



## Niederschrift

über die **öffentliche Sitzung** des Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Tiefenbach am **21. Oktober 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. Zur Tagesordnung lässt der Vorsitzende darüber abstimmen, ob der TOP 4 des nichtöffentlichen Teils nach TOP 3 des öffentlichen Teils behandelt werden soll (Abstimmung 8:0 – ohne GR Unholzer). 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
- Tobias Königseder, 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 23. September 2021.**

#### **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 23. September 2021.**

Der Bau- und Umweltausschuss wird über den Vollzug der Beschlüsse des öffentlichen Teils der Sitzung vom 23. September 2021 informiert.

---

### **3. Neubau der Kläranlage Tiefenbach – Beratung über den Startzeitpunkt für die Ausschreibung des ersten Bauabschnittes.**

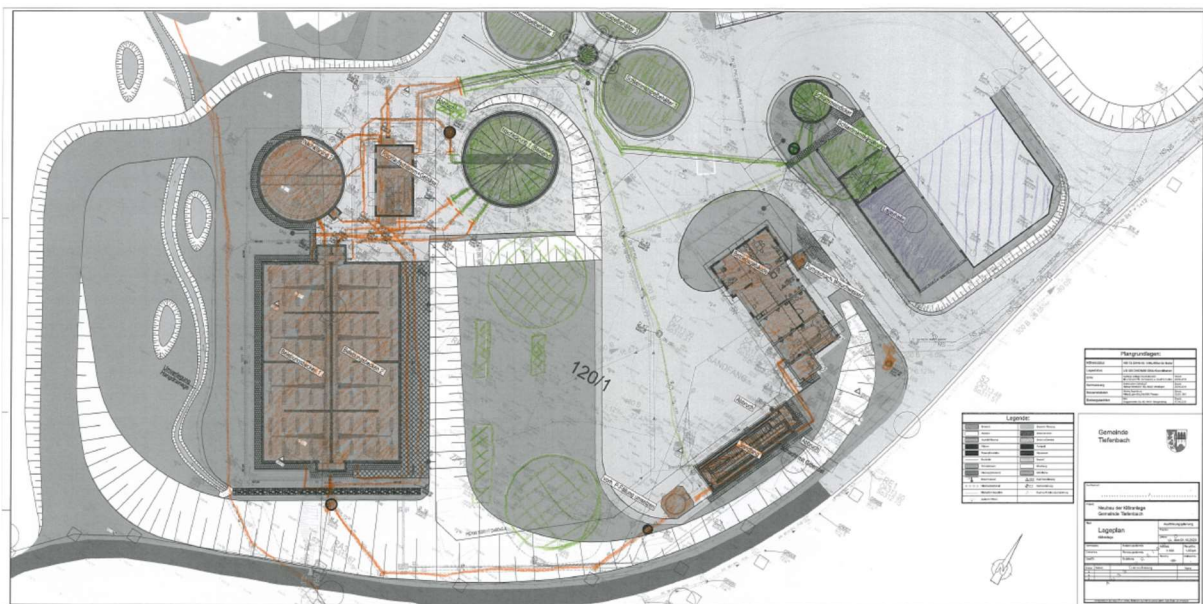
#### **Ausschreibung und Planung**

In der nichtöffentlichen Sitzung des Gemeinderats am 9. Juni 2021 wurde die Einstellung des Vergabeverfahrens sowie die Einleitung eines neuen Vergabeverfahrens zum Neubau der Kläranlage Tiefenbach beschlossen. Das Nachprüfungsverfahren bei der Vergabekammer Südbayern wurde entsprechend dem gefassten Beschluss beendet. Der vorgenannte Beschluss wurde in der Sitzung am 29. Juli 2021 öffentlich bekannt gegeben.

Wie aus den Sitzungen am 27. Mai und 9. Juni 2021 bereits bekannt, haben sich die Förderrichtlinien durch die Einführung der neuen RZWas 2021 zum 1. April 2021 einschlägig geändert. Durch die veränderten Richtlinien ist eine Förderung mit der bisherigen Ausschreibung und Ausführung in einem Zug ausgeschlossen worden.

Nach mehreren Gesprächen mit dem Wasserwirtschaftsamt Deggendorf und den Vertretern des Bayerischen Umweltministeriums hat sich der Lösungsansatz ergeben, dass der Neubau der Kläranlage nur gefördert werden kann, wenn die Baumaßnahme in zwei Bauabschnitte aufgeteilt wird. Die Vorgabe vom Wasserwirtschaftsamt Deggendorf lautet dabei, dass die Bauabschnitte so gebildet werden müssen, dass errichtete Bauteile des ersten Bauabschnitts nach Abschluss des Bauabschnitts betriebsfertig hergestellt sein müssen. Durch die vorgenannten Vorgaben müssen anstatt der bisherigen drei Leistungsverzeichnisse (LV's) nun sechs neue Leistungsverzeichnisse erstellt werden. Die Grundlagen für Berechnungen und Massen bilden dabei die vorhandenen LV's.

Mit den neuen Leistungsverzeichnissen müssen die jeweiligen Anlagen betriebsfertig hergestellt, das Erreichen der Härtefallsschwelle sichergestellt und Planung der Schnittstellen zum zweiten Bauabschnitt erreicht werden. Zum Erreichen der Härtefallsschwelle in Höhe der pro Kopf Belastung von 2.500 € ist ein Ausschreibungsvolumen in Höhe von ca. 6.000.000 € im ersten Bauabschnitt erforderlich. Für die vorgenannten Maßnahmen sind die beteiligten Fachplaner aller LOSE gefordert. Unverändert bleiben der gestellte Bauantrag, die beantragte wasserrechtliche Erlaubnis sowie die Tragwerksplanung. In der nachfolgenden Planskizze wird die Aufteilung in Bauabschnitt I und II dargestellt:



Der rot markierte Bereich soll im ersten Bauabschnitt umgesetzt werden. Insbesondere betrifft das die Erdarbeiten mit Spezialtiefbau, den An- und Umbau Betriebsgebäude, das Belebungsbecken, die Nachklärung II sowie den Rechen und Sandfang.

Der grün markierte Bereich stellt den zweiten Bauabschnitt dar. Im zweiten Bauabschnitt soll die Nachklärung I außer Betrieb genommen und entsprechend umgebaut werden. Außerdem soll der Schlammverdicker, die Klärschlammpresse mit Lagerhalle im Bauabschnitt zwei errichtet werden. Zum Abschluss des zweiten Bauabschnitts werden alle alten und nicht mehr benötigten Behälter zurückgebaut und die Außenlagen mit Ausgleichsflächen hergestellt.

Nach Auskunft des Ingenieurbüros löst die Bildung der Schnittstellen keine erheblichen Mehrkosten aus.

## Zeitplan

### § 10a EU

#### **Fristen im offenen Verfahren**

(1) Beim offenen Verfahren beträgt die Angebotsfrist mindestens 35 Kalendertage, gerechnet vom Tag nach Absendung der Auftragsbekanntmachung.

(2) <sup>1</sup>Die Angebotsfrist kann auf 15 Kalendertage, gerechnet vom Tag nach Absendung der Auftragsbekanntmachung, verkürzt werden. <sup>2</sup>Voraussetzung dafür ist, dass eine Vorinformation nach dem vorgeschriebenen Muster gemäß § 12 EU Absatz 1 Nummer 3 mindestens 35 Kalendertage, höchstens aber zwölf Monate vor dem Tag der Absendung der Auftragsbekanntmachung an das Amt für Veröffentlichungen der Europäischen Union abgesandt wurde.

Für eine Submission in der Woche vor Weihnachten müsste die Ausschreibung quasi in den ersten beiden Novemberwochen bekannt gemacht werden, da sonst die gesetzlichen Fristen nicht eingehalten werden können, oder die Angebotsfrist entsprechend reduziert werden.

