



Niederschrift

über die **öffentliche Sitzung** des Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Tiefenbach am **21. Januar 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. Gegen die Aufnahme des Tagesordnungspunkts Nr. 20 gibt es keine Einwendungen.

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
Josef Fehrer, FWG
Christina Roßgoderer, Bündnis 90/Die Grünen
Alfred Gimpl, SPD

1. Ortsbesichtigung und Festlegung eines Standortes für das Aufstellen einer Fertiggarage auf dem Sportplatzgelände in Tiefenbach zur Unterbringung für die Fahrräder der Verkehrserziehung.

Nach der Ortsbesichtigung wird der Standort südlich angrenzend an das Grundstück mit der Flur-Nr. 63/14, Gemarkung Tiefenbach auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 59, Gemarkung Tiefenbach für die Errichtung der Fertiggarage zur Unterbringung für die Fahrräder der Verkehrserziehung festgelegt.

Beschluss 1:

Der Vorsitzende lässt darüber abstimmen, ob die Fertiggarage an dem Standort im Südwesten des Parkplatzes am Sportplatz auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 59, Gemarkung Tiefenbach, Nähe des Schloßbergwegs errichtet werden soll.

Abstimmung: 4 : 5

Beschluss 2:

Der Vorsitzende lässt darüber abstimmen, ob die Fertiggarage an dem Standort südlich angrenzend an das Grundstück mit der Flur-Nr. 63/14, Gemarkung Tiefenbach auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 59, Gemarkung Tiefenbach gegenüber der Alfons-Lindner-Grundschule errichtet werden soll.

Abstimmung: 5 : 4

2. Neubau der Turnhalle in Kirchberg v. W. – Vorstellung und Beratung der Ausführungsplanung inklusive Kostenfortschreibung.

Mit den Beschlüssen des Gemeinderats vom 23.05.2019 und vom 17.12.2019 wurde die Gemeindeverwaltung ermächtigt, die Beauftragung der Planungsleistungen bis einschließlich Leistungsphase 9 wie folgt durchzuführen: Architekturbüro Berger für die Architektenleistungen, Ingenieurbüro nigl + mader für die Leistungen Heizung, Lüftung, Sanitär und MSR und Ingenieurbüro Schwankl für die Elektro-Leistungen.

Eingangs erläutert der Vorsitzende kurz die Planung und Förderung des Bauvorhabens.

Eingehende Erläuterung der jeweiligen Kostenaufstellung und Planung werden von den beauftragten Fachplanern vorgestellt.

Kostenaufstellung des Architekturbüros Berger (Gesamtkosten):

Zusammenstellung KG 100 bis 700

1. KG 100 Baugrundstück	entfällt
2. KG 200 Herrichten und Erschließen	152.000,00 EUR
3. KG 300 Bauwerk – Baukonstruktion	1.228.000,00 EUR
4. KG 400 Bauwerk – Technische Anlagen	636.000,00 EUR
5. KG 500 Außenanlagen	157.000,00 EUR
6. KG 600 Ausstattung und Kunstwerke	50.000,00 EUR
7. KG 700 Baunebenkosten	397.000,00 EUR
Gesamtsumme netto	2.620.000,00 EUR
+ 19 % MwSt.	<u>497.800,00 EUR</u>
Gesamtsumme brutto (gerundet)	<u>3.120.000,00 EUR</u>

Kostenaufstellung des Ingenieurbüros Schwankl (Elektro):

Summe LV	266.236,14 EUR
zuzüglich 19,00 % MwSt.	<u>50.584,87 EUR</u>
Gesamtsumme brutto	<u>316.821,01 EUR</u>

Kostenaufstellung des Ingenieurbüros nigl + mader:

Heizung, Lüftung, Sanitär, MSR-Technik und zugehörige Baumeisterarbeiten:	
Gesamtkosten brutto	<u>512.047,14 EUR</u>

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss befürwortet die vorgestellte Planung und beschließt, dass die Baumaßnahmen entsprechend der Terminplanung weiterverfolgt werden soll.

Abstimmung: 9 : 0

3. Antrag der Gemeinde Tiefenbach auf Erteilung einer Isolierten Befreiung für das Aufstellen einer Fertiggarage als Unterstellmöglichkeit für Fahrräder auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 59/0, Gemarkung Tiefenbach, Eulenweg - Sportgelände.

Nach der Ortsbesichtigung wurde ein neuer Standort für die Fertiggarage im Ortsbereich nach §34 BauGB festgesetzt. Im unbeplanten Ortsbereich kann das Vorhaben gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. a BayBO verfahrensfrei errichtet werden. Dadurch war der Tagesordnungspunkt abzusetzen.

Beschluss:

Der Vorsitzende lässt darüber abstimmen, den Tagesordnungspunkt Nr. 3 der Tagesordnung abzusetzen.

Abstimmung: 7 : 0

(ohne GRin Christina Roßgoderer u. GR Gimpl)

4. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bau- und Umweltausschuss vom 8. Dezember 2020.

Beschluss:

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

Abstimmung: 9 : 0

5. Bericht über den Vollzug der gefassten Beschlüsse der öffentlichen Sitzung vom 8. Dezember 2020.

Der Bau- und Umweltausschuss wird über den Vollzug der Beschlüsse des öffentlichen Teils der Sitzung vom 8. Dezember 2020 informiert.

6. Antrag von Eder Alfred auf Bauvorbescheid für die Errichtung eines Bungalows mit Garage im Keller (Hangbauweise) sowie Errichtung eines Carports als Ersatz für das bestehende Wohnhaus mit Garage auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 1878, Gemarkung Kirchberg, Thalham 2.

Vorhabensbeschreibung:

- Abbruch des alten Wohnhauses und der Garage sowie Neuerrichtung eines Bungalows und eines Carports als Ersatz
- das an das alte Wohnhaus angebaute Nebengebäude soll bestehen bleiben

Darstellung im Flächennutzungsplan:

- Fläche für die Landwirtschaft

Bebauungsplan/Satzung:

- nicht vorhanden; Außenbereich

Planungsrechtliche Zulässigkeit:

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

Voraussetzungen des § 35 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 BauGB	Voraussetzung erfüllt JA oder NEIN
a) das vorhandene Gebäude ist zulässigerweise errichtet worden	JA Baujahr ca. 1888 – von einer zulässigen Errichtung wird ausgegangen
b) das vorhandene Gebäude weist Missstände oder Mängel auf	JA keine Zentralheizung, keine Dämmung, feuchte Bausubstanz, durchhängende Decken, teilw. nur Lehm Boden (siehe Fotos)
b) das vorhandene Gebäude wird seit längerer Zeit vom Eigentümer selbst genutzt	JA seit April 2018 wird das Gebäude von der Familie des Eigentümers bewohnt; mit Hauptwohnsitz an dieser Adresse gemeldet
c) Tatsachen rechtfertigen die Annahme, dass das neu errichtete Gebäude für den Eigenbedarf des bisherigen Eigentümers oder seiner Familie genutzt wird	JA Laut schriftlicher Bestätigung des Eigentümers wird das Gebäude weiterhin für den Eigenbedarf genutzt

Das neue Gebäude soll weiter in Richtung Nordosten verschoben werden, um mehr Abstand zur Staatsstraße zu erhalten. Geringfügige Abweichungen vom bisherigen Standort sind bei einem Ersatzbau möglich. Das alte Haus soll dann nach Fertigstellung des Ersatzbaus abgebrochen werden. Öffentliche Belange werden durch das Bauvorhaben nicht beeinträchtigt.

