



Niederschrift

über die **öffentliche Sitzung** des Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Tiefenbach am **08. Dezember 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. Die Tagesordnungspunkte 8, 10 und 12 müssen abgesetzt werden, da hierzu noch Gesprächsbedarf mit den Antragstellern besteht bzw. die Bauvorlagen nicht vollständig vorliegen. Die Tagesordnung wird um den Punkt Nr. 15 ergänzt. Einwände gegen die vorliegende Tagesordnung werden nicht vortragen.

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 12. November 2020.

Beschluss:

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

Abstimmung: 7 : 0

(ohne GRin Roßgoderer, ohne GR Unholzer)

2. Bericht über den Vollzug der gefassten Beschlüsse der öffentlichen Sitzung vom 12. November 2020.

Der Bau- und Umweltausschuss wird über den Vollzug der Beschlüsse des öffentlichen Teils der Sitzung vom 12. November 2020 informiert.

3. Bauantrag von Fürst Bianka, Fürst Sabrina und Drexler Alexander auf Umbau eines Einfamilienhauses in ein Zweifamilienhaus auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 285/12, Gemarkung Haselbach, Sonnenstraße 39 (vgl. BUA vom 19.03.2020). Hier: geänderte Eingabeplanung zum bereits eingereichten Bauantrag mit Antrag auf Befreiung wegen Überschreitung der Baugrenzen.

Vorhabensbeschreibung:

- Das Gebäude wurde vom Voreigentümer des Grundstücks errichtet. Geplant ist ein Umbau des bisherigen Einfamilienhauses in ein Zweifamilienhaus. Dem Bauantrag wurde mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom 19.03.2020 bereits zugestimmt.

Aufgrund folgender Punkte wurde eine Änderung des Eingabeplans erforderlich:

- Es war auch eine Überdachung der bestehenden Garage geplant, auf die nun verzichtet wird.
- Das Staatl. Bauamt hat in seiner Stellungnahme zum Bauantrag gefordert, dass die private Grundstücksangelegenheit (Grenzüberbau) geklärt wird. Dies erfolgt nun durch Grunderwerb der überbauten Fläche.
- Die festgesetzten Baugrenzen werden durch den bestehenden Wohnhausanbau in Richtung Westen sowie beim Geräteschuppen geringfügig überschritten.

Bebauungsplan/Satzung:

- WA „Lohsiedlung“ (Deckblatt Nr. 39)

Planungsrechtliche Zulässigkeit:

- nach § 30 Abs. 1 BauGB u. § 31 Abs. 2 BauGB bzw. § 35 Abs. 2 BauGB

Das Bauvorhaben hält die Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung und der örtlichen Verkehrsflächen ein. Die Baugrenzen werden beim Geräteschuppen sowie durch den bestehenden Wohnhausanbau in Richtung Westen geringfügig überschritten.

Die Erteilung einer Befreiung vom Bebauungsplan hinsichtlich der Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen ist städtebaulich vertretbar und berührt die Grundzüge der Planung nicht. Beeinträchtigungen öffentlicher sowie nachbarlicher Belange sind nicht zu erwarten. Insbesondere werden die gesetzlichen Abstandsflächen sowie GRZ u. GFZ eingehalten. Die Unterschrift der südöstlich angrenzenden Nachbarn liegt vor.

In Richtung Südwesten überschreitet das bestehende Gebäude geringfügig (mit ca. 2,5 m²) den Geltungsbereich des Bebauungsplans und befindet sich deshalb teilweise im planungsrechtlichen Außenbereich.

Örtl. Bauvorschriften/Bauordnungsrecht:

- Stellplätze: für zwei Wohneinheiten sind gemäß Stellplatzsatzung vier Stellplätze erforderlich, die auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden können, wie im Eingabeplan eingezeichnet.

Erschließung:

- öffentliche Zufahrt zum Grundstück von der Sonnenstraße (Ortsstraße Nr. 92)
- Wasserversorgung: durch öffentliche Anlage der Stadtwerke Passau gesichert
- Abwasserentsorgung: bestehender Anschluss an öffentlichen Mischwasserkanal

Beschluss:

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

Abstimmung: 8 : 0
(ohne GR Unholzer)

4. Bauantrag von Dr. Paulik Johann und Irmgard auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Carport auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 63/15, Gemarkung Tiefenbach, Pilgrimstraße 5.

Vorhabensbeschreibung:

- Neubau eines eingeschossigen Wohnhauses mit integrierter Garage (Grundriss ca. 14,96 m x 20,34 m), Satteldach mit 24° bzw. 8° Dachneigung
- Nebengebäude mit Carport und Gartengeräteraum (Grundriss ca. 10,10 m x 4,16 m), flaches Pultdach

Darstellung im Flächennutzungsplan:

- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Bebauungsplan/Satzung:

- unbeplanter Innenbereich, faktisches WA

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.

Örtl. Bauvorschriften

- Stellplätze: nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Tiefenbach sind für das Einfamilienhaus zwei Stellplätze erforderlich, die laut Eingabeplan auf dem Grundstück nachgewiesen wurden.

Erschließung

- Zufahrt: Lage an öffentlicher Verkehrsfläche
- Wasserversorgung: über öffentliche Anlage (SWP)
- Schmutzwasserbeseitigung: über öffentlichen Mischwasserkanal
- Niederschlagswasserbeseitigung: Einleitung in private Zisterne. Der Überlauf wird über den öffentlichen Mischwasserkanal abgeleitet.

Beschluss:

Für eine evtl. spätere Abwasserbeseitigung im Trennsystem sind für Schmutzwasser und Regenwasser bereits getrennte Leitungen bis zur Grundstücksgrenze vorzusehen. Diese können dann im Bereich des öffentlichen Grundstücks Flur-Nr. 59, Gemarkung Tiefenbach vorerst noch zusammengeführt und gesammelt in den Mischwasserkanal eingeleitet werden.

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

Abstimmung: 8 : 0
(ohne GR Unholzer)

5. Bauantrag von Schwaiberger Gerhard für den Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit Carport auf dem Grundstück mit den Flur-Nrn. 501/8 und 501/9, Gemarkung Tiefenbach, Nähe Hofer Straße.

Vorhabensbeschreibung:

- Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit jeweils 4 Wohneinheiten, Grundriss jew. ca. 16 m x 12,50 m, Walmdach mit 20° Dachneigung
- Carportanlage, Grundriss ca. 20,16 m x 4,05 m

Darstellung im Flächennutzungsplan:

- Mischgebiet (§ 6 BauNVO) bzw. Grünzug

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.

Örtl. Bauvorschriften

- Stellplätze: nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Tiefenbach sind für die geplanten 8 Wohneinheiten insgesamt 16 Stellplätze erforderlich, die laut Eingabeplan auf dem Grundstück nachgewiesen werden.
- Gemäß § 5 Abs. 2 der Stellplatzsatzung ist zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen ein offener Stauraum von mind. 5 m Länge einzuhalten. Die Erteilung einer Abweichung wegen der Reduzierung des Stauraums auf 1 m ist vertretbar, da es sich beim geplanten Carport um eine reine Überdachung handelt, die seitlich offen und ohne Tore ausgeführt wird.

