



Niederschrift

über die **öffentliche Sitzung** des Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Tiefenbach am **22. April 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, sowie der Änderung des TOP 13 als Beschlussfassung, 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 18. März 2021.

Beschluss:

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

Abstimmung: 9 : 0

2. Bericht über den Vollzug der gefassten Beschlüsse der öffentlichen Sitzung vom 18. März 2021.

Der Bau- und Umweltausschuss wird über den Vollzug der Beschlüsse des öffentlichen Teils der Sitzung vom 18. März 2021 informiert.

3. Sanierung der Gemeindestraßen 2021 - Vorberatung über die zu sanierenden Straßen.

<u>Straßensanierungen 2021</u>				Einzelsumme	Vorschlag Verwaltung
Baustelleneinrichtung				20000,00	20000,00
Flickarbeiten allgemein				30000,00	30000,00
Regiearbeiten				7000,00	7000,00
<u>Tiefenbach:</u>					
Böhmerwaldstr.		500 m		145000,00	145000,00
Hafning (v. Oberkogl - Fenzl)		690 m		85000,00	
Bäckerreut - Alter Pfarrhof - Allerting		1000 m		75000,00	
Thal - Oberkaining (Teilstück Reparaturarbeiten)		300 m		18000,00	18000,00
Thal - Oberkaining (Oberflächenbehandlung)				25000,00	25000,00
Kiefernweg (Nr. 10 - 6)		60 m		30000,00	
Tichay Oberöd		350 m		35000,00	
		Ortsteil Tiefenbach		413000,00	188000,00
<u>Haselbach:</u>					
Lohwaldstr. Hs. Nr. 6 - 24		420 m		100000,00	125000,00
Wilmerting 5 (Plöchinger)		300 m		30000,00	30000,00
Ritzing - Minsinger Mühle		600 m		70000,00	
Rasthof		620 m		80000,00	
		Ortsteil Haselbach		280000,00	155000,00
<u>Kirchberg:</u>					
Lapperding (Zufahrt Aigner u. Mayer)		300 m		45000,00	
Lapperding b. HsNr. 10 (Aulinger)		220 m		35000,00	
Am Tannenfeld (Teilstrecke)		250 m		35000,00	35000,00
Oberflächenbehandlung Gern - Neuseining		800 m		25000,00	25000,00
Maierhof		250 m		35000,00	
Am Steinberg (v. Tannenfeld - Staatsstraße) m. Vließ		230 m		70000,00	
		Ortsteil Kirchberg		245000,00	60000,00
<u>Entsorgung Erdreich Straßensanierung 2021</u>				10000,00	10000,00
<u>Bedarf Bauhof für Straßenbau 2021</u>				20000,00	20000,00
		Gesamt		1015000,00	490000,00

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss fasst den Beschluss, dass die von der Verwaltung vorgeschlagenen Straßen, in vorstehender Tabelle gelb markiert, saniert werden sollen.

Abstimmung: 9 : 0

4. Bauantrag von Sonntag Antje und Achim für den Abbruch eines Nebengebäudes und Ersatzbau durch ein Yoga-Haus auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 309/17, Gemarkung Tiefenbach, Allertinger Straße 23.

Vorhabensbeschreibung:

- Abbruch des bestehenden Nebengebäudes und Errichtung eines Yoga-Hauses (Grundriss 13,70 m x 6,38 m)

Darstellung im Flächennutzungsplan:

- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Bebauungsplan/Satzung:

- nicht vorhanden

Planungsrechtliche Zulässigkeit:

- nach § 34 BauGB

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

- Nach § 13 BauNVO sind in einem Allgemeinen Wohngebiet Räume für freie Berufe und ähnliche Gewerbetreibende zulässig. Bezüglich der Größe und dem Erscheinungsbild bleibt das geplante Yoga-Haus der Wohnnutzung auf dem Grundstück deutlich untergeordnet.

Örtl. Bauvorschriften/Bauordnungsrecht

- Abstandsflächen: zu den Grenzen eingehalten. Für die Überdeckung der Abstandsflächen mit dem Wohnhaus wird eine Abweichung beantragt.

