



## Niederschrift

über die **öffentliche Sitzung** des Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Tiefenbach am **12. November 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.

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 08. Oktober 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 08. Oktober 2020.**

Der Bau- und Umweltausschuss wird über den Vollzug der Beschlüsse des öffentlichen Teils der Sitzung vom 08. Oktober 2020 informiert.

---

### **3. Antrag von Roßgoderer Christina und Robert auf Erteilung einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis für die Sanierung des Gebäudes auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 1856, Gemarkung Haselbach, Wilmerting 21.**

#### Vorhabensbeschreibung:

- Das Wohnhaus ist als „eingeschossiger und traufständiger Blockbau mit Flachsatteldach, Giebelschrot, altertümlichen Zierformen und Gred“ unter Akten-Nr. D-2-75-151-38 in der Denkmalliste erfasst. Ebenso das Hofkreuz.
- Das Mauerwerk sowie der Blockbau sollen wegen Feuchte- und Verwitterungsschäden saniert werden. Fenster und Türen sollen saniert bzw. ersetzt werden. Der Dachstuhl soll ertüchtigt und die Dachhaut ersetzt werden. Der historische Schrot und die Gred sollen wiederhergestellt werden. Auch die Hofmauer mit Torbogen soll restauriert werden.
- Es ist eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach Art. 6 BayDSchG erforderlich, da sich das Vorhaben auf das Erscheinungsbild des Baudenkmals auswirken kann.

**Beschluss:**

**Der Bau- und Umweltausschuss erteilt zu dem Antrag auf denkmalschutzrechtliche Erlaubnis das gemeindliche Einvernehmen.**

Abstimmung: 8 : 0  
(ohne GRin Roßgoderer)

---

**4. Bauantrag von Atteneder Claudia und Armin, Anbau an ein bestehendes Wohnhaus auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 1636/1, Gemarkung Haselbach, Haselham 6, 94113 Tiefenbach.**

Vorhabensbeschreibung:

- Abbruch des baufälligen Geräteschuppens aus Holz
- Anbau (8,01 m x 3,05 m) mit einer Treppe ins Dachgeschoss sowie Abstell-/Hobbyräumen bzw. Flure
- Ausbau des Dachgeschosses mit Errichtung von zwei Dachgauben für eine zweite Wohneinheit

Darstellung im Flächennutzungsplan:

- Fläche für die Landwirtschaft

Bebauungsplan/Satzung:

- nicht vorhanden; Außenbereich

Planungsrechtliche Zulässigkeit:

- nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 5 BauGB
- Es handelt sich um eine angemessene Erweiterung eines bestehenden Wohnhauses. Nach Angaben der Antragsteller wird der Wohnraum im Dachgeschoß für den Eigenbedarf genutzt. Öffentliche Belange werden durch das Bauvorhaben nicht beeinträchtigt.

Örtl. Bauvorschriften:

- Stellplätze: für die zusätzliche Wohneinheit sind gemäß Stellplatzsatzung 2 zusätzliche Stellplätze erforderlich. Für die bestehende Wohnung ist 1 Stellplatz laut Bestand ausreichend. Im Grundrissplan sind 3 Stellplätze auf dem Baugrundstück dargestellt und somit nachgewiesen.

Erschließung

- Zufahrt: Lage an öffentlicher Verkehrsfläche (GVStr. Nr. 190)
- Wasserversorgung: bestehender Anschluss an öffentliche Anlage (SWP)
- Schmutzwasserentsorgung: über private Kleinkläranlage, ausgelegt für 4 EW (Bescheid vom 05.04.2017, Gz.: 53.0.06, 6421.1 / 0244 / 2017, WA 10561)
- Niederschlagswasser: wird auf dem Baugrundstück versickert

**Beschluss:**

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

Abstimmung: 9 : 0

**5. Bauantrag von Wagner Walter, Wohnraumerweiterung und Errichtung eines Swimmingpools auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 1007/1, Gemarkung Tiefenbach, Haidreuth 1, 94113 Tiefenbach.**

Vorhabensbeschreibung:

- Wohnraumerweiterung und Terrassenüberdachung durch Anbau (ca. 9,10 m x 6,50), mit begrüntem Flachdach
- Errichtung eines Pools mit 8,50 m x 4,00 m

Darstellung im Flächennutzungsplan:

- Fläche für die Landwirtschaft

Bebauungsplan/Satzung:

- nicht vorhanden; Außenbereich

Planungsrechtliche Zulässigkeit:

- nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 5 bzw. Abs. 2 BauGB
- Es handelt sich um eine angemessene Erweiterung eines bestehenden Wohnhauses. Durch das Vorhaben entsteht keine zusätzliche Wohneinheit. Der Pool soll als Nebenanlage im Gartenbereich des bestehenden Wohnhauses erstellt werden. Öffentliche Belange werden durch das Bauvorhaben nicht beeinträchtigt. Die Nachbarunterschriften liegen vor.

Örtl. Bauvorschriften:

- Stellplätze: kein Mehrbedarf - es entsteht keine zusätzliche Wohneinheit

Erschließung

- Zufahrt: Lage an öffentlicher Verkehrsfläche (GVStr. Nr. 126)
- Wasserversorgung: bestehender Anschluss an öffentliche Anlage (SWP)
- Schmutzwasserentsorgung: über öffentl. Mischwasserkanal
- Niederschlagswasser: ist wie beim Bestand auf dem Baugrundstück zu versickern

**Beschluss:**

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

Abstimmung: 9 : 0

**6. Bauantrag von Hain Holger, Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 372/14, Gemarkung Tiefenbach, Dietrich-Bonhoeffer Straße 25, 94113 Tiefenbach.**

Vorhabensbeschreibung

Mehrfamilienhaus (Erdgeschoss mit 7 Wohneinheiten, 1.OG mit 7 Wohneinheiten, 2. OG mit 3 Wohneinheiten sowie 1 Büro, Wandhöhe max. 10,98 m, Tiefgarage), Dachform: Flachdach

Bebauungsplan/Satzung

WA/MI „Auling-Erweiterung“ (Deckblatt Nr. 10)

Planungsrechtliche Zulässigkeit

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

Es wird die Erteilung einer Befreiung vom Bebauungsplan hinsichtlich der Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen sowie der zulässigen Wandhöhe beantragt. Die geringfügige Abweichung bei den

Baugrenzen ist städtebaulich vertretbar und berührt die Grundzüge der Planung nicht. Beeinträchtigungen öffentlicher sowie nachbarlicher Belange sind an der Südwestseite sowie bei den Treppenhäuserbauten bzw. Zugängen an Nord- und Ostseite sowie den beiden Mülltonnenhäuschen nicht zu erwarten.

Einer Befreiung für die Baugrenzenüberschreitung durch den Gebäudekörper inkl. Balkone in Richtung Nordwesten sollte jedoch nur zugestimmt werden, wenn die Eigentümer des angrenzenden Grundstücks durch Unterzeichnung der Eingabepläne dem Bauvorhaben ausdrücklich zustimmen.

Für die Überschreitung der zulässigen Wandhöhe bis zu 10,98 m sowie Dachform wurden für dieses Objekt in einer früheren Planungsvariante bereits entsprechende Befreiungen mit Bescheid des Landratsamtes vom 20.04.2015 bzw. 09.07.2015 (Az. 20141630) ausgesprochen. Beim Deckblatt Nr. 13 zum Bebauungsplan wurde auch für das Nachbargrundstück im Mischgebietenbereich die Dachform Flachdach zugelassen.