Erschließung

- Zufahrt: Lage an öffentlicher Verkehrsfläche (ausgebauter öffentl. Feld- u. Waldweg Nr. 826)
- Wasserversorgung: bestehender Anschluss an öffentliche Anlage (SWP)
- Schmutzwasserentsorgung: über öffentlichen Schmutzwasserkanal
- Niederschlagswasser: muss eigenständig auf dem Baugrundstück entsorgt werden

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss befürwortet den Antrag auf Bauvorbescheid.

Abstimmung: 9 : 0

7. Antrag von Wagner Karl auf Erteilung einer Isolierten Befreiung für die Errichtung eines Carports auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 642/22, Gemarkung Tiefenbach, Georg-Kühberger-Straße 2.

Vorhabensbeschreibung:

- die bestehende Garagenzufahrt soll überdacht werden; Pultdach mit 5° Dachneigung und Blecheindeckung
- Das Bauvorhaben ist gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. 1a bzw. 1b BayBO verfahrensfrei

Bebauungsplan/Satzung:

- WA „Bäckerreut-Unterjacking“, BA I

Planungsrechtliche Zulässigkeit:

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

Der Standort ist bedingt durch die bereits bestehenden Gebäude. Es handelt sich um ein eingeschossiges Nebengebäude. Die Erteilung der beantragten Befreiung ist daher städtebaulich vertretbar. Die Grundzüge der Planung werden dadurch nicht berührt. Öffentliche und nachbarliche Belange werden nicht beeinträchtigt. Die Unterschriften der östlich angrenzenden Grundstücksangrenzer (Flur-Nr. 642/21, Gemarkung Tiefenbach) fehlen.

Örtl. Bauvorschriften/Bauordnungsrecht:

Gemäß § 5 Abs. 2 der Stellplatzsatzung der Gemeinde Tiefenbach ist zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen grundsätzlich ein Abstand von mind. 5,00 m einzuhalten. § 2 Abs. 1 GaStellV verlangt Zu- und Abfahrten zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen von mind. 3 m Länge.

Geplant ist ein Abstand von den Stützen bis zum Gehsteig von ca. 0,60 m bis ca. 2,40 m bzw. bis zur Fahrbahnkante von ca. 2,20 m bis ca. 4,00 m.

Die Überdachung wird allseits offen ausgeführt, so dass bezüglich der Sicht auf die öffentliche Verkehrsfläche keine Verschlechterung eintritt. Beim Einfahren in die Garage ist ebenfalls keine Behinderung des Verkehrs zu erwarten, da die Überdachung offen ohne Tore ausgeführt wird. Der Standort liegt zudem innerhalb einer 30 km/h-Zone und ist aus beiden Richtungen gut einsehbar.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt für die beantragte Isolierte Befreiung (Lage außerhalb der Baugrenzen, Dachform) das Einvernehmen.

Abstimmung: 8 : 1

Beschluss:

Einer Abweichung von der Stellplatzsatzung wegen der Reduzierung des Stauraumes vor der Garage und einer Abweichung von der Garagen- und Stellplatzverordnung wegen der Reduzierung der Länge von Zu- und Abfahrten zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche wird unter der Voraussetzung zugestimmt, dass der Carport offen (ohne Wände und Tore) ausgeführt wird.

Abstimmung: 8 : 1

8. Bauantrag der Fa. Lindenberg Immobilien UG (haftungsbeschr.) für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Garagen auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 106/78, Gemarkung Haselbach, Lindenbergweg 15.Vorhabensbeschreibung:

- Für das Gesamtvorhaben (2 Mehrfamilienhäuser und 2 Doppelhäuser) wurden im Oktober 2019 Bauvorlagen im Genehmigungsverfahren eingereicht
- Das Mehrfamilienhaus (Haus1) wurde bereits errichtet
- Während der Bauphase des zweiten Mehrfamilienhauses (Haus3) wurde vom Landratsamt Passau im November 2020 eine planabweichende Bauausführung festgestellt (Stützmauern, Geländedarstellung) und deshalb die Genehmigungsverteilung für das Gesamtvorhaben für ungültig erklärt
- da mittlerweile das Grundstück aufgeteilt wurde, werden nun für jedes einzelne Gebäude erneute Bauvorlagen eingereicht

Bebauungsplan/Satzung:

- WA „Bergäcker“ (Deckblatt Nr. 20)

Planungsrechtliche Zulässigkeit:

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

Das Bauvorhaben hält die Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung und der örtlichen Verkehrsflächen ein. Die Baugrenzen werden durch die Stützmauern bei den Zugängen zu den Hauseingängen an der Ost- und Südseite geringfügig überschritten.

Die Erteilung einer Befreiung vom Bebauungsplan hinsichtlich der Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen ist städtebaulich vertretbar und berührt die Grundzüge der Planung nicht. Beeinträchtigungen öffentlicher sowie nachbarlicher Belange sind nicht zu erwarten. Die Nachbarunterschriften liegen vor.

Örtl. Bauvorschriften/Bauordnungsrecht:

- Stellplätze: für vier Wohneinheiten sind gemäß Stellplatzsatzung acht Stellplätze erforderlich, die auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden können, wie im Eingabeplan eingezeichnet.

Erschließung:

- Zufahrt: Lage an öffentlicher Verkehrsfläche (Ortsstraße Nr. 69 - Lindenbergweg bzw. Ortsstraße Nr. 84 - Scheiblweg)
- Wasserversorgung: durch öffentliche Anlage der Stadtwerke Passau gesichert
- Abwasserentsorgung: Anschluss an öffentlichen Mischwasserkanal

Beschluss:

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

Abstimmung: 9 : 0

9. Bauleitplanung – Änderung der Ortsabrundungssatzung „Haselbach-Rasthofstraße“ mit Deckblatt Nr. 3. Abwägung der Stellungnahmen aus der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und Träger öffentlicher Belange und Beratung zur Fassung des Satzungsbeschlusses.

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 18. November 2020 bis einschließlich 04. Januar 2021.

