



Niederschrift

über die **öffentliche Sitzung** des Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Tiefenbach am **23. Juli 2020** in Tiefenbach.

Der Vorsitzende, erster Bürgermeister Christian Fürst, erklärt die anberaumte Sitzung für eröffnet und stellt die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit des Bau- und Umweltausschuss fest. Einwände gegen die vorliegende Tagesordnung werden nicht vorgetragen. Gegen die Absetzung der Tagesordnungspunkte 20, 21 und 23 werden ebenfalls keine Einwände erhoben.

Folgende Gemeinderatsmitglieder sind bei der Sitzung anwesend:

Name, Vorname
1. Bürgermeister Christian Fürst, CSU
Anna-Lena Fürst, CSU
Richard Roßgoderer, CSU
Josef Sattler, CSU
Manfred Bründl, Unsere Zukunft
Bruno Gottschaller, Bürgerliche Wähler
Josef Fehrer, FWG
Christina Roßgoderer, Bündnis 90/ Die Grünen
Alfred Gimpl, SPD

1. Genehmigung der Niederschrift der Sitzung des Bau- und Umweltausschuss vom 18. Juni 2020.

Beschluss:

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

Abstimmung: 9 : 0

2. Bericht über den Vollzug der gefassten Beschlüsse der öffentlichen Sitzung vom 18. Juni 2020.

Der Bau- und Umweltausschuss wird über den Vollzug der Beschlüsse des öffentlichen Teils der Sitzung vom 18. Juni 2020 informiert.

3. Neubau der Kläranlage Tiefenbach - Vorstellung der ausgearbeiteten Planung für den Neubau der Kläranlage sowie Vorberatung zur Freigabe der Planung für die Genehmigungsplanung und Ausschreibung.

Eingangs wird vom Vorsitzenden erläutert, dass zur Auswahl des Planungsbüros ein VgV-Verfahren durchgeführt worden ist. Außerdem wird berichtet, dass die Leistungsphasen 1 und 2 (Grundlagenermittlung und Vorplanung) bereits im Jahr 2019 durchgeführt worden sind. Aktuell wird vom Büro Steinbacher die Leistungsphase 3 (Entwurfsplanung) durchgeführt. Die gefertigte Entwurfsplanung mit Kostenberechnung vom Büro Steinbacher soll anschließend vorgestellt werden. Vom Vorsitzenden wird informiert, dass die Planung während der Corona-Zeit trotzdem fortgeführt worden ist und dass es Neuerungen gibt, welche dem Bau- und Umweltausschuss bzw. dem Gemeinderat noch nicht bekannt sind. Unter anderem wurde auf einer Fläche im Norden eine Lagerhalle mit Lagerplatz für den gemeindlichen Bauhof eingeplant.

Zur Vorstellung des aktuellen Planungsstandes wurde Herr Schendel vom Büro Steinbacher Consult eingeladen. Anschließend wird Herrn Schendel das Wort erteilt, der das Projekt einen kurzen Vortrag erläutert. Sein Vortrag hat folgende Eckdaten:

Grundlagenermittlung (Leistungsphase 1)

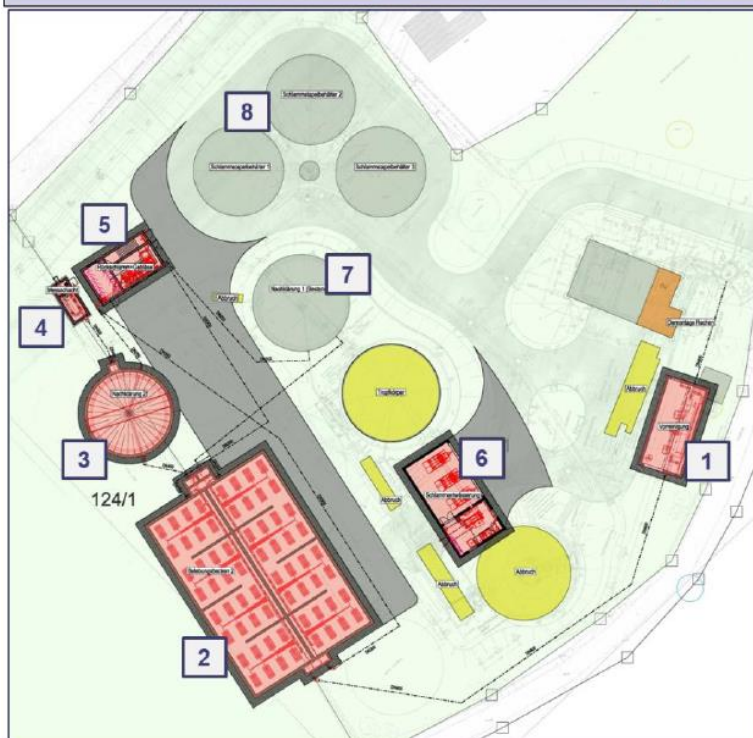


Bestand

1. Betriebsgebäude, Rechen und Sandfang
2. Vorklärung, Kaltfaulung
3. Tropfkörper
4. Nachklärung
5. Schlamm Speicher
6. Fällmitteldosierung
7. Auslaufmessung

Vorplanung (Leistungsphase 2)

VARIANTE 1 – DURCHLAUFANLAGE / AEROBE STABILISIERUNG



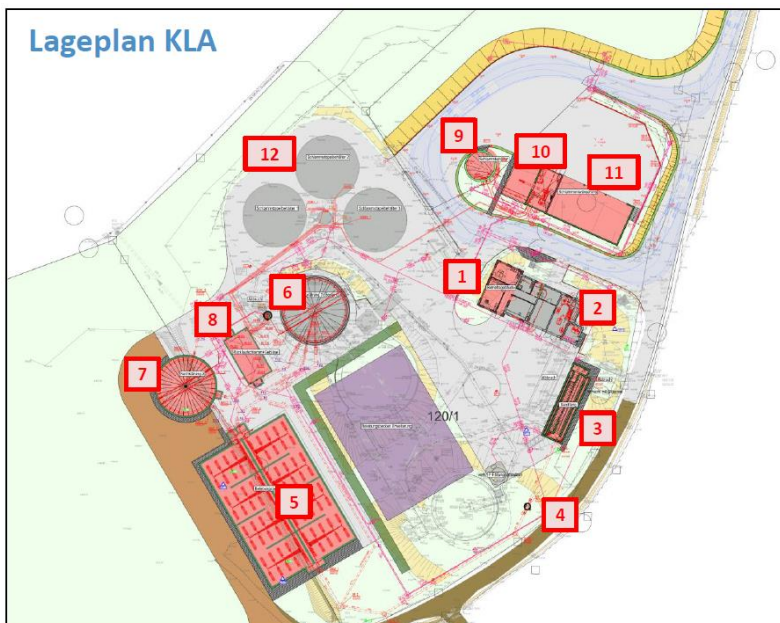
- | | |
|----------|--|
| 1 | Mechanische Vorreinigung <ul style="list-style-type: none"> • Rechen-Sandfang-Kompaktanlage • Sandwäscher |
| 2 | Belebungsbecken <ul style="list-style-type: none"> • 2-straßig • $V = 2 \times 1.500 \text{ m}^3 = 3.000 \text{ m}^3$ • Plattenbelüfter, keine Rührwerke = energieeffizient |
| 3 | Nachklärbecken 2 <ul style="list-style-type: none"> • $D = 12,5 \text{ m}$ • Trichterbecken (ähnlich bestehende NK 1) |
| 4 | Ablaufmessung |
| 5 | Gebälsestation und Schlammumpwerk <ul style="list-style-type: none"> • Gebläse 5 St je 15 kW • Schlammumpen Rücklauf- und Überschussschlamm |
| 6 | Schlammentwässerung <ul style="list-style-type: none"> • Schneckenpresse • Containerhalle / -lager |
| 7 | Nachklärung 1 <ul style="list-style-type: none"> • wird weiter genutzt |
| 8 | Schlamm Speicher <ul style="list-style-type: none"> • Bestand wird weiter genutzt • Sanierung Ausrüstung |

Kostenschätzung der möglichen Varianten

Zusammenstellung der Kosten		Variante 1	Variante 2	Variante 3
		Belebung, aerob	SBR, aerob	Belebung, Faulung
Kostengruppe		Summe KGR	Summe KGR	Summe KGR
Summe 100 - Grundstück		- €	- €	- €
Summe 200 - Herrichten und Erschließung		110.000 €	85.000 €	110.000 €
Summe 300 - Bauwerk-Baukonstruktionen		3.236.107 €	3.049.521 €	4.020.043 €
Summe 400 - Bauwerk-Technische Anlagen		1.858.887 €	2.128.087 €	2.486.887 €
Summe 500 - Außenanlagen		316.500 €	316.500 €	316.500 €
Summe 600 - Ausstattung und Kunstwerke		- €	- €	- €
Summe 700 - Baunebenkosten		828.224 €	836.866 €	1.040.014 €
Gesamtkosten netto	Summe GSK	6.349.718 €	6.415.975 €	7.973.444 €
zuzüglich ges. MWST	19%	1.206.446 €	1.219.035 €	1.514.954 €
Gesamtkosten brutto inkl. MWST		7.556.164 €	7.635.010 €	9.488.398 €

Optionale Maßnahmen	
PV-Anlagen (ca. 290 m ²)	ca. 85.000 €

Entwurfsplanung (Leistungsphase 3) Aktueller Planungsstand



Planung

1. Betriebsgebäude, Anbau / Sanierung
2. Rechenanlage
3. Sandfang
4. Zulaufmessung
5. Belebung
6. Nachklärung 1
7. Nachklärung 2
8. Rücklaufschlamm/Gebläse/ Ablaufmengenmessung
9. Schlammverdicker
10. Schlammabwässerung
11. Lagerhalle
12. Best. Schlammspeicher

PV-Anlage Wirtschaftlichkeit

Module Anzahl	310
Dachneigung:	30 °
Ausrichtung:	0 °
Fläche	507 m ²
Ausbeute:	100,00%
Verschattung	0,00%
installierte Leistung	100,75 kW
spezifischer Ertrag	950 kWh/kWp
Ertrag	95.713 kWh/a

Anteil Eigenverbrauch an Stromverbrauch	100%
Eigenverbrauchte PV-Strom Menge	88.350 kWh
Erlöse (Einsparung + Einspeisevergütung)	16,61 Ct/kWh
Gestehung	7,20 Ct/kWh
Differenz	9,41 Ct/kWh
Jährl. Gewinn	9.008 €
Amortisation	8,7 a
Gewinn in 20a	180.161 €
Spez. Gewinn (Jährl. Gewinn/ Kapitalkosten)	8,22 Ct/€
Eingesparte CO2 Emissionen	43.070,63 kg

Kostenschätzung

	netto	15% BNK	incl. BNK netto	19% MWST	Brutto
Kostenschätzung	5.521.494 €	828.224 €	6.349.718 €	1.206.446 €	7.556.165 €
Kostenberechnung Kläranlage					
(Aufgabenumfang entsprechend Vorplanung)	6.053.242 €	907.986 €	6.961.228 €	1.322.633 €	8.283.862 €
Differenz Kostenberechnung zur Kostenschätzung					727.697 €
Zusätzliche Maßnahmen KLA					
Anbau Betriebsgebäude	157.343 €	23.601 €	180.944 €	34.379 €	215.324 €
Umbau / Renovierung Betriebsgebäude	144.803 €	21.720 €	166.523 €	31.639 €	198.162 €
Außenanlage, Anteil Schlammntw. (25%)	71.156 €	10.673 €	81.830 €	15.548 €	97.377 €
PV-Anlage	99.000 €	14.850 €	113.850 €	21.632 €	135.482 €
Stromanschluss	150.000 €	22.500 €	172.500 €	32.775 €	205.275 €
Heizungsanlage / WP im Gebläseraum	51.500 €	7.725 €	59.225 €	11.253 €	70.478 €
Gesamtkosten zusätzliche Maßnahmen KLA					922.098 €
Gesamtkosten Kläranlage					9.205.959 €
Maßnahmen für Bauhof					
Neubau Lagerhalle	178.383 €	26.757 €	205.140 €	38.977 €	244.116 €
Außenanlagen, Anteil Lagerhalle (75%)	213.469 €	32.020 €	245.489 €	46.643 €	292.132 €
Zufahrt Kläranlage Grubmühlweg	97.500 €	14.625 €	112.125 €	21.304 €	133.429 €
Gesamtkosten Bauhof					669.677 €

Die Kostenschätzung für die Kläranlage war im Ursprung bei 7.556.164 €/brutto. Die Kostenberechnung für den damaligen Umfang der Vorplanung liegt nun bei 8.283.862 €/brutto. Somit gibt es eine Mehrung von der Kostenschätzung zur Kostenberechnung in Höhe von 727.697 €/brutto. Für zusätzliche Maßnahmen (Sanierung und Erweiterung Betriebsgebäude, PV-Anlage, Stromanschluss, Heizungsanlage) gibt es eine Kostenmehrung von 922.098 €/brutto. Sollten die Maßnahmen für den Bauhof und die Sanierung der Zufahrtsstraße umgesetzt werden, liegt die Kostenberechnung bei 669.677 €/brutto.

Nach der Vorstellung des Planungsstandes und der Kostenberechnung wird vom Vorsitzenden noch kurz auf den Vortrag eingegangen. Er spricht sich dabei für die Sanierung des Betriebsgebäudes, die Errichtung des Bauhofgebäudes und die Errichtung einer PV-Anlage aus. Das Betriebsgebäude ist sanierungsbedürftig und soll den aktuellen Standards (Dusche, WC, Aufenthaltsraum, Labor und Warte) angepasst werden. Die Errichtung einer PV-Anlage für Stromeigenverbrauch ist aus ökologischen und

wirtschaftlichen Gründen erforderlich. Die Lagerhalle für den Bauhof wäre wichtig, da verschiedene Sommer- und Wintergerätschaften eingelagert werden könnten. Außerdem könnte auf der vorgelagerten Fläche eine Lagermöglichkeit für zu beprobendes Erdreich geschaffen werden. Bei der Heizungsanlage könnte die Abwärme der Gebläseanlage genutzt werden, was energetisch effizient wäre.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss befürwortet die vorgestellte Planung und empfiehlt dem Gemeinderat die Gemeindeverwaltung zu beauftragen, die vorgestellte Planung weiter zu verfolgen.

Abstimmung: 8 : 1

4. Beratung über die Erneuerung der Zaunanlage zwischen Allwetterplatz und dem angrenzenden Kunstrasenspielfeld in Tiefenbach.

Der Zaun ist schon in die Jahre gekommen und müsste dringend erneuert werden. Dies könnte im Rahmen der Zaunanlage für das Kunstrasenspielfeld durchgeführt werden. Es wäre möglich die alten Zaunpfosten wieder zu verwenden, das Netz ist ja in einem sehr guten Zustand und braucht nicht ersetzt werden. Entlang des Kunstrasenspielfeldes hätte der Zaun dann eine Höhe von 2,50 m und zwischen Allwetterplatz und Vereinsheim eine Höhe von 6,00 m, wobei auch hier die Stabgittermatten eine Höhe von 2,50 m hätten und der Rest durch das vorhandene Netz abgedeckt wären. Als Durchgang ist eine Türe mit 1,50 m zum Vereinsheim gedacht.

Der Zaun würde an der Seite zum Vereinsheim neben der vorhandenen Einfassung neu aufgestellt. Eine entsprechende Kostenaufstellung wurde vom Planungsbüro Greiner angefordert. Die Kosten könnten über den FC Tiefenbach DJK beim BLSV eingereicht werden und wären somit mit 45% förderfähig. Die Auftragsvergabe müsste durch den FC Tiefenbach DJK erfolgen. Folgende Berechnung ergibt sich:

Mehrkosten	gesamt	Netto	12.025,60 €
abzüglich Zuschuß BLSV	45 %		5.411,52 €
Mehrkosten		Netto	6.614,08 €
	MwSt.	19 %	1.256,68 €
Mehrkosten	gesamt	Brutto	7.870,76 €

Um dies in die Wege leiten zu können, müsste der vom Gemeinderat beschlossene Förderbetrag zum Neubau des Kunstrasenspielfeldes eventuell erhöht werden. Dies kann man aber erst nach Abschluss der Bauarbeiten konkret sagen. Die Deckung könnte über Mehreinnahmen auf der Haushaltsstelle für Zuweisungen nach Art. 13h BayFAG (Straßenausbaupauschalen) 2020 erfolgen. Die Einnahmen betragen 50.084 € und waren im Haushalt 2020 nicht eingeplant.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss fasst den Beschluss, dass der angrenzende Zaun des Allwetterplatzes zum Kunstrasenspielfeld erneuert werden soll.

Abstimmung: 9 : 0

5. Neugestaltung des Sandplatzes in Haselbach – Beratung über die Auftragsvergabe für die Leistungsphase 1 und 2 (Grundlagenermittlung und Vorplanung).

Für die Neugestaltung des Sportplatzes in Haselbach wurden im Haushalt für 2020 Haushaltsmittel i. H. v. 10.000 € eingeplant.

Für die Erarbeitung eines Konzeptes wurden vom Planungsbüro Greiner die entsprechenden Leistungen angefragt. Für die Durchführung der Leistungsphasen 1 und 2 (Grundlagenermittlung und Vorplanung) werden folgende Konditionen angeboten.