#### Örtl. Bauvorschriften

- Stellplätze: für die geplanten 17 Wohneinheiten sind gemäß Stellplatzsatzung 34 Stellplätze erforderlich. Für das Büro sind 4 Stellplätze erforderlich ( $101,14 \text{ m}^2 \text{ NF} / 30 \text{ m}^2 = 3 \text{ St.pl.}$  zzgl. 1 Stellplatz je angefangene  $150 \text{ m}^2 \text{ NF}$  für Besucher). Insgesamt sind somit 38 Stellplätze erforderlich. Gemäß Eingabeplanung werden auf dem Baugrundstück 40 Stellplätze erstellt (29 in Tiefgarage, 11 im Freien).

- Abstandsflächen: Die SÜDSEITE des Gebäudes wird an der Grundstücksgrenze zum Grundstück Flur-Nr. 372/34, Gemarkung Tiefenbach, errichtet. Die erforderlichen Abstandsflächen erstrecken sich auf dieses Nachbargrundstück. Eine Abstandsflächenübernahme-Erklärung durch die Eigentümerin des Nachbargrundstücks für eine Tiefe von 3,00 m wird noch nachgereicht. Teilweise überlappen sich die Abstandsflächen jedoch mit den Abstandsflächen des Wohnhauses auf dem Nachbargrundstück. Es wird deshalb zusätzlich ein Antrag auf Erteilung einer Abweichung von Art. 6 Abs. 3 BayBO gestellt. Die Nachbarunterschrift auf den Plänen wird noch eingeholt.

#### Erschließung

- Lage an öffentlicher Verkehrsfläche (Dietrich-Bonhoeffer-Straße)
- Wasserversorgung durch Anschluss an die öffentliche Anlage (Stadtwerke Passau)
- Abwasserentsorgung durch Anschluss an die öffentliche Kanalisation (Trennsystem)

#### **Beschluss:**

**Der Bau- und Umweltausschuss erteilt für den Bauantrag sowie für die erforderlichen Befreiungen (Wandhöhe, Dachform) das Einvernehmen nach § 36 BauGB.**

**Der Befreiung für die Baugrenzenüberschreitung durch Gebäude sowie Balkone an der Nordwestseite wird nur unter der Voraussetzung zugestimmt, dass die Eigentümer des angrenzenden Grundstücks Flur-Nr. 372/25, Gemarkung Tiefenbach, ihre Zustimmung zum Bauvorhaben durch Unterschrift der Eingabepläne erklären.**

Abstimmung: 7 : 2

## **7. Antrag auf Bauvorbescheid von Nadine und Martin Stangl, Neubau einer Pensionspferdehaltung inklusive der erforderlichen Nebengebäude auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 1537, Gemarkung Tiefenbach, Haselmühle 7, 94113 Tiefenbach**

### Vorhabensbeschreibung:

- Tierhaltung auf dem Hof wurde 2008 eingestellt
- nun ist eine Wiederaufnahme der Landwirtschaft mit Pensionspferdehaltung für zunächst 10 Pferde bzw. Ponys geplant
- Hierzu soll ein Boxenstall mit Außenpaddocks für 10 Pferde sowie den erforderlichen Nebenräumen errichtet werden. Grundriss Stall 47 m x 14 m, Nebenräume 23 m x 14 m, Massivbauweise, Pfettendachstuhl mit roter Ziegeleindeckung
- Es sollen 12 Pkw-Stellplätze auf dem Baugrundstück errichtet werden

### Darstellung im Flächennutzungsplan:

- überörtlicher Grünzug / Bachtal mit landschaftsprägender Wirkung

### Bebauungsplan/Satzung:

- nicht vorhanden; Außenbereich

### Planungsrechtliche Zulässigkeit:

- nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- Öffentliche Belange stehen dem Bauvorhaben nicht entgegen. Insbesondere widerspricht das Bauvorhaben nicht dem Flächennutzungsplan, da es einer landwirtschaftlichen Nutzung dient. Zur Prüfung der Privilegierungsvoraussetzungen sollte das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten im Verfahren beteiligt werden. Am geplanten Bauort befindet sich in einem Teilbereich bereits ein Fahrsilo der ehemaligen Landwirtschaft, das dann abgebrochen werden soll. Das geplante Gebäude ist an der Hofstelle in einer Entfernung von ca. 50 m zum Haselbach vorgesehen, so dass eine Beeinträchtigung des Bachtals mit Gehölzsaum nicht zu erwarten ist. Die Pferdehaltung dient auch der Erhaltung der Kulturlandschaft und beeinträchtigt somit die Eigenart der Landschaft nicht.

### Erschließung

- Zufahrt: Lage an öffentlicher Verkehrsfläche (ausgebauter öffentl. Feld- und Waldweg Nr. 906)
- Wasserversorgung: bestehender Anschluss an öffentliche Anlage (SWP)
- Schmutzwasserentsorgung: landwirtschaftliche Verwertung
- Niederschlagswasser: Einleitung in den Haselbach

### **Beschluss:**

**Der Bau- und Umweltausschuss erteilt für den Antrag auf Bauvorbescheid das Einvernehmen nach § 36 BauGB, soweit die Privilegierungsvoraussetzungen vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten bestätigt werden.**

Abstimmung: 9 : 0

---

**8. Antrag auf Bauvorbescheid von HMP Immobilien GmbH & Co. KG, Renovierung der Gastronomie und Umbau und Neubau von Wohnungen auf dem Grundstück mit den Flur-Nrn. 7 und 26, Gemarkung Tiefenbach, Nibelungenstraße 4, 94113 Tiefenbach.**

Vorhabensbeschreibung:

<b>Bereich</b>	<b>Bisherige Nutzung</b>	<b>Geplante Nutzung</b>
EG Hauptgebäude	Gastro mit Freifläche im Süden	Gastro mit Freifläche im Süden
EG Zwischenbau	Gastro (Saal)	Einzelhandelsgeschäft
EG Stall	Stall	Garagen u. Mieterkeller
OG Hauptgebäude	2 Wohnungen	3 Wohnungen
OG Heustadl	Silo, Abstellen landw. Geräte	3 Wohnungen
DG Hauptgebäude	nur einzelne Räume ausgebaut	3 Wohnungen
Nebengebäude (Schlachthaus)	Jugendtreff	1 Wohnung
Garagen auf Fl.Nr. 26	Garagen	Garagen

Darstellung im Flächennutzungsplan:

- Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Bebauungsplan/Satzung:

- unbeplanter Innenbereich, faktisches MI

Planungsrechtliche Zulässigkeit:

- planungsrechtliche Zulässigkeit ergibt sich aus dem Einfügungsgebot nach § 34 BauGB  
- das Bauvorhaben fügt sich hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die geplanten gewerblichen Nutzungen (Gastronomie und Ladengeschäft) stören das Wohnen nicht wesentlich und sind im Mischgebiet regelmäßig zulässig.

Örtl. Bauvorschriften

- Stellplätze: Vom Antragsteller wurde die Frage gestellt, ob die Berechnung der Stellplätze für den Bestand nach den Richtzahlen vom 12.02.1978 erfolgen kann. Soweit Bestandschutz besteht, ist die Stellplatzsatzung der Gemeinde Tiefenbach nicht anwendbar. Die analoge Anwendung der Richtzahlen von 1978 für diese bestandgeschützten Nutzungen ist zweckmäßig.

