



Niederschrift

über die **öffentliche Sitzung** des Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Tiefenbach am **18. November 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 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
- Florian Schwarzbauer, Unsere Zukunft
- Johann Kirchberger, Bürgerliche Wähler
- Johannes Unholzer, FWG
- Susanne Mayerhofer, Bündnis 90/Die Grünen
- Alfred Gimpl, SPD

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bau- und Umweltausschuss vom 21. Oktober 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 21. Oktober 2021.

Der Bau- und Umweltausschuss wird über den Vollzug der Beschlüsse des öffentlichen Teils der Sitzung vom 21. Oktober 2021 informiert.

3. Beratung über den Antrag des Autosportclub Tiefenbach e. V. auf Genehmigung der 20. ADAC Oster-Rallye Tiefenbach am 16. April 2022.

Der Autosportclub Tiefenbach hat beim Landratsamt Passau die Genehmigung für die Durchführung der Osterrallye 2021 am Samstag, den 16. April 2022 beantragt. Bei dieser Rallye sind im Gemeindegebiet Tiefenbach neben Gemeindestraßen auch die Staatsstraße 2126 und die Kreisstraße PA 26 betroffen. Für die Genehmigung ist gemäß §29 StVO das Landratsamt Passau zuständig. Im weiteren Genehmigungsverfahren ist es erforderlich, dass die Gemeinde Tiefenbach ihre Zustimmung zur Nutzung ihrer Gemeindestraßen erteilt. Darüber hinaus muss sich die Gemeinde als Straßenbaulastträger gemäß § 45 Abs. 5 Satz 1 StVO verpflichten, die erforderlichen Verkehrszeichen und Verkehrseinrichtungen zu beschaffen, anzubringen und zu entfernen. Die Gemeinde müsste diese Verpflichtung – wie für die Veranstaltung in den Jahren 2018 und 2019 – auch für die Staatsstraße St 2126 und die Kreisstraße PA 26 übernehmen. Dem Landratsamt Passau soll nun die entsprechende Zustimmung und Verpflichtungserklärung mitgeteilt werden.

Der Antrag des ASC Tiefenbach vom 19. Oktober 2021 wird inhaltlich bekannt gegeben.

In der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 12.12.2019 bzw. 12.11.2020 wurde über die Durchführung, bzw. für die Zustimmung der Nutzung der Gemeindestraßen für die Oster-Rallye in 2020 bzw. 2021 abgestimmt und befürwortet. Die damals beantragten Rallyes konnten wegen der Gefährdung durch das COVID-19 Virus nicht stattfinden. Die nun beantragten Rallyestrecken sind inhaltsgleich mit der im Dezember 2019 bzw. November 2020 beantragten Streckenführungen. Ein Hygienekonzept für die Veranstaltung wird erstellt.

Im Gemeindebereich sollen bei der Osterrallye 2022 zwei Wertungsprüfungen mit jeweils zwei Runden und jeweils zwei Ausfahrten durchgeführt werden.

Die Anwohner der geplanten Rallye-Strecken werden vom Verein im November 2021 mit einem Infobrief über die geplante Durchführung informiert. Wenige Tage vor der Veranstaltung sollen die Anwohner nochmals informiert werden.

Die Aufstellung der Straßensperrungen und Umleitungsbeschilderungen soll dem ASC Tiefenbach übertragen werden. Es wird versichert, dass zur Aufstellung geeignetes Personal mit Befähigungsnachweis eingesetzt wird.

Start: Rötzing (KrPA 26)

Ziel: Ritzing



Wertungsprüfung „WP – Kirchberg“

2 Runden + Ausfahrt



Die Wertungsprüfung „Haselbach“ hat folgenden Verlauf:

Start: Bei Gramming 1

Ziel: Im Kirchenholz von Eben Richtung Wilmerting

Wertungsprüfung „WP – Haselbach“

2 Runden + Ausfahrt



Beschluss1:

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

Abstimmung: 8 : 1

Beschluss2:

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

Abstimmung: 8 : 1

4. Beratung über den Antrag des Frauenbundes Haselbach über eine mögliche Erweiterung des bestehenden Spielplatzes in Haselbach auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 22, Gemarkung Haselbach, Hofmarkstraße 12.

Der Vorsitzende erläutert den Antrag des Frauenbundes Haselbach.

Die Fläche des bestehenden Spielplatzes auf Flur-Nr. 22, Gemarkung Haselbach, soll in Richtung Nordwesten erweitert und neu eingezäunt werden.