Angebot vom 30.06.2020

Leistungsumfang: Leistungsphase 1 nach HOAI
Leistungsphase 2 nach HOAI
Bestandsvermessung für Sandplatz mit direktem Umfeld

Das Angebot wurde in Anlehnung an die HOAI (Stand 2013) erstellt.
Auf die Sätze der HOAI haben wir bereits einen Nachlass von ca. 10 % in Abzug gebracht.
Alle Nebenleistungen sind bereits in den Honoraren enthalten.

Das Bauvorhaben wäre nach HOAI 2013 dem Leistungsbild für Freianlagen § 39 HOAI und der zugehörigen Objektliste für Kombinationsspielfelder, Sportanlagen Typ D und andere Sportanlagen der Honorarzone III zuzuordnen.

1.0 Unser reduziertes Angebot:

Grundleistungen nach § 39 HOAI: Leistungsbild Freianlagen

Honorarzone: II, Mindestsatz

Kostenansatz: 300.000 EUR

1.1 Leistungsphase 1

- Grundlagenermittlung inkl. erkunden der bestehenden Entwässerungseinrichtungen und der Stromversorgung.
- Analyse und Prüfung des Sandes bezüglich Eignung für eine mögliche Wiederverwendung bei neuer Ausführung als Sandplatz.
- Prüfung des Zustandes von Treppen, Belägen, Einfassungen, Zäunen usw.

pauschal 1.250,00 €

1.2 Leistungsphase 2

- Vorplanung (Projekt- und Planungsvorbereitung) mit den, für die möglichen Ausführungsvarianten zugehörigen detaillierten Kostenschätzungen.

pauschal 4.200,00 €

1.3 Bestandsvermessung des Planungsgebietes mit angrenzenden Bereichen.

- Bestandsvermessung der bestehenden Sportanlage (Sandplatz) und den angrenzenden Park- und Stellplatzflächen durch ein externes Vermessungsbüro.

pauschal 1.500,00 €

Nettohonorar:	6.950,00 €
Mehrwertsteuer (19 %):	1.320,50 €
Bruttohonorar:	8.270,50 €

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss fasst den Beschluss, dass das Planungsbüro Greiner zu den angebotenen Konditionen beauftragt werden soll.

Abstimmung: 9 : 0

6. Abwasserbeseitigung – Auftragsvergabe zur Fernwirkanbindungen der gemeindlichen Pumpstationen.

Die Fernwirkanbindung ist ein wichtiger Baustein zur Störmeldungsweiserschaltung und Überwachung der gemeindlichen Pumpstationen und Hochwasserrückhaltung. Es ist von den Komponenten mit unserem geplanten System für die neue Kläranlage kompatibel und enthält marktübliche Preise.

Da die Pumpstationen teilweise sanierungsbedürftig sind und von analog (Telefonanschluss) auf digital umgestellt werden, sollen folgende Pumpstationen umgerüstet werden:

- Pumpstationen Verbund Kiesling
- Unterstation PW-Unterjacking 1
- Unterstation PW-Moos
- Station Hochwasserschutz Haselbach Aichaer-Straße

Die Kosten für die Umrüstung betragen liegen Angebot vom 06.07.2020 von der Firma Indtec bei:

35.264,39 €/brutto (inklusive Software)

Im Haushaltsplan 2020 wurden dafür auf der Haushaltsstelle „Abwasserbeseitigung allgemein“ (1.700000.9350) Haushaltsmittel in Höhe von 65.000 € eingeplant. Der Bau- und Umweltausschuss hat gemäß der Geschäftsordnung eine Vergabeermächtigung bis 40.000 €, somit kann der Auftrag vergeben werden.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss fasst den Beschluss, dass der Auftrag an die Firma Indtec vergeben wird.

Abstimmung: 9 : 0

7. Beratung über den Ausbau der Gemeindestraße zum Anwesen Eckhofstraße 6, Flur-Nr. 263/4, Gemarkung Haselbach.

Der Antrag wurde in nachfolgend aufgeführten Sitzungen des Bau- und Umweltausschusses behandelt:

1.

04.12.2000 (Antrag auf Verbreiterung des Weges) Entscheidung zurückgestellt, die Verwaltung wird beauftragt, zunächst zu prüfen, ob die Einstufung dieses Weges als Gemeindeortsstraße rechtlich in Ordnung ist.

2.

22.02.2001 (Antrag auf Verbreiterung) Der jetzige Zustand belassen werden soll, die wegerechtliche Einstufung nicht geändert werden soll, aber auch eine Verbreiterung des Weges nicht für erforderlich gehalten wird.

3.

16.04.2019 abgelehnt mit der Begründung, dass die Kosten einer Asphaltierung mit 90 % auf die Anlieger umgelegt werden müssten. Zudem sei ein Ausbau in der jetzigen Breite nicht sinnvoll. Für eine spätere Bebauung sei eine Überplanung erforderlich.

4.

11.07.2019 abgelehnt. Die Verwaltung wird beauftragt, Alternativen zu prüfen, wie eine bessere Nutzung der Straße mit Rollstuhl ermöglicht werden kann (Aufbringen von feinem Mineralbeton, Verlegen von Spurplatten, etc.).

Eine Überprüfung durch TA Erner ergab, dass ein Teilausbau mit Spurplatten möglich ist und Kosten i.H.v. ca. 25.000,00 € betragen würde.

Der nordöstliche Grundstückseigentümer sieht einen Ausbau und eine damit einhergehende Oberflächenentwässerung auf seinem Grundstück sehr kritisch.

Ein Teilausbau von der Gemeinde wäre eine freiwillige Leistung. In einem ähnlich gelagerten Fall, ebenfalls Antragstellung auf Ausbau einer Zufahrtsstraße in Oberkogel (Ausbau zum Anwesen Oberkogel 13) beschloss der Bau- und Umweltausschuss am 08.06.2006 den Vollausbau der Zufahrtsstraße und dass die Kosten auf die Anlieger umzulegen sind. Damals wurden 90 % der Kosten auf die Anlieger umgelegt.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt über den Ausbau der Zufahrtsstraße zum Anwesen Eckhofstraße 6 ab.

Abstimmung: 0 : 8
(ohne GR Gottschaller)

8. Bauantrag von Reiss Florian auf Neubau eines Lagerschuppens mit Traktorgarage auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 286, Gemarkung Kirchberg, Lapperding 11.

Vorhabensbeschreibung:

- Der Anbau ist zur Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Maschinen (Traktor, Seilwinde, Holzspalter, Egge, Erdschaufel, Frontladerschaufel, Tischkreissäge, Hobelmaschine etc.) erforderlich. Die bereits bestehenden Nebengebäude sind hierfür nicht ausreichend, da diese als Stallgebäude (25 Schafe und 15 Hühner), Werkstatt, Brennholzlager und Pkw-Stellplätze für die beiden vorhandenen Wohneinheiten genutzt werden.
- Es wird eine Nebenerwerbs-Landwirtschaft mit 2,66 ha landwirtschaftlicher Fläche und 0,91 ha forstwirtschaftlicher Fläche sowie Tierhaltung (Schafe, Hühner) betrieben. Hierdurch ist der Bedarf an zusätzlichen Unterstellmöglichkeiten nachvollziehbar und gerechtfertigt.
- geplant ist ein Anbau mit den Außenmaßen 7,25 m x 6,50 m in landschaftstypischer Holzbauweise und Pultdach (DN 6°) mit Trapezblecheindeckung. Die bestehende Traktorgarage soll in dem Zuge ebenfalls erneuert und zusammen mit dem Anbau neu überdacht werden.

Darstellung im Flächennutzungsplan:

- Fläche für die Landwirtschaft

Bebauungsplan/Satzung:

- nicht vorhanden; Außenbereich

Planungsrechtliche Zulässigkeit:

- sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB
- Es liegt zwar kein privilegierter landwirtschaftlicher Betrieb nach § 35 Abs. 1 BauGB vor, es ist aber eine gewisse landwirtschaftliche Fläche vorhanden, die selbst bewirtschaftet wird und den Bedarf für ein entsprechendes Unterstellgebäude begründet. Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange durch das Bauvorhaben ist nicht gegeben. Die geplante Bauausführung wurde mit der zuständigen Kreisbaumeisterin bereits abgestimmt und vor Ort besichtigt. Die Nachbarunterschriften liegen vor.

Örtl. Bauvorschriften/Bauordnungsrecht:

- Die erforderlichen Abstandsflächen erstrecken sich auf das angrenzende Grundstück Flur-Nr. 285, Gemarkung Kirchberg, welches sich ebenfalls im Eigentum des Antragstellers befindet. Hierfür wurde eine Abstandsflächenübernahme-Erklärung vorgelegt.

Erschließung

- bestehende öffentliche Zufahrt zum Baugrundstück (ausgebauter öff. Feld- u. Waldweg Nr. 920)
- Wasserversorgung u. Abwasserentsorgung nicht erforderlich
- anfallendes Niederschlagswasser wird auf dem Baugrundstück versickert

Beschluss:

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

Abstimmung: 9 : 0

9. Bauantrag von Mayer Richard und Ramona auf Neubau eines Wohnhauses mit Garage auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 444/4, Gemarkung Kirchberg, Rötzing.

Vorhabensbeschreibung:

- Neubau Einfamilienhaus (Erdgeschoss + Dachgeschoss, Grundriss 11,59 m x 9,59 m) mit Zwerchgiebel und angebaute Doppelgarage (8,84 m x 6,00 m), jeweils Satteldach mit 26° Dachneigung

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.

Örtl. Bauvorschriften / Bauordnungsrecht:

- Stellplätze: Für das Vorhaben sind gemäß Stellplatzsatzung 2 Stellplätze nachzuweisen. Diese werden durch die geplante Doppelgarage auf dem Baugrundstück nachgewiesen.
- Das Bauvorhaben befindet sich im Bereich einer 20kV-Mittelspannungsfreileitung. Zur Einhaltung der erforderlichen Schutzabstände muss der auf dem Grundstück vorhandene Strommast versetzt und erhöht werden. Dies wurde mit dem Bayernwerk bereits abgestimmt.

Erschließung

- Zufahrt: Lage an öffentlicher Verkehrsfläche (Ortsstraße Nr. 282)
- Wasserversorgung: Anschluss an öffentliche Anlage (Stadtwerke Passau)
- Schmutzwasserentsorgung: Anschluss an öffentlichen Schmutzwasserkanal
- Niederschlagswasser: wird über eine bestehende private Leitung zum Rötzinger Bach abgeleitet

Beschluss:

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

Das Grundstück (vor Teilung) wurde bereits kanalmäßig erschlossen. Die zusätzliche Hausanschlussleitung ist auf Kosten der Antragsteller herzustellen.

Die bestehende Straßenentwässerung darf durch die Erstellung der neuen Zufahrt nicht beeinträchtigt werden. Oberflächenwasser (z. B. von der Zufahrt) darf nicht auf Straßenflächen abgeleitet werden.

Abstimmung: 9 : 0

10. Bauantrag von Schäfer Jochen für den Neubau einer Garage auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 586/36, Gemarkung Tiefenbach, Turmweg 1a.

Vorhabensbeschreibung:

- Neubau Garagengebäude mit 7,99 m x 5,99 m, Satteldach mit 24° Dachneigung und Ziegeleindeckung

Bebauungsplan/Satzung:

- nicht vorhanden, unbeplanter Ortsbereich

Planungsrechtliche Zulässigkeit:

- nach § 34 BauGB; die nähere Umgebung entspricht einem faktischen Allgemeinen Wohngebiet
- Es handelt sich um eine Nebenanlage zum bestehenden Wohnhaus. Das Bauvorhaben fügt sich 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/Brandschutz: Da die mittlere Wandhöhe im Mittel mehr als 3,00 m beträgt, handelt es sich nicht um eine grenznah zulässige Garage im Sinne des Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BayBO. Die Mindestabstandsfläche von 3,00 m kann auf Grund der Geländesituation auf dem Grundstück und dem bestehenden Wohnhaus nicht eingehalten werden. Die Abstandsflächen erstrecken sich mit einer Tiefe von max. 1,50 m auf das angrenzende Grundstück der Gemeinde Tiefenbach Flur-Nr. 586/12, Gemarkung Tiefenbach. Außerdem kann der Brandschutzabstand von 2,50 m nicht eingehalten werden. Dieser erstreckt sich mit einer Tiefe von 1,00 m auf das gemeindliche Grundstück. Auf dem Grundstück befindet sich eine Wasser-Pumpstation und ist deshalb an die Stadtwerke Passau verpachtet. Die Nutzung des Grundstücks wird durch eine Übernahme der Abstandsflächen bzw. des Brandschutzabstands nicht beeinträchtigt.

Erschließung

- Zufahrt: über den Turmweg (Ortsstraße Nr. 95) und Privatweg auf Flur-Nr. 586/1, Gemarkung Tiefenbach (bestehendes Geh- und Fahrrecht), zum Baugrundstück
- Wasserversorgung: soweit erforderlich, ist dies über den bestehenden Anschluss des Anwesens an die öffentliche Anlage (Stadtwerke Passau) möglich
- Schmutzwasserentsorgung: soweit erforderlich ist ein Anschluss an den öffentlichen Mischwasserkanal möglich
- Niederschlagswasser: kann in den öffentlichen Mischwasserkanal eingeleitet oder auf dem Baugrundstück versickert werden

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt der Übernahme der Abstandsflächen mit einer Tiefe von max. 1,50 m sowie des Brandschutzabstandes mit einer Tiefe von max. 1,00 m auf das gemeindliche Grundstück Flur-Nr. 586/12, Gemarkung Tiefenbach, zu.

Abstimmung: 9 : 0

Beschluss:

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

11. Bauantrag von Schmid Andrea und Fojut Andreas für das Anheben des Garagendachs (Tektur zum genehmigten Bauplan 75/2016 - Az. 20162834) auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 513/3, Gemarkung Haselbach, Oberhaselbach 10.

Vorhabensbeschreibung:

- Mit Bescheid des Landratsamtes Passau vom 04.04.2017, Az. 20162834, wurde ein Einfamilienhaus und eine Doppelgarage mit Geräteraum genehmigt.
- Der Grundriss und der Standort der Garage bleibt unverändert, im Gegensatz zum genehmigten Plan soll aber die Garage mit Kniestock errichtet werden, um im Dachraum mehr Platz zu erhalten. Das Gebäude wird dadurch höher (Firsthöhe von bisher 3,97 m auf dann 4,54 m).

Bebauungsplan/Satzung:

- nicht vorhanden, unbeplanter Ortsbereich

Planungsrechtliche Zulässigkeit:

- nach § 34 BauGB; die nähere Umgebung entspricht einem faktischen Dorfgebiet
- Das Bauvorhaben fügt sich 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/Brandschutz: Da die mittlere Wandhöhe im Mittel mehr als 3,00 m beträgt, handelt es sich nicht um eine grenznah zulässige Garage im Sinne des Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BayBO. Die Mindestabstandsfläche von 3,00 m kann nicht eingehalten werden. Die Abstandsflächen erstrecken sich mit einer Tiefe von max. 1,50 m auf das angrenzende Grundstück der Gemeinde Tiefenbach Flur-Nr. 507/1, Gemarkung Haselbach. Außerdem kann der Brandschutzabstand von 2,50 m nicht eingehalten werden. Dieser erstreckt sich mit einer Tiefe von 1,00 m auf das gemeindliche Grundstück. Für den Standort wurde bereits eine Abstandsflächenübernahme erteilt. Durch die Erhöhung des Gebäudes ist eine erneute Abstandsflächenübernahme-Erklärung erforderlich, da die Erklärung jeweils vorhabenbezogen ist.

Erschließung

- Zufahrt: Baugrundstück liegt an öffentlicher Verkehrsfläche (GVStr. Nr. 325)
- Wasserversorgung: falls erforderlich, Anschluss an öffentliche Anlage (Stadtwerke Passau)
- Schmutzwasserentsorgung: falls erforderlich, öffentlicher Schmutzwasserkanal
- Niederschlagswasser: Einleitung in öffentlichen Straßengraben

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt der Übernahme der Abstandsflächen mit einer Tiefe von max. 1,50 m sowie des Brandschutzabstandes mit einer Tiefe von max. 1,00 m auf das gemeindliche Grundstück Flur-Nr. 507/1, Gemarkung Haselbach, zu.

Abstimmung: 9 : 0

Beschluss:

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

Abstimmung: 9 : 0

12. Bauantrag von Fisch Emma und Wolfgang auf Neubau von Garagen mit Werkraum auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 555/2, Gemarkung Haselbach, Aichaer Straße 3. (vgl. BUA 16.05.2019 - Antrag auf Bauvorbescheid).

