



## Niederschrift

über die **öffentliche Sitzung** des Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Tiefenbach am **9. Dezember 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. Die Tagesordnungspunkte 7 und 12 müssen abgesetzt werden, da die Unterlagen nicht eingegangen sind bzw. noch Gesprächsbedarf besteht. 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
- 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. November 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 18. November 2021.**

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

---

### **3. Bauantrag von Zierer Silvester auf Neubau eines Kleinthauses auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 96/1 u. 98/35, Gemarkung Kirchberg, Am Südhang 1.**

#### Vorhabensbeschreibung:

- Neubau Wohnhaus in Holzständerbauweise (nur EG, Grundriss ca. 12,70 m x 6,35 m, Pultdach bzw. versetztes Satteldach mit 5° Dachneigung und Blecheindeckung) sowie Terrassenüberdachung (ca. 4,00 m x 3,50 m)
- angebaute Garage (Grundriss ca. 6,19 m x 3,64 m) mit Betonwand als Brandwand an Grenze
- entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze soll eine Gabionenwand mit einer Höhe von 2,50 m zur Abfangung des Geländes errichtet werden

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 Lage der Stützmauer, der Terrassenüberdachung sowie des Stellplatzes teilweise außerhalb der Baugrenzen sowie der textlichen Festsetzungen Ziffer 5.3 wegen der großflächigen Geländeänderungen.

Auf Grund der starken Hangneigung kann eine Bebauung nur mit einer entsprechenden Auffüllung ermöglicht werden. Die schwierige Geländesituation wurde vor Ort auch bereits mit der zuständigen Kreisbaumeisterin besprochen. Die Erteilung der beantragten Befreiungen ist in diesem Fall städtebaulich vertretbar. Die Grundzüge der Planung werden dadurch nicht berührt. Öffentliche und nachbarliche Belange werden nicht beeinträchtigt.

Örtl. Bauvorschriften/Bauordnungsrecht:

- Für das Vorhaben sind nach der Stellplatzsatzung zwei Stellplätze erforderlich, die gemäß Eingabeplan auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden können (1 in Garage, 1 im Freien).
- Eine Überbauung des angrenzenden Grundstücks Flur-Nr. 96, Gemarkung Kirchberg, kann auf Grund des vorhandenen Baches und der topographischen Verhältnisse aus tatsächlichen Gründen ausgeschlossen werden. Zudem ist im Bebauungsplan dieser Bereich als Ausgleichsfläche festgesetzt, so dass eine Nicht-Überbaubarkeit i. S. d. Art. 6 Abs. 2 Satz 3 BayBO vorliegt.

Erschließung:

- Zufahrt: Lage an öffentlicher Verkehrsfläche (Ortsstraße „Am Südhang“)
- Wasserversorgung: Anschluss an öffentliche Anlage (Stadtwerke Passau)
- Abwasserentsorgung: Anschluss an öffentliche Kanalisation im Mischsystem

**Beschluss:**

**Anfallendes Oberflächenwasser (z. B. von Zufahrten) darf nicht auf Straßenflächen abgeleitet werden. Der Bauherr hat sich vor evtl. von der Straße einlaufendem Oberflächenwasser in das Baugrundstück ggf. selbst zu schützen.**

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

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

---

**4. Bauantrag von Kabashi Besnik u. Sadije auf Anbau an ein bestehendes Einfamilienhaus auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 309/11, Gemarkung Tiefenbach, Allertinger Straße 14.**

Vorhabensbeschreibung:

- Anbau eines Eingangsbereiches (ca. 5,25 m x 3,50 m) an der Westseite des bestehenden Wohnhauses
- Anbau eines Wohnraumes sowie einer Terrassenüberdachung (ca. 12,73 m x 4,00 m) an der Südseite des Wohnhauses

Darstellung im Flächennutzungsplan:

- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Bebauungsplan/Satzung:

- nicht vorhanden

Planungsrechtliche Zulässigkeit:

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

Örtl. Bauvorschriften:

- Stellplätze: durch die Anbauten entsteht keine neue Wohneinheit, somit sind keine zusätzlichen Stellplätze nachzuweisen

Erschließung

- bestehende öffentliche Zufahrt zum Baugrundstück
- Wasserversorgung: bestehender Anschluss an öffentliche Anlage (Stadtwerke Passau)
- Abwasserentsorgung: bestehender Anschluss an öffentlichen Mischwasserkanal

**Beschluss:**

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

**Abstimmung: 9 : 0**

---

**5. Bauantrag von Brunn Magda auf Nutzungsänderung des Schuppens über der Garage mit Anbau zu einer Einliegerwohnung auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 314/34, Gemarkung Haselbach, Sonnenstraße 46a.**

Vorhabensbeschreibung:

- Umbau des bestehenden Schuppens über der Garage zur Errichtung einer zusätzlichen Wohneinheit (ca. 10,50 m x 6,54 m), Satteldach mit 24° Dachneigung

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 der Überschreitung der Baugrenzen (Deckblatt Nr. 30) sowie der Lage von Wohnräumen in Flächen, die für Garagen vorgesehen sind. Die textlichen Festsetzung Ziffer 0.3 wird hinsichtlich der Dachneigung und der Traufhöhe widersprochen.

Die Baugrenzen werden bereits durch die bestehende Garage in Richtung Westen um ca. 0,22 m überschritten. Durch Verlängerung der Gebäudeflucht ergibt sich für den Anbau ebenfalls diese Überschreitung. Der Bereich des Wohnbauvorhabens ist als Fläche für Garagen gekennzeichnet. Durch den bestehenden Schuppen bietet sich ein Ausbau zur Wohnnutzung in diesem Bereich an. So ist auch eine Nachverdichtung mit zusätzlichem Wohnraum ohne Erweiterung des Baufensters möglich. Die festgesetzte Dachneigung (28° - 35°) wird geringfügig unterschritten, geplant sind 24°, auf Grund Verlängerung des bestehenden Daches. Für Garagen und Nebengebäude ist eine Traufhöhe von max. 2,50 m festgesetzt, welche überschritten wird. Es ist jedoch unklar, ob dies noch als Nebengebäude einzustufen ist. Die für Hauptgebäude festgesetzten Wandhöhen sind eingehalten.

Die beantragten Befreiungen sind aus o. g. Gründen städtebaulich vertretbar. Die Grundzüge der Planung werden dadurch nicht berührt. Eine Beeinträchtigung öffentlicher sowie nachbarlicher Belange ist nicht gegeben.

Die Unterschrift des östlich angrenzenden Nachbarn liegt vor. Die erforderlichen Abstandsflächen wurden von dem Nachbarn übernommen.

Örtl. Bauvorschriften/Bauordnungsrecht:

- gemäß Stellplatzsatzung sind für die zusätzliche Wohneinheit zwei Stellplätze nachzuweisen, für das bestehende Einfamilienhaus (vor Inkrafttreten der Stellplatzsatzung errichtet) ist 1 Stellplatz erforderlich. Laut Darstellung auf dem Eingabeplan können insgesamt 3 Stellplätze auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden.
- für die Überschneidung der Abstandsflächen mit den Abstandsflächen des Wohnhauses wird eine Abweichung beantragt

#### Erschließung:

- Zufahrt: Lage an öffentlicher Verkehrsfläche
- Wasserversorgung: öffentliche Wasserversorgung (SWP)
- Abwasserentsorgung: Anschluss an öffentliche Kanalisation (Mischsystem)

#### **Beschluss:**

**Der Dachvorsprung darf nicht über die Grundstücksgrenze (öffentliche Straße bzw. Gehweg) ragen. Anfallendes Oberflächenwasser (z. B. von Zufahrten und Stellplätzen) darf nicht auf Straßenflächen abgeleitet werden. Die vorhandenen Bordsteine im Bereich der geplanten Zufahrten/Stellplätze sind ggf. auf Kosten der Antragstellerin fachgerecht abzusenken. Die vorhandene öffentliche Kanalleitung darf durch das Bauvorhaben nicht beeinträchtigt werden. Vor Baubeginn ist diesbezüglich eine Ortsbesichtigung mit dem Klärwärter durchzuführen.**

**Der Bau- und Umweltausschuss erteilt für den Bauantrag sowie für die beantragten Befreiungen (Baugrenzen, Garagenfläche, Dachneigung u. Traufhöhe) das Einvernehmen nach § 36 BauGB.**

**Abstimmung: 9 : 0**

---

## **6. Bauantrag von Stiller Benjamin und Brunner Stefanie für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 738/1, Gemarkung Tiefenbach, Schmidöd 5a.**

#### Vorhabensbeschreibung

- Neubau Einfamilienhaus (EG und OG, Grundriss ca. 10,74 m x 9,50 m, Satteldach mit 18° Dachneigung und Ziegeleindeckung) sowie Terrassenüberdachung (ca. 5,70 m x 4,00 m, Pultdach mit 10° Dachneigung)
- Angebauter Carport (6,50 m x 6,50 m, Satteldach mit 18° Dachneigung)

#### Darstellung im Flächennutzungsplan

- Fläche für die Landwirtschaft

#### Bebauungsplan/Satzung

- Lückenfüllungssatzung „Schmidöd“

#### Planungsrechtliche Zulässigkeit

nach § 35 Abs. 2 i. V. m. Abs. 6 BauGB

Dem Bauvorhaben kann nicht entgegengehalten werden, dass es den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widerspricht bzw. die Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lässt, da es sich vollständig innerhalb des Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung befindet. Sonstige öffentliche Belange werden ebenfalls nicht beeinträchtigt.