Erschließung

- Zufahrt: Lage an öffentlicher Verkehrsfläche (Ortsstraße Nr. 55 – Hofer Straße)
- Wasserversorgung: über öffentliche Anlage (SWP) möglich
- Schmutzwasserbeseitigung: über öffentlichen Mischwasserkanal
- Niederschlagswasserbeseitigung: über öffentlichen Mischwasserkanal

Im Bereich des geplanten Carports verläuft derzeit eine 0,4 kV – Niederspannungsleitung sowie ein Kabel für die Straßenbeleuchtung. Eine Umlegung in den verbleibenden 1 m breiten öffentlichen Streifen ist laut Auskunft des Bayernwerks grundsätzlich möglich. Die Kabelarbeiten für die Niederspannungsleitung trägt das Energieversorgungsunternehmen. Die Kosten für die Tiefbauarbeiten muss die Gemeinde tragen. Die Verlegung des SB-Kabels muss komplett die Gemeinde tragen. Möglicherweise wird die Fläche auch von einer Telekommunikationsleitung tangiert, die dann ebenfalls verlegt werden müsste.

Beschluss:

Die anfallenden Kosten für notwendige Leitungsverlegungen sind vom Bauherr zu tragen.

Für das ursprüngliche Gesamtgrundstück wurde von der Gemeinde Tiefenbach bereits erstmalig ein Kanalanschluss hergestellt. Die Anschlusskosten für den weiteren Kanalanschluss dieser Teilfläche sind daher durch den Antragsteller zu tragen.

Der vorhandene Bordstein im Bereich der geplanten Stellplätze ist auf Kosten des Bauherrn fachgerecht auf eine Höhe von 4 cm abzusenken.

Gegen das Einlaufen von Straßenoberflächenwasser in das Grundstück hat sich der Bauherr selbst zu schützen. Auf dem Baugrundstück anfallendes Oberflächenwasser (z. B. im Bereich der Zufahrt) darf nicht auf die öffentliche Straßenfläche abgeleitet werden.

Der Erteilung einer Abweichung von § 5 Abs. 2 der Stellplatzsatzung (Reduzierung Stauraum) wird zugestimmt.

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

Abstimmung: 7 : 1
(ohne GR Unholzer)

6. Bauantrag von Biller Andreas auf Neubau eines Bungalows als Wohnersatzbau mit Carport auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 3156/5, Gemarkung Kirchberg, Brauchsdorf.

Vorhabensbeschreibung:

- Das bestehende Wohnhaus Brauchsdorf 4 weist Baumängel auf (schlechte Bausubstanz, energetische Mängel) und soll deshalb abgebrochen und an einem Standort in der Nähe wiedererrichtet werden.

- Da eine altersgerechte und barrierefreie Wohnfläche geschaffen werden soll, ist der Neubau im Bungalowstil ohne Keller geplant.

Darstellung im Flächennutzungsplan:

- Fläche für die Landwirtschaft

Bebauungsplan/Satzung:

- nicht vorhanden; Außenbereich

Planungsrechtliche Zulässigkeit:

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

Das Vorliegen der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen wurde bereits mit Bauvorbescheid des Landratsamtes Passau vom 08.07.2020 (Az. 20200059) festgestellt.

Laut der vorgelegten Erklärung soll das Wohnhaus vom Antragsteller und seiner Familie selbst genutzt werden. Der Altbau wird nach Fertigstellung des Ersatzbaus abgebrochen. Hierfür wird dem Landratsamt eine Bankbürgschaft als Sicherheit vorgelegt. **Gemäß Auflage Nr. 6 des Bauvorbescheides vom 08.07.2020 sind Abgrabungen so gering wie möglich zu halten. Zur Reduzierung der erforderlichen Abgrabungen soll hinsichtlich der Höhenlage des Wohnhauses noch eine Planänderung erfolgen.**

Örtl. Bauvorschriften/Bauordnungsrecht

- Stellplätze: für die neu entstehende Wohneinheit sind 2 Stellplätze erforderlich, die laut Eingabeplan durch die geplante Garage auf dem Grundstück nachgewiesen sind

Erschließung

- Zufahrt: Lage an öffentlicher Verkehrsfläche (Ortsstraße 303)

- Wasserversorgung: bestehende Wasserversorgung über eigenen Brunnen

- Schmutzwasserentsorgung: Brauchsdorf ist in Gebietsklasse III (langfristig nicht kanalisiertes Gebiet) eingestuft. Es muss deshalb für den Neubau eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung nachgewiesen werden (biologische Kleinkläranlage / wasserrechtliche Erlaubnis). Für die Ableitung des Schmutzwassers und die Errichtung einer Kleinkläranlage südlich des Baugrundstücks auf dem Grundstück Flur-Nr. 3185, Gemarkung Kirchberg, wurde eine Grunddienstbarkeit notariell bestellt.

- Niederschlagswasser: Einleitung in die öffentliche Straßenentwässerung (wie beim Bestand)

Beschluss:

Da die derzeitige Planung nicht den Auflagen des Bauvorbescheides entspricht (Umfang der geplanten Abgrabung), soll vor der Behandlung des Bauantrags im Bau- und Umweltausschuss die Planung mit der zuständigen Kreisbaumeisterin am Landratsamt Passau abgestimmt und entsprechend angepasst werden.

Abstimmung: 9 : 0

7. Bauantrag von Pretzer Josef für den Neubau eines Bürogebäudes mit Betriebsleiterwohnung und Carport auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 1006/10, Gemarkung Tiefenbach, Lohhof 1c.

Vorhabensbeschreibung:

- Neubau Bürogebäude (Grundriss ca. 15,86 m x 12 m, KG+EG+OG, Satteldach mit 20° Dachneigung)

- Nutzung im Erdgeschoss als Büro, im Obergeschoss als Betriebsleiterwohnung, im Keller Lager- u. Technikräume

- Carport (Grundriss ca. 5 m x 5,60 m, Flachdach)

Darstellung im Flächennutzungsplan:

- „Gewerbegebiet – GE“ nach § 8 BauNVO

Bebauungsplan/Satzung:

- GE „Lohhof“

Planungsrechtliche Zulässigkeit:

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

Gemäß Bebauungsplan können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausnahmsweise zugelassen werden.

Begründet wird die Erforderlichkeit der Betriebswohnung mit der Koordinierung/Überwachung der LKW-Anlieferungen für den internationalen Fotogroßhandel sowie Wartung und Aufsicht der Technik, da die eingelagerten Materialien ein bestimmtes Raumklima erfordern und bei Ausfall der Technik eine schnelle Reaktion wichtig ist. Der Unterhalt in und um das Betriebsgelände kann so ebenfalls durch das Bereitschaftspersonal in zeitlicher Unabhängigkeit durchgeführt werden.

Die Betriebswohnung ist nicht straßenabgewandt im östlichen Grundstücksteil realisiert und auch der geforderte Abstand vom Fahrbahnrand der B85 von mind. 100 m wird nicht eingehalten. Es ist ein Abstand von ca. 80 m geplant. Eine Anordnung der Betriebswohnung an der Ostseite ist auf Grund der bestehenden Zufahrts- und Erschließungssituation auf dem Grundstück sowie dem vorgesehenen Zugang zum geplanten Büro jedoch nicht sinnvoll. Zudem ist westlich des geplanten Standorts bereits eine Bebauung vorhanden, welche die Schallimmissionen auch verringert.

An der Südseite des geplanten Gebäudes werden die Baugrenzen durch die ebenerdige Terrasse und den Balkonanbau geringfügig überschritten. Das Gebäude an sich befindet sich jedoch vollständig innerhalb der Baugrenzen.