Vorhabensbeschreibung:

- Nebengebäude mit Außenmaß 13 m x 9 m, teilweise Holzkonstruktion bzw. Werkraum Massivbau, Satteldach mit 18° bzw. 23° Dachneigung und Ziegeleindeckung
- Nutzung: Garage als Stellplatz für Traktor und Wohnmobil bzw. Unterstellbereich für Geräte, Werkzeug und Holz sowie ein Werkraum

Darstellung im Flächennutzungsplan:

- Außenbereich, Fläche für die Landwirtschaft

Bebauungsplan/Satzung:

- nicht vorhanden

Planungsrechtliche Zulässigkeit:

- gem. § 35 Abs. 2 BauGB
- Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange im Sinne von § 35 Abs. 3 BauGB, insbesondere die Erweiterung einer Splittersiedlung ist im vorliegenden Fall nicht zu befürchten. Das geplante Gebäude stellt nur eine Nebennutzung zum bestehenden Wohnhaus dar. Der Bedarf wurde von den Antragstellern bei der Bauvoranfrage nachvollziehbar und schlüssig dargelegt. Der Standort liegt im direkten Umgriff der bestehenden Bebauung sowie der Zufahrt, so dass eine Beeinträchtigung des Ortsbildes und erforderliche Verkehrsflächen möglichst minimiert werden. Die Fläche des geplanten Standorts wird derzeit als landwirtschaftliches Grünland genutzt. Für das Bauvorhaben ist daher auch eine Entfernung von Gehölzen etc. nicht erforderlich. Die Nachbarunterschriften liegen vor.
- Die Bebaubarkeit wurde bereits mit Bauvorbescheid des Landratsamtes Passau vom 10.10.2019, Az. 20191333, festgestellt.

Örtl. Bauvorschriften/Bauordnungsrecht:

- Die erforderlichen Abstandsflächen können auf dem Grundstück nachgewiesen werden.

Erschließung

- bestehende öffentliche Zufahrt (GVStr. Nr. 178)
- Wasserversorgung (soweit erforderlich) ist über den bestehenden Anschluss (öffentliche Anlage der Stadtwerke Passau) möglich
- Schmutzwasserentsorgung (soweit erforderlich) ist über die bestehende private Anlage sicherzustellen
- anfallendes Oberflächenwasser wird auf dem eigenen Grundstück versickert

Beschluss:

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

Abstimmung: 9 : 0

13. Bauantrag von Kirchberger Johann auf Errichtung einer Lagerhalle für forstwirtschaftliche Nutzung auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 1148, Gemarkung Tiefenbach, Rohrwiese (Nähe Gramming). (vgl. BUA 12.12.2019 - Antrag auf Bauvorbescheid).

Vorhabensbeschreibung:

- Lagerhalle für Hackschnitzel, Brennholz und Schreinerware

- 18 m x 12 m, Pultdach mit 5° Dachneigung und Trapezblecheindeckung

Darstellung im Flächennutzungsplan:

- Fläche für die Landwirtschaft

Bebauungsplan/Satzung:

- nicht vorhanden; Außenbereich

Planungsrechtliche Zulässigkeit:

- nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- Öffentlicher Belange stehen dem Bauvorhaben nicht entgegen. Insbesondere widerspricht das Bauvorhaben nicht dem Flächennutzungsplan, da es einer forstwirtschaftlichen Nutzung dient. Die Privilegierungsvoraussetzungen wurden vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Passau bestätigt. Der Standort ist außerdem bereits baulich durch das bestehende, verfahrensfrei errichtete forstwirtschaftliche Gebäude sowie die Nähe zum Ortsteil Gramming (Ortsabrundungssatzung) geprägt. Die Bebaubarkeit wurde für dieses Vorhaben bereits mit Bauvorbescheid des Landratsamtes Passau vom 17.06.2020 festgestellt.

Erschließung

- Zufahrt: Lage an öffentlicher Verkehrsfläche (GVStr. Nr. 149)

- Wasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung nicht erforderlich

- Niederschlagswasser: kann auf dem Baugrundstück versickert werden

Beschluss:

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

Abstimmung: 8 : 0
(ohne GR Sattler)

14. Bauantrag von Paulik Margit auf Neubau eines Wohnhauses mit 2 Wohneinheiten, Garage und Stellplätzen auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 208/3, Gemarkung Tiefenbach, Nähe Bäckerreut. (vgl. BUA 15.10.2015 – Antrag auf Bauvorbescheid)

Vorhabensbeschreibung:

- Errichtung eines eingeschossigen Bungalows mit zwei Wohneinheiten

Darstellung im Flächennutzungsplan:

- Außenbereich, Fläche für die Landwirtschaft

Bebauungsplan/Satzung:

- nicht vorhanden

Planungsrechtliche Zulässigkeit:

- gem. § 35 Abs. 2 BauGB

- Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange ist im vorliegenden Fall nicht zu befürchten. Die Bebaubarkeit wurde bereits mit Bauvorbescheid des Landratsamtes Passau vom 07.11.2016, Az. 20152463, festgestellt. Die Geltungsdauer des Bauvorbescheides wurde mit Bescheid des Landratsamtes Passau vom 29.03.2019 um zwei Jahre verlängert.

- Die im Bauvorbescheid geforderte naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird direkt an das Landratsamt nachgereicht.

Örtl. Bauvorschriften/Bauordnungsrecht:

- Abstandsflächen: In Richtung Südosten erstrecken sich die Abstandsflächen auf das angrenzende Grundstück Flur-Nr. 208, Gemarkung Tiefenbach. Hierfür wurde eine Abstandsflächenübernahme-Erklärung vorgelegt.
- Stellplätze: für zwei Wohneinheiten sind gemäß der Stellplatzsatzung vier Stellplätze erforderlich, die auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden können.

Erschließung

- Zufahrt: von der Ortsstraße Nr. 102 über Privatweg zum Baugrundstück.
- Wasserversorgung: Anschluss an öffentliche Anlage (Stadtwerke Passau)
- Schmutzwasserentsorgung: Anschluss an öffentlichen Schmutzwasserkanal. Der öffentliche Schacht befindet sich nicht - wie im Grundrissplan dargestellt – bei Nordostecke des Baugrundstücks, sondern bei Nordostecke Flur-Nr. 208/1, Gemarkung Tiefenbach!
- Niederschlagswasser: wird selbst entsorgt (Versickerung auf Baugrundstück)

Beschluss:

Die Befahrbarkeit der Privatzufahrt auf Flur-Nr. 208, Gemarkung Tiefenbach ist bis zum Baugrundstück eigenverantwortlich herzustellen und zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des Baugrundstücks mit einem notariellen Geh- und Fahrrecht dinglich zu sichern. Der Winterdienst wird von Seiten der Gemeinde Tiefenbach nicht übernommen.

Die Hausanschlussleitung bis zum öffentlichen Schmutzwasserkanal (Schacht auf Flur-Nr. 208, Gemarkung Tiefenbach bei Nordostecke Flur-Nr. 208/1, Gemarkung Tiefenbach) ist auf Kosten der Antragsteller herzustellen und zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des Baugrundstücks mit einem notariellen Leitungsrecht dinglich zu sichern.

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

Abstimmung: 9 : 0

15. Bauantrag von Maier Veronika und Wiesheu Marco auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage und einer Einliegerwohnung auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 737, Gemarkung Tiefenbach, Schmidöd 7.

Vorhabensbeschreibung:

- vollständiger Abbruch eines bestehenden Nebengebäudes (verfahrensfrei)
- Neubau Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, Grundriss Wohnhaus: 14,89 m x 10,50 m, Anbau: 9,61 m x 7,50 m. zwei Vollgeschosse (Keller kein Vollgeschoss), max. Wandhöhe ca. 6,30 m, Satteldach mit 25° Dachneigung.

Darstellung im Flächennutzungsplan:

- Außenbereich, Fläche für die Landwirtschaft

Bebauungsplan/Satzung:

- Lückenfüllungssatzung „Schmidöd“

Planungsrechtliche Zulässigkeit:

- gem. § 35 Abs. 2 i. V. m. Abs. 6 BauGB
- Nach den Festsetzungen der Lückenfüllungssatzung sind je Wohngebäude maximal drei Wohneinheiten zulässig. Dies wird mit der vorliegenden Planung eingehalten. Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange durch das Bauvorhaben ist nicht gegeben. Die Nachbarunterschriften liegen vor.

Örtl. Bauvorschriften/Bauordnungsrecht:

- Stellplätze: für das Bauvorhaben sind gemäß der Stellplatzsatzung zwei Stellplätze zuzüglich einem weiteren Stellplatz für die Einliegerwohnung (Wohnfläche < 40 m²) erforderlich. Die drei Stellplätze werden laut Eintragung im Grundrissplan auf dem Baugrundstück nachgewiesen (zwei in geplanter Doppelgarage sowie ein Stellplatz im bestehenden Garagengebäude).

Erschließung

- Zufahrt: Lage an öffentlicher Verkehrsfläche (GVStr. Nr. 346)
- Wasserversorgung: Anschluss an öffentliche Anlage (Stadtwerke Passau)
- Schmutzwasserentsorgung: Anschluss an öffentlichen Schmutzwasserkanal
- Niederschlagswasser: Wird in Zisterne (ehem. Güllegrube) eingeleitet. Der Überlauf versickert breitflächig auf dem Baugrundstück

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt für den Bauantrag das Einvernehmen nach § 36 BauGB. Ein evtl. erforderlicher zusätzlicher Kanalhausanschluss ist ggf. auf Kosten der Antragsteller herzustellen.

Abstimmung: 9 : 0

16. Bauantrag von Königseder Anita auf Anbau eines Wintergartens an das bestehende Wohnhaus auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 192/1, Gemarkung Tiefenbach, Bäckerreut 8b.

Vorhabensbeschreibung:

- der Bodenbelag der bestehenden Terrasse wird undicht und soll daher mit einem Wintergarten überbaut werden, um Bauschäden zu vermeiden.
- Anbau an Südwestseite des bestehenden Wohnhauses, Grundriss 7,00 m x 4,10 m, Pultdach mit 12° Dachneigung

Bebauungsplan/Satzung:

- MI „Bäckerreut-Südwest“

Planungsrechtliche Zulässigkeit:

- nach § 30 Abs. 1 und § 31 Abs. 2 BauGB
- das Bauvorhaben widerspricht den planlichen Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der Überschreitung der Baugrenzen. Der Standort des geplanten Wintergartenanbaus ist nutzungsbedingt nur an dieser Stelle sinnvoll. Da es sich um einen untergeordneten eingeschossigen Anbau handelt, ist die Erteilung der beantragten Befreiung in diesem Fall städtebaulich vertretbar. Die Grundzüge der Planung werden dadurch nicht berührt. Öffentliche und nachbarliche Belange werden nicht beeinträchtigt. Insbesondere werden die gesetzlichen Abstandsflächen eingehalten

Örtl. Bauvorschriften/Bauordnungsrecht:

- Die Abstandsflächen sowie der erforderliche Brandschutzabstand erstrecken sich in Richtung Südwesten auf das angrenzende Grundstück Flur-Nr. 192/3, Gemarkung Tiefenbach, welches sich ebenfalls im Eigentum der Antragstellerin befindet. Hierfür wurde eine Abstandsflächen-/Abstandsübernahme-Erklärung vorgelegt.

Erschließung:

- Zufahrt: Lage an öffentlicher Verkehrsfläche (Ortsstraße Nr. 101)
- Wasserversorgung: bestehender Anschluss an öffentliche Anlage (Stadtwerke Passau)
- Schmutzwasserentsorgung: bestehender Anschluss an öffentliche Kanalisation im Trennsystem
- Niederschlagswasserentsorgung: bestehender Anschluss an öffentliche Kanalisation im Trennsystem

Beschluss:

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

Abstimmung: 8 : 0
(o. GR Sattler)

17. Bauantrag von Behn Stephan auf Errichtung eines Gartengerätehauses auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 538/3, Gemarkung Haselbach, Gustav-Kapaun-Straße 5.Vorhabensbeschreibung:

- ein Gartenhaus mit ca. 30 m² Grundfläche soll an das bestehende Wohnhaus angebaut werden, Holzständerbauweise mit Putzfassade, Flachdach mit Kiesabdeckung

Bebauungsplan/Satzung:

- WA „Bergäcker-Erweiterung“

Planungsrechtliche Zulässigkeit:

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

- das Bauvorhaben widerspricht den planlichen Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der Überschreitung der Baugrenzen. Das Gartenhäuschen soll im nordwestlichen Grundstücksbereich platziert werden, um den südlichen Bereich von einer Bebauung freizuhalten. Im Bebauungsplan wurden die Baugrenzen an dieser Stelle unterbrochen, da eine 20kV-Freileitung über das Planungsgebiet verläuft. Laut der vorliegenden Stellungnahme des Bayernwerks ist die geplante Bebauung mit dem eingeschossigen Gartenhäuschen jedoch möglich.

Außerdem wird eine Befreiung für die Dachform des Nebengebäudes beantragt. Aufgrund der Brandschutzanforderungen an die nördliche Außenwand sowie den bestehenden Fenstern des Wohnhauses, die erhalten bleiben sollen, war die Realisierung des Anbaus mit einer anderen Dachform nicht möglich. Es wird deshalb ein Flachdach mit umlaufender Attika beantragt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind auch bereits Nebengebäude mit Flachdach sowie flachen Pultdächern vorhanden.

Die beantragten Befreiungen sind daher in diesem Fall städtebaulich vertretbar. Die Grundzüge der Planung werden dadurch nicht berührt. Öffentliche und nachbarliche Belange werden nicht beeinträchtigt. Bis auf die Flur-Nr. 105/14, Gemarkung Haselbach, liegen sämtliche Nachbarunterschriften vor.

Örtl. Bauvorschriften/Bauordnungsrecht:

- Die Abstandsflächen sowie der erforderliche Brandschutzabstand erstrecken sich in Richtung Westen auf das angrenzende Grundstück mit den Flur-Nrn. 538/6 und 545/2, Gemarkung Haselbach. Hierfür wurde eine Abstandsflächen-/Abstandsübernahme-Erklärung vorgelegt.

In Richtung Norden wurden die erforderlichen Abstandsflächen ebenfalls vom angrenzenden Nachbarn (Flur-Nr. 538/2, Gemarkung Haselbach) übernommen. Die Außenwand wird als Brandwand ausgeführt.

Erschließung:

- Zufahrt: Lage an öffentlicher Verkehrsfläche (Ortsstraße Nr. 376)

- Wasserversorgung: falls erforderlich, Anschluss an öffentliche Anlage (Stadtwerke Passau)

- Schmutzwasserentsorgung: falls erforderlich, Anschluss an öffentliche Kanalisation im Trennsystem

- Niederschlagswasserentsorgung: Anschluss an öffentliche Kanalisation im Trennsystem

Beschluss:

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

18. Antrag von Grenz Sonja und Thomas auf Erteilung einer isolierten Befreiung für die Errichtung einer Stahlbeton-Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 1076/6, Gemarkung Tiefenbach, Zellinger Straße 3.

Vorhabensbeschreibung:

- Für die beiden bestehenden Wohnungen im Hauptgebäude bestehen bisher nur zwei Stellplätze auf dem Grundstück, die jedoch nicht ausreichen. Für den zusätzlichen Stellplatzbedarf soll eine Stahlbeton-Doppelgarage (6,00 m x 5,55 m) errichtet werden
- Das Bauvorhaben ist gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. 1b BayBO verfahrensfrei

Bebauungsplan/Satzung:

- WA „Gottingerberg“

Planungsrechtliche Zulässigkeit:

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

Aufgrund der bestehenden Gebäude kann die Garage nicht innerhalb des Baufensters erstellt werden. Die Garage wird in den Hang integriert und ist nur mit einer Höhe von ca. 1,20 m über dem Erdboden sichtbar. 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.

Örtl. Bauvorschriften/Bauordnungsrecht:

Gemäß § 5 Abs. 2 der Stellplatzsatzung der Gemeinde Tiefenbach ist zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen grundsätzlich ein Abstand von mind. 5,00 m einzuhalten. Wegen der Geländesituation auf dem Grundstück kann nur ein Abstand von 3,00 m bis zur Fahrbahnkante der Straße eingehalten werden. In die Garage werden Sektionaltore eingebaut, die beim Öffnen in die Garage einfahren und nicht nach außen schwenken. Außerdem ist bei der bestehenden Garage ausreichend Stauraum vorhanden, wenn kurzfristig gehalten werden müsste, so dass keine Beeinträchtigung des Verkehrs zu erwarten ist.

Beschluss:

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

Einer Abweichung von der Stellplatzsatzung wegen der Reduzierung des Stauraumes vor der Garage auf 3,00 m wird zugestimmt. Die bestehende Stützmauer ist entsprechend anzupassen, so dass der erforderliche Sichtbereich auf die Fahrbahn bzw. den Gehweg beim Ausfahren aus der Garage gewährleistet ist (z. B. Reduzierung der Höhe auf max. 80 cm).

Die fachgerechte Absenkung der Bordsteinkante hat auf Kosten der Antragsteller zu erfolgen.

Abstimmung: 9 : 0

19. Antrag von Stallinger Florian auf Erteilung einer isolierten Befreiung für die Errichtung eines Pools einer Gartenhütte sowie einer Gabionenmauer auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 298/8, Gemarkung Tiefenbach, Anna-Knott-Straße 7.

Vorhabensbeschreibung:

- Im Rahmen der Gartenneugestaltung soll ein Pool (Beckeninhalt < 100 m³), eine Gartenhütte (Brutto-Rauminhalt < 75 m³) sowie eine Gabionenmauer (Höhe max. 1,20 m) außerhalb der festgesetzten Baugrenzen errichtet werden.
- Die Bauvorhaben sind gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. 1a, 7a und 10a BayBO verfahrensfrei

Bebauungsplan/Satzung:

- WA „Allerting-West“

Planungsrechtliche Zulässigkeit:

- Die Bauvorhaben widersprechen den planlichen Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der Lage außerhalb der Baugrenzen sowie der textlichen Festsetzung 9.3 bezüglich der Dachform der Gartenhütte (flach geneigtes Pultdach anstatt Satteldach) und der textlichen Festsetzung 11.7 (Art der straßenseitigen Einfriedung).