Die in die Jahre gekommenen Spielgeräte (errichtet 1994) sollen durch neue Geräte ersetzt werden, z.B.:

- Spielkombination (Kletterturm für ältere Kinder)
- Spielkombination für Kleinkinder
- Schaukel, 3-sitzig
- Wackelbalken
- Pony-Wippe
- Feuerwehr-Wippe
- Klangspiel
- Sitzgruppe (Tisch u. zwei Bänke)

Beispielfotos der Geräte sowie eine Skizze für die mögliche Platzerweiterung werden dem Bau- und Umweltausschuss gezeigt.

An Kosten für die genannten Geräte wird ein Betrag von 43.550,00 € geschätzt. Für den erforderlichen Fallschutz mit Einfassung, die Fundamente sowie die neue Einzäunung sind weitere Materialkosten in Höhe von 9.500,00 € zu erwarten. Gesamtkosten ca. 53.050,00 € brutto.

Arbeitskosten sind nicht eingerechnet. Die Arbeiten würden durch den Bauhof durchgeführt werden.

Evtl. können vom Frauenbund noch Sponsoren gefunden werden, um die Kosten zu reduzieren.

In der Diskussion wird angeregt, mehr Sitzmöglichkeiten vorzusehen und Bäume zur Beschattung zu pflanzen.

Die Fläche befindet sich auf Privatgrund. Der Eigentümer ist mit der Erweiterung einverstanden und stellt das Grundstück weiterhin kostenlos zur Verfügung. Ein Pachtvertrag besteht nicht, soll aber künftig auf zehn Jahre geschlossen werden.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss befürwortet das vorgestellte Vorhaben. In 2022 sind hierfür Haushaltsmittel in Höhe von 45.000,00 € einzuplanen.

Abstimmung: 9 : 0

5. Beratung über Änderung der Containersituation in Kirchberg v. W. wegen Lärmbelästigung durch Altglas- und Dosen-Container (vgl. BUA vom 10.07.2003, 11.03.2004, 11.09.2014, 11.07.2019 und 17.10.2019).

Auf dem Grundstück der Gemeinde Tiefenbach, Flur-Nr. 84/1, Gemarkung Kirchberg, befinden sich am Schulbushaldebereich / Nähe Eichenweg derzeit 5 Container der ZAW Donau-Wald (Wertstoffinsel).

Die Einwurfzeiten sind laut Internetseite der ZAW Donau-Wald und Beschilderung vor Ort an den Containern Montag bis Samstag von 8.00 Uhr bis 19.00 Uhr.

Im Juli 2021 wurde zusätzlich durch die Gemeindeverwaltung ein Schild aufgestellt, das nochmals auf die Öffnungszeiten sowie darauf hinweist, dass nur haushaltsübliche Mengen entsorgt werden sollen.

Nach Angaben der Anwohner sowie Hausmeister der Schule werden auch regelmäßig größere Abfallmengen aus dem gewerblichen Bereich entsorgt und teilweise auch neben den Containern am Boden abgestellt, auch nach Anbringen des Hinweisschildes.

Seit dem letzten Vorfall Anfang September, bei dem Schachteln voller Containergut vor den Containern abgestellt wurden, gab es keine weiteren Vorkommnisse.

Das LfU Bayern empfiehlt für Altglascontainer auf Wertstoffinseln bei einem Immissionsrichtwert von 55 dB(A) einen Mindestabstand von 20 m. Im Kommentar zur Bayerischen Bauordnung (Lechner in Simon/Busse, zu Art. 57 BayBO, Rn. 201) finden sich folgende Ausführungen:

ein besonders gelagerter atypischer Fall nach § 15 BauNVO vor. Innerhalb eines Wohngebietes einen Standort zu finden, der keinerlei Nachbarschaft mit Lärmimmissionen berührt, ist in der ganz überwiegenden Zahl der Fälle schlechterdings nicht möglich. Wenn bestimmte Schutzmaßnahmen seitens der entsorgungspflichtigen Körperschaft (Landkreis, Gemeinde) beachtet sind, wie Benutzungs- und Abtransportzeiten, lärmarme Sammelcontainer, Bodenbefestigung, Einfriedung, sind die von der Benutzung von Wertstoffcontainern ausgehenden **Belästigungen**, in erster Linie Lärmauswirkungen, **für die nähere Umgebung hinzunehmen**, da sie nach heutiger Auffassung bereits als ortsüblich, wohntypisch und sozial adäquat zu verstehen sind (ständige Rechtsprechung des VGH Urt. v. 27. 11. 1995, Nr. 20 B 95.436, Beschl. v. 27. 10. 1993, Nr. 26 CE 92.2699, Urt. v. 28. 2. 1994, NVwZ-RR 1995, 650). Die Baurechtmäßigkeit eines Wertstoffhofes, wird ebenso wie jede öffentliche Einrichtung, nicht deshalb in Frage gestellt, weil deren Nutzung außerhalb der – genehmigten – Zweckbestimmung in die Nachtstunden hinein erfolgt, ohne dass die Anlage selbst einem derartigen Missbrauch Vorschub leistet und, wenn einer rechtsmissbräuchlichen Nutzung durch Verbotshinweise entgegengetreten wird. Asoziale Verhaltensweisen einzelner können durch das Recht nicht beherrscht und durch angemessenen Einsatz der der öffentlichen Hand zur Verfügung stehenden Mittel nicht zuverlässig unterbunden werden (VGH Urt. v. 27. 11. 1995, Nr. 20 B 95.436)“.