Die Abweichungen vom Bebauungsplan sind aus den genannten Gründen städtebaulich vertretbar. Die Grundzüge der Planung bleiben gewahrt. Beeinträchtigungen nachbarlicher oder öffentlicher Belange sind nicht erkennbar.

Bauordnungsrechtliche Prüfung

- Stellplätze:

- gemäß Satzung erforderlich: Büro: 1/30 m² Nutzfläche + 1/150 m² Nutzfläche für Besucher
Lagerräume: 1/80 m² Nutzfläche
Wohnung: 2 Stellplätze
- Berechnung: Büro-Nutzfläche (inkl. WCs u. Sozialraum): 112,75 m² / 30 = **4 Stellplätze**
Büro-Besucher: 112,75 m² / 150 = **1 Stellplatz**
Büro-Lagerraum (Archiv) im Keller: 46,37 m² / 80 = **1 Stellplatz**
Betriebswohnung: **2 Stellplätze**
insgesamt erforderlich: 8 Stellplätze
- Nachgewiesen laut Eingabeplan: 8 Stellplätze

Erschließung

- Zufahrt: Lage des Grundstücks an öffentlicher Verkehrsfläche (GVStr. Nr. 126)
- Wasserversorgung: über öffentliche Anlage (Stadtwerke Passau)
- Abwasserentsorgung: über öffentliche Kanalisation im Trennsystem

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt für den Bauantrag sowie für die Ausnahme von der Art der baulichen Nutzung (Betriebswohnung) und die Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans GE „Lohhof“ (Abstand Betriebswohnung von B85, Baugrenzenüberschreitung) das Einvernehmen nach § 36 BauGB.

Abstimmung: 9 : 0

8. Antrag auf Bauvorbescheid von Ebner Stefanie für den Neubau eines Wohnhauses mit Garage als Ersatzbau für das bestehende Wohnhaus auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 478, Gemarkung Tiefenbach, Hof 1.

TOP wird abgesetzt.

9. Antrag auf Bauvorbescheid von Schriefer Isabella und Philipp Krügl für den Neubau einer Garage inkl. Werkstatt (privat und im Nebenerwerb) sowie Heizung und Holzlagerplatz auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 1086/1, Gemarkung Kirchberg, Seining.

Vorhabensbeschreibung:

- zum bestehenden Wohnhaus Seining 20 soll ein Nebengebäude errichtet werden
- das geplante Gebäude soll als Garage sowie als Heizraum und Holzlagerraum genutzt werden
- außerdem ist eine privat und im Nebenerwerb genutzte Hobby-Kfz-Werkstatt vorgesehen (ohne weitere Mitarbeiter)

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 fügt sich das Vorhaben in die umliegende Bebauung ein.

Erschließung

- Zufahrt: Lage an öffentlicher Verkehrsfläche (ausgebauter öff. Feld- u. Waldweg Nr. 808)
- Wasserversorgung: falls erforderlich, über Anschluss an öffentliche Anlage (Stadtwerke Passau)
- Schmutzwasserentsorgung: falls erforderlich, Anschluss an öffentlichen Schmutzwasserkanal möglich
- Niederschlagswasser: ist vorrangig auf dem eigenen Grund zu versickern. Nur wenn eine Versickerung auf dem eigenen Grund nachweislich nicht möglich ist, kann das Niederschlagswasser ggf. über die Flur-Nr. 1120, Gemarkung Kirchberg, über die öffentliche Straßenentwässerung abgeleitet werden.

Beschluss:

Falls ein Anschluss an den Schmutzwasserkanal erforderlich ist, ist die Leitung bis zum nächsten Schacht des öffentlichen Kanals (auf Flur-Nr. 1111, Gemarkung Kirchberg) auf eigene Kosten herzustellen. Außerdem wäre hierüber eine entsprechende Nutzungsvereinbarung zu schließen.

Das anfallende Niederschlagswasser ist vorrangig auf dem eigenen Grund zu versickern. Nur wenn eine Versickerung auf dem eigenen Grund nachweislich nicht möglich ist, kann das Niederschlagswasser ggf. über die Flur-Nr. 1120, Gemarkung Kirchberg, über die öffentliche Straßenentwässerung abgeleitet werden.

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt für den Antrag auf Bauvorbescheid das Einvernehmen nach § 36 BauGB.

Abstimmung: 9 : 0

10. Bauantrag von Blöchl Helmut für den Dachgeschossausbau mit Balkonanbau auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 372/26, Gemarkung Tiefenbach, Pfarrer-Kroll-Straße 8.

TOP wird abgesetzt, da Bauvorlagen unvollständig.

11. Beratung über die Anschaffung / das Aufstellen einer Fertiggarage als Unterstellmöglichkeit für die Fahrräder der Verkehrserziehung auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 59/0, Gemarkung Tiefenbach auf dem Sportgelände Tiefenbach

Der Vorsitzende erläutert den Bedarf einer Unterstellmöglichkeit für die Fahrräder der Verkehrserziehung. Ein möglicher Stellplatz einer Fertiggarage als Lager für die Fahrräder wird auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 59/0, Gemarkung Tiefenbach auf der Parkfläche des Sportgeländes im Eulenweg vorgestellt.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt der Aufstellung einer Fertiggarage grundsätzlich zu und erteilt der Gemeindeverwaltung den Auftrag die Anschaffung der Fertiggarage weiter zu verfolgen und Haushaltsmittel i.H.v. 6.000,00 € hierfür in 2021 einzuplanen.

Bei der nächsten Sitzung des Bau- und Umweltausschusses sollen mögliche Standorte durch den Bau- und Umweltausschuss vor Ort besichtigt und ein geeigneter Standort festgelegt werden.

Abstimmung: 9 : 0

12. Antrag der Gemeinde Tiefenbach auf Erteilung einer Isolierten Befreiung für das Aufstellen einer Fertiggarage als Unterstellmöglichkeit für Fahrräder auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 59/0, Gemarkung Tiefenbach, Eulenweg - Sportgelände.

TOP wird abgesetzt, da erst eine Ortsbesichtigung zum genauen Standort erfolgen soll (vgl. BUA vom 08.12.2020 – TOP 11).

13. Bauleitplanung – Änderung der Ortsabrundungssatzung „Oberkogel“ mit Deckblatt Nr. 3. Beratung zur Fassung des Satzungsbeschlusses.

Der Änderungsbeschluss für die 3. Änderung wurde in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 17. September 2020 gefasst. Nach der Ausarbeitung des Entwurfs wurde in der Sitzung des Bau- und Umweltausschuss am 08. Oktober 2020 der Billigungs- und Auslegungsbeschluss gefasst. In der Zeit vom 22. Oktober 2020 bis 01. Dezember 2020 wurde die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt. Dabei sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

Stellungnahme ohne Einwände

Stellungnahme vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 02.11.2020

Bereich Landwirtschaft: Hinsichtlich möglicher Eingrünungen wird auf die Bestimmungen der Art. 47 und Art. 48 AGBGB (Grenzabstand von Pflanzen, Grenzabstand bei landwirtschaftlichen Grundstücken) hingewiesen. Ansonsten besteht Einverständnis.

Bereich Forsten: Keine Einwände, forstwirtschaftliche Belange werden nicht berührt.

Stellungnahme WWA Deggendorf vom 26.11.2020

Es besteht Einverständnis mit dem Bauleitplanverfahren.