Aufgrund des bestehenden Wohnhauses mit Terrasse ist eine Errichtung des Pools sowie der Gartenhütte innerhalb der Baugrenzen nicht mehr möglich. Es handelt sich um kleinere Nebenanlagen zu einem bestehenden Wohnhaus, die bestimmungsgemäß im Gartenbereich erstellt werden sollen. Als straßenseitige Einfriedung sieht der Bebauungsplan grundsätzlich nur Holzzäune mit max. 90 cm vor. Mit Deckblatt Nr. 6 wurden jedoch bereits für einen Teilbereich des Bebauungsplans für Hanggrundstücke auch Mauern bis 90 cm als straßenseitige Einfriedung zugelassen. Die geplante Höhe von max. 1,20 m ergibt sich durch die Anpassung der Mauer an das bestehende Geländeniveau. Die Erteilung der beantragten Befreiungen 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.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt für die beantragte Isolierte Befreiung (Lage außerhalb der Baugrenzen, Dachform Gartenhütte und straßenseitige Einfriedungsart) das Einvernehmen.

Abstimmung: 9 : 0

20. Antrag auf Bauvorbescheid von Kürzinger Sonja für den Abbruch der bestehenden Scheune und des Nebengebäudes und Anbau an das bestehende Wohnhaus mit Garage auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 55/5, Gemarkung Haselbach, Hofmarkstraße 6.

TOP wurde abgesetzt, da die Unterlagen nicht abschließend vorlagen.

21. Antrag auf Bauvorbescheid von Knott Michael für den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 57, Gemarkung Haselbach, Hofmarkstraße 4.

TOP wird abgesetzt, da die Unterlagen nicht abschließend vorlagen.

22. Bauleitplanung – Erweiterung der Ortsabrundungssatzung „Haselbach-Rasthofstraße“ um Teilflächen der Grundstücke mit den Flur-Nrn. 201/0 und 198/8, Gemarkung Haselbach – Beratung und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen sowie Fassen des Satzungsbeschlusses.

Der Gemeinderat fasste den Aufstellungsbeschluss zur Änderung der Einbeziehungssatzung „Haselbach-Rasthofstraße“ mit Deckblatt Nr. 3 am 27. Februar 2020.

Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss des Bau- und Umweltausschusses erfolgte am 14. Mai 2020.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte mit der Auslegung vom 26. Mai 2020 bis einschließlich 06. Juli 2020.

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen zur Änderung der Einbeziehungssatzung „Haselbach-Rasthofstraße“ mit Deckblatt Nr. 3

Stellungnahmen ohne Einwände

Stellungnahme Kreisbrandmeister vom 03.07.2020

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

Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt Deggendorf vom 01.07.2020

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.

Stellungnahme Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz vom 10.06.2020

Keine Einwände.

Stellungnahme Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 08.06.2020

Hinsichtlich geplanter Eingrünungen wird auf die Bestimmungen von Art. 47 und Art. 48 AGBGB 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. Es wird empfohlen diese Formulierung in die textlichen Festsetzungen der Satzung aufzunehmen.

Ansonsten bestehen aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht keine weiteren wesentlichen Einwände gegen die 3. Änderung der Einbeziehungssatzung "Haselbach-Rasthofstraße" in der Gemeinde Tiefenbach.

Stellungnahme der Gemeinde hierzu:

Die o. g. gelb markierte Formulierung wird in die Satzung als Hinweis mitaufgenommen.

Stellungnahme ZAW Donau-Wald vom 24.06.2020

als Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung teilen wir Ihnen mit, dass gegen das von Ihnen oben genannte 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.

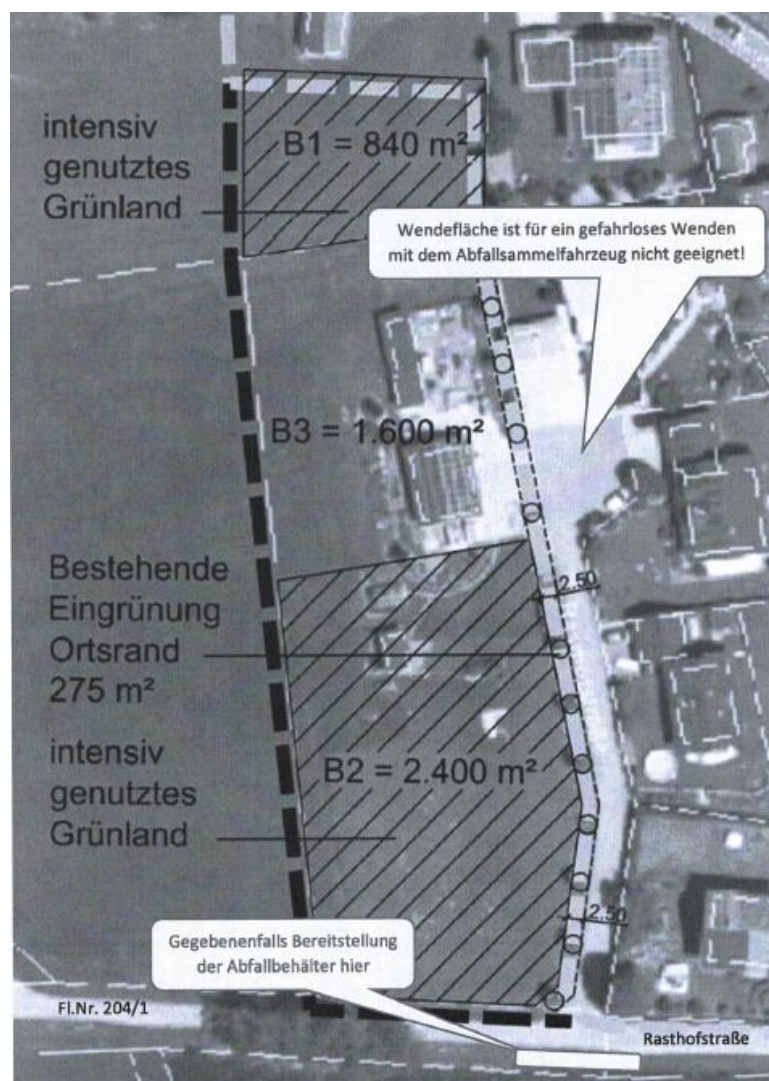
So sind bei Sackstraßen grundsätzlich Wendepunkten mit einem Durchmesser von mind. 18 m vorzusehen. In begründeten Ausnahmefällen können geeignete Wendehämmer eingerichtet werden.

Diese sind so anzulegen, dass nur ein- oder zweimaliges Zurückstoßen erforderlich ist.

Auch entsprechende Freihaltezonen an den Außenseiten von Wendeanlagen für Fahrzeugüberhänge sind zu berücksichtigen. Diese können bei Wendepunkten bis zu 2 m und bei Wendehämmern an den Heckseiten der Fahrzeuge bis zu 2,7 m betragen.

Die bereits bestehende Erschließungsstraße (Flur-Nr. 198/2) ist als Sackstraße mit Wendeanlage angelegt. Jedoch entspricht die Wendefläche nicht den oben genannten Vorgaben. Ein gefahrloses Wenden ist hier mit dem Abfallsammelfahrzeug nicht möglich.

Derzeit und bis auf Weiteres wird die Straße auf Kulanzbasis in Rückwärtsfahrt angefahren. Eine Verpflichtung hierzu besteht nicht. Sollte aus Gründen des Arbeitsschutzes zukünftig keine Direktentsorgung mehr möglich sein, sind alle Abfallbehälter an der vorbeiführenden Gemeindestraße (Flur-Nr. 204/1) bereitzustellen. Hierzu wäre dann auch ein geeigneter Stellplatz einzurichten. Siehe dazu beigefügte Übersicht.



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 der Gemeinde hierzu:

Das Problem des zu kleinen Wendehammers bestand schon vor Beginn dieses Bauleitplanverfahrens und resultiert nicht aus diesem. Folgender Hinweis wird in die Satzung mitaufgenommen: „Derzeit und bis auf Weiteres wird die Straße auf Kulanzbasis von der Müllentsorgung ZAW Donau-Wald in Rückwärtsfahrt angefahren. Eine Verpflichtung hierzu besteht nicht. Sollte aus Gründen des Arbeitsschutzes zukünftig keine Direktentsorgung mehr möglich sein, sind alle Abfallbehälter an der vorbeiführenden Gemeindestraße (Flur-Nr. 204/1) bereitzustellen. Für den Bedarfsfall stehen an genannter Stelle ausreichend öffentliche Flächen zur Verfügung.“

Stellungnahme Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege vom 09.06.2020

Es bestehen keine Einwände, in genanntem Bereich sind derzeit keine Bodendenkmäler bekannt. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterstehen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde, Art. 8 Abs. 1 u. 2 Bay DSchG.

Stellungnahme Stadtwerke Passau GmbH vom 18.06.2020

Es bestehen keine Einwände.

Die Versorgung mit Wasser ist gesichert. Telekommunikationsdienste sind möglich.

Stellungnahme Bayernwerk vom 28.05.2020

zu oben genanntem Bauleitplanverfahren nehmen wir wie folgt Stellung:

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich keine von uns betriebenen Versorgungseinrichtungen.

Wir haben die Planungsunterlagen überprüft. 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.

Bei uns dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche

bis mind. 1bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.

Stellungnahme der Gemeinde hierzu:

In der Umsetzung der Satzung werden Versorgungseinrichtungen der Versorgungsträger, wie z. B. Bayernwerk berücksichtigt und die notwendigen Abstände eingehalten. Die Hinweise werden beachtet. Die Festsetzung oder der Hinweis, dass Prüfnachweise für die Hausanschlüsse vorzulegen sind, kann in die Begründung nicht aufgenommen werden, da dies von § 9 BauGB nicht abgedeckt ist. Der Prüfnachweis kann aber von der jeweiligen Bauaufsichtsbehörde bei Antragstellung eines Bauvorhabens verlangt werden. Den jeweiligen Bauherren, sowie der Bauaufsichtsbehörde werden die Hinweise vor einem geplanten Bauvorhaben mitgeteilt. In geplante Maßnahmen werden die Versorgungsträger mit eingebunden.

Stellungnahme Deutsche Telekom Technik GmbH vom 08.07.2020

Durch die Einbeziehungssatzung reichen unsere bestehenden Anlagen eventuell nicht aus, um die zusätzlichen Wohngebäude an unser Telekommunikationsnetz anzuschließen. Es kann deshalb sein, dass bereits ausgebaute Straßen gegebenenfalls wieder aufgebrochen werden müssen.

Wir beantragen sicherzustellen, dass:

- für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festgesetzt und entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen beim zuständigen Ressort unter der kostenlosen Rufnummer unserer Bauherren-Hotline 0800 33 01903 so früh wie möglich, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, angezeigt werden.

Stellungnahme der Gemeinde hierzu:

Die Grundstückseigentümer der Flurstücke in dem Geltungsbereich der Satzung sind bereits an Telekommunikationsleitungen angeschlossen. Zusätzliche Anschlüsse können grundsätzlich über öffentliche Verkehrswege ausgeführt werden. Zukünftige Grundstücksteilungen bzw. neue Bauvorhaben müssen bezüglich der Erschließungsfähigkeit geprüft werden.

Stellungnahme Kreisheimatpfleger vom 06.06.2020

Keine Bedenken.

Stellungnahme Bayerischer Bauernverband vom 01.07.2020

zur Planungsmaßnahme "Änderung der Einbeziehungssatzung "Haselbach-Rasthofstraße" bestehen aus landwirtschaftlicher Sicht keine Einwände.

Folgende Hinweise bitten wir mit aufzunehmen:

Gegenüber landwirtschaftlich genutzten Flächen ist für Gehölze, die eine Höhe von 2 m und mehr erreichen, ein Pflanzabstand von 4 m einzuhalten. Auf eine Bepflanzung mit Hochstammbäumen sollte im Grenzbereich zu landwirtschaftlichen Flächen verzichtet werden. Für Gewächse bis 2 m Höhe ist mindestens ein Abstand von 0,5 m zu landwirtschaftlichen Flächen einzuhalten.

In unmittelbarer Umgebung muss mit von der Landwirtschaft ausgehenden Immissionen wie z.B. Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch soweit sie über das übliche Maß hinausgehen, gerechnet werden.

Im Rahmen der üblichen landwirtschaftlichen Nutzung sind diese Immissionen, insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend, an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, auch in Zukunft zu dulden.

Stellungnahme der Gemeinde hierzu:

In die Satzung wird folgende Festsetzung mitaufgenommen:

„Gegenüber landwirtschaftlich genutzten Flächen ist für Gehölze, die eine Höhe von 2 m und mehr erreichen, ein Pflanzabstand von 4 m einzuhalten.“

In die Satzung wird folgender Hinweis mitaufgenommen:

„Auf eine Bepflanzung mit Hochstammbäumen sollte im Grenzbereich zu landwirtschaftlichen Flächen verzichtet werden. In unmittelbarer Umgebung muss mit von der Landwirtschaft ausgehenden Immissionen wie z.B. Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch soweit sie über das übliche Maß hinausgehen, gerechnet werden.“

Im Rahmen der üblichen landwirtschaftlichen Nutzung ist mit diesen Immissionen, insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend, an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, auch in Zukunft zu rechnen.“

Auf die Festsetzung, dass für Gewächse bis 2 m Höhe ein Abstand von 0,5 m zu landwirtschaftlichen Flächen einzuhalten ist wird verzichtet, da dies vom Privatrecht § 47 Abs. 1 AG-BGB abgedeckt ist.

Stellungnahme Landratsamt Passau – Technischer Umweltschutz vom 04.06.2020

Gegen vorliegende Planung bestehen v. h. keine grds. Bedenken. Es wird darauf hingewiesen, dass der Geltungsbereich aus Sicht des Technischen Umweltschutzes aufgrund der tatsächlichen Bebauung hinsichtlich seiner Schutzwürdigkeit einem WA gleichzusetzen ist.

Stellungnahme der Gemeinde hierzu:

Da u.a. in dem Geltungsbereich der Satzung noch mindestens ein forstwirtschaftlicher Betrieb besteht, wird an der Eingruppierung als Dorfgebiet festgehalten. Unberührt dessen, soll durch die Erweiterung des Geltungsbereichs der Satzung Wohnbaurecht geschaffen werden.

Stellungnahme Landratsamt Passau – Sachgebiet 53 Wasserrecht vom 08.06.2020

Keine Bedenken

Stellungnahmen mit Einwänden

Stellungnahme Landratsamt Passau – Untere Naturschutzbehörde vom 12.06.2020

Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege bestehen keine grundsätzlichen Bedenken, hinsichtlich des zu erbringenden Ausgleichs gibt es aber Nachforderungen.

Entgegen den Planunterlagen handelt es sich bei der Fläche im Bereich 1 nicht um Intensivgrünland. Begründet durch das Vorkommen u.a. von *Centaurea jacea* (Wiesen-Flockenblume), *Achillea millefolium* (Schafgarbe), *Campanula patula* (Wiesen-Glockenblume), *Lychnis flos-coculli* (Kuckuckslichtnelke), *Hieracium spec.* (Habichtskraut) und insgesamt einem relativ lockeren Bestand muss die Fläche als Extensivgrünland eingestuft werden. Daher ist der Bereich 1 in die Kategorie 2 aufzunehmen. Der Kompensationsfaktor ist entsprechend anzupassen.

Ebenso kann bei einem Anerkennungsfaktor von 1,5 für die Anpflanzung einer Hecke als Ortsrandeingrünung nicht mitgegangen werden, ein Faktor von 1,0 ist hierbei angebracht. Ein Anerkennungsfaktor von 1,5 für die Anpflanzung einer Hecke ist etwa für eine großflächigere Heckenstruktur innerhalb einer Agrarlandschaft, welche noch partiell über Hecken verfügt angebracht. Des Weiteren ist grundsätzlich eine Eingrünung unabhängig von einem Ausgleich/Ersatz zu erbringen, was den Anerkennungsfaktor wiederum reduziert. Für die Ausgleichsmaßnahme selbst ist zudem festzusetzen, aus wie vielen Reihen die Hecke bestehen muss. Wenn sie als Ausgleich anerkannt werden soll, ist die Hecke zumindest als 3-reihig festzusetzen. Eine einjährige Mahd der Zwischenflächen ab September ist ausreichend, ein Teil des Altgrasstreifens (bis zu 20%, wechselnde Standorte) können hierbei stehen gelassen werden. Da Tiefenbach innerhalb des Vorkommensgebietes 3 „Südostdeutsches Hügel- und Bergland“ liegt, ist dies als einziges Herkunftsgebiet festzusetzen.

Die Planung ist in Bezug auf die genannten Punkte zu überarbeiten.

Stellungnahme der Gemeinde hierzu:

Die genannten Punkte sind in die Satzung mit einzuarbeiten. Die Ausgleichsflächenberechnung, wie auch die geplante Eingrünung wird neu geplant.