#### Örtl. Bauvorschriften

- Die gemäß Stellplatzsatzung erforderlichen 2 Stellplätze sind durch den geplanten Carport nachgewiesen.

#### Erschließung

- Öffentliche Zufahrt zum Baugrundstück (GVStr. Nr. 346)
- Öffentliche Wasserversorgung (SWP)
- Öffentlicher Schmutzwasserkanal

- Niederschlagswasser wird in eine private Zisterne geleitet, der Überlauf versickert auf dem Baugrundstück

**Beschluss:**

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

---

**7. Bauantrag von Refeld Sebastian und Eva für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 70/12, Gemarkung Kirchberg, Am Schusterholz 9.**

→ TOP wird abgesetzt, Einreichung der Unterlagen hat sich verzögert

---

**8. Antrag von Himpsl Theresia auf Erteilung einer isolierten Befreiung für die Errichtung von zwei Gartenhäusern auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 314/9, Gemarkung Haselbach, Königstraße 3.**

Vorhabensbeschreibung:

- Gartenhaus 1 (ca. 6 m x 3,15 m) und Gartenhaus 2 (ca. 2 m x 2,35 m), jew. Holzkonstruktion mit Satteldach und Ziegeleindeckung
- Die Gebäude können gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. a BayBO verfahrensfrei errichtet werden (Gebäude mit Brutto-Rauminhalt bis zu 75 m<sup>3</sup>)

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 der Lage außerhalb der Baugrenzen (Deckblatt Nr. 19). Durch die eingeschossige Ausführung in Holzbauweise mit einer Traufhöhe von 2,00 m handelt es sich bei den beiden Gartenhäusern um sehr untergeordnete bauliche Anlagen. Die Lage außerhalb der Baugrenzen ist in diesem Fall städtebaulich vertretbar. Die Grundzüge der Planung werden dadurch nicht berührt. Eine Beeinträchtigung öffentlicher sowie nachbarlicher Belange ist nicht zu erwarten.

Erschließung:

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

**Beschluss:**

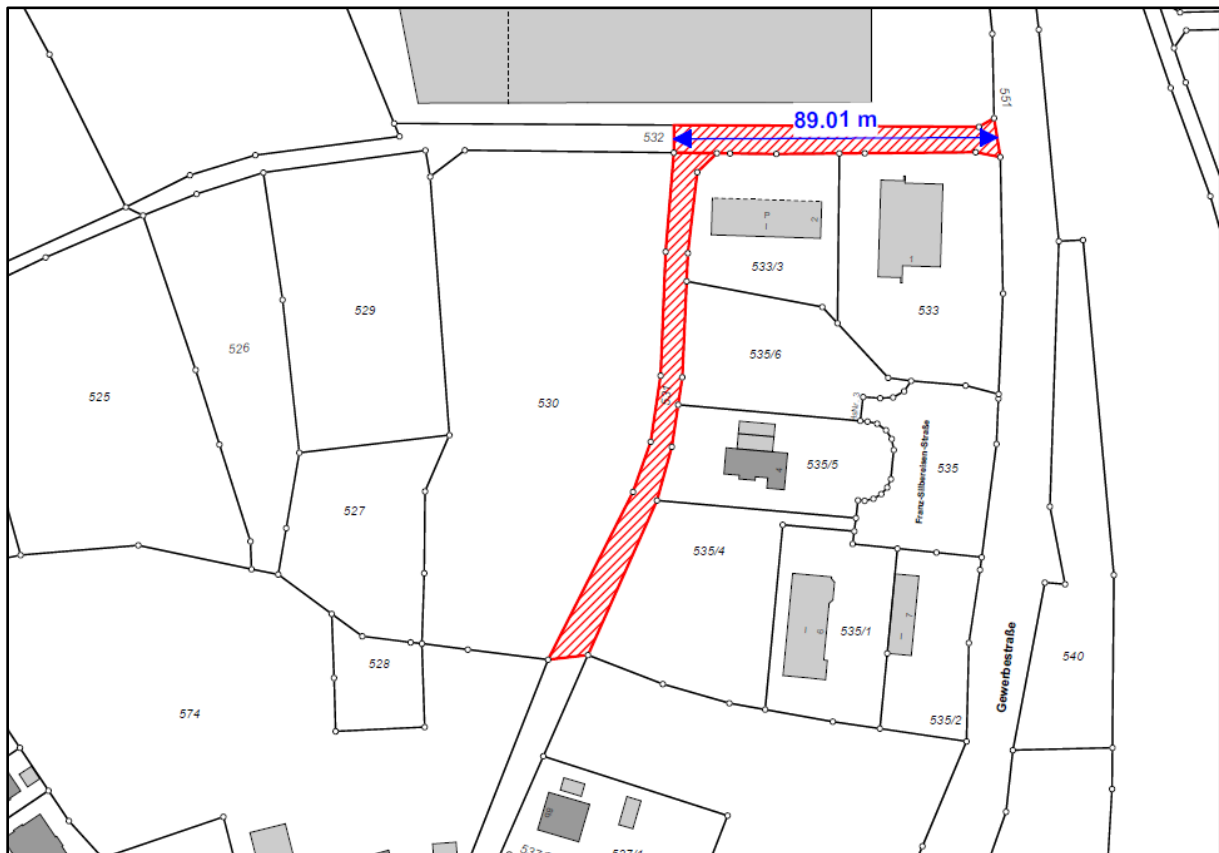
**Der Bau- und Umweltausschuss erteilt zum Antrag auf isolierte Befreiung (Lage außerhalb der Baugrenzen) das Einvernehmen nach § 36 BauGB.**

**Abstimmung: 9 : 0**

---

**9. Vorberatung über die Aufstufung des ausgebauten öffentlichen Feld- und Waldwegs Nr. 696 („in Schwaiberg“) sowie eines Teilstücks des ausgebauten öffentlichen Feld- und Waldwegs Nr. 697 („Alte Straße“) zur Ortsstraße (wegen Erweiterung des Bebauungsplans GE „Hof 1“ mit Deckblatt Nr. 3).**

Durch die Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans GE „Hof 1“ mit Deckblatt Nr. 3 hat sich die Verkehrsbedeutung der öffentlichen Feld- und Waldwege Nr. 696 (vollständig) sowie Nr. 697 (hier nur ein Teilstück von 89 m) geändert. Die Wege haben in diesem Bereich nun die Funktion einer Ortsstraße. Die Straße ist in der Natur vorhanden und fertiggestellt. Sie ist daher gemäß Art. 7 BayStrWG umzustufen. Die Straßenbaulast verbleibt bei der Gemeinde Tiefenbach.



Daten der neuen Ortsstraße:

Bezeichnung:	Alte Straße
Widmungsbeschränkung:	keine
Flur-Nrn.:	Fl.Nr. 531, Gemarkung Tiefenbach (vollständig), Fl.Nr. 532, Gemarkung Tiefenbach (teilweise)
Anfangspunkt:	Abzweigung an der Gewerbestraße bei Nordostecke Fl.Nr. 533, Gemarkung Tiefenbach
Endpunkt:	Anschluss an Ortsstraße Nr. 88 (Schwaiberger Straße) bei Südgrenze Fl.Nr. 531, Gemarkung Tiefenbach
Länge:	233 m
Straßenbaulastträger:	Gemeinde Tiefenbach

#### Beschluss:

**Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt dem Gemeinderat, die Umstufung der Straßen mit den genannten Daten zu beschließen.**

**Abstimmung: 9 : 0**

**10. Vorberatung über die Teileinziehung (Beschränkung auf land- und forstwirtschaftlichen Verkehr) eines Teilstücks der Ortsstraße Nr. 88 (Schwaiberger Straße).**



Ein Teilstück der Schwaiberger Straße von ca. 26 m Länge ist bisher nicht asphaltiert. Durch die Erweiterung des Bebauungsplans GE „Hof 1“ mit Deckblatt Nr. 3 und Aufstufung des nördlich an die Schwaiberger Straße angrenzenden öffentlichen Feld- und Waldwegs zur Ortsstraße ist im Umfeld mit einem höheren Verkehrsaufkommen zu rechnen. Zur Verhinderung von Schäden an dem Teilstück der Straße wird vorgeschlagen, den Verkehr aus beiden Richtungen auf land- und forstwirtschaftlichen Verkehr zu beschränken. Straßenrechtlich entspricht dies einer Teileinziehung der Straße.



**Beschluss:**

**Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt dem Gemeinderat, für das genannte Teilstück der Ortsstraße Nr. 88 (Schwaiberger Straße) eine Einschränkung der Nutzung auf land- und forstwirtschaftlichen Verkehr zu beschließen.**

**Abstimmung: 9 : 0**

**11. Verbesserung des Digitalfunknetzes der Behörden und Organisationen mit Sicherheitsaufgaben (Digitalfunknetz BOS) – geplanter zusätzlicher Standort bei bestehendem Masten in Oberkogel 4 - Beratung und Beschlussfassung über kommunale Mitwirkung bei der Standortsuche (Beteiligung gemäß § 7a der 26. BImSchV).**

Mit Schreiben vom 21.10.2021 des Bayerischen Landeskriminalamts wurde der Gemeinde mitgeteilt, dass das Digitalfunknetz der Behörden und Organisationen mit Sicherheitsaufgaben (Digitalfunknetz BOS) im Gemeindebereich eine teilweise Unterversorgung aufweist.