- Stellplätze: für diese Nutzungsart sind keine konkreten Richtzahlen in der Stellplatzsatzung enthalten. In Anlehnung an die Richtzahlen Ziffer 2.2 („Räume mit erheblichem Besucherverkehr, Beratungsräume, Arztpraxen...“) sind 4 Stellplätze (1 St.pl./20 m²), für Besucher zusätzlich 3 Stellplätze (1 St.pl./30 m²), somit insgesamt 7 Stellplätze erforderlich.

Für die beiden bestehenden Wohneinheiten ist jeweils 1 Stellplatz ausreichend, da diese vor Inkrafttreten der Stellplatzsatzung errichtet wurden.

Laut Eingabeplan können insgesamt 9 Stellplätze auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden.

Erschließung

- bestehende öffentliche Zufahrt zum Baugrundstück

- Wasserversorgung: durch öffentliche Anlage der Stadtwerke Passau gesichert

- Abwasserentsorgung: über öffentlichen Mischwasserkanal gesichert

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt für den Bauantrag das Einvernehmen nach § 36 BauGB. Der Übergang von den Stellplätzen an der Straße zur Straße ist ordnungsgemäß herzustellen.

Abstimmung: 9 : 0

5. Bauantrag von Maier Birgit auf Ersatzbau für das bestehende Wohnhaus zum Eigenbedarf (Einfamilienhaus mit Doppelgarage) auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 2005, Gemarkung Kirchberg, Ötzing 13 (vgl. BUA vom 14.05.2020 zu Bauvorbescheid).

Vorhabensbeschreibung:

- Das bestehende Wohnhaus soll wegen baulicher Mängel abgebrochen und neu errichtet werden
- Das Anwesen befindet sich seit 2015 im Eigentum der Antragstellerin. Das Gebäude war bisher vermietet und wird nun selbst genutzt.

Darstellung im Flächennutzungsplan:

- Fläche für die Landwirtschaft

Bebauungsplan/Satzung:

- nicht vorhanden; Außenbereich

Planungsrechtliche Zulässigkeit:

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

Voraussetzungen des § 35 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 BauGB	Voraussetzung erfüllt JA oder NEIN
a) das vorhandene Gebäude ist zulässigerweise errichtet worden	JA Baujahr 1938 – von einer zulässigen Errichtung wird ausgegangen; Anbau wurde mit Bescheid des Landratsamtes vom 06.12.1973, Az. B1103/73 genehmigt
b) das vorhandene Gebäude weist Missstände oder Mängel auf	JA sehr schlechte Bausubstanz, Sanierung nicht möglich bzw. unwirtschaftlich (siehe Fotos)
b) das vorhandene Gebäude wird seit längerer Zeit vom Eigentümer selbst genutzt	JA seit 2015 im Miteigentum der Antragstellerin; durch Übergabe künftig Alleineigentum; mit Hauptwohnsitz an dieser Adresse gemeldet
c) Tatsachen rechtfertigen die Annahme, dass das neu errichtete Gebäude für den Eigenbedarf des bisherigen Eigentümers oder seiner Familie genutzt wird	JA Nutzung durch Eigentümerin sowie deren Tochter

Die planungsrechtliche Zulässigkeit wurde bereits mit Bauvorbescheid des Landratsamtes Passau vom 27.01.2021 festgestellt.

Örtl. Bauvorschriften/Bauordnungsrecht

- Stellplätze: gemäß Stellplatzsatzung sind zwei Stellplätze erforderlich, die durch die geplante Doppelgarage auf dem Grundstück nachgewiesen sind

Erschließung

- Zufahrt: Lage an öffentlicher Verkehrsfläche (GVStr. Nr. 247)
- Wasserversorgung: durch Anschluss an zentrale Anlage (Stadtwerke Passau) gesichert
- Schmutzwasserentsorgung: durch Anschluss an öffentliche Kanalisation gesichert
- Niederschlagswasser: Das anfallende Niederschlagswasser ist ordnungsgemäß auf dem eigenen Grundstück zu entsorgen.

Beschluss:

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

Abstimmung 9 : 0

6. Bauantrag von Reinhart Bianca und Dorfmeister Marco auf Umbau des Zweifamilienwohnhauses (Ersatzbau) auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 3094/2, Gemarkung Kirchberg, Weberreut 5.

Vorhabensbeschreibung:

- Das bestehende Wohnhaus soll wegen baulicher Mängel abgebrochen und neu errichtet werden. Der bestehende Dachstuhl soll abgehoben und wieder für den Neubau verwendet werden.
- Das Anwesen befindet sich seit 2015 im Eigentum der Antragsteller.