### Beispiel mit ungefähren Flächenangaben laut Antrag:

Nutzung (ungefähre m <sup>2</sup> Angaben)	Bestand-schutz	Berechnung Stellplatzsat-zung	Berechnung Richtzahlen 1978	Stellplatzsat-zung Ge-meinde Tiefen-bach bei Neu-bau	Stellplatzsat-zung Gemeinde Tiefenbach un-ter Berücksichti-gung Bestand-schutz
10 Wohnungen	2 Wohnun-gen	2 St.pl. je Woh-nung	1 St.pl. je Woh-nung	20	18
Einzelhandel ca. 90 m <sup>2</sup>	ja, Laden mit 29 m <sup>2</sup>	1 St.pl. je 30 m <sup>2</sup> VNF + 1 St.pl. je 1,5 Beschäftigte	1 St.pl. je 30 - 40 m <sup>2</sup> VNF, mind. 1	3 + 1 St.pl. je 1,5 Besch.	3
Gastro ca. 160 m <sup>2</sup>	ja	1 St.pl. je 10 m <sup>2</sup> NGastF + 1 St.pl. je 1,5 Be-schäftigte	1 St.pl. je 10 m <sup>2</sup> NGastF	16 + 1 St.pl. je 1,5 Besch.	16
Gastro-Freifläche ca. 100 m <sup>2</sup>	ja	1 St.pl. je 10 m <sup>2</sup> NGastF	1 St.pl. je 10 m <sup>2</sup> NGastF	10	10
				<b>mind. 51</b>	<b>47</b>

Für die Wohnung im Dachgeschoss des ehemaligen Schlachthauses liegt keine baurechtliche Genehmigung vor, so dass davon ausgegangen werden muss, dass für diese Wohnnutzung kein Bestand-schutz besteht.

#### Erschließung

- Zufahrt: Lage an öffentlicher Verkehrsfläche (Ortsstraße Nr. 377 – „Unholzerweg“)
- Wasserversorgung: über öffentliche Anlage (SWP)
- Schmutzwasserbeseitigung: über öffentlichen Mischwasserkanal
- Niederschlagswasser wird in den öffentlichen Mischwasserkanal eingeleitet

#### **Beschluss:**

**Der Anwendung der Anlage 3 der Stellplatzrichtlinie (Bekanntmachung des Bay. Staatsministeriums des Innern vom 12. Februar 1978) zur Bestimmung der erforderlichen Stellplatzanzahl für die Nutzungen mit Bestandschutz (2 Wohnungen im OG, Laden im EG, Gaststätte im EG) wird zugestimmt. Mit dem Bauantrag sind die gesamten Stellplätze (sowohl für den Bestand als auch für die neuen Nutzungen) nachzuweisen und planlich darzustellen.**

**Aus Gründen der Verkehrssicherheit kann einem Eingang in den geplanten Laden von der Westseite (Kreisstraße) nicht zugestimmt werden. Dies ist bei der Eingabeplanung entsprechend zu berücksichtigen.**

**Der Bau- und Umweltausschuss erteilt für den Antrag auf Bauvorbescheid (konkrete Fragen: Nutzung des Zwischenbaus als Einzelhandel, Anzahl der Wohnungen) das Einvernehmen nach § 36 BauGB.**

**Der Umfang des baulichen Bestandschutzes bei Veränderungen der Gebäudehülle soll durch das Landratsamt geprüft werden.**

Abstimmung: 9 : 0

**9. Antrag auf Bauvorbescheid von Blöchl Claudia und Deiner Johannes, Erstellung einer Reithalle mit Pferdeboxen auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 852, Gemarkung Tiefenbach, Schlott 1, 94113 Tiefenbach.**

Vorhabensbeschreibung:

- Der Hof wurde 2008 übernommen und renoviert und ein Laufstall/Paddocktrail gebaut. Seit 2016 wurde ein Pensionsstallbetrieb mit 6 Pferden eröffnet.
- Der Pensionsstallbetrieb soll nun erweitert werden, insbesondere für Pferde in Ausbildung für die Westernreitweise. Dafür soll eine Reithalle errichtet werden, in die längsseitig 36 Pferdeboxen integriert sind. Für optimale Trainingsbedingungen ist eine großzügige Hallenlänge mit speziellem Lehm-Bodenaufbau erforderlich.
- Grundriss 73 m x 42 m, Stahlstützen mit Holzkonstruktion und Holzverkleidung, Trapezblecheindeckung
- Flächen zur Eigenbewirtschaftung sollen von ehem. Landwirten in der näheren Umgebung langfristig gepachtet werden.
- Es sollen 10 Pkw-Stellplätze auf dem Baugrundstück errichtet werden

Darstellung im Flächennutzungsplan:

- Fläche für die Landwirtschaft

Bebauungsplan/Satzung:

- nicht vorhanden; Außenbereich

Planungsrechtliche Zulässigkeit:

- nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- Öffentliche Belange stehen dem Bauvorhaben nicht entgegen. Insbesondere widerspricht das Bauvorhaben nicht dem Flächennutzungsplan, da es einer landwirtschaftlichen Nutzung dient. Zur Prüfung der Privilegierungsvoraussetzungen sollte das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten im Verfahren beteiligt werden.

Erschließung

- Zufahrt: Lage an öffentlicher Verkehrsfläche (GVStr. Nr. 122)
- Wasserversorgung: bestehender Anschluss an öffentliche Anlage (SWP)
- Schmutzwasserentsorgung: landwirtschaftliche Verwertung
- Niederschlagswasser: Einleitung in private Zisterne. Der Überlauf versickert auf dem Baugrundstück

**Beschluss:**

**Gegen das Einlaufen von Straßenoberflächenwasser in das Baugrundstück haben sich die Bauherren selbst zu schützen.**

**Der Bau- und Umweltausschuss erteilt für den Antrag auf Bauvorbescheid das Einvernehmen nach § 36 BauGB, soweit die Privilegierungsvoraussetzungen vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten bestätigt werden.**

Abstimmung: 9 : 0



## **10. Bauantrag von Löw Herbert, Erweiterung des offenen Stallgebäudes auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 674/0, Gemarkung Tiefenbach, Unterjacking**

### Vorhabensbeschreibung:

- Ein bestehender Schuppen südlich des Stalles wird abgebrochen
- Anbauten an den bestehenden Stall an der Nord-, Ost- und Südseite mit Nutzung als Stallerweiterung sowie als Miststätte und Heulager

### Darstellung im Flächennutzungsplan:

- Fläche für die Landwirtschaft

### Bebauungsplan/Satzung:

- nicht vorhanden; Außenbereich

### Planungsrechtliche Zulässigkeit:

- nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- Öffentliche Belange stehen dem Bauvorhaben nicht entgegen. Insbesondere widerspricht das Bauvorhaben nicht dem Flächennutzungsplan, da es einer landwirtschaftlichen Nutzung dient. Zur Prüfung der Privilegierungsvoraussetzungen sollte das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten im Verfahren beteiligt werden.

### Erschließung

- Zufahrt: Lage an öffentlicher Verkehrsfläche
- Wasserversorgung- und Abwasserbeseitigung nicht erforderlich, Stall Bestand
- Niederschlagswasser: Versickerung auf dem Baugrundstück

### **Beschluss:**

**Gegen das Einlaufen von Straßenoberflächenwasser in das Baugrundstück hat sich der Bauherr selbst zu schützen.**

**Der Dachüberstand darf sich nicht auf das gemeindliche Grundstück Flur-Nr. 673, Gemarkung Tiefenbach (nicht ausgebauter öffentl. Feld- u. Waldweg) erstrecken.**

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

Abstimmung: 9 : 0

---

## **11. Vorberatung – Errichtung von zwei Wohncontainer auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 231/0, Gemarkung Tiefenbach, Nähe Fating**

Die Errichtung von zwei Wohncontainern als Notunterkunft für vorübergehend Obdachlose ist auf dem unmittelbar an das GE Fating angrenzende Grundstück mit der Flur-Nr. 231/0, Gemarkung Tiefenbach geplant. Im Flächennutzungsplan ist die geplante Errichtungsfläche als Gewerbefläche vorgesehen.

Eine Erschließung des Standorts ist möglich:

- öffentliche Zufahrt über die Ortsstraße 362 mit der Flur-Nr. 222/, Gemarkung Tiefenbach in den öffentlichen Feld- und Waldweg Nr. 627 mit der Flur-Nr. 232/0 Gemarkung.
- Wasserversorgung: durch noch zu verlängernde öffentliche Anlage der Stadtwerke Passau gesichert
- Abwasserentsorgung: Schmutzwasser über noch zu verlängernde Anlage zum öffentlichen Schmutzwasserkanal gesichert. Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück des Bauvorhabens zu versickern.
- Stromversorgung muss durch Bayernwerk AG verlegt werden.