Die Gemeinde wird um Mitteilung geeigneter Standortvorschläge gebeten. Das Bayerische Landeskriminalamt plant, den vorhandenen Masten auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 1372/10, Gemarkung Tiefenbach, bei Oberkogel 4 zu erwerben und für das Digitalfunknetz BOS zu nutzen.

**Beschluss:**

**Der Bau- und Umweltausschuss fasst den Beschluss, dass keine Standortvorschläge abgegeben werden sollen.**

**Abstimmung: 9 : 0**

---

**12. Bauleitplanung – Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes „Steinberg“ mit Deckblatt Nr. 19 für das Grundstück mit der Flur-Nr. 1458/13, Gemarkung Kirchberg – Beratung zur Fassung des Billigungs- und Auslegungsbeschlusses zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.**

➔ Der TOP wird abgesetzt, da noch Gesprächsbedarf mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten und dem Antragsteller besteht.

---

**13. Bauleitplanung – Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes WA „Weiherfeld“ mit Deckblatt Nr. 35 für das Grundstück mit der Flur-Nr. 357/5, Gemarkung Tiefenbach, Aulinger Straße 22 – Beratung zur Fassung des Billigungs- und Auslegungsbeschlusses zur Beteiligung der Öffentlichkeit, sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.**

Der Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplans WA „Weiherfeld“ mit Deckblatt Nr. 35 wurde in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 22.07.2021 gefasst. Herr Architekt Rolf hat den Entwurf des Deckblattes gefertigt.

Folgende zum inkraftgetretenen Bebauungsplan abweichende textliche Festsetzungen sind mit der Änderung geplant:

zu 1.2 Maß der baulichen Nutzung  
Zulässige Zahl der Vollgeschosse: 3

zu 1.6 Gestaltung der baulichen Anlagen  
zu 1.6.1 zu 2.32 weiterer Haustyp  
Bei Hanglage mit Geländeneigung von 1,50 m und mehr auf Gebäudetiefe  
d) zulässig Erdgeschoss, Untergeschoss, und Obergeschoss

Dachform Satteldach

Dachneigung 18° - 25°

Dachgauben unzulässig

Wandhöhe talseits max. 9,50 m ab Urgelände

zu 1.6.1 zu 2.32 Garagen und Nebengebäude  
Dem Gelände entsprechend können Garagen als Hanggarage mit unterkellertem Abstellraum ausgebildet werden.



Wandhöhe talseits max. 6,00 m ab Urgelände

Wandhöhe an seidl. Grundstücksgrenze:

Werden Garagen oder Carports an der seitlichen Grundstücksgrenze, bzw. als sogenannte grenznahe Gebäude (d.h. mit einem beliebigen Abstand) errichtet beträgt die zulässige Höhe der Grenzwall im Mittel 4,00 m.

zu 2.31 Baugrenzen

Auf den nicht überbaubaren Grundstückflächen sind Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO zugelassen. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen (z.B. Garagen oder Carports), soweit sie nach BayBO in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können (BauNVO §23 Abs. 5).

Das Vortreten von Balkonen und Terrassen, einschließlich deren Überdachungen ist bis 3,0 m vor die Baugrenze gestattet (BauNVO §23 Abs. 2 Satz 3). Die Abstandsflächenregelungen der BayBO bleiben davon unberührt.

Der Entwurf des Deckblatts wird dem Plenum vorgestellt.

**Beschluss:**

**Der Bau- und Umweltausschuss billigt die Änderung des Bebauungsplans WA „Weiherfeld“ mit Deckblatt Nr. 35 für die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.**

**Abstimmung: 9 : 0**

---

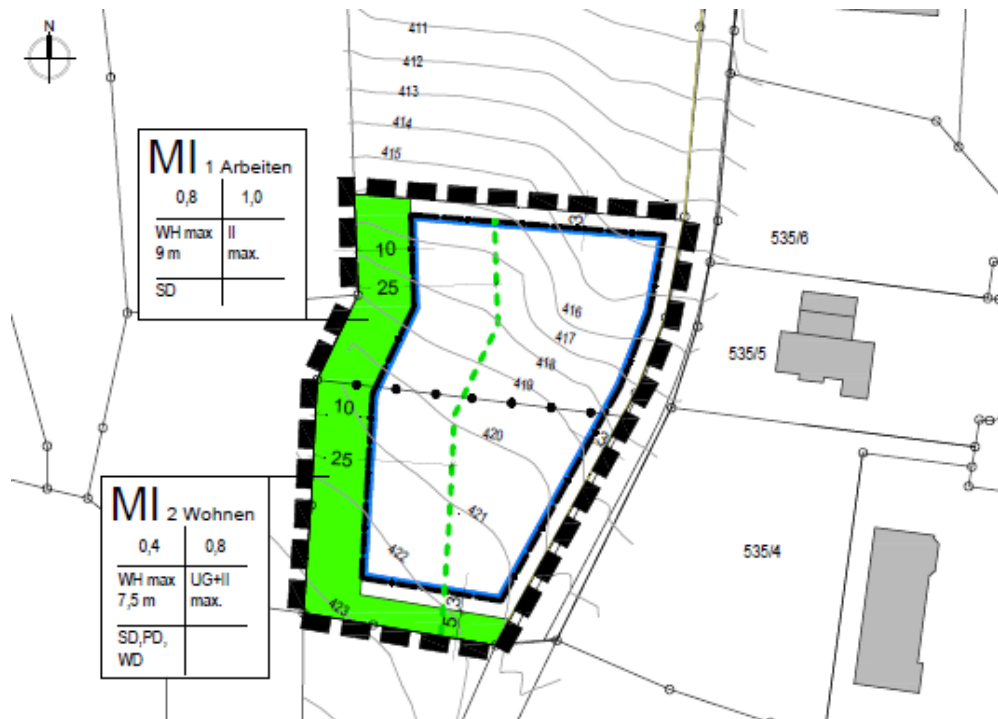
**14. Bauleitplanung – Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes „Hof 1“ mit Deckblatt Nr. 4 für den Bereich einer Teilfläche des Grundstücks mit der Flur-Nr. 530, Gemarkung Tiefenbach – Beratung zur Fassung des Billigungs- und Auslegungsbeschlusses für die Beteiligung der Öffentlichkeit, sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.**

Der Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplans GE „Hof 1“ mit Deckblatt Nr. 4 wurde in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 22.07.2021 gefasst. Herr Architekt Steinbacher hat den Entwurf des Deckblattes gefertigt.

Das bestehende eingeschränkte Gewerbegebiet soll in dem südlichen Bereich des Grundstücks mit der Flur-Nr. 530, Gemarkung Tiefenbach in ein Mischgebiet umgewandelt werden. Mit dieser Änderung wird die Möglichkeit geschaffen, neben einem gewerblichen Betrieb in der nördlichen Hälfte ein freistehendes Wohnhaus im Süden zu errichten.

Die Baugrenze wird Richtung Westen erweitert. Bisher war hier ein Abstand von 25 m zum angrenzenden Wald als Baumfallgrenze festgesetzt. Um der Gefahr durch Schäden entgegenzuwirken wird folgendes festgesetzt:

Bei der Errichtung von Gebäuden innerhalb der Baumfallgrenze ist mit dem Bauantrag ein statischer Nachweis vorzulegen, mit dem zu belegen ist, dass die Aufenthaltsräume durch geeignete Maßnahmen vor Baumfall geschützt sind. Die Bemessung der Baumfallgrenze bezieht sich auf den tatsächlich vorhandenen Waldrand, mindestens aber auf die westlichen Grenzen zu den Grundstücken mit den Flur-Nrn. 527 und 529, jeweils Gemarkung Tiefenbach und umfasst (von dort aus) immer eine Gesamtbreite von 25 m.



Textliche Festsetzungen:

Ergänzung zu: 2. Art der baulichen Nutzung

2.3 MI Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

Ergänzung zu: 3. Baugrenzen, Maß der baulichen Nutzung

3.7 (nur gültig für Bereich MI 2 - Wohnen)

3.7.1 Anzahl Vollgeschosse max. UG + II

3.7.2 GRZ max. 0,4 (Bezugsfläche = Parzellenfläche)

3.7.3 GFZ max. 0,8 (Bezugsfläche = Parzellenfläche)

3.7.4. Gestaltung der baulichen Anlagen - Hauptgebäude

3.7.4.1 Dachform u. -neigung Satteldach 12 - 35° Pultdach 8 - 15° Walmdach 12 - 30° Flachdach bis 7°

3.7.4.2 Firstrichtung Parallel zur Gebäudelängsseite

3.7.4.3 Dachdeckung Pfannen, Rottöne oder anthrazit, Blecheindeckung, Flachdachbahnen

3.7.4.4 Wandhöhe max. 7,50 m ab Urgelände bis gedachter Schnittpunkt m. d. Dachhaut, an der Außenwand gemessen

3.7.5. Gestaltung der baulichen Anlagen - Nebengebäude und Garagen

3.7.5.1 Dachform u. -neigung Satteldach 12 - 35° Pultdach 8 - 15° Walmdach 12 - 30° Flachdach bis 7°

3.7.5.2 Firstrichtung Parallel zur Gebäudelängsseite

3.7.5.3 Dachdeckung Pfannen, Rottöne oder anthrazit, Blecheindeckung, Flachdachbahnen

3.7.5.2 Wandhöhe auf der Seite der Einfahrt max. 3,50 m ab Urgelände bis gedachter Schnittpunkt Außenwand m. d. Dachhaut, an der Außenwand gemessen.

Bei Hangbauweise können die Garagen in das UG integriert werden.