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen zur Änderung der Einbeziehungssatzung „Haselbach-Rasthofstraße“ mit Deckblatt Nr. 3 – erneute Beteiligung

Stellungnahmen ohne Einwände

Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt Deggendorf vom 26.11.2020

Mit der erneuten Beteiligung haben sich keine neuen wasserwirtschaftlichen Aspekte ergeben.

Stellungnahme Landratsamt Passau – Technischer Umweltschutz vom 27.11.2020

Keine Äußerung vom Umweltingenieur hierzu.

Stellungnahmen mit Einwänden

Stellungnahme Landratsamt Passau – Bauwesen rechtlich vom 29.12.2020

Rechtliche Beurteilung

- a. Ziff. 7 (Genehmigung) ist im Verfahrensblatt entfallen; dann ist natürlich auch Ziff. 8 neu zu formulieren
- b. Der letzte Satz in der Begründung ist zu aktualisieren, denn inzwischen müsste der Aufstellungsbeschluss danach gefasst sein
- c. Im ersten Satz der Festsetzungen ist zu ergänzen, dass diese „nur“ für den Bereich der Erweiterung gelten
- d. Die Überprüfung der bestehenden Gebäude und Nutzungen auf baurechtliche Legalität, erfolgt in einem eigenen Verfahren

Stellungnahme der Gemeinde hierzu:

Die Änderungsforderungen unter a. bis einschließlich c. werden übernommen und im Deckblatt geändert.

Stellungnahme Landratsamt Passau – Untere Naturschutzbehörde vom 15.12.2020

Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegenüber der Planung, hinsichtlich der Ausgleichsflächen bestehen jedoch Nachforderungen.

Der Zielzustand der Wiesenflächen soll die Entwicklung von Wiesenblumen beinhalten. Diese sind im nördlichen Bereich zum Teil bereits vorhanden, weshalb dort keine zusätzlichen Maßnahmen notwendig sind. Im südlichen Bereich (Fläche F2) ist jedoch aus naturschutzfachlicher Sicht eine Aushagerung der Fläche notwendig, welche anhand einer 3 bis 4-maligen Mahd ohne Schnittzeitpunkt in den ersten 3 bis 5 Jahren stattzufinden hat.

Zusätzlich ist für beide Ausgleichsflächen ein Verzicht auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel festzusetzen. Die Zuständigkeit hinsichtlich der Ausgleichsmaßnahmen ist ebenso in die textlichen Festsetzungen mitaufzunehmen.

Die Planung ist entsprechend zu überarbeiten

Die Rechtsgrundlagen hierfür sind das BauGB, BNatSchG und BayNatSchG.

Stellungnahme der Gemeinde hierzu:

Die genannten Ergänzungen zu den Ausgleichsflächen werden übernommen. Der jeweilige Grundstückseigentümer ist für die Ausgleichsmaßnahmen zuständig.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss befürwortet die vorgetragenen Abwägungen und fasst den Satzungsbeschluss für die 3. Änderung der Satzung über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil „Haselbach – Rasthofstraße“.

Abstimmung: 9 : 0

10. Bauantrag von Hoffmann Wolfgang und Astrid auf Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 198/8, Gemarkung Haselbach, Rasthofstraße.

Vorhabensbeschreibung:

- Neubau Einfamilienhaus (nur EG) mit gewerblichem Büro und Doppelgarage, jeweils Satteldach mit 18° Dachneigung

Bebauungsplan/Satzung:

- OAS „Rasthofstraße“ (3. Änderung)

Planungsrechtliche Zulässigkeit:

- nach § 34 BauGB; faktisches Dorfgebiet
- Das Bauvorhaben hält die Festsetzungen der Ortsabrundungssatzung ein und fügt sich im Übrigen in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Örtl. Bauvorschriften / Bauordnungsrecht:

- Stellplätze: gemäß Stellplatzsatzung sind 5 Stellplätze erforderlich (2 für Wohnung, 3 für Büro); Im Eingabeplan sind nur 4 Stellplätze dargestellt.
- Die Vorgaben der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung laut 3. Änderung der Ortsabrundungssatzung „Rasthofstraße“ wurden im Eingabeplan umgesetzt.

Erschließung

- Zufahrt: Lage an öffentlicher Verkehrsfläche (Ortsstraße Nr. 390)
- Wasserversorgung: Anschluss an öffentliche Anlage (Stadtwerke Passau)
- Schmutzwasserentsorgung: Anschluss an öffentlichen Schmutzwasserkanal
- Niederschlagswasser: wird in eine private Zisterne (ca. 3000 Liter) eingeleitet; der Überlauf versickert auf dem Baugrundstück

Beschluss:

Der Befreiung für die Lage des Gartengerätehauses außerhalb der Baugrenzen wird zugestimmt.

Abstimmung: 9 : 0

Beschluss:

Ein Anschluss an den öffentlichen Schmutzwasserkanal ist grundsätzlich möglich. Vor Bekanntmachung der 3. Änderung der Ortsabrundungssatzung muss jedoch noch geprüft werden, ob die Kanalleitung vollumfänglich rechtlich zu Gunsten der Gemeinde Tiefenbach gesichert ist.

Der Überlauf der Zisterne ist, wie in der Ortsabrundungssatzung festgesetzt, **breitflächig** auf dem Baugrundstück zu versickern. Dies ist im Eingabeplan noch entsprechend darzustellen bzw. zu ändern.

Der erforderliche 5. Stellplatz ist im Eingabeplan noch zu ergänzen.

Gegen das Einlaufen von Oberflächenwasser aus der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Rasthofstraße) in das Baugrundstück hat sich der Grundstückseigentümer eigenverantwortlich durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Die Maßnahmen sind mit der Gemeinde Tiefenbach abzustimmen.

Bei einer eventuellen späteren Grundstücksteilung ist darauf zu achten, dass die GRZ weiterhin eingehalten wird. Hierbei ist zu beachten, dass die festgesetzte Ausgleichsfläche bei der Grundstücksfläche nicht mitgerechnet werden darf.

Erforderliche Stellplätze, die sich nach einer eventuellen Grundstücksteilung möglicherweise nicht mehr auf dem Baugrundstück befinden, sind ggf. bei der Teilung dauerhaft zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des Baugrundstücks dinglich zu sichern.

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

Abstimmung: 9 : 0

11. Bergrecht – Information über die Verlängerung des Hauptbetriebsplans für den Quarztagebau Ritzing auf den Flur-Nrn. 1154, 1157, 1161, 1164, 1165, 1166 (Teilfläche), jeweils Gemarkung Haselbach.

Der Hauptbetriebsplan für den Tagebau „Ritzing“ wurde mit Bescheid vom 28.06.2010 erstmalig zugelassen, welcher zuletzt mit Bescheid vom 20.12.2018 bis zum 31.12.2020 verlängert wurde.