**Beschluss:**

**Der Bau- und Umweltausschuss befürwortet die Errichtung von zwei Wohncontainern auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 231/0, Gemarkung Tiefenbach, Nähe Fating und beauftragt die Gemeindeverwaltung mit den dafür erforderlichen Maßnahmen.**

Abstimmung: 9 : 0

---

**12. Beratung über den Antrag des Autosportclubs Tiefenbach e. V. auf Genehmigung zur Durchführung der 19. ADAC Oster-Rallye am Samstag, den 03. April 2021.**

Der Autosportclub Tiefenbach hat beim Landratsamt Passau die Genehmigung für die Durchführung der Osterrallye 2021 am Samstag, den 03. April 2021 beantragt. Bei dieser Rallye sind im Gemeindegebiet Tiefenbach neben Gemeindestraßen auch die Staatsstraße 2126 und die Kreisstraße PA 26 betroffen. Für die Genehmigung ist gemäß §29 StVO das Landratsamt Passau zuständig. Im weiteren Genehmigungsverfahren ist es erforderlich, dass die Gemeinde Tiefenbach ihre Zustimmung zur Nutzung ihrer Gemeindestraßen erteilt. Darüber hinaus muss sich die Gemeinde als Straßenbaulastträger gemäß § 45 Abs. 5 Satz 1 StVO verpflichten, die erforderlichen Verkehrszeichen und Verkehrseinrichtungen zu beschaffen, anzubringen und zu entfernen. Die Gemeinde müsste diese Verpflichtung – wie für die Veranstaltung in den Jahren 2018 und 2019 – auch für die Staatsstraße St 2126 und die Kreisstraße PA 26 übernehmen. Dem Landratsamt Passau soll nun die entsprechende Zustimmung und Verpflichtungserklärung mitgeteilt werden.

Der Antrag des ASC Tiefenbach vom 14. Oktober 2020 wird inhaltlich bekannt gegeben.

In der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 12.12.2019 wurde über die Durchführung, bzw. für die Zustimmung der Nutzung der Gemeindestraßen für die Oster-Rallye in 2020 abgestimmt und befürwortet. Die damals beantragte Rallye konnte wegen der Gefährdung durch das COVID-19 Virus nicht stattfinden. Die nun beantragten Rallyestrecken sind inhaltsgleich mit der im Dezember 2019 beantragten Streckenführung.

Im Gemeindebereich sollen bei der Osterrallye 2020 demnach zwei Wertungsprüfungen mit jeweils zwei Runden und jeweils zwei Ausfahrten durchgeführt werden.

Die Anwohner der geplanten Rallye-Strecken wurden vom Verein in einer Unterschriftenliste beteiligt. Von insgesamt 96 Anwohnern konnten fünf nicht angetroffen werden und vier verweigerten ihre Unterschrift/Zusage.

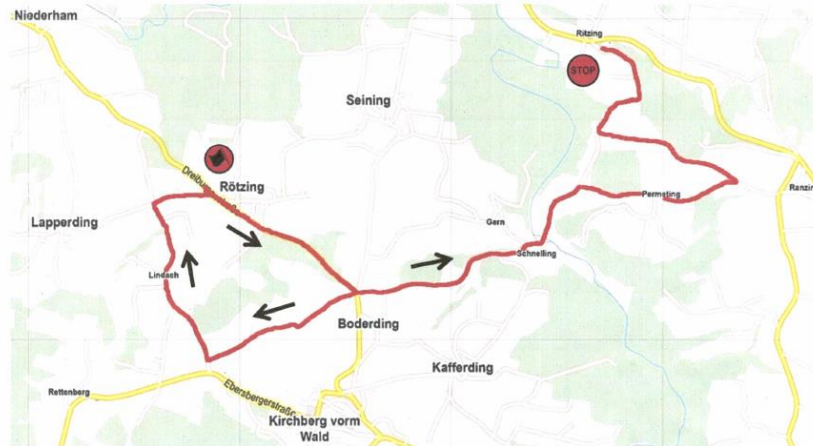
**Start:** Rötzing (KrPA 26)

**Ziel:** Ritzing



### Wertungsprüfung „WP – Kirchberg“

2 Runden + Ausfahrt



Die Wertungsprüfung „Haselbach“ hat folgenden Verlauf:

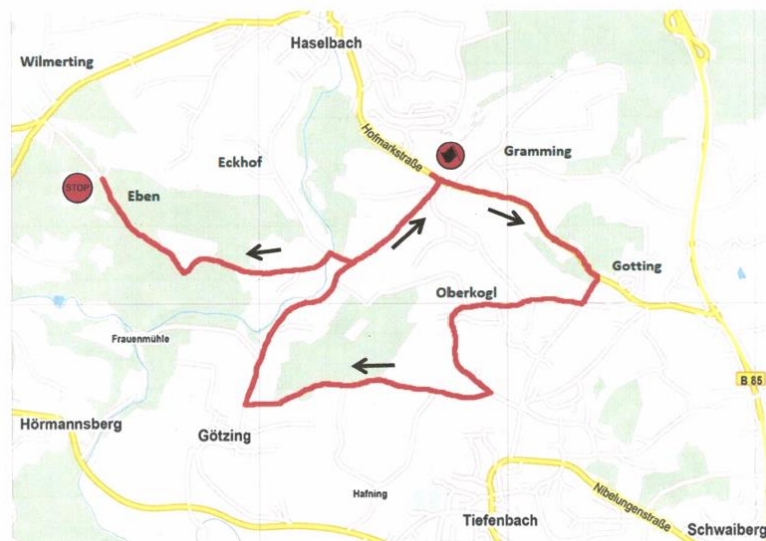
**Start:** Bei Gramming 1

**Ziel:** Im Kirchenholz von Eben Richtung Wilmerting



### Wertungsprüfung „WP – Haselbach“

2 Runden + Ausfahrt



**Beschluss:**

**Der Bau- und Umweltausschuss erteilt die Zustimmung zur Durchführung der Rallye und zur Sperrung der Strecken, wobei wiederum davon ausgegangen wird, dass durch das Rennen bedingte Straßenschäden wieder ordnungsgemäß instandgesetzt werden und auch die angrenzenden Grundstücke wieder so zurückgegeben werden, wie sie vor der Veranstaltung waren. Die Gemeinde übernimmt als Straßenbaulastträger die Verpflichtung, die erforderlichen Verkehrszeichen und Verkehrseinrichtungen anzubringen und zu entfernen, auch für die Staatsstraße St 2126 und die Kreisstraße PA 26. Die Anwohner sind ca. 14 Tage vor Durchführung der Rallye nochmals über die Strecken und Zeiten der Rallye in geeigneter Form zu informieren (z.B. durch Info-Flyer).**

Abstimmung: 8 : 1

**Der Bau- und Umweltausschuss erteilt die Zustimmung, dem ASC Tiefenbach die Sperrung der Strecken und die erforderlichen Verkehrszeichen und Verkehrseinrichtungen anzubringen, zu entfernen und zu übertragen. Das zur Aufstellung beauftragte Personal hat für die Eignung dieser Tätigkeiten die Befähigung nachzuweisen.**

Abstimmung: 8 : 1

---

**13. Lärmaktionsplanung für das Stadtgebiet Passau – Beratung zur Stellungnahme der Gemeinde Tiefenbach zum Aufstellungsverfahren.**

Gemäß EU-Umgebungs-lärmrichtlinie ist eine Lärmkartierung mindestens vorzunehmen für

- alle Ballungsräume mit mehr als 100.000 Einwohnern,
- alle Hauptverkehrsstraßen mit einer Verkehrsbelastung von mehr als 3 Mio. Kfz/Jahr (8.200 Kfz/Tag)
- alle Haupteisenbahnstrecken mit einer Streckenbelastung von mehr als 30.000 Zügen/Jahr (82 Züge/Tag)

Zuständig für die Lärmkarten an Hauptverkehrsstraßen ist in Bayern das Bayerische Landesamt für Umwelt (BayLfU). Die Erstellung der Lärmaktionspläne obliegt den Kommunen selbst. Für Bundesautobahnen und Haupteisenbahnstrecken übernehmen die Regierungen die Aufgaben.