Änderungen:

1. Für Flachdächer ist als Dacheindeckung nur ein begrüntes Dach zulässig.

2. In Nr. 8.2 soll der Textteil: „im obersten Geschoss“ gestrichen werden.

3. Unbeschichtete Kupfer- und Zinkbleche, sowie Bleibleche sind bei der Dacheindeckung nicht zulässig.

4. Die Nutzungsschablonen sollen den textl. Festsetzungen angepasst werden (FD)

**Beschluss:**

**Der Bau- und Umweltausschuss billigt die Änderung des Bebauungsplans GE „Hof 1“ mit Deckblatt Nr. 4 mit den vorstehenden Änderungen für die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.**

**Abstimmung: 9 : 0**

---

**15. Bauleitplanung – Aufstellen des Bebauungsplans „WA Ebersberger Straße – Erweiterung“ auf den Grundstücken mit den Flur-Nrn. 70, 70/16, 70/14 und 80, jeweils Gemarkung Kirchberg – Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung und Beratung zur Fassung des Billigungs- und Auslegungsbeschlusses zur Beteiligung der Öffentlichkeit, sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.**

Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 22.07.2021 gefasst. Die Beteiligung erfolgte von 05.11.2021 bis einschließlich 06.12.2021.

In der Ausgleichsflächenberechnung im Deckblatt ist auf Seite 24 ein Ausgleich für die beplante Fläche auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 80, Gemarkung Kirchberg auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 70/2, Gemarkung Kirchberg aufgeführt. Hier handelt es sich um einen Druckfehler, die genaue Lage der Ausgleichsfläche muss noch ermittelt werden. Auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 70/2, Gemarkung Kirchberg ist keine Ausgleichsfläche geplant.

**Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen****Stellungnahmen ohne Einwände****Stellungnahme ZAW Donau-Wald vom 23.11.2021**

Im Vorfeld der Planungen hat das Planungsbüro Lakritz bereits mit uns Kontakt aufgenommen und von uns die Vorgaben für Erschließungsstraßen nach RAS 06 erhalten.

Nach Rücksprache mit dem Planungsbüro Lakritz (23.11.2021) soll der geplante „Gehsteig“ ebenerdig mit der Fahrbahn und damit als befahrbarer Seitenstreifen gebaut werden.

Damit ist die durchgängige Befahrbarkeit der Erschließungsstraße mit den Abfallsammelfahrzeugen auch in den Kurvenbereichen gegeben.

Danke für die Berücksichtigung unseres Hinweises bezüglich einer risikoarmen Wendmöglichkeit in einem Zug, so dass in der Nähe des Spielplatzes kein risikobehaftetes Wendemanöver mit Zurückstoßen erforderlich ist.

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) ist vorzusehen.

**Stellungnahme Stadtwerke Passau vom 29.11.2021**

Gegen die Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes bestehen aus unserer Sicht keine Einwände.

Die Versorgung mit Wasser, Gas sowie Telekommunikationsdienste ist möglich.

## **Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt Deggendorf vom 26.11.2021**

Als Träger öffentlicher Belange erteilen wir folgende fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

### Altlasten

Über Altlasten und Schadensfälle im Bereich des o.g. Bebauungsplanes liegen uns keine Erkenntnisse vor.

Hinsichtlich etwaig vorhandener Altlasten und deren weitergehende Kennzeichnungspflicht gemäß Baugesetzbuch sowie der boden- und altlastenbezogenen Pflichten wird ein Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landkreises empfohlen.

Es wird empfohlen, bei evtl. erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt bzw. das WWA Deggendorf zu informieren.

### Hangwasser aus urbanen Sturzfluten

Im Planungsbereich werden keine Oberflächengewässer (Fließgewässer) berührt. Die östliche Planungsgrenze bildet eine ausgeprägte Doblage, die bei Starkregenereignissen als Vorfluter für den nahen Bodertinger Bach, Gewässer III. Ordnung dient.

Um nachteilige Auswirkungen auf das nahe Gewässersystem Bodertinger Bach durch Abschwemmungen bei Starkregenniederschlägen mit extremer Regenintensität in der Bauphase (besonders für die Parzellen 5,10,14,15,19 und 21) zu vermeiden, sind entsprechende Maßnahmen bzw. Konzepte (Erdwälle, Gräben, temporäre Auffangbecken usw.) zu entwickeln.

Das Planungsgebiet liegt an einem nordöstlich Hanggelände mit einer mittleren Geländeneigung von ca. 13 %. Starkniederschläge mit extremen Regenintensitäten haben in der jüngsten Vergangenheit vermehrt zu schweren Überflutungen (Sturzfluten aus wild abfließenden Hangwasser) in Siedlungsgebieten des Landkreises Passau geführt.

Gegen Hang-/Oberflächenwasser ist bei allen Bauvorhaben von den Bauherren eigenverantwortlich entsprechende Vorsorge (objektbezogenen Maßnahmen) nach dem Stand der Technik zu tragen. Als Hilfestellung wird das DWA - Themenfaltblatt "Starkregen und urbane Sturzfluten" empfohlen.

### Abwasserentsorgung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind nach § 1 Abs. 6 BauGB der sachgerechte Umgang mit Abwasser und die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Die durch die Bauleitplanung hinzukommenden Abwassermengen und –frachten sind zu ermitteln. Es ist nachzuweisen, dass die bestehenden Abwasseranlagen (Kläranlagen, Mischwasserentlastungsanlagen, Niederschlagswassereinleitungen und –versickerungsanlagen, Kanalisation) ausreichend bemessen sind bzw. es ist darzulegen, welche Neubauten, Erweiterungen und Ergänzungen der Abwasseranlagen erforderlich und bis zur Nutzung des Baugebietes oder zu einem späteren Zeitpunkt fertigzustellen sind (§ 60 WHG). Werden hierfür zusätzliche Flächen benötigt, so sind diese im Bauleitplan vorzusehen und auszuweisen.

Die Erlaubnis für das Einleiten von Abwasser aus der Kläranlage Tiefenbach sowie den Entlastungsanlagen endet zum 31.12.2022. Die Kläranlage ist sanierungsbedürftig. Insbesondere bei maximalen Mischwasserzufluss ist eine Abwasserbehandlung nach dem St. d. T. nicht sichergestellt. Eine Erweiterung/Anpassung der Kläranlage ist daher Voraussetzung für eine ordnungsgemäße Erschließung des Baugebiets.

Die geplante Entwässerung im Trennsystem entspricht § 55 Abs. 2 WHG, wonach Niederschlags-wasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll.

Eine flächenhafte (breitflächige) Versickerung des Niederschlagswassers ist anzustreben. Nur wenn eine Versickerung nachweislich nicht möglich ist, kommt eine Einleitung in oberirdisches Gewässer in Frage.

Da der Regenabfluss von unbeschichteten kupfer-, zink- und bleigedeckten Dachflächen hohe Metallkonzentrationen aufweisen kann, sind die v. g. Materialien bei Dachdeckungen weitgehend zu vermeiden. Unbeschichtete Flächen mit einer Kupfer-, Zink- oder Bleiblech-fläche über 50 m<sup>2</sup> dürfen nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung des Niederschlags-wassers Anlagen verwendet werden, die der Bauart nach zugelassen sind.

Die mit Bescheid vom 08.05.2017 erteilte wasserrechtliche Erlaubnis umfasst nicht den Planungs-bereich der aktuellen Bauleitplanung.

Eine abschließende Stellungnahme ist erst möglich, wenn die erforderlichen abwassertechnischen Nachweise vorliegen.

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

Es werden folgende Hinweise in das Deckblatt mit aufgenommen:

1. Bei erforderlichen Aushubarbeiten ist das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt bzw. das WWA Deggendorf zu informieren.

2. Gegen Hang-/Oberflächenwasser ist bei allen Bauvorhaben von den Bauherren eigenverantwortlich entsprechende Vorsorge (objektbezogenen Maßnahmen) nach dem Stand der Technik zu tragen. Als Hilfestellung wird das DWA - Themenfaltblatt "Starkregen und urbane Sturzfluten" empfohlen.

Als textliche Festsetzung wird folgendes im Deckblatt mit aufgenommen:

Dachdeckung: Bei Blecheindeckungen sind unbeschichtete Kupfer- oder Zinkleche und Bleibleche nicht zulässig.

Die Möglichkeit einer Versickerung des Oberflächenwassers auf den jeweiligen Parzellen wird zur erneuten Auslegung im Begründungsteil des Deckblattes behandelt. Als Rückhaltung des Oberflächenwassers ist in den textlichen Festsetzungen des Deckblatts unter 3.2.4 die Herstellung von Regenwasserpufferanlagen vorgesehen.

Eine textliche Festsetzung, dass während den jeweiligen Bauphasen auf den Parzellen geeignete Maßnahmen bzw. Konzepte zu entwickeln sind, um nachteilige Auswirkungen auf das nahe Gewässersystem Bodertinger Bach durch Abschwemmungen bei Starkregenniederschlägen mit extremer Regenintensität zu vermeiden, wird in das Deckblatt mit aufgenommen.

Die geplante Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Die erforderlichen Maßnahmen werden bis zur Bezugsfertigkeit des ersten Bauvorhabens fertiggestellt.

#### **Stellungnahme Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 10.11.2021**

Bereich Landwirtschaft:

Aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht bestehen keine wesentlichen Einwände gegenüber der Aufstellung des Bebauungsplanes WA „Ebersberger Straße-Erweiterung“.