Darstellung im Flächennutzungsplan:

- Fläche für die Landwirtschaft

Bebauungsplan/Satzung:

- nicht vorhanden; Außenbereich

Planungsrechtliche Zulässigkeit:

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

Voraussetzungen des § 35 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 BauGB	Voraussetzung erfüllt JA oder NEIN
a) das vorhandene Gebäude ist zulässigerweise errichtet worden	JA Baujahr 1914 – von einer zulässigen Errichtung wird ausgegangen; Anbau wurde mit Bescheid des Landratsamtes vom 22.04.1988, Az. B1002/88, genehmigt
b) das vorhandene Gebäude weist Missstände oder Mängel auf	JA Schlechte Bausubstanz, feuchte Mauern, keine Drainage, keine Dämmung; Sanierung ist nicht mehr sinnvoll möglich
b) das vorhandene Gebäude wird seit längerer Zeit vom Eigentümer selbst genutzt	JA Wird seit 2015 von den Antragstellern selbst genutzt
c) Tatsachen rechtfertigen die Annahme, dass das neu errichtete Gebäude für den Eigenbedarf des bisherigen Eigentümers oder seiner Familie genutzt wird	JA Bewohnung durch die Antragsteller sowie Eltern geplant

Örtl. Bauvorschriften/Bauordnungsrecht

- Stellplätze: gemäß Stellplatzsatzung sind je Wohneinheit zwei Stellplätze, insgesamt also vier Stellplätze erforderlich, die nach Angaben des Antragstellers auf dem Grundstück erstellt werden können.

Erschließung

- Zufahrt: Lage an öffentlicher Verkehrsfläche (GVStr. Nr. 268)
- Wasserversorgung: ist durch private Anlage sicherzustellen
- Schmutzwasserentsorgung: ist durch die private Kleinkläranlage sicherzustellen
- Niederschlagswasser: bestehende Leitung zu einem Bach auf dem Baugrundstück

Beschluss:

Gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Tiefenbach sind für die beiden Wohneinheiten insgesamt 4 Stellplätze auf dem Baugrundstück zu errichten.

Die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung ist eigenständig durch private Anlagen sicherzustellen. Falls die Anlagen sich nicht vollständig auf dem Baugrundstück befinden sollten, ist zur dauerhaften rechtlichen Sicherung eine Grunddienstbarkeit auf den weiteren Flurstücken notariell zu bestellen.

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

Abstimmung: 9 : 0

7. Antrag von Zwislsberger Alois auf Bauvorbescheid für die Errichtung einer biologischen Fischzucht mit biologischem Gewächshaus sowie Seminargastronomie und Betriebsleiterwohnung auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 1332, Gemarkung Tiefenbach, Haselmühle 1.

Vorhabensbeschreibung:

- Errichtung einer biologischen Fischzucht mit biologischem Gewächshaus sowie Seminargastronomie und Betriebsleiterwohnung
- Es sollen diverse Lebensmittel nachhaltig, ökologisch und ressourcenschonend erzeugt werden:
 - o in den bestehenden Teichanlagen: heimische Fische (z. B. Saibling, Forelle)
 - o in der geplanten Halle in Becken: z. B. Barsch, Garnelen
 - o im geplanten Gewächshaus: Gemüse u. Obst

Das Fischabwasser soll das geplante Gewächshaus durchlaufen, wo dem Wasser durch die Pflanzen Nitrat und Nährstoffe entzogen werden und anschließend wieder in die Fischzuchtanlage zurückgespeist werden.

- Ab-Hof-Vermarktung in geplantem Hofladen

- In einem Seminarraum mit integrierter Kochschule sollen mit den selbst erzeugten Lebensmitteln Schulungen über nachhaltige Produktion bzw. gesunde und kreative Ernährung stattfinden.

- Über der Fischzuchtanlage soll im Obergeschoss u. Dachgeschoss eine Betriebsleiterwohnung errichtet werden.

- Das bestehende Gebäude auf dem Grundstück wird gemäß Genehmigung als Freizeiteinrichtung für behinderte Kinder u. Jugendliche genutzt und steht damit für das Vorhaben nicht zur Verfügung.