In der Vergangenheit hat es zu dieser Thematik schon Beratungen gegeben:

BUA 10.07.2003 - ö. S.

9. Abzug der Containerinsel aus der Ortsmitte Kirchberg v. Wald (erneute Beschwerde der Grundstücksangrenzer Sittinger wegen Lärmbelästigung)

Dem Ausschuss wurde vorgetragen, dass trotz der letzten Aktion im Gemeindeblatt Nr. 21/2003 wieder Beschwerde über die Containerinsel in Kirchberg hier eingegangen ist. Die jetzige Beschwerde bezieht sich nicht mehr auf die Sauberhaltung, sondern die Geräuschbelästigung zu Nachtstunden durch Einwurf vom Altglas.

Beschluss:

Da der Ausschuss sehr wohl die Notwendigkeit dieser Containerinsel in Kirchberg v. Wald herausgestellt hat (weiter Anlieferungsweg von Altglas zum Recyclinghof Tiefenbach), werden Bürgermeister und Verwaltung beauftragt, einen neuen Standort für diese Insel zu finden. Dabei wurde an den Bereich des Lebensmittelgeschäftes Rohrhofer gedacht. Über den neuen Standort bzw. den Abzug der Containerinsel aus Kirchberg soll dann der Ferienausschuss entscheiden.

Abstimmung: 11 : 0

10.07.2003 – BUA - ö. S.

10. Unordnung im Bereich der Containerinsel auf dem Freibadparkplatz in Haselbach" -

Die ständige Unordnung rund um die Containerinsel auf dem Parkplatz des Freibades Haselbach wurde wiederum moniert. Es sei ein schlechtes Bild für unser Freibad, wenn unmittelbar vor dem neuen Eingang eine ständige Unordnung herrsche und Glasscherben auf dem Parkplatz herumliegen. Nach einer Diskussion über einen eventuellen anderen Standort auf dem Parkplatz stellte Gemeinderat Georg Kühberger den Antrag, beide Containerinsel sowohl in Haselbach wie auch in Kirchberg abzuziehen. Dieser Antrag wurde mit 4 : 7 Stimmen abgelehnt. Daraufhin stellte Bürgermeister Alfred Schwarzmaier den Antrag, nur die Containerinsel in Haselbach abzuziehen.

Beschluss:

Die Containerinsel auf dem Parkplatz in Haselbach wird komplett abgezogen.

Abstimmung: 7 : 4

11.03.2004 – BUA - ö. S.

4. Versetzung der Containerinsel in Kirchberg

Der Bau- u. Umweltausschuss hat am 11. März 2004 auf Grund der erneuten Beschwerde des Herrn Sittinger nochmals eine Ortsbesichtigung vorgenommen. Man kam zu der Erkenntnis, dass auf dem Schulgelände sich kein anderer Standort anbietet. Versuche, die Containerinsel auf einen anderen Standort innerhalb der Ortschaft Kirchberg v. W. zu verlegen, sind bisher an den Grundstückseigentümern oder einem geeigneten Standort gescheitert.

Beschluss:

Die Containerinsel soll am jetzigen Standort verbleiben. Um die Lärmbelästigung einzuschränken, soll Herrn Sittinger die Errichtung einer Lärmschutzwand aus Holz angeboten werden. Sollte Herr Sittinger mit dieser Lösung einverstanden sein wird der Bauhof beauftragt, eine Lärmschutzwand zu errichten.

11.09.2014 – BUA – ö. S.

Antrag der Alfons-Lindner-Mittelschule Kirchberg v. Wald auf Neugestaltung des Parkplatzes vor der Schule und evtl. Entfernung der Container

Der Antrag der Alfons-Lindner-Mittelschule Kirchberg vorm Wald vom 20.08.2014 und die Planskizze hierzu wurden dem Ausschuss zur Kenntnis gegeben.