Bereich Forsten:

Grundsätzlich bestehen von forstlicher Seite gegenüber der Aufstellung des o.g. Bebauungsplan keine Einwände.

Rund 35 Meter nördlich der aktuell geplanten Bebauung grenzt mit einem ca. 30- jährigen, stabilen Erlen-Eichen-Bestand Wald im Sinne des Bayerischen Waldgesetzes an. Bemerkenswert ist aus unserer Sicht eine darin eingemischte Gruppe Mammutbäume. Aufgrund aus deren Herkunftsgebiet zu erwartender enormer Baumhöhen kann für künftige Erweiterungen des Baugebiets in Richtung Norden auf lange Sicht ein erhebliches Baumfallrisiko entstehen.

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

Eine Erweiterung des Baugebietes in Richtung Norden ist nicht vorgesehen.

#### **Stellungnahme Bayerischer Bauernverband vom 05.11.2021**

Zur vorbezeichneten Planungsmaßnahme bestehen aus unserer Sicht grundsätzlich keine Einwände. Jedoch bitten wir um die Aufnahme nachfolgender Formulierungen in die schriftlichen Festsetzungen, um Konflikte und Bewirtschaftungerschwernisse angrenzender landwirtschaftlicher Flächen zu vermeiden:

Gegenüber landwirtschaftlich genutzten Flächen ist für Gehölze, die eine Höhe von 2 m und mehr erreichen, ein Pflanzabstand von 4 m einzuhalten. Auf eine Bepflanzung mit Hochstamm-bäumen sollte im Grenzbereich zu landwirtschaftlichen Flächen verzichtet werden. Für Gewächse bis 2 m Höhe ist mindestens ein Abstand von 0,5 m zu landwirtschaftlichen Flächen einzuhalten. (Vgl. Art. 48 Abs. 1 AGBGB)

Es muss mit von der Landwirtschaft ausgehenden Immissionen wie z.B. Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen gerechnet werden. Im Rahmen der üblichen landwirtschaftlichen Nutzung sind diese Immissionen insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend, an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, in Zukunft zu dulden. Diesen aus Sicht der Landwirtschaft wichtigen Belangen wurde auch bereits in den textlichen Festsetzungen Ihres Bebauungsplanes unter Punkt 4.1.4 „Landwirtschaftliche Immissionen“ Rechnung getragen.

Ferner muss eine ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung angrenzender und benachbarter landwirtschaftlicher Flächen uneingeschränkt möglich sein, was vor allem auch eine uneingeschränkte Zu- und Abfahrt landwirtschaftlicher Maschinen zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen beinhaltet. In diesem Zusammenhang ist insbesondere die für landwirtschaftliche Maschinen oft zutreffende Überbreite zu beachten.

Des Weiteren gilt es zu beachten, dass es durch die Flächenversiegelung bei starken Regenfällen zu einem erheblichen Anfall von Oberflächenwasser kommen kann. Hier sind vernünftig dimensionierte Rückhaltevorrichtungen bzw. Versickerungsmöglichkeiten sinnvoll. Eine Belastung der anliegenden landwirtschaftlichen Flächen mit zusätzlichem Oberflächenwasser könnte ansonsten zu Problemen führen.

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

Folgender Textvorschlag wird in den Hinweisen, bzw. den textlichen Festsetzungen des Deckblatts in geeigneter Weise mit aufgenommen:

Festsetzungen: Gegenüber landwirtschaftlich genutzten Flächen ist für Gehölze, die eine Höhe von 2 m und mehr erreichen, ein Pflanzabstand von 4 m einzuhalten. Auf eine Bepflanzung mit Hochstamm-bäumen sollte im Grenzbereich zu landwirtschaftlichen Flächen verzichtet werden.

Hinweis: Für Gewächse bis 2 m Höhe ist mindestens ein Abstand von 0,5 m zu landwirtschaftlichen Flächen einzuhalten. (Vgl. Art. 48 Abs. 1 AGBGB)

Der im Deckblatt unter 4.1.4 gefasste Hinweis wird gemäß den vorstehenden Angaben der Stellungnahme ergänzt.

Die Zufahrt zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen ist im Bebauungsplan berücksichtigt.

#### **Landratsamt Passau, Sachgebiet 53 – Wasserrecht vom 06.12.2021**

Keine Altlasten im betroffenen Bereich lt. ABuDIS bekannt

Keine Lage im Überschwemmungsgebiet

#### **Landratsamt Passau, Sachgebiet 61 – Technischer Umweltschutz vom 06.12.2021**

Keine Äußerung

#### **Erich Bürgermeister**

Herr Erich Bürgermeister hat angefragt, ob er im Südosten des Baugebiets eine Fläche mit einer Fläche dergleichen Größe aus dem Grundstück mit der Flur-Nr. 80/2 tauschen könne, um von dem Grundstück mit der Flur-Nr. 80/2, Gemarkung Kirchberg eine Zufahrt auf die ausgebaute Ortsstraße „Alois-Endl-Straße“ zu erstellen.

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

Ein Tausch ist möglich, wenn Herr Bürgermeister die Kosten für eine Verlängerung der Straße um ca. 5-10 m, die tatsächlich erforderliche Länge muss noch vor Ort ermittelt werden, einschließlich einer befestigten Zufahrt zu seinem Grundstück übernimmt.

#### **Stellungnahmen mit Einwände**

#### **Stellungnahme Regierung von Niederbayern vom 03.12.2021**

Ziele der Raumordnung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB nach sich ziehen und Grundsätze der Raumordnung, die zu berücksichtigen sind:

Nach LEP 3.1 (Grundsatz) soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

Nach LEP 3.2 (Ziel) sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen.

Nach LEP 3.3 (Ziel) sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Nach RP Donau-Wald B II 1.1 (Grundsatz) soll die Siedlungsentwicklung in allen Gemeinden der Region bedarfsgerecht erfolgen. Die Siedlungsentwicklung soll so weit als möglich auf die Hauptorte der Gemeinden konzentriert werden.

Nach RP Donau-Wald B II 1.4 (Grundsatz) ist es von besonderer Bedeutung, dass der Nachfrage nach Siedlungsflächen durch eine vorausschauende kommunale Bodenpolitik Rechnung getragen wird.

Bewertung der Planung:

In der Gemeinde Tiefenbach wurde in den letzten Jahren eine weitgehend stabile Bevölkerungsentwicklung festgestellt. Die Bevölkerung hat von 2000 bis 2020 um rund 1% zugenommen. Auch für die Zukunft wird vom Landesamt für Statistik eine weitgehend stabile Bevölkerungsentwicklung angenommen, die vergangenen Bevölkerungsgewinne sollen bis 2039 jedoch weitgehend wieder abgeschmolzen sein (vgl. Demographie-Spiegel, Rückgang der Gesamtbevölkerung in Tiefenbach von 2019 bis 2039 um rund -0,8%). In diesem Zeitraum soll die Gruppe der 65- Jährigen oder älteren Bürger um 52,2% zunehmen. Die von den Gemeinden bei der Ausweisung von Baugebieten häufig umworbene Gruppe der 18- bis unter 40-Jährigen („junge Familien“) soll hingegen um rund -17,6% abnehmen. Durch die Ausweisung von Wohnbauland für junge Familien den Entwicklungen des demographischen Wandels entgegen steuern zu wollen, kann keine nachhaltige Strategie sein, da damit die - schon abgelaufene und weiter fort-schreitende - Alterung der Gesellschaft nicht aufgehalten werden kann. So ist das Durchschnittsalter von 37,4 (2000) auf 44,8 Jahre (2020) gestiegen und soll 2039 bereits 48,6 Jahre betragen.

Eine Auseinandersetzung mit dem absehbaren und schon abgelaufenen demographischen Wandel (Alterung, Zunahme von Einpersonenhaushalten, Alleinerziehende...) und den daraus resultierenden geänderten Bedürfnissen auf dem Wohnungsmarkt ist in den Planunterlagen nicht enthalten. Auch ein Bedarfsnachweis wurde nicht geführt, die Planunterlagen genügen daher den „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ nicht. Vor dem Hintergrund, dass in Tiefenbach auch an anderer Stelle (z.B. Bäckerreut-Süd) großzügige Baugebiete geplant sind, ist daher ohne weitere Darlegungen der Gemeinde eine Übereinstimmung mit RP 12 B II 1.1 und LEP 3.1 nicht erkennbar.

Auch stellt sich vor dem Hintergrund der zu erwartenden Altersstruktur die Frage, ob ein Planungskonzept, das in weiten Teilen auf eine Einzelhausbebauung setzt, den Wohnbedürfnissen einer alternden Gesellschaft gerecht werden kann (steigender Bedarf von barrierefreiem Wohnraum und kleineren Einheiten (z.B. verwitwete Senioren) und der zunehmenden Wohnungsbedarf (steigende Zahl der Haushalte (z.B. Singles oder Alleinerziehende)) gedeckt werden kann und damit LEP 3.1 hinreichend berücksichtigt wurde.

Darüber hinaus sind in den Planunterlagen keine Informationen enthalten, ob die Gemeinde Instrumente zum Entstehen von Spekulationsflächen (z.B. Bauverpflichtung) nutzen will, oder Bauabschnitte, die sich nach der Nachfrage richten, vorgesehen sind (vgl. RP 12 B II 1.4).

Positiv anzumerken ist allerdings, dass relativ „sparsame“ Grundstücksgrößen vorgesehen sind, das Plangebiet an die bestehende Siedlung angrenzt und im Flächennutzungsplan schon als Baufläche vorgesehen ist (vgl. LEP 3.2 und LEP 3.3).