Darstellung im Flächennutzungsplan:

- Bachtal

Bebauungsplan/Satzung:

- nicht vorhanden; Außenbereich

Planungsrechtliche Zulässigkeit:

- nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- Angaben des Antragstellers wurde die Bestätigung der Privilegierungsvoraussetzungen durch die Fachberatung für Fischerei beim Bezirk Niederbayern in Aussicht gestellt. Mit dem vorgelegten Planungsentwurf kann davon ausgegangen werden, dass sich das Vorhaben gut in das vorhandene Gelände einfügt. Die Frontseite der Fischzuchtanlage soll mit Naturelementen verkleidet werden, so dass sich das Gebäude in das Landschaftsbild einpasst. Die geplante Betriebsleiterwohnung soll vom Antragsteller und seiner Familie selbst genutzt werden. Das Vorhaben befindet sich außerhalb des kartierten Biotops (Gehölzsaum am Bach). Öffentliche Belange stehen dem Bauvorhaben damit nicht entgegen.

Örtl. Bauvorschriften/Bauordnungsrecht

- Stellplätze: Laut Lageplan ist ein Parkplatz auf dem Grundstück Flur-Nr. 1322, Gemarkung Tiefenbach, vorgesehen. Für die Betriebswohnung ist ein Carport mit 2 Stellplätzen auf dem Baugrundstück vorgesehen. Mit Bauantragstellung ist ein rechnerischer und zeichnerischer Stellplatznachweis nach den Maßgaben der Stellplatzsatzung der Gemeinde Tiefenbach vorzulegen.

Erschließung

- Zufahrt: Lage an öffentlicher Verkehrsfläche (GVStr. Nr. 153)
- Wasserversorgung: über öffentliche Anlage – Stadtwerke Passau (für Betriebswohnung) bzw. Wasserentnahme für die Fischzucht aus dem Bach oder einem Brunnen
- Schmutzwasserentsorgung: über öffentlichen Schmutzwasserkanal
- Niederschlagswasser: Einleitung in den angrenzenden Bach

Beschluss:

Mit Bauantragstellung ist ein rechnerischer und zeichnerischer Stellplatznachweis nach den Maßgaben der Stellplatzsatzung der Gemeinde Tiefenbach vorzulegen. Falls sich die Stellplätze nicht auf dem Baugrundstück selbst befinden, ist zur dauerhaften rechtlichen Sicherung eine dingliche Sicherung zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des Baugrundstücks nachzuweisen.

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

Abstimmung: 9 : 0

8. Antrag von Fraunholz Anton auf Bauvorbescheid für den Einbau eines Laternendaches (First-Dachgaube) auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 1030/12, Gemarkung Tiefenbach, Zellinger Straße 11.

Vorhabensbeschreibung:

- Zur Gewinnung eines weiteren Raumes im Dachgeschoss soll eine sog. Dachreitergaube eingebaut werden.

Darstellung im Flächennutzungsplan:

- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Bebauungsplan/Satzung:

- WA „Gottingerberg“

Planungsrechtliche Zulässigkeit:

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

- Die geplante Gaube widerspricht den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Gottingerberg“. Gemäß Deckblatt Nr. 20 sind als Dachaufbauten je Dachfläche max. 2 Dachgauben ohne Dachüberstand mit einer Vorderfläche von max. 1,50 m² zulässig. Ein anderweitiger Anbau, Zwerchgiebel, etc. gestaltet sich jedoch auf Grund des Gebäudebestands und des vorhandenen Grundrisses im Dachgeschoss schwierig. Das Vorhaben wurde auch bereits vor Ort mit der zuständigen Kreisbaumeisterin Fr. Rösch besichtigt. Öffentliche und nachbarliche Belange werden nicht beeinträchtigt. Insbesondere werden auch die gesetzlichen Abstandsflächen eingehalten.

Örtl. Bauvorschriften / Bauordnungsrecht:

- Der Fluchtweg aus dem oberen Zimmer des Dachgeschosses soll über ein Dachflächenfenster und dann durch festverbaute Dachleitern, die auch vom Kaminkehrer benutzt werden sollen (Erweiterung der bestehenden Dachleiter), auf das Garagendach erfolgen. Dort ist ein Anleitern möglich.
- Die Abstandsflächen werden eingehalten.