Nach durchgeführter Ortsbesichtigung, an der auch Herr Architekt Rolf und Herr Konrektor Geiling teilnahmen, ergeht folgender Beschluss:

a) Die Busregelung wird so beibehalten, wie sie im letzten Schuljahr eingeführt wurde. Für Busse gilt also das Einbahnsystem Richtung Süden. Die Busse halten auf der Straße, für das Ein- und Aussteigen wird ein schmaler Streifen neben dem Gehweg freigehalten.

b) Der gesamte ehemalige Wendeplatz wird mit Markierungen neu geordnet und die entsprechenden Parkplatzschilder aufgestellt. Herr Rolf hat hierfür zwei Varianten ausgearbeitet. Der Ausschuss beschließt die leicht abgeänderte Variante 2. So sollen die Mofa- und Moped-Stellplätze nicht an der Westgrenze entlang des Musikheims, sondern im Norden links und rechts der Altglascontainer angeordnet werden. Die 4 Stellplätze vor dem Musikheim können somit etwas nach Westen verschoben werden, durch die Verschiebung kann dort ein 5. Stellplatz geschaffen werden. Von den 7 Stellplätzen entlang der Ostgrenze sollen der nördliche (bei der Ein- und Ausfahrt) und der südliche (beim Zugang zum Pausenhof) gestrichen werden.

c) Die Recycling-Container sollen am bisherigen Standort belassen werden.

d) Der Parkplatz zwischen Eichenweg und Musikheim soll einschließlich der geplanten Erweiterung in Richtung Westen vorerst nur geschottert werden.

Abstimmung: 10 : 0

11.07.2019 – BUA - ö. S.

9. Antrag von Hubert Schmidt auf Änderung der Containersituation in Kirchberg v. W wegen Lärmbelästigung durch Altglas- und Dosen-Container.

Laut telefonischer Auskunft der ZAW Donau-Wald stehen in nächster Zeit 100 lärmgedämmte Behälter zur Verfügung, die zunächst probeweise an problematischen Standorten aufgestellt werden können. Ein entsprechender Antrag auf Berücksichtigung des Standorts Kirchberg könnte ggf. per E-Mail an die ZAW Donau-Wald gestellt werden.

Die Verwaltung wird beauftragt, alternative Standorte in Kirchberg v. W. für die Wertstoffinsel auszuarbeiten (evtl. Sportplatz, ehem. Kläranlage, etc.). In der nächsten Sitzung des Bau- und Umweltausschusses soll dazu ein Ortstermin mit Besichtigung der möglichen Standorte stattfinden.

Abstimmung: 10 : 0

(Vorsitz: 2. Bgm. Urteil für 1. Bgm. Fürst,
GR Fehrer für GR Reiss)

17.10.2019 – BUA – ö. S.

1. Durchführung einer Ortsbesichtigung und anschließende Beratung wegen möglicher Standorte der Altglas- und Dosencontainer in Kirchberg vorm Wald – vgl. Sitzung Bau- und Umweltausschuss vom 11.07.2019.

Der Umwelt- und Bauausschuss besichtigt den derzeitigen Standort der Altglas- und Dosencontainer vor der Schule in Kirchberg v. Wald und mögliche Ausweichstandorte auf dem Sportplatzgelände und im Bereich der alten Kläranlage jeweils in Kirchberg v. Wald.

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, die Altglas- und Dosencontainer durch lärmgedämmte Container der ZAW Donau-Wald zu ersetzen und diese vorerst an dem jetzigen Standort im Bereich vor der Schule in Kirchberg v. Wald zu belassen.

Abstimmung 8 : 1

Die Container werden als wichtiger Baustein für die Erhaltung des öffentlichen Lebens im Ortsteil Kirchberg v. W. angesehen und sollen erhalten bleiben. Alternativstandorte wurden bereits einmal diskutiert und dabei festgestellt, dass keine besser geeigneten Standorte vorhanden sind.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, dass der Standort für die Container jedenfalls für die nächsten 5 Jahre erhalten bleiben soll. Eine weitere Beratung dazu soll nicht erfolgen. Sollten weitere Probleme auftreten, können von den Anwohnern die Personen, bzw. die Kfz-Kennzeichen benannt werden, die sich nicht an die Einwurfzeiten halten. Diese sollen dann von der Gemeindeverwaltung persönlich angeschrieben und darauf hingewiesen werden, die Einwurfzeiten und –mengen einzuhalten.