Zusammenfassung:

Die Planunterlagen sind hinsichtlich wichtiger raumordnerischer Erfordernisse nicht aussagekräftig. Ohne weitere Darlegungen der Gemeinde kann daher eine Übereinstimmung der Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung nicht festgestellt werden.

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

Aus Sicht der Gemeinde entspricht das geplante Baugebiet sehr wohl dem Grundsatz nach LEP 3.1. Die in vorstehender Stellungnahme erwähnten Statistischen Auswertungen (Demographischer Wandel, stabile Bevölkerungsentwicklung und Rückgang der Bevölkerung) sind grundsätzlich für eine Bewertung der geplanten Baugebiete heranziehbar, aber nicht als belastbare sakrosankte Aussage, alleinstehend, für die Verhinderung von dringend benötigten Bauparzellen uneingeschränkt verwendbar.

Aus Sicht der Gemeinde sind die Erfahrungswerte und der Blick vor Ort maßgeblich um konkrete Aussagen zu der Situation in der Gemeinde Tiefenbach treffen zu können. Das stagnierende Bevölkerungswachstum, wie auch der demographische Wandel, hin zu älteren Bürgern ergibt sich gerade deswegen, weil in der Vergangenheit im Gemeindegebiet zu wenig (für junge Familien)

bezahlbare Bauflächen erschlossen worden sind. Für das geplante Baugebiet führen wir seit Anfang des Jahres 2021 eine Interessentenliste, die mittlerweile einen Umfang von 25 Interessenten **aus dem Ort Tiefenbach** für 19 geplante Bauparzellen angenommen hat. Eine erhöhte Anfrage ist zu erwarten, sobald wir mit der Vergabe der Grundstücke beginnen und diese bekannt machen. An die Gemeinde Tiefenbach werden wöchentlich Anfragen bezüglich Baugrundstücke im Gemeindegebiet gestellt. Nicht unwesentlich ist der Anteil an jungen Familien **aus Tiefenbach**, die dringend Baugrundstücke suchen und beklagen, dass sie aufgrund des Bauparzellenmangels von Tiefenbach wegziehen müssen. Dann erfüllen sich wieder die statistischen Auswertungen hin zu einer alternden Bevölkerung und einer Stagnation des Bevölkerungszuwachses. Diese vom Wegzug der jungen Familien bestätigte Statistik dient dann wiederum als Begründung für die Verhinderung von neuem Bauland. Diesen Kreislauf versucht die Gemeinde mit dem Schaffen von Bauparzellen zu verlassen. Somit ist die durch das WA Ebersberger Straße - Erweiterung kurzfristige Schaffung von weiteren Bauparzellen notwendig um die siedlungspolitisch und landesplanerisch negativ auswirkende Abwanderung der jüngeren Bevölkerung abzuwehren.

Das unter 3.2 aufgeführte Ziel des LEP ist der Gemeinde sehr wohl bewusst. Die Gemeinde strebt in erster Linie die Innenentwicklung und Nachverdichtung der bestehenden Bebauung an. Es wurde vorrangig versucht, dass die Innenbereichsflächen entwickelt werden. Auch eine Befragung im Jahr 2019 über Flächen mit Nachverdichtungspotenzial hat ergeben, dass keine weiteren Innenbereichsflächen mehr aktiviert werden können. Nach dem Ende des Jahres 2018 im gesamten Gemeindegebiet keine Bauparzellen mehr angeboten werden konnten, wurden Grundlagen ermittelt und nach möglichen Alternativen gesucht. Im ersten und zweiten Quartal 2019 wurden alle bebaubaren Flächen im Innenbereich im gesamten Gemeindebereich ermittelt. Anschließend wurden alle Eigentümer angeschrieben und mittels Fragebögen befragt, ob sie bereit wären, die bebaubaren Flächen zu veräußern bzw. diese in naher Zukunft zu bebauen. Ziel dieser Aktion war es, mögliche Nachverdichtungsflächen im Innenbereich zu ermitteln und an mögliche Interessenten weiter zu vermitteln. Leider muss man als abschließendes Ergebnis festhalten, dass derzeit tatsächlich kein einziger Grundstückseigentümer verkaufsbereit ist, ausgenommen in dem geplanten Baugebiet WA Ebersberger Straße – Erweiterung. Das geplante Baugebiet ist im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet aufgeführt, demnach erfolgt mit dem Baugebiet eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und somit entspricht das Baugebiet auch der besonderen Bedeutung des Grundsatzes nach RP Donau-Wald B II 1.4 dass der Nachfrage nach Siedlungsflächen durch eine vorausschauende kommunale Bodenpolitik Rechnung getragen werden soll.

Die Planunterlagen werden um eine Auseinandersetzung mit dem in der Stellungnahme erwähnten demographischen Wandel ergänzt.

Für die geplanten Bauparzellen wird ein Bauzwang auferlegt, welcher fordert, dass die Grundstücke ab Erwerb innerhalb von fünf Jahren zu bebauen sind. Damit soll verhindert werden, dass Grundstücke nur spekulativ angekauft und nicht bebaut werden. Eine Aufteilung des Gebietes in Bauabschnitte ist auf Grund der zu erwartenden hohen Nachfrage nicht geplant.

### **Stellungnahme Regionaler Planungsverband Donau-Wald vom 02.12.2021**

Bewertung der Planung:

In der Gemeinde Tiefenbach wurde in den letzten Jahren eine weitgehend stabile Bevölkerungsentwicklung festgestellt. Die Bevölkerung hat von 2000 bis 2020 um rund 1% zugenommen. Auch für die Zukunft wird vom Landesamt für Statistik eine weitgehend stabile Bevölkerungsentwicklung angenommen, die vergangenen Bevölkerungsgewinne sollen bis 2039 jedoch weitgehend wieder abgeschmolzen sein (vgl. Demographie-Spiegel, Rückgang der Gesamtbevölkerung in Tiefenbach von 2019 bis 2039 um rund -0,8%). In diesem Zeitraum soll die Gruppe der 65- Jährigen oder älteren Bürger um 52,2% zunehmen. Die von den Gemeinden bei der Ausweisung von Baugebieten häufig umworbene Gruppe der 18- bis unter 40-Jährigen („junge Familien“) soll hingegen um rund -17,6% abnehmen. Durch die Ausweisung von Wohnbauland für junge Familien den Entwicklungen des

demographischen Wandels entgegen steuern zu wollen, kann keine nachhaltige Strategie sein, da damit die - schon abgelaufene und weiter fort-schreitende - Alterung der Gesellschaft nicht aufgehalten werden kann. So ist das Durchschnittsalter von 37,4 (2000) auf 44,8 Jahre (2020) gestiegen und soll 2039 bereits 48,6 Jahre betragen.

Eine Auseinandersetzung mit dem absehbaren und schon abgelaufenen demographischen Wandel (Alterung, Zunahme von Einpersonenhaushalten, Alleinerziehende...) und den daraus resultierenden geänderten Bedürfnissen auf dem Wohnungsmarkt ist in den Planunterlagen nicht enthalten. Auch ein Bedarfsnachweis wurde nicht geführt, die Planunterlagen genügen daher den „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ nicht. Vor dem Hintergrund, dass in Tiefenbach auch an anderer Stelle (z.B. Bäckerreut-Süd) großzügige Baugebiete geplant sind, ist daher ohne weitere Darlegungen der Gemeinde eine Übereinstimmung mit RP 12 B II 1.1 und LEP 3.1 nicht erkennbar.

Auch stellt sich vor dem Hintergrund der zu erwartenden Altersstruktur die Frage, ob ein Planungskonzept, das in weiten Teilen auf eine Einzelhausbebauung setzt, den Wohnbedürfnissen einer alternden Gesellschaft gerecht werden kann (steigender Bedarf von barrierefreiem Wohnraum und kleineren Einheiten (z.B. verwitwete Senioren) und der zunehmenden Wohnungsbedarf (steigende Zahl der Haushalte (z.B. Singles oder Alleinerziehende)) gedeckt werden kann und damit LEP 3.1 hinreichend berücksichtigt wurde.

Darüber hinaus sind in den Planunterlagen keine Informationen enthalten, ob die Gemeinde Instrumente zum Entstehen von Spekulationsflächen (z.B. Bauverpflichtung) nutzen will, oder Bauabschnitte, die sich nach der Nachfrage richten, vorgesehen sind (vgl. RP 12 B II 1.4).

Positiv anzumerken ist allerdings, dass relativ „sparsame“ Grundstücksgrößen vorgesehen sind, das Plangebiet an die bestehende Siedlung angrenzt und im Flächennutzungsplan schon als Baufläche vorgesehen ist (vgl. LEP 3.2 und LEP 3.3).

Zusammenfassung:

Die Planunterlagen sind hinsichtlich wichtiger raumordnerischer Erfordernisse nicht aussagekräftig. Ohne weitere Darlegungen der Gemeinde kann daher eine Übereinstimmung der Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung nicht festgestellt werden.

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

Da die Stellungnahme des Regionalen Planungsverbands Donau-Wald inhaltlich identisch ist mit der Stellungnahme der Regierung von Niederbayern wird auf die oben stehende Stellungnahme der Gemeinde zur Regierung von Niederbayern verwiesen.

