



Niederschrift

über die **öffentliche Sitzung** des Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Tiefenbach am **20. Mai 2021** 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, insbesondere gegen den heute aufgrund der Dringlichkeit hinzugefügten TOP Nr. 18 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 22. April 2021.

Beschluss:

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

**Abstimmung: 7 : 0
(ohne GR Sattler u. GR Unholzer)**

2. Bericht über den Vollzug der gefassten Beschlüsse der öffentlichen Sitzung vom 22. April 2021.

Der Bau- und Umweltausschuss wird über den Vollzug der Beschlüsse des öffentlichen Teils der Sitzung vom 22. April 2021 informiert.

3. Bauantrag von Ebner Günther auf Nutzungsänderung des bestehenden Wirtschaftsgebäudes zu einer Austragswohnung und Entprivilegierung des bisherigen Austragshauses, Flur-Nrn. 477 und 478, Gemarkung Tiefenbach, Hof 4 bzw. Hof 1.

Vorhabensbeschreibung:

- Das bestehende Wirtschaftsgebäude auf der Hofstelle Flur-Nr. 477 soll zu einer Austragswohnung umgenutzt werden. Bisher waren die Räume als Getreidelager, Futterkammer, Lagerräume und Garage genehmigt.
- Das bisherige Austragshaus auf Flur-Nr. 478 soll dann künftig nicht mehr dem landwirtschaftlichen Betrieb zugeordnet sein.

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 Vorhaben nicht dem Flächennutzungsplan, da es einer privilegierten landwirtschaftlichen Nutzung dient. Es handelt sich um bestehende Gebäude, so dass keine weitere Überbauung von Flächen stattfindet.

Örtl. Bauvorschriften

- Gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Tiefenbach sind für die Austragswohnung zwei Stellplätze erforderlich, die auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden können.

Erschließung

- Zufahrt: Lage an öffentlicher Verkehrsfläche (GVStr. Nr. 344)

- Wasserversorgung: bestehender Anschluss an zentrale Anlage (Stadtwerke Passau)

- Abwasserentsorgung: bestehender Anschluss an öffentlichen Mischwasserkanal

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt zum Bauantrag das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB.

**Abstimmung: 8 : 0
(ohne GR Unholzer)**

4. Bauantrag von Mühlberger Patrick auf Neubau eines Wohnhauses mit Garage auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 309/19, Gemarkung Tiefenbach, Waldstraße 18.

Vorhabensbeschreibung:

- Neubau Wohnhaus (EG + OG, Satteldach mit 20°, Grundriss 13,36 m x 9,61 m) mit angebauter

Garage (begrüntes Flachdach, Grundriss 12,74 m x 9,11 m)

- Das Büro im Eingangsbereich wird nach Auskunft des Bauherrn rein privat genutzt

Darstellung im Flächennutzungsplan:

- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Bebauungsplan/Satzung:

- nicht vorhanden

Planungsrechtliche Zulässigkeit:

- nach § 34 BauGB

- Das Vorhaben fügt sich hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Das neue Wohnhaus ist etwas höher geplant als das bisherige Gebäude (maximale Wandhöhe von 7,17 m an der Nordwestecke). Durch die flachere Dachneigung und die angebaute Garage an der Nordseite relativiert sich jedoch die Höhe des Wohnhauses, so dass sich dieses in die Umgebungsbebauung einfügt. Im umliegenden Bereich sind auch mehrere Gebäude mit zwei Vollgeschossen vorhanden.

Örtl. Bauvorschriften/Bauordnungsrecht

- Stellplätze: gemäß Stellplatzsatzung sind zwei Stellplätze erforderlich, die entsprechend der Darstellung im Eingabeplan auf dem Baugrundstück nachgewiesen sind.

Erschließung

- bestehende öffentliche Zufahrt zum Baugrundstück
- Wasserversorgung: durch öffentliche Anlage der Stadtwerke Passau gesichert
- Abwasserentsorgung: über öffentlichen Mischwasserkanal gesichert

Beschluss:

Anfallendes Oberflächenwasser (z. B. von der Zufahrt) darf nicht auf Straßenflächen abgeleitet werden.