Abstimmung: 9 : 0

6. Bauantrag von Fritz Emil auf Erweiterung der bestehenden Lagerhallen sowie Errichtung eines Nebengebäudes mit Reitplatz und Koppelzaun auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 23, Gemarkung Tiefenbach, Weidenecker Straße 17.

Vorhabensbeschreibung:

- die Lagerhallen wurden durch Anbau einer überdachten Lagerfläche sowie Anbau einer Überdachung mit Pferdeboxen erweitert; hierfür wurde bereits im Jahr 2018 ein Bauantrag eingereicht. Vom Landratsamt wurde festgestellt, dass noch weitere Anlagen für die Pferdehaltung errichtet wurden und hierfür Antragsunterlagen nachgefordert.

- Östlich der Lagerhallen wurde ein Reitplatz mit Führanlage und Futterhütte errichtet und Koppeln eingezäunt.

Darstellung im Flächennutzungsplan:

- „Mischgebiet – MI“ nach § 6 BauNVO bzw. Grünfläche

Bebauungsplan/Satzung:

- Erweiterung der Lagerhallen für Pferdeboxen: unbeplanter Ortsbereich, faktisches MD
- Reitplatz mit Futterhütte und Einzäunung: Außenbereich

Planungsrechtliche Zulässigkeit:

- Ortsbereich: Das Vorhaben fügt sich hinsichtlich Art u. Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung ein.
- Außenbereich: Es handelt sich zwar nicht um einen privilegierten landwirtschaftlichen Betrieb, die Pferdehaltung trägt jedoch zur Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes bei. Durch die landschaftstypische Bauweise in Holz, Verwendung von Koppelzäunen aus Holz und Bepflanzungen wird das Vorhaben gut in die Umgebung eingebunden. Zudem liegt der Standort nicht vollständig im Außenbereich, sondern ist im Westen direkt an den Ortsbereich von Tiefenbach angebunden.

Die erfolgten Eingriffe werden gemäß Bay. Kompensationsverordnung auf einem externen Grundstück in der Nähe ausgeglichen (Aufwertung einer Waldfläche).

Bezüglich des auf dem Grundstück verlaufenden Gewässers wurde mit Hr. Streifinger von der Fachkundigen Stelle für wasserwirtschaftliche Fragen am Landratsamt Passau Rücksprache gehalten. Gegen die nachträgliche Genehmigung des Reitplatzes bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Einwände.

Örtl. Bauvorschriften:

- Stellplätze: Gemäß Stellplatzsatzung sind für die zusätzlichen Lagerflächen 3 Stellplätze erforderlich, die auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden können.

Erschließung

- Zufahrt: öffentliche Zufahrt über Gemeindeortsstraße (Hochholweg)
- Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung nicht erforderlich
- Niederschlagswasser aus den befestigten Flächen wird in den öffentlichen Mischwasserkanal eingeleitet

Beschluss:

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

Abstimmung: 9 : 0

7. Bauantrag von Großmann Roland und Anita auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 422, Gemarkung Kirchberg, Rötzing 9.

Vorhabensbeschreibung:

- Neubau eines Wohnhauses (ca. 13,30 m x 13 m, KG + EG + DG, Satteldach mit 20° Dachneigung)
- KG Massivbau, EG+DG in Massiv-Holzbauweise

Bebauungsplan/Satzung:

- OAS „Rötzing“

Planungsrechtliche Zulässigkeit:

- nach § 34 BauGB
- Das Bauvorhaben liegt vollständig innerhalb des Geltungsbereichs der Ortsabrundungssatzung Rötzing. Die Festsetzungen der Satzung werden eingehalten. Im Übrigen fügt sich das Bauvorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Örtl. Bauvorschriften:

- Stellplätze: Für das Vorhaben sind gemäß Stellplatzsatzung 2 Stellplätze erforderlich, die auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden (im Freien).

Erschließung

- Zufahrt: Lage an öffentlicher Verkehrsfläche (Ortsstraße Nr. 280)
- Wasserversorgung: Anschluss an öffentliche Anlage (Stadtwerke Passau)
- Schmutzwasserentsorgung: Anschluss an den öffentlichen Schmutzwasserkanal
- Niederschlagswasser: wird in eine Zisterne (4000 l) geleitet; der Überlauf versickert über Rigolen auf dem Baugrundstück

Beschluss:

Anfallendes Oberflächenwasser (z. B. von der Zufahrt) 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 Himpsl Theresia für den Anbau eines Wintergartens an das bestehende Wohnhaus auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 314/9, Gemarkung Haselbach, Königstraße 3.

