



Niederschrift

über die **öffentliche Sitzung** des Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Tiefenbach am **08. Oktober 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. TOP 8 wurde abgesetzt. Einwände gegen die vorliegende Tagesordnung werden nicht vorgetragen.

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
- Johann Kirchberger, Bürgerliche Wähler
- Johannes Unholzer, FWG
- Christina Roßgoderer, Bündnis 90/Die Grünen
- Alfred Gimpl, SPD

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bau- und Umweltausschuss vom 17. September 2020.

Beschluss:

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

Abstimmung: 8 : 0
(ohne GR Unholzer)

2. Bericht über den Vollzug der gefassten Beschlüsse der öffentlichen Sitzung vom 17. September 2020.

Der Bau- und Umweltausschuss wird über den Vollzug der Beschlüsse des öffentlichen Teils der Sitzung vom 17. September 2020 informiert.

3. Bauantrag der Fa. Gienger Passau KG auf Neubau eines Parkplatzes mit Zufahrtsstraße auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 530/0-Teilfläche, Gemarkung Tiefenbach, Hof, Gewerbering 1.

Vorhabensbeschreibung:

- Errichtung eines Parkplatzes für die Fa. Gienger mit 102 Stellplätzen

Bebauungsplan/Satzung:

- Bebauungsplan GE „Hof 1“ (Deckblatt Nr. 3 derzeit in Aufstellung)

Planungsrechtliche Zulässigkeit:

- nach § 33 Abs. 1 BauGB
- Das Bauvorhaben entspricht den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Hof 1“, Deckblatt Nr. 3. Die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde bereits durchgeführt.

Erschließung

- Zufahrt: über die ausgebauten öffentlichen Feld- und Waldwege Nr. 696 und Nr. 697 (Flur-Nrn. 531 und 532, Gmk. Tiefenbach) zur Gewerbestraße. Die innerhalb des Geltungsbereichs des Deckblattes 3 zum Bebauungsplan befindlichen Zufahrtsstraßen werden nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens zu Ortsstraßen aufgestuft.
- Wasserversorgung: nicht erforderlich
- Schmutzwasserentsorgung: nicht erforderlich
- Niederschlagswasser: Die Entwässerungsleitung ist an den bestehenden öffentlichen Regenwasserkanal im Bereich der Gewerbestraße anzuschließen. Von dort wird das Regenwasser zum Regenrückhalteweiler abgeleitet.

Beschluss:

Durch den Antragsteller ist noch eine schriftliche Erklärung vorzulegen, dass die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Hof 1“ (Deckblatt Nr. 3) für sich sowie für Rechtsnachfolger anerkannt werden.

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

Abstimmung: 9 : 0

4. Bauantrag von Pauli Norbert auf Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 4 Wohneinheiten auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 1076/13, Gemarkung Tiefenbach, Zellinger Straße 12

Vorhabensbeschreibung:

- Für dieses Bauvorhaben wurden im Mai 2019 Pläne im Freistellungsverfahren vorgelegt
- Bei einer Baukontrolle wurde durch das Landratsamt Passau festgestellt, dass die tatsächliche Bauausführung von der Planung abweicht und ein neuer Eingabeplan angefordert.
- Auf Grund von Anforderungen aus der statischen Berechnung mussten z. B. höhere Pfetten verwendet werden. Außerdem wurde das Vorhaben als KfW-55 Effizienzhaus ausgeführt, was nur mit einer „Aufdachdämmung“ von 16 cm optimal realisiert werden konnte (ursprünglich war eine Zwischensparrendämmung geplant). Die max. Wandhöhe (an der Südostecke des Gebäudes) hat sich im Vergleich zur ursprünglichen Planung von 6,94⁵ m auf 7,19 m erhöht. Damit wird auch die laut Bebauungsplan zulässige Wandhöhe von 7,00 m überschritten.

Darstellung im Flächennutzungsplan:

- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Bebauungsplan/Satzung:

- WA „Gottingerberg“ (Deckblatt Nr. 33)

Planungsrechtliche Zulässigkeit:

- nach § 30 Abs. 1 und § 31 Abs. 2 BauGB
- Das Bauvorhaben widerspricht der textlichen Festsetzung Ziffer 0.27 des Bebauungsplans hinsichtlich der zulässigen Wandhöhe. Die Überschreitung ergibt sich durch baubedingte Änderungen aus statischen und energetischen Gründen, die sich erst in der Bauphase ergeben haben. Die Erteilung der beantragten Befreiungen ist in diesem Fall städtebaulich vertretbar. Die Grundzüge der Planung werden dadurch nicht berührt. Öffentliche und nachbarliche Belange werden nicht beeinträchtigt. Insbesondere werden beim Wohngebäude auch trotz der größeren Wandhöhe die erforderlichen gesetzlichen Abstandsflächen eingehalten.