Die geplante neue Zufahrt ist auf Kosten des Antragstellers ordnungsgemäß herzustellen (Absenkung Bordsteine, Herstellung Entwässerungsrinne). Die Ausführung im Detail ist im Vorfeld mit dem Bauhofleiter abzustimmen.

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

**Abstimmung: 8 : 0
(ohne GR Unholzer)**

5. Bauantrag von Globisch Nicole auf Anbau eines Wintergartens an das bestehende Wohnhaus auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 1038, Gemarkung Tiefenbach, Gotting 10.

Vorhabensbeschreibung:

- Vergrößerung des bestehenden Anbaus auf der Nordseite für einen Wintergarten (Grundriss 5,10 m x 3,50 m; Flachdach), mit Treppenaufgang und Terrasse
- Ausführung in Holzkonstruktion (mit Blechverkleidung beim Wintergarten)

Darstellung im Flächennutzungsplan:

- gliedernde, abschirmende, ortsrandgestaltende Freifläche; mögliche Ausgleichsfläche

Bebauungsplan/Satzung:

- nicht vorhanden; Außenbereich

Planungsrechtliche Zulässigkeit:

- Vorhaben nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 5 BauGB

Es handelt sich um die Erweiterung einer bestehenden Wohnung. Öffentliche Belange werden nicht beeinträchtigt. Da der bestehende Anbau bereits ein sehr flaches Pultdach mit 5° Dachneigung aufweist, ist für die geplante Erweiterung ein Flachdach vertretbar. Der Anbau bleibt dem Hauptgebäude untergeordnet.

Örtl. Bauvorschriften

Da keine zusätzliche Wohneinheit geschaffen wird, sind keine weiteren Stellplätze nachzuweisen.

Erschließung

- Zufahrt: Lage an öffentlicher Verkehrsfläche (GVStr. Nr. 143)
- Wasserversorgung: bestehender Anschluss an öffentliche Anlage (Stadtwerke Passau)
- Schmutzwasserentsorgung: bestehender Anschluss an öffentlichen Schmutzwasserkanal
- Niederschlagswasser: Versickerung auf Baugrundstück

Beschluss:

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

**Abstimmung: 8 : 0
(ohne GR Unholzer)**

6. Bauantrag von Hobelsberger Markus auf Abriss sowie Wiederaufbau eines Einfamilienhauses sowie eines Nebengebäudes auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 256, Gemarkung Tiefenbach, Leithen 5 (vgl. BUA vom 13.02.2020 – Vorbescheid).

Vorhabensbeschreibung:

- Das bestehende Wohnhaus sowie das Stallgebäude sollen abgebrochen werden.
- Am Standort des bisherigen Stalles soll der Ersatzbau des Wohnhauses errichtet werden (EG + OG, Grundriss ca. 13 m x 10,50 m, Satteldach mit 22°)
- Am Standort des bisherigen Wohnhauses soll ein Nebengebäude mit Werkstatt, Garagen und Lager errichtet werden (Grundriss ca. 15 m x 10 m, Satteldach mit 22°); Der Keller des bisherigen Wohnhauses soll erhalten und im Nebengebäude integriert werden.

Darstellung im Flächennutzungsplan:

- Fläche für die Landwirtschaft

Bebauungsplan/Satzung:

- nicht vorhanden; Außenbereich

Planungsrechtliche Zulässigkeit:

- nach § 35 Abs. 2 BauGB

Da der Antragsteller das abzubrechende Gebäude nicht selbst bewohnt hat, liegen nicht sämtliche Voraussetzungen des § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB (Ersatzbau) vor. Das Gebäude soll jedoch künftig vom Antragsteller selbst genutzt werden, was auch schriftlich bestätigt wurde. Eine Vermietung erfolgt nicht. Öffentliche Belange werden nicht beeinträchtigt, so dass das Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB zugelassen werden kann. Dies wurde bereits mit Bescheid des Landratsamtes Passau vom 24.02.2021, Az. 20200417 festgestellt.

