

## Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 18. Juni 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.

Folgende Ausschussmitglieder sind bei der Sitzung anwesend:

Lfd. Nr.	Name, Vorname
1.	1. Bürgermeister Christian Fürst, CSU
2.	Sabine Zittelsperger, CSU
3.	Richard Roßgoderer, CSU
4.	Tobias Königseder, 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. Genehmigung der Niederschrift der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 14. Mai 2020.

#### **Beschluss:**

**Der Bau- und Umweltausschuss genehmigt die Niederschrift der letzten Sitzung.**

Abstimmung: 9 : 0

---

### 2. Bericht über den Vollzug der Beschlüsse des öffentlichen Teils der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 14. Mai 2020.

Der Bau- und Umweltausschuss wird über den Vollzug der Beschlüsse des öffentlichen Teils der Sitzung vom 14. Mai 2020 informiert.

---

### 3. Bauantrag von Großmann Roland und Port Anita auf Umbau Stadl – Anpassung Fassaden inkl. Nutzungsänderung Stall zu Lager auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 422, Gemarkung Kirchberg, Rötzing 9.

#### Vorhabensbeschreibung:

- das bestehende Nebengebäude beim Anwesen Rötzing 9 soll umgebaut werden. Die Kubatur des Gebäudes bleibt unverändert. Der bisherige Stall soll künftig als Lagerraum genutzt werden. Eine neue Holzbalkendecke soll eingezogen werden und im westlichen Gebäudebereich sollen Fenster eingebaut werden. Das gesamte Gebäude soll als rein private Lagerfläche genutzt werden.

#### Bebauungsplan/Satzung:

- OAS „Rötzing“

#### Planungsrechtliche Zulässigkeit:

- nach § 34 BauGB
- In der Ortsabrundungssatzung Rötzing ist als Art der baulichen Nutzung ein Dorfgebiet (§ 5 BauNVO) festgesetzt. Je Wohngebäude sind maximal 3 Wohneinheiten zulässig. Das Bauvorhaben hält diese Festsetzungen ein und fügt sich im Übrigen in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

#### Erschließung

- Zufahrt: Lage an öffentlicher Verkehrsfläche (Ortsstraße Nr. 280)
- Wasserversorgung u. Schmutzwasserentsorgung: nicht erforderlich
- Niederschlagswasser: bestehende Ableitung in Straßenentwässerung

#### **Beschluss:**

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

Abstimmung: 9 : 0

---

#### **4. Bauantrag von Kirchberger Sebastian und Stefanie auf Umbau und Erweiterung des bestehenden Wohnhauses durch Anbau einer Garage mit Nebenraum und darüber liegenden Wohnräumen und Anbau eines Wintergartens auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 201/1, Gemarkung Haselbach, Rasthofstraße 9.**

#### Vorhabensbeschreibung:

- die bestehende Garage an der Westseite des bestehenden Wohnhauses soll abgebrochen und an dieser Stelle ein Anbau mit 10,24 m x 10,36 m errichtet werden
- dieser soll im Erdgeschoss als Garage und Nebenraum genutzt werden. Im Obergeschoss ist eine Verbindung zur Wohnung im Obergeschoss des Altbaus vorgesehen.
- die Dachkonstruktion soll neu erstellt und geringfügig angehoben werden, um mit dem Anbau eine einheitliche Dachfläche zu erhalten.
- Im Südosten soll ein Wintergarten mit Dachterrasse angebaut werden

#### Bebauungsplan/Satzung:

- OAS „Haselbach - Rasthofstraße“

#### Planungsrechtliche Zulässigkeit:

- nach § 34 BauGB
- Das Bauvorhaben hält die Festsetzungen der Ortsabrundungssatzung ein und fügt sich im Übrigen in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

#### Örtl. Bauvorschriften / Bauordnungsrecht:

- Abstandsflächen: Die Abstandsflächen des Anbaus überschneiden sich im Norden mit den Abstandsflächen des bestehenden Nebengebäudes. Hierfür wird eine Abweichung beantragt, über die das Landratsamt entscheidet. In Richtung Süden erstrecken sich die Abstandsflächen geringfügig auf das Grundstück mit der Flur-Nr. 201, Gemarkung Haselbach. Hierfür wird noch eine Abstandsflächenübernahme-Erklärung nachgereicht.
- Stellplätze: Für die neue Wohneinheit im Obergeschoss sind gemäß Stellplatzsatzung 2 zusätzliche Stellplätze nachzuweisen. Diese werden laut der Darstellung im Lageplan auf dem Grundstück erstellt.

#### Erschließung

- Zufahrt: Lage an öffentlicher Verkehrsfläche (GVStr. Nr. 166)
- Wasserversorgung: Anschluss an öffentliche Anlage (Stadtwerke Passau)

- Schmutzwasserentsorgung: Anschluss an öffentlichen Schmutzwasserkanal
- Niederschlagswasser: bestehende private Ableitung zu einem Bach

**Beschluss:**

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

Abstimmung: 8 : 0  
(ohne GR Tobias Königseder)

---

**5. Bauantrag von Knott Michael auf Ausbau des bestehenden Dachgeschosses mit Einbau von Gauben auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 57, Gemarkung Haselbach, Hofmarkstraße 4.**

Vorhabensbeschreibung:

- Im Dachgeschoss des bestehenden Wohnhauses soll eine zusätzliche Wohnung errichtet werden. Dazu sollen insgesamt 4 Dachgauben eingebaut werden.

Bebauungsplan/Satzung:

- nicht vorhanden, unbeplanter Ortsbereich

Planungsrechtliche Zulässigkeit:

- nach § 34 BauGB; die nähere Umgebung entspricht einem faktischen Mischgebiet
- Wohngebäude sind in einem Mischgebiet allgemein zulässig. Beim Dachgeschoss handelt es sich nicht um ein Vollgeschoss. Das Gebäude weist damit zwei Vollgeschosse auf. Das Bauvorhaben fügt sich somit hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Auch hinsichtlich der offenen Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen entspricht das Vorhaben der umliegenden Bebauung.

Örtl. Bauvorschriften / Bauordnungsrecht:

- Abstandsflächen: werden beim Bestandsgebäude eingehalten. Die geplanten Dachgauben bleiben außer Betracht, da diese nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand des Gebäudes, höchstens jew. 5 m, in Anspruch nehmen, die Ansichtsfläche jew. nicht mehr als 4 m<sup>2</sup> beträgt und eine Höhe von nicht mehr als 2,5 m aufweisen (Art. 6 Abs. 8 Nr. 3 BayBO).
- Stellplätze: Für die beiden bestehenden Wohnungen wird jeweils 1 Stellplatz als ausreichend angesehen, da diese bereits vor Inkrafttreten der Stellplatzsatzung vorhanden waren. Für die neu entstehende Wohneinheit sind gemäß Stellplatzsatzung 2 zusätzliche Stellplätze nachzuweisen. Die insgesamt für das Gebäude erforderlichen 4 Stellplätze werden auf dem Grundstück nachgewiesen.

Erschließung

- Zufahrt: über die Zufahrt des öffentlichen Parkplatzes zur Staatsstraße St2126
- Wasserversorgung: Anschluss an öffentliche Anlage (Stadtwerke Passau)
- Schmutzwasserentsorgung: Anschluss an öffentlichen Mischwasserkanal
- Niederschlagswasser: kann in den Mischwasserkanal oder in den angrenzenden Haselbach eingeleitet werden.

**Beschluss:**

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

Abstimmung: 9 : 0

## **6. Bauantrag von Tierschutzverein/Tierschutz-Aktiv Passau und Umgebung e. V. auf Neubau eines Freigeheges mit Lärmschutzwand und Anbau an Hundehaus mit Quarantänebereich auf dem Grundstück mit den Flur-Nrn. 3231/23, 3275/18 u. 3224/2, Gemarkung Kirchberg, Buch 4.**

### Vorhabensbeschreibung:

- Das Tierheim wurde erstmals 1974 baurechtlich genehmigt. Später wurden dazu auch Änderungen und Erweiterungen genehmigt.
- Zu den aktuellen Um- und Anbauten am Tierheim sowie Änderung der Freigehege wurden bereits verschiedene Eingabeplanungen in den Sitzungen des Bau- und Umweltausschusses vom 20.04.2017, 11.07.2019 und 19.03.2020 behandelt und das gemeindliche Einvernehmen hierzu erteilt.
- Für den Teilbereich des Hundehauses und des Freigeheges wurde nun erneut eine Planung vorgelegt, die im Besonderen auf die Anforderungen des Schallschutzes eingeht und auch mit dem Landratsamt abgestimmt wurde.

### Flächennutzungsplan:

- Fläche für die Landwirtschaft bzw. Wald

### Bebauungsplan/Satzung:

- nicht vorhanden, Außenbereich

### Planungsrechtliche Zulässigkeit:

- Das Vorhaben ist als sonstiges Außenbereichsvorhaben gem. § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilen.
- Öffentliche Belange werden durch das Bauvorhaben nicht beeinträchtigt. Insbesondere ist bei Einhaltung der Auflagenvorschläge des Schalltechnischen Berichts vom 26.05.2020 auch der ausreichende Lärmschutz für die Anwohner gewährleistet.

### Örtl. Bauvorschriften / Bauordnungsrecht:

- Stellplätze: In den bisherigen Genehmigungsbescheiden wurden keine Stellplätze für den Bestand gefordert. Die Stellplatzsatzung enthält keine konkreten Richtzahlen für Tierheime, so dass der Stellplatzbedarf nach den besonderen Verhältnissen im Einzelfall in Anlehnung an eine vergleichbare Nutzung zu ermitteln ist. Laut Eingabeplanung sind 12 Stellplätze vorgesehen, die auch bereits im Schalltechnischen Bericht berücksichtigt wurden. Da zu den Öffnungszeiten teilweise mit erheblichem Besucherverkehr gerechnet werden muss, werden die 12 Stellplätze auch für erforderlich erachtet.

### Erschließung

- Zufahrt: Lage an öffentlicher Verkehrsfläche
- Wasserversorgung: Anschluss an öffentliche Anlage (Stadtwerke Passau)
- Schmutzwasserentsorgung: über private Kleinkläranlage gesichert
- Niederschlagswasser: wird in einer Sickermulde auf dem Baugrundstück versickert

### **Beschluss:**

**Der Bau- und Umweltausschuss erteilt für den Bauantrag das Einvernehmen nach § 36 BauGB unter der Voraussetzung, dass die geplanten 12 Stellplätze für den Gesamtbetrieb errichtet werden.**

Abstimmung: 9 : 0

---

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

#### Vorhabensbeschreibung:

- Bei dem Nebengebäude handelt es sich um einen Altbestand des seit dem 19. Jh. bestehenden Hofes.
- Die Nutzung als Hühnerstall und Garage bleibt unverändert. Die übrigen Gebäudeteile wurden bisher als Abstellräume bzw. Getreidelager genutzt. Im Erdgeschoss soll nun eine kleine Wohnung eingebaut werden. Im Zuge der Dacherneuerung des Nebengebäudes sind im Obergeschoss außerdem als Ergänzung zum bestehenden Pferdepensionsbetrieb drei Gästezimmer geplant, die ausschließlich zur Übernachtung von Wanderreitern vermietet werden sollen. Das „Reiterstüberl“ ist als gemeinsamer Aufenthaltsraum für die Gäste gedacht. Eine Nutzung als öffentliche Gaststätte soll nicht stattfinden. Im Erdgeschoss ist zudem noch eine Sattelkammer und ein Abstellraum vorgesehen.