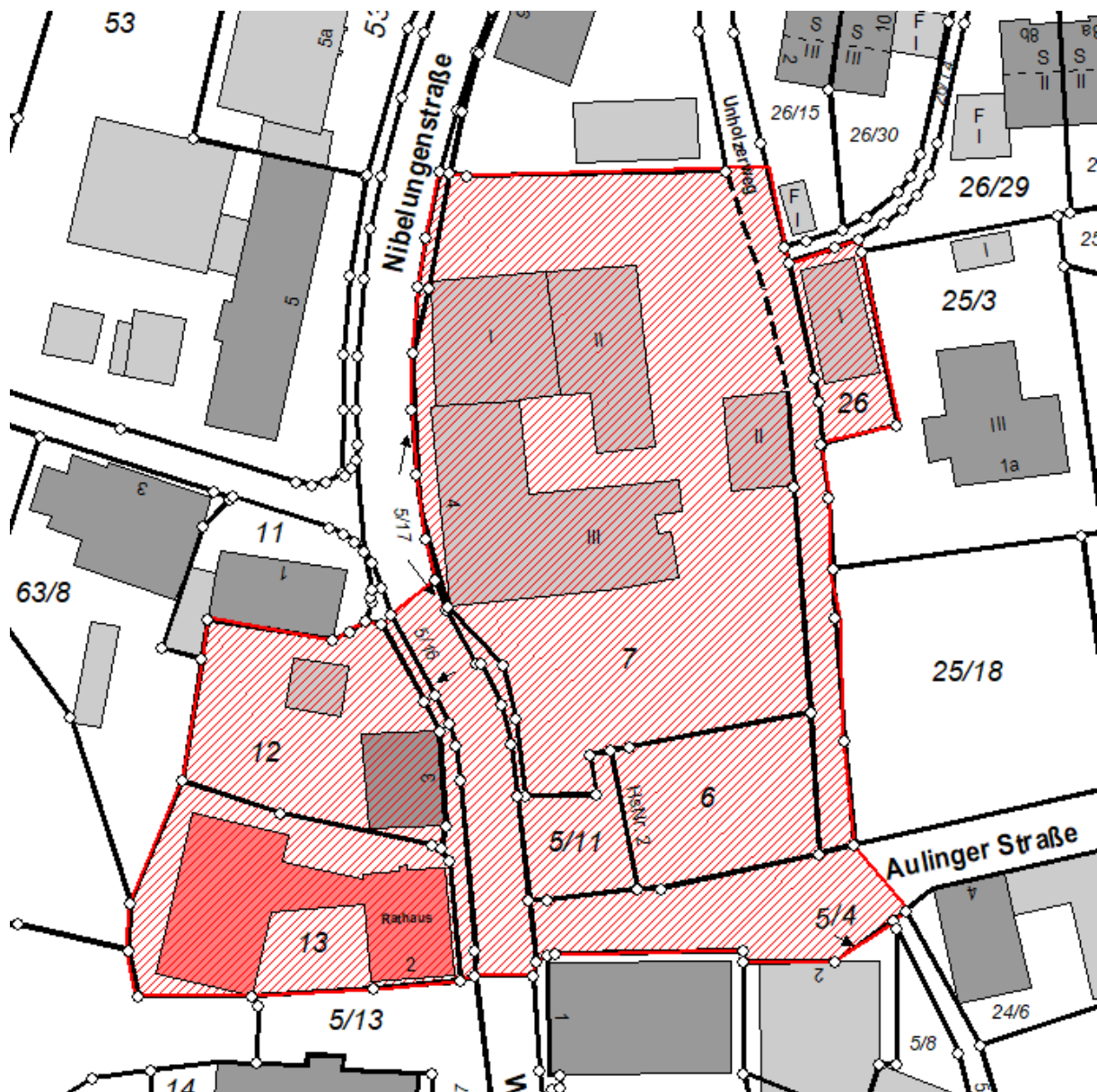
Die Fa. Müller Baggerbetrieb Transporte, Passau beabsichtigt den in den letzten Jahren marginalen Abbau ab 2021 wieder in vollem Umfang aufzunehmen.

Mit Bescheid der Regierung von Oberbayern – Bergamt Südbayern wurde gemäß Antrag der Fa. Müller der Hauptbetriebsplan bis zum 31.12.2022 verlängert.

Der Lageplan und der Genehmigungsbescheid werden kurz vorgestellt.

12. Bauleitplanung – Beratung über das Aufstellen des Bebauungsplanes „Ortsmitte Tiefenbach“ für die Bereiche und Teilbereiche der Grundstücke mit den Flur-Nrn. 5/4, 5/9, 5/11, 5/16, 5/17, 6, 7, 12, 13, 26, jeweils Gemarkung Tiefenbach - Fassung des Aufstellungsbeschlusses

Der Vorsitzende erläutert die Vorplanung und mögliche Begrenzung des Bebauungsplanes „Ortsmitte Tiefenbach“.



Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss befürwortet die gezeigte Vorplanung und empfiehlt dem Gemeinderat den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Ortsmitte Tiefenbach“ zu fassen und die Gemeindeverwaltung zu beauftragen, das Projekt weiter zu verfolgen.

Abstimmung: 9 : 0

13. Bauleitplanung - Änderung des Bebauungsplanes „WA Gottingenberg“ mit Deckblatt Nr. 36 für den Bereich des Grundstücks mit der Flur-Nr. 496/3, Gemarkung Tiefenbach – Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Beratung über die Fassung des Billigungs- und Auslegungsbeschlusses zur erneuten verkürzten Beteiligung der Öffentlichkeit und der betroffenen Behörden.

Der Bau- und Umweltausschuss fasste den Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans „WA Gottingenberg“ mit Deckblatt Nr. 36, sowie den Billigungs- und Auslegungsbeschluss am 12. November 2020.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 17. November 2020 bis einschließlich 25. Dezember 2020.

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen zum Deckblatt Nr. 36 des Bebauungsplanes „WA Gottingerberg“

Stellungnahmen ohne Einwände

Stellungnahme Bayernwerk Netz GmbH vom 20.11.2020

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen. Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Stellungnahme Stadtwerke Passau vom 23.12.2020

Gegen die Änderung des o. g. Bebauungsplanes bestehen aus unserer Sicht keine Einwände. Die Gas- und Wasserversorgung ist gesichert. Bei der Änderung sind Telekommunikationsdienste nicht verfügbar.

Stellungnahme ZAW Donau-Wald vom 21.12.2020

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

Die Müllabfuhr erfolgt über die Böhmerwaldstraße.

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-Hol-systems (Restmüll, Papier, Bioabfälle) am Grundstück und zur Bereitstellung an der Straße ist vorzusehen.