Beim Umfang der Baumaßnahme ist eine Reduzierung der Angebotsfrist als nachteilig zu bewerten, weil sich dadurch der Bieterkreis nochmals vermindern könnte.

Somit wird vom Planungsbüro folgende Terminkette vorgeschlagen:

1.	Bekanntmachung der Vorinformation	13.12.2021
2.	Einstellen der Angebotsunterlagen auf die Vergabepattform	12.01.2022
3.	Auftragsbekanntmachung (Angebotsfrist = 43 Tage / 35 Kalendertage = Mindestfrist)	18.01.2022
4.	Einreichungstermin für die Angebote bei der Gemeinde Tiefenbach	02.03.2022
5.	Abschluss Angebotsbewertung	01.04.2022
6.	Vergabebeschluss durch Gemeinderat	07.04.2022
7.	Informationsschreiben an Bieter	12.04.2022
8.	Auftragserteilung	23.04.2022
9.	Bindefrist	29.04.2022
10.	Baubeginn (nach Wahl Auftragnehmer)	30.05.2022
11.	Bauende Bauabschnitt I	28.06.2024
12.	Bauende Bauabschnitt II	offen

Beim Baubeginn und Bauende wird dem Auftragnehmer mit dem vorliegenden Zeitplan eine Flexibilität eingeräumt, so dass man sich günstigere Angebotspreise erhofft. Das Zeitfenster beträgt 24 Monate, die geschätzte Bauzeit ca. 18 Monate.

## Weiteres Vorgehen

- Fertigstellung der Leistungsverzeichnisse und der Ausschreibungsunterlagen durch das Planungsbüro sowie Vorlage beim Auftraggeber bis Jahresende.
- Finale Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Deggendorf im November/Dezember 2021
- Veröffentlichung der Vorinformation auf dem EU-Portal bis 13.12.2021.
- Start der Ausschreibung am 18.01.2022

## Beschlüsse

**1. Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt dem Gemeinderat, dass der Kläranlagenneubau wie vorgestellt in zwei Bauabschnitten ausgeschrieben und ausgeführt werden soll.**

**Abstimmung: 9 : 0**

**2. Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt dem Gemeinderat das Einvernehmen zum vorgestellten Zeitplan zu erteilen.**

**Abstimmung: 9 : 0**

---

**4. Neubau der Turnhalle der Alfons-Lindner-Mittelschule in Kirchberg v. Wald – Vorstellung des derzeitigen Baustandes und Beratung über die noch auszuschreibenden Gewerke Einbausportgeräte, Bodenbelag und Prallwände.**

(Zur Sitzung werden Herr Architekt Stefan Berger und Herr Rektor Jochen Geiling beigeladen).

Der für die Planung des Neubaus der Turnhalle beauftragte Architekt Herr Stefan Berger erläutert den derzeitigen Baustand und den Zeitplan des Bauvorhabens. Anschließend stellt Herr Berger die noch auszuschreibenden Gewerke vor. Herr Rektor Jochen Geiling erläutert kurz den Bedarf der noch auszuschreibenden Sportgeräte. Es wird auch eine Kletterwand benötigt. Die Kosten für eine Kletterwand belaufen sich auf ca. 17.000,00 € bis 20.000,00 €.

### **Beschluss:**

**Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, dass die Gewerke Prallwände, Bodenbelag, Einbausportgeräte mit Kletterwand und Estricharbeiten wie vorgestellt ausgeschrieben werden sollen.**

**Abstimmung: 9 : 0**

---

**5. Bauantrag von Zwerger Hans-Georg auf Dachgeschossausbau mit Gaupe, Terrasse und Treppenabgang auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 52/11, Gemarkung Tiefenbach, Altreuthweg 9.**

### Vorhabensbeschreibung:

- Ausbau des Dachgeschosses für eine zusätzliche Wohneinheit
- Anbau einer Außentreppe mit Terrasse an der Nordseite des bestehenden Wohnhauses als Zugang für die Dachgeschosswohnung

### Darstellung im Flächennutzungsplan:

- „Allgemeines Wohngebiet – WA“ nach § 4 BauNVO

#### Bebauungsplan/Satzung:

- unbeplanter Ortsbereich, faktisches WA

#### Planungsrechtliche Zulässigkeit:

- planungsrechtliche Zulässigkeit ergibt sich aus dem Einfügungsgebot nach § 34 BauGB
- das Vorhaben fügt sich hinsichtlich Art u. Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung ein

#### Örtl. Bauvorschriften:

- Stellplätze: Im bestehenden Gebäude ist eine Wohnung vorhanden. Durch das Vorhaben entsteht eine weitere Wohnung. Gemäß Stellplatzsatzung sind somit 4 Stellplätze erforderlich, die auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden können (u. a. vorhandene Doppelgarage im Wohngebäude sowie Carport mit 2 Stellplätzen).

#### Erschließung

- Zufahrt: öffentliche Zufahrt über Gemeindeortsstraße Altreuthweg
- Wasser: bestehender Anschluss an öffentliche Anlage (Stadtwerke Passau)
- Abwasser: bestehender Anschluss an öffentlichen Mischwasserkanal

#### **Beschluss:**

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

**Abstimmung: 9 : 0**

---

**6. Bauantrag von Krügl Michael auf Neubau eines Betriebsleiterwohnhauses mit Lehrlingswohnung, Nutzungsänderung des bestehenden Betriebsleiterwohnhauses zum Austragshaus sowie Nutzungsänderung des bestehenden Austragshauses zu einem landwirtschaftlichen Gebäude für Direktvermarktung auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 3391, Gemarkung Kirchberg, Oberndorf 5 (vgl. BUA vom 17.09.2020 – Antrag auf Bauvorbescheid).**

#### Vorhabensbeschreibung:

- bestehendes Betriebsleiterhaus soll zu Austragshaus umgenutzt werden
- das alte Austragshaus soll zu landw. Gebäude für Direktvermarktung umgenutzt werden
- als Ersatz soll ein neues Betriebsleiterwohnhaus mit Lehrlingswohnung nördlich der Hofstelle errichtet werden
- Grundriss ca. 12 m x 11 m, Anbau 10,50 m x 8 m, Satteldach mit 20° Dachneigung u. Zwerchgiebel auf Ostseite; max. Wandhöhe 6,56 m

#### Darstellung im Flächennutzungsplan:

- Fläche für die Landwirtschaft

#### Bebauungsplan/Satzung:

- nicht vorhanden; Außenbereich

#### Planungsrechtliche Zulässigkeit:

- nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- das Vorliegen der Privilegierungsvoraussetzungen für das Vorhaben wurde bereits mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten geklärt und mit Bauvorbescheid des Landratsamtes Passau vom 01.09.2021 (Az. 20202476) bestätigt.
- Öffentliche Belange stehen dem Bauvorhaben nicht entgegen. Insbesondere widerspricht das Bauvorhaben nicht dem Flächennutzungsplan, da es einer landwirtschaftlichen Nutzung dient. Der geplante Standort im Norden der Hofstelle ergibt sich durch die erforderlichen Brandschutzabstände zu den bestehenden Nebengebäuden sowie einer noch geplanten Erweiterung der Maschinenhalle. Das neue Gebäude wird in landschafts- und ortstypischer Bauweise (Holzständerbauweise mit Lehmputz bzw. Lärchenverschalung, Satteldach) errichtet.

#### Örtl. Bauvorschriften/Bauordnungsrecht:

- Stellplätze: gemäß Stellplatzsatzung sind für die Betriebsleiter- sowie Lehrlingswohnung jeweils 2 Stellplätze erforderlich, die auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden können.