Stellungnahme Bayernwerk vom 03.11.2020

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

Stellungnahme Kreisbrandrat Ascher vom 22.10.2020

Gegen Änderung der Satzung in der dargestellten Form bestehen seitens des abwehrenden Brand-schutzes keine Bedenken.

Stellungnahme Stadtwerke Passau vom 25.11.2020

Gegen die Änderung der o.g. Satzung bestehen aus unserer Sicht keine Einwände. Die Erdgasversor-gung ist vorhanden. Die Wasserversorgung ist gewährleistet.

Stellungnahme Landratsamt Passau - Wasserrecht vom 03.11.2020

Keine Bedenken. Keine Lage im Überschwemmungsgebiet. Keine Altlasten im betroffenen Bereich lt. ABuDIS bekannt.

Stellungnahme Landratsamt Passau – Untere Naturschutzbehörde , Städtebau, Technischer Um-weltschutz und Bauwesen rechtlich vom 30.11.2020

Formlose Zustimmung

Stellungnahme Bayerischer Bauernverband vom 09.11.2020

Mit der Planungsmaßnahme besteht Einverständnis.

Stellungnahme Telekom vom 10.11.2020

Es bestehen keine Einwände gegen die Planung.

Wir beantragen sicherzustellen,
dass:

- für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, un entgeltliche 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.

Stellungnahme der Gemeinde:

Im Telefonat zwischen Herrn Sommer (Gemeinde Tiefenbach) und Herrn Leissle (Telekom) am 27.11.2020 um 11:00 Uhr erklärte Herr Leissle auf Nachfrage, dass die Stellungnahme generell für Bauleitplanverfahren mit Erschließungsverfahren ausgerichtet sei und in diesem Verfahren für zu-künftige Erschließungen von Erweiterungsflächen im Satzungsgebiet zu berücksichtigen sei.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss befürwortet die vorgetragenen Abwägungen und fasst den Sat-zungsbeschluss für die 3. Änderung der Ortsabrundungssatzung „Oberkogel“.

Abstimmung: 9 : 0

14. Bauleitplanung – Erlass einer Satzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil „Geferting“. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Beratung zur Fassung des erneuten Billigungs- und Auslegungsbeschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen zur Satzung „Geferting“

Der Aufstellungsbeschluss für die Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz Nr. 2 und Nr. 3 „Geferting“ wurde in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 17. September 2020 gefasst. Nach der Ausarbeitung des Entwurfs wurde in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 08. Oktober 2020 der Billigungs- und Auslegungsbeschluss gefasst. In der Zeit vom 15. Oktober 2020 bis 24. November 2020 wurde die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt. Dabei sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

Stellungnahmen ohne Einwände

Stellungnahme Bayernwerk Netz GmbH vom 22.10.2020

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

Stellungnahme Kreisbrandrat vom 21.10.2020

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

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:

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:

Auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 1587 befindet sich ein denkmalgeschütztes Gebäude, das mit folgendem Text in der bayerischen Denkmalliste erfasst ist:

D-2-75-151-9, Baudenkmal, Kleinbauernhaus mit Mitterntenne, eingeschossiger und traufständiger Blockbau mit vorschließendem Flachsatteldach, 2. Hälfte 19. Jh.

Durch die Nähe des potentiellen Bauorts sind in besonderem Maße denkmalpflegerische Belange betroffen. In den Unterlagen zum Bauleitplanverfahren findet dies leider keine Erwähnung. Von Seiten des bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege kann der Erlass der Satzung mitgetragen werden, wenn folgende Änderungen berücksichtigt werden:

Punkt 2.2: maximal zulässige Wandhöhe 6,50 m

Punkt 2.3: Satteldächer mit 30-35 Grad Dachneigung.

Die Dachdeckung ist mit Tonziegeln, naturrot, nicht engobiert, nicht glasiert auszuführen. Solar- und Fotovoltaikanlagen sind bei einer Firstausrichtung von Westen nach Osten nur auf der Südseite zulässig, bei einer Firstrichtung von Norden nach Süden sind Solar- und Fotovoltaikanlagen unzulässig.

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 der Gemeinde:

Die o. g. Punkte werden mit dem Antragsteller, dem Satzungsplaner und dem Landesamt für Denkmalpflege abgesprochen und ggf. so oder in abgeänderter Form in die Satzung mitaufgenommen, gültig für das Grundstück mit der Flur-Nr. 1587, Gemarkung Haselbach.

Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt Deggendorf vom 26.11.2020

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Einwände.

Stellungnahme ZAW Donau-Wald vom 24.11.2020

Als Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung teilen wir Ihnen mit, dass gegen das von Ihnen oben genannte Bauleitplanverfahren keine Einwände bestehen. Die Abfallentsorgung erfolgt über die bestehende Ortsstraße.

Stellungnahme Stadtwerke Passau vom 25.11.2020

Gegen die Aufstellung der o. g. Satzung bestehen aus unserer Sicht keine Einwände.

Die Wasserversorgung ist gesichert. Eine Erdgasversorgung ist nicht möglich. Telekommunikationsdienste sind möglich.

Stellungnahme des Landratsamtes Passau – Technischer Umweltschutz vom 20.10.2020

Keine Äußerung.

Stellungnahme des Landratsamtes Passau – Sachgebiet 53 Wasserrecht vom 27.10.2020

Keine Bedenken.

Stellungnahme des Landratsamtes Passau – Städtebau vom 24.11.2020

Formlose Zustimmung

Stellungnahme Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 26.10.2020

Bereich Landwirtschaft:

Es wird begrüßt, dass landwirtschaftliche Immissionen mitberücksichtigt werden. Laut unserem Datenbestand befinden sich im Planungsbereich zwei landwirtschaftliche Betriebe (einer davon mit Tierhaltung). Die Bewirtschaftung sowie die Entwicklungsmöglichkeiten dieser Betriebe dürfen durch die Planung bzw. durch die Aufstellung der Satzung nicht eingeschränkt werden. Sofern die Bewirtschaftung sowie die Entwicklungsmöglichkeiten dieser landwirtschaftlichen Betriebe durch die Satzung nicht eingeschränkt werden, besteht aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht Einverständnis mit der Planung.

Bereich Forsten:

Keine Einwände.

Stellungnahme der Gemeinde:

Die bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe werden durch die Satzung nicht weiter eingeschränkt.

Stellungnahme Telekom vom 27.10.2020

Es bestehen keine Einwände gegen die Planung.

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.

Stellungnahme der Gemeinde:

Im Telefonat zwischen Herrn Sommer (Gemeinde Tiefenbach) und Herrn Leissle (Telekom) am 27.11.2020 um 11:00 Uhr erklärte Herr Leissle auf Nachfrage, dass die Stellungnahme generell für Bauleitplanverfahren mit Erschließungsverfahren ausgerichtet sei und in diesem Verfahren für zukünftige Erschließungen von Erweiterungsflächen im Satzungsgebiet zu berücksichtigen sei.

Stellungnahme BUND Naturschutz vom 16.10.2020

Keine Einwendungen.

Stellungnahmen mit Einwänden

Stellungnahme des Landratsamtes Passau – Untere Naturschutzbehörde vom 11.11.2020

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken, hinsichtlich der textlichen Festsetzungen jedoch Nachforderungen.