Empfehlung zu Auslösekriterien für die Lärmaktionsplanung:

1. Vermeidung gesundheitlicher Beeinträchtigungen 65 dB(A) am Tag und/oder 55 dB(A) nachts.
2. Vermeidung erheblicher Belästigungen 55 dB (A) am Tag und/oder 45 dB(A) nachts
3. Vermeidung von Belästigungen 50 dB(A) am Tag und/oder 40dB(A)

Mit Beschluss des Ausschusses für Umwelt und Energie der Stadt Passau wurde ein kommunaler Lärmaktionsplan im Entwurf erstellt. Im Rahmen der Aufstellung des Lärmaktionsplans wurde auch die Gemeinde Tiefenbach um Stellungnahme angefragt. Eine nachträgliche Stellungnahme (Fristablauf: 05.11.2020) ist noch möglich.

Für die Gemeinde Tiefenbach sind die Lärmermittlungsbereiche B 85 und A 3 relevant.

**Beschluss:**

**Der Bau- und Umweltausschuss beauftragt die Gemeindeverwaltung eine zustimmende Stellungnahme abzugeben.**

Abstimmung: 9 : 0

---

#### **14. Mobilfunkausbau in der Gemeinde Tiefenbach – Information und Beratung über das weitere Vorgehen.**

Mit Schreiben vom 14.08.2019 der Gemeinde Tiefenbach wurde dem Bayerischen Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, namentlich Herrn Dr. Kleinknecht mitgeteilt, dass trotz gegenteiliger Aussage (Regierung der Oberpfalz mit Verweis auf der dem Mobilfunkförderprogramm zugrundeliegenden Karte) im Gemeindegebiet Tiefenbach noch sogenannte „Funklöcher“ oder „weiße Flecken“ vorhanden sind und wir um eine erneute Prüfung bitten.

Herr Dr. Kleinknecht teilte der Gemeinde Tiefenbach mit E-Mail vom 14. Oktober 2020 folgendes mit:

- Die Interessensbekundung der Gemeinde Tiefenbach liegt dem Mobilfunkzentrum vor.
- Mangels ausreichender Unterversorgung („weiße Flecken“) wurde die Gemeinde bisher nicht als förderfähig angesehen.
- Das Mobilfunkzentrum hat dennoch die Mobilfunkbetreiber um Stellungnahme zur Versorgungssituation sowie zu Ausbauplänen gebeten.
- Am 11.6.2019 teilte das MFZ Ihnen mit, dass die Deutsche Telekom eigenwirtschaftliche Ausbaupläne im Ort hat.
- Die Vodafone teilte mit, aktuell keine Ausbaupläne zu haben.
- Telefonica nahm am 12.10.2020 wie folgt Stellung:

*„Tiefenbach ist aus Sicht der Telefonica im Wesentlichen mit GSM abgedeckt, mobiles Breitband steht mit LTE in Teilen zur Verfügung und wird im Rahmen der Lizenzauflagen an bestehenden Standorten weiter ausgebaut.“*

*Die Versorgungssituation entspricht der von uns zur Förderkarte gemeldeten und kann auch in Internet unter <https://www.o2online.de/service/netzabdeckung/?q=3CvFhJ&o=2> eingesehen werden.*

*Soweit bei GSM aktuell noch teilweise Lücken bestehen, ergeben sich diese vor allem aus Topographie, Bewaldung und der an der Bevölkerungsverteilung orientierten Standortwahl; Für den Netzausbau ergibt sich insbesondere bei geringer Nutzerdichte in schwierig zu versorgenden Bereichen ein ungünstiges Aufwand-Nutzen-Verhältnis, so dass dem eigenwirtschaftlichen Neubau weiterer Standorte enge Grenzen gesetzt sind.*

*Im Rahmen der Erfüllung von Lizenzauflagen planen wir allerdings, im kommenden Jahr den DFMG-Mast bei Niedernhart mitzunutzen und bis Ende 2022 zwei weitere Standorte im westlichen Gemeindegebiet zu realisieren; für Letztere ist allerdings die Planung noch im Anfangsstadium, so dass wir noch keinen Standortbereich mitteilen können. Sobald wir hier in die konkrete Planung einsteigen, wird die Gemeinde gem. §7a der 26. BimSchV und dem Bay. Mobilfunkpakt II beteiligt werden.“*

Eine Anfrage der Vodafone Towers Germany GmbH über die geplante Errichtung einer neuen Mobilfunksendeanlage an der Bundesautobahn A3 zwischen Buch und Niedernhart über Standortvorschläge wurde in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 23.07.2020 behandelt.

Eine weitere Anfrage für Standortvorschläge für die Errichtung einer Funkstation von Eubanet GmbH, im Auftrag von Telxius Towers Germany GmbH (Tochterunternehmen der Telefónica) im Bereich Prexlmühle, Ötzing, Hirzing, Wilmerting wurde an uns am 07. Oktober 2020 gerichtet.

#### **Bayerisches Mobilfunk-Förderprogramm**

Kommunen werden gefördert für Aufwendungen zum Bau passiver Infrastruktur für Mobilfunkstandorte zur Nutzung durch Netzbetreiber. Das Förderprogramm läuft bis Ende 2022. Förderanträge können bis spätestens 30. Juni 2022 gestellt werden.

### Mietmodell

Gemeinden errichten einen Mobilfunkstandort oder vergeben eine Baukonzession zur Errichtung und zum Betrieb eines Mobilfunkstandortes. Sie erhalten dafür die Förderung.

Hier können Sie zwischen zwei Varianten wählen:

Baufauftragsvariante

Baukonzessionsvariante

Der Fördersatz beträgt grundsätzlich bis zu 80 Prozent der förderfähigen Kosten, in Räumen mit besonderem Handlungsbedarf bis zu 90 Prozent. Jedes Projekt kann mit bis zu 500.000 Euro gefördert werden, bei Zusammenarbeit mehrerer Gemeinden erhöht sich für jede der beteiligten Gemeinden die Maximalförderung um 50.000 Euro.

### **Beschluss:**

**Der Bau- und Umweltausschuss beschließt in Sachen Mobilfunkausbau seitens der Gemeinde keine Maßnahmen zu ergreifen. Kommunale Mobilfunkanlagen sollen nicht errichtet werden.**

Abstimmung: 9 : 0

---

### **15. Bauleitplanung – Satzung über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil „Haselbach – Rasthofstraße“; Beratung und Fassen des Billigungs- und Auslegungsbeschlusses zur Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.**

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.

Der Bau- und Umweltausschuss fasste den Beschluss, die Satzung gemäß der vorgetragenen Abwägung im Entwurf zu erstellen, sowie den erneuten Billigungs- und Auslegungsbeschluss am 23. Juli 2020.

Die Abstimmungsgespräche mit dem Antragsteller und den beteiligten Behörden, insbesondere der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Passau ergaben nun Änderungen zu dem am 23. Juli gefassten Auslegungsbeschluss.

Die Änderungen erstrecken sich überwiegend auf die Ausgleichsfläche, diese wird nun in einem 7,50 m breiten Streifen (anstatt 5 m Breite) als Wiese mit Hochstamm-Obstbäumen erstellt (anstatt Laubgebüsche und Feldgehölze).