#### Bebauungsplan/Satzung:

- OAS „Gramming“

#### Planungsrechtliche Zulässigkeit:

- nach § 34 BauGB; die nähere Umgebung entspricht einem faktischen Dorfgebiet
- Das Bauvorhaben fügt sich hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

#### Örtl. Bauvorschriften / Bauordnungsrecht:

- Stellplätze: Für die Wohnung (Wohnfläche < 40 m<sup>2</sup>) ist gemäß Stellplatzsatzung 1 Stellplatz erforderlich, der mit der Garage im Erdgeschoss nachgewiesen ist. Außerdem sind zwei Stellplätze im Freien geplant. Da die Gästezimmer nur an Wanderreiter vermietet werden, die ausschließlich mit Pferd anreisen, sind keine Stellplätze für Besucher erforderlich, sondern lediglich für die Beschäftigten. Die geplanten zwei Stellplätze werden daher als ausreichend angesehen.
- Brandschutz: Auf Grund der fehlenden Brandwand zwischen Wohnbereich und Stallgebäude wird eine Abweichung beantragt, über die das Landratsamt entscheidet. Die geplanten Kompensationsmaßnahmen sind im beigefügten Brandschutzkonzept beschrieben.

#### Erschließung

- Zufahrt: Lage an öffentlicher Verkehrsfläche (Ortsstraße Nr. 366)
- Wasserversorgung: private Anlage der Wassergemeinschaft Gramming – laut vorgelegter Bestätigung kann das gesamte Anwesen inkl. geplanter Nutzungsänderung versorgt werden
- Schmutzwasserentsorgung: Anschluss an öffentlichen Schmutzwasserkanal
- Niederschlagswasser: versickert auf dem eigenen Grundstück

#### **Beschluss:**

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

Abstimmung: 9 : 0

---

### **8. Bauantrag von Schneider Gisela, Schneider Annabelle und Schönberger Bernhard auf Errichtung eines Wohnhauses mit Einliegerwohnung auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 3009/2, Gemarkung Kirchberg, Hindlbachstraße.**

#### Vorhabensbeschreibung:

- Wohngebäude mit zwei Wohneinheiten im Erdgeschoss u. Dachgeschoss, im Untergeschoss Garagen und Kellerräume, Satteldach mit 35° Dachneigung, Dachterrasse auf Anbau

#### Bebauungsplan/Satzung:

- nicht vorhanden, unbeplanter Ortsbereich

#### Planungsrechtliche Zulässigkeit:

- nach § 34 BauGB; die nähere Umgebung entspricht einem faktischen „Allgemeinen Wohngebiet“
- Das Bauvorhaben fügt sich hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Insbesondere hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung entspricht das Bauvorhaben mit 2 Vollgeschossen (Dachgeschoss kein Vollgeschoss) der umliegenden Bebauung. Sämtliche Nachbarunterschriften liegen vor.

#### Örtl. Bauvorschriften / Bauordnungsrecht:

- Abstandsflächen: in Richtung Südwesten erstrecken sich die Abstandsflächen sehr geringfügig auf das Nachbargrundstück -> Hier wird ein Antrag auf Abweichung gestellt, über den das Landratsamt entscheidet.
- Stellplätze: Für die beiden Wohneinheiten sind gemäß Stellplatzsatzung jeweils 2 Stellplätze nachzuweisen. Die insgesamt für das Gebäude erforderlichen 4 Stellplätze werden auf dem Grundstück nachgewiesen (3 in der Garage, 1 im Freien).  
Der Abstand zwischen Garagenausfahrt und öffentlicher Verkehrsfläche beträgt ca. 2,80 m - 2,90 m. Nach den Festsetzungen der Stellplatzsatzung ist grundsätzlich ein Stauraum von mind. 5 m einzuhalten. Im vorliegenden Fall ist eine Abweichung von dieser Vorschrift vertretbar, da durch den vorhandenen Abstand eine ausreichende Sicht auf die Verkehrsfläche beim Ausfahren aus der Garage gewährleistet ist. Eine Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs ist hier nicht zu erwarten, da es sich um eine Stichstraße handelt und das Baugrundstück fast am Ende dieser Straße liegt, so dass hier nur ein sehr geringes Verkehrsaufkommen zu erwarten ist. Nach den Vorschriften der Bay. GaStellV wäre auch nur ein Abstand von 3,00 m erforderlich.

#### Erschließung

- Zufahrt: Lage an öffentlicher Verkehrsfläche (nicht ausgebauter öffentlicher Feld- u. Waldweg Nr. 554, „Hindlbachstraße“)
- Wasserversorgung: Anschluss an öffentliche Anlage (Stadtwerke Passau)
- Schmutzwasserentsorgung: Anschluss an öffentliche Kanalisation im Trennsystem
- Niederschlagswasser: Anschluss an öffentliche Kanalisation im Trennsystem

#### **Beschluss:**

**Der Bau- und Umweltausschuss erteilt für den Bauantrag das Einvernehmen nach § 36 BauGB. Der Erteilung einer Abweichung von § 5 Abs. 2 der Stellplatzsatzung der Gemeinde Tiefenbach (Reduzierung Stauraum von 5,00 m auf ca. 2,80 m) wird zugestimmt.**

Abstimmung: 9 : 0

---

### **9. Bauantrag von Schumacher Sebastian und Erner-Schumacher Elke auf Anbau eines Wintergartens an das bestehende Wohnhaus auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 357/6, Gemarkung Tiefenbach, Aulinger Straße 17.**

#### Vorhabensbeschreibung:

- Anbau eines Wintergartens (4,74 m x 4,60 m) an die Südostseite des bestehenden Wohnhauses. Dachform: Pultdach mit ca. 5° Dachneigung
- Das bestehende Wohnhaus mit Gartengerätehütte besteht bereits seit den 1950er Jahren (vor Inkrafttreten des Bebauungsplans)

#### Bebauungsplan/Satzung:

- WA „Weiherfeld“

Planungsrechtliche Zulässigkeit:

- das Bauvorhaben widerspricht den textlichen Festsetzungen Ziff. 1.6 des Bebauungsplans hinsichtlich der Dachform und der Dachneigung. Zulässig ist ein Satteldach mit 28° – 33° Dachneigung. Geplant ist ein Pultdach mit 5° Dachneigung. Für Garagen und Nebengebäude lässt der Bebauungsplan auch Flachdächer zu. Da es sich um einen untergeordneten eingeschossigen Anbau handelt, der von der Größenordnung mit einem Nebengebäude vergleichbar ist, ist die Erteilung der beantragten Befreiung deshalb hier städtebaulich vertretbar. Die Grundzüge der Planung werden dadurch nicht berührt. Öffentliche und nachbarliche Belange werden nicht beeinträchtigt. Insbesondere liegt der Anbau innerhalb der Baugrenzen, die Abstandsflächen werden eingehalten und sämtliche Nachbarunterschriften liegen vor.

Erschließung:

- Zufahrt: Lage an öffentlicher Verkehrsfläche (Ortsstraße Nr. 23)
- Wasserversorgung: bestehender Anschluss an öffentliche Anlage (Stadtwerke Passau)
- Schmutzwasserentsorgung: bestehender Anschluss an öffentlichen Mischwasserkanal
- Niederschlagswasserentsorgung: bestehender Anschluss an öffentlichen Mischwasserkanal

**Beschluss:**

**Der Bau- und Umweltausschuss erteilt für den Bauantrag und die beantragte Befreiung (Dachform und -neigung) das Einvernehmen nach § 36 BauGB.**

Abstimmung: 9 : 0

---

**10. Antrag von Dr. Lehmann Markus auf Erteilung einer isolierten Befreiung für die Errichtung eines Saunahauses sowie eines Pools auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 319/9, Gemarkung Haselbach, Kaiserweg 7.**

Vorhabensbeschreibung:

- Im Gartenbereich des Anwesens Kaiserweg 7 soll ein Saunahaus (6,35 m x 3,35 m) mit Pultdach (Dachneigung 5°) mit einer Firsthöhe von 3,15 m und einer Traufhöhe von ca. 2,70 m sowie ein Pool (3,00 m x 3,00 m) errichtet werden
- Das Bauvorhaben ist gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. 1a sowie Buchst. 10a BayBO verfahrensfrei

Bebauungsplan/Satzung:

- WA „Lohsiedlung“

Planungsrechtliche Zulässigkeit:

- das Bauvorhaben widerspricht den planlichen Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der Überschreitung der Baugrenzen in Richtung Nordosten. Außerdem wird die bei Nebengebäuden zulässige Traufhöhe von 2,50 m geringfügig überschritten (textliche Festsetzung Ziffer 0.3, Nebengebäude).

Auf Grund des Zuschnitts der Baugrenzen und der bereits bestehenden Bebauung auf diesem Grundstück ist die Errichtung nur noch zum Teil innerhalb der festgesetzten Baugrenzen möglich. Die Überschreitung der Traufhöhe ist nutzungsbedingt erforderlich und auch städtebaulich vertretbar, da die Gebäudehöhe auf Grund der flachen Dachneigung gering gehalten wird. Die Erteilung der beantragten Befreiung ist städtebaulich vertretbar. Die Grundzüge der Planung werden dadurch nicht berührt. Öffentliche und nachbarliche Belange werden nicht beeinträchtigt. Das angrenzende Anwesen Kaiserweg 5 befindet sich ebenfalls im Eigentum des Antragstellers. Auch die übrigen angrenzenden Nachbarn haben dem Vorhaben ihre Zustimmung erteilt.

Örtl. Bauvorschriften/Bauordnungsrecht:

Für die Nordwestseite des Saunahauses sowie die Nordwestseite der bestehenden Garage werden die Abstandsflächen auf das angrenzende Grundstück Flur-Nr. 283/9, Gemarkung Haselbach, welches sich ebenfalls im Eigentum des Antragstellers befindet, übernommen. Ansonsten würde die zulässige Länge der Grenzbebauungen von 9 m an einer Grundstücksseite bzw. 15 m auf dem gesamten Grundstück überschritten werden.

**Beschluss:**

**Der Bau- und Umweltausschuss erteilt für die beantragte Isolierte Befreiung (Traufhöhe und Überschreitung der Baugrenzen) das Einvernehmen nach § 36 BauGB.**

Abstimmung: 9 : 0

---

**11. Antrag von Antz Katharina auf Erteilung einer isolierten Befreiung für die Errichtung einer Gartenhütte auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 1079/2, Gemarkung Tiefenbach, Zellinger Straße 4.**

Vorhabensbeschreibung:

- Im Gartenbereich des Anwesens Zellinger Straße 4 soll eine Gartenhütte (2,50 m x 2,50 m) mit einem flachen Pultdach und einer Traufhöhe von weniger als 2,50 m errichtet werden
- Das Bauvorhaben ist gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. 1a BayBO verfahrensfrei

Bebauungsplan/Satzung:

- WA „Gottingerberg“

Planungsrechtliche Zulässigkeit:

- das Bauvorhaben widerspricht den planlichen Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der Lage außerhalb der Baugrenzen.