Örtl. Bauvorschriften/Bauordnungsrecht

- Stellplätze: Für das Einfamilienhaus sind 2 Stellplätze erforderlich, die auf dem Grundstück nachgewiesen sind (geplante Doppelgarage im Nebengebäude)

Erschließung

- Zufahrt: Lage an öffentlicher Verkehrsfläche (GVStr. Nr. 110)
- Wasserversorgung: Anschluss an zentrale Anlage der Stadtwerke Passau
- Schmutzwasserentsorgung: gesichert über öffentlichen Mischwasserkanal
- Niederschlagswasser: Überlauf der Zisterne wird auf dem eigenen Grundstück versickert

Beschluss:

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

**Abstimmung: 8 : 0
(ohne GR Unholzer)**

7. Bauantrag von Wlaschitz Christian und Elisabeth auf Anbau an das bestehende Wohnhaus auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 1071/3, Gemarkung Tiefenbach, Petermüllerweg 3.

Vorhabensbeschreibung:

- Anbau einer Wohneinheit an das bestehende Wohnhaus (EG, Grundriss ca. 12 m x 9,11 m, Flachdach mit Dachterrasse)

Darstellung im Flächennutzungsplan:

- Wald / Allgemeines Wohngebiet

Bebauungsplan/Satzung:

- unbeplanter Innenbereich, faktisches WA

Planungsrechtliche Zulässigkeit:

- nach § 34 BauGB
- Das Vorhaben fügt sich hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Örtl. Bauvorschriften/Bauordnungsrecht

- Stellplätze: gemäß Stellplatzsatzung sind für die zusätzliche Wohneinheit zwei Stellplätze erforderlich, die entsprechend der Darstellung im Lageplan auf dem Baugrundstück nachgewiesen sind. Für die beiden bestehenden Wohnungen, die bereits vor Inkrafttreten der Stellplatzsatzung errichtet wurden, wird jeweils 1 Stellplatz als ausreichend angesehen (bestehende Doppelgarage).

Erschließung

- bestehende öffentliche Zufahrt zum Baugrundstück
- Wasserversorgung: durch öffentliche Anlage der Stadtwerke Passau gesichert
- Abwasserentsorgung: über öffentlichen Mischwasserkanal gesichert

Beschluss:

Anfallendes Oberflächenwasser (z. B. von Stellplätzen und Zufahrten) darf nicht auf Straßenflächen abgeleitet werden.

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

Abstimmung: 9 : 0

8. Bauantrag von Dr. med. Pikal Wolfgang für den Neubau eines Wintergartens auf die bestehende Terrasse mit Personenaufzug auf dem Grundstück mit den Flur-Nrn. 499 u. 499/4, Gemarkung Tiefenbach, Nibelungenstraße 25b.

Vorhabensbeschreibung:

- Erweiterung der bestehenden Wohnung durch Anbau eines Wintergartens (Grundriss 5,85 m x 3,32 m, Satteldach mit 30°)
- Abbruch der bestehenden Treppe und Anbau eines Personenaufzugs

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.

Örtl. Bauvorschriften

- Stellplätze: gemäß Stellplatzsatzung sind für das Vorhaben keine zusätzlichen Stellplätze erforderlich

Erschließung

- Zufahrt: Lage an öffentlicher Verkehrsfläche (Kreisstraße PA1)
- Wasserversorgung: bestehender Anschluss an öffentliche Anlage (SWP)
- Schmutzwasserbeseitigung: über öffentlichen Mischwasserkanal
- Niederschlagswasserbeseitigung: über öffentlichen Mischwasserkanal

Beschluss:**Der Bau- und Umweltausschuss erteilt für den Bauantrag das Einvernehmen nach § 36 BauGB.****Abstimmung: 9 : 0**

9. Bauantrag von Kaspeitzer Theresa und Fuß Florian auf Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 42, Gemarkung Haselbach, Schulstraße 4 / 6.Vorhabensbeschreibung:

- Bauabschnitt 1: Einfamilienhaus (EG + OG, Grundriss ca. 12 m x 12 m, Zeltdach mit 23°) mit Terrassenüberdachung (Flachdach)
- Bauabschnitt 2 (nach Fertigstellung Hochwasserrückhaltebecken Oberhaselbach): Anbau Doppelgarage mit Gartengeräteraum (Grundriss 10,24 m x 7,24 m, Flachdach)

Darstellung im Flächennutzungsplan:

- Dorfgebiet (§ 5 BauNVO) / Bachtal

Bebauungsplan/Satzung:

- unbeplanter Innenbereich, faktisches MD

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. In Richtung Nordwesten sind in unmittelbarer Nähe auch bereits zwei Wohnhäuser mit Zelt- bzw. Walmdach vorhanden.