Vorhabensbeschreibung:

- Anbau eines Wintergartens mit ca. 41 m² an das bestehende Wohnhaus, Pultdach mit 6° Dachneigung, Holzkonstruktion mit Glaselementen

Darstellung im Flächennutzungsplan:

- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Bebauungsplan/Satzung:

- WA „Lohsiedlung“

Planungsrechtliche Zulässigkeit:

- nach § 30 Abs. 1 und § 31 Abs. 2 BauGB
- Das Bauvorhaben widerspricht den planlichen Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich Überschreitung der Baugrenzen (Deckblatt Nr. 19) sowie der textlichen Festsetzung Ziffer 0.21 bezüglich der Dachform/-neigung.
Die geringfügige Überschreitung der Baugrenzen in Richtung Südwesten um ca. 1,40 m sowie die abweichende Dachform ist aufgrund des direkten Anbaus an das Wohnhaus sowie des untergeordneten Baukörpers städtebaulich vertretbar. Die Grundzüge der Planung werden dadurch nicht berührt. Eine Beeinträchtigung öffentlicher sowie nachbarlicher Belange ist nicht gegeben. Die Unterschriften der südlich und westlich angrenzenden Nachbarn liegen vor. Die Übernahme der erforderlichen Abstandsflächen wurde von den angrenzenden Nachbarn in Aussicht gestellt.

Erschließung:

- gesichert (öffentliche Zufahrt, bestehender Anschluss an öffentliche Wasserversorgung (SWP) u. Abwasserentsorgung (Mischsystem))

Beschlussvorschlag:

Die Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen ist nachzuweisen (z. B. durch Abstandsflächenübernahme-Erklärung der Nachbarn).

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

Abstimmung: 9 : 0

9. Antrag auf Bauvorbescheid von Krügl Philipp und Schriefer Isabella für den Neubau einer Garage inkl. Werkstatt sowie Heizung und Holzlagerplatz auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 1119/1, Gemarkung Kirchberg, Seining.

Vorhabensbeschreibung:

- Das geplante Gebäude soll als Garage sowie als Heizraum und Holzlagerraum genutzt werden
- Außerdem ist eine privat und im Nebenerwerb genutzte Hobby-Kfz-Werkstatt vorgesehen (ohne weitere Mitarbeiter)
- Ursprünglich war das Vorhaben auf Flur-Nr. 1086/1, Gemarkung Kirchberg, vorgesehen. Da der Standort als Außenbereich eingestuft wurde, konnte jedoch keine Genehmigung in Aussicht gestellt werden.

Darstellung im Flächennutzungsplan:

- Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

Bebauungsplan/Satzung:

- nicht vorhanden, unbeplanter Ortsbereich

Planungsrechtliche Zulässigkeit:

- nach § 34 BauGB; die nähere Umgebung entspricht einem faktischen Dorfgebiet
- Die Werkstattnutzung soll privat bzw. im Nebenerwerb („1-Mann-Betrieb“) mit Betriebszeiten bis max. 19.00 Uhr erfolgen. Zufahrt und Tore zum Gebäude sind von der Nordseite geplant, wodurch Lärmimmissionen bei den bestehenden Wohnhäusern in der Nähe auf ein Minimum reduziert werden.
- Das Bauvorhaben fügt sich hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Auch hinsichtlich der offenen Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen fügt sich das Vorhaben in die umliegende Bebauung ein.

Erschließung

- Zufahrt: Lage an öffentlicher Verkehrsfläche (Ortsstraße Nr. 285)
- Wasserversorgung: falls erforderlich, über Anschluss an öffentliche Anlage (Stadtwerke Passau)
- Schmutzwasserentsorgung: falls erforderlich, Anschluss an öffentlichen Schmutzwasserkanal möglich
- Niederschlagswasser: ist auf dem eigenen Grund zu versickern

Beschluss:

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

Mit dem Bauantrag ist ein Stellplatznachweis vorzulegen (Berechnung nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung und planliche Darstellung).

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

Abstimmung: 9 : 0

10. Bauleitplanung – Antrag auf Änderung des Bebauungsplans WA „Bäckerreut – Süd“ mit Deckblatt Nr. 1 für die Parzellen 27, 28 und 39 auf den Grundstücken mit den Flur-Nrn. 651, 651/53, 651/27 und 651/26, jeweils Gemarkung Tiefenbach – Billigung des geänderten Entwurfs zur Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.

In der letzten Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 21.10.2021 wurde der Satzungsbeschluss des Deckblattes Nr. 1 gefasst. Im Anschluss an die Sitzung wurden der Gemeinde Tiefenbach vom beschlossenen Deckblatt abweichende Planungsunterlagen vorgelegt. Nach Rücksprache mit dem Bauherrn Herrn Marco Schneider wurden nun folgende zu ändernde Eckpunkte des Deckblatts Nr. 1 besprochen, beantragt und zur Beratung vorgeschlagen.