Bei Errichtung innerhalb der Baugrenzen würde das Gebäude an der nördlichen Grundstücksgrenze vor dem Balkon und der Terrasse des Nachbarn stehen, was aber nicht gewünscht ist. Es handelt sich um ein sehr kleines Nebengebäude, das sich nicht prägend auf die umliegende Bebauung auswirkt. Der Standort ist vom öffentlichen Raum auch nicht einsehbar. 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 haben dem Vorhaben ihre Zustimmung erteilt.

**Beschluss:**

**Der Bau- und Umweltausschuss erteilt für die beantragte Isolierte Befreiung (Lage außerhalb der Baugrenzen) das Einvernehmen nach § 36 BauGB.**

Abstimmung: 9 : 0

---

**12. Antrag von Roman Färber zur Verlängerung des Gehwegs an der Weidenecker Straße von der Einmündung „Am Vogeltend“ bis hin zur Einmündung „Schloßbergweg“.**

Der Antrag wird vorgelesen. Über den Antrag wird beraten.

Der Vorsitzende erklärt, dass er grundsätzlich für die Verlängerung des Gehweges ist, aber aufgrund der anstehenden Vorhaben/Maßnahmen eine Umsetzung der Anfrage 2021 oder 2022 nicht mehr durchführbar ist.

**Beschluss:**

Die Verlegung des Ortsschildes, wie auch eine mögliche Verlängerung des Gehwegs an der Weiden-ecker Straße soll in einer Verkehrsschau mit Vertretern der Straßenbaulastträger des Landratsamtes Passau und der Polizei durchgeführt werden. Die Gemeindeverwaltung wird beauftragt eine Verkehrsschau zu initiieren und klären, ob für die Verlängerung des Gehweges Fördermöglichkeiten zur Verfügung stehen. Für die Planung, Leistungsphasen I und II sollen in 2022 Haushaltsmittel eingeplant werden.

Abstimmung: 9 : 0

---

**13. Beratung über die Umgestaltung des Parkplatzes neben der Feuerwehr zwischen Nibelungenstraße und Hofer Straße gegenüber dem Bauhofgelände mit der Flur-Nr. 34/17, Gemarkung Tiefenbach.**

Der Vorsitzende stellt eine mögliche Umgestaltung des Parkplatzes vor.

Der Bereich um den sich auf dem Parkplatz stehenden Hydranten soll eingegrünt und evtl. mit zwei Bäumen bepflanzt werden. Zwischen Grünfläche und Nibelungenstraße soll noch ein Streifen als Gehweg verbleiben und im Zuge der Flickarbeiten 2020 neu asphaltiert werden. Die Zufahrt soll zukünftig allein über die Ortsstraße Nr. 16 erfolgen.

In der Beratung wird angeregt, den Parkplatz zu beschildern, damit ersichtlich ist, dass es sich um eine öffentliche Anlage handelt. Außerdem wird die zunehmende Nutzung als Dauerparkplatz für private Zwecke angesprochen. Dies sollte nicht der Regelfall werden. Ggf. sollen die entsprechenden Nutzer darauf hingewiesen werden. Falls Bäume gepflanzt werden, soll es sich um Hochstämme handeln, damit die Sicht im Kreuzungsbereich nicht eingeschränkt wird.

**Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt die Umgestaltung des Einfahrtsbereichs zum Parkplatz mit der Flur-Nr. 34/17, Gemarkung Tiefenbach in der vorgestellten Form und beauftragt die Gemeindeverwaltung mit der Umsetzung.

Abstimmung: 9 : 0

---

**14. Bauleitplanung – Aufstellung des Bebauungsplanes „WA Bäckerreut SÜD“ – Beratung und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen während der Zweiten Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Fassung des Billigungs- und Auslegungsbeschluss für die erneute dritte Auslegung.**

Die Fa. Schneider & Otto GbR hat mit Schreiben vom 12. September 2018 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Grundstücke mit den Flur-Nummern 651 und 651/1, Gemarkung Tiefenbach in Bäckerreut beantragt. Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Sitzung des Gemeinderats am 18. Dezember 2018 gefasst. In der Zeit vom 7. Januar 2020 bis 19. Februar 2020 wurde die zweite Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Dabei sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

**Stellungnahmen ohne Einwände****Stellungnahme Stadtwerke Passau vom 8. Mai 2019**

(Eine gemeinsame Stellungnahme zum Bebauungsplan und Flächennutzungsplan!)

Gegen die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes sowie die Änderungen des Flächennutzungsplanes bestehen aus unserer Sicht keine Einwände. Die Erdgas- und Wasserversorgung ist gewährleistet. Telekommunikationsdienste sind möglich.

---

#### **Staatliches Bauamt Passau vom 4. Februar 2020**

(Eine gemeinsame Stellungnahme zum Bebauungsplan und Flächennutzungsplan!)

Gegen die Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan durch Deckblatt Nr. 14 sowie Aufstellung eines Bebauungsplans mit Grünordnungsplan „Bäckerreut Süd“ bestehen von Seiten des Staatlichen Bauamts keine Bedenken.

Soweit Entwässerungsanlagen in der Verwaltung des Staatlichen Bauamtes berührt werden, ist im Vorfeld dies gesondert noch abzustimmen, hinsichtlich der Genehmigungsfähigkeit.

---

#### **Stellungnahme Landratsamt Passau – Kreisstraßenverwaltung vom 06.02.2020**

Zu der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplanes „WA Bäckerreut Süd“ durch die Gemeinde Tiefenbach gibt die Kreisstraßenverwaltung keine Äußerung ab.

---

#### **Stellungnahme Landratsamt Passau - Abteilung 7 Städtebau vom 15. Mai 2019**

(Jeweils eine separate Stellungnahme zum Bebauungsplan und Flächennutzungsplan!)

Die Anregungen und Bedenken in der Stellungnahme vom 15. Mai 2019 wurden berücksichtigt und in den Bebauungsplan eingearbeitet. Grundsätzliche Bedenken zum Bebauungsplan bestehen aus fachlicher Sicht somit nicht mehr.

---

#### **Stellungnahme Landratsamt Passau, Sachgebiet 53 – Wasserrecht (Altlasten und Bodenschutz) vom 3. Mai 2019**

(Jeweils eine separate Stellungnahme zum Bebauungsplan und Flächennutzungsplan!)

Keine Lage im Überschwemmungsgebiet, Keine Altlasten im betroffenen Bereich lt. ABuDIS.

In der vergangenen Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde vom 03. Mai 2019 wurde moniert, dass keine geeignete Vorgehensweise zur Berücksichtigung der Pflichten aus § 4 Abs. 1 und 3 BBodSchG hinsichtlich der Entstehung schädlicher Bodenveränderungen (§ 2 Abs. 3 BBodSchG) festgelegt wurde.

Diesbezüglich wurden die Unterlagen zur vorliegenden Bauleitplanung geändert, um die bodenschutzrechtlichen Maßnahmen in geeigneter Weise zu berücksichtigen. Es kann festgestellt werden, dass nunmehr entsprechend der Ausführungen im Umweltbericht die bodenschutzrechtlichen Regelungen zur Vermeidung der Entstehung sowie der Sanierung von schädlichen Bodenveränderungen erfüllt werden. Insofern erübrigt sich der Inhalt der vorherigen Stellungnahme vom 03. Mai 2019.

---

#### **Stellungnahme Landratsamt Passau –Technischer Umweltschutz vom 16. Januar 2020**

(Jeweils eine separate Stellungnahme zum Bebauungsplan und Flächennutzungsplan!)

Von Seiten des Technischen Umweltschutzes ist festzuhalten, dass die mit Stellungnahme vom 30.04.2019 mitgeteilten Punkte im vorliegenden Entwurf berücksichtigt und umgesetzt wurden.

---

### **Stellungnahme Landratsamt Passau - Sachgebiet 53 Wasserrecht Wasserschutzgebiete vom 30. Januar 2020**

Keine Bedenken: Kein bestehendes Wasserschutzgebiet für die genannten Flurnummern betroffen.

---

### **Stellungnahmen mit Einwänden**

#### **Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt Deggendorf vom 28. Mai 2019**

(Eine gemeinsame Stellungnahme zum Bebauungsplan und Flächennutzungsplan!)

Als Träger öffentlicher Belange erteilen wir folgende fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

#### Altlasten

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 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.

#### Schmutzwasserentsorgung

Die Erlaubnis für das Einleiten von Abwasser aus der Kläranlage Tiefenbach sowie den Entlastungsanlagen endet zum 31.12.2022. Die Kläranlage ist sanierungsbedürftig. Insbesondere bei maximalen Mischwasserzufluss ist eine Abwasserbehandlung nach dem St. d. T. nicht sichergestellt. Eine Erweiterung/Anpassung der Kläranlage ist daher Voraussetzung für eine ordnungsgemäße Erschließung des Baugebiets.

#### Niederschlagswasserentsorgung

Die geplante Entwässerung im Trennsystem entspricht § 55 Abs. 2 WHG, wonach Niederschlagswasser ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten ist.

Die noch erforderlichen abwassertechnischen Erschließungsmaßnahmen sind bis zum Zeitpunkt des Baubeginns der einzelnen Bauvorhaben zu erstellen.

Bei der im Rahmen des Wasserrechtsverfahrens vorgelegten Entwässerungsplanung wurden die in Ziff. 0.14.3 der textlichen Festsetzungen genannten Grundsätze nicht berücksichtigt.

Da das Einleiten von Abwasser (auch Niederschlagswasser) in ein Gewässer einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf, ist eine Bebauung erst möglich, wenn das wasserrechtliche Verfahren abgeschlossen ist. Art. 17a BayWG ist nicht (mehr) für Grundwasserabsenkungen einschlägig.

### **Stellungnahme/Abwägung der Gemeinde hierzu:**

#### **Zur Schmutzwasserentsorgung:**

Die Erlaubnis zum Einleiten von Abwasser aus der Kläranlage besteht bis zum 31.12.2022. Die neue Kläranlage soll planmäßig bis Ende 2022 errichtet werden. Bis Mitte des Jahres 2021 wird voraussichtlich die Erschließung des Baugebietes Bäckerreut Süd abgeschlossen sein, danach ist erst eine Bebauung möglich. Aus infrastrukturellen Gründen wird der geplante Bereich in zwei Bauabschnitte eingeteilt. Mit der Bebauung des zweiten Bauabschnitts wird erst ca. vier Jahre nach der Erschließung begonnen. Durch die Neuerrichtung der Kläranlage mit einer erhöhten Aufnahmemenge und die Aufteilung des Vorhabens in zwei Bauabschnitte mit einer damit einhergehenden stufenweisen Erhöhung der Abwasserzuflussmenge sind die Voraussetzungen für eine geeignete Schmutzwasserentsorgung vor Fertigstellung des WA gegeben.