Da die Hochwasserschutzmaßnahmen der Gemeinde Tiefenbach noch nicht vollumfänglich fertiggestellt sind, liegt der Bauort laut Mitteilung des Wasserwirtschaftsamtes im berechneten faktischen Überschwemmungsgebiet des Haselbaches. Nach Vollendung des Hochwasserschutzes liegt das neue Wohnhaus mit Garage am Rand des neuen Überschwemmungsgebietes des Haselbaches. Zur Sicherung der hochwasserfreien Lage (HQ 100) ist laut Auskunft des WWA die Rohgeschossoberkante auf mind. 0,50 m über Urgelände zu legen.

Außerdem wird vom WWA grundsätzlich die Freihaltung eines 10 m breiten Uferstreifens gefordert. Aus Sicht der Gemeinde wird der geplante Abstand der Garage zur Böschungskante (ca. 6 m) für die Gewässerunterhaltung als ausreichend erachtet.

Örtl. Bauvorschriften

- Stellplätze: gemäß Stellplatzsatzung sind zwei Stellplätze erforderlich, die auf dem Baugrundstück nachgewiesen sind

Erschließung

- Zufahrt: Lage an öffentlicher Verkehrsfläche
- Wasserversorgung: Anschluss an öffentliche Anlage (SWP)
- Schmutzwasserbeseitigung: über öffentlichen Mischwasserkanal
- Niederschlagswasserbeseitigung: Einleitung in den Haselbach

Beschluss:**Mit dem Bauabschnitt 2 (Garage mit Gartengeräteraum) darf erst begonnen werden, wenn das Hochwasserrückhaltebecken Haselbach III in Oberhaselbach fertiggestellt wurde (voraussichtlich 2023).****Der Bau- und Umweltausschuss erteilt für den Bauantrag das Einvernehmen nach § 36 BauGB.****Abstimmung: 9 : 0**

10. Bauantrag von Aschenbrenner Johannes und Gabriela - Änderungen zum Eingabeplan Aktenzeichen B2639/87 und Anbau Traktorgaragen und Carport auf dem Grundstück mit den Flur-Nrn. 1265 u. 1265/1, Gemarkung Haselbach, Ritzing 16.

Vorhabensbeschreibung:

- Änderungen am Wohnhaus (Umbau des bisherigen Austragshauses zu einem Wohnhaus mit 2 Wohneinheiten zur Eigennutzung)
 - Anbau eines Wintergartens/Gewächshaus (ca. 11,86 m x 5,25 m)
 - Anbau einer Traktorgarage (ca. 11,37 m x 4,77 m)
 - Anbau eines Carports/Eingangsüberdachung (53,60 m²)
- Anbauten jeweils eingeschossig mit Pultdach (ca. 7 – 10°)

Darstellung im Flächennutzungsplan:

- Fläche für die Landwirtschaft

Bebauungsplan/Satzung:

- nicht vorhanden; Außenbereich

Planungsrechtliche Zulässigkeit:

- Vorhaben nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 5 BauGB

Es handelt sich um die Erweiterung eines bestehenden Wohnhauses. Eine Beeinträchtigung öffentlicher sowie nachbarlicher Belange ist nicht erkennbar.

Örtl. Bauvorschriften/Bauordnungsrecht

- Stellplätze: für die beiden Wohnungen sind entsprechend der Stellplatzsatzung insgesamt 4 Stellplätze erforderlich, die gemäß Eingabeplan auf dem Grundstück nachgewiesen sind

Erschließung

- Zufahrt: Lage an öffentlicher Verkehrsfläche
- Wasserversorgung: Anschluss an zentrale Anlage der Stadtwerke Passau
- Schmutzwasserentsorgung: private Kleinkläranlage
- Niederschlagswasser: wird auf dem eigenen Grundstück versickert

Beschluss:

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

Abstimmung 9 : 0

11. Antrag auf Bauvorbescheid von Bürgermeister Erich und Petra für die Errichtung einer Maschinenhalle zum Unterstellen für land- und forstwirtschaftliche Maschinen auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 80/2, Gemarkung Kirchberg, Ebersberger Straße 8.