Stellungnahme der Gemeinde hierzu:

Die Forderung für die Beschaffenheit der Stellplätze für Abfallbehälter wird als Hinweis im Deckblatt mit aufgenommen.

Stellungnahme Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege vom 01.12.2020

Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

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.

Stellungnahme der Gemeinde hierzu:

Die Angaben des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege werden als Hinweis in das Deckblatt mit aufgenommen.

Stellungnahme Kreisbrandrat vom 21.12.2020

Gegen die Änderung des Bebauungsplanes in der dargestellten Form bestehen seitens des abwehrenden Brandschutzes keine Bedenken.

Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt Deggendorf vom 26.11.2020

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Einwände.

Stellungnahme Landratsamt Passau - Untere Naturschutzbehörde vom 29.12.2020

Der Naturschutzreferent hat der Planung formlos zugestimmt.

Stellungnahme Landratsamt Passau, Sachgebiet 53 – Oberflächenwasser vom 29.12.2020

Das Sachgebiet 53 (Oberflächenwasser) hat der Planung formlos zugestimmt.

Stellungnahme Landratsamt Passau, Sachgebiet 72 – Städtebau vom 18.12.2020

Es wird auf die Einhaltung der festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahl, sowie der gesetzlichen Abstandsflächen hingewiesen.

Stellungnahme Landratsamt Passau, Sachgebiet 53 – Wasserrecht vom 25.11.2020

Es handelt sich hierbei um keine Lage in einem festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet. Es sind keine Altlasten im betroffenen Bereich bekannt.

Stellungnahmen mit Einwänden

Stellungnahme Landratsamt Passau – Bauwesen rechtlich vom 29.12.2021

Rechtliche Beurteilung.

- a. Für Stellplätze ist das Planzeichen 15.3 der PlanZV zu verwenden
- b. In der Begründung ist die Größe der bisherigen Baugrenze der Größe der nach der Änderung neu bestehenden Baugrenzen gegenüberzustellen
- c. Eine Bebauung einer Garage bis unmittelbar an die Grenze zur Straße gibt es in dem ganzen Bereich bisher nicht; die geplante Nachverdichtung ist generell zu begrüßen; vergleichbare Vorhaben mit einer solchen unmittelbaren Bebauung an der Straße können künftig aber nur mehr schwer abgelehnt werden
- d. Bei der neu zulässigen Garage sollte festgesetzt werden, ob diese direkt von der Straße oder von der Zufahrt auf dem Baugrundstück angefahren werden muss

Stellungnahme der Gemeinde hierzu:

Die Punkte a. und b. werden im Deckblatt geändert. Der Standort der Garage wird neu festgelegt, somit ist auch die Zufahrtsbeschreibung obsolet. Eine erneute Auslegung und Beteiligung ist aus Sicht der Gemeinde hier nicht erforderlich, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und keine nachteilige Beeinträchtigung der Belange Dritter erfolgt. Die bebaubare Fläche bleibt größtmäßig gleich und dem Einwand des Landratsamtes unter c. wird entsprochen. Die Baugrenzen werden von der Straße weg nach innen gelegt, so dass die Garage mind. 5 m von der Straße entfernt errichtet werden muss.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss befürwortet die vorgetragenen Abwägungen und fasst den Satzungsbeschluss für die 36. Änderung des Bebauungsplans „WA Gottingerberg“.

Abstimmung: 9 : 0

14. Bauleitplanung – Änderung des Bebauungsplanes WA Steinberg“ mit Deckblatt Nr. 18 für den Bereich des Grundstücks mit der Flur-Nr. 1458/30, Gemarkung Kirchberg – Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Beratung über die Fassung des Satzungsbeschlusses

Die Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 18. November 2020 bis einschließlich 04. Januar 2021.

Abwägung der eingegangenen Stellungnahme zum Deckblatt Nr. 18 des Bebauungsplanes „WA Steinberg“ – erneute Beteiligung

Stellungnahmen ohne Einwände

Stellungnahme Landratsamt Passau – Technischer Umweltschutz vom 09.12.2020

Keine Äußerung vom Umweltingenieur hierzu.

Stellungnahmen mit Einwände

Stellungnahme Landratsamt Passau – Bauwesen rechtlich vom 04.01.2021

Rechtliche Beurteilung

- a. In den Verfahrensvermerken fehlt die erneute Auslegung
- b. Nach der Sitzungsniederschrift wurden alle Punkte in Ziff. 3 unserer Stellungnahme vom 21.09.2020 eingearbeitet; die Breite der Zufahrt ist aber nicht angegeben

Stellungnahme der Gemeinde hierzu:

Die Verfahrensvermerke werden mit der Endausfertigung aktualisiert. Die Breite der Zufahrt wird in den planlichen Festsetzungen mit aufgenommen.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss befürwortet die vorgetragenen Abwägungen und fasst den Satzungsbeschluss für die 18. Änderung des Bebauungsplans „WA Steinberg“.

Abstimmung: 9 : 0

15. Bauleitplanung – Änderung des Bebauungsplans „WA Gottingerberg“ mit Deckblatt Nr. 35 für den Bereich des Grundstücks mit der Flur-Nr. 1083/2 und einer Teilfläche des Grundstücks mit der Flur-Nr. 1064/1, jeweils Gemarkung Tiefenbach – Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Beratung über den Billigungs- und Auslegungsbeschluss zur erneuten verkürzten Beteiligung der Öffentlichkeit und der betroffenen Behörden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 24. November 2020 bis einschließlich 04. Januar 2021.

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen zum Deckblatt Nr. 35 des Bebauungsplanes „WA Gottingerberg“.

Stellungnahmen ohne Einwände

Stellungnahme Bayernwerk Netz GmbH vom 30.11.2020

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen.

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

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Beachten Sie bitte die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.

Stellungnahme der Gemeinde hierzu:

Die Hinweise werden als Hinweise im Deckblatt mit aufgenommen.

Stellungnahme Stadtwerke Passau vom 23.12.2020

Gegen die Änderung des o. g. Bebauungsplanes bestehen aus unserer Sicht keine Einwände. Die Gas- und Wasserversorgung ist gesichert. Telekommunikationsdienste sind möglich.

Stellungnahme ZAW Donau-Wald vom 28.12.2020

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

Die Abfallentsorgung erfolgt über die Böhmerwaldstraße.

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-Hol-systems (Restmüll, Papier, Bioabfälle) ist vorzusehen.

Stellungnahme der Gemeinde hierzu:

Die Forderung für die Beschaffenheit der Stellplätze für Abfallbehälter wird als Hinweis im Deckblatt mit aufgenommen.

Stellungnahme Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege vom 08.12.2020

Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

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.