Stellungnahme Landratsamt Passau, Sachgebiet 53 – Wasserrecht – Wasserschutzgebiete

Fragen der Wasserwirtschaft, des Grundwasserzustandes, die Gefährdungen die vom Grundwasser selbst ausgehen können (insbesondere die Grundwasserstände mit Gefährdungen für die Bauleitplanung), der Ausschluss einer Grundwassergefährdung, die Einhaltung der wasserwirtschaftlichen Bewirtschaftungsplanungen, sind durch schriftliche Anhörung des

fachlich dafür zuständigen Wasserwirtschaftsamtes Deggendorf, Detterstraße 20, 94469 Deggendorf von der Gemeinde als verantwortlichen Planungsträger und der Bauverwaltung zu ermitteln (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. g) BauGB, vgl. 8 48 WHG, 8 82 und 8 83 WHG, Art. 51 BayWG, Art. 63 Abs. 3 BayWG).

Erschließungsfragen werden nicht von der unteren Wasserrechtsbehörde geprüft.

Stellungnahme/Abwägung der Gemeinde hierzu:

Die genannten Fragen werden in der erneuten Beteiligung der Behörden mit dem Wasserwirtschaftsamt in Deggendorf ermittelt.

Stellungnahme Landratsamt Passau – Bauwesen rechtlich vom 06.07.2020

Rechtliche Beurteilung

- a. Von der am 02.06.2020 geforderten parallelen Flächennutzungsplanänderung kann allenfalls abgesehen werden, wenn in die Begründung aufgenommen wird, dass die entsprechende Änderung im neuen Flächennutzungsplan, dessen Aufstellung noch in 2020 beschlossen wird, verbindlich aufgenommen wird

Stellungnahme/Abwägung der Gemeinde hierzu:

Da eine Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Tiefenbach zeitnah in Angriff genommen werden soll, ist geplant, noch in 2020 einen entsprechenden Empfehlungsbeschluss an den Gemeinderat zu fassen, so dass der Aufstellungsbeschluss für den Flächennutzungsplan noch in diesem Jahr vom Gemeinderat gefasst werden kann.

- b. Punkte, die entfallen, sind im Verfahrensblatt ganz zu streichen

Stellungnahme/Abwägung der Gemeinde hierzu:

Die Seite mit den Verfahrensvermerken ist im Rohentwurf in der Satzung enthalten, in der Endfassung werden die Vermerke natürlich rechtmäßig und ordnungsgemäß aufgeführt.

- c. Eine Genehmigung ist für die Satzung nicht erforderlich, d. h. Ziff. 7 ist im Verfahrensblatt auch zu streichen

Stellungnahme/Abwägung der Gemeinde hierzu:

Nr. 7 wird im Verfahrensblatt gestrichen.

- d. Im ersten Satz der Festsetzungen ist zu ergänzen, dass diese „nur“ für den Bereich der Erweiterung gelten.

Stellungnahme/Abwägung der Gemeinde hierzu:

Die genannte Ergänzung wird vorgenommen.

- e. Im Luftbild ist mitten in der Erweiterungsfläche ein Gewerbebetrieb mit Außenlager zu erkennen; in der Begründung steht dazu nichts; abhängig von dessen genehmigten Umfang kann es bei neuen Wohnhäusern zu Konflikten kommen



Stellungnahme/Abwägung der Gemeinde hierzu:

Nach Rücksprache mit der Eigentümerin des genannten Grundstücks, wird dort kein Gewerbe betrieben. Ein Gewerbe ist bisher auch nicht genehmigt. Die „Außenlager“ sind auf ihre Rechtmäßigkeit zu prüfen.

- f. Wenn die Zufahrt nur von der südlichen Rasthofstraße erfolgen soll, ist noch anzugeben, ob diese in der gesamten Länge öffentlich gewidmet und ob zwischen dem Lagerplatz und der angrenzenden Garage eine Zufahrt in der erforderlichen Breite möglich ist.



Stellungnahme/Abwägung der Gemeinde hierzu:

Die markierte Verkehrsfläche ist als ausgebauter Ortsstraße gewidmet. Zufahrten zur Rasthofstraße sind ab Wendehammer bis Einfahrt zur südlich liegenden Gemeindeverbindungsstraße möglich. Zufahrten nördlich des Wendehammers sind nicht geplant und auch zur Erschließung der jeweiligen Grundstücke nicht notwendig.

- g. Vernünftiger Weise sollte die erforderliche Ortsrandeingrünung durchgängig in 5 m Breite festgesetzt werden.

Stellungnahme/Abwägung der Gemeinde hierzu:

Die Ausgleichsflächenberechnung, sowie die Ortsrandeingrünung werden grundlegend überarbeitet, hierbei wird auf eine durchgängige Breite von 5 m der Ortsrandeingrünung geachtet.

- h. Da die neue Grundstücksfläche sehr tief ist, sollte mittels Baugrenzen eine städtebaulich vernünftige Steuerung der möglichen Bebauung erfolgen; damit kann auch verhindert werden, dass mitten in den südlichen 2.400 m² genau ein Haus entsteht; im östlichen Erweiterungsbereich ist dies auch ganz gut gelungen.

Stellungnahme/Abwägung der Gemeinde hierzu:

Gemäß dem Vorbild des östlichen Erweiterungsbereiches werden Baugrenzen festgesetzt. Diese werden mit dem Planer und dem Antragsteller besprochen und städtebaulich vernünftig in die Satzung eingepflegt. Nebengebäude sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

- i. Um den neuesten Anforderungen des VGH an eine ordnungsgemäße Ausfertigung nachzukommen und eine Unwirksamkeit des Bauleitplans 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:

Diese Vorgehensweise praktiziert die Gemeinde Tiefenbach seit Jahren und dies wird selbstverständlich auch weiterhin so gehandhabt.

Beschluss 1:

Der Bau- und Umweltausschuss befürwortet die vorgetragene Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Änderung der Einbeziehungssatzung „Haselbach-Rasthofstraße“ mit Deckblatt Nr. 3.

Abstimmung: 9 : 0

Beschluss 2:

Der Bau- und Umweltausschuss billigt den gemäß den vorgetragenen Abwägungen zu erstellenden Entwurf des Deckblattes Nr. 3 zum Bebauungsplans „Haselbach-Rasthofstraße“ für die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Abstimmung: 9 : 0

Beschluss 3:

Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt dem Gemeinderat den Beschluss zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan noch in 2020 zu fassen. Dabei sollten u. a. auch die Erweiterungsflächen der Einbeziehungssatzung „Haselbach-Rasthofstraße“ als Dorfgebiet berücksichtigt werden.

Abstimmung: 9 : 0

23. Bauantrag von Hoffmann Wolfgang und Astrid auf Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage sowie Errichtung einer Gartenmauer und eines Gartenhauses auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 198/8, Gemarkung Haselbach, Rasthofstraße.

TOP wird abgesetzt, da die rechtliche Voraussetzung, Satzungsbeschluss der OAS Haselbach-Rasthofstraße, in dieser Sitzung nicht gefasst worden ist.

24. Beratung über die Errichtung einer Hochfrequenzanlage an der A3 zwischen Buch und Niedernhart - Information der Bernhart Conskom & Co KG

Schreiben der Fa. Bernhart Conskom & Co KG:

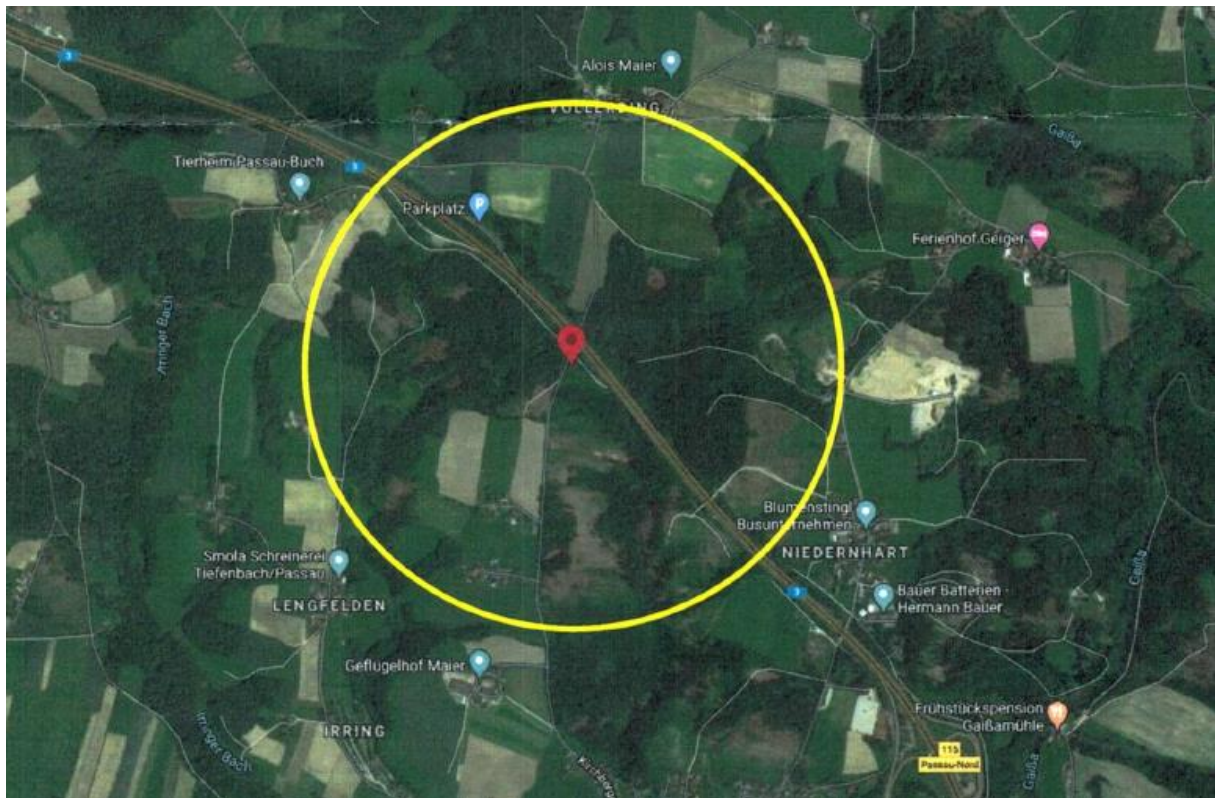
Information über die geplante Errichtung einer Hochfrequenzanlage gemäß den Vereinbarungen des Bayerischen Mobilfunkpakts und gemäß § 7a der 26.BlmSchV vom 22.08.2013;

Suchkreis: C777 M A3-Passau-Nord (bei Anfragen bitte stets angeben)

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Vodafone Towers Germany GmbH plant in Ihrer Kommune die Errichtung einer neuen Mobilfunksendeanlage, um damit die Telekommunikationsinfrastruktur in Ihrer Kommune sowie die Qualität und Kapazität des Mobilfunknetzes entsprechend den Kundenanforderungen zu verbessern. Die Vodafone Towers Germany GmbH hat uns, die Bernhart Conskom GmbH & Co. KG, mit der Akquisition und den damit verbundenen Abstimmungen mit Ihrer Kommune beauftragt. Im Rahmen dieses Auftrags möchten wir Sie gemäß den Vereinbarungen des Bayerischen Mobilfunkpakts und gemäß § 7a der 26.BlmSchV vom 22.08.2013 informieren und Ihnen die Möglichkeit zur Stellungnahme und zur Erörterung geben. Die Funknetzplanung der Vodafone Towers Germany GmbH möchte die Versorgung des Lückenschlusses auf der BAB A3 zwischen Anschlussstelle Passau-Nord und Parkplatz Eichert verbessern. Es ist beabsichtigt, einen Standort bzw. Mast auf einem Grundstück innerhalb oder im unmittelbaren Umfeld des in der Anlage dargestellten Suchkreises zu realisieren. Unser Unternehmen möchte dazu ein entsprechendes Grundstück anmieten.

Der Bayerische Mobilfunkpakt sieht einen Zeitraum von 30 Tagen zur Einbeziehung der Kommunen vor. Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir Ihre Vorschläge nur auf funktechnische und wirtschaftliche Eignung prüfen können, wenn Sie uns innerhalb dieser Frist mitteilen, ob Sie unser Mitwirkungsangebot aufgreifen wollen. In diesem Fall können Sie - vom heutigen Tage an gerechnet- einen Mitwirkungszeitraum von insgesamt 60 Tagen für die Übermittlung eigener Vorschläge ausschöpfen.



Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss fasst den Beschluss, dass keine Standortvorschläge für die Errichtung einer Hochfrequenzanlage abgegeben werden.

Abstimmung: 8 : 0
(ohne GR Fehrer)

25. Bauleitplanung – Vorberatung zur Behandlung der WA-Flächen Oberkogel und Gottingerberg bei einer Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Tiefenbach in Bezug auf die Änderung des Flächennutzungsplans mit Deckblatt Nr. 14.

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens der Änderung des Flächennutzungsplans mit Deckblatt Nr. 14 fordert das Landratsamt Passau im Gleichklang mit der Regierung von Niederbayern und dem Regionalen Planungsverband (siehe Stellungnahmen zum Bauleitplanverfahren) dass bestehende WA-Flächen im Flächennutzungsplan bei der kommenden Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Tiefenbach berücksichtigt und überdacht werden, um zu verhindern, dass WA-Flächen im Flächennutzungsplan verbleiben, die nicht oder nur sehr langfristig zu verwirklichen sind. Als Beispiele dienen hier die WA-Flächen Gottingerberg und Oberkogel, welche bis dato nicht als WA-Flächen realisiert werden konnten.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

Bei Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Tiefenbach werden u. a. die Baugebiete WA Oberkogel und WA Gottingerberg auf ihre tatsächliche Verfügbarkeit und damit Realisierbarkeit in einem überschaubaren zeitlichen Rahmen überprüft und sollte sich dabei keine Lösung abzeichnen als Bauflächen herausgenommen.

Sollte vor Inkrafttreten des neuen Flächennutzungsplans ein neues WA-Gebiet entwickelt werden, das nicht schon im aktuellen Flächennutzungsplan als Wohnfläche dargestellt ist, ist zwingend mindestens eines der beiden vorgenannten WA-Gebiete zeitgleich aus dem Flächennutzungsplan zu nehmen.

Abstimmung 8 : 0
(ohne GR Fehrer)

26. Bauleitplanung – Aufhebung und Erlass einer neuen Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB für Haselmühle – Beratung und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen sowie Fassen des Satzungsbeschlusses.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 24. Oktober 2019 die Aufhebung der bestehenden Außenbereichssatzung „Haselmühle“, sowie die Neuaufstellung der Außenbereichssatzung mit geändertem Geltungsbereich beschlossen.

Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss des Bau- und Umweltausschusses für die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und Träger öffentlicher Belange erfolgte am 14. Mai 2020. Der Beteiligungszeitraum war von 26. Mai 2020 bis einschließlich 6. Juli 2020.

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen zur Aufhebung und Neuerlass der Außenbereichssatzung „Haselmühle“

Stellungnahmen ohne Einwände

Stellungnahme Kreisbrandmeister vom 03.07.2020

Gegen die Änderung des Bebauungsplanes in der dargestellten Form bestehen seitens des abwehrenden Brandschutzes keine Bedenken, wenn bei der Sicherstellung der Löschwasserversorgung die DVGW-Arbeitsblätter W 405 und W 331 beachtet werden.

Stellungnahme der Gemeinde hierzu:

Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung nach o.g. Arbeitsblättern wurde bei den SWP angefragt.

Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt Deggendorf vom 01.07.2020

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.

Gewässer

Im Planungsgebiet werden die Flurstücke 1456 und 1426 der Gemarkung Tiefenbach durch einen namenlosen Wiesenbach, Gewässer III. Ordnung durchflossen. Dieser mündet kurz unterhalb der Gemeindeverbindungsstraße in den Haselbach, Gewässer III. Ordnung.

Im Satzungsbereich ist das Flurstück 1456 bereits bebaut und liegt höher wie das Nachbargrundstück Nr. 1426, das als Reitplatz zurzeit genutzt wird. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht besteht mit der Außenbereichssatzung Einverständnis, wenn auf der Flurstück Nr. 1426 der Gemarkung Tiefenbach ein 10 m breiter Uferstreifen von jeglicher Bebauung und Auffüllung freigehalten wird.

Abwasserentsorgung

Nach § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. Dieser Grundsatz in Abs. 2 führt zwar zu keiner Verpflichtung, bestehende Mischsysteme in ein Trennsystem umzurüsten, ist jedoch bei insbesondere bei Neubauvorhaben zu beachten. § 4 der Satzung ist entsprechend zu formulieren. Die Bauvorhaben sind mit Schmutzwasser an die zentrale Abwasseranlage anzuschließen. Eine flächenhafte (breitflächige) Versickerung des Niederschlagswassers ist anzustreben. Eine Versickerung in Schächten, Rohren oder Rigolen ohne vorherige Reinigung durch bewachsene Oberbodenpassagen oder Filteranlagen ist nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig, auch wenn in der Kombination mit einer vorgeschalteten Sedimentationsanlage ein ausreichend niedriger Durchgangswert errechnet werden kann.

Die noch erforderlichen abwassertechnischen Erschließungsmaßnahmen sind bis zur Bezugsfertigkeit betriebsfertig zu errichten.

Die geplante Entwässerung ist im weiteren Baugenehmigungsverfahren aufzuzeigen und nachzuweisen. Das Einleiten von Abwasser (auch Niederschlagswasser) in ein Gewässer bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, soweit die Gewässerbenutzung nicht im Rahmen der 8 25 oder 8 46 WHG erfolgt.