#### **Zur Niederschlagswasserentsorgung:**

Das wasserrechtliche Verfahren hierzu ist nun abgeschlossen. Die gehobene Erlaubnis für das Einleiten von Niederschlagswasser u.a. aus dem WA „Bäckerreut-Süd“ in einen namenlosen Graben zur Ilz durch die Gemeinde Tiefenbach wurde mit Bescheid des Landratsamtes Passau vom 18.03.2020 erteilt. Die Abwasseranlage besteht im Wesentlichen aus einem Kanalnetz im Trennverfahren mit einem Regenrückhaltebecken (Speichervolumen mind. 2.375 m<sup>3</sup>). Die wasserrechtliche Erlaubnis beginnt am 01.01.2021 und endet am 31.12.2040.

---

### **Stellungnahme Landratsamt Passau - Sachgebiet 53 Wasserrecht vom 14. Januar 2020**

(Stellungnahme nur zum Bebauungsplan!)

Die Einleitung des gesammelten Niederschlagswassers aus diesem Gebiet erfolgt über den bestehenden Regenwasserkanal und ein Regenrückhaltebecken und wurde mit Bescheid des LRA Passau v. 04.10.2000, geändert mit Bescheid vom 23.03.2015 wegen Anschluss MI Bäckerreut, wasserrechtlich erlaubt. Die Erlaubnis endet am 31.12.2020.

Diesem Bescheid liegt eine Bemessung des Rückhaltevolumens zu Grunde, die bei der Erweiterung des Einzugsgebietes so nicht mehr stimmt. Die weitere Miteinleitung des Oberflächenwassers aus dem neuen Baugebiet über diese Einleitungsstelle kann deshalb wohl nur unter Vergrößerung des Rückhaltevolumens oder anderer Maßnahmen weiterhin wasserrechtlich erlaubt werden. Eine überarbeitete Planung mit Neuantrag wegen baldigen Erlaubnisablaufs für diese Einleitungsstelle unter Einbeziehung des neuen Baugebietes wurde bereits vorgelegt, konnte jedoch noch nicht abgeschlossen werden, da die Begutachtung durch den aml. Sachverständigen noch aussteht. Erst nach Bescheidserteilung kann u. E. von einer gesicherten Erschließung hinsichtlich Niederschlagswasserbeseitigung ausgegangen werden. Auf das Rundschreiben des Landratsamtes Passau –Bauamt- vom 28.11.2013 an die Gemeinden des Landkreises Passau wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

### **Stellungnahme/Abwägung der Gemeinde hierzu:**

Die wasserrechtliche Erlaubnis für das Einleiten von Niederschlagswasser u.a. aus dem WA „Bäckerreut-Süd“ in einen namenlosen Graben zur Ilz durch die Gemeinde Tiefenbach wurde mit Bescheid des Landratsamtes Passau vom 18.03.2020 erteilt.

---

### **Stellungnahme Landratsamt Passau, Sachgebiet Bauwesen rechtlich vom 27. Mai 2019**

(Jeweils eine separate Stellungnahme zum Bebauungsplan und Flächennutzungsplan!)

a. Lt. Inhaltsverzeichnis sind die Flächenbedarfsanalyse und das Schallgutachten nicht Bestandteil des Deckblattes – warum?

**Stellungnahme/Abwägung der Gemeinde hierzu:**

Die Flächenbedarfsanalyse, wie auch das Gutachten zur schalltechnischen Untersuchung werden im Inhaltsverzeichnis des Deckblattes aufgenommen und in das Deckblatt integriert. Das Deckblatt erhält eine durchgehende Nummerierung der Seitenzahl.

b. Die generelle Aussage, dass überall offene und geschlossene Bauweise zulässig ist, kann kaum Absicht der Gemeinde sein; deshalb sollte die geschlossene Bauweise auf die relevanten Grundstücke begrenzt werden, um zu verhindern, dass auch bei den „normalen“ EFH-Grundstücken das Haupthaus bis unmittelbar an die Grenze gebaut werden kann.

**Stellungnahme/Abwägung der Gemeinde hierzu:**

Die geschlossene Bauweise wird im Deckblatt auf die relevanten Grundstücke beschränkt werden.

c. Damit auf den ersten Blick erkennbar ist, dass für die Parzellen 6-12 und 13a-e zwingend ein Schallschutzgutachten mit den Bauvorlagen vorzulegen ist, sollten diese Parzellennummern farblich angelegt und mittels gesondertem Planzeichen ausdrücklich darauf hingewiesen werden; die Gemeinde muss die Einhaltung dieser Festsetzung zudem bereits beim Eingang der Antragsunterlagen gewissenhaft überprüfen.

**Stellungnahme/Abwägung der Gemeinde hierzu:**

Die in 0.4 der textlichen Festsetzungen festgehaltenen zusätzlich erforderlichen Schallschutzgutachten für die Parzellen 6-12 und 13a-e werden im Plan farblich gekennzeichnet und mittels gesondertem Planzeichen als Festsetzung aufgeführt. Zudem wird die Gemeinde bei Antragstellung das Vorhandensein eines Schallschutzgutachtens bei o. g. Parzellen prüfen.

d. Der Punkt „Sportanlage Patraching“ in Ziff. 0.4 kann keine Festsetzung sein; ein Hinweis ist möglich; viel wichtiger ist allerdings, dass mittels Gutachten nachgewiesen ist, dass die Emissionen aus den genehmigten Sportanlagen nicht zu Überschreitungen der WA-Richtwerte im neuen Baugebiet führen können.

**Stellungnahme/Abwägung der Gemeinde hierzu:**

Der Punkt zur Sportanlage Patraching wird aus 0.4 der textlichen Festsetzungen entfernt und als Hinweis zu 0.4 aufgenommen. Zusätzlich als Hinweis zu 0.4 wird aufgenommen, dass mittels des als Bestandteil dieses Deckblatts vorhandene Gutachten nachgewiesen ist, dass die Emissionen aus den genehmigten Sportanlagen nicht zu Überschreitungen der Richtwerte des WA „Bäckerreut-Süd“ führen können.

e. Im zweiten Punkt auf Seite 4 sollte nach „Nachbar seine Garage“ ergänzt werden: längen- und profifleich.

**Stellungnahme/Abwägung der Gemeinde hierzu:**

Die vorgeschlagene Ergänzung wird in das Deckblatt mit aufgenommen.

f. Im dritten Punkt auf Seite 4 sollte es besser heißen: .... Wird generell ein Mindestabstand von 1 m zur Grundstücksgrenze festgesetzt.

**Stellungnahme/Abwägung der Gemeinde hierzu:**

Der Satzteil an o. g. Stelle: „...wird generell eine Reduzierung der Abstandsfläche auf 1,00 m festgesetzt“ wird durch: „...wird generell ein Mindestabstand von 1 m zur Grundstücksgrenze festgesetzt“ ersetzt.

g. Nach 0.5.3 sind Garagen innerhalb der Baugrenzen frei wählbar, d. h. außerhalb der Baugrenzen sind nur Stellplätze zulässig; dies ist bei den Planzeichen auf Parzellen 13e, 44c usw. zu korrigieren.

**Stellungnahme/Abwägung der Gemeinde hierzu:**

Wir gehen davon aus, dass hier nicht die Parzelle 13e, sondern 13f, 44c und weitere Parzellen, die die festgesetzten Flächen für Garagen/Carports und Stellflächen gemeint sind. Diese Flächen werden im Plan mit Baugrenzen umrandet, somit sind missverständliche Auslegungen ausgeschlossen.

h. Warum sind 13e, 44c usw. eigene Parzellen?

**Stellungnahme/Abwägung der Gemeinde hierzu:**

13f, 44c usw. sind eigene Parzellen um die Stellplätze zu strukturieren und später den Wohnbauparzellen zuordnen zu können. Somit besteht auch noch eine flexible Zuordnung zu den jeweiligen Wohnbauparzellen.

i. Im Bebauungsplan und in der Bekanntmachung zum Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist darauf hinzuweisen, dass die im Gutachten verwendeten technischen Regelwerke im Rathaus eingesehen werden können (auf das entsprechende Rundschreiben vor einiger Zeit wird hingewiesen: Urteil Hutthurm)

**Stellungnahme/Abwägung der Gemeinde hierzu:**

Der genannte Hinweis wird im Bebauungsplan und in den jeweiligen Bekanntmachungen aufgenommen.

j. Auf § 4a abs. 3 BauGB wird hingewiesen.

---

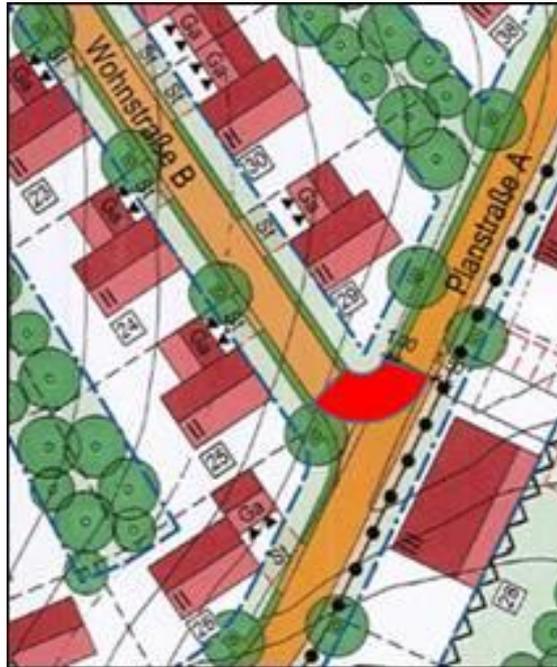
**Stellungnahme ZAW Donau-Wald vom 16. Januar 2020**

(Eine gemeinsame Stellungnahme zum Bebauungsplan und Flächennutzungsplan!)

als Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung teilen wir Ihnen mit, dass gegen die von Ihnen oben genannten Bauleitplanverfahren grundsätzlich keine Einwände bestehen. Hinsichtlich der vorgelegten Planunterlagen weisen wir jedoch darauf hin, dass die einschlägigen Vorschriften in Bezug auf Erschließungsstraßen und Wendeanlagen (RASt 06) zur Benutzung durch moderne 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge (nach § 16 DGUV Vorschrift 43) zu beachten sind. So sind Kurvenbereichen, sowie an Ein- und Ausfahrten, die Straßen so zu bemessen, dass mindestens die Schleppkurven der eingesetzten Abfallsammelfahrzeuge berücksichtigt sind (Fahrzeuglänge 10 m).

**Die Abfallentsorgung kann grundsätzlich über die geplanten Erschließungsstraßen erfolgen. Im Kurvenbereich bei der Parzelle 29 (Spitzkurve) würden wir jedoch vorschlagen innen keinen Grünstreifen, sondern einen befahrbaren Seitenstreifen anzulegen, da dieser auf Grund der Schleppkurve**

der Abfallsammelfahrzeuge befahren werden müsste und daher dem Risiko einer immer wiederkehrenden Beschädigung ausgesetzt wäre.



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/Abwägung der Gemeinde hierzu:**

Der Vorschlag der ZAW wird übernommen. In genanntem Bereich wird ein befahrbarer Seitenstreifen eingeplant.