Da die Ausgleichsfläche direkt neben der Bebauung verwirklicht werden soll, ist in die textlichen Festsetzungen mitaufzunehmen, dass die Ausgleichsfläche zur freien Landschaft hin von einer Einzäunung freizuhalten ist. Von den vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen, welche den Ausgleichsfaktor erheblich beeinflussen, sind bisher drei in den textlichen Festsetzungen vorhanden, jedoch weitere vorgesehen. Diese sind zusätzlich in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen, alternativ kann jedoch auch ein Verweis auf die Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in den textlichen Festsetzungen erfolgen. Die Planung ist in Bezug auf die vorgebrachten Nachforderungen zu überarbeiten.

Stellungnahme der Gemeinde:

Die Änderungen werden wie gefordert in die textlichen Festsetzungen der Satzung eingepflegt.

Stellungnahme Landratsamt Passau – Bauwesen rechtlich vom 24.11.2020

Die Kreisbaumeisterin und der Naturschutzreferent haben der Planung formlos zugestimmt.

Rechtliche Beurteilung:

- a. es handelt sich bei der vorgelegten Satzung um eine klassische Entwicklungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 i. V. m. Nr. 3 BauGB; dies ist z. B. in Ziff. 1 und 4 der Begründung zu ändern.
- b. Im Verfahrensblatt fehlt z. B. bei Ziff. 4 § 34 Abs. 6 Satz 2 BauGB als Verweissvorschrift auf § 10 BauGB; dies ist in allen relevanten Punkten zu ändern
- c. Der Absatz „Mit der ortsüblichen Bekanntmachung...“ in der Präambel ist zu streichen.
- d. Der zweite Satz in Ziff. 2 der Begründung ist zu streichen.
- e. „27 ha“ in Ziff. 3 der Begründung kann nicht stimmen.

g. Das Baudenkmal auf Flur-Nr. 1587 ist entsprechend zu kennzeichnen.

Stellungnahme der Gemeinde:

Die genannten Änderungen werden im Deckblatt vorgenommen.

f. Bei der Festlegung des Geltungsbereichs ist daran zu denken, dass mit der Satzung alle Flächen innerhalb bebaubar sind; gerade Randflächen, die vielleicht gar nicht ganz für die Bebauung mit einem Wohnhaus ausreichen, führen dabei oft zu Bauwünschen, die nicht erfüllt werden können; entweder soll dann eine ganze „Parzelle“ oder eben keine Fläche hinzugenommen werden, z. B. östlich neben dem Anwesen auf Flur-Nr. 1418 oder westlich der Bebauung auf Flur-Nr. 1580; die engere Abgrenzung des Flächennutzungsplans bietet sich hier vielleicht sogar als die bessere Lösung an (ein grober Vorschlag liegt als Diskussionsgrundlage bei).

Vorschlag des Landratsamtes Passau mit oranger Linienführung. Bisherige geplante Grenzen sind schwarz-gestrichelt dargestellt.



Stellungnahme der Gemeinde:

Die Begründung des Landratsamtes Passau bezüglich der Festlegung des Geltungsbereiches kann weitgehend nachvollzogen werden. Diese Grenzziehung wird überwiegend übernommen. Im südwestlichen Bereich und im nordwestlichen Bereich soll aber die bestehende Bebauung noch in den Geltungsbereich genommen werden, dies stellt eine geringfügige Erweiterung des Vorschlags des Landratsamtes Passau dar. Neue Festlegung des Satzungsbereichs mit grüner Linienführung. Im Übrigen können Erweiterungen des Satzungsbereichs um „ganze“ Bauparzellen auch zu einem späteren Zeitpunkt durchgeführt werden, wenn dies städtebaulich vertretbar ist und die jeweilige Erschließung gesichert ist.



Stellungnahme Herr Otto Gerlesberger vom 09.11.2020

...Es geht um die Flurnummer 1581/1. In der Katasterkarte, die damals meiner Baugenehmigung beigelegt war, ist eine „Ortsabrundung“ eingezeichnet. Dieser Plan war halt mein letzter Stand.

Auch auf der Flurkarte, die der Notar damals wegen der Grunddienstbarkeit verwendet hat, möchte man meinen, dass die eine Linie die Ortsabrundung darstellen sollte. Zumindest passt diese zu meiner Katasterkarte. Jetzt ist die Bekanntmachung veröffentlicht und da ist mein Schuppen plötzlich draußen. Außerdem verstehe ich nicht, dass man diese Linie an einem Hauseck bzw. zum Teil durch Gebäude machen muss.

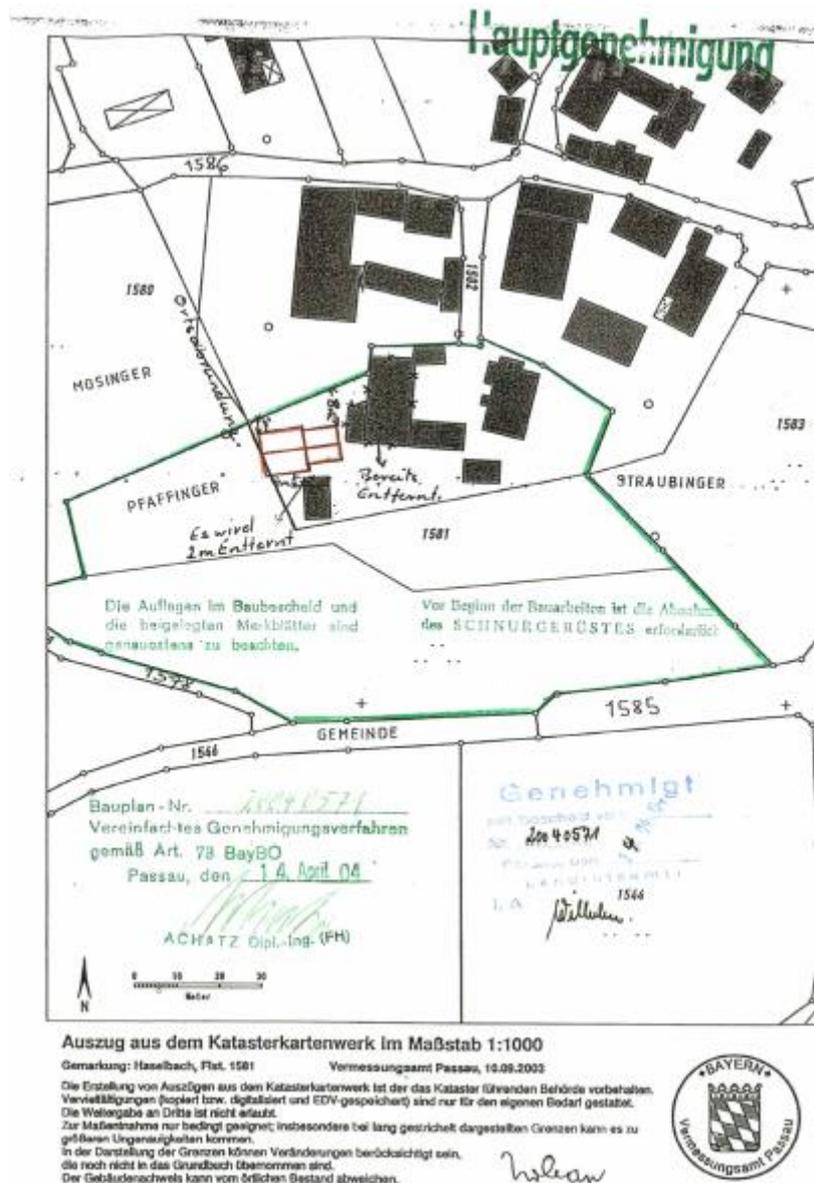
Mein Anliegen wär, dass der Schuppen wieder rein kommt....