Vorhabensbeschreibung:

- Maschinenhalle (Grundriss ca. 20 m x 10 m, Satteldach)
- Das Gebäude soll in den Hang integriert werden, die Zufahrt ins Gebäude erfolgt von der Nordseite

Darstellung im Flächennutzungsplan:

- Allgemeines Wohngebiet / Erweiterung Friedhof

Bebauungsplan/Satzung:

- unbeplanter Innenbereich, faktisches MD

Planungsrechtliche Zulässigkeit:

- nach § 34 BauGB

- Das Vorhaben fügt sich hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Da sich im südöstlichen Bereich des Grundstücks eine Mittelspannungs- sowie zwei Niederspannungs-Stromleitungen befinden, sollte im Verfahren das Bayernwerk Vilshofen beteiligt werden.

Erschließung

- bestehende öffentliche Zufahrt zum Baugrundstück (Kreisstraße PA 95)
- Wasserversorgung und Abwasserentsorgung nicht erforderlich
- Niederschlagswasser: wird in bestehende Zisterne geleitet, der Überlauf versickert auf dem eigenen Grundstück

Beschluss:

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

Abstimmung: 9 : 0

12. Antrag von Schuh Christian und Christine auf Erteilung einer isolierten Befreiung für den Neubau einer Terrassenüberdachung sowie einer Zaunanlage auf dem Grundstück mit den Flur-Nrn. 208/2 und 208/3, Gemarkung Haselbach, Am Rastfeld 12 und 14.

Vorhabensbeschreibung:

- offene Terrassenüberdachung mit Wind-/Sonnenschutzelementen (Grundriss 6,76 m x 2,50 m, Pultdach mit 10°, Glaseindeckung)
- Zaunanlage (zum Teil Doppelstabmattenzaun, zum Teil geschlossener Sichtschutz), Höhe 1,00 m bzw. 1,50 m
- Das Bauvorhaben ist gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. g bzw. Nr. 7 Buchst. a BayBO verfahrensfrei

Bebauungsplan/Satzung:

- WA „Rastfeld“

Planungsrechtliche Zulässigkeit:

- Das Bauvorhaben widerspricht den planlichen Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der teilweisen Lage außerhalb der Baugrenzen. Der Standort der Terrassenüberdachung ist durch das bestehende Wohnhaus bedingt und nur an dieser Stelle zweckmäßig. Die Zaunanlage soll bestimmungsgemäß an den Grundstücksgrenzen bzw. im Bereich der Garage erstellt werden. Flächenmäßig werden die Baugrenzen nur sehr geringfügig überschritten.

Die Terrassenüberdachung soll außerdem abweichend vom Bebauungsplan mit Pultdach und Glaseindeckung ausgeführt werden (anstatt Satteldach, 25-35° mit Ziegel- oder Betonpfanneneindeckung), da diese möglichst offen sein soll. Da es sich um einen erdgeschossigen Anbau handelt, der dem Hauptgebäude untergeordnet ist, ist diese Abweichung vertretbar.

Die Zaunanlage überschreitet in Teilbereichen die max. zulässige Zaunhöhe von 1,00 m und soll mit Doppelstabmatten sowie als Sichtschutz ausgeführt werden (anstatt Holz-/Hanichl- oder mit Hecken hinterpflanzter Maschendrahtzaun). Der geplante Doppelstabmattenzaun ist zwar im Bebauungsplan nicht konkret zugelassen, jedoch mit einem Maschendrahtzaun vergleichbar. In einem Teilbereich soll die Zaunanlage als Sichtschutz dienen, was nur mit der geplanten Höhe von 1,50 m möglich ist. Die Erteilung der beantragten Befreiung ist städtebaulich vertretbar. Die Grundzüge der Planung werden dadurch nicht berührt. Öffentliche und nachbarliche Belange werden nicht beeinträchtigt.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt für die beantragte Isolierte Befreiung (Überschreitung der Baugrenzen, Dachform, Dacheindeckung, Zaunart und Zaunhöhe) das Einvernehmen.

Abstimmung: 9 : 0

13. Antrag von Unholzer Karl auf Erteilung einer isolierten Befreiung für die Errichtung eines Teichs auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 372/7, Gemarkung Tiefenbach, Pfarrer-Kroll-Straße 5.