---

#### **Stellungnahme der Regierung von Niederbayern vom 19. Februar 2020**

(Stellungnahme zum Bebauungsplan)

die Gemeinde Tiefenbach beabsichtigt mit dem genannten Bauleitplanentwurf und der parallel dazu im Verfahren befindlichen Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 14 die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die weitere wohnbauliche Entwicklung im Ortsteil Bäckerreut zu schaffen. Hierzu wurde von der höheren Landesplanungsbehörde bereits mit Schreiben vom 20.05.2019 Stellung genommen und einige Aspekte in die Planung eingebracht (insb. zum Bedarf, demographischen Wandel und Bauflächenreserven).

Die Gemeinde hat sich im Rahmen der Abwägung auch mit unserer Stellungnahme beschäftigt. Die Planunterlagen wurden um eine Flächenbedarfsanalyse ergänzt. Darüber hinaus wurde das städtebauliche Konzept etwas überarbeitet.

Aus hiesiger Sicht konnten die Bedenken hinsichtlich der Dimension des geplanten Baugebietes damit aber nicht vollständig ausgeräumt werden. Bei Planungen von Wohngebieten ist die demographische Entwicklung in besonderem Maße zu berücksichtigen. Dies betrifft sowohl auf die Entwicklung der Bevölkerungszahl als auch auf die Entwicklung der Bevölkerungsgruppen. Wie bereits dargelegt - und von der aktuellen Bevölkerungsvorausberechnung des Landesamtes für Statistik gestützt — soll die Bevölkerungszahl in Tiefenbach in der Zukunft leicht zurückgehen,

die Bevölkerungsgruppe der 65- Jährigen oder älteren Bürger stark zunehmen und die Gruppe der 18- bis unter 40-Jährigen („junge Familien“) deutlich abnehmen (vgl. [https://www.statistik.bayern.de/mamj/statistik/gebiet/bevoelkerung/demographischer\\_wandel/demographische\\_prfile/09275151.pdf](https://www.statistik.bayern.de/mamj/statistik/gebiet/bevoelkerung/demographischer_wandel/demographische_prfile/09275151.pdf)).

Ein zusätzliches Angebot im Segment der Einfamilien- und Reihenhäuser setzt daher wohl in erster Linie auf „Zuzügler“. Geht man von einer durchschnittlichen Belegung der geplanten Einfamilien- und Reihenhäuser von 3-4 Personen und bei den Mehrfamilienhäusern von 2 Personen je Wohnung aus, würde das rund 170-200 Einwohnern entsprechen. Eine solche Entwicklung ist aus der Bevölkerungsvorausberechnung nicht ableitbar und ergibt sich sicher nicht aus dem örtlichen Bedarf. Aufgrund der Lage im Stadt-Umland-Bereich von Passau erscheint es aber durchaus denkbar, dass die Grundstücke zeitnah nachgefragt werden. Dem Entstehen eines Planungstorsos will die Gemeinde mit einer Bauverpflichtung und zwei Bauabschnitten entgegenzutreten.

Obwohl einige wenige Gebäude für Geschosswohnungsbau vorgesehen sind, stellt sich in Anbetracht des demographischen Wandels nach wie vor die Frage, ob das planerische Konzept, das vor allem „junge Familien“ in den Fokus nimmt, die schon vorhandenen oder absehbaren Probleme auf dem Wohnungsmarkt für andere Bevölkerungsgruppen lösen kann. Die zunehmende Zahl von Ein- oder Zweipersonenhaushalten (z.B. Singles, Alleinerziehende) und der stark wachsende Anteil alleinlebender Senioren, die vor allem kleinere Wohneinheiten nachfragen, kommt in diesem Konzept nur untergeordnet vor. Die Planung bedient daher die Interessen von „Häuslebauern“, nicht bzw. nur stark untergeordnet aber diejenigen von eher benachteiligten Gruppen auf dem Wohnungsmarkt (vgl. LEP 3.1). Die Geschosswohnungsbauten sind bedauerlicherweise aber erst im BA II enthalten.

In einer Stadt-Umland-Gemeinde wäre daher — auch vor dem Hintergrund der Diskussion um das Flächensparen - eine dichtere, urbanere Bauweise durchaus angemessen. Darüber hinaus sollte die Gemeinde berücksichtigen, dass Einfamilienhausgebiete im Vergleich zu verdichteten Bebauungskonzepten deutlich höhere Folgekosten verursachen ([www.landesentwicklung.bayern.de/fileadmin/user\\_upload/landesentwicklung/Dokumente\\_und\\_Cover/Flaechenverbrauch/Faechensparoffensive-2020-01.pdf](http://www.landesentwicklung.bayern.de/fileadmin/user_upload/landesentwicklung/Dokumente_und_Cover/Flaechenverbrauch/Faechensparoffensive-2020-01.pdf)).

Die Feststellung der Gemeinde, dass die im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächenreserven mit einer Größe von rund 60.000 qm nicht verfügbar sind, wird zur Kenntnis genommen. Es ist aber nicht nachvollziehbar und unverständlich, dass die Gemeinde hieraus keine planerischen Konsequenzen ziehen will, insbesondere deshalb, weil diese Flächen schon seit rund 20 Jahren im Flächennutzungsplan enthalten sind und offenbar seither nicht dem Planungsziel entsprechend genutzt werden können. Es ist kein Ausdruck einer vorausschauenden kommunalen Bodenpolitik, wenn Bauerwartungsland im Flächennutzungsplan vorgehalten wird, obwohl es nicht entsprechend genutzt werden kann. Das Beibehalten dieser Flächen als Bauerwartungsland entspricht daher nicht RP Donau-Wald II 1.4. Eine Strategie zur Aktivierung der vorhandenen Potenziale ist nicht erkennbar bzw. nicht dargelegt. Aus planerischer Sicht ist daher eine Herausnahme solcher Flächen aus dem F-Plan angezeigt. Ein derartiges Signal dient auch dazu, den Bodenmarkt zu beleben und die Abgabebereitschaft von Grundstückseigentümern zu erhöhen.

Zusammenfassung

Aus hiesiger Sicht ist die Planung vor dem Hintergrund von LEP 3.1, LEP 3.2 und RP 12 B II 1.4 nach wie vor kritisch zu bewerten.

## Sonstige Hinweise

In der Flächenbedarfsanalyse (s. 3) ist in der Tabelle zur Bevölkerungsentwicklung im Ortsteil Haselbach offenbar ein Rechenfehler enthalten. (Anm. des Verf. Bei Haselbach -11 statt + 11)

Es ist darauf hinzuweisen, dass die verwendeten Bevölkerungsdaten nicht mit denjenigen der amtlichen Statistik übereinstimmen. Nach den Daten der Gemeinde hat die Bevölkerung zwischen 2014 und 2018 um 2,2 % zugenommen, nach denen der amtlichen Statistik nur um 1,7 %.

---

## **Stellungnahme Regionaler Planungsverband DONAU-WALD vom 20. Februar 2020**

(Eine gemeinsame Stellungnahme zum Bebauungsplan und Flächennutzungsplan!)

Mit der o.g. Bauleitplanung beabsichtigt die Gemeinde Tiefenbach, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes zu schaffen.

Der Regionale Planungsverband hat bereits mit Schreiben vom 22.05.2029 gegenüber der Gemeinde Tiefenbach zu der Planung Stellung genommen.

*(Gemäß LEP-Ziel 3.2 sind vorhandenen Potentialflächen innerhalb der bestehenden Siedlungsgebiete vorrangig zu nutzen. Ausnahmen hiervon sind zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung z.B. aufgrund gegenläufiger Eigentümerinteressen nicht zur Verfügung stehen. Allerdings befinden sich innerhalb des Gemeindegebietes, z. B. in Tiefenbach und in Haselbach, noch einige, im Flächennutzungsplan bereits dargestellte, freie Grundstücke, die nach dem o.g. LEP-Ziel vorrangig entwickelt und genutzt werden sollen. Eine ausreichende Auseinandersetzung mit diesem landesplanerischen Ziel ist in den Planunterlagen bislang nicht erfolgt und muss daher noch ergänzt werden. Konsequenterweise wären die im Flächennutzungsplan bereits ausgewiesenen, aber langfristig nicht zur Verfügung stehenden Flächen aus diesem herauszunehmen.)*

*Hinsichtlich der Folgen des demographischen Wandels und den daraus resultierenden geänderten Wohnbedürfnissen sind in den Planungsunterlagen bislang ebenfalls keine näheren Ausführungen enthalten. Gemäß LEP-Grundsatz 3.1 soll die Bauflächenausweisung aber an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Zudem soll die Siedlungsentwicklung bedarfsgerecht und vorausschauend erfolgen (Regionalplan Donau-Wald B II 1.1 und 1.4). Bei der absehbaren Änderung der Altersstruktur (Zunahme von Einpersonenhaushalten (Singles, Alleinerziehende, Senioren) und der damit einhergehenden Änderung der Wohnbedürfnisse (kleinere Einheiten) ist angesichts der geplanten Ausweisung eines Wohngebietes mit überwiegender Einzelhausbebauung eine Auseinandersetzung mit den genannten Grundsätzen des LEP und des Regionalplans, insbesondere hinsichtlich des Bedarfs, erforderlich. Die Unterlagen sollten daher noch entsprechend ergänzt werden.)*

Die Gemeinde hat sich im Rahmen der Abwägung mit unserer Stellungnahme beschäftigt. Die Planunterlagen wurden um eine Flächenbedarfsanalyse ergänzt. Darüber hinaus wurde das städtebauliche Konzept etwas überarbeitet. Hinsichtlich der Dimension des geplanten Baugebietes ist die Planung vor dem Hintergrund von LEP 3.1, LEP 3.2 und RP 12 B II 1.4 nach wie vor kritisch zu bewerten.

### **Regionalplan Donau-Wald 12 B:**

- 1.4 (G) Es ist von besonderer Bedeutung, dass der Nachfrage nach Siedlungsflächen durch eine vorausschauende kommunale Bodenpolitik Rechnung getragen wird.

### **Landesentwicklungsplan:**

#### 3.1 Flächensparen

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

Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

### 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

#### **Stellungnahme/Abwägung der Gemeinde hierzu:**

Da die Stellungnahmen der Regierung und des Regionalverbandes Donau-Wald überwiegend Übereinstimmungen enthalten, werden diese in einer Abwägung zusammengefasst.

Der Rechenfehler in der Tabelle zur Bevölkerungsentwicklung im Ortsteil Haselbach wird korrigiert.

Wie bereits in der Abwägung der Gemeinde Tiefenbach zur Ersten Auslegung behandelt:

In den letzten 15 Jahren wurden vorrangig Innenbereichsflächen nach LEP Nr. 3.2 nachverdichtet und bis auf die Fläche in Kirchberg für die Südhang-Erweiterung wurden keine weiteren „WA Flächen“ im Flächennutzungsplan ausgewiesen. Es wurde vorrangig versucht, dass die Innenbereichsflächen entwickelt werden. Auch eine Befragung im Jahr 2019 über Flächen mit Nachverdichtungspotenzial hat ergeben, dass keine weiteren Innenbereichsflächen mehr aktiviert werden können.