...Die Ortsabrundung streift ja direkt mein Hauseck.

Da stell ich mir die Frage, falls ich mal einen bsp.: Wintergarten bauen will, wie das werden soll. Sicherlich viel bürokratischer Aufwand. Kann man diese Linie nicht einfach ein paar Meter vom Haus weglegen? Ich habe ja echt nicht vor zu bauen oder irgendwelche Flächen unnötig zu versiegeln, aber ein bisschen mehr „Luft“ wär schon nett.

Noch eine allgemeine Information zu diesem Schuppen...

...In meiner damaligen Baugenehmigung war eine Ortsabrundung eingezeichnet, was für mich die bisherige Basis für die Nutzung dargestellt hat.



Stellungnahme Gemeinde:

Bei der in dem Lageplan eingezeichnete Linie der „Ortsabrundung“ handelte es sich vermutlich um eine geplante Ortsabrundungssatzung, die jedoch nicht umgesetzt wurde. Durch den neuen Bereich der Satzung siehe unter Stellungnahme der Gemeinde zu Punkt f. des Landratsamtes Passau rechtlich wird der ursprüngliche Bereich im Südwesten erweitert.

Stellungnahme Herr Heinrich Pilsner vom 08.11.2020

Sehr geehrte Damen und Herren,
 bezugnehmend auf Ihr Schreiben, obiges Zeichen, vom 13.10.2020, zur Satzungsaufstellung - bebauter Ortsteil Geferting- stelle ich hiermit folgenden Antrag:
 Erweiterung der laut Planung bebaubaren Fläche auf Flur Nr. 1418, oberhalb meines Anwesens Geferting 6, bis zur oberen Grundstücksgrenze. Die diesem Antrag entsprechende Fläche ist auf beiliegendem Ortsplan rot markiert.
 Hauptgrund für diesen Antrag bzw. Einwand gegen die bisherige Ausweisung sind spätere Bauwünsche unserer beiden Kinder. Diese wohnen berufsbedingt derzeit noch in München bzw. Straubing. Eine Rückkehr ist bei entsprechenden beruflichen Möglichkeiten geplant. Hiermit verbunden wäre der Wunsch zur Errichtung von bis zu zwei Wohngebäuden, wobei eines dem/der künftigen Hoferben/in als Betriebsleitergebäude dienen soll.

Die zur Erweiterung beantragte Fläche ist durch eine öffentliche Straße gut erschlossen. Auch befinden sich bereits Versorgungsleitungen auf dieser Grundstücksseite. Zudem sehe ich die hier beantragte Erweiterung auf Grund der Gegebenheiten nicht im Außenbereich, sondern vielmehr als einen in das Ortsbild gut passenden Ortsabschluss in diesem Bereich.

Anzumerken und nicht unbedeutend ist hier auch, dass sich am oberen Ende der Straße, meinem Grundstück direkt gegenüber, bereits ein genehmigtes Wohngebäude befindet. Zudem soll sich wie erwähnt, meinen Kindern die Möglichkeit eröffnen, auf elterlichem Grund zu bauen.

Bereits mit Bescheid des LRA Passau vom 13.07.1982 wurde auf der hier beantragten Fläche die Errichtung eines Einfamilienhauses genehmigt (sh. beiliegenden Bescheid). Das Bauvorhaben wurde damals nicht verwirklicht. Explizit führen Sie in Ihrer Vorhabensbeschreibung zur Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses aus, dass mit dieser Satzung die Möglichkeit geschaffen werden soll, zusätzlich zu Wohnzwecken dienende Bauvorhaben zu ermöglichen.

Ich bitte daher um Prüfung des Antrags und Zustimmung.



Stellungnahme der Gemeinde:

Der beantragten Erweiterung des Satzungsbereichs steht entgegen, dass sich auf demselben Grundstück mit der Flur-Nr. 1418/0 im westlichen Bereich neben dem bestehenden Anwesen noch eine unbebaute „Parzelle“ befindet. Diese müsste vor einer Erweiterung des Satzungsbereichs erst im Sinne

einer Nachverdichtung bebaut werden, bevor auf diesem Grundstück eine Erweiterung und Einbeziehung von Außenbereichsflächen erfolgen kann. Gemäß LEP (Landesentwicklungsplan)-Ziel 3.2 sind vorhandene Potentialflächen innerhalb der bestehenden Siedlungsgebiete vorrangig zu nutzen.

Eine Erweiterung des Satzungsbereichs ist möglich, nachdem noch unbebaute „freie“ Flächen bebaut sind, eine Erweiterung im Übrigen städtebaulich vertretbar ist und die Erschließung gesichert ist.

Beschluss 1:

Der Bau- und Umweltausschuss befürwortet die vorgetragene Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Aufstellung der Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und Nr. 3 „Gefertig“.

Abstimmung: 9 : 0

Beschluss 2:

Der Bau- und Umweltausschuss fasst den Billigungs- und Auslegungsbeschluss der Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und Nr. 3 „Gefertig“ für die Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.

Abstimmung: 9 : 0

15. Bauleitplanung – Antrag ENVALUE auf Änderung des Flächennutzungsplans, sowie Aufstellung eines Bebauungsplans zur Errichtung einer Photovoltaikanlage an der Autobahn A3 auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 2446/4, Gemarkung Kirchberg – Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung und Billigung der Entwürfe für die zweite Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Der Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan mit Deckblatt Nr. 15 und des Bebauungsplans „SO Sonnenenergie Feuchtetfeld“ im Parallelverfahren wurde in der Sitzung des Gemeinderats am 27. Februar 2020 gefasst. Nach der Ausarbeitung des Entwurfs wurde in der Sitzung des Bau- und Umweltausschuss am 17. September 2020 der Billigungs- und Auslegungsbeschluss für den Bebauungsplan „SO Sonnenenergie Feuchtetfeld“ gefasst und in der Sitzung des Gemeinderats am 24. September 2020 der Billigungs- und Auslegungsbeschluss für die 15. Änderung des Flächennutzungsplans gefasst. In der Zeit vom 29. September 2020 bis 09. November 2020 wurde die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt. Dabei sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

Stellungnahmen ohne Einwände

Stellungnahme Bayernwerk Netz GmbH vom 14.10.2020

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

Stellungnahme Kreisbrandrat vom 22.10.2020

Gegen die Änderung des Flächennutzungsplans und den Bebauungsplan bestehen seitens des abwehrenden Brandschutzes keine Bedenken.

Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt Deggendorf vom 09.10.2020

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Einwände.

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 ZAW Donau-Wald vom 10.11.2020

Keine Einwände

Stellungnahme Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 27.10.2020

Bereich Landwirtschaft:

Änderung des Flächennutzungsplanes:

Mit der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan mit Deckblatt Nr. 15 besteht aus landwirtschaftlicher Sicht Einverständnis.