Vorhabensbeschreibung:

- Errichtung eines Teichs mit ca. 3 m x 2 m (ca. 6 – 7 m²)
- Das Bauvorhaben ist gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 6 Buchst. g bzw. Nr. 10 Buchst. e BayBO verfahrensfrei

Bebauungsplan/Satzung:

- WA „Auling-Erweiterung“

Planungsrechtliche Zulässigkeit:

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

Der Teich bzw. Wasserbecken ist nur eine ebenerdige und nicht überdachte Anlage, so dass keine Beeinträchtigungen entstehen. Die Erteilung der beantragten Befreiung ist daher städtebaulich vertretbar. Die Grundzüge der Planung werden dadurch nicht berührt. Öffentliche und nachbarliche Belange werden nicht beeinträchtigt.

Beschluss:

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

Abstimmung: 9 : 0

14. Information über die Errichtung eines Radweges von der Stadt Passau nach Tiefenbach neben der Kreisstraße PA 1 – Beratung über die Errichtung des Teilstücks von der südlichen Gemeindegrenze, östlich der Kreisstraße PA 1 entlang des Baugebietes „Bäckerreut-Süd“, bis zum Grundstück mit der Flur-Nr. 648/4, Gemarkung Tiefenbach.

Das Radwegekonzept Sonderprogramm Stadt- Land wird kurz vorgestellt.

Im Rahmen des Radwegekonzepts Stadt-Land beabsichtigt die Stadt Passau einen Radweg entlang der Kreisstraße PA 1 von der Stadt Passau Ortsteil Hacklberg bis an die Gemeindegrenze von Tiefenbach zu errichten.

Ein weiteres Teilstück des Radweges, beginnend von der südlichen Gemeindegrenze, entlang des Baugebietes Bäckerreut-Süd könnte im Zuge der Erschließungsarbeiten des Bebauungsplans „Bäckerreut-Süd“ errichtet werden.

Der Vorsitzende berichtet über eine bereits stattgefundene Verkehrsschau mit Vertretern des Landratsamtes Passau, der Kreisstraßenverwaltung und der Polizei an der Verbindungsstelle Stadt Passau und Gemeinde Tiefenbach.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss befürwortet die Errichtung der Teilstrecke des gezeigten geplanten Radweges und beauftragt die Gemeindeverwaltung das Vorhaben weiter zu verfolgen.

Abstimmung: 9 : 0

15. Bauleitplanung: Änderung des Bebauungsplanes GE „Hof 1“ mit Deckblatt Nr. 3 für die Grundstücke mit den Flur-Nrn. 480/2, 480/3, 480/5 und 530, Gemarkung Tiefenbach, Gewerbegebiet – Beratung und Fassen des Satzungsbeschlusses.

Der Bau- und Umweltausschuss hat in der Sitzung vom 12. November 2020 den Billigungs- und Auslegungsbeschluss für die vierte verkürzte Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 4a Abs. 3 BauGB gefasst. Aufgrund der Beteiligung gingen keine Stellungnahmen ein.

Mit Bescheid des Landratsamtes Passau vom 19.04.2021 erging die gehobene Erlaubnis nach § 15 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zur Benutzung des Steppbaches, Gewässer III. Ordnung, durch Einleiten von gesammeltem Oberflächen- und Niederschlagswasser aus dem Gewerbegebiet Hof 1.

Abschließende Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Deggendorf vom 17.05.2021:

„zur Abwasserentsorgung folgende Hinweise:

Die Inhalts- und Nebenbestimmungen der wasserrechtlichen Erlaubnis vom 19.04.2021 sind zu beachten. Insbesondere bedarf Niederschlagswasser von Hof- und Verkehrsflächen sowie von Parkplätzen der qualitativen Behandlung (1.3.3 Sanierungsmaßnahmen).“

Abwägung der Gemeinde:

Die Auflagen des Bescheides des Landratsamts Passau vom 19.04.2021 werden beachtet und umgesetzt.

Gemäß Stellungnahme des Landratsamtes Passau, Bauwesen rechtlich, vom 21.09.2020 kann der Satzungsbeschluss für das Deckblatt Nr. 3 erst nach Vorliegen der neuen wasserrechtlichen Erlaubnis gefasst werden. Mit Erteilen der gehobenen Erlaubnis vom 19.04.2021 ist diese Voraussetzung nun erfüllt.

