies eine kostengünstige Möglichkeit darstelle, die Verschlechterung der Straßen zu verlangsamen.

Beschluss:

Anstelle der Straße „Hafning-Oberkogel“ soll der „Hochholzweg“ in den Sanierungsplan mit aufgenommen werden.

Abstimmung: 8 : 1

In der Beratung wird vorgeschlagen, anstatt der Straße „Am Steinberg“ die Straße „Schnelling-Gern“ zu sanieren.

Beschluss:

Anstelle der Straße „Am Steinberg“ soll die in o. g. Tabelle aufgeführte Strecke „Schnelling-Gern“ in den Sanierungsplan mit aufgenommen werden.

Abstimmung: 9 : 0

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss fasst den Beschluss, dass die übrigen von der Verwaltung vorgeschlagenen Straßen („Hochstraße“ und „Föhrenweg“) saniert werden sollen und dass anstatt der Strecke Unterkaining 1 noch auszuwählende Straßen im Spritzgussverfahren saniert werden sollen.

Abstimmung: 9 : 0

Somit sind folgende Summen für das Jahr 2020 vorgesehen:

Baustelleneinrichtung	30.000 EUR
Flickarbeiten allgemein	25.000 EUR
Regiearbeiten	5.000 EUR
Bedarf Bauhof	20.000 EUR
Sanierung „Hochholzweg“	140.000 EUR
Spritzgussverfahren	16.000 EUR
Sanierung „Hochstraße“	125.000 EUR
Sanierung „Schnelling-Gern“	55.000 EUR
<u>Sanierung „Föhrenweg“</u>	<u>14.000 EUR</u>
Insgesamt:	430.000 EUR

Tiefenbach, 2020-05-14

Der Vorsitzende:

gez.

Christian Fürst,
1. Bürgermeister

Protokollführer:

Für die Tagesordnungspunkte 1 – 3 und 19 - 29

gez.

Christian Sommer,
Leiter Bauverwaltung

Für die Tagesordnungspunkte 4 - 18

gez.

Martin Reitberger