Aufstellung des Bebauungsplanes „SO Sonnenenergie Feuchtefeld“

Im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes „SO Sonnenenergie Feuchtefeld“ ist in Ziff. 4 der textlichen Hinweise „Land- und forstwirtschaftliche Nutzung“ bereits geregelt, dass beim Betrieb der geplanten Freiflächen-Photovoltaikanlage die Emissionen aus den umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen hingenommen werden müssen. Weitere landwirtschaftliche Belange werden durch die geplante Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht berührt.

Bereich Forsten:

Änderung des Flächennutzungsplanes

Mit der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan mit Deckblatt Nr. 15 besteht aus forstfachlicher Sicht Einverständnis.

Aufstellung des Bebauungsplanes „SO Sonnenenergie Feuchtefeld“

Die Voraussetzungen für die Änderung der Nutzungsart auf der Fläche der künftigen Freiflächen-Photovoltaikanlage von einer Waldfläche zu einer Fläche für die Erzeugung von Sonnenenergie wurden mit der Rodungserlaubnis unseres Hauses vom 28.03.2018 bereits geschaffen. Diese Rodungserlaubnis hat insofern einen befristenden Charakter, dass nach dem Ende der Nutzungsdauer der Freiflächen-Photovoltaikanlage diese wieder vollständig abzubauen und die Betriebsfläche wieder der forstlichen Nutzung zuzuführen ist. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist der Anlagenbetreiber deshalb zu verpflichten, dass er am Ende der Nutzungsdauer der Anlage mit der zuständigen Forstbehörde Kontakt aufnimmt hinsichtlich einer fachlichen Begleitung der Wiederbewaldung der Betriebsfläche. Als naturschutzrechtlicher Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft durch die Errichtung der Freiflächen-Photovoltaikanlage sind überwiegend naturnahe Waldflächen zu entwickeln und ist ein Waldmantel anzulegen. Aus diesem Grund ist der Anlagenbetreiber im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu verpflichten, dass er die Abnahme der Ausgleichsmaßnahmen nicht nur bei der Unteren Naturschutzbehörde, sondern auch bei der Unteren Forstbehörde anzeigt. Weiter forstliche Belange werden durch die geplante Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht berührt.

Stellungnahme der Gemeinde:

Die geforderten Verpflichtungen an den Anlagenbetreiber werden in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

Stellungnahme der Autobahndirektion Südbayern vom 30.10.2020

Baugrenzen:

Zwischen den Modulen und dem äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der A 3 muss ein Abstand von mindestens 20 m eingehalten werden. Innerhalb der Bauverbotszone nach § 9 Abs. 1 FStrG (40 m Bereich) ist nur die Errichtung von Modulen und die Einzäunung der Freiflächen-Photovoltaikanlage zulässig. Die Errichtung anderer baulicher Anlagen, wie Zufahrt oder Trafohaus, ist innerhalb der Bauverbotszone unzulässig. Im weiteren Verfahren ist die Lage der Zufahrt und des Trafohauses unter

Berücksichtigung der einzuhaltenden Baugrenzen in den Plan einzutragen. Die Reptilienhabitate innerhalb der Bauverbotszone sind ebenfalls unzulässig.

Begleitgrün der Autobahn:

Das Begleitgrün der Autobahn darf nicht als Ersatz für die nach anderen Gesetzen erforderliche Eingrünung der PV-Anlage herangezogen werden. Eine Beschattung oder Behinderung der Photovoltaik-Freiflächenanlage durch das Begleitgrün der Autobahn begründet keinen Anspruch auf Reduzierung oder Beseitigung der Straßenbepflanzung bzw. der Bepflanzung auf Straßenebenenflächen.

Leitungen:

Eine Längsverlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen innerhalb des Grundstückes der A 3 ist aufgrund bereits bestehender Einrichtungen (autobahneigenes Fernmeldekabel, entwässerungstechnische Einrichtungen) sowie aufgrund des vorhandenen Bewuchses (Buschwerk, Bäume) nicht erlaubt. Der Leitungsverlauf der Stromtrassen vom Standort der Photovoltaik-Freiflächenanlage bis zum Einspeisepunkt des EVUs ist noch während des Verfahrens zu sichern und zu genehmigen.

Hinweis:

Die Errichtung einer Übergabeschutzstation innerhalb der Bauverbotszone nach § 9 Abs. 1 FStrG ist nicht zulässig.

Blendung:

Sollten widererwarten die Verkehrsteilnehmer auf der Autobahn durch Reflexionen an den Modulen geblendet werden, behalten wir uns vor Abhilfemaßnahmen vom Betreiber der Photovoltaikanlage einzufordern.

Werbeanlagen:

Die Errichtung von Werbeanlagen ist unzulässig. Informationstafeln an der Zaunanlage, die auf die Autobahn ausgerichtet oder von dort sichtbar sind, sind ebenso unzulässig.

Sonstiges:

Beeinträchtigungen des Verkehrs auf der Autobahn sind während der Bauphase auszuschließen. Es sind alle zum Schutz des Verkehrs erforderlichen Vorkehrungen zu treffen.

Stellungnahme der Gemeinde:

Die Forderungen werden im Bebauungsplan übernommen, die Hinweise werden an den Anlagenbetreiber weitergegeben und teilweise in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Stellungnahme Stadtwerke Passau vom 29.10.2020

Gegen die Änderungen des Bebauungsplans sowie Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan bestehen aus unserer Sicht keine Einwände.

Stellungnahme Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz vom 04.11.2020

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

Stellungnahme Bayerischer Bauernverband vom 09.11.2020

Es bestehen keine Einwände.

Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kann es zu Staubemissionen kommen. Dadurch entstehende Verschmutzungen der Solarmodule müssen vom Betreiber geduldet werden. Reinigungskosten dürfen nicht auf die umliegenden Landwirte abgewälzt werden.

Bitte achten Sie bei der Planung der Einzäunung auf die Praktikabilität für die umliegenden Flächen. Landwirtschaftliche Maschinen, auch mit Überbreite, muss weiterhin eine gute Befahrbarkeit der Nachbarflächen gewährleistet sein.

Stellungnahme der Gemeinde:

Die Duldung der Staubemissionen wird in den Bebauungsplan mit aufgenommen. Bei der Einzäunung wurden die Nachbarflächen berücksichtigt, der Zaun ist in einem Abstand von 0,5 m zu den Nachbargrundstücken geplant.

Stellungnahme der IHK Niederbayern vom 27.10.2020

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

Stellungnahme Regionaler Planungsverband Donau-Wald vom 10.11.2020

Keine Einwendungen

Stellungnahme Regierung von Niederbayern vom 09.11.2020

In der Summe stehen Erfordernisse der Raumordnung der Planung nicht entgegen. Die Gemeinde sollte aber bei weiteren Planungen darauf achten, dass keine zu starke Konzentration von solchen Anlagen entlang der A 3 entsteht.

Stellungnahme des Landratsamtes Passau – Untere Naturschutzbehörde vom 04.11.2020

Formlose Zustimmung

Stellungnahme des Landratsamtes Passau – Städtebau vom 04.11.2020

Bebauungsplan:

Formlose Zustimmung mit dem Hinweis, dass die gesetzlichen Abstandsflächen einzuhalten sind.