Textliche Festsetzungen:

1.
Zulässige Wandhöhe bergseits: bei III: max. 8,50 m
Zulässige Wandhöhe talseits: bei III: max. 9,25 m
Als Wandhöhe gilt das Maß von der nach Fertigstellung der Anliegerstraße (=Planstraße A) aufgefüllten und in den beiliegenden Schnitten dargestellten neuen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Die Gelände-Höhenpunkte der Gebäudeecken sind in den Planunterlagen eingetragen und sind maßgeblich für die Wandhöhen und die Abstandsflächen nach BayBO
2.
In den dem Bebauungsplan beiliegenden Schnitten sind die Gebäude im Lageplan maßlich festzulegen.
3.
Bei den Garagen/Carports/Stellplätzen im Südwesten sind Grenzbebauungen auch über einer Länge von 9 m möglich.
3.
Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 1,40 m zulässig und müssen in der eigenen Grundstücksfläche so angeordnet werden, dass die festgesetzte Geländeoberfläche an den benachbarten Grundstücksgrenzen nicht verändert wird.
4.
Um die Sicherung der Stellplatzflächen zu gewährleisten, sind an den Grundstücksgrenzen zwischen den Parzellen 27, 28 und 39 Stützmauern und Abgrabungen mit einer max. Höhe von 1,40 m zulässig.
5.
Mit den Bauanträgen/ Genehmigungsfreistellungen sind zwingend Grundstücks-Nivellements einzureichen, welche den genauen vorherigen und nachherigen Geländeverlauf auf dem gesamten Grundstück zeigen. Als vorheriger Geländeverlauf gilt hier die neue Geländeoberfläche nach Fertigstellung der Anliegerstraße.
6.
Einmessbescheinigungen zu den Bauvorhaben sind mit der Baubeginnsanzeige vorzulegen.
7.
Eine Überschreitung der Baugrenzen ist zulässig für die Errichtung von Terrassen, Balkonen und nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen im Südosten um max. 3,00 m.
8.
Auf den Parzellen Nr. 27 und 28 sind Wohnungen im UG nicht zulässig.
Auf der Parzelle 39 ist eine Wohnung im UG zulässig.
9.
Es werden keine abweichenden Abstandsflächenregelungen zu Art. 6 BayBO festgesetzt.
10.
Dachform für Garagen und Carports nur begrüntes/bepflanztes Flachdach zulässig.
11.
Für Bauvorhaben im beplanten Gebiet sind jeweils mit Bauantrag bzw. Antrag auf Genehmigungsfreistellung Freiflächengestaltungspläne einzureichen, die bereits mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Passau abgestimmt worden sind.

Planliche Festsetzungen:

1.

Es soll ein privater Grünzug mit einer Breite von 3,00 m an der südöstlichen Grundstücksgrenze zwischen der Parzelle 27 und den Parzellen 13 a bis einschließlich 13 d festgesetzt werden.

2.

Der private Grünzug zwischen der Planstraße A und der geplanten Bebauung ist durchgängig zu erhalten, die notwendigen Zufahrten/Zugänge sind planlich festzusetzen.

Beschluss 1:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt den gefassten Beschluss 2 des Tagesordnungspunktes 12 der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 21.10.2021 zurückzunehmen und aufzuheben.

Abstimmung: 9 : 0

Beschluss 2:

Der Bau- und Umweltausschuss billigt die Änderung des Bebauungsplans WA „Bäckerreut-Süd“ mit Deckblatt Nr. 1 unter Berücksichtigung der in der Sitzung besprochenen und festgesetzten Änderungen für die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.

Abstimmung: 9 : 0

11. 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 – Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Billigung des Entwurfs für die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen

Der Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung des Bebauungsplans „Wiederleiten“ wurde in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 20. Mai 2021 gefasst. In der Zeit vom 11. Oktober 2021 bis einschließlich 12. November 2021 wurde die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt. Dabei sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

Stellungnahmen ohne Einwände

Stellungnahme Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 06.10.2021

Bereich Landwirtschaft:

Keine Einwände, landwirtschaftliche Belange werden nicht berührt.

Bereich Forsten:

Keine Einwände, forstwirtschaftliche Belange werden nicht berührt.