Der Satzungsentwurf mit den aktuellen Änderungen wird vorgestellt.

### **Beschluss:**

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

Abstimmung: 9 : 0

---

## **16. Bauleitplanung – Antrag auf Änderung des Bebauungsplans „WA Gottingerberg“ mit Deckblatt Nr. 35 für die Grundstücke mit den Flur-Nrn. 1083/2 und 1064/1, Gemarkung Tiefenbach, Böhmerwaldstraße 29 – Beratung zur Fassung des Auslegungsbeschlusses zur Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.**

Der Bau- und Umweltausschuss fasste in der Sitzung vom 17.09.2020 den Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplanes „WA Gottingerberg“ mit Deckblatt Nr. 35.

Herr Julian Lüftl stellte einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplans „WA Gottingerberg“ mit Deckblatt Nr. 35. Es wird beabsichtigt, auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 1083/2, Gemarkung Tiefenbach, Böhmerwaldstraße 29 und auf einem noch zu erwerbenden Teilgrundstück mit der Flur-Nr. 1064/1, Gemarkung Tiefenbach, welches sich noch im Eigentum der Gemeinde Tiefenbach befindet zwei Einfamilienhäuser mit jeweils einer Garage zu errichten.

Das Architekturbüro Axel Rolf aus Salzweg hat einen Entwurf des Deckblattes Nr. 35 gefertigt.

Das Deckblatt wird dem Plenum gezeigt und erläutert.

### **Textliche Festsetzungen**

Festsetzungen für den Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 35, Grundstück mit der Flur-Nr. 1083/2, Gemarkung Tiefenbach, ergänzend zu den Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes vom 13. Mai 1976 und der Deckblätter 1-34.

Die Nummerierung entspricht der Gliederung des rechtsgültigen Bebauungsplans.

#### **zu 0.2 Gestaltung der Baulichen Anlagen**

Für das westliche Wohnhaus auf Flur-Nr. 1083/2 wird festgesetzt:  
Schutzwürdige Räume (Kinder-, Schlaf- und Wohnzimmer) dürfen nur dann nach Westen orientiert werden, wenn sie noch von einer straßenabgewandten Seite aus be- und entlüftet werden können, oder sie über eine integrierte Be- und Entlüftungsanlage verfügen.

#### **zu 0.3 Garagen und Nebengebäude**

Garagen, Nebengebäude und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen sind mit einem Mindestabstand von 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten.

Offene Stellplätze und Stauräume vor Garagen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (mind. 30% Versickerungsfähigkeit) auszuführen.

Für Carports und Garagen sind auch flach geneigte Dächer, bzw. Flachdächer zulässig.

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der jeweils aktuellen Stellplatzsatzung der Gemeinde.

#### **Sonstige Festsetzungen**

Niederschlagwasser ist in Zisternen (3.000 l) zur Gartenbewässerung zurückzuhalten.

Ausschnitt aktueller Bebauungsplan:



Ausschnitt neuer Bebauungsplan:





**Beschluss:**

**Der Bau- und Umweltausschuss billigt den gezeigten Entwurf des Deckblattes Nr. 35 zum Bebauungsplans „WA Gottingerberg“ für die Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.**

Abstimmung: 9 : 0

**17. Bauleitplanung – Antrag auf Änderung des Bebauungsplans „WA Gottingerberg“ mit Deckblatt Nr. 36 für das Grundstück mit der Flur-Nr. 496/3, Gemarkung Tiefenbach, Böhmerwaldstraße 6 – Beratung zur Fassung des Aufstellungsbeschlusses und anschließender Beratung zur Fassung des Auslegungsbeschlusses zur Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.**

Der Eigentümer des Grundstücks mit der Flur-Nr. 496/3, Gemarkung Tiefenbach, Böhmerwaldstraße 6 möchte auf dem Grundstück ein Haus mit 2 Wohnungen zur Vermietung errichten und hat mit Schreiben vom 4. September 2020 die Änderung des Bebauungsplanes WA Gottingerberg beantragt. Die Änderungen sollen lediglich für das o. g. Grundstück vorgenommen werden. Das geplante neue Haus soll zwei Vollgeschosse umfassen. Das Grundstück befindet sich in dem Geltungsbereich des seit 09.08.1977 in Kraft getretenen und derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplanes WA Gottingerberg.

Herr Herbert Hofinger aus Vilshofen hat einen Entwurf des Deckblattes Nr. 36 gefertigt. Der Antragsteller will aus Zeitersparnisgründen gern die Zusammenfassung des Aufstellungsbeschlusses mit dem Auslegungsbeschluss. Der Antragsteller wurde darauf hingewiesen, dass die Erstellung des Entwurfs ein Kostenrisiko in sich birgt, da kein Anspruch auf Fassen des Aufstellungsbeschlusses besteht.

Aktueller Bebauungsplan:



Neuer Bebauungsplan:



**Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss fasst den Aufstellungsbeschluss für die gezeigten Änderungen des Bebauungsplanes „WA Gottingerberg“ mit Deckblatt Nr. 36. Sämtliche Kosten für die Erstellung des Deckblattes und die sich aus den Änderungen ergeben hat der Antragsteller zu tragen.

Abstimmung: 9 : 0

Der Bau- und Umweltausschuss billigt den gezeigten Entwurf des Deckblattes Nr. 36 zum Bebauungsplan „WA Gottingerberg“ für die Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Abstimmung: 9 : 0

**18. Bauleitplanung – Änderung des Bebauungsplans WA „Steinberg“ mit Deckblatt Nr. 18 für das Grundstück mit der Flur-Nr. 1458/30, Gemarkung Kirchberg, Am Steinberg 17 – Beratung zur Fassung des Auslegungsbeschlusses zur verkürzten Auslegung und Beteiligung der Öffentlichkeit und betroffener Behörden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB.**

Der Bau- und Umweltausschuss fasste in seiner Sitzung vom 14. November 2019 den Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplans WA „Steinberg“ mit Deckblatt Nr. 18.

Der Entwurf des Deckblattes Nr. 18 wurde vom Architekturbüro Thomas Schmied aus Passau gefertigt.

In der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 23.07.2020 wurde der Auslegungsbeschluss für das Deckblatt Nr. 18 gefasst. In der Zeit zwischen 07. August 2020 bis einschließlich 15. September 2020 erfolgte die Beteiligung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange.

## **Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen zu „WA Steinberg“**

### **Stellungnahmen ohne Einwände**

#### **Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt Deggendorf vom 17.08.2020**

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Einwände

#### **Stellungnahme Kreisbrandrat vom 28.08.2020**

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

#### **Stellungnahme Bayernwerk vom 17.08.2020**

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

#### **Stellungnahme Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege vom 21.08.2020**

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.

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

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

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege ([www.blfd.bayern.de](http://www.blfd.bayern.de)).

#### **Stellungnahme Stadtwerke Passau vom 01.09.2020**

Gegen die Änderung des Bebauungsplanes bestehen aus unserer Sicht keine Einwände. Die Gas- und Wasserversorgung ist gesichert. Telekommunikationsdienste sind möglich.

#### **Stellungnahmen der Kreisbaumeisterin, Naturschutzreferent und Sachgebiet 53 (Oberflächenwasser) des Landratsamtes Passau vom 21.09.2020**

Formlose Zustimmung zur geplanten Änderung des Bebauungsplans.

## **Stellungnahmen mit Einwände**

### **Stellungnahme Technischer Umweltschutz Landratsamt Passau von vom 21.09.2020**

Dem Unterzeichner ist bekannt, dass auf dem betreffenden Grundstück eine Gaststätte besteht. Diese soll augenscheinlich erweitert werden. Um prüfen zu können, ob hier die Belange des Technischen Umweltschutzes berührt werden, wäre eine Beschreibung für die geplanten Änderungen vorzulegen.