#### Erschließung:

- Zufahrt: Lage an öffentlicher Verkehrsfläche (GVStr. Nr. 256)
- Wasserversorgung: über privaten Brunnen
- Schmutzwasserentsorgung: über bestehende private Anlage
- Niederschlagswasser: kann auf dem Baugrundstück versickert werden

#### **Beschluss:**

**Die ordnungsgemäße private Wasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung ist noch nachzuweisen bzw. vom Landratsamt Passau zu prüfen.**

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

**Abstimmung: 9 : 0**

---

### **7. Bauantrag von Paton Diane auf Neubau einer Garage auf dem Grundstück mit den Flur-Nrn. 98/36 u. 98/53, Gemarkung Kirchberg, Am Südhang 3.**

#### Vorhabensbeschreibung:

- Neubau Doppelgarage, Grundriss 6 m x 6 m, Pultdach mit 5° Dachneigung und Blecheindeckung/-verkleidung

#### Darstellung im Flächennutzungsplan:

- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

#### Bebauungsplan/Satzung:

- WA „Kirchberg Südhang Erweiterung“

#### Planungsrechtliche Zulässigkeit:

- nach § 30 Abs. 1 und § 31 Abs. 2 BauGB
- Das Bauvorhaben widerspricht den planlichen Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der teilweisen Lage außerhalb der Baugrenzen sowie der textlichen Festsetzungen Ziffer 5.3/5.4 bezüglich der Geländeänderungen/Errichtung von Stützmauern an der Grundstücksgrenze. Auf Grund der starken Hangneigung kann die Garage nur mit der Errichtung einer Stützmauer realisiert werden. Bei Anordnung der Garage mit Ausfahrt zur Straßenseite wären noch größere Geländeänderungen notwendig. Auch unter Berücksichtigung der Auffüllung werden die zulässigen Wandhöhen eingehalten, so dass die Grenzgarage ohne eigene Abstandsflächen an der Grenze bzw. grenznah zulässig ist. Die Baugrenzen werden nur sehr geringfügig in östlicher Richtung überschritten. Die Erteilung der beantragten Befreiungen ist in diesem Fall städtebaulich vertretbar. Die Grundzüge der Planung werden dadurch nicht berührt. Eine Beeinträchtigung öffentlicher sowie nachbarlicher Belange ist nicht erkennbar.

#### Bauordnungsrecht:

- Abstandsflächen: für Grenz-(nahe) Garagen sind im Bebauungsplan (textl. Festsetzung Ziffer 4) abweichend von der BayBO folgende Höchstmaße festgelegt: max. Länge an der Grenze 6,50 m, max. Wandhöhe ab Urgelände im Mittel 4,50 m. Diese Maße werden mit der vorliegenden Planung eingehalten, somit ist keine Abstandsflächenübernahme erforderlich.

#### Erschließung:

- gesichert (öffentliche Zufahrt, Wasserversorgung u. Abwasserentsorgung sind nicht erforderlich)

#### **Beschluss:**

**Gegen das Einlaufen von Straßenoberflächenwasser in das Baugrundstück hat sich die Bauherrin selbst zu schützen. Falls eine Absenkung der Bordsteinkante erforderlich wird, ist diese auf Kosten der Bauherrin ordnungsgemäß abzusenken.**

**Der Bau- und Umweltausschuss erteilt für den Bauantrag sowie für die beantragten Befreiungen (Baugrenzenüberschreitung, Ziff. 5.3 Geländeänderungen und Ziff. 5.4 Stützmauern) das Einvernehmen nach § 36 BauGB.**

**Abstimmung: 9 : 0**

---

## **8. Bauantrag von Hagn Alexander auf Anbau an die bestehende Garage auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 98/14, Gemarkung Kirchberg, Am Tannenfeld 1.**

### Vorhabensbeschreibung

- Anbau eines zusätzlichen Stellplatzes (Grundriss 7,99 m x ca. 2,77 m) an das bestehende Garagen-/Nebengebäude
- Ausführung in Massivbauweise oder Holzrahmenbau mit Fassadenblech

### Bebauungsplan/Satzung

WA „Kirchberg - Südhang“ (Ursprungsplan sowie Deckblatt Nr. 8)

### Planungsrechtliche Zulässigkeit

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

Das Vorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen. Es handelt sich um einen eingeschossigen Anbau an die bestehende Garage, Wandhöhe bis zu ca. 2,60 m. Derzeit befindet sich eine ca. 2 m hohe Hecke an dem geplanten Standort.

Die Abweichung ist städtebaulich vertretbar und berührt die Grundzüge der Planung nicht. Beeinträchtigungen öffentlicher sowie nachbarlicher Belange sind nicht zu erwarten. Insbesondere handelt es sich um ein Gebäude, das ohne eigene Abstandsflächen an der Grundstücksgrenze zulässig ist (Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 BayBO). Die max. Länge der Grenzbebauungen von 15,00 m auf dem gesamten Grundstück wird nicht überschritten.

### Erschließung

- Lage an öffentlicher Verkehrsfläche (Ortsstraße Nr. 15 – Am Steinberg)
- Wasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung nicht erforderlich
- Niederschlagswasserentsorgung über öffentliche Kanalisation (Mischsystem)

### **Beschluss:**

**Gegen das Einlaufen von Straßenoberflächenwasser in das Baugrundstück hat sich der Bauherr selbst zu schützen. Soweit erforderlich, ist die vorhandene Bordsteinkante auf Kosten des Bauherrn ordnungsgemäß abzusenken.**

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

**Abstimmung: 9 : 0**

---

## **9. Bauantrag von Stangl Nadine und Martin auf Neubau eines Pensionspferdestalles und einer landwirtschaftlichen Lagerhalle für Festmist und Hackschnitzel auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 1537, Gemarkung Tiefenbach, Haselmühle 7 (vgl. BUA vom 12.11.2020 – Antrag auf Bauvorbescheid).**

### Vorhabensbeschreibung:

- Tierhaltung auf dem Hof wurde 2008 eingestellt, nun ist eine Wiederaufnahme der Landwirtschaft mit Pensionspferdehaltung für bis zu 20 Pferde geplant; besonderer Wert wird auf artgerechte Haltung mit einem naturnahen und bedarfsgerechten Umfeld gelegt.



- Bewegungs-/Aktivstall mit Grundriss 37,20 m x 15 m, Pultdach mit 12° Dachneigung und Blecheindeckung
- angebaute zweigeschossige Maschinenhalle/Nebenräume: Grundriss 18 m x 15 m, Satteldach mit 12° Dachneigung und Blecheindeckung
- Lagerhalle für Festmist und Hackschnitzel: Grundriss 15 m x 12 m, Satteldach mit 18° Dachneigung und Eindeckung mit Tondachsteinen
- Ganzjahresbewegungsfläche auf zwei Ebenen mit zwei Heufutterstationen (ca. 6 x 10 m), einer kleineren Heufutterstation für schwerfuttrige bzw. rangniedere Tiere sowie einer Kraftfutterstation (ca. 3 m x 3 m)
- Bewegungsfläche mit 50 m x 24 m nördlich der Lagerhalle

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. Das Vorliegen der Privilegierungsvoraussetzungen wurde mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Passau bzw. Fürstfeldbruck (Fachzentrum Pferdehaltung) abgeklärt und durch das Landratsamt Passau mit Vorbescheid vom 24.03.2021 (Az. 20203027) bestätigt.

Die Bewegungsflächen vom Stallgebäude bis zu den Futterhäusern können evtl. noch mit einem stärkeren Gefälle angelegt werden. Der Verteilerweg in Richtung Südwesten kann noch besser dem Gelände angepasst werden. Dadurch reduzieren sich die erforderlichen Auffüllungen nochmals.

Örtl. Bauvorschriften:

- Stellplätze: gemäß Stellplatzsatzung besteht keine Forderung nach Stellplätzen. Auf dem Grundstück sollen gemäß Lageplan 6 Stellplätze errichtet werden.