Örtl. Bauvorschriften

- Stellplätze: die gemäß Stellplatzsatzung erforderlichen 8 Stellplätze für die 4 Wohneinheiten werden auf dem Baugrundstück nachgewiesen.

Erschließung:

- Zufahrt: Lage an öffentlicher Verkehrsfläche (Zellinger Straße)
- Wasserversorgung: über öffentliche Anlage der Stadtwerke Passau gesichert
- Abwasserentsorgung: über öffentliche Kanalisation im Mischsystem gesichert

Beschluss:

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

Abstimmung: 9 : 0

5. Bauleitplanung – Antrag auf Erlass einer Satzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil „Geferting“. Beratung zur Fassung des Billigungs- und Auslegungsbeschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

In der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 17.09.2020 wurde der Aufstellungsbeschluss für die Satzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil „Geferting“ gefasst.

Ein Satzungsentwurf wurde vom Architekturbüro Rolf, Salzweg gefasst. Der Entwurf wird vorgestellt.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss befürwortet den gezeigten Entwurf, mit folgenden Änderungen der textlichen Festsetzungen: Wandhöhe beträgt maximal 7,00 m und Streichen des Punktes, in dem nur Punktfundamente für Einfriedungen zugelassen sind, und fasst den Billigungs- und Auslegungsbeschluss für die Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange für die Satzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil „Geferting“.

Abstimmung: 9 : 0

6. Bauleitplanung – Antrag auf Änderung der Ortsabrundungssatzung „Oberkogel“ mit Deckblatt Nr. 3. Beratung zur Fassung des Billigungs- und Auslegungsbeschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

In der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 17.09.2020 wurde der Aufstellungsbeschluss für Änderung der Ortsabrundungssatzung „Oberkogel“ mit Deckblatt Nr. 3 gefasst.

Ein Satzungsentwurf wurde vom Architekturbüro Rolf, Salzweg gefasst. Der Entwurf wird vorgestellt.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss befürwortet den gezeigten Entwurf und fasst den Billigungs- und Auslegungsbeschluss für die Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange für die Änderung der Ortsabrundungssatzung „Oberkogel“ mit Deckblatt Nr. 3.

Abstimmung: 8 : 0
(ohne GRin Roßgoderer Christina)

7. Bauleitplanung – Antrag auf 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 über die Fassung des Satzungsbeschlusses.

Der Gemeinderat fasste in seiner Sitzung am 24.10.2019 den Aufstellungsbeschluss für die Außenbereichssatzung „Kiesling“.

Der Bau- und Umweltausschuss fasste in seiner Sitzung am 23.07.2020 den Billigungs- und Auslegungsbeschluss für die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Die Auslegung des Satzungsentwurfs vom 15.07.2020 erfolgte gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 07. August 2020 bis einschließlich 15. September 2020.

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen zur Außenbereichssatzung „Kiesling“

Stellungnahmen ohne Einwände

Stellungnahme Bayernwerk Netz GmbH vom 18.08.2020

Im Planungsbereich befinden sich keine von uns betriebene Anlagen. Der Planungsbereich liegt im Versorgungsgebiet der Stadtwerke Passau.

Stellungnahme Kreisbrandmeister vom 28.08.2020

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

Stellungnahme Bayerischer Bauernverband vom 17.08.2020

Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen zur Planungsmaßnahme "Außenbereichssatzung Kiesling" keine Einwände.

Stellungnahme Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege vom 21.08.2020

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

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Im oben genannten Planungsbereich befinden sich keine Bodendenkmäler und es werden bei jetzigem Kenntnisstand auch keine Bodendenkmäler vermutet. Ein Antrag auf denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG ist daher nicht nötig.

Wir weisen aber darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Stellungnahme Regionaler Planungsverband Donau-Wald vom 10.09.2020

Keine Einwendungen

Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt Deggendorf vom 26.08.2020

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Einwände.

Stellungnahme ZAW Donau-Wald vom 12.08.2020

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

Stellungnahme Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz vom 28.08.2020

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

Stellungnahme Stadtwerke Passau vom 01.09.2020

Gegen die Aufstellung der o. g. Außenbereichssatzung bestehen aus unserer Sicht keine Einwände. Die Wasserversorgung ist gesichert. Eine Erdgasversorgung ist vorerst nicht angedacht. Telekommunikationsdienste sind möglich.