#### **Stellungnahme Landratsamt Passau, Bauwesen rechtlich vom 06.12.2021**

a. Wenn eine Änderung der wasserrechtlichen Erlaubnis erforderlich wird, kann der Satzungsbeschluss erst gefasst werden, wenn eine entsprechende Erlaubnis vorliegt

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

Der Satzungsbeschluss, bzw. die Bekanntmachung des Beschlusses erfolgt erst nach Vorliegen der gehobenen wasserrechtlichen Erlaubnis.

b. Die Rechtsgrundlage in A ist nicht aktuell

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

Die Rechtsgrundlagen werden im Teil A des Deckblatts aktualisiert.

c. In der Begründung ist auf den Grünstreifen zwischen den beiden WA im Flächennutzungsplan und dessen nun geplanten Entfall einzugehen



**Stellungnahme der Gemeinde:**

Die Begründung des Deckblatts wird dahingehend ergänzt.

d. Festsetzung A.1.2.2 muss beide Varianten aus dem Plan enthalten

**Stellungnahme der Gemeinde:**

A.1.2.2 wird um die zweite Variante (GRZ, GFZ) ergänzt.

e. Eine Dachneigung ist in der Nutzungsschablone nicht enthalten.

**Stellungnahme der Gemeinde:**

Die Nutzungsschablone wird um die Dachneigung ergänzt.

f. Einzelhäuser/Hausgruppen sind in der Nutzungsschablone enthalten, aber nicht in der Festsetzung A.1.2.3 dargestellt

**Stellungnahme der Gemeinde:**

Die Festsetzung A.1.2.3 wird dahingehend ergänzt

g. Es ist nicht: eindeutig zu erkennen, wo welche Nutzungsschablone gelten soll

**Stellungnahme der Gemeinde:**

Die jeweiligen Geltungsbereiche der Nutzungsschablonen werden genauer aufgenommen.

h. Die Planzeichen in A.1.5.5 und 1.5.6 sind kaum zu unterscheiden

**Stellungnahme der Gemeinde:**

Die Planzeichen werden anders gezeichnet, so dass eine Unterscheidung deutlicher wird.

i. Die Straßenbreite ist im Plan anzugeben

**Stellungnahme der Gemeinde:**

Im Plan wird die Straßenbreite noch aufgeführt.

j. In Ziff. A.1.6 ist deutlich zu unterscheiden, was verbindlich festgesetzt sein soll und was nicht; die Überschrift enthält beide Varianten; ein Konflikt zu B.2.4.2 ausschließen

**Stellungnahme der Gemeinde:**

Die genannten Stellen werden entsprechend geändert

k. Welchen Sinn hat die Festsetzung von Stellplätzen/Garagen innerhalb der Baugrenzen?

**Stellungnahme der Gemeinde:**

Die Stellplätze sind vom Entwurfsverfasser als Mustervorschlag und Orientierungshilfe für die jeweiligen Bauherren aufgeführt.

l. In B.2.1.1 muss es Satz 2 heißen

**Stellungnahme der Gemeinde:**

Die Rechtsgrundlage wird entsprechend geändert

m. In B.2.2.11 und in B.2.6.1 ist klarzustellen, dass die Gesamthöhe aller Auffüllungen und Stützmauern, d.h. auch bei: Terrassierungen, max. 1,50 m betragen darf

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

Die Klarstellung wird ergänzt. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern mit einer maximalen Höhe von 1,0 m, gemäß Empfehlung LRA Passau, Abteilung Städtebau.

n. B.2.4.4 und 2.6.5 sind mangels Rechtsgrundlage zu streichen

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

Die beiden Punkte werden gestrichen.

o. B.2.6.1 kann zu Diskussionen führen: Wann wirkt eine Stützmauer in die freie Landschaft? Am besten sollte ein Mindestabstand der Stützmauer zur Grundstücksgrenze festgesetzt werden, z. B. 3 m insbesondere bei den Parzellen 5, 10, 14, 15, 19 und 21 im Osten

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

Der Passus wird wie vorgeschlagen geändert.

#### **Landratsamt Passau, Abteilung 7 Städtebau**

Die Gemeinde Tiefenbach beabsichtigt in der Gemarkung Kirchberg vorm Wald westlich des Ortskerns einen Bebauungsplan mit einem Geltungsbereich von ca. 2,13 ha für ein Allgemeines Wohngebiet auszuweisen.

Im Westen grenzt diese Fläche an den bereits bestehenden Bebauungsplan „An der Ebersberger Straße“, im Osten und Norden an landwirtschaftliche und private Grünflächen und im Süden an Wohnbebauung an.

Die Fläche ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan bereits als Allgemeine Wohngebietsfläche dargestellt und soll daher nun mit einer verbindlichen Bauleitplanung versehen werden. Bei einigen Parzellen ist das Grundstück aufgrund des Nordhangs zum größten Teil verschattet. Eine Veränderung der Gebäudestellung, als auch Änderung der Baugrenzen soll daher angedacht werden. Erfreulich ist es, dass in der Planung unterschiedliche Grundstücksgrößen vorhanden sind.

Gegen die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans bestehen aus fachlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken, wenn nachfolgendes beachtet wird:

1. Nachdem das Gelände gemäß den Höhenlinien im Plan nicht unerheblich fällt, sollte dies auch durch textliche Festsetzung berücksichtigt werden: Das Gelände fällt mehr als 1,50 m am Gebäude gemessen in der Falllinie des Hanges, ist ein Hanghaus zu errichten

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

Das Deckblatt wird dahingehend um die Variante „Hanghaus“ ergänzt.

2. Es ist unklar für welche Grundstücke welche Nutzungsschablone gilt.

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

Die jeweiligen Geltungsbereiche der Nutzungsschablonen werden genauer aufgenommen.

3. Im Geltungsbereich dürfen keine weißen Flächen festgesetzt werden. Diese sind farblich zu gestalten

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

Die weißen Flächen werden in geeigneter Weise gefärbt dargestellt.

4. Die Stellplätze vor der Garage sollen auch in den Bereich für die Umgrenzung von Flächen Stellplätze und Garagen mitaufgenommen werden.

**Stellungnahme der Gemeinde:**

Der Bereich wird in geeigneter Weise erweitert.

5. Die Zufahrt zu den Garagen sind teilweise im 90 Grad Winkel angedacht. Dies ist aufgrund der Schleppkurven jedoch nicht ohne weiteres möglich.

**Stellungnahme der Gemeinde:**

Die Zufahrten zu den Garagen werden überarbeitet.

6. Bei den Dachaufbauten empfiehlt es sich, zudem die Art der Gaube, den Abstand vom Ortgang, den Abstand der Gauben zueinander und die Ansichtsfläche festzusetzen.

**Stellungnahme der Gemeinde:**

Die Gauben werden nach Rücksprache mit dem Entwurfsverfasser genauer definiert.

7. Es ist unklar, warum die Geschoßhöhe festgesetzt wird. Die Geschoßhöhe ist ansonsten zu erläutern. Es stellt sich die Frage, ob Lufträume dadurch nicht zulässig sind. Aufgrund dessen, dass die Wandhöhe festgesetzt ist, ist diese Festsetzung m. E. obsolet.

**Stellungnahme der Gemeinde:**

Die Geschosshöhe wird im Deckblatt gestrichen.

8. Die Straßenbreite von 4,00m- in der Begründung ist lediglich von 3,5m und 1,5m breitem Fußweg die Rede- ist sehr schmal. Hierzu gibt es aus städtebaulicher Sicht Bedenken. Eine Verbreiterung der öffentlichen Straßen ist anzudenken.

**Stellungnahme der Gemeinde:**

Die Breite der Straße wird mit dem Entwurfsverfasser besprochen und ggf. neu gefasst.

9. Innerhalb von Baugrenzen können keine weiteren Baugrenzen festgesetzt werden.

**Stellungnahme der Gemeinde:**

Die innerhalb von Baugrenzen liegende Baugrenze wird entfernt.

10. Es soll stärker herausgearbeitet werden, dass bei Hauptgebäuden lediglich Satteldächer zulässig sind.

**Stellungnahme der Gemeinde:**

Dies wird entsprechend stärker herausgearbeitet.

11. Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,50m zulässig. Es wird empfohlen, die Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützwände mit einer Höhe von max. 1,00m festzusetzen.

**Stellungnahme der Gemeinde:**

Die Höhe wird gemäß der Empfehlung angepasst.

12. Es sind Nebengebäude oder Schwimmbecken/ Pools außerhalb der Baugrenzen zulässig. Es soll m.E. ergänzt werden, dass hierfür eine Baugenehmigung bzw. isolierte Befreiung erforderlich ist.

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

Die Punkte 2.4.4 und 2.6.5 werden gestrichen.

13. Die Baugrundstücke sollen mit einem Baugebot belegt werden. Dadurch kann Spekulation entgegengewirkt werden und es ist sichergestellt, dass in absehbarer Zeit ein kompakter Siedlungskörper entsteht. In der Begründung ist hierzu keine Aussage zu finden.

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

Die Gemeinde wird bei der Veräußerung der Grundstücke einen Bauzwang innerhalb von fünf Jahren beurkunden. Dies wird zusätzlich in das Deckblatt mit eingearbeitet.

14. Betonsteine zur Geländemodellierung sollen unzulässig sein.

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

Aus Sicht der Gemeinde soll diese Festsetzung nicht mit aufgenommen werden, da die Verwendung von Betonsteinen nur in den Bereichen im Rahmen der Festsetzungen möglich sind und im Vergleich zu alternativen Möglichkeiten keinen erhöhten Eingriff aufweisen.