Erschließung

- Zufahrt: Lage an öffentlicher Verkehrsfläche (ausgebauter öffentl. Feld- und Waldweg Nr. 906)
- Wasserversorgung:
  - o Tränkwasser f. Pferde: über privaten Brunnen
  - o Trinkwasser: Anschluss an öffentliche Anlage (Stadtwerke Passau)
- Schmutzwasserentsorgung:
  - o Stall: landwirtschaftliche Verwertung
  - o WCs: Ableitung in bestehende private Kleinkläranlage
- Niederschlagswasser: Einleitung in den Haselbach

**Beschluss:**

**Im Gewässerrandstreifen (5 m ab Böschungsoberkante des Haselbaches) dürfen keine Auffüllungen vorgenommen werden.**

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

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

**Abstimmung: 9 : 0**

---

**10. Bauantrag von Misovsky Adolf auf Errichtung von Gabionenmauern auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 22/3, Gemarkung Tiefenbach, Amselweg 15.**



### Vorhabensbeschreibung

- auf dem Grundstück wurden Gabionenmauern errichtet, um einen ebenen Terrassenbereich zu erhalten; außerdem wurde ein Pool errichtet
- Auf den Gabionen sollen zum Teil Doppelstabmattenzäune bzw. Bepflanzungen zur Absturzsicherung erstellt werden.
- Der Fuß der Gabionenmauer soll noch angeschüttet werden, damit nur noch eine Höhe der Mauer von 2 m sichtbar ist.

### Bebauungsplan/Satzung

WA „Schmidfeld“

### Planungsrechtliche Zulässigkeit

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

Das Vorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen sowie der Einfriedungsart/-höhe. In der Anbauverbotszone (15 m ab Fahrbahnrand der Kreisstraße) wurden damals keine Baufenster vorgesehen. Als Einfriedung sind nur Holzlatte- und Drahtgeflechtzäune mit Hinterpflanzung bis 1,00 m Höhe zugelassen.

Durch die Verlagerung der Kreisstraße besteht mittlerweile ein größerer Abstand zwischen Kreisstraße und Baugrundstück. Die Gabionenmauern sind mind. 13 m von der Kreisstraße entfernt und liegen auf Grund des Geländeverlaufs höher als die Fahrbahn. Somit bestehen keine Bedenken wegen der Überschreitung der Baugrenzen. Wegen der schwierigen Geländesituation auf dem Grundstück wäre eine Gartennutzung ohne Abstützung nur sehr eingeschränkt möglich.

### Erschließung

- Lage an öffentlicher Verkehrsfläche
- Wasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung nicht erforderlich

### **Beschluss:**

**Der Eingabeplan stimmt nicht mit der tatsächlichen Ausführung vor Ort überein. Die Erteilung der beantragten Befreiungen für die Mauer in der derzeit vorhandenen Form können nicht in Aussicht gestellt werden, da zu große Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans vorliegen.**

### **Mögliche Verbesserungen:**

- Höhenreduzierung im südwestlichen Bereich der Mauer
- Bepflanzung mit Sträuchern
- Anböschchen des Mauerfußes
- Absturzsicherung nicht auf der Mauer, sondern zurückgesetzt

**Nach Vorlage von aktualisierten Plänen soll erneut über den Antrag beraten werden. Es können auch mehrere Varianten zur Beratung vorgelegt werden.**

**Abstimmung: 9 : 0**

---

**11. Antrag von Sagmeister Johann u. Sieglinde auf Erteilung einer Isolierten Befreiung für die Errichtung eines Gartenzauns mit Stützmauer auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 305/23, Gemarkung Tiefenbach, Georg-Fraunhofer-Straße 3.**

### Vorhabensbeschreibung:

- die bestehende Thujenhecke hat bereits schadhafte Stellen und soll durch einen Metallzaun mit Gabionenmauer als Sockel bzw. Stützmauer ersetzt werden
- Gesamthöhe Mauer + Zaun maximal 2,00 m
- Das Bauvorhaben ist gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 7 Buchst. a BayBO verfahrensfrei
- Die Nachbarunterschriften liegen nicht vor

### Bebauungsplan/Satzung:

- WA „Allerting“

### Planungsrechtliche Zulässigkeit:

- Das Bauvorhaben widerspricht den planlichen Festsetzungen des Bebauungsplans WA „Allerting“ hinsichtlich der Lage außerhalb der Baugrenzen sowie der Einfriedungsart-/höhe. Die Einfriedung ist nur an der Grenze und somit außerhalb der Baugrenzen sinnvoll. Stützmauern sind gemäß Bebauungsplan bis max. 80 cm, inkl. Zaun bis zu 1,50 m zulässig. Geplant ist eine Höhe bis zu 2,00 m. Aufgrund der Geländeverhältnisse auf dem Grundstück ist in der südlichen Grundstücksecke eine höhere Abstützung erforderlich. Der Zaun soll als Doppelstabgitter ohne Hinterpflanzung (anstatt Maschendraht mit Hinterpflanzung) ausgeführt werden. Bei der geplanten Höhe der Einfriedung ist nicht von einer gebäudegleichen Wirkung auszugehen, so dass keine Abstandsflächenpflicht vorliegt. 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 (Lage außerhalb der Baugrenzen, Einfriedungsart, Stützmauerhöhe) das Einvernehmen.**

**Abstimmung: 9 : 0**

---

**12. Bauleitplanung – Antrag auf Änderung des Bebauungsplans WA „Bäckerreut – Süd“ mit Deckblatt Nr. 1 für die Parzellen 27, 28 und 39 auf Teilflächen der Grundstücke mit den Flur-Nrn. 651, 651/1 und 651/7, jeweils Gemarkung Tiefenbach – Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Beratung zur Fassung des Satzungsbeschlusses.**

### **Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen**

Der Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplans „Bäckerreut – Süd“ wurde in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 22. Juli 2021 gefasst. In der Zeit vom 01. September 2021 bis einschließlich 01. Oktober 2021 wurde die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt. Dabei sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

### **Stellungnahmen ohne Einwände**

#### **Stellungnahme Stadtwerke Passau GmbH vom 01.10.2021**

Gegen die Änderung des o.g. Bebauungsplanes bestehen aus unserer Sicht keine Einwände. Die Versorgung mit Gas, Wasser und Telekommunikationsdiensten ist möglich.

#### **Stellungnahme Bayernwerk Netz GmbH vom 05.10.2021**

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

#### **Stellungnahme Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 10.09.2021**

##### **Bereich Landwirtschaft:**

Keine Einwände, landwirtschaftliche Belange werden nicht berührt.

##### **Bereich Forsten:**

Keine Einwände, forstwirtschaftliche Belange werden nicht berührt.

### **Stellungnahmen mit Einwände**

#### **Stellungnahme Landratsamt Passau – Bauwesen rechtlich vom 27.09.2021**

zu dem vorgelegten Bebauungsplandeckblattentwurf i in der Fassung vom 22.07.2021 nehmen wir als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

Rechtliche Beurteilung

a. Wäre es nicht deutlich einfacher; wenn die Wandhöhen ab den mit rot angegebenen Höhen der Straße gemessen würden.

**Stellungnahme der Gemeinde:**

Die Grundstücke wurden genau nivelliert und der Verlauf planlich dargestellt, so dass die Wandhöhen eindeutig fixiert sind. Dies wurde von dem Planungsbüro der Antragstellerin so geplant und dargestellt.

b. Als Nachweis der Einhaltung der festgesetzten Werte sollte konsequenter Weise gefordert werden, dass mit der Anzeige der Nutzungsaufnahme eine Einmessbescheinigung vorgelegt wird, die diese Einhaltung bestätigt.