Stellungnahme Regierung von Niederbayern vom 10.09.2020

Die Gemeinde Tiefenbach beabsichtigt für den Bereich Kiesling eine Außenbereichssatzung zu erlassen. Hierzu wird von der höheren Landesplanungsbehörde zu folgenden Punkten Stellung genommen:

Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Nach LEP 3.3 (Grundsatz) soll eine Zersiedelung und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur vermieden werden.

Bewertung der Planung

Die vorgesehene Satzung orientiert sich an den Außengrenzen der vorhandenen, Bebauung. Eine raumordnerisch relevante Beeinträchtigung des Außenbereichs ist nicht erkennbar.

Stellungnahme des Landratsamtes Passau – Technischer Umweltschutz vom 19.08.2020

Keine Äußerung.

Stellungnahme Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 10.09.2020**Bereich Landwirtschaft:**

Es wird begrüßt, dass landwirtschaftliche Immissionen mitberücksichtigt werden. Es besteht Einverständnis mit der Aufstellung der Außenbereichssatzung „Kiesling“.

Bereich Forsten:

Im Osten und auch im Südwesten reichen Waldbestände bis auf wenige Meter an den geplanten Geltungsbereich der Außenbereichssatzung heran. Das bedeutet, dass im Rahmen der Planungsverfahren für künftige Bauvorhaben die Baumfallthematik im Einzelfall geprüft und bewertet werden muss. Weiter forstliche Belange werden durch die geplante Außenbereichssatzung nicht berührt.

Stellungnahme der Gemeinde:

Bei der Behandlung künftiger Anträge wird zu der bestehenden Baumfallthematik Stellung genommen.

Stellungnahmen mit Einwänden

Stellungnahme Landratsamt Passau – Bauwesen rechtlich vom 29.09.2020

Die Kreisbaumeisterin und der Naturschutzreferent haben der Planung formlos zugestimmt.

Rechtliche Beurteilung:

- a. In § 2 muss es heißen: „Der Errichtung...“
- b. Der Punkt „Abstandsflächen“ in § 3 kann bei einer Außenbereichssatzung ohne Baugrenzen entfallen.
- c. Um den neuesten Anforderungen des VGH an eine ordnungsgemäße Ausfertigung nachzukommen und eine Unwirksamkeit des Bauleitplans zu verhindern, dass nachträglich einzelne Seiten ausgetauscht werden können, d. h. es ist eine dauerhafte, nicht trennbare Verbindung zwischen Text mit Festsetzungen, Begründung usw. und Plan bzw. Plänen herzustellen, z. B. durch Bindung oder verplombte Schnur.
- d. Es handelt sich zwar nur um eine Außenbereichssatzung; die Löschwasserversorgung ist aber eine Pflichtaufgabe der Gemeinde und sollte frühzeitig abgeklärt werden, um nicht durch die Satzung Begehrlichkeiten bei Bauwilligen zu wecken, die dann wegen einer nicht ausreichenden Löschwasserversorgung scheitern müssen.

Stellungnahme der Gemeinde:

Die oben genannten Punkte werden umgesetzt, in unmittelbarer Nähe im Süden des Satzungsbereichs befindet sich eine Löschwasserzisterne mit einem Volumen von 100 m³.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss befürwortet die vorgetragenen Abwägungen und fasst den Satzungsbeschluss für die Außenbereichssatzung „Kiesling“.

Abstimmung: 9 : 0

8. Bauleitplanung – Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes „Hof 1“ (Gienger) mit Deckblatt Nr. 3 – Beratung über die Fassung des Satzungsbeschlusses.

→ TOP wird abgesetzt!

Die wasserrechtliche Erlaubnis zum Einleiten des Niederschlagswassers in den Steppbach liegt noch nicht vor. Zudem liegt uns die landschaftsplanerische Ausführung der zu erbringenden Ausgleichsfläche nicht vor. Da diese essentiell erforderlichen Voraussetzungen für einen Satzungsbeschluss nicht eingearbeitet werden können wird der Tagesordnungspunkt abgesetzt.

Tiefenbach, den 08.10.2020

Der Vorsitzende:

gez.
Christian Fürst,
1. Bürgermeister

Der Protokollführer:

gez.
Christian Sommer,
Leiter Bauverwaltung