Erschließung:

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

Beschluss:

Insbesondere im Hinblick auf die geplante Nutzung als Schlafzimmer ist darauf zu achten, dass die brandschutzrechtlichen Vorgaben der Bayerischen Bauordnung eingehalten werden.

Der Antrag auf Bauvorbescheid sowie die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Gottingerberg“ wird vom Bau- und Umweltausschuss befürwortet.

Abstimmung: 9 : 0

9. Antrag von Fürst Johann auf Bauvorbescheid für den Bau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 37/3, Gemarkung Tiefenbach, Nibelungenstraße.

Vorhabensbeschreibung:

- Bau eines Einfamilienhauses

Darstellung im Flächennutzungsplan:

- Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Bebauungsplan/Satzung:

- nicht vorhanden; Außenbereich

Planungsrechtliche Zulässigkeit:

- sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB

Das Vorhaben 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.

- Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange durch das Bauvorhaben ist nicht gegeben, insbesondere widerspricht das Vorhaben nicht dem Flächennutzungsplan und der Standort befindet sich direkt im Anschluss an den Hauptort Tiefenbach, so dass auch keine Erweiterung einer Splittersiedlung vorliegt.

Örtl. Bauvorschriften/Bauordnungsrecht:

- Stellplätze: Mit Bauantragstellung sind die gemäß Stellplatzsatzung erforderlichen Stellplätze nachzuweisen.

Erschließung

- Zufahrt: Lage an öffentlicher Verkehrsfläche (Kreisstraße PA1)
- Wasserversorgung: über Anschluss an öffentliche Anlage (Stadtwerke Passau)
- Schmutzwasserentsorgung: über Anschluss an öffentlichen Schmutzwasserkanal
- Niederschlagswasser: ist durch den Bauherrn ordnungsgemäß auf dem Baugrundstück zu entsorgen.

Beschluss:

Der zusätzliche Kanalanschluss ist auf Kosten des Bauherrn zu erstellen.

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

Abstimmung: 9 : 0

10. Antrag von Lindinger Roland auf Bauvorbescheid für den Bau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Garage auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 1038, Gemarkung Tiefenbach, Gotting.

Vorhabensbeschreibung:

- Bau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Garage

Darstellung im Flächennutzungsplan:

- gliedernde, abschirmende, ortsrandgestaltende Freifläche; mögliche Ausgleichsfläche

Bebauungsplan/Satzung:

- nicht vorhanden; Außenbereich

Planungsrechtliche Zulässigkeit:

- sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB

Es handelt sich nicht um ein privilegiertes Vorhaben gemäß § 35 Abs. 1 BauGB. Im Bereich Gotting besteht auch keine Satzung, die eine Wohnbebauung ermöglichen würde. Das Vorhaben widerspricht somit grundsätzlich dem Flächennutzungsplan. Allerdings fügt sich das Vorhaben in den bestehenden Bereich ein, weil hier eine bestehende Lücke in der Bebauung geschlossen werden würde. Die Erschließung für die geplante Bebauung ist gesichert.

Erschließung

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

Beschluss:

Zur optimalen Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild ist das Wohnhaus mit einem Satteldach zu planen.

Der zusätzliche Kanalanschluss ist auf Kosten des Bauherrn zu erstellen.

Der Bau- und Umweltausschuss befürwortet den Antrag auf Bauvorbescheid.

Abstimmung 9 : 0

11. Anfrage zur Bebauung des Grundstücks Flur-Nr. 1099/3, Gemarkung Tiefenbach, Kogler Straße 12 – Vorberatung über erforderliche Befreiungen vom Bebauungsplan.

Herr Hiendl möchte auf dem Grundstück „Kogler Straße 12“ ein Einfamilienhaus sowie zwei Doppelgaragen errichten. Abweichend vom Bebauungsplan soll die Garage von Süden erschlossen werden. Die Garagen sollen mit einem begrünten Flachdach ausgeführt werden.

Folgende Befreiungen vom Bebauungsplan WA „Oberkogel Ost“ wären erforderlich:

- Änderung der Zufahrt
- Überschreitung der Baugrenzen in Teilbereichen der Garage
- Dachform:
 - geplant: begrüntes Flachdach
 - zulässig: Satteldach, Walmdach, Satteldach aus zwei aneinandergelehnten Pultdachflächen, Krüppelwalmdach sowie Zeltdach

Eine Änderung der Bordsteinkante ist nicht erforderlich. Im Bereich der geplanten Zufahrt befindet sich auch keine Straßenlaterne.