Eine Alternativprüfung hat ergeben, dass für Wohngebiete in Tiefenbach grundsätzlich Flächen vorhanden und auch im Flächennutzungsplan dargestellt sind. Die beiden Flächen sollen im Flächennutzungsplan aktuell nicht verändert werden, weil beide Flächen grundsätzlich für eine städtebauliche Entwicklung sehr gut liegen und beide vom Ortszentrum fußläufig erreichbar sind. Der Flächennutzungsplan soll zu einem späteren Zeitpunkt angepasst, verändert werden, sobald klar ist, welche der beiden vorgenannten Flächen mittel- bzw. langfristig verfügbar ist.

Die Erschließung des geplanten Baugebietes erfolgt aus wirtschaftlichen Gründen in einem Stück, die Veräußerung erfolgt allerdings in zwei Abschnitten. Ebenso wird ein Bauzwang aufgelegt, welcher fordert, dass die Grundstücke ab Erwerb innerhalb von fünf Jahren zu bebauen sind. Damit soll verhindert werden, dass Grundstücke nur spekulativ angekauft und nicht bebaut werden.

Der erste Bebauungszeitraum soll von 2020 bis 2023 und der zweite Bebauungszeitraum soll von 2024 bis 2027 sein. Dies wird mit dem Erschließungsträger vertraglich so geregelt. Somit werden trotz der Größe von 58 Parzellen die Zuzüge voraussichtlich auf mindestens 10 Jahre ausgedehnt.

Die Nachfrage nach Bauland und Wohngebäuden im gesamten Landkreis Passau ist grundsätzlich sehr hoch, dies wurde auch mit dem aktuell erschienenen Immobilienmarktbericht 2019 des Landkreises Passau verdeutlicht. Die Gemeinde Tiefenbach erhält zwei bis vier Anfragen in der Woche, bezüglich den Erwerb einer Bauparzelle oder eines Wohnhauses. Derzeit liegen über vierzig Anfragen und Vormerkungen für Wohnbaugrundstücke in Tiefenbach vor, ausnahmslos von Familien in jungen und mittleren Alters vor. In den Ortsbereichen Tiefenbach, Haselbach, Kirchberg v. Wald und in den im Flächennutzungsplan festgesetzten WA-Flächen gibt es zwar noch Baugrundstücke welche noch nicht bebaut sind, diese können jedoch auf Grund der Besitzverhältnisse derzeit nicht aktiviert werden. Dadurch kann der aktuelle Bedarf an Bauparzellen nicht abgedeckt werden. Die durch das WA Bäckerreut kurzfris-

tige Schaffung von weiteren Bauparzellen ist notwendig um die siedlungspolitisch und landesplanerisch sich negativ auswirkende Abwanderung der jüngeren Bevölkerung abzuwehren.

Aus finanziellen und familiären Gründen können die beiden im Flächennutzungsplan bestehenden WA-Flächen (Gottinger Berg und Oberkogel) derzeit von den Grundstückseigentümern nicht abgegeben werden. Der Erwerb dieser Flächen durch die Gemeinde wird in regelmäßigen Abständen neu geprüft.

Es ist geplant, den seit 2.11.2004 bestehenden Flächennutzungsplan innerhalb der nächsten drei Jahre zu überarbeiten um mit dem neu gewählten Gemeinderat die weitere Entwicklung der Gemeinde Tiefenbach festlegen zu können (Der Flächennutzungsplan soll nach 15 bis 20 Jahren neu aufgestellt werden). Dabei werden u. a. auch die derzeit ausgewiesenen WA-Flächen grundlegend geprüft.

Derzeit soll den neuen Mitgliedern im Gemeinderat nicht vorgegriffen und nach einer gewissen Zeit der Einarbeitung soll die Überarbeitung des Flächennutzungsplans angegangen werden.

---

**Stellungnahme Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 15. Januar 2020 (15. Juni 2019)**  
(Eine gemeinsame Stellungnahme zum Bebauungsplan und Flächennutzungsplan)

**Bereich Landwirtschaft:**

In unmittelbarer Nähe zum geplanten Wohngebiet „WA Bäckerreut- Süd“ befindet sich der landwirtschaftliche Betrieb Löw (Fl-Nr. 640 u. 640/1) sowie eine Pferdekoppel (Fl-Nr. 653). Aus landwirtschaftlicher Sicht ist auf diesen landwirtschaftlichen Betrieben besonders Rücksicht zu nehmen. Der aktuellen Bewirtschaftung sowie die betrieblichen Entwicklungsmöglichkeiten dieses Betriebes dürfen nicht eingeschränkt werden. Wir empfehlen eine intensive Abwägung ob bei der vorliegenden Planung die Interessen des benachbarten landwirtschaftlichen Betriebes im Hinblick auf seine weitere Entwicklung ausreichend berücksichtigt wurden. Die Beurteilung der Abstände zwischen dem Wohnbaugebiet und des landwirtschaftlichen Betriebes obliegt dem Landratsamt Passau – Abteilung technischer Umweltschutz. Es wird begrüßt, dass in Punkt 0.9 der Pflanzabstand zu landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und in Punkt 0.13.4 landwirtschaftliche Immissionen mit berücksichtigt werden sowie in der Stellungnahme vom 15.06.2019 (Az. L2.2-4610-184) genannten Formulierungen geändert wurden.

**Stellungnahme/Abwägung der Gemeinde hierzu:**

Im Bebauungsplan werden sämtliche Immissionsabstände nach den Vorgaben des Landratsamts Passau – Abteilung technischer Umweltschutz eingehalten. Wenn die geforderten Abstände eingehalten werden, ist nicht von einer Einschränkung der betrieblichen Entwicklungsmöglichkeiten auszugehen. Bezüglich dieser Einwendung wurde am 31. Juli 2019 ein Fachstellengespräch mit dem Landratsamt Passau – Abteilung technischer Umweltschutz, Herrn Baumgartner geführt. Nach Rücksprache und Empfehlung von Herrn Baumgartner wurden die Immissionsabstände der Wohngebäude zur Hofstelle (Flur-Nr. 640, Gemarkung Tiefenbach im NORDOSTEN) und zur angrenzenden landwirtschaftlichen Wiese (Flur-Nr. 653, Gemarkung Tiefenbach im OSTEN) vergrößert. Mit der überarbeiteten Planung wurden die Baugrenzen so verändert, dass folgende Abstände für Wohngebäude entstehen:

Fläche	alter Abstand	neuer Abstand	Veränderung
Hofstelle (Flur-Nr. 640)	42,0 m	51,0 m	+ 9,0 m
Wiese (Flur-Nr. 653)	4,0 m	26,0 m	+ 22,0 m

Bedenken zum Bebauungsplan von dem landwirtschaftlichen Betrieb Löw, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgetragen wurden, konnten mittlerweile ausgeräumt werden.

*Bereich Forsten:*

Keine Einwände, forstwirtschaftliche Belange werden nicht berührt.

---

### **Widerspruch von Herr Peter Turek vom 15. Februar 2020**

(Nur auf Bebauungsplan bezogen!)

Jeden Tag wird auf der PA 30 gerast, werden Rennen veranstaltet, donnern LKW#s nur wenige Meter an meinem Wohnhaus vorbei. Schon am 30.04.2016 bat ich in Bezug auf das damals geplante Mischgebiet Bäckerreut-Nordwest um Beantragung einer Geschwindigkeitsbeschränkung auf der Kreisstraße PA 30 zwischen B 85 und PA 1. Eine Antwort auf mein damaliges Schreiben erhielt ich nicht.

Vielen Dank nun für ihre, wenn auch negativ beschiedene Antwort vom 27.01.2020 auf meinen Widerspruch zum geplanten Baugebiet Bäckerreut-Süd.

Am 16. Mai 2019 sprach ich bei Herrn Bürgermeister Christian Fürst vor und legte ihm dar, warum mir eine Geschwindigkeitsbeschränkung in oben genannten Bereich (ca. 400 m) nötig erscheint. Es handelt sich hierbei um die Unfallgefahr an der Abfahrt zur B 85 und die Abfahrt nach Fating, sowie den stetig steigenden Lärmpegel.

Lärm macht krank und steht deshalb in Widerspruch zu Art. 2 Abs. 2 GG. Die einfachste und kostengünstigste Art den Lärm zu reduzieren ist meines Erachtens die Geschwindigkeitsbeschränkung auf 60 km/h in diesem etwa 400 m langen Straßenabschnitt.

Die PA 1 wurde bereits fast vollständig geschwindigkeitsbeschränkt, auch die PA 30 auf zwei Abschnitten. Warum – so frage ich mich- sollte dies nicht auch im verkehrsreichsten Teil der PA 30 möglich sein?

Da mit wesentlich mehr Gefährdung und Lärmbelästigung zu rechnen ist, halte ich bis zur positiven Bescheidung meines Antrags den Einspruch gegen den Bebauungsplan Bäckerreut-Süd aufrecht und bitte um Bekanntgabe dieses Schreibens an den Gemeinderat.

### **Stellungnahme/Abwägung der Gemeinde hierzu:**

Das Verkehrsaufkommen verteilt sich, da die Zu- und Abfahrt für das geplante Bebauungsgebiet über drei Richtungen erfolgen kann (über Patraching, Fating oder Tiefenbach) und somit der gesamte Verkehr des WA Bäckerreut-Süd nicht an dem Grundstück des Widerspruchsführers vorbeiführen wird.

Das Schreiben des Widerspruchsführers wurde an die Straßenverkehrsbehörde am Landratsamt Passau weitergeleitet. Am 18.05.2020 initiierte diese eine Verkehrsschau. Hierbei konnte festgestellt werden, dass aufgrund des Ausbauszustandes der Straße sowie örtlicher Gegebenheiten wie z. B. Kurven, Steigungen, Gefälle keine konkrete Gefahrenlage gegeben ist. Auch ausreichende Sichtweiten für die Geschwindigkeit von 100 km/h waren zum Zeitpunkt der Verkehrsschau vorhanden.

Im Zeitraum vom 19.05.2020 – 27.05.2020 wurde ein Verkehrsmessgerät an o. g. Stelle angebracht. Hierbei konnte festgestellt werden, dass die v85 %, d. h. die Geschwindigkeit, die von 85 % der Verkehrsteilnehmer nicht überschritten wird, 86 bzw. 87 km/h beträgt. Die tatsächlich gefahrene Geschwindigkeit liegt somit weit unter der erlaubten Geschwindigkeit von 100 km/h.

Die Verteilung des Verkehrs über drei Zufahrtmöglichkeiten zum geplanten Baugebiet und die Ergebnisse der Verkehrsschau / Geschwindigkeitsmessung ergeben keine hinreichend massiven Einschränkungen um das Bauleitplanverfahren einzustellen oder zu ändern.

---

### **Stellungnahme Handwerkskammer Niederbayern – Oberpfalz vom 10. Februar 2020**

(Eine gemeinsame Stellungnahme zum Bebauungsplan und Flächennutzungsplan!)

Dem Planungsanlass können wir grundsätzlich folgen. Wir möchten in diesem Zusammenhang jedoch darauf hinweisen, dass sich in unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich des neuen Plangebietes Mischbauflächen bzw. bauplanungsrechtlich unbeplante Flächen befinden, auf denen sich nach unserem Kenntnisstand auch gewerbliche Nutzungen bzw. deren Betriebsitz befinden können. Der branchentypischen Eigenart der Betriebe nach können von diesen auch betriebsbedingten Emissionen (Schallemissionen) ausgehen.