- Hackschnitzelbunker: Brennstoffbereitstellung bzw. Brennstoffanlieferung, max. Fahrverkehr durch Anlieferungen, falls Feuerungsanlage geplant deren techn. Daten

#### **Stellungnahme der Gemeinde hierzu:**

Eine Erweiterung der Gaststätte ist nicht vorgesehen, der Anbau an das Hauptgebäude dient ausschließlich der Nutzung als Leergut- und Getränkelager. Der südliche Anbau an das Nebengebäude dient der Brennstofflagerung für Hackschnitzel. Die Leistung des Ofens beträgt max. 60 kW. Die Daten der o.g. Feuerungsanlage werden dem Technischen Umweltschutz zur Vorbereitung der Stellungnahme zugesandt.

### **Stellungnahme des Landratsamtes Passau – Bauwesen rechtlich vom 21.09.2020**

- a. Der Plan muss im M 1: 1.000 erstellt werden
- b. Die Baugrenzen sind auf dem vorgelegten Plan kaum erkennbar
- c. In der Begründung fehlt, dass es sich um einen Landgasthof mit Pension und Biergarten handelt
- d. Die lt. Luftbild vorhandenen Eingrünung sollte dargestellt und erhalten werden
- e. Ein Luftbild wäre hilfreich

#### **Stellungnahme der Gemeinde hierzu:**

Die organisatorischen Punkte a. bis einschließlich e. werden in den Entwurf mit eingearbeitet

- f. Im Nordosten gibt es lt. Luftbild noch weitere Stellplätze

#### **Stellungnahme der Gemeinde hierzu:**

Die Stellplätze im nordöstlichen Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 18 werden eingezeichnet.

- g. Lt. Luftbild ist der neu dargestellte Anbau bereits vorhanden

#### **Stellungnahme der Gemeinde hierzu:**

Gemäß Rücksprache mit den Antragstellern wurde der Anbau errichtet. Mit dem Deckblatt soll der Anbau baurechtlich möglich sein.

- h. Der Biergarten fehlt im Plan

#### **Stellungnahme der Gemeinde hierzu:**

Der Biergarten wird im Deckblatt dargestellt.

- i. Die Zufahrt ist mit Breite festzusetzen

#### **Stellungnahme der Gemeinde hierzu:**

Die Zufahrt wird mit Breite dargestellt.

j. Wenn eine Erweiterung/Vergrößerung des gastronomischen Betriebs beabsichtigt ist, weisen wir auf § 4 Abs. Nr. 2 BauNVO hin, wonach in einem WA nur solche Schank- und Speisewirtschaften zulässig sind, die der Versorgung des WA-Gebiets dienen; der Begründung ist hierzu leider nichts zu entnehmen

**Stellungnahme der Gemeinde hierzu:**

In die Begründung wird aufgenommen, dass eine Erweiterung der Gaststätte nicht geplant ist.

k. Auf § 4a Abs. 3 BauGB wird hingewiesen

l. 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 der Gemeinde hierzu:**

Der Hinweis wird bei der Endausfertigung berücksichtigt.

**Beschluss:**

**Der Bau- und Umweltausschuss befürwortet die vorgetragenen Abwägungen und billigt den geänderten Entwurf des Deckblattes Nr. 18 zum Bebauungsplan WA „Steinberg“ für die nach § 4a Abs. 3 BauGB verkürzte Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.**

Abstimmung: 9 : 0

---

**19. 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 Entwurfs für die erneute verkürzte vierte Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.**

Der Bau- und Umweltausschuss hat in der Sitzung vom 17. September 2020 den Billigungs- und Aufstellungsbeschluss für die dritte verkürzte Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB gefasst.

Die Stellungnahmen der Behörden des Landratsamtes Passau zur zweiten Auslegung und Beteiligung werden nach Absprache mit der Gemeinde Tiefenbach mit den Stellungnahmen zur dritten Auslegung beraten und abgewogen.

**Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen zum Deckblatt Nr. 3 des Bebauungsplanes „Hof 1“ – zweite und dritte Beteiligung**

## **Stellungnahmen mit Einwände**

### **Stellungnahme Landratsamt Passau Bauwesen rechtlich vom 21.09.2020**

Die Kreisbaumeisterin hat der Planung formlos zugestimmt.

#### 3. Rechtliche Beurteilung

- a. Da alle Anregungen aus Ziff. 2 vom 06.07.2020 in die neue Fassung aufgenommen worden sind, besteht damit Einverständnis
- b. Ein Satzungsbeschluss kann erst gefasst werden, wenn die neue wasserrechtliche Erlaubnis für die Oberflächenwassereinleitung vorliegt

#### **Stellungnahme der Gemeinde:**

Das Vorliegen der wasserrechtlichen Erlaubnis wird abgewartet.

### **Stellungnahme Landratsamt Passau- Sachgebiet 53 Wasserrecht vom 25.08.2020**

Das o. g. geplante Gebiet gehört zum Bebauungsplan GE Hof. Die Einleitung des gesammelten Niederschlagswassers aus diesem Gebiet erfolgt über den bestehenden Regenwasserkanal und ein Regenrückhaltebecken in den Steppbach und wurde mit Bescheid des LRA Passau v. 23.01.2002 wasserrechtlich erlaubt. Die Erlaubnis endet am 31.12.2022.

Diesem Bescheid liegt eine Bemessung des Rückhaltevolumens zu Grunde, die bei der Erweiterung des Einzugsgebietes so nicht mehr stimmt.

Die weitere Miteinleitung des Oberflächenwassers aus dem neuen Dbl. 3, über diese Einleitungsstelle kann deshalb wohl nur unter Vergrößerung des Rückhaltevolumens oder anderer Maßnahmen weiterhin wasserrechtlich erlaubt werden.

Es wurde am 26.05.2020 ein Antrag auf Erteilung einer neuen wasserrechtlichen Erlaubnis gestellt. Das Wasserrechtsverfahren mit Fachstellenanhörung und Öffentlichkeitsbeteiligung wird derzeit durchgeführt.

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:**

Nach Erhalt einer neuen wasserrechtlichen Erlaubnis wird das Sachgebiet 53 Wasserrecht des Landratsamtes Passau zu der Niederschlagswasserbeseitigung erneut um eine Stellungnahme gebeten.

### **Stellungnahme Landratsamt Passau- Technischer Umweltschutz vom 19.08.2020**

Aus dem beigelegten Auszug aus der Niederschrift geht hervor, dass die Gemeinde derzeit keine schalltechnische Untersuchung durchführen lassen wird. Begründung hierfür sei, dass die zukünftig geplante Gewerbenutzung noch nicht in Gänze feststehe. Aus fachtechnischer Sicht muss hier angemerkt werden, dass eine Emissionskontingentierung grundsätzlich für sich alleine steht und unabhängig von der konkreten künftigen Nutzung ist.

Vor diesem Hintergrund wird auf die Stellungnahme vom 04.06.2020 verwiesen.

#### **Stellungnahme der Gemeinde:**

Eine schalltechnische Untersuchung (Gutachten) wurde mittlerweile von der Firma ACCON erstellt und dem Landratsamt Passau im Rahmen der dritten Auslegung zur Stellungnahme vorgelegt. Mit dem Gutachten besteht seitens des Technischen Umweltschutzes Einverständnis.

#### **Stellungnahme Landratsamt Passau- Untere Naturschutzbehörde vom 31.08.2020**

Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegenüber der Planung. Bei den textlichen Festsetzungen gibt es Nachforderungen.

Im Umweltbericht werden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festgelegt, jedoch nicht in die textlichen Festsetzungen aufgenommen. Deswegen ist die Abhandlung der Eingriffsregelung bzw. ein Verweis darauf dort aufzunehmen. Die gesetzlichen Vorgaben gem. § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG sind dort zu ergänzen.