Beschluss 1:

Der Bau- und Umweltausschuss befürwortet die vorgetragene Abwägung der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Deggendorf vom 17.05.2021

Abstimmung: 9 : 0

Beschluss 2:

Der Bau- und Umweltausschuss fasst den Satzungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplans „Hof 1“ mit Deckblatt Nr. 3.

Abstimmung: 9 : 0

16. Bauleitplanung: Antrag auf Änderung des Bebauungsplans WA „Kirchberg - Wiederleiten“ mit Deckblatt Nr. 3 für das Grundstück mit der Flur-Nr. 1558/3, Gemarkung Kirchberg, Wiederleiten 4 – Beratung und Fassen des Aufstellungsbeschlusses.

Der Antrag auf Änderung des Bebauungsplans WA „Kirchberg – Wiederleiten“ wird gezeigt und vorgelesen.

Der Bauantrag für das Bauvorhaben auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 1558/3, Gemarkung Kirchberg in o.g. Bebauungsplan wurde in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 18.03.2021 behandelt (das Einvernehmen nach § 36 BauGB wurde erteilt) und beim Landratsamt Passau eingereicht. Das Landratsamt Passau lehnte den Bauantrag ab mit der Begründung, dass für das Bauvorhaben eine Bebauungsplanänderung erforderlich sei.

Mit dem Deckblatt Nr. 3 wird folgendes beantragt:

1. Änderungen der Baugrenzen: geringfügig im Osten
2. Zahl der Vollgeschosse: 2 (derzeit 1)
2. Zulassung des Bautyps EG + OG (derzeit erlaubt: UG + EG und EG + DG)
3. maximale Wandhöhe: 6,60 m (derzeit max. 6,00 m)
4. Dachneigung: 20° (derzeit mind. 25°)

Durch die etwas flachere Dachneigung (20° anstatt mind. 25°) wird die Erhöhung der Gesamtgebäudehöhe teilweise kompensiert. Die Erdgeschoss-Ebene des bestehenden Wohnhauses liegt außerdem im Vergleich zu den Wohnhäusern in der unmittelbaren Umgebung (Wiederleiten Haus-Nrn. 2, 6 u. 8) um mind. 1,00 m tiefer, so dass sich das geplante Gebäude höhenmäßig gut in die vorhandene Bebauung einfügt.

Stellplätze: für die neu entstehende Wohneinheit sind gemäß Stellplatzsatzung zwei Stellplätze erforderlich; für die Bestandswohnung (Errichtung vor Inkrafttreten der Stellplatzsatzung) ist ein Stellplatz erforderlich. Die insgesamt erforderlichen 3 Stellplätze werden auf dem Baugrundstück nachgewiesen (2 in Garage, 1 im Freien).

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss befürwortet die vorgestellte Bauleitplanung und fasst den Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplan WA „Kirchberg - Wiederleiten“ mit Deckblatt Nr. 3. Sämtliche Kosten, die sich aus dem Bauleitplanverfahren ergeben, hat der Antragsteller zu tragen.

Abstimmung: 9 : 0

17. Beratung über die Errichtung eines Pumptracks/Bikeparks in der Gemeinde Tiefenbach.

Der Antrag auf die Errichtung eines Bikerparks von Frau Karoline Tittel, Herrn Franz Ebenhöf und Tom Tittel vom 15.04.2021 wird dem Plenum gezeigt und in Auszügen vorgelesen. Von den Antragstellern wurden aus der Gemeinde Tiefenbach 280 Unterschriften gesammelt, die den Antrag unterstützen.

Ein Bikerpark beinhaltet mehrere Elemente, die mit dem Rad befahren werden können. Eine Wellenbahn, Rampen, Steilkurven, Treppen, Springhügel usw.

Beantragt wird unter anderen auch, dass die Gemeinde Tiefenbach ein Grundstück für den Bikerpark zur Verfügung stellen soll und neben den Parcours auch eine Hütte für die Unterbringung der zur Pflege der Anlage dienenden Werkzeuge errichtet werden soll.

Die Gemeinde steht dem Antrag aufgeschlossen und positiv gegenüber. Für den Betrieb und Unterhalt sollte ein Betreiber (ggf. ein Verein) fungieren.