Flächennutzungsplan:

Formlose Zustimmung

Stellungnahme des Landratsamtes Passau – Sachgebiet 53 (Oberflächenwasser) vom 04.11.2020

Formlose Zustimmung

Stellungnahme des Landratsamtes Passau – Sachgebiet 53 Hochwasserschutz vom 04.11.2020

Keine Bedenken

Stellungnahme des Landratsamtes Passau – Sachgebiet 53 Wasserschutzgebiete vom 03.11.2020

Es erfolgt ausdrücklich keine Stellungnahme für private Trinkwasserbrunnen/kleinere gemeinschaftliche Trinkwasserversorgungen, welche nicht an das öffentliche Trinkwassernetz angeschlossen sind. Diese Stellungnahme ist nur eine Prüfung entsprechend dem Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz vom 04.08.2015. Für Fragen der Beurteilung der Belange der Wasserwirtschaft im Hinblick auf die notwendigen Angaben zum UVPG (Umfang und Detaillierungsgrad) wird auf das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf verwiesen.

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 des Landratsamtes Passau – Technischer Umweltschutz vom 04.11.2020

Keine Äußerung

Stellungnahmen mit Einwänden

Stellungnahme des Landratsamtes Passau – Bauwesen rechtlich vom 03./04.11.2020

Flächennutzungsplan:

- a. In Ziff. 7 des Verfahrensblattes ist noch zu ergänzen: Passau,
- b. Ziff. 1 der Begründung (es sollen ...) ist zu aktualisieren, da es den 110 m Korridor nicht mehr gibt; leider liegt das entsprechende IMS noch nicht in überarbeiteter Fassung vor.
- c. In Ziff. 2 der Begründung fehlt die wichtige Erläuterung zu LEP 6.2.1 (B): Die Ausweisung von Flächen für die Errichtung von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien hat raumverträglich unter Abwägung aller berührten fachlichen Belange (u. a. von Natur und Landschaft, Siedlungsentwicklung) zu erfolgen.
- d. In Ziff. 2 der Begründung fehlt die wichtige Erläuterung zu LEP 6.2.3 (B): Freiflächen-Photovoltaikanlagen können das Landschafts- und Siedlungsbild beeinträchtigen. Dies trifft besonders auf bisher ungestörte Landschaftsteile zu (vgl. 7.1.3). Deshalb sollen Freiflächen-Photovoltaikanlagen auf vorbelastete Standorte gelenkt werden. Hierzu zählen z. B. Standorte entlang von Infrastruktureinrichtungen (Verkehrswege, Energieleitungen etc.) oder Konversionsstandorte.
- e. Es wird begrüßt, dass sich die Gemeinde mit dem Thema „PV-Anlagen“ intensiv auseinandergesetzt hat; der entsprechende Kartenausschnitt sollte jedoch größer eingefügt werden, damit er lesbar ist; letztlich soll sich ein solches Entwicklungskonzept vor allem an öffentlichen Belangen und Interessen orientieren und nur nachrangig an der privaten Verfügbarkeit oder an den einzelnen Anfragen der Anlagenhersteller; das IMS vom 19.11.2009 bietet unter Ziff. 2.5 dafür große Hilfestellung.

Stellungnahme der Gemeinde:

Das Deckblatt, insbesondere die Begründung des Deckblatts zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird um die genannten Punkte überarbeitet und ergänzt. Die öffentlichen Interessen und Belange werden in der Begründung erläutert.

Bebauungsplan:

- a. 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.
- b. Für die Begründung gilt dasselbe wie zum Flächennutzungsplan-Dbl. 15

Stellungnahme der Gemeinde:

Die Punkte werden beachtet und eingearbeitet.

- c. Wenn die Zufahrt über Flur-Nr. 2447/5 erfolgen soll, muss diese öffentlich gewidmet sein.

Stellungnahme der Gemeinde:

Die Zufahrt wird neu festgelegt und ist von der Gemeindeverbindungsstraße Nr. 269 mit der Flur-Nr. 2539/19, Gemarkung Kirchberg geplant.

d. Im Geltungsbereich befinden sich im Norden verschiedene Gebäude für die keine Baugrenzen vorgesehen sind; sind diese genehmigt oder sollen sie mit der Errichtung der Anlage beseitigt werden?

Stellungnahme der Gemeinde:

Die bestehenden Gebäude wurden ursprünglich verfahrensfrei im Rahmen einer Privilegierung für die Unterstellung von forstwirtschaftlichen Geräten errichtet. Der Satzungsbereich wird so neu gefasst, dass die Gebäude außerhalb des „SO Feuchtetfeld Sonnenenergie“ liegen.

e) Der Zufahrtspfeil sollte direkt vom Weg abgehen.

f) Die Fläche gem. Planzeichen 5.1.3 sollte sich nicht mit der Fläche in Ziff. 5.2 überdecken.

Stellungnahme der Gemeinde:

Die genannten Punkte werden in den Bebauungsplan geändert.

g) Einzäunungen sind bis 2,50 m zugelassen; das könnte im Westen zu einem Konflikt führen, da die dafür erforderliche Abstandsfläche (ab 2 m Höhe) nicht mehr auf dem Baugrundstück eingehalten werden kann; die Abstandsfläche muss damit vom Nachbarn übernommen werden oder der Zaun ist auf 3 m Abstand zu setzen.

Stellungnahme der Gemeinde:

Der Zaun im Westen wurde um 0,5 m nach Osten verlegt. Die Abstandsfläche wird von dem Eigentümer des westlich angrenzenden Grundstücks übernommen.

h) Es muss auch für die Gemeindestraße (Flur-Nr. 2539/19) ausgeschlossen sein, dass eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auftreten kann.

Stellungnahme der Gemeinde:

Die PV-Anlage wurde in einem Blendgutachten auch bezüglich der genannten Gemeindeverbindungsstraße abgehandelt.

i) Da es erst kürzlich in einer solchen Anlage in Untergriesbach zu einem Brand gekommen ist, ist die Sicherstellung des Brandschutzes durch die angesprochenen Feuerwehren der Gemeinde und der Stadt Passau bereits in diesem Verfahren zu prüfen.

Stellungnahme der Gemeinde:

Nach Rücksprache mit dem zuständigen Kreisbrandrat gibt es bezüglich des abwehrenden Brandschutzes keine Bedenken zum Verfahren. Im Durchführungsvertrag wird der Anlagenbetreiber verpflichtet, der Feuerwehr geeignetes Löschmaterial in geeigneter Menge zur Verfügung zu stellen. Löschwasser ist keine (!) Option.

j) Der Durchführungsvertrag muss vor dem Satzungsbeschluss geschlossen sein.

Stellungnahme der Gemeinde:

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgt erst nach Durchführungsvertragsschlusses.

k)

Eine Festsetzung nach § 12 Abs. 3a Satz 1 BauGB ist noch zu ergänzen.

Stellungnahme der Gemeinde:

Eine entsprechende Festsetzung wird im Deckblatt ergänzt.

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 des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan mit Deckblatt Nr. 15 und zur Aufstellung eines Bebauungsplans „SO Sonnenenergie Feuchtetfeld“ im Parallelverfahren.

Abstimmung: 7 : 2

Beschluss 2:

Der Bau- und Umweltausschuss fasst den Billigungs- und Auslegungsbeschluss für die Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan mit Deckblatt Nr. 15 und zur Aufstellung eines Bebauungsplans „SO Sonnenenergie Feuchtetfeld“ im Parallelverfahren für die zweite Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.

Abstimmung: 7 : 2

Tiefenbach, den 08.12.2020

Der Vorsitzende:

gez.
Christian Fürst,
1. Bürgermeister

Der Protokollführer:

gez.
Christian Sommer,
Leiter Bauverwaltung