**Stellungnahme der Gemeinde:**

Mit der Anzeige der Nutzungsaufnahme soll der Antragsteller eine dementsprechende Einmessbescheinigung vorlegen. Der Antragsteller wird vorher entsprechend informiert.

c. Wenn Richtung Südosten Balkone und Terrassen zugelassen werden sollen, dürfte dies mit dem geforderten Lärmschutzabstand kollidieren; hierzu sollte der Gutachter befragt und ggf. eine rechtskonforme Lösung gefunden werden.

**Stellungnahme der Gemeinde:**

Nach Rücksprache mit dem Gutachter, Herrn Korbinian Grüner von der Fa. ACCON GmbH (Ersteller der Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan „Bäckerreut – Süd) liegt der von der Änderung betroffene Bereich außerhalb der für ein allgemeines Wohngebiet (WA) überschreitenden Lärmwertgrenzen am Tag > 55 dB (A), sowie auch in der Nacht >40 dB(A), somit werden für die Balkone und Terrassen in dem genannten Bereich die einschlägigen Immissionsrichtwerte eingehalten.

**Stellungnahme des Landratsamtes Passau – Sachgebiet 72/Städtebau vom 27.09.2021**

Die vorliegende Bebauungsplanänderung wird aus fachlicher Sicht vom Grundsatz her hingenommen.

Folgende Punkte sind jedoch zu klären:

Auf Grund der Höhenlage der Erschließungsstraße und der schwierigen Geländesituation soll der Bezugspunkt für die Wandhöhen angepasst werden. Gemäß den textlichen Festsetzungen sind Wandhöhen bis max. 8,50 m bzw. 9,25 m zulässig. In den beiliegenden Gebäudeschnitten, welche ebenfalls Bestandteil des Deckblattes sind, wird die max. zulässige bergseitige Wandhöhe von 8,50 m allerdings in manchen Punkten geringfügig überschritten. Dies ist entsprechend zu korrigieren. Die talseitige Wandhöhe von 9,25 m wird eingehalten.

**Stellungnahme der Gemeinde:**

Die topographische Situation ist entlang der steigenden Straße zu sehen, hier werden die festgesetzten Höhen eingehalten. Die in den textlichen Festsetzungen genannte Linie bezüglich berg- und tal-seits verläuft parallel zur Straße und nicht von der Straßenkante tal-seits. Dies ist im Deckblatt so nicht eindeutig ersichtlich und wird noch ergänzt werden. Bei parallel verlaufender Bezugslinie für den berg- und talseitigen Verlauf werden die festgesetzten Wandhöhen eingehalten.

Aus den beiliegenden Schnitten geht weiter hervor, dass bei Haus I und Haus II auch im Untergeschoss Wohnungen geplant sind. Zur Verwirklichung sind hierfür m. E. sehr große Abgrabungen erforderlich. Die im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzte Abgrabungstiefe von 1,40 m wird hier bei weiten nicht ausreichen! (Auch bei Haus III sind für das Erdgeschoss Abgrabungen erforderlich.)

Warum wird der aufgefüllte Bereich hier wieder so umfangreich abgegraben? Wie sieht hier der Übergang zum vorhandenen Gelände aus? Es ist klar zu regeln, welche Bezugslinie für Geländeänderungen maßgebend ist.

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

Im Deckblatt ist nicht eindeutig ersichtlich, ab welcher Bezugslinie Geländeänderungen geregelt sind. Es erfolgt im Deckblatt eine Klarstellung ab welcher Bezugslinie Geländeänderungen maßgebend sind. Zudem wurde fälschlicherweise bei den Schnitten zu Haus 1 und Haus 2 eine Wohnung und eine Terrasse textlich mit aufgeführt. Bei beiden Häusern sind wie in Plänen gezeigt Waschräume, Lagerräume und Technikräume vorgesehen. Bei Haus 3 ist laut Aussage des Planungsbüros Stadt.Land.Leben eine Abgrabung von nicht mehr als die vorgegebenen 1,40 m geplant.

Um Missverständnisse hinsichtlich der Abstandsflächenregelung zu vermeiden, ist textlich klar festzuhalten, ob die Abstandsflächen durch die konkreten Festlegungen abweichend geregelt werden, oder ob die Berechnung trotzdem nach Art. 6 BayBO erfolgen soll. Hier könnte es evtl. zu Überschneidungen an den Giebelseiten der Häuser untereinander kommen.

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

Im Bebauungsplan „Bäckerreut-Süd“ ist folgendes festgesetzt:

##### *0.3 Abweichende Abstandsflächen*

##### *a) ...*

##### *b) Abweichende Abstandsflächen für die Parzellen 27, 28, 39*

*Gemäß Art. 6 Abs. 7 BayBO wird festgelegt, dass die Tiefe der Abstandsfläche bei den Parzellen 27 + 28 + 39 zur westlich gelegenen Planstraße A generell 0,4 H betragen darf. Dabei darf die öffentliche Planstraße A bis zur Straßenmitte verwendet werden.*

Diese Festsetzung behält nach wie vor ihre Gültigkeit.

Bei den Änderungen im Deckblatt handelt es sich um redaktionelle Änderungen, die mit den Einwendern besprochen werden, aber keine neue Beteiligung erfordern.

#### **Beschluss 1:**

**Der Bau- und Umweltausschuss befürwortet die vorgetragene Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen.**

**Abstimmung: 9 : 0**

#### **Beschluss 2:**

**Der Bau- und Umweltausschuss fasst den Satzungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplans „Bäckerreut – Süd“ mit Deckblatt Nr. 1.**

**Abstimmung: 9 : 0**

---

**13. Bauleitplanung – Antrag auf Änderung des Bebauungsplans WA „Bäckerreut – Süd“ mit Deckblatt Nr. 2 für die Parzellen 40 a-f, 41, 42 a-c, 43 a und b, und 44 a und b, auf Teilflächen des Grundstücks mit der Flur-Nr. 651/7, jeweils Gemarkung Tiefenbach – Beratung über die Fassung des Aufstellungsbeschlusses.**

Der Antrag der Architekten Friedl & Partner und der SteMa Wohnungsbau GmbH wird dem Plenum vorgelesen. Die besondere Geländesituation, wie auch schon in der Änderung des Bebauungsplans

„Bäckerreut – Süd“ mit Deckblatt 1 beschrieben, ist teilweise auch für die beantragten Änderungen gegeben.

Beantragte Änderungen:

Textliche Festsetzungen zu 0.2 Gebäude

Zulässige Wandhöhe bergseits: bisher: max. 8,50 m

neu: max. 8,65 m

Zulässige Wandhöhe talseits: bisher: max. 9,00 m

neu: max. 9,70 m

Dachgauben:

Bisher: zulässig sind nur 2 Dachgauben pro Dachseite ab einer Dachneigung von 28° und einer maximalen Wandhöhe an der betreffenden Dachseite von 6,50 m. Die Vorderfläche der Dachgauben darf dabei jeweils max. 2,50 m<sup>2</sup> betragen. Der Mindestabstand der Dachgauben vom Ortgang muss mind. 2,50 m, der Abstand der Dachgauben untereinander mind. 2,00 m betragen.

Neu: Ausgenommen sind technische Anlagen wie z.B. Aufzugsüberfahrten.

Änderung der Stellplatzflächen.

Für Haus Nr. 40 Änderung der Baugrenzen und Einfahrt gem. Lageplan.



#### Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss fasst den Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplans WA „Bäckerreut - Süd“ mit Deckblatt Nr. 2 mit den genannten Eckdaten. Sämtliche Kosten des Bauleitplanverfahrens haben die Antragsteller zu tragen.