Größe:

Folgende Beispiele werden gezeigt

In der Gemeinde Büchlberg wird derzeit ein Bikerpark mit einer Fläche von ca. 2.500 m² geplant.

In der Gemeinde Starnberg existiert ein Bikerpark mit einer Fläche von 10.800 m²

In der Gemeinde Kirchheim befindet sich ein Bikerpark mit ca. 8.000 m²

Standort:

Derzeit steht noch kein geeigneter Standort fest, Vorschläge können der Gemeindeverwaltung gerne übermittelt werden.

Baurecht:

Im Innenbereich könnte ein Bikerpark nach vorheriger Rücksprache mit dem Landratsamt Passau voraussichtlich im Baugenehmigungsverfahren erstellt werden.

Im Außenbereich ist voraussichtlich ein Bauleitplanverfahren erforderlich.

Der Gemeindeverwaltung liegt ebenfalls ein Antrag auf die Errichtung eines Skaterplatzes mit zwei Elementen vor. Ggf. könnte ein Skaterplatz in den Bikerpark integriert werden.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss steht der Errichtung eines Pumptracks/Bikerparks in der Gemeinde Tiefenbach grundsätzlich positiv gegenüber. In einer der nächsten Sitzungen des Bau- und Umweltausschusses soll im nichtöffentlichen Teil über geeignete Grundstücke beraten werden. Soweit ein geeignetes Grundstück verfügbar ist, sollen weitere Schritte folgen (Öffentlichkeitsbeteiligung, Betreiberfrage, Unterhaltskosten, Haftungsfragen, Fördermöglichkeiten).

Die Gemeindeverwaltung wird beauftragt, das Vorhaben weiter zu verfolgen sowie mögliche Standorte und rechtliche Grundlagen zu den aufgetretenen Fragen ermitteln.

Abstimmung: :

Beschluss:

Der Vorsitzende lässt darüber abstimmen, ob der erst am Tag der Sitzung eingegangene Antrag der Fa. Gienger Passau KG wegen Dringlichkeit nachträglich in die Tagesordnung aufgenommen werden soll

Abstimmung: 9 : 0

18. Bauantrag der Fa. Gienger Passau KG auf Neubau von zwei Agrotel-Hallen auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 480/3, Gemarkung Tiefenbach, Gewerbering 1.

Vorhabensbeschreibung:

- Errichtung von zwei Zelthallen, Grundriss jew. ca. 20 m x 15 m, Stahlkonstruktion mit textiler Wandverkleidung bzw. Dach

Bebauungsplan/Satzung:

- Bebauungsplan GE „Hof 1“

Planungsrechtliche Zulässigkeit:

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

- Das Bauvorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der Dachform sowie der Überschreitung der Baugrenzen in Richtung Osten. Die Erteilung der beantragten Befreiung ist städtebaulich vertretbar. Die Grundzüge der Planung werden dadurch nicht berührt. Öffentliche und nachbarliche Belange werden nicht beeinträchtigt.

Örtl. Bauvorschriften/Bauordnungsrecht

- Abstandsflächen: Abweichungsantrag von § 6 BayBO (Überschneidung der Abstandsflächen zwischen den beiden geplanten Hallen) gestellt

- Brandschutz: Abweichungsantrag von § 30 BayBO (keine harte Bedachung, Abstand zu bestehendem Gebäude) gestellt

- Stellplätze: gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Tiefenbach sind für die zusätzliche Lagerfläche 7 Stellplätze erforderlich (1 Stellplatz je 80 m² Lagerfläche); Für diese Stellplätze sowie für den Ersatz der überbauten Stellplatzfläche steht der neue Parkplatz auf Flur-Nr. 530, Gemarkung Tiefenbach, zur Verfügung.

Erschließung

- öffentliche Zufahrt zum Baugrundstück

- Wasserversorgung u. Schmutzwasserentsorgung: nicht erforderlich
- Niederschlagswasser: ist über die bestehende Entwässerungsanlage in das Regenrückhaltebecken einzuleiten

Beschluss:

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

Abstimmung: 9 : 0

Tiefenbach, den 20.05.2021

Der Vorsitzende:

Im Original gez.

Christian Fürst,
1. Bürgermeister

Der Protokollführer:

Im Original gez.

Christian Sommer,
Leiter Bauverwaltung