Stellungnahme der Gemeinde hierzu:

Die Angaben des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege werden als Hinweis in das Deckblatt mit aufgenommen.

Stellungnahme Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 02.12.2020

Bereich Landwirtschaft:

Es bestehen keine Einwände. Wesentliche landwirtschaftliche Belange werden durch die Planung nicht berührt.

Bereich Forsten:

Es bestehen keine Einwände. Forstwirtschaftliche Belange werden nicht berührt

Stellungnahme Kreisbrandrat vom 04.01.2020

Gegen die Änderung des Bebauungsplanes in der dargestellten Form bestehen seitens des abwehrenden Brandschutzes keine Bedenken.

Stellungnahme Landratsamt Passau - Untere Naturschutzbehörde vom 04.01.2020

Der Naturschutzreferent hat der Planung formlos zugestimmt.

Stellungnahme Landratsamt Passau, Sachgebiet 53 – Wasserrecht vom 03.12.2020

Es bestehen keine Bedenken, da es sich um keine Lage in einem festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet handelt. Es sind keine Altlasten im betroffenen Bereich lt. ABuDIS bekannt.

Stellungnahme Landratsamt Passau, Sachgebiet 53 – Wasserrecht vom 09.12.2020

Das o. g. geplante Gebiet gehört zum Bebauungsplan Gottingerberg. Die Einleitung des gesammelten Abwassers und Niederschlagswassers aus diesem Gebiet erfolgt über den bestehenden Mischwasserkanal zur Kläranlage Grubmühle und wurde mit Bescheid des LRA Passau v. 06.12.2012 wasserrechtlich erlaubt. Die Erlaubnis endet am 31.12.2022.

Stellungnahme Landratsamt Passau – Technischer Umweltschutz vom 03.12.2020

Keine Äußerung vom Umweltingenieur.

Stellungnahmen mit Einwänden

Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt Deggendorf vom 14.12.2020

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:

Gewässer und Überschwemmungsgebiet

Südlich des Planungsbereiches verläuft in einem Abstand von ca. 15 m der Steppbach, Gewässer III. Ordnung. Dem Wasserwirtschaftsamt Deggendorf, Dienstort Passau liegen für dieses Gewässer keine Angaben über den Umfang des Überschwemmungsgebietes vor. Nach dem Landesentwicklungsprogramm ist für besiedeltes Gebiet mindestens eine Hochwassersicherheit gegen einen 100 jährlichen Abfluss zu gewährleisten.

Zur Sicherung der hochwasserfreien Lage (HQ100) der geplanten Bebauung ist die Rohgeschossoberkante (einschl. Kellerlichtschächte) auf mind. 0,25 m über dem Straßenniveau Abbiegebereich Bayerwaldstraße und Böhmerwaldstraße zu legen. Den Hochwasser- und damit auch den erhöhten Grundwasserspiegellagen ist durch entsprechende baulichen Maßnahmen (z. B. wasserdichte Wanne) Rechnung zu tragen.

Trotz der weitgehenden Hochwasservorsorge bleibt immer das Restrisiko, dass besonders schwere Hochwasserereignisse (größer HQ100) zu Überschwemmungen und somit zu Schäden führen.

Stellungnahme der Gemeinde hierzu:

Die baulichen Anforderungen werden als textliche Festsetzungen in das Deckblatt mit aufgenommen. Das Restrisiko für besonders schwere Hochwasserereignisse wird als Hinweis mit aufgenommen. Die aufgenommenen Textstellen werden den Ausschussmitgliedern vorgelesen.

Stellungnahme Landratsamt Passau – Bauwesen rechtlich vom 04.01.2020

Die Kreisbaumeisterin hat der Planung formlos zugestimmt.

3. Rechtliche Beurteilung.

- a. Das Deckblatt lässt eine Überbauung von Leitungen zu; dies zu prüfen ist Sache der Gemeinde

Stellungnahme der Gemeinde hierzu:

Die Baugrenzen werden neu gefasst, so dass eine Überbauung von Leitungen ausgeschlossen wird.

- b. Die Gemeinde sollte prüfen, ob nicht zur Bayerwaldstraße aus Sicherheitsgründen ein Sichtdreieck mit den entsprechenden baulichen und pflanzlichen Einschränkungen festzusetzen ist

Stellungnahme der Gemeinde hierzu:

Ein Sichtdreieck mit den entsprechenden Festsetzungen wird in das Deckblatt mit aufgenommen

- c. Die wichtigsten Planzeichen des rechtskräftigen Bebauungsplans sind zu übernehmen, z. B. Vollgeschosse, Zufahrt
- d. In Ziff. 3.4 der Begründung fehlen die Ausführungen

Stellungnahme der Gemeinde hierzu:

Eine Planzeichenschablone wird in den planlichen Festsetzungen eingefügt und die fehlende Begründung wird im Deckblatt ergänzt.

- e. Aufgrund des hängigen Geländes sollte die Zulässigkeit von Auffüllungen beschränkt und eine Hangbauweise gefordert werden - soweit nicht bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan so enthalten

Stellungnahme der Gemeinde hierzu:

In den textlichen Festsetzungen werden die Vorgaben bezüglich Auffüllungen eingearbeitet. Die Bestimmungen, wann eine Hangbauweise gefordert wird, ist im bestehenden Bebauungsplan geregelt.

- f. Es verwundert, dass in dem Deckblatt mit keinem Wort der angrenzende Steppbach erwähnt wird, obwohl dieser bereits mehrfach für Überschwemmungen gesorgt hat (siehe auch Stellungnahme WWA) und die Starkregenereignisse nicht abnehmen werden

Stellungnahme der Gemeinde hierzu:

In den textlichen Festsetzungen, den Hinweisen und der Begründung wird der Lage des Steppbachs und der Hochwassergefahr Rechnung getragen. Die Änderungen werden den Ausschussmitgliedern vorgelesen.

- g. Da die Gemeinde aus Haftungsgründen sicherlich den Forderungen des WWA nachkommen wird, wird auf § 4a Abs. 3 BauGB hingewiesen

Stellungnahme der Gemeinde hierzu:

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes in Deggendorf wird entsprechend in das Deckblatt eingearbeitet und es erfolgt eine erneute verkürzte Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss billigt den mit den vorgetragenen Änderungen zu erstellenden Entwurf des Deckblattes Nr. 35 zum Bebauungsplan „WA Gottingerberg“ für die erneute verkürzte Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Um die Neigung des Geländes besser zu sehen, soll die bebaubare Fläche des Grundstücks mit Pfosten, die die vom Wasserwirtschaftsamt Deggendorf geforderte Höhe der Rohgeschossoberkante kennzeichnen, gepflocht werden. Zudem soll eine Skizze der geplanten Bebauung vorgelegt werden.