Stellungnahme der Gemeinde hierzu:

Die Satzung wird dahingehend ergänzt, dass auf dem Flurstück Nr. 1426 ein 10 m breiter Uferstreifen von Bebauung und/oder Auffüllung nicht berührt werden darf. § 4 der Satzung wird entsprechend der o.g. Angaben ergänzt formuliert. Die angegebenen Hinweise zur Oberflächenwasserversickerung werden entsprechend in die Satzung mit aufgenommen.

Stellungnahme IHK Niederbayern vom 17.06.2020

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

Stellungnahme Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz vom 10.06.2020

Keine Einwände.

Stellungnahme Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 08.06.2020

Es wird begrüßt, dass landwirtschaftliche Immissionen in der Satzung mitberücksichtigt wurden. Hinsichtlich geplanter Eingrünungen wird auf die Bestimmungen von Art. 47 und Art. 48 AGBGB hingewiesen. Ansonsten bestehen keine Einwände.

Stellungnahme ZAW Donau-Wald vom 24.06.2020

als Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung teilen wir Ihnen mit, dass gegen das von Ihnen oben genannte Bauleitplanverfahren grundsätzlich keine Einwände bestehen.

Die Abfallentsorgung erfolgt über die bestehenden Ortsstraßen.

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 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege vom 09.06.2020

Es bestehen keine Einwände, in genanntem Bereich sind derzeit keine Bodendenkmäler bekannt. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterstehen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde, Art. 8 Abs. 1 u. 2 Bay DSchG.

Stellungnahme Regionaler Planungsverband Donau-Wald vom 06.07.2020

Es bestehen keine Einwände.

Stellungnahme Stadtwerke Passau GmbH vom 12.06.2020

Es bestehen keine Einwände.

Die Versorgung mit Wasser ist gesichert. Eine Versorgung mit Gas ist wirtschaftlich nicht darstellbar. Zudem sind Telekommunikationsdienste möglich.

Stellungnahme Bayernwerk vom 28.05.2020

zu oben genanntem Bauleitplanverfahren nehmen wir wie folgt Stellung:

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

Wir haben die Planungsunterlagen überprüft. 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.

Bei uns dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.

Abgrabungen im Mastbereich können die Standsicherheit des Mastes gefährden und sind nur mit unserem Einverständnis möglich. Die Standsicherheit der Freileitungsmaste und die Zufahrt zu den Standorten muss zu jeder Zeit gewährleistet sein. Dies gilt auch für vorübergehende Maßnahmen.

Vorsorglich weisen wir bereits jetzt darauf hin, dass die 20KV-Freileitung bis zu einer möglichen Verkabelung Bestand hat und somit auch während der Bauzeit zu berücksichtigen ist. Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzeln 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.

Wir weisen Sie darauf hin, dass der Schutzzonenbereich zu 20-kV-Einfachfreileitungen in der Regel beiderseits je 10,0 m zur Leitungsachse und für 20KV-Doppelfreileitungen in der Regel beiderseits je 15,0 m zur Leitungsachse beträgt und bitten Sie, dies zu berücksichtigen. Aufgrund geänderter technischer Gegebenheiten können sich gegebenenfalls größere Schutzzonenbereiche ergeben.

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

Stellungnahme der Gemeinde hierzu:

Bei der Errichtung von Verkehrsflächen werden Versorgungseinrichtungen der Versorgungsträger, wie z. B. Bayernwerk berücksichtigt und die notwendigen Abstände eingehalten. Die Hinweise werden beachtet. Die Festsetzung oder der Hinweis, dass Prüfnachweise für die Hausanschlüsse vorzulegen sind, kann in die Begründung nicht aufgenommen werden, da dies von § 9 BauGB nicht abgedeckt ist. Der Prüfnachweis kann aber von der jeweiligen Bauaufsichtsbehörde bei Antragstellung eines Bauvorhabens verlangt werden. Den jeweiligen Bauherren, sowie der Bauaufsichtsbehörde werden die Hinweise vor einem geplanten Bauvorhaben mitgeteilt. In geplante Maßnahmen werden die Versorgungsträger mit eingebunden.

Stellungnahme Deutsche Telekom Technik GmbH vom 22.06.2020

Gegen die oben genannte Planung haben wir keine Einwände.

Durch die Außenbereichssatzung reichen unsere bestehenden Anlagen eventuell nicht aus, um die zusätzlichen Wohngebäude an unser Telekommunikationsnetz anzuschließen. Es kann deshalb sein, dass bereits ausgebaute Straßen gegebenenfalls wieder aufgebrochen werden müssen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen beim zuständigen Ressort unter der kostenlosen Rufnummer unserer Bauherren-Hotline 0800 33 01903 so früh wie möglich, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, angezeigt werden.

Stellungnahme der Gemeinde hierzu:

Der Hinweis wird bei Erschließungsmaßnahmen durch die Gemeinde beachtet. Für die künftigen Bauherren im Geltungsbereich o. g. Satzung wird ein Infoblatt über die Hinweise der Bayernwerk Netz GmbH und der Deutschen Telekom erstellt, welches den jeweiligen Bauherren mitgegeben wird, sobald die Gemeinde von einem Bauvorhaben in o. g. Bereich Kenntnis hat.

Stellungnahme Landratsamt Passau - Untere Naturschutzbehörde vom 05.06.2020

Mit der Planung besteht Einverständnis. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung richtet sich jedoch nach §§ 14ff. BNatSchG, nicht mehr nach Art. 6 ff. BayNatSchG.

Stellungnahme der Gemeinde hierzu:

Die einschlägige Rechtsvorschrift wird in der Satzung wie genannt geändert.

Stellungnahme Landratsamt Passau – Technischer Umweltschutz vom 04.06.2020

Keine Einwände.

Stellungnahme Landratsamt Passau – Abteilung 7 Städtebau vom 05.06.2020

Die Gemeinde kann für bebauten Bereich im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftl. geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung bestimmen, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben i.S. des § 35 Abs 2 nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Die Satzung kann auch auf Vorhaben erstreckt werden, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen. In der Satzung können nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit getroffen werden. Voraussetzung für die Aufstellung der Satzung ist unter anderem, dass sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist. Flächen, die derzeit dem Außenbereich zuzuordnen sind, können somit nicht in den Geltungsbereich einer solchen Satzung miteinbezogen werden, da es sich hierbei nicht mehr um den bebauten Bereich handelt. Im vorliegenden Fall liegt bereits eine rechtskräftige ABS vor. Diese umfasst allerdings nur den nördlichen Bereich. Die Gemeinde beabsichtigt deshalb, diese Satzung aufzuheben und den bebauten Bereich im Süden in den Geltungsbereich einer neuen ABS miteinzubeziehen.

Die Nutzung hier ist Wohnen und teilweise gewerblich.

Nachdem es sich bei der Fl. Nr 1426, die bebaut werden soll, um eine Fläche innerhalb der bestehenden Bebauung handelt und durch die Satzung keine Grundstücke miteinbezogen werden, die derzeit dem Außenbereich zuzuordnen sind, kann aus fachlicher Sicht der neue Geltungsbereich der ABS noch hingenommen werden, auch wenn es sich bei dem bebauten Bereich um eine perlen-schnurartige aufgereichte Form einer Siedlungsstruktur entlang der Erschließungsstraße handelt. Diese hat allerdings noch nicht die Länge erreicht, dass von einer bandartigen Zersiedelung oder Fehlentwicklung gesprochen werden kann.

Stellungnahmen mit Einwänden

Stellungnahme Landratsamt Passau – Bauwesen rechtlich vom 06.07.2020

Rechtliche Beurteilung

a. Auf Seite 2 könnte „in der Fassung...BGBI I. S. 3634“ gestrichen werden.

Stellungnahme/Abwägung der Gemeinde hierzu:

In der Satzung wird der genannte Satz gestrichen.

b. In § 2 muss es im ersten Satz lauten: § 35 Abs. 2 BauGB

Stellungnahme/Abwägung der Gemeinde hierzu:

Der Bezug zur Rechtsvorschrift wird zu § 35 Abs. 2 i.V.m. § 35 Abs. 6 BauGB geändert.

c. Der Teilsatz „als Teil des Brandschutzkonzepts“ ist im letzten Absatz von § 4 zu streichen, da ein solches regelmäßig nur bei Sonderbauten erforderlich ist.

Stellungnahme/Abwägung der Gemeinde hierzu:

Der genannte Teilsatz wird gestrichen.

d. In § 9 sollte besser das Datum des Inkrafttretens der bisherigen Satzung aufgeführt werden!

Stellungnahme/Abwägung der Gemeinde hierzu:

Dieses Datum wird in § 9 der Satzung aufgenommen.

e. In Ziff. 1 der Begründung ist auf die Voraussetzungen einer Außenbereichssatzung einzugehen und dass diese hier auch für den erweiterten Geltungsbereich erfüllt sind.

Stellungnahme/Abwägung der Gemeinde hierzu:

Die hier vorliegenden Voraussetzungen nach § 35 Abs. 6 Satz 3 Nrn 1 bis einschließlich 3 BauGB werden in der Satzung behandelt.

f. Eine Kopie des bisherigen Geltungsbereichs ist beizufügen.

Stellungnahme/Abwägung der Gemeinde hierzu:

Der bisherige Geltungsbereich wird in die Satzung mit aufgenommen.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss befürwortet die vorgetragenen Abwägungen und fasst den Satzungsbeschluss für die Aufhebung der bisher geltenden Außenbereichssatzung „Haselmühle“ und den Satzungsbeschluss für die Neuaufstellung der Außenbereichssatzung „Haselmühle“ in gezeigter Form.

27. 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, Gewerbering – Beratung und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen sowie Billigung des Deckblatts für die zweite Auslegung und Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen zum Deckblatt Nr. 3 des Bebauungsplanes „Hof 1“ – frühzeitige Beteiligung

Stellungnahmen ohne Einwände

Stellungnahme Bayerischer Bauernverband vom 01.07.2020

Zur geplanten Änderung des BP Hof 1 bestehen aus Sicht der Landwirtschaft grundsätzlich keine Einwände. In unmittelbarer Umgebung muss mit von der Landwirtschaft ausgehenden Immissionen wie z.B. Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch soweit sie über das übliche Maß hinausgehen, gerechnet werden. Im Rahmen der üblichen landwirtschaftlichen Nutzung sind diese Immissionen auch in Zukunft zu dulden.

Stellungnahme der Gemeinde hierzu:

In den Bebauungsplan ist der Hinweis aufzunehmen, dass von der Landwirtschaft, die sich in unmittelbarer Umgebung befindet, ausgehenden Immissionen wie z.B. Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch soweit sie über das übliche Maß hinausgehen, gerechnet werden muss. Im Rahmen der üblichen landwirtschaftlichen Nutzung sind diese Immissionen auch in Zukunft zu dulden.

Stellungnahme Kreisbrandmeister vom 03.07.2020

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

Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt Deggendorf vom 30.06.2020

Altlasten

Über Altlasten und Schadensfälle im Bereich des o. g. Bebauungsplans liegen uns keine Erkenntnisse vor. Dennoch weisen wir darauf hin, dass westlich des o. g. Bebauungsplanes eine ehemalige Deponie der Gemeinde Tiefenbach (Fl.-Nrn 526, 527,529, Gmkg. Tiefenbach) angrenzt. 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.

Abwasserentsorgung

Die geplante Abwasserentsorgung im Trennsystem entspricht § v55 Abs. 2 WHG, wonach Niederschlagswasser ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten ist. Darüber hinaus enthält die Bauleitplanung dazu jedoch nur vage Angaben.

Zwischenzeitlich wurde ein Neu-Antrag bzgl. dem einleiten von Niederschlagswasser aus dem GE Hof über das Landratsamt vorgelegt. Die abschließende Prüfung im Wasserrechtsverfahren steht noch aus. Grundsätzlich erscheint eine ordnungsgemäße Abwasserentsorgung möglich.

Wenig bzw. normal verschmutztes Niederschlagswasser von befestigten Flächen (Dächer, Straßen etc.) ist vorzugsweise über Regenwassermulden bzw. -gräben bzw. Böschungen breitflächig zu versickern. Die noch erforderlichen Maßnahmen zur abwassertechnischen Erschließung sind bis zur Bezugsfertigkeit der einzelnen Bauvorhaben betriebsfertig zu erstellen.

Stellungnahme IHK Niederbayern vom 01.07.2020

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

Stellungnahme Kreisheimatpfleger vom 06.06.2020

Zum Verfahren bestehen keine Bedenken.

Stellungnahme Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz vom 10.06.2020

Dem Planungsanlass können wir grundsätzlich folgen und begrüßen die Schaffung geeigneter gewerblich nutzbarer Flächen im Bedarfsfall.

Wir möchten in diesem Zuge jedoch auch darauf hinweisen, dass sich nach unserem Kenntnisstand im Umfeld des Plangebietes bereits weitere gewerbliche Nutzungen (Gewerbe-/Handwerksbetriebe) befinden. Es wird generell vorausgesetzt, dass durch Neuplanungen notwendige Standortbelange ansässiger Gewerbe- und Handwerksbetriebe mit möglichem Bezug zum Plangebiet auch nach dem Aufstellungs-/Änderungsverfahren in einem notwendigen Umfang berücksichtigt bleiben. Planänderungen sollten generell keine Einschränkungen im Bestand (genehmigte Nutzungen 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 und/oder Einwendungen dem Verfahren entgegenstehen.

Weitere Informationen zu den Planungen liegen uns aktuell nicht vor.

Stellungnahme Landratsamt Passau – Sachgebiet 53/5 Wasserrecht vom 30.06.2020

Es wurde am 26.05.2020 ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis gestellt. Die Planunterlagen wurden zur Prüfung auf Vollständigkeit und Brauchbarkeit an WWA und Untere Naturschutzbehörde weitergeleitet. Zur Erteilung einer neuen gehobenen Erlaubnis ist ein förmliches Verwaltungsverfahren mit Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen, das erfahrungsgemäß längere Zeit in Anspruch nimmt. Eine Entscheidung darüber, ob die geplante Niederschlagswasserbeseitigung den wasserrechtlichen Vorschriften entspricht, kann erst nach Durchführung dieses Verfahrens getroffen werden. Bis dahin kann die Niederschlagswasserbeseitigung u. E. nicht als gesichert gelten.

Stellungnahme der Gemeinde hierzu:

Sobald uns die Unterlagen von dem abgeschlossenen Wasserrechtsverfahren vorliegen, werden wir das Sachgebiet 53 – Wasserrecht erneut beteiligen.

Stellungnahme Landratsamt Passau – Wasserrecht (Wasserschutzgebiete) vom 15.06.2020

Keine Bedenken bezüglich Wasserschutzgebiet.

Fragen der Wasserwirtschaft, des Grundwasserzustandes, die Gefährdungen die vom Grundwasser selbst ausgehen können (insbesondere die Grundwasserstände mit Gefährdungen für die Bauleitplanung), der Ausschluss einer Grundwassergefährdung, die Einhaltung der wasserwirtschaftlichen Bewirtschaftungsplanungen, sind durch schriftliche Anhörung des fachlich dafür zuständigen Wasserwirtschaftsamtes Deggendorf, Detterstraße 20, 94469 Deggendorf von der Gemeinde als verantwortlichen Planungsträger und der Bauverwaltung zu ermitteln (& 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. 9) BauGB, vgl. 348 WHG, s⁸² und § 83 WHG, Art. 51 BayWG, Art. 63 Abs. 3 Baywng).

Erschließungsfragen werden nicht von der unteren Wasserrechtsbehörde geprüft.

Die Pflichtaufgabe zur öffentlichen Trinkwasserversorgung liegt bei der Gemeinde Tiefenbach.

Stellungnahme der Gemeinde hierzu:

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde und wird das WWA Deggendorf beteiligt.

Stellungnahme Landratsamt Passau – Wasserrecht (Altlasten u. Überschwemmungsgebiete) vom 23.06.2020

Keine Bedenken bezüglich Überschwemmungsgebiete.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung sollte der Bebauungsplan „Hof 1“ mit Deckblatt Nr. 3 geändert, bzw. erweitert werden. Dies umfasst die Grundstücke Fl.-Nrn. 480/2, 480/3, 480/5 und 530, Gemarkung Tiefenbach, Gemeinde Tiefenbach. Es wird darauf hingewiesen, dass sich direkt angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplans auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 526, 527 und 529, Gemarkung Tiefenbach, Gemeinde Tiefenbach, die Fläche „Schwaiberg / Tiefenbach“ befindet. Dabei handelt es sich nach der Eintragung im ABuDIS (Altlasten-, Bodenschutz- und Dateninformationssystem) des LfU um eine abfallrechtliche Fläche, die unter der ABuDIS-Nr. 27500086 erfasst ist: Es ist dabei unklar inwieweit dies berücksichtigt wurde und ob sich hierauf möglicherweise Auswirkungen ergeben oder ergeben könnten oder sich daraus ergeben.

Stellungnahme Staatliches Bauamt Passau vom 04.06.2020

Gegen das geplante Bauvorhaben bestehen keine Einwendungen, wenn folgende Auflagen und Bedingungen in die planerischen oder textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen werden:

1. Anbaubeschränkungen

Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten (freie Strecke) ist, entlang der Bundes- und Staatsstraßen das Anbauverbot bis zu einer Entfernung von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke, nach § 9 Abs. 1 FStrG bzw. nach Art. 23 Abs. 1 BayStrWG zu beachten.