Abstimmung: 9 : 0

**14. Bauantrag der Fa. SteMa Wohnungsbau GmbH auf Neubau eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 651/Teilfläche, Gemarkung Tiefenbach, Baugebiet Bäckerreut-Süd, Parzelle Nr. 42.**

#### Vorhabensbeschreibung

- Mehrfamilienhaus mit 10 Wohneinheiten, Grundriss ca. 24 m x 15 m, Satteldach mit 11° bzw. 14° Dachneigung und Ziegeleindeckung
- Nebengebäude für Mülltonnen/Fahrräder, Grundriss ca. 7,40 m x 2,50 m, Flachdach

#### Bebauungsplan/Satzung

WA „Bäckerreut-Süd“



### Planungsrechtliche Zulässigkeit

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

Das Vorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der Überschreitung der talseitigen Wandhöhe beim Hauptgebäude (bis zu 9,70 m anstatt max. 9,00 m), Überschreitung der Baugrenzen durch das Nebengebäude und die Stellplätze sowie Änderung der Zufahrt. Die Überschreitung der Wandhöhe ist bedingt durch die besondere Geländesituation auf dem Grundstück. Trotz guter Einbettung in das Gelände ergibt sich an der östlichen Gebäudeecke eine Überschreitung der zulässigen Wandhöhe von 70 cm. Im Mittel werden die 9,00 m Wandhöhe eingehalten. Durch die Reduzierung der Fahrgasse liegen die Stellplätze teilweise außerhalb der festgesetzten Baugrenzen. Dafür ergibt sich eine größere Grünfläche im nordöstlichen Grundstücksbereich. Die verkehrsmäßige Erschließung der Stellplätze soll von der Planstraße A erfolgen, um den Verkehrsfluss in Richtung der bestehenden Siedlung „Am Oberfeld“ zu reduzieren.

In der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 21.10.2021 wurde der Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplans mit Deckblatt Nr. 2 für die Parzellen 40, 42, 43 und 44 gefasst. Im Deckblatt werden die vorgenannten Änderungen eingearbeitet. Der Bauantrag für dieses Bauvorhaben wird jedoch bereits vorab nach dem Stand des rechtskräftigen Bebauungsplans unter Beantragung der entsprechenden Befreiungen gestellt. Die Abweichungen sind städtebaulich vertretbar und berühren die Grundzüge der Planung nicht. Beeinträchtigungen öffentlicher sowie nachbarlicher Belange sind nicht zu erwarten.

### Örtl. Bauvorschriften:

- Stellplätze: gemäß Stellplatzsatzung sind je Wohneinheit 2 Stellplätze erforderlich, somit insgesamt 20 Stellplätze. Diese können gemäß Darstellung im Lageplan auf dem Grundstück nachgewiesen werden.

### Erschließung

- Zufahrt: Lage an öffentlicher Verkehrsfläche
- Wasserversorgung: Anschluss an öffentliche Anlage (Stadtwerke Passau)
- Schmutzwasserentsorgung: Anschluss an öffentlichen Kanal (Trennsystem)

### **Beschluss:**

**Nach erfolgter Vermessung ist ein amtlicher Katasterauszug zum Bauantrag nachzureichen. Der Bau- und Umweltausschuss erteilt für den Bauantrag sowie für die beantragten Befreiungen (Wandhöhe, Baugrenzen, Änderung Zufahrt) das Einvernehmen nach § 36 BauGB.**

**Abstimmung: 9 : 0**

---

## **15. Bauantrag der Fa. SteMa Wohnungsbau GmbH auf Neubau eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 651/Teilfläche, Gemarkung Tiefenbach, Baugebiet Bäckerreut-Süd, Parzelle Nr. 43.**

### Vorhabensbeschreibung

- Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten, Grundriss ca. 16 m x 15 m, Satteldach mit 11° bzw. 14° Dachneigung und Ziegeleindeckung
- Nebengebäude für Mülltonnen/Fahrräder, Grundriss ca. 9,40 m x 2,50 m, Flachdach

### Bebauungsplan/Satzung

WA „Bäckerreut-Süd“

### Planungsrechtliche Zulässigkeit

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

Das Vorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der Überschreitung der talseitigen Wandhöhe beim Hauptgebäude (bis zu 9,66 m anstatt max. 9,00 m), Überschreitung der Baugrenzen durch das Nebengebäude und die Stellplätze sowie Änderung der Zufahrt. Die Überschreitung der Wandhöhe ist bedingt durch die besondere Geländesituation auf dem Grundstück.



Trotz guter Einbettung in das Gelände ergibt sich an der östlichen Gebäudeecke eine Überschreitung der zulässigen Wandhöhe von 66 cm. Im Mittel werden die 9,00 m Wandhöhe eingehalten. Durch die Reduzierung der Fahrgasse liegen die Stellplätze teilweise außerhalb der festgesetzten Baugrenzen. Dafür ergibt sich eine größere Grünfläche im nordöstlichen Grundstücksbereich. Die verkehrsmäßige Erschließung der Stellplätze soll von der Planstraße A erfolgen, um den Verkehrsfluss in Richtung der bestehenden Siedlung „Am Oberfeld“ zu reduzieren.

In der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 21.10.2021 wurde der Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplans mit Deckblatt Nr. 2 für die Parzellen 40, 42, 43 und 44 gefasst. Im Deckblatt werden die vorgenannten Änderungen eingearbeitet. Der Bauantrag für dieses Bauvorhaben wird jedoch bereits vorab nach dem Stand des rechtskräftigen Bebauungsplans unter Beantragung der entsprechenden Befreiungen gestellt. Die Abweichungen sind städtebaulich vertretbar und berühren die Grundzüge der Planung nicht. Beeinträchtigungen öffentlicher sowie nachbarlicher Belange sind nicht zu erwarten.

#### Örtl. Bauvorschriften:

- Stellplätze: gemäß Stellplatzsatzung sind je Wohneinheit 2 Stellplätze erforderlich, somit insgesamt 12 Stellplätze. Diese können gemäß Darstellung im Lageplan auf dem Grundstück nachgewiesen werden.

#### Erschließung

- Zufahrt: Lage an öffentlicher Verkehrsfläche
- Wasserversorgung: Anschluss an öffentliche Anlage (Stadtwerke Passau)
- Schmutzwasserentsorgung: Anschluss an öffentlichen Kanal (Trennsystem)

#### **Beschluss:**

**Nach erfolgter Vermessung ist ein amtlicher Katasterauszug zum Bauantrag nachzureichen. Der Bau- und Umweltausschuss erteilt für den Bauantrag sowie für die beantragten Befreiungen (Wandhöhe, Baugrenzen, Änderung Zufahrt) das Einvernehmen nach § 36 BauGB.**

**Abstimmung: 9 : 0**

---

### **16. Bauantrag der Fa. SteMa Wohnungsbau GmbH auf Neubau eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 651/Teilfläche, Gemarkung Tiefenbach, Baugebiet Bäckerreut-Süd, Parzelle Nr. 44.**

#### Vorhabensbeschreibung

- Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten, Grundriss ca. 16 m x 15 m, Satteldach mit 11° bzw. 14° Dachneigung und Ziegeleindeckung
- Nebengebäude für Mülltonnen/Fahrräder, Grundriss ca. 8,70 m x 2,50 m, Flachdach

#### Bebauungsplan/Satzung

WA „Bäckerreut-Süd“

#### Planungsrechtliche Zulässigkeit

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

Das Vorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der Überschreitung der talseitigen Wandhöhe beim Hauptgebäude (bis zu 9,66 m anstatt max. 9,00 m), Überschreitung der Baugrenzen durch das Nebengebäude und die Stellplätze sowie Änderung der Zufahrt. Die Überschreitung der Wandhöhe ist bedingt durch die besondere Geländesituation auf dem Grundstück. Trotz guter Einbettung in das Gelände ergibt sich an der östlichen Gebäudeecke eine Überschreitung der zulässigen Wandhöhe von 66 cm. Im Mittel werden die 9,00 m Wandhöhe eingehalten. Durch die Reduzierung der Fahrgasse liegen die Stellplätze teilweise außerhalb der festgesetzten Baugrenzen. Dafür ergibt sich eine größere Grünfläche im nordöstlichen Grundstücksbereich. In der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 21.10.2021 wurde der Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplans mit Deckblatt Nr. 2 für die Parzellen 40, 42, 43 und 44 gefasst. Im Deckblatt werden

die vorgenannten Änderungen eingearbeitet. Der Bauantrag für dieses Bauvorhaben wird jedoch bereits vorab nach dem Stand des rechtskräftigen Bebauungsplans unter Beantragung der entsprechenden Befreiungen gestellt. Die Abweichungen sind städtebaulich vertretbar und berühren die Grundzüge der Planung nicht. Beeinträchtigungen öffentlicher sowie nachbarlicher Belange sind nicht zu erwarten.