Durch die Schaffung neuer WA-Immissionsorte (neue Wohnbebauung) kann der Bestandsschutz betroffener Betriebe sowie deren Entwicklungsmöglichkeiten gefährdet bzw. eingeschränkt werden.

Den Neuplanungen kann somit nur zugestimmt werden, insofern sich die Standortqualität für bestehende Gewerbebetriebe nicht verschlechtert. Die Sicherstellung des Immissionsschutzes für die neue Wohnbebauung darf zu keinen Einschränkungen im Bestand (genehmigte Nutzung bei Gewerbebetrieben) sowie in Bezug auf zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten von bereits bestehenden und formell genehmigten (gewerblichen) Standorten zur Folge haben.

Eine Zustimmung zum Verfahren setzt auch voraus, dass keine bekannten betrieblichen Belange bzw. Einwendungen dem Verfahren entgegenstehen.

Weitere Informationen zu den Planungen liegen uns aktuell nicht vor. Wir bitten Sie, uns im weiteren Verfahren zu beteiligen und nach § 3 Abs. 2 BauGB über das Ergebnis zu informieren.

#### **Stellungnahme/Abwägung der Gemeinde hierzu:**

Die in der Stellungnahme erwähnten Gewerbebetriebe befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „MI Bäckerreut Südwest“. Gemäß dem Kommentar zum § 6 BauNVO ist die Eigenart des Mischgebietes dadurch gekennzeichnet, dass es sowohl dem Wohnen also auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, dient. Da beide Gewerbebetriebe im Mischgebiet als zulässig sind, kann davon ausgegangen werden, dass es keine Beeinträchtigungen für das angrenzende Wohngebiet zu erwarten sind. Der wahrscheinlich lärmintensivere Betrieb ist die Autowerkstatt Königseder, welcher eine Entfernung von ca. 120 m zu geplanten Wohnbebauung hat. Somit kann eine Beeinträchtigung nach Ansicht der Gemeinde ausgeschlossen werden. Das Landratsamt Passau, Abteilung technischer Umweltschutz hat sich in ihrer Stellungnahme auch nicht negativ dazu geäußert.

---

### **Stellungnahme Landratsamt Passau – Untere Naturschutzbehörde vom 3. Februar 2020**

(Eine gemeinsame Stellungnahme zum Bebauungsplan und Flächennutzungsplan!)

Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege bestehen gegenüber der Planung keine grundsätzlichen Bedenken, bezüglich der Ausarbeitung jedoch schon. Auf die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde, Landratsamt Passau vom 20.05.2019 wird verwiesen. Folgende Punkte wurden bei der Überarbeitung nicht berücksichtigt und gelten weiterhin vollumfänglich:

1. Bezüglich naturschutzrechtliche Eingriffsregelung:

- Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wurde anhand der vereinfachten Vorgehensweise abgearbeitet. Laut Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ ist die vereinfachte Vorgehensweise nicht für größere Baugebiete angezeigt.
- Zur rechtssicheren Berücksichtigung der Eingriffsregelung ist bei einer Baugebietsgröße von 4,2 ha das Regelverfahren anzuwenden.
- Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen.

2. Die Ortsrandeingrünung sowie die Durchgrünung des Plangebiets finden überwiegend auf privaten Grünflächen statt. Erfahrungsgemäß ist die Umsetzung der Pflanzungen schwer kontrollierbar bzw. werden diese Festsetzungen von den Bauherren oftmals ignoriert. Sofern die Ortsrandeingrünung zukünftig auf Gemeindeflächen vorgesehen ist, können die Pflanzmaßnahmen mit der unteren Naturschutzbehörde, Landratsamt Passau abgestimmt werden. Hierfür sollte ein Pflanzplan eingereicht werden.

3. Die planlich dargestellte üppige Eingrünung vs. 1 Baum je 100 m<sup>2</sup> und 1 Strauch je 2 m<sup>2</sup> Grünzugsfläche als textliche Festsetzung. Die Flächengröße zu der Grünzugsfläche ist aus den Planunterlagen nicht zu entnehmen und daher nicht nachvollziehbar.

4. Bei der Plandarstellung ist es sinnvoll, die öffentlichen Pflanzungen unterschiedlich zu den privaten zu kennzeichnen.

5. Obstbäume sind als Hochstämme zu pflanzen.

6. Die Lärmschutzwand wirkt auf die heimische Fauna zerschneidend. Sollten in die Lärmschutzwand Glasflächen eingeplant sein, sind diese vogelsicher zu gestalten. Dazu eignen sich einerseits diverse Muster die auf den Glasflächen angebracht sind und andererseits können durch eine umsichtige Planung von vornherein Gefahrenquellen vermieden werden. Als Faustregeln gelten hierfür (vgl. Schmid, et al. (2012): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht, Schweizerische Vogelwarte Sempach):

- Keine Spiegelfassaden in Nachbarschaft zu Bäumen oder in der Landschaft, die für Vögel attraktiv sind.
- Durch Glasflächen geschaffene Durchsichten (z. B. Ecken) bieten ein hohes Kollisionsrisiko und sind daher zu vermeiden.
- Als Muster eignen sich Punkte, Raster und Linien, welche von außen auf die Glasfläche angebracht werden oder die Nutzung von Milchglas. Die Muster sollten klar abgegrenzt und stark kontrastierend sein.
- Bei linearen Strukturen eignen sich Linienstärken für horizontale Linien von mindestens 3 mm, für vertikale Linien von mindestens 5 mm. Ein Deckungsgrad von mindestens 15 % ist einzuhalten.
- Punktraster sind auf mindestens 25 % der Fläche anzubringen, der Durchmesser hat mindestens 5 mm zu betragen.
- Orange, rote und schwarze Muster eignen sich besser als blaue, gelbe oder grüne.

Die Planung ist im Hinblick auf die genannten Punkte zu überarbeiten.

**Stellungnahme/Abwägung der Gemeinde hierzu:**

Zu 1.

die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wurde zwischenzeitlich von der Landschaftsarchitektin Fr. Hartmann mit Herrn Schönwetter von der unteren Naturschutzbehörde im Landrat-

samt Passau abgestimmt. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wurde mit dem Regelverfahren ermittelt es ist eine naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche von 12.626 m<sup>2</sup> notwendig.

Es wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt, dass das Landkreisökokonto in Daxlarn, Stadt Vilshofen, genutzt werden kann. Auf diesen Flächen werden artenreiche, magere Wiesenkomplexe entwickelt. Der Betreiber des Ökokontos ist die Sparkasse Passau, die Flächenentwicklung und Pflege wird durch den Landschaftspflegeverband Passau e.V. (LPV) durchgeführt.

Zu 2.

An der bestehenden Planung der Grünflächen auch auf Privatflächen soll festgehalten werden. Bei Eingang von Antragsunterlagen wird die Gemeinde Tiefenbach schriftlich auf die Festsetzungen der Bepflanzung im Bebauungsplan hinweisen.

Zu 3.

Die Flächengrößen zu den Grünzugsflächen werden in den Planunterlagen ergänzt.

Zu 4.

Die öffentlichen Pflanzungen und die privaten Pflanzungen werden unterschiedlich gekennzeichnet.

Zu 5.

In den textlichen Festsetzungen wird aufgenommen, dass Obstbäume als Hochstämme zu pflanzen sind.

Zu 6.

In der Lärmschutzwand sind keine Glasflächen vorgesehen.

---

### **Stellungnahme der Stadt Passau vom 12. Februar 2020 (26. Juni 2019)**

(Eine gemeinsame Stellungnahme zum Bebauungsplan und Flächennutzungsplan)

Die Stellungnahme wurde bereits zur ersten Auslegung mit gleichem Inhalt abgegeben:

*Als beteiligte Behörde bzw. Trägerin öffentlicher Belange sowie insbesondere als betroffene Nachbarkommune im Sinne des § 2 Abs. 2 BauGB bringt die Stadt Passau zu o. a. Bauleitplanung nachfolgend aufgeführte Hinweise vor:*

#### **Städtebauliche Aspekte:**

*Das o.a. Wohnbaugebiet „Bäckerreut-Süd“ erweitert den weitgehend von der Gemeinde Tiefenbach isolierten Ortsteil Bäckerreut um dessen nämliche Größe auf das Doppelte und überplant hierbei ca. 3,35 ha Ackerfläche sowie ca. 1 ha Wiesenfläche. Das Wohngebiet „Bäckerreut-Süd“ mit ca. 4,3 ha bildet somit mit dem bestehenden Wohngebiet Bäckerreut einen Siedlungsschwerpunkt. Analog zu unserer Stellungnahme im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zum Bebauungsplan „Mischgebiet Bäckerreut –Nordwest“ bitten wir zu beachten, dass das mit diesen Bauleitplanverfahren vorgesehene Wohngebiet der Gemeinde Tiefenbach in die Nähe der Stadtgrenze Passaus heranreicht. Südwestlich des geplanten Baugebietes läuft derzeit das Bauleitplanverfahren „GE Jägerholz“ der Stadt Passau zur Ausweisung eines Gewerbegebietes. Im Südosten befinden sich in einer Entfernung von etwa 150 m die Sporteinrichtungen der DJK Patraching e.V. Auch diverse unbebaute Flächen*

liegen im näheren Umkreis. Diese Flächen dürfen durch das geplante Vorhaben in ihrer zukünftigen Nutzung nicht eingeschränkt werden.

Die zu Ihrer geplanten Bebauung vorgesehene Fläche liegt derzeit im bauplanungsrechtlichen Außenbereich. Das Plangebiet zeichnet sich mit seinem Umfeld durch extensive landwirtschaftliche Nutzung aus. Die geplante Erweiterung des aus im Jahr 1992 noch aus 13 Gebäuden bestehenden Ortsteiles Bäckerreut steht zudem in Widerspruch zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Tiefenbach. In den Erläuterungsberichten des Flächennutzungsplanes Tiefenbaches bzw. als Grundzüge Ihrer Planungen (1992) wurde festgeschrieben, dass sich eine mögliche Bebauung auf Hauptorte wie Tiefenbach, Kirchberg und Haselbach konzentrieren soll und Talzüge in den Ortschaften sowie charakteristische Landschaftsräume ausdrücklich freizuhalten sind. Zudem wird in den Erläuterungsberichten nachfolgendes angeführt: „Überlegungen zur Ausweisung von Baugebieten sollten sich nicht nur am tatsächlichen oder am prognostizierten Bedarf orientieren – er ist veränderbar bzw. lenkbar. Nicht veränderbar ist aber die Empfindlichkeit und Belastbarkeit einer Landschaft. Deshalb muss sich die Ausweisung von Baugebieten in erster Linie an der Verträglichkeit mit der Struktur des Ortes, mit dem Landschaftscharakter und dem Naturhaushalt orientieren“. Durch die unserer Einschätzung nach aktuell überdimensionierte Wohnbebauung in der Peripherie geht der ländliche Charakter des Ortsteils verloren (Verstädterung). Die Gefahr, dass Tiefenbach ein Vorort „zum Wohnen“ für Passau wird, ist durchaus gegeben.