Die Mindestabstände für die Einzäunungen und Bepflanzungen sind darüber hinaus zum Schutz für abkommende Fahrzeuge erforderlich. Vom nächstgelegenen Fahrbahnrand der B 85 sind daher folgende Abstände einzuhalten:

Mind. 20 m zu allen baulichen Anlagen, wie Hochbauten, Verkehrsflächen, Betriebsstraßen, Stellplätze, Aufschüttungen und Abgrabungen, Stützmauern, Werbeanlagen etc.
Mind. 10 m bis zu Einzäunungen, Bäumen und Sträuchern mit Stammdurchmesser < 8 cm
Ausgenommen hiervon ist die bestehende gemeindliche „Gewerbestraße“

2. Einmündungen und Kreuzungen von öffentlichen Straßen:

Die Bauflächen sind über die bestehende gemeindliche Straße „Gewerbestraße“ zu erschließen.

3. Privatzufahrten

Einzelne Privatzufahrten (§ 8 a FStrG, Art. 19 BayStrWG) entlang der freien Strecke der Bundesstraße können aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des überörtlichen Verkehrs nicht zugelassen werden.

4. Sichtdreiecke

Sichtdreiecke im Bereich der B 85 sind nicht betroffen.

5. Entwässerung der Bauflächen

Abwässer und Oberflächenwässer aller Art von Bauflächen, einschließlich der Verkehrsflächen, dürfen nicht auf den Straßengrund der Bundesstraße bzw. in die Straßenentwässerungsanlagen abgeleitet werden.

Fachliche Informationen und Empfehlungen:

Lärmschutz:

Die in der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung vom 12.06.1990 enthaltenen Grenzwerte für die Lärmvorsorge sind unter Berücksichtigung der vorhersehbaren Verkehrsentwicklung einzuhalten.

Stellungnahme der Gemeinde hierzu:

Die vom Staatlichen Bauamt dargestellten Auflagen und Bedingungen werden bereits erfüllt oder können umgesetzt werden.

Stellungnahme ZAW Donau-Wald vom 24.06.2020

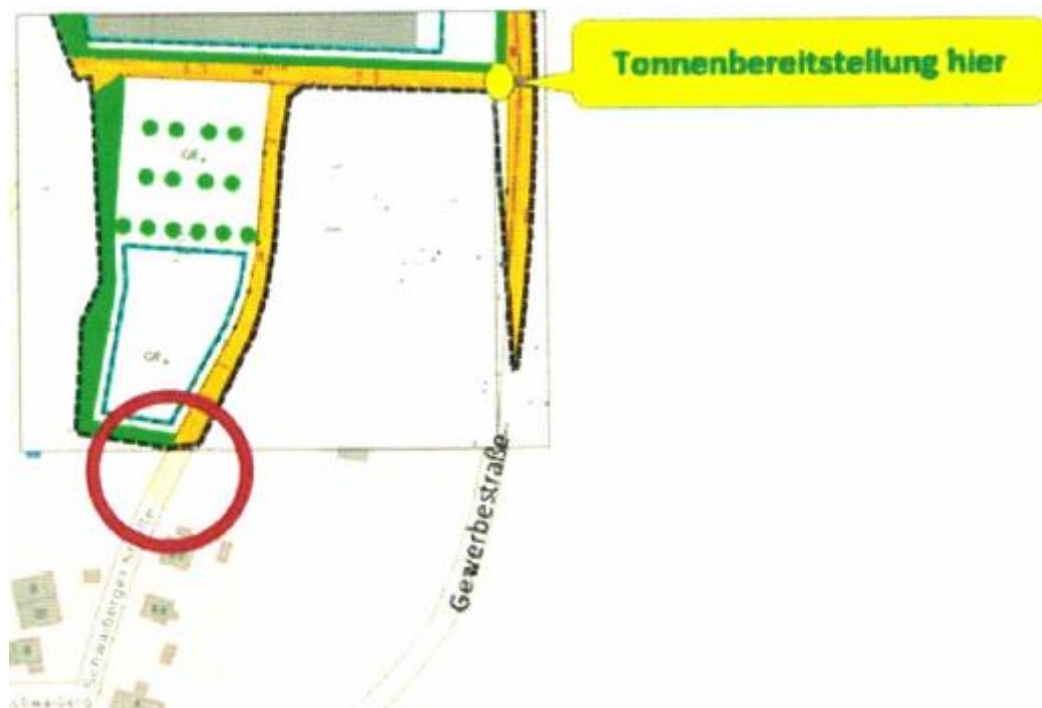
Hinsichtlich der vorgelegten Planunterlagen weisen wir darauf hin, dass die einschlägigen Vorschriften in Bezug auf Erschließungsstraßen und Wendeanlagen (RASt 06) zur Benutzung durch moderne 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge (nach § 16 DGUV Vorschrift 43) zu beachten sind.

Fahrbahnen müssen als Anliegerstraßen oder -wege ohne Begegnungsverkehr bei geradem Straßenverlauf eine Breite von mindestens 3,55 m aufweisen. Diese Zahl ergibt sich aus der nach StVZO zulässigen Fahrzeugbreite von 2,55 m und einem seitlichen Sicherheitsabstand von je 0,5 m.

Dieser Abstand wird sowohl in der Sicherheitstechnik als auch im Verkehrsrecht als Mindestmaß angesehen. In Kurvenbereichen, sowie an Ein- und Ausfahrten, sind die Straßen so zu bemessen, dass mindestens die Schleppkurven der eingesetzten Abfallsammelfahrzeuge berücksichtigt sind (Fahrzeuglänge 10 m).

Die geplante Erschließungsstraße ist als Sackstraße anzusehen, da diese mit dem Abfallsammelfahrzeug nicht durchgängig befahren werden kann. Der nach dem geplanten Ausbau befahrbare Teil endet mit Abschluss der Bauparzelle. Von der anderen Seite her endet der befahrbare Teil bei Schwaiberger Straße 8b.

Da auch keine öffentliche Wendemöglichkeit vorgesehen ist, wäre für eine durchgängige Befahrbarkeit diese Lücke noch entsprechend auszubauen.



Sollte dies nicht erfolgen, müssten die Abfallbehälter der neu hinzukommenden Gewerbebetriebe, an der Gewerbestraße zur Leerung bereitgestellt werden. Siehe gelbe Markierung.

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-Holsystems (Restmüll, Papier, Bioabfälle) ist vorzusehen.

Stellungnahme der Gemeinde hierzu:

Die geplante Erschließungsstraße wird in einer Breite von 5,50 m ausgebaut. Eine Wendemöglichkeit ist nicht erforderlich, da der geplante Straßenabschnitt nahtlos in eine ausgebaute Ortsstraße übergeht und es sich somit nicht um eine Stichstraße oder um ein Straßenende handelt.

Stellungnahme Bayernwerk vom 28.05.2020

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 haben die Planungsunterlagen überprüft.

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 Schutzmaßnahmedurchzuführen.

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

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben 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.

Stellungnahme der Gemeinde hierzu:

In der Umsetzung des Bebauungsplanes werden Versorgungseinrichtungen der Versorgungsträger, wie z. B. Bayernwerk berücksichtigt und die notwendigen Abstände eingehalten. Die Hinweise werden beachtet. In geplante Maßnahmen werden die Versorgungsträger mit eingebunden.

Stellungnahmen mit Einwänden

Stellungnahme Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege vom 24.06.2020

Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung: Bodendenkmalpflegerische Belange:

Im oben genannten Planungsgebiet liegt folgendes Bodendenkmal:

D-2-7346-0085, Spätmittelalterlich-frühneuzeitlicher Erdstall oder Wassergang. Bodendenkmäler sind gem. Art. | BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege empfiehlt eine Umplanung des Vorhabens zu prüfen, um Eingriffe in die Denkmalsubstanz zu vermeiden oder zu verringern. Dies könnte z.B. durch Verlagerung / Umplanung des Vorhabens an einen anderen Standort geschehen. Bei der Auswahl von aus denkmalfachlicher Sicht geeigneten Standorten berät das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gerne. Kontakt zuständiger Referent
Fachliche Hinweise entnehmen Sie bitte auch unserer Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung“

(https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf)

Eine Orientierungshilfe bietet der öffentlich unter <http://www.denkmal.bayern.de> zugängliche Bayerische Denkmal-Atlas. Darüber hinaus stehen die digitalen Denkmaldaten für Fachanwender als Web Map Service (WMS) zur Verfügung und können so in lokale Geoinformationssysteme eingebunden werden. Die URL dieses Geowebdienstes lautet: http://www.geodaten.bayern.de/oge/ogc_denkmal.cgi

Bitte beachten Sie, dass es sich bei O.g. URL nicht um eine Internetseite handelt, sondern um eine Schnittstelle, die den Einsatz entsprechender Software erfordert.

Es ist daher erforderlich, die genannten Bodendenkmäler nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Bebauungsplan zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen (gem. § 9 Abs. 6 BauGB) und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen (PlanzV 90 14.3).

Die aktuellen Denkmalflächen können durch WMS-Dienst heruntergeladen werden. Sollte nach Abwägung aller Belange im Fall der oben genannten Planung keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden bzw. ist eine konservatorische Überdeckung des Bodendenkmals nicht möglich, ist als Ersatzmaßnahme eine archäologische Ausgrabung durchzuführen. Wir bitten Sie folgenden Text in die textlichen Hinweise auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren die fachlichen Anforderungen formulieren.

Bitte beachten Sie die folgenden Hinweise:

Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung der erforderlichen Arbeiten zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde, bei Grabfunden auch Anthropologie). Ist eine archäologische Ausgrabung nicht zu vermeiden, soll bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/1 (B 127), 68 ff. [mit Anm. W.K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2). Wir bitten darum, die Entscheidungsgremien mit diesem Hinweis zu befassen und stehen für die Erläuterung der Befunderwartung und der damit verbundenen Kostenbelastung aus derzeitiger fachlicher Sicht gerne zur Verfügung. Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege entnehmen Sie auch bitte der Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung.“

(https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf)

Als Alternative zur archäologischen Ausgrabung kann in bestimmten Fällen eine konservatorische Überdeckung der Bodendenkmäler in Betracht gezogen werden. Eine konservatorische Überdeckung ist oberhalb des Befundhorizontes und nur nach Abstimmung mit dem BLfD zu realisieren (z.B. auf Humus oder kolluvialer Überdeckung). Vgl. zur Anwendung, Ausführung und Dokumentation einer konservatorischen Überdeckung https://www.blfd.bayern.de/mam/informationund_service/fachanwender/dokuvorgaben_april_2020.pdf sowie https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/dokuvorgaben_april_2020.pdf, der Punkt 1.12 Dokumentation einer konservatorischen Überdeckung. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege berät in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde bei

der Prüfung alternativer Planungen unter denkmalfachlichen Gesichtspunkten.

Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte unserer Homepage:

https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/rechtliche_grundlagen_überplanung_bodendenkmäler.pdf

(Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern).

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).



Stellungnahme der Gemeinde hierzu:

Das Bodendenkmal befindet sich mit dem südwestlichen Teil innerhalb des Bebauungsplans, jedoch außerhalb der Baugrenzen und außerhalb von geplanten versiegelten Flächen. Das Bodendenkmal wird von den baulichen Maßnahmen somit nicht berührt.

Der vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege angegebene Hinweistext (in o.g. Stellungnahme gelb markiert) wird wie erbeten in den Bebauungsplan aufgenommen.

Stellungnahme Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 30.06.2020

Bereich Landwirtschaft: Keine Bedenken.

Bereich Forsten:

Das im südlichen Erweiterungsbereich (Fl.-Nr. 530) eingetragene Baufenster reicht in die Baumfallzone der westlich angrenzenden Waldgrundstücke mit den Fl.-Nrn. 527 und 529 hinein. Die Baumfallzone kann mit einer Breite von 25 m (gemessen ab der Grundstücksgrenze) angenommen werden. Aus diesem Grund regen wir an, dass eine entsprechende Darstellung in die planerischen Festsetzungen aufgenommen wird. Ferner sollte in den textlichen Festsetzungen eine Regelung getroffen werden, wonach bei der Errichtung von Gebäuden, die in die Baumfallzone hineinreichen, ein statischer Nachweis zu führen ist, dass der Baukörper im Lastfall eine hinreichende Sicherheit für Leib und Leben der Personen, die sich im Gebäude aufhalten, gewährleisten kann.

Stellungnahme/Abwägung der Gemeinde hierzu:

Die im Bebauungsplan festgesetzte Baugrenze wird in 25 m Abstand zum westlich gelegenen Wald festgesetzt.

Stellungnahme Landratsamt Passau – Bauwesen rechtlich vom 06.07.2020

Rechtliche Beurteilung

- a. Dem Plan kann der bisherige Geltungsbereich und damit der Umfang der Erweiterung nicht entnommen werden; es liegt auch keine Kopie des rechtskräftigen Bebauungsplans bei.

Stellungnahme/Abwägung der Gemeinde hierzu:

Im Bebauungsplan wird der bisherige Geltungsbereich planzeichnerisch aufgenommen.

- b. Um Missverständnisse zu vermeiden, ist auch im Süden zwischen GE und GEE eine Knödellinie zu legen.

Stellungnahme/Abwägung der Gemeinde hierzu:

In genanntem Bereich wird eine Knödellinie mit aufgenommen.

- c. Um die aus der Praxis bekannten Probleme mit Betriebsleiterhäusern und -wohnungen zumindest zu verringern, wird folgende Formulierung vorgeschlagen:

Ausnahmsweise kann eine Betriebsleiterwohnung (kein freistehendes Haus) für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden, die in den Gewerbebetrieb baulich und funktional integriert und ihm gegenüber in Grundfläche und Bau- masse untergeordnet ist; noch besser wäre, diese Nutzungsart ganz auszuschließen.

Stellungnahme/Abwägung der Gemeinde hierzu:

Die vorgeschlagene Formulierung wird in den Bebauungsplan aufgenommen, die genannte Nutzungsart soll nicht gänzlich ausgeschlossen werden, um die Nutzungsmöglichkeiten nicht vorab zu sehr einzuschränken. Im Rahmen eines möglichen Freistellungsverfahrens wird eine mögliche beantragte Nutzung eingehend geprüft werden.

- d. Der Lageplan gibt nicht die aktuelle Bebauung in diesem Bereich wieder

Stellungnahme/Abwägung der Gemeinde hierzu:

Der Lageplan im Bebauungsplan wird aktualisiert.

- e. Bei den Verkehrsflächen ist noch anzugeben: ob diese in vollem Umfang öffentlich gewidmet sind bzw. werden und ob der Ausbau in der angegebenen Breite und für ein GE erforderlichen

Ausführung durch die Gemeinde erfolgt; dem Luftbild nach dürfte es sich derzeit dort nur um Feldwege handeln.

Stellungnahme/Abwägung der Gemeinde hierzu:

Die beplanten Verkehrsflächen sind derzeit ausgebaute öffentliche Feld- und Waldwege. Nach dem Ausbau werden diese als ausgebaute Ortsstraßen gewidmet.

- f. Aus Haftungsgründen wird der Gemeinde dringend angeraten, innerhalb der 25m Zone zum westlich gelegenen Wald keine Bebauung zuzulassen; die Baugrenze sollte entsprechend zurückgenommen werden.

Stellungnahme/Abwägung der Gemeinde hierzu:

Die Baugrenze wird in einem Abstand von 25 m zum westlich gelegenen Wald neu festgesetzt.

- g. In Ziff. 3 der Begründung sollte ebenfalls ein Ausschnitt des rechtskräftigen Flächennutzungsplans eingefügt werden

Stellungnahme/Abwägung der Gemeinde hierzu:

Der Ausschnitt des Flächennutzungsplans wird unter Nr. 3 der Begründung eingefügt.

- h. 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:

Diese Festsetzung wird in dem Bebauungsplan mit aufgenommen.

- i. Um den neuesten Anforderungen des VGH an eine ordnungsgemäße Ausfertigung nachzukommen und eine Unwirksamkeit des Bauleitplans 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:

Dies wird von uns so gehandhabt.

Stellungnahme Landratsamt Passau – Städtebau vom 03.07.2020

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung besteht aus fachlicher Sicht grundsätzlich Einverständnis.

Um eine geordnete öffentliche Straßenerschließung gewährleisten zu können, ist die Stichstraße jedoch mit einer für den zu erwartenden Verkehr ausreichenden Wendemöglichkeit auszuführen.

Um Missverständnisse zu vermeiden, ist unter Punkt 3 der textlichen Festsetzungen ° (Baugrenzen, Maß der baulichen Nutzung) auch die für diesen Bereich max. zulässige Wandhöhe textlich festzuhalten.

Stellungnahme/Abwägung der Gemeinde hierzu:

Die südwärts gerichtete Straße führt nahtlos in eine ausgebaute Ortsstraße, somit handelt es sich hier nicht um eine Stichstraße oder um ein Straßenende. Da dies zugegebenermaßen aus

dem Bebauungsplan schwer ersichtlich ist, wird die weiterführende Straße in der Bebauungsplanzeichnung besser aufgeführt. Bei der Straße zwischen ursprünglichen Bebauungsplan und geplanter Parkfläche handelt es sich nicht um eine Stichstraße, da sie als öffentlicher ausgebauter Feld- und Waldweg weiterführt. Diese dient rein als Zufahrtsstraße für die landwirtschaftliche- und forstwirtschaftliche Nutzung der dahinterliegenden Waldfläche. Im neuen Abschnitt des Bebauungsplans wird eine max. Wandhöhe von 9 m festgesetzt.