#### Örtl. Bauvorschriften:

- Stellplätze: gemäß Stellplatzsatzung sind je Wohneinheit 2 Stellplätze erforderlich, somit insgesamt 12 Stellplätze. Diese können gemäß Darstellung im Lageplan auf dem Grundstück nachgewiesen werden.

#### Erschließung

- Zufahrt: Lage an öffentlicher Verkehrsfläche
- Wasserversorgung: Anschluss an öffentliche Anlage (Stadtwerke Passau)
- Schmutzwasserentsorgung: Anschluss an öffentlichen Kanal (Trennsystem)

#### **Beschluss:**

**Nach erfolgter Vermessung ist ein amtlicher Katasterauszug zum Bauantrag nachzureichen. Der Bau- und Umweltausschuss erteilt für den Bauantrag sowie für die beantragten Befreiungen (Wandhöhe, Baugrenzen) das Einvernehmen nach § 36 BauGB.**

**Abstimmung: 9 : 0**

---

### **17. Bauleitplanung – Antrag auf Änderung des Bebauungsplans „Auling Erweiterung“ mit Deckblatt Nr. 14 für die Grundstücke mit den Flur-Nrn. 372/25, 372/26 und 372/27, Gemarkung Tiefenbach, Pfarrer-Kroll-Straße 6, 8 und 10 – Beratung zur Fassung des Aufstellungsbeschlusses.**

Der Antrag von Herrn Helmut Blöchl wird dem Plenum vorgelesen.

Die genehmigten Bauvorhaben auf den Grundstücken mit den Flur-Nrn. 372/25, 372/26 und 372/27, Gemarkung Tiefenbach, Pfarrer-Kroll-Straße 6, 8 und 10 wurden wie folgt bauplan- und bebauungsplanabweichend errichtet:

#### Gebäude Pfarrer-Kroll-Straße 6:

Abweichend von den genehmigten Bauplänen wurde eine dritte Wohnung integriert. Dies widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplans „Auling-Erweiterung“ mit Deckblatt 11, in denen je Einfamilienhaus max. 1 Wohnung vorgesehen ist. Außerdem wurde ein Carport errichtet, dessen straßenseitige Stützen sich auf dem öffentlichen Straßengrundstück befinden (Mitteilung des Planers), zudem wird der erforderliche Stauraum gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Tiefenbach von 5 m zur Straße nicht eingehalten.

#### Gebäude Pfarrer-Kroll-Straße 8:

Abweichend von den genehmigten Bauplänen wurde die Höhenlage des Gebäudes verändert (ca. 30 cm höher), außerdem wurde die Wandhöhe/Kniestock um bis zu ca. 49 cm höher errichtet. Die Wandhöhe ab Urgelände beträgt nun an der höchsten Stelle 7,40 m (zulässig gemäß Bebauungsplan 6,60 m). Außerdem wurde abweichend von der Genehmigung eine Treppe ins Dachgeschoss errichtet sowie im Dachgeschoss eine 5. Wohnung eingebaut, im Bebauungsplan sind je Doppelhaushälfte max. 2 Wohnungen zulässig.

#### Gebäude Pfarrer-Kroll-Straße 10:

Abweichend von den genehmigten Bauplänen wurde eine Garage errichtet, die den erforderlichen Stauraum gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Tiefenbach von 5 m zur Straße nicht einhält. Außerdem wurde ein Carport errichtet, dessen straßenseitige Stützen sich auf dem öffentlichen Straßengrundstück befinden (Mitteilung des Planers), zudem wird der erforderliche Stauraum gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Tiefenbach von 5 m zur Straße nicht eingehalten.

In Absprache mit dem Landratsamt Passau ist für die bereits errichteten Gebäude eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Der Antragsteller hat bereits schriftlich zugesagt, dass die bestehende Garage entfernt wird und dass die beiden Carports so zurückgebaut werden, dass diese nicht mehr in das öffentliche Grundstück reichen, zudem werden die seitlichen geschlossenen Wände entfernt.

Beantragt werden nun folgende Änderungen für die drei genannten Flur-Nrn:

- Auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 372/25, Gemarkung Tiefenbach, Pfarrer-Kroll.-Straße 6 soll ein Einzelhaus mit drei Wohnungen zulässig sein.
- Auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 372/26, Gemarkung Tiefenbach, Pfarrer-Kroll.-Straße 8 sollen zwei Doppelhaushälften mit insgesamt 5 Wohnungen zulässig sein.
- Wandhöhe bisher max. 6,60 m neu: bergseits max. 6,90 m und talseits max. 7,40 m
- Die Stellplätze sollen wie im gezeigten Lageplan festgesetzt werden.
- Abweichung von der gemeindlichen Stellplatzsatzung: Für Carports ist kein Stauraum zur Straße hin erforderlich.

Für die Stellplätze, die nicht auf den jeweiligen zugehörigen Grundstücken liegen, ist geplant, diese mit einer Grunddienstbarkeit zu sichern.

Auf den genannten Grundstücken ist vor den Garagen und Carports ein Stauraum von mind. 5 m erforderlich.

**Beschluss:**

**Der Bau- und Umweltausschuss stellt eine Änderung des Bebauungsplans WA „Auling-Erweiterung“ in Aussicht, wenn auf den Grundstücken mit den Flur-Nrn. 372/25, 372/26 und 372/27, jeweils Gemarkung Tiefenbach zu der gültigen gemeindlichen Stellplatzsatzung konforme Zustände geschaffen werden. Eine Abweichung bezüglich der Reduzierung des Stauraums von 5 m auf 3 m kann bei Carports, die auf der Einfahrtsseite sowie seitlich offen ausgeführt werden, in Aussicht gestellt werden. Im Übrigen werden keine Abweichungen zu der gültigen gemeindlichen Stellplatzsatzung auf den genannten Grundstücken erteilt.**

**Abstimmung: 9 : 0**

---

**18. Bauleitplanung – Antrag auf Erlass einer Satzung für die Einbeziehung einer Teilfläche des Grundstücks mit der Flur-Nr. 37/3, Gemarkung Tiefenbach in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Tiefenbach (§ 34 Abs. 4 Nr. 3) – Beratung über die Fassung des Aufstellungsbeschlusses.**

Der Antrag von Herrn Johann Fürst wird dem Plenum vorgelesen.

Das Bauvorhaben wurde bereits beim Bürgersprechtag des Landratsamtes Passau in der Gemeinde Tiefenbach am 02.05.2019 besprochen. Die beste Lösung wäre eine Überplanung der gesamten Reihe bis zum Anschluss an den Bebauungsplan Steppbach im Osten. Dies scheidet jedoch auf Grund fehlenden Interesses der weiteren betroffenen Eigentümer aus. Für diesen Fall wurde beim Sprechtag vereinbart, dass ein Antrag auf Bauvorbescheid für ein einzelnes Wohnhaus gestellt werden soll. Der Standort solle sich so weit wie möglich im südlichen Bereich befinden. Es erfolge dann eine Prüfung, ob das Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden könne.