Abstimmung: 8 : 1

16. Bauleitplanung – Beratung über die Änderung des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan „WA Rohrwiese“ in Haselbach für die Grundstücke mit den Flur-Nrn. 136, 140, 140/1, 142, 137, 139, 135/2, 132, jeweils Gemarkung Haselbach.

Der Gemeinderat fasste in seiner Sitzung am 24.09.2020 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „WA Rohrwiese“. Mit Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses führt die Gemeindeverwaltung eine Interessentenliste für das geplante Baugebiet. Aufgrund der sehr hohen Nachfrage, derzeit über 80 Anfragen, soll das Baugebiet erweitert werden um den zu erwartenden Bedarf gerecht zu werden. Der Vorsitzende erläutert anhand des Lageplans die geplante Erweiterung.

Das geplante Baugebiet im Flächennutzungsplan:



Der bisher geplante Bereich des Baugebiets:



Der neu geplante Bereich des Baugebiets:



Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss befürwortet die gezeigte Erweiterung des Bebauungsplanes „WA Rohrwiese“ und empfiehlt dem Gemeinderat die Änderung des Aufstellungsbeschlusses zu beschließen und die Gemeindeverwaltung mit der Umsetzung des Bauleitplanverfahrens zu beauftragen.

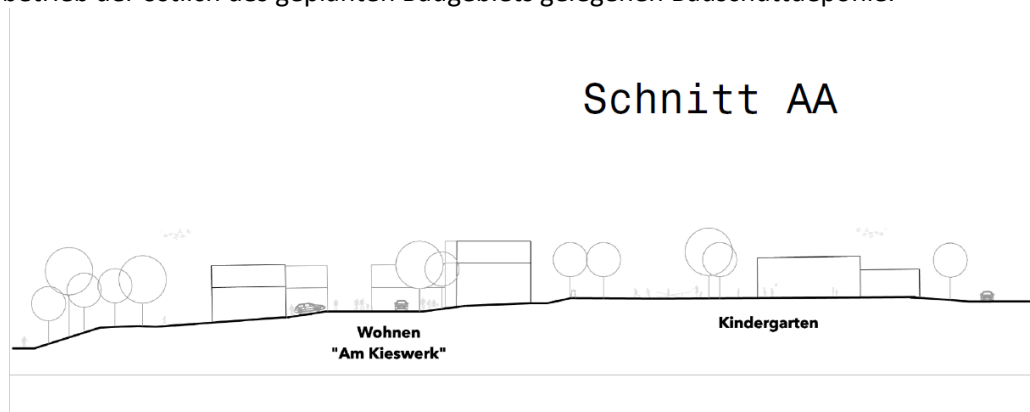
Abstimmung: 8 : 0
(ohne GR Richard Roßgoderer, pers. beteiligt)

17. Bauleitplanung – Aufstellung des Bebauungsplanes WA „Am Kieswerk“ in den Bereichen der Grundstücke mit den Flur-Nrn. 387/7, 387/8, 387/12, jeweils Gemarkung Tiefenbach – Beratung und Fassen des Aufstellungsbeschlusses.

Es wurden Verhandlungen mit den beteiligten Grundstückseigentümern geführt. Für das Grundstück Flur-Nr. 387/11, Gemarkung Tiefenbach, ist durch die Eigentümer eine Wohnbebauung in nächster Zeit vorgesehen, so dass dieses Grundstück nicht in den Geltungsbereich des neuen Bauleitplans mitaufgenommen werden soll. Die Eigentümer dieses Grundstücks wurden jedoch über die aktuellen Planungen informiert und haben dazu keine Einwände.

Im nördlichen Planungsbereich ist eine Fläche von ca. 4300 m² für die Errichtung eines Kindergartens vorgesehen. Es ist mit einem Bedarf für drei Kindergarten-Gruppen zu rechnen. Südlich des Kindergartens wäre eine dreigeschossige Bebauung (Mehrfamilienhäuser, evtl. mit Gewerbe, Cafe etc. im EG) möglich. Weiter südlich wäre noch eine zweigeschossige Bebauung mit Reihen-Wohnhäusern angedacht.

Der Vorsitzende erläutert das geplante Vorhaben und die Umsetzung im Einvernehmen mit dem Weiterbetrieb der östlich des geplanten Baugebiets gelegenen Bauschuttdeponie.





Die östlich des geplanten Baugebietes liegende Bauschuttdeponie soll noch ca. zehn Jahre betrieben werden. Derzeit sind Schallschutzmaßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans bei Weiterführung der Bauschuttdeponie auf dem Gebiet der Bauschuttdeponie geplant. Der Betreiber der Deponie und die Gemeinde Tiefenbach sind an der Weiterführung der Deponie parallel zur Umsetzung des geplanten Baugebietes interessiert. Seitens des Betreibers wird ein Antrag beim Landratsamt Passau auf Weiterführung der Deponie, inklusive dem Erstellen eines Schallschutzwalles beantragt. Die zeitnahe Errichtung des geplanten Kindergartens ist für die Entwicklung der Gemeinde angezeigt.

Beschluss:

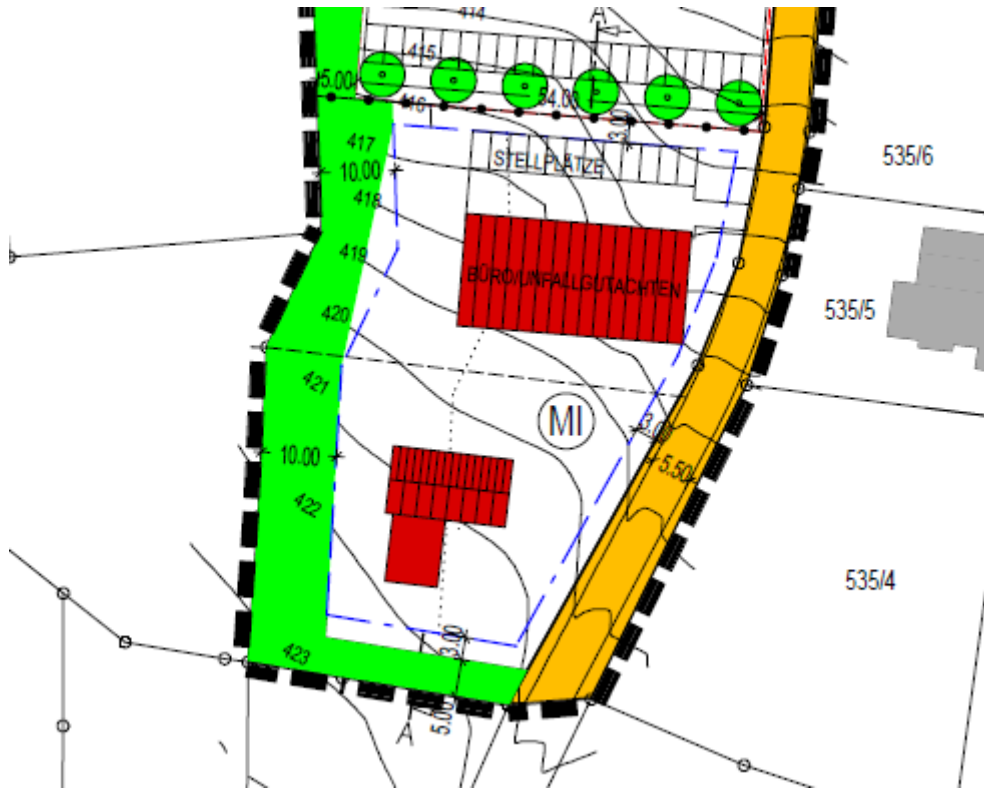
Der Bau- und Umweltausschuss befürwortet die vorgestellte Bauleitplanung und empfiehlt dem Gemeinderat den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Generationenwohnen“ zu fassen und die Gemeindeverwaltung für die Umsetzung des Bauleitplanverfahrens zu beauftragen.