Insbesondere sollte in diesem Zusammenhang auch die Stellungnahme der Regierung von Niederbayern zum damaligen Bauleitplanverfahren „Bäckerreut Südwest“ berücksichtigt werden, in welcher darauf verwiesen wurde, dass bei der zukünftigen Planung von Bauflächen vor allem Wert auf Schließung von Baulücken und die Verfügbarkeitmachung von Bauflächenreserven, wie sie am Hauptort im größeren Umfang vorhanden sind, gelegt werden soll.

Gemäß LEP-Ziel B VI 1.1 soll u.a. die Zersiedelung der Landschaft verhindert werden. Neubauf Flächen sind demnach möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Darüber hinaus sollen zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden vorrangig die vorhandenen Potentiale (Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt werden. Beim geplanten Baugebiet handelt es sich um eine starke bauliche Expansion außerhalb der Hauptorte und damit verbunden auch um eine beginnende Zersiedelung der Landschaft durch Ausuferung. Umso wichtiger erscheint eine optimale Einbindung des Baugebietes in die freie Landschaft.

#### Naturschutzfachliche Aspekte:

Die beabsichtigte Bebauung orientiert sich auch nicht an der Verträglichkeit mit der Struktur des Ortes, dem Landschaftscharakter und dem Naturhaushalt.

Talzüge (Mulden) und charakteristische Landschaftsräume wie (Streuobst-)Wiesen werden überbaut, die landwirtschaftliche Hofstelle von einer weiteren Seite zugebaut.

Daher wäre aus Sicht der Stadtverwaltung die Umsetzung nachfolgend aufgeführter Punkte erforderlich:

- Die südliche Ausdehnung der Bebauung sollte beim Tiefpunkt der vorhandenen Geländemulde enden. Das Wiesengrundstück Fl.-St. 651/1 sollte nicht mehr bebaut und gegebenenfalls als Streuobstbestand entwickelt werden, der einen gefälligen Übergang in die freie Landschaft gewährleistet.

- Im Übergang zur freien Landschaft sollte auf die derzeit geplanten 3 Vollgeschosse aufgrund ihrer Höhenentwicklung zu Gunsten einer Einfamilienhausbebauung verzichtet werden. Abschließend wird daher angeregt, die Flächenversiegelung auf die intensiv landwirtschaftlich

genutzte Ackerfläche zu beschränken. Es wird empfohlen, die südlich anschließende Wiesenfläche, welche ursprünglich mit Obstbäumen besetzt war, von Bebauung frei zu halten - die bestehende Talmulde würde die Zäsur bereits vorgeben.

#### Verkehrliche Aspekte:

Wir weisen zudem vorsorglich darauf hin, dass die geplante Bebauung nahezu unmittelbar an eine im Flächennutzungsplan der Stadt Passau dargestellte Straßentrasse „Umfahrung Patraching“ angrenzt (s.u.) und hierdurch künftig möglicherweise Verkehrsbewegungen entstehen können. Insbesondere empfehlen wir, das Staatliche Bauamt – soweit noch nicht geschehen - hinsichtlich des Dialogforums im Rahmen des o.a. Bauleitplanverfahrens einzubinden bzw. als Träger öffentlicher Belange zu beteiligen.



(Ausschnitt Flächennutzungsplan Stadt Passau, Quelle: Geoinformation und Vermessung, 2019)

#### Immissionsschutzrechtliche Aspekte

Wie eingangs erwähnt, befinden sich in etwa 150 Meter Entfernung südlich zur geplanten Wohnbebauung auch Sportanlagen im Stadtgebiet Passau (Stadtteil Patraching), welche durch private Sportvereine genutzt werden. Diese wurde im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wie folgt berücksichtigt:

#### Sportanlage

Die südlich gelegenen Sportplätze werden vom DJK Patraching genutzt. Nach Auskunft auf der Homepage des Vereins finden werktags für ca. zwei Stunden Trainingseinheiten statt. Diese können bis ca. 20:00 Uhr dauern. Die Anlage umfasst zwei Spielplätze.

Die von Fußballplätzen verursachten Geräusche werden wesentlich durch Schiedsrichterpfiffe, Spieler und Zuschauer bestimmt. Bei einer angenommenen Zuschauerzahl von 100 Personen resultiert nach VDI Richtlinie 3770 [10] ein Schalleistungspegel von 105 dB(A) für die Schiedsrichterpfiffe, 94 dB(A) für die Spieler und 100 dB(A) für die Zuschauer. Dies ergibt einen Gesamtschalleistungspegel von 106 dB(A).

Dabei ist eine relative Quellenhöhe von  $h = 1,6$  m zu berücksichtigen.

Für die Ausbreitungsberechnung wird ein sonntäglicher Betrieb der Anlage untersucht. Im Sinne einer konservativen Betrachtung wird angesetzt, dass alle zwei Plätze über 2 Stunden während der Tagzeit

und 2 Stunden während der nachmittäglichen Ruhezeit bespielt werden. Entsprechend der 18. BImSchV [6] wird die Einwirkzeit der Anlagen über 9 Stunden zur Tagzeit und 2 Stunden zur nachmittäglichen Ruhezeit angesetzt.

Wie im Rahmen des Gutachtens eingangs angeführt, werden für die Berechnungen der Schalleisungspegel die aktuellen, von den Vereinen veröffentlichten Nutzungszeiten zu Grunde gelegt. Allerdings möchten wir Sie informieren, dass sich die Nutzungszeiten auch bis nach 20.00 Uhr ausdehnen können. Zudem ist nach Rückfrage bei den jeweiligen Sportvereinen insbesondere in den Jahreszeiten Herbst und Frühjahr durch die Anlage des Kunstrasenplatzes und neu organisierter Belegungspläne durchaus mit abweichenden Trainingszeiten und vermehrtem Spielbetrieb - vor allem auch sonn- und feiertags - zu rechnen.

Daher wäre zusätzlich die Einbeziehung des Betriebs eines Sportplatzes (Sportplatz 1) zur abendlichen Ruhezeit (20.00 Uhr bis 22.00 Uhr) sowie 120 Minuten außerhalb der Ruhezeiten in der schalltechnischen Untersuchung zwingend erforderlich.

Wenn durch die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplanes bzw. Deckblattänderung eine Gefährdung für den Spielbetrieb entstehen bzw. einer solchen Entwicklung Vorschub geleistet werden könnte, ist diese Änderung der Bauleitplanung abzuändern bzw. sind gegebenenfalls entsprechende Gegenmaßnahmen zu treffen.

Zusammenfassend wird festgehalten, dass der Betrieb der Sportanlage durch die geplante Bebauung keine Beeinträchtigung bzw. Einschränkung erfahren darf. Die hier ggf. entstehenden Lärm- und Lichtemissionen sind soweit erforderlich in der Planung daher entsprechend zu berücksichtigen. Zudem muss eine Ertüchtigung der Sporteinrichtungen mit ausgedehnten Nutzungszeiten oder Erweiterung auch weiterhin möglich bleiben.

#### Sonstige Hinweise:

Öffentliche Einrichtungen wie Kindergärten bzw. öffentliche Spielplätze sind in den Planungen nicht ersichtlich. Es wird gebeten, entsprechende Infrastruktureinrichtungen in ausreichendem Maß bzw. durch Erweiterung derartiger Einrichtungen im Bestand vorzuhalten. Weiterhin sollte berücksichtigt werden, dass der Sportplatz vom geplanten Wohngebiet aus unmittelbar einsehbar ist, weshalb die Einhaltung weitreichenderer Abstände unserer Ansicht nach durchaus empfehlenswert wäre. Insoweit die vorstehenden Ausführungen in den weiteren Planungen Beachtung finden, erhebt die Stadt Passau keine weiteren grundsätzlichen Einwände gegen die aktuell vorgelegten Entwürfe.

#### **Stellungnahme/Abwägung der Gemeinde hierzu:**

Bezüglich der städtebaulichen und landesplanerischen Vorgaben wird auf die Abwägung zur ersten Auslegung verwiesen. Bezüglich des angrenzenden Sportplatzes hat das Landratsamt Passau, Abteilung technischer Umweltschutz keine Bedenken vorgebracht. Wie schon im Bebauungsplan MI Bäckerreut Nordwest wird unter Hinweis im Bebauungsplan folgender Passus mitaufgenommen:

„Es wird darauf hingewiesen, dass die ggf. entstehenden bzw. vorhandenen Lärm- und Lichtemissionen aus der nahegelegenen Sportanlage Patraching zu dulden sind.“

Zudem ist mittels Gutachten nachgewiesen, dass die Emissionen aus den genehmigten Sportanlagen nicht zu Überschreitungen der WA-Richtwerte im neuen Baugebiet führen können.

Die Abstände zur landwirtschaftlichen Hofstelle wurden mit dem Eigentümer besprochen und mit dem Landratsamt Passau, Abteilung technischer Umweltschutz abgestimmt. Der Bebauungsplan wurde dahingehend nochmal komplett überarbeitet. Von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und zum landwirtschaftlichen Betrieb wurden die Abstände in der Planung vergrößert. Im Rahmen der zweiten Auslegung wurde das Staatliche Bauamt Passau beteiligt (keine Bedenken). Ein Spielplatz liegt im vorhandenen Baugebiet welcher unmittelbar an das geplante Baugebiet angrenzt. Dieser kann dann gemeinschaftlich genutzt

werden. An der Bebauung mit Mehrfamilienwohnhäusern soll festgehalten werden, dies wird auch von der Regierung von Niederbayern als positiv bewertet.

Es ist anzumerken, dass die Stellungnahme der Stadt Passau zur zweiten Beteiligung identisch ist mit der Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung und auf unsere Abwägung zur ersten Stellungnahme nicht eingegangen worden ist, bzw. in der erneuten Stellungnahme nicht berücksichtigt worden ist.

Da die Änderungen im Bebauungsplan nicht nur redaktioneller Natur sind, insbesondere die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nun im Regelverfahren durchgeführt worden ist, ist der Bebauungsplan erneut auszulegen. In der erneuten Auslegung und Beteiligung sollen Stellungnahmen nur zu der geänderten naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung eingeholt werden. Die Dauer der Auslegung und die Frist für die Einholung der Stellungnahmen wird verkürzt auf insgesamt drei Wochen.

**Beschluss 1:**

**Der Bau- und Umweltausschuss befürwortet die vorgetragene Abwägung der Stellungnahmen aus der zweiten Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan „Bäckerreut-Süd“.**

Abstimmung: 9 : 0

**Beschluss 2:**

**Der Bau- und Umweltausschuss billigt den geänderten Entwurf des Bebauungsplans „Bäckerreut-Süd“ für die verkürzte Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB (Dritte Auslegung).**

Abstimmung: 9 : 0

---

Tiefenbach, 2020-06-19

Der Vorsitzende:

gez.  
Christian Fürst,  
1. Bürgermeister

---

Protokollführer:

Für die Tagesordnungspunkte 1 und 2 und 12 bis einschließlich 14

gez.  
Christian Sommer,  
Leiter Bauverwaltung

Für die Tagesordnungspunkte 3 bis einschließlich 11

gez.  
Martin Reitberger