15. Schotterflächen sollen unzulässig sein.

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

Es wird ein Hinweis auf das gesetzliche Begrünungsgebot gemäß Art. 7 Abs. 1 BayBO angefügt.

16. Es wird empfohlen Höhenlinien im Plan darzustellen.

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

Höhenlinien werden in die Planzeichnung mit aufgenommen.

#### **Landratsamt Passau – Untere Naturschutzbehörde vom 06.12.2021**

Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege bestehen keine grundsätzlichen Bedenken, hinsichtlich der Planung, der textlichen Festsetzungen und der Ausgleichsmaßnahmen jedoch deutlich Nachforderungen.

In den Festsetzungen unter 1.2. wird eine GRZ von 0,35, in der Anlage A (Planliche Festsetzungen) jedoch mit 0,3, dies ist einheitlich festzusetzen.

Textliche Festsetzungen:

2.6: Die Begrünung der Stützmauern hat mit heimischen Arten zu erfolgen. Für die Durchlässigkeit von Zäunen für Kleintiere ist eine Bodenfreiheit von mind. 15 cm notwendig.

C: Für alle Neupflanzungen sind nur heimische Gehölze der Herkunftsregion Nr. 3 erlaubt, für Neupflanzungen ist ein Wildverbiss-Schutzzaun für die Dauer von mind. 5 Jahren anzubringen und nach max. 7 Jahren selbstständig zu entfernen. 3.1.7 Pflanzliste: Aufgrund des Eschentriebsterbens ist die Gemeine Esche aus der Liste zu nehmen, des Weiteren sind fremdländische Arten aus der Liste zu nehmen, so z. B. die-Schwedische Mehlbeere und die Dünenrose. Der Purgier-Kreuzdorn weist invasiven Charakter auf und ist deshalb ebenso aus der Liste zuzunehmen. Obstbäume sind als Hochstämme mit der STU 10-12cm, alte robuste Sorten zu pflanzen.

Im nördlichen Teil (unmittelbarer Bereich des RRB) ist durch Schotter, teils vegetationsoffene Stellen und einer verbrachten z.T. Ruderalflur Lebensraumpotential für die europäische geschützte Zauneidechse (*Lacerta agilis*) gegeben. Um Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG entgegenzuwirken sind demnach Vermeidungsmaßnahmen (z. B. Bauzeiten) zu nennen.

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich ein nach Art. 16 BayNatSchG geschütztes Feldgehölz, welches einen Lebensraum für z. T. besonders und streng geschützte Tierarten wie europäische Vogelarten (nach FFH-RL Anhang IV) darstellt. Gemäß Art. 16 Abs. 1 ist es verboten diesen Bestand erheblich zu beeinträchtigen. In den textlichen Festsetzungen ist beschrieben, dass es zum (-----). Beeinträchtigung und Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG entgegenzuwirken ist das Feldgehölz aus naturschutzfachlicher Sicht aus dem Geltungsbereich zu nehmen, eine vollständige Erhaltung des Bestands und ein Abstand von mind. 10 m zwischen Bebauung und geschütztem Gehölz festzusetzen. Die Notwendigkeit zur Einhaltung des Abstands ergibt sich aus der ökologischen Funktion des Feldgehölzes welches sich gerade durch ringsum unbebaute Offenflächen charakterisiert.

Das geplante Wohngebiet befindet sich in exponierter Lage bei Kirchberg. Derzeit ist das Landschaftsbild durch die vorhandene Weide und das Strukturbildende Feldgehölz geprägt. Eine Überbauung des genannten Bereichs stellt eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Landschaftsbild dar, was in der Ausgleichflächenberechnung zu berücksichtigen ist.

Gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ ist prinzipiell innerhalb der Liste der höchste Kompensationsfaktor zu wählen. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können den Kompensationsfaktor senken. Diese sind unter Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zusammenzufassen. Da grundsätzlich Minimierungsmaßnahmen geplant sind kann der höchste Kompensationsfaktor innerhalb der Spanne um 0,1 herabgesenkt werden. Der Ausgleich ist demnach neu zu berechnen.

Der benötigte Ausgleichsbedarf ist nicht nachvollziehbar bzw. nicht einheitlich und in seinem Zahlen- und Flächenhaften Umfang verschieden dargestellt. Z. B, ist in den textlichen Festsetzungen ein Ausgleichsbedarf von 6417m<sup>2</sup> und in der Eingriffsbilanz (Tabelle 4) ein Ausgleichsbedarf von 7589 dargestellt. Außerdem sind alle Ausgleichsflächen in ihrer Lage festzusetzen. Eine naturschutzfachliche Bewertung ob am geplanten Standort ein entsprechender Ausgleich stattfinden kann ist anderenfalls nicht möglich. Oben genanntes ist richtigzustellen.

Zum geplanten Ausgleich in Form der Streuobstwiese südlich der FINr. 80 gibt es kein Einverständnis. Aufgrund der unmittelbaren Nähe der Ausgleichsfläche zu Spielplatz ist anzunehmen, dass die Fläche dauerhaft von spielenden Kindern oder Spaziergängern mit Hund betreten wird, weshalb sich die Bodenvegetation nicht entsprechend entwickeln kann. Aus naturschutzfachlicher Sicht ist am genannten Standort lediglich eine notwendige Eingrünung vorzunehmen, welche jedoch nicht als Ausgleich anerkannt werden kann. Aus naturfachlicher Sicht wäre stattdessen die Ausgleichfläche im Norden, neben dem RRB denkbar. Auf der Ausgleichsfläche des FINr. 70 ist auch das zu erhaltende Feldgehölz eingetragen. Dieses kann aufgrund der bereits naturschutzfachlichen Hochwertigkeit jedoch nicht als Ausgleich herangezogen werden, somit ist die Ausgleichsfläche anzupassen (das Feldgehölz herauszunehmen).

Zu den geplanten Ausgleichsmaßnahmen fehlen gänzlich die Pflege und Herstellungsmaßnahmen. Hierfür ist die Wiese die ersten 3-5 Jahre auszuhagern mittels 3-schüriger Mahd/Jahr mit Mähgutabtransport. Für die Streuobstwiese ist entsprechend autochthones Saatgut der Herkunftsregion Nr. 19



oder geeignetes Druschgut aufzubringen. Diese Wiese ist zweimal jährlich zu mähen, 1. Schnitt nicht vor dem 15.06, 2. Schnitt sechs bis 8 Wochen danach. Mähgutabtransport und Verzicht auf Dünge und Pflanzenschutzmittel.

Die Anzahl der Obstbäume ist innerhalb der planlichen Festsetzungen darzustellen. Hierbei ist zu beachten, dass pro 60-80m<sup>2</sup> 1 Obstbaum als Hochstamm, alte robuste Sorte zu pflanzen ist. Der Abstand zwischen den Hochstämmen hat min. 10 m zu betragen.

Die Zuständigkeiten und die Pflege für die öffentlichen und privaten Grünflächen sind festzusetzen und eine dingliche Sicherung der Ausgleichsflächen mittels Grundbucheintrag durchzuführen. Die Ausgleichsflächen sind von der Gemeinde an das LfU zu melden.

Die Planung ist in Bezug auf die vorgebrachten Nachforderungen zu überarbeiten.

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

Für das Baugebiet sind zwei Flächen mit unterschiedlichen GRZ, GFZ vorgesehen, dies wird in den Festsetzungen überarbeitet.

Der Punkt 2.6.1 wird um die vorgeschlagene Begrünung der Stützmauern ergänzt.

Der Punkt C. wird um die vorgeschlagenen Regelungen für Neubepflanzungen ergänzt.

Für den Ruderalflurbereich im Norden des Plangebietes werden in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde Bauzeiten (Baufenster) festgelegt.

Die bestehenden Gehölze auf den Parzellen 14, 15 und 19 sollen im Planbereich verbleiben, die vollständige Erhaltung der Feldgehölze, sowie der von Bebauung frei zu haltende Abstand von 10 m wird in den Festsetzungen mit aufgenommen.

Die Ausgleichsflächenberechnung wird komplett neu überarbeitet. Hierzu ist auch ein vor-Ort-Termin mit der Landschaftsarchitektin des Entwurfsverfassers und einer Vertreterin der unteren Naturschutzbehörde angedacht, bei dem der Eingriff und der Ausgleichsflächenbedarf abgestimmt werden können.

Die Ausgleichsfläche im Süden des Planbereichs wird in eine öffentliche Grünfläche umgewandelt. Eine erneute Fläche wird mit Absprache der Grundstückseigentümer neu festgesetzt.

Die im Nordosten an den Planbereich angrenzende Ausgleichsfläche wird ebenfalls neu festgelegt, so dass die Feldgehölze ausgenommen werden.

Die Bäume werden gemäß der Stellungnahme im Planbereich neu festgesetzt.

Die Zuständigkeiten für die Pflege der Grünflächen wird im Deckblatt ergänzt.

Eine dingliche Sicherung der Ausgleichsflächen ist geplant und wird in das Deckblatt mit aufgenommen. Eine Meldung an das LfU erfolgt ebenfalls.

**Beschluss:**

**Der Bau- und Umweltausschuss befürwortet die vorgetragene Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen. Die besprochenen Punkte / Änderungen sollen in das Deckblatt eingearbeitet werden.**

**Abstimmung: 9 : 0**

---

Tiefenbach, den 09.12.2021

Der Vorsitzende:

Der Protokollführer:

Im Original gez.

Im Original gez.

Christian Fürst,  
1. Bürgermeister

Christian Sommer,  
Leiter Bauverwaltung