Die Baugrenzen werden geringfügig und nur im Bereich des Garagengebäudes überschritten. Für Garagen auf den Flur-Nrn. 1099/1 u. 1099/4, Gemarkung Tiefenbach (direkt gegenüber der Bauparzelle) wurden bereits Befreiungen zur Dachform (Flachdach bzw. Pultdach) erteilt.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss befürwortet das Bauvorhaben sowie die Erteilung der Befreiungen für Änderung der Zufahrt, Baugrenzenüberschreitung und Dachform beim Garagengebäude.

Abstimmung: 9 : 0

12. Umbau und Erweiterung Kindergarten Haselbach – Beratung über den Nachtrag des Gewerks Baumeisterarbeiten

Die übrigen Baumeisterarbeiten am Kindergarten in Haselbach werden von der Firma Schneider-Bau aus Ruderting ausgeführt. Für das bisher noch nicht vergebene Gewerk Baumeisterarbeiten Außenanlagen wurde von der Fa. Schneider-Bau ein Nachtragsangebot eingeholt.

Angebot für das Gewerk Baumeisterarbeiten-Außenanlagen: **51.403,24 Euro**
Kostenberechnung AB Berger gemäß Förderantrag: **51.170,00 Euro**

Bisher beauftragt sind 139.962,04 Euro, mit Nachtrag beträgt die Auftragssumme: 191.365,28 Euro.

Bei einer Nachtragsvereinbarung fallen die Kosten für die Baustelleneinrichtung, die bei einer Neuvergabe des Gewerkes entstehen würden nicht an. Zudem liegt das Angebot um 233,24 Euro über der ursprünglichen Kostenberechnung.

Der Plan für die Außenanlagen wird dem Gremium kurz vorgestellt.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, dass die Firma Schneider-Bau aus Ruderting mittels einer Nachtragsvereinbarung für die Errichtung der Außenanlagen des Kindergartens in Haselbach i.H.v. 51.403,24 Euro beauftragt werden soll.

Abstimmung: 8 : 0
(ohne GRin Roßgoderer)

13. Feuerbeschau: Information über die festgestellten Mängel beim Feuerwehrhaus Haselbach, Rohrwiese 1.

Bei der durchgeführten Feuerbeschau wurde u. a. festgestellt, dass das Gebäude abweichend von den genehmigten Plänen genutzt wird. Insbesondere wird ein Speicherraum im Dachgeschoss als Aufenthaltsraum genutzt. Dies stellt eine baurechtlich genehmigungspflichtige Nutzungsänderung dar. Damit erlischt auch der Bestandsschutz in Bezug auf die brandschutzrechtlichen Vorschriften. Bei der Erstgenehmigung 1988 wurde kein zweiter baulicher Rettungsweg gefordert. Nach aktuellem Sachstand ist jedoch bereits die Rettung von mehr als 10 Personen über Leitern der Feuerwehr nicht mehr als sachgerecht anzusehen. Ab 30 Personen wird ein zweiter baulicher Rettungsweg in jedem Fall als erforderlich angesehen. Da sich auch der Schulungsraum im Dachgeschoss befindet und durch die Nutzungsänderung zusätzlich ein weiterer Aufenthaltsraum genehmigt werden soll, ist ein zweiter baulicher Rettungsweg zwingend erforderlich. Dies wurde bereits vor Ort mit der zuständigen Kreisbaumeisterin Fr. Rösch besprochen.

Als Lösungsmöglichkeit wird der Anbau einer Außentreppe vorgeschlagen, die über eine einzubauende Tür in der Küche ins Freie führt.

Beschluss:

Die Verwaltung wird beauftragt, die weiteren erforderlichen Schritte einzuleiten (Beauftragung eines Planungsbüros, Bauantragstellung).

Haushaltsmittel für die Bauausführungskosten sind 2022 einzuplanen.

Abstimmung: 9 : 0

Tiefenbach, den 22.04.2021

Der Vorsitzende:

Im Original gez.
Christian Fürst,
1. Bürgermeister

Der Protokollführer:

Im Original gez.
Christian Sommer,
Leiter Bauverwaltung