Abstimmung: 9 : 0

18. Bauleitplanung – Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes „Hof 1“ mit Deckblatt Nr. 4 für den Bereich einer Teilfläche des Grundstücks mit der Flur-Nr. 530/0, Gemarkung Tiefenbach – Beratung zur Fassung des Aufstellungsbeschlusses.

Der Vorsitzende erläutert das Planungsvorhaben.

Mit Schreiben vom 02.12.2020 wird die Änderung des Bebauungsplans GE „Hof 1“ für den südlichen Teilbereich auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 530/0, Gemarkung Tiefenbach beantragt. In dem genannten Bereich sollen zwei Bauvorhaben verwirklicht werden. Das nördliche Gebäude soll gewerblich genutzt werden und das südliche Gebäude soll als Wohnhaus errichtet werden. Der beantragte Teilbereich soll hierzu in ein Mischgebiet (MI) geändert werden.



Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss befürwortet die vorgestellte Bauleitplanung und fasst den Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplan GE „Hof 1“ mit Deckblatt Nr. 4. Sämtliche Kosten, die sich aus dem Bauleitplanverfahren ergeben, hat der Antragsteller zu tragen

Abstimmung: 9 : 0

19. Vorstellung und Beratung über die Ausführung der Schallschutzwand in Teilbereichen der Grundstücke mit den Flur-Nrn. 651/6 und 651/7, jeweils Gemarkung Tiefenbach im Bebauungsplan „Bäckerreut-Süd“.

Der Vorsitzende zeigt den Ausschussmitgliedern die vorliegenden Entwürfe der Schallschutzwand und erläutert kurz die Ausführungen.

Variante 1:



Variante 2:



Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Umweltausschuss fasst den Beschluss, dass die Schallschutzwand in Teilbereichen der Grundstücke mit den Flur-Nrn. 651/6 und 651/7, jeweils Gemarkung Tiefenbach im Bebauungsplan „Bäckerreut-Süd“ in der Ausführung der gezeigten Variante 1 (Verkleidung abwechselnd mit Lärchenholz und Beton) erstellt werden soll.

Abstimmung: 6 : 3

20. Bauantrag von Biller Andreas auf Neubau eines Bungalows als Wohnersatzbau mit Carport auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 3156/5, Gemarkung Kirchberg, Brauchsdorf (vgl. BUA vom 08.12.2020).

Vorhabensbeschreibung:

- Das bestehende Wohnhaus Brauchsdorf 4 weist Baumängel auf (schlechte Bausubstanz, energetische Mängel) und soll deshalb abgebrochen und an einem Standort in der Nähe wiedererrichtet werden.
- Da eine altersgerechte und barrierefreie Wohnfläche geschaffen werden soll, ist der Neubau im Bungalowstil ohne Keller geplant.
- Da die ursprüngliche Planung nicht den Auflagen des Bauvorbescheides entsprach (Umfang der geplanten Abgrabung), wurde in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 08.12.2020 der Beschluss gefasst, dass vor Behandlung des Bauantrags im Bau- und Umweltausschuss die Planung mit der zuständigen Kreisbaumeisterin am Landratsamt Passau nochmals abgestimmt und entsprechend angepasst werden soll. Dies ist nun erfolgt.

Darstellung im Flächennutzungsplan:

- Fläche für die Landwirtschaft

Bebauungsplan/Satzung:

- nicht vorhanden; Außenbereich

Planungsrechtliche Zulässigkeit:

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

Das Vorliegen der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen wurde bereits mit Bauvorbescheid des Landratsamtes Passau vom 08.07.2020 (Az. 20200059) festgestellt.

Laut der vorgelegten Erklärung soll das Wohnhaus vom Antragsteller und seiner Familie selbst genutzt werden. Der Altbau wird nach Fertigstellung des Ersatzbaus abgebrochen. Hierfür wird dem Landratsamt eine Bankbürgschaft als Sicherheit vorgelegt.

Örtl. Bauvorschriften/Bauordnungsrecht

- Stellplätze: für die neu entstehende Wohneinheit sind 2 Stellplätze erforderlich, die laut Eingabeplan durch die geplante Garage auf dem Grundstück nachgewiesen sind

Erschließung

- Zufahrt: Lage an öffentlicher Verkehrsfläche (Ortsstraße 303)
- Wasserversorgung: bestehende Wasserversorgung über eigenen Brunnen
- Schmutzwasserentsorgung: Brauchsdorf ist in Gebietsklasse III (langfristig nicht kanalisiertes Gebiet) eingestuft. Es muss deshalb für den Neubau eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung nachgewiesen werden (biologische Kleinkläranlage / wasserrechtliche Erlaubnis). Für die Ableitung des Schmutzwassers und die Errichtung einer Kleinkläranlage südlich des Baugrundstücks auf dem Grundstück Flur-Nr. 3185, Gemarkung Kirchberg, wurde eine Grunddienstbarkeit notariell bestellt.
- Niederschlagswasser: Einleitung in die öffentliche Straßenentwässerung (wie beim Bestand)

Beschlussvorschlag:

Die Schmutzwasserleitung zur privaten Kleinkläranlage soll über die öffentliche Straßenfläche (Flur-Nr. 3159/1, Gemarkung Kirchberg) verlaufen. Hierfür ist ein Gestattungsvertrag mit der Gemeinde Tiefenbach zu schließen.

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

Abstimmung: 9 : 0

Tiefenbach, den 21.01.2021

Der Vorsitzende:

gez.
Christian Fürst,
1. Bürgermeister

Der Protokollführer:

gez.
Christian Sommer,
Leiter Bauverwaltung