Stellungnahme des Landratsamtes Passau – Sachgebiet 72/Städtebau vom 09.11.2021

Keine Einwände; der Planung wurde formlos zugestimmt

Stellungnahme des Landratsamtes Passau – Sachgebiet 51/Naturschutz vom 09.11.2021

Keine Einwände; der Planung wurde formlos zugestimmt

Stellungnahme der Brandschutzdienststelle Landkreis Passau vom 02.11.2021

Seitens des abwehrenden Brandschutzes bestehen gegen die Änderung des Bebauungsplans in der dargestellten Form keine Bedenken.

Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Deggendorf vom 21.10.2021

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht besteht mit dem Inhalt der Änderung (Umbau bestehendes Wohnhaus für mehr Wohneinheiten) Einverständnis.

Stellungnahme des Bay. Landesamtes für Denkmalpflege vom 06.10.2021

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

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

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

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

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

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

Stellungnahmen mit Einwände

Stellungnahme Landratsamt Passau – Bauwesen rechtlich vom 09.11.2021

zu dem vorgelegten Bebauungsplandeckblattentwurf in der Fassung vom 19.07.2021 nehmen wir als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

Rechtliche Beurteilung

a. Solche Möglichkeiten der Nachverdichtung werden begrüßt, insbesondere wenn sie mit wenig zusätzlicher Versiegelung einhergehen; allerdings wäre es noch begrüßenswerter, wenn solche Nachverdichtungsmöglichkeiten für einen ganzen Bebauungsplan – wo städtebaulich möglich und gewünscht – zugelassen werden und nicht nur für einzelne Grundstücke; damit produziert man zum einen eine Vielzahl von arbeitsintensiven Verfahren und zum anderen verhilft man nur einem einzelnen Eigentümer zu mehr Baurecht als allen anderen.

Stellungnahme der Gemeinde:

Die Erdgeschoss-Ebene des bestehenden Wohnhauses auf dieser Parzelle liegt im Vergleich zu den Wohnhäusern in der unmittelbaren Umgebung (Wiederleiten Haus-Nrn. 2, 6 u. 8) um mind. 1,00 m tiefer, so dass auf diesem Grundstück die Zulassung von zwei Vollgeschossen sowie einer höheren Wandhöhe vertretbar ist. Eine Zulassung über eine Befreiung im Einzelgenehmigungsverfahren war

jedoch rechtlich nicht möglich. Eine Änderung für den gesamten Geltungsbereich ist derzeit nicht vorgesehen.

b. Die Parzellennummer ist wieder anzugeben im Plan.

Stellungnahme der Gemeinde:

Die Parzellennummer wird im Plan ergänzt.

c. Ein Verbot von Schottergärten wird empfohlen.

Stellungnahme der Gemeinde:

Das Deckblatt umfasst nur eine Parzelle. Hier erscheint eine solche Festsetzung unverhältnismäßig. Falls ein solches Verbot von Seiten der Gemeinde gewünscht ist, sollte dies aus Gleichbehandlungsgründen für das gesamte Gemeindegebiet oder Gemeindeteile erfolgen. Zudem besteht ohnehin ein gesetzliches Begrünungsgebot gemäß Art. 7 Abs. 1 BayBO.

d. Stellplätze sollten wasserdurchlässig ausgebildet werden.

Stellungnahme der Gemeinde:

Für neu entstehende Stellplatzflächen wird dies als Festsetzung in das Deckblatt aufgenommen.

Stellungnahme ZAW Donau-Wald vom 29.10.2021

Als Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung teilen wir Ihnen mit, dass gegen das von Ihnen oben genannte Bauleitplanverfahren grundsätzlich keine Einwände bestehen.

Die gesetzlichen Regelungen, insbesondere die Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung des ZAW Donau-Wald bleiben hiervon unberührt und sind ebenfalls zu beachten. Die Ausweisung und optimale Gestaltung von ausreichenden Stellplätzen für Abfallbehälter des praktizierten 3-Tonnen-Holsystems (Restmüll, Papier, Bioabfälle) am Grundstück und für die Bereitstellung zur Leerung ist vorzusehen.

Stellungnahme der Gemeinde:

Die Abfallbehälter können wie bisher am Straßenrand abgestellt werden.

Beschluss 1:

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

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

Beschluss 2:

Der Bau- und Umweltausschuss billigt den gezeigten Entwurf der Änderung des Bebauungsplans WA „Wiederleiten“ mit Deckblatt Nr. 3 unter Berücksichtigung der Änderungen gemäß der erfolgten Abwägung für die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.

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

Tiefenbach, den 18.11.2021

Der Vorsitzende:

Der Protokollführer:

Im Original gez.

Im Original gez.

Christian Fürst,
1. Bürgermeister

Christian Sommer,
Leiter Bauverwaltung