Herr Fürst stellte einen Antrag auf Bauvorbescheid für ein Einfamilienhaus auf der jetzt beantragten Einbeziehungsfläche. Das gemeindliche Einvernehmen wurde in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 22.04.2021 erteilt. Mit Schreiben vom 31.05.2021 teilte das Landratsamt Passau mit, dass dem Antrag nicht entsprochen werden kann. Mit dem Landratsamt Passau wurde besprochen, dass das Bauvorhaben im Rahmen einer Einziehungssatzung möglich sei.

Der Grenzbereich der Satzung wird in einem Lageplan gezeigt, die genaue Grenzföhrung ist in der Satzungsplanung noch festzusetzen.

**Beschluss:**

**Der Bau- und Umweltausschuss fasst den Aufstellungsbeschluss für die Satzung für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Tiefenbach. Sämtliche Kosten des Bauleitplanverfahrens hat der Antragsteller zu tragen.**

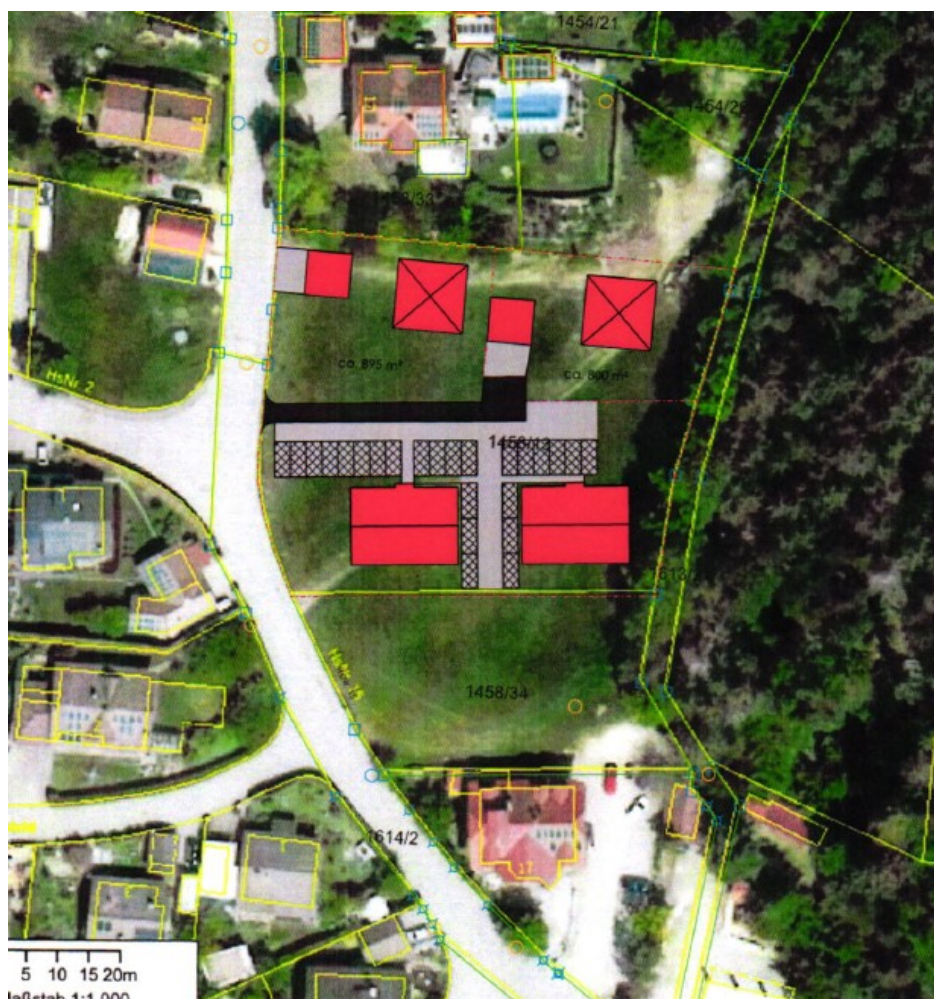
**Abstimmung: 9 : 0**

**19. Bauleitplanung – Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes „Steinberg“ mit Deckblatt Nr. 19 für das Grundstück mit der Flur-Nr. 1458/13, Gemarkung Kirchberg – Beratung über die Fassung des Aufstellungsbeschlusses.**

Der Antrag von Manuela und Thomas Jäger wird dem Plenum vorgelesen.

Es wird beantragt, auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 1458/13, Gemarkung Kirchberg zwei freistehende Einzelhäuser und zwei Mehrfamilienhäuser mit jeweils sechs Wohnungen und zugehörige Stellplätze zu errichten. Im ursprünglichen Bebauungsplan ist auf dem Grundstück teilweise eine öffentliche Straße vorgesehen. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes wäre hier eine Erschließungsstraße Richtung Osten geplant. Aus jetziger Sicht ist die Erschließung eher unwahrscheinlich und nicht mehr erforderlich. Der Lageplan wird gezeigt.

Im Rahmen der innerörtlichen Nachverdichtung und der Schaffung von Wohnraum ist das Bauvorhaben positiv zu sehen.



**Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss fasst den Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplans WA „Steinberg“ mit Deckblatt Nr. 19. Für die geplante Bebauung auf der Grundstücksfläche mit der Flur-Nr. 1458/13, Gemarkung Kirchberg soll (zumindest für einen Teilbereich) ein Bauzwang innerhalb fünf Jahren nach Inkrafttreten des Deckblattes dinglich gesichert werden. Sämtliche Kosten des Bauleitplanverfahrens hat der Antragsteller zu tragen.

**Abstimmung: 9 : 0**

---

**20. Bauleitplanung – Antrag auf Änderung des Bebauungsplans WA „Gottingerberg“ mit Deckblatt Nr. 37 für das Grundstück mit der Flur-Nr. 1030/12, Gemarkung Tiefenbach, Zellinger Straße 11 – Beratung zur Fassung des Billigungs- und Auslegungsbeschlusses für die Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.**

Das Deckblatt wird in den Grundzügen vorgestellt.

**Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss billigt den gezeigten Entwurf der Änderung des Bebauungsplans WA „Gottingerberg“ mit Deckblatt Nr. 37 für die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.

**Abstimmung: 9 : 0**

---

**21. Bauleitplanung - Antrag auf Änderung des Bebauungsplans WA „Lohsiedlung“ mit Deckblatt Nr. 65 für das Grundstück mit der Flur-Nr. 314/51, Gemarkung Haselbach, Nähe Sonnenstraße, gegenüber dem Freibad in Haselbach – Beratung zur Fassung des Billigungs- und Auslegungsbeschlusses für die Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.**

Das Deckblatt wird in den Grundzügen vorgestellt.

**Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss billigt den gezeigten Entwurf der Änderung des Bebauungsplans WA „Lohsiedlung“ mit Deckblatt Nr. 65 mit für die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange mit folgender Änderung: Außerhalb der geplanten Baugrenzen ist auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 314/51, Gemarkung Haselbach für den gemeindlichen Oberflächenwasserkanal eine Grunddienstbarkeit erforderlich. Die genaue Lage dieses Kanals wird durch die Gemeinde noch festgesetzt werden. Ein Verzicht auf passive Schallschutzmaßnahmen im Deckblatt zu streichen. Es ist mit aufzunehmen, dass der Abstellplatz für Abfallbehälter an der Sonnenstraße liegt. Auf dem Grundstück ist eine Zisterne für das Regenwasser zu errichten, der Überlauf ist an den gemeindlichen Regenwasserkanal anzuschließen

**Abstimmung: 8 : 1**

---

Tiefenbach, den 21.10.2021

Der Vorsitzende:

Der Protokollführer:

Im Original gez.

Im Original gez.

Christian Fürst,  
1. Bürgermeister

Christian Sommer,  
Leiter Bauverwaltung