Stellungnahme Landratsamt Passau – Wasserrecht Sachgebiet 53 vom 30.06.2020

ES wurde am 26.05.2020 ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis gestellt. Die Planunterlagen wurden zur Prüfung auf Vollständigkeit und Brauchbarkeit an WWA und Untere Naturschutzbehörde weitergeleitet. Zur Erteilung einer neuen gehobenen Erlaubnis ist ein förmliches Verwaltungsverfahren mit Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen, das erfahrungsgemäß längere Zeit in Anspruch nimmt. Eine Entscheidung darüber, ob die geplante Niederschlagswasserbeseitigung den wasserrechtlichen Vorschriften entspricht, kann erst nach Durchführung dieses Verfahrens getroffen werden. Bis dahin kann die Niederschlagswasserbeseitigung u. E. nicht als gesichert gelten.

Stellungnahme/Abwägung der Gemeinde hierzu:

Der Ausgang des Wasserrechtsverfahrens ist abzuwarten.

Stellungnahme Landratsamt Passau – Untere Naturschutzbehörde vom 12.06.2020

Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegenüber der Planung, der zu erbringende Ausgleich ist jedoch nachzubearbeiten. Insgesamt fehlt in der Planung eine nachvollziehbare Berechnung und Darstellung des erforderlichen Ausgleichs. Insbesondere ist neben dem Aufzeigen der Eingriffsfläche auf den gewählten Kompensationsfaktor einzugehen, dieser ist zu rechtfertigen. Auf Seite 28 der Planunterlagen wird neben dem im textlichen Teil behandelte südliche Ergänzungsbereich, bei dem es sich nicht um ein Intensivgrünland handelt, ein Teil der Eingrünung im Norden des Geltungsbereichs als Fläche mit hohem Versiegelungsgrad dargestellt. Aus dem Text des Umweltberichts ist hierzu jedoch nichts zu entnehmen. Die Begründung über das vermeintliche Intensivgrünland, welches aber als Extensivgrünland entsprechend der Kategorie 2 eingeordnet werden muss, ergibt sich aus dem Vorkommen u.a. folgender Arten: Galium album (Weißes Labkraut), Lotus cotniculatus (Gewöhnlicher Homklee), Vicia spec (Wicke), Hypochaeris radicata (Gewöhnliches Ferkelkraut), Pimpinella major (Große Bibernelle), Campanula patula (Wiesen-Glockenblume). Auch wenn der zu erbringende Ausgleich von einem Ökokonto abgebucht wird, so ist dennoch die Abhandlung der Eingriffsregelung bzw. ein Hinweis darauf in die Festsetzungen aufzunehmen. Des Weiteren kann einer Einzelbaumpflanzung von Corylus columa (Baumhasel) und Quercus cocci-nea (Scharlach-Eiche) nicht zugestimmt werden, da es sich dabei um gebietsfremde Arten handelt. Eine Zustimmung kann lediglich für heimische Arten erteilt werden. Die Planung ist im Hinblick auf die genannten Punkte zu überarbeiten.

Stellungnahme/Abwägung der Gemeinde hierzu:

Die Berechnung und Darstellung des erforderlichen Ausgleichs wird in den Bebauungsplan mit aufgenommen. Die Begründung wie auch der Umweltbericht werden um die genannten Punkte ergänzt, bzw. abgeändert. Die Festsetzungen für die Einzelbaumbepflanzung wird ebenfalls gemäß der Stellungnahme geändert.

Stellungnahme Landratsamt Passau – Technischer Umweltschutz vom 04.06.2020

Laut den vorliegenden Unterlagen soll im Zuge des Deckblattverfahrens der Geltungsbereich des Bebauungsplans um eine GE-Fläche erweitert werden. Aus schalltechnischer Sicht ist bei der städtebaulichen Planung und der rechtlichen Umsetzung zu

gewährleisten, dass die Geräuscheinwirkungen durch die zulässigen Nutzungen nicht zu einer Verfehlung des angestrebten Schallschutzzieles führen. Dazu ist in der Planung ein Konzept für die Verteilung der an den maßgeblichen Immissionsorten für das Plangebiet insgesamt zur Verfügung stehenden Geräuschanteile zu entwickeln. Ein Instrument, mit dem ein solches Konzept in der städtebaulichen Planung rechtlich umgesetzt werden kann, ist die Festsetzung von Geräuschkontingenten im Bebauungsplan. Aus diesem Grund wird auch im vorliegenden Fall eine Geräuschkontingentierung der Erweiterungsfläche für erforderlich erachtet. Da aufgrund neuerer Gerichtsurteile eine Geräuschkontingentierung nur dann rechtmäßig ist, wenn diese den Geltungsbereich eines Bebauungsplans gliedert, d. h., für verschiedene Teilflächen unterschiedliche Emissionskontingente vorgibt, ist darauf hinzuweisen, dass hier zuerst geklärt werden sollte, ob der bereits bestehende Geltungsbereich des B-Plans mit einem eigenen Emissionskontingent belegt ist. Ist dies nicht der Fall, wäre rechtlich zu klären, ob auch für die Bestandsflächen Emissionskontingente ermittelt und festgesetzt werden müssen, um dem Gliederungsprinzip Rechnung zu tragen. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung mit Geräuschkontingentierung ist die Vorbelastung in geeigneter Weise zu berücksichtigen.

Stellungnahme/Abwägung der Gemeinde hierzu:

Ein Schallschutzgutachten zur Ermittlung der Emissionskontingente soll im Bauleitplanverfahren nicht durchgeführt werden, da die tatsächlich zukünftig beantragte Nutzung noch nicht in Gänze feststeht. Im Bebauungsplan wird aber folgender Hinweis mit aufgenommen: „Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren oder im Freistellungsverfahren ist mit der jeweilig zuständigen Behörde, Bauaufsichtsbehörde bzw. Gemeinde Tiefenbach, die Vorlage eines Lärmschutzgutachtens auf Basis der Ermächtigung der BayBO i.V.m. der BauVorIV abzustimmen“.

Beschluss 1:

Der Bau- und Umweltausschuss befürwortet die vorgetragene Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Änderung des Bebauungsplans „Hof 1“ mit Deckblatt Nr. 3.

Abstimmung: 8 : 0
(ohne GR Fehrer)

Beschluss 2:

Der Bau- und Umweltausschuss billigt den geänderten Entwurf des Deckblattes Nr. 3 zum Bebauungsplans „Hof 1“ für die Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB.

Abstimmung: 8 : 0
(ohne GR Fehrer)

28. Bauleitplanung – Aufstellung des Bebauungsplanes „WA Bäckerreut SÜD“ – Beratung und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen während der dritten Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Fassen des Satzungsbeschlusses.

Die Aufstellung des Bebauungsplans „WA Bäckerreut Süd“ erfolgt im Parallelverfahren, d. h. da der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird, ist parallel der Flächennutzungs-

plan zu ändern. Die Änderung des Flächennutzungsplans mit Deckblatt Nr. 14 liegt derzeit dem Landratsamt Passau zur Genehmigung vor. Die Änderung des Flächennutzungsplans schafft die rechtliche Voraussetzung für den Bebauungsplan „WA Bäckerreut Süd“

Nachdem die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung bzw. der notwendige naturschutzrechtliche Ausgleich im Regelverfahren neu abgehandelt worden ist, erfolgte mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom 18. Juni 2020 eine weitere, verkürzte, dritte Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und Träger öffentlicher Belange mit der Bekanntmachung in dem Zeitraum vom 30. Juni 2020 bis einschließlich 22. Juli 2020.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Passau abgestimmt. Für die benötigten Ausgleichsflächen wird das Landkreisökokonto in Daxlarn, Stadt Vilshofen, genutzt.

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.

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Bäckerreut Süd“ – frühzeitige Beteiligung

Stellungnahme BUND Naturschutz vom 22.07.2020

Es bestehen keine Einwendungen.

Stellungnahme Landratsamt Passau – Untere Naturschutzbehörde vom 20.07.2020

Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegenüber der Planung, bezüglich der textlichen Festsetzungen, gibt es jedoch Nachforderungen. Im östlichen Teil der planlichen Darstellungen wird ein artenreicher Saum in Größe von 980 m² als zu erhaltend dargestellt, zusätzlich werden unter dem Punkt 4.2 Ausgleich/Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung Pflegemaßnahmen dazu geschildert.

Die Pflegemaßnahmen für den artenreichen Saum als auch deren Zuständigkeit, sowie die Eingriffsregelung (bzw ein Verweis darauf) sind in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen, eine Benennung im Umweltbericht ist nicht ausreichend. Ebenso ist mit aufzunehmen, dass der artenreiche Saumbereich von jeglicher Einzäunung zur freien Landschaft hin (außer während der Baumaßnahmen zum Schutz dessen) freizuhalten ist und dass dort keine Aktivitäten, die entgegen dem Schutz des Saumes laufen stattfinden dürfen (z.B. Ablagerung Rasen-/Gehölzschnittgut, Garten-/Freizeitnutzung, etc.).

Der artenreiche Saum ist vor Beginn der Baumaßnahmen eindeutig abzugrenzen, sodass eine Befahrung, Bepflanzung o.ä. ausgeschlossen werden kann. Ebenso sind für die Bauparzellen 13, 27, 28, 39 und 40a-44c Freiflächengestaltungspläne einzureichen, die mit der unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Passau abzustimmen sind. Mit der Erbringung des Ausgleichs über das Ökokonto der Sparkasse Passau besteht grundsätzlich Einverständnis, ein Nachweis über die Abbuchung vom Ökokonto ist vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes der unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Passau vorzulegen.

Die Planung ist entsprechend zu überarbeiten.

Stellungnahme der Gemeinde hierzu:

Die Zuständigkeit sowie die Ausführung der genannten Pflegemaßnahmen und dass der genannte Saumbereich von Einzäunung frei zu halten ist und zu schützen ist werden in den textlichen Festsetzungen berücksichtigt. Die eindeutige Abgrenzung vor den Baumaßnahmen

wird die Gemeinde in einem Erschließungsvertrag mit aufnehmen. Ebenso, dass vor Baubeginn für o. g. Parzellen ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen ist. Der notarielle Vertrag über die Erbringung des Ausgleichs über das Ökokonto der Sparkasse Passau wird der Unteren Naturschutzbehörde nach Erhalt vorgelegt.

Stellungnahme Landratsamt Passau – Bauwesen rechtlich vom 20.07.2020

a. Die Erfahrung zeigt, dass die Planung und der Bau einer neuen Kläranlage sehr viel Zeit benötigt; um bis 31.12.2022 die ordnungsgemäße Inbetriebnahme der neuen Kläranlage als Voraussetzung für eine ordnungsgemäße Erschließung dieses neuen Baugebiets sicherzustellen, sind die entsprechenden wasser- und baurechtlichen Verfahren mit Hochdruck voranzutreiben; in einer anderen Gemeinde hat eine ähnlich sportliche Planung wegen Corona nicht funktioniert, mit dem Ergebnis, dass dort in dem neuen Baugebiet keine Baugenehmigungen erteilt werden können bis die Kläranlage tatsächlich in Betrieb geht; ein solches Szenario gilt es unter allen Umständen zu verhindern! Sollte die neue Kläranlage nicht rechtzeitig in Betrieb gehen, droht in dem Baugebiet ein Baustopp, da die ordnungsgemäße Erschließung lt. WWA dann nicht sichergestellt ist.

Stellungnahme der Gemeinde hierzu:

Vor diesem Hintergrund haben wir einen straffen Terminplan. Ebenfalls in dieser Sitzung erfolgt die Planvorstellung mit Kostenübersicht der neuen Kläranlage. Wir sind zuversichtlich, dass die neue Kläranlage noch vor dem 31.12.2022 fertiggestellt sein wird.

Beschluss:

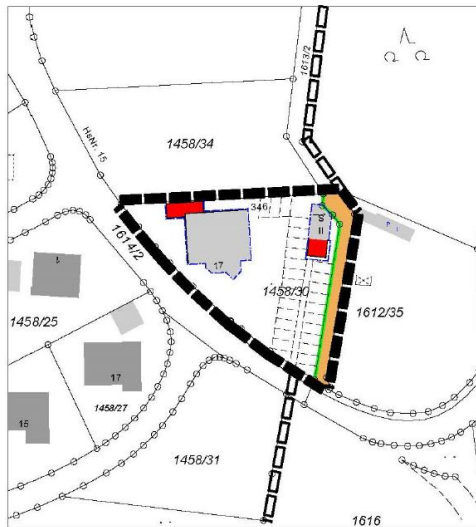
Der Bau- und Umweltausschuss befürwortet die vorgetragenen Abwägungen und fasst den Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan „WA Bäckerreut Süd“. Die Bekanntmachung des Beschlusses und somit das Inkrafttreten der Satzung erfolgt nach Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplans mit Deckblatt Nr. 14 durch das Landratsamt Passau und nach Vorliegen des notariellen Vertrags über die Erbringung des Ausgleichs über das Ökokonto der Sparkasse Passau.

Abstimmung: 8 : 0
(o. GR Fehrer)









29. Bauleitplanung – Änderung des Bebauungsplanes WA „Steinberg“ mit Deckblatt Nr. 18 für den Bereich des Grundstücks mit der Flur-Nr. 1458/30, Gemarkung Kirchberg– Beratung und Billigung des Deckblatts für die Auslegung und Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Der Bau- und Umweltausschuss hat am 14. November 2019 den Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplans „WA Steinberg“ mit Deckblatt Nr. 18 gefasst.

Mit dem Deckblatt sollen die Baugrenzen um den Anbau am Haupthaus und den Anbau eines Hack-schnitzelbunkers an das bestehende Gartenhaus im Osten des Grundstücks erweitert werden.



LEGENDE:

	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DER 18. ÄNDERUNG
	GELTUNGSBEREICH URPLAN
	BAUGRENZE
	DIE ABSTANDSFLÄCHEN NACH ART. 6 BAYBO SIND EINZUHALTEN.
	BESTEHENDE GEBÄUDE
	NEU- BZW. ANBAU
	ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE
	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss billigt den gezeigten Entwurf des Deckblattes Nr. 18 zum Bebauungsplans „WA Steinberg“ für die Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 13 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB.

Abstimmung: 8 : 0
(ohne GR Fehrer)

30. Bauleitplanung – Erlass einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB für Kiesling für den Bereich der Grundstücke mit den Flur-Nrn. 683, 683/1, 684, 685, 685/1, 686 und 687 – Beratung und Billigung des Deckblatts für die Auslegung und Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Der Beschluss zur Aufstellung der Außenbereichssatzung „Kiesling“ wurde in der Sitzung des Gemeinderats am 24. Oktober 2020 gefasst.

Für die Erstellung der Satzung wurde Dipl. – Ing. Architekt Thomas Schmied aus Passau beauftragt.

Textliche Festsetzungen der Satzung:

- Wandhöhe: max. 6,50 m ab Urgelände (2 Vollgeschosse)
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

Beschluss:

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

Abstimmung: 8 : 0
(ohne GR Fehrer)

31. Beratung über die Erstellung eines Regenwasserkanals zur Lösung der Oberflächenwasserproblematik in Unterjacking – Vorstellung der Variante XI und Erteilung des Planauftrags.

In der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 14. Mai 2020 wurde über die 10. Variante zur Verwirklichung eines Regenwasserkanals in Unterjacking beraten mit folgendem 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.“

Der Vorsitzende informiert die Ausschussmitglieder über die Verhandlungsergebnisse und stellt die Variante XI vor.

Kostenberechnung vom 20. Juni 2020

Regenwasserkanal	Süd	Nord
Baustelleneinrichtung	5.260,00 €	6.080,00 €
Oberfläche / Wiederherstellung	2.272,00 €	13.817,50 €
Erdarbeiten	9.397,50 €	14.997,50 €
Rohre und Schächte	53.914,00 €	17.911,50 €
Materialuntersuchung/-verwertung	- €	6.259,00 €
Unvorhergesehenes	1.087,00 €	1.363,00 €
Baunebenkosten	11.069,50 €	8.571,50 €
Summe netto	83.000,00 €	69.000,00 €
+ 19 % Mehrwertsteuer	15.770,00 €	13.110,00 €
	98.770,00 €	82.110,00 €
Summe Regenwasserkanal	181.000,00 €	

Im Haushalt 2020 sind Planungskosten i.H.v. 14.000,00 Euro und Baukosten i.H.v. 80.000,00 Euro veranschlagt.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss befürwortet die gezeigte Variante XI des Regenwasserkanals in Unterjacking und erteilt der Gemeindeverwaltung den Auftrag die weiteren Schritte zur Realisierung des Regenwasserkanals in gezeigter Form einzuleiten.

Abstimmung: 8 : 0
(ohne GR Fehrer)

Tiefenbach, den 23.07.2020

Der Vorsitzende:

gez.
Christian Fürst,
1. Bürgermeister

Der Protokollführer:

gez.
Christian Sommer,
Leiter Bauverwaltung