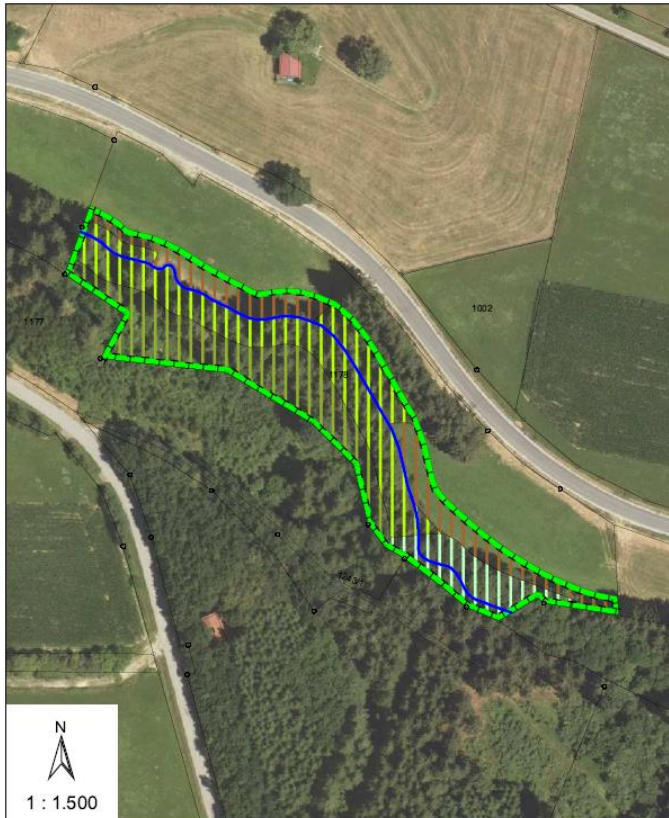
Im Umweltbericht wird auf Festsetzungen zur Grünordnung bzw. Eingrünung eingegangen. In den textlichen Festsetzungen werden private Grünflächen, aus denen nähere Informationen zur Gestalt und Pflege nicht näher hervorgehen sowie die Pflanzung von Einzelbäumen im Bereich der Stellplätze beschrieben. Da eine Eingrünung zur Minimierung des Schutzzgutes Landschaftsbild grundsätzlich zu erbringen ist, sind die textlichen Festsetzungen hinsichtlich der Maßnahme (6.1), als auch einer Pflanzliste (6.1), Pflanzqualitäten und Pflanzabständen (6.1 und 6.4) zu ergänzen.

Unter 6.3 der textlichen Festsetzungen wird beschrieben, dass der naturschutzrechtliche Kompensationsbedarf von 3.218 m<sup>2</sup> vom gemeindlichen Ökokonto abgebucht wird, Flächen und Maßnahmen werden dafür vor Satzungsbeschluss festgelegt. Gemäß der Abhandlung der Eingriffsregelung sind zur Kompensation 4.374 m<sup>2</sup> notwendig.

Auch wenn die Kompensation über eine Abbuchung des Ökokontos erfolgt, so sind die Maßnahmen dennoch in der Planung zu beschreiben. Ein Nachweis über die Abbuchung vom Ökokonto ist vor Satzungsbeschluss der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Die Planung ist im Hinblick auf die genannten Punkte zu überarbeiten.


#### **Stellungnahme der Gemeinde:**

Die textlichen Festsetzungen werden wie gefordert ergänzt. Der naturschutzrechtliche Kompensationsbedarf wurde erst in Gänze auf 4.374 m<sup>2</sup> berichtet. Nach Besichtigung der Ausgleichsfläche durch den Vertreter des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten wurde festgestellt, dass unter Berücksichtigung der zur Verfügung stehenden Ausgleichsfläche ein höherer Kompensationsbedarf besteht. Die Ausgleichsfläche beträgt in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Passau nun 7.057 m<sup>2</sup> und befindet sich auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 1178/0, Gemarkung Haselbach. Die Gemeinde Tiefenbach wird auch kein Ökokonto erstellen. Die genannte Fläche wird mit Grunddienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern vertreten durch die untere Naturschutzbehörde des Landratsamtes Passau gesichert. Die Herstellung/Bepflanzung der Ausgleichsfläche wie auch die Pflegekosten für die kommenden 25 Jahre werden von der Fa. Gienger übernommen. Dies wird in einem städtebaulichen Vertrag geregelt werden.





## Umweltprüfung


Seite 32 von 32

 Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Teilfläche von FL.Nr. 1178, Gem. Haselbach, Flächengröße: 7.057 m<sup>2</sup>)


### Ziele und Maßnahmen für Waldflächen

 Waldumbau von Fichtenforst in standortgerechten Schwarzerlen-Auwald entlang des Bachlaufes, Pflanzung von Schwarzerle (*Alnus glutinosa*) und Traubenkirsche (*Prunus padus*)  
Flächengröße: 2.442 m<sup>2</sup> (anrechenbar: 1.221 m<sup>2</sup>)

 Waldumbau von Fichtenforst in standortgerechten Laubwald im Hangbereich, Pflanzung von Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Rot-Buche (*Fagus sylvatica*) als Hauptbaumarten und Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*) und Flatter-Ulme (*Ulmus laevis*) als Begleitbaumarten  
Flächengröße: 2.111 m<sup>2</sup> (anrechenbar: 1.056 m<sup>2</sup>)

 Erhalt und Optimierung des vorhandenen Schwarzerlen-Bestandes, Aufwertung des nitrophytischen Staudensaumes im Unterwuchs durch entsprechende Pflegemaßnahmen (einschürige alternierende Herbstmahd mit Mähgutabfuhr)  
Flächengröße: 814 m<sup>2</sup> (anrechenbar: 407 m<sup>2</sup>)

### Ziele und Maßnahmen für Offenlandflächen

 Entwicklung eines artenreichen, feuchten Saumbereiches entlang des Bachlaufes außerhalb der Waldflächen, Aushagerung durch 2-schürige Mahd mit Mähgutabfuhr über 5 Jahre, ab dem 6. Jahr Reduktion auf 1-schürige Mahd mit Mähgutabfuhr, alternierende Mahd (keine Mahd auf einer Fläche von 20-30 %, jährlich wechselnd), Verzicht auf Düngung und Pestizideinsatz.  
Flächengröße: 1.690 m<sup>2</sup> (anrechenbar: 1.690 m<sup>2</sup>)

### Sonstiges

Die Maßnahmen werden im Detail vor Durchführung mit der UNB und dem AELF abgestimmt.

 Bestehender Bachlauf

## Umweltprüfung

zur 3. Änderung des Bebauungsplans "Hof 1", Gemeinde Tiefenbach

Karte 3: Ausgleichsplan

Gemeinde Tiefenbach  
Pilgrimstraße 2  
94113 Tiefenbach  
Tel.: 08509/9009-0  
Fax: 08509/9009-50  
E-Mail: info@tiefenbach.bayern.de  
Internet: www.gemeinde-tiefenbach.de



Planungsbüro U-Plan  
Mooseraach 16  
82549 Königsdorf  
Tel.: 08179/925540  
Fax: 08179/925545  
E-Mail: mail@uero-u-plan.de  
Internet: www.uero-u-plan.de



Stand: Oktober 2020

## Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss befürwortet die vorgetragenen Abwägungen und billigt den geänderten Entwurf des Deckblattes Nr. 3 zum Bebauungsplan GE „Hof 1“ für die nach § 4a Abs. 3 BauGB verkürzte Beteiligung der Öffentlichkeit.

Abstimmung: 9 : 0

Tiefenbach, den

Der Vorsitzende:

gez.  
Christian Fürst,  
1. Bürgermeister

Der Protokollführer:

gez.  
Christian Sommer,  
Leiter Bauverwaltung