



Niederschrift

über die **öffentliche Sitzung** des Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Tiefenbach am **23. September 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. Der Tagesordnungspunkt Nr. 6 wird abgesetzt. 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
- Michael Fürst, SPD

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bau- und Umweltausschuss vom 22. Juli 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 22. Juli 2021.

Der Bau- und Umweltausschuss wird über den Vollzug der Beschlüsse des öffentlichen Teils der Sitzung vom 22. Juli 2021 informiert.

3. Vorberatung über die Einziehung des nicht ausgebauten öffentlichen Feld- und Waldweges Nr. 990 (Flur-Nr. 151/3, Gemarkung Haselbach) wegen Aufstellung eines Bebauungsplanes ("WA Rohrwiese").

Im Zuge der Flurbereinigung 1993 wurde der Weg als nicht ausgebauter öffentlicher Feld- und Waldweg gewidmet. Im Bestandsverzeichnis ist der Weg derzeit mit folgenden Daten erfasst:

Bezeichnung: von der GVStr. (Rasthofstr.) Richtung Osten
Flur-Nr.: 151/3, Gemarkung Haselbach
Anfangspunkt: Anschluss an die GVStr. (Rasthofstr.) bei Südgrenze Fl.-Nr. 143
Endpunkt: an Südostecke Fl.-Nr. 140
Länge: 110 m
Baulastträger: Eigentümer der Fl.-Nrn. 136, 140, 142, 143

Für den künftigen Bebauungsplan WA „Rohrwiese“ wurde in den Sitzungen vom 24.09.2020 und 04.03.2021 der Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat gefasst bzw. geändert. Durch die vollständige Überplanung der bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen Flur-Nrn. 136, 140/1, 140, und 142, jeweils Gemarkung Haselbach entfällt die Funktion des Weges. Das Grundstück Flur-Nr. 143, Gemarkung Haselbach ist weiterhin von Süden über die Gemeindeverbindungsstraße (Rasthofstraße) sowie über einen öffentlichen Feld- und Waldweg von Norden anfahrbar.

Eine Einziehung ist bei Vorliegen überwiegender Gründe des öffentlichen Wohls möglich, was auf Grund der beabsichtigten Bauleitplanung gegeben ist.

Es wird deshalb vorgeschlagen, den Weg vollständig einzuziehen.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss befürwortet die Einziehung und empfiehlt dem Gemeinderat, die vollständige Einziehung des nicht ausgebauten öffentlichen Feld- und Waldweges Nr. 990 zu beschließen.

Abstimmung: 9 : 0

4. Bauantrag der Fa. ATC Germany Munich GmbH auf Errichtung eines Mobilfunkmastes auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 1581, Gemarkung Kirchberg, Bergfelder nahe Thalham.

Der Vorsitzende verwies zum Thema Mobilfunkausbau auf die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 11.11.2020 sowie die dort beratene Stellungnahme des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie. Aufgrund der Interessensbekundung der Gemeinde Tiefenbach wurde vom Mobilfunkzentrum eine Stellungnahme zur Versorgungssituation sowie zu Ausbauplänen bei den Mobilfunkbetreibern eingeholt.

Laut Stellungnahme der Telefonica ist Tiefenbach im Wesentlichen mit GSM abgedeckt, mobiles Breitband stehe mit LTE in Teilen zur Verfügung und werde im Rahmen der Lizenzauflagen an bestehenden Standorten weiter ausgebaut. Soweit bei GSM aktuell noch teilweise Lücken bestünden, ergäben sich diese vor allem aus Topographie, Bewaldung und der an der Bevölkerungsverteilung orientierten Standortwahl; Für den Netzausbau ergäbe sich insbesondere bei geringer Nutzerdichte in schwierig zu versorgenden Bereichen ein ungünstiges Aufwand-Nutzen-Verhältnis, so dass dem eigenwirtschaftlichen Neubau weiterer Standorte enge Grenzen gesetzt seien.

Im Rahmen der Erfüllung von Lizenzauflagen sei allerdings geplant, im Jahr 2021 den DFMG-Mast bei Niedernhart mitzunutzen und bis Ende 2022 zwei weitere Standorte im westlichen Gemeindegebiet zu realisieren; für Letztere sei allerdings die Planung noch im Anfangsstadium, so dass noch kein Standortbereich mitgeteilt werden könne.

Vorhabensbeschreibung

- Die Fa. ATC Germany Munich GmbH ist Eigentümerin und Betreiberin passiver Infrastruktur für Mobilfunkanlagen und stellt die Standorte der Telefonica Germany GmbH & Co. OHG sowie weiteren Mobilfunknetzbetreibern für die Anbringung von Mobilfunkanlagen zur Verfügung. 4G(LTE)-Versorgungslücken im ländlichen Raum sollen systematisch geschlossen werden und so auch einer künftigen flächendeckenden Versorgung für das 5G-Mobilfunknetz gewährleistet werden.

- Für die Ersteigerung der 5G-Frequenzen bestehen verpflichtende Versorgungsaufgaben der Bundesnetzagentur gegenüber den Mobilfunkbetreibern (100%ige Abdeckung von Landes- und Staatsstraßen mit mind. 100 MBit/s sowie Versorgung von 98% der Haushalte je Bundesland mit mehr als 100 MBit/s).

Darstellung im Flächennutzungsplan

- Fläche für die Landwirtschaft

Bebauungsplan/Satzung

- nicht vorhanden, Außenbereich

Planungsrechtliche Zulässigkeit

nach § 35 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

Die geplante Anlage dient der öffentlichen Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen. Die Telefonica Germany GmbH & Co. OHG hat für das vorliegende Gebiet eine Versorgungslücke identifiziert und einen entsprechenden Suchkreis ermittelt, so dass der Standort ortsgebunden ist. Nach Angaben der Bauherrin ist im funktechnisch begrenzten Umkreis aufgrund der identifizierten Versorgungslücke sowie der topografischen Verhältnisse und tatsächlich verfügbaren Grundstücken nur dieser Standort möglich. Ein Alternativstandort im Innenbereich ist ohnehin nicht zweckmäßig, da vorrangig das Gebiet der St2323 sowohl Richtung Westen als auch Richtung Osten versorgt werden soll. Daher ist der Standort im planungsrechtlichen Außenbereich privilegiert zulässig.

Die Antragstellerin hat sich gegenüber der Bauaufsichtsbehörde gemäß § 35 Abs. 5 Satz 2 BauGB verpflichtet, das Vorhaben nach dauerhafter Aufgabe der zulässigen Nutzung zurückzubauen und Bodenversiegelungen zu beseitigen.

Öffentliche Belange stehen dem Bauvorhaben nicht entgegen. Insbesondere liegt der geplante Standort auch außerhalb von festgesetzten Biotopflächen. Die gesetzlichen Abstandsflächen werden eingehalten.

Örtl. Bauvorschriften

- Stellplätze: Für den Betrieb der Mobilfunkantenne ist keine dauernde Anwesenheit von Personal erforderlich. Lediglich zur Wartung wird der Mast in regelmäßigen Abständen angefahren. Gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Tiefenbach ist entsprechend kein Stellplatzbedarf gegeben. Laut Planeintragung steht jedoch ein Pkw-Stellplatz auf der Fläche des Grundstückseigentümers zur Verfügung.

Erschließung

- Zufahrt über Gemeindeverbindungsstraße Nr. 241 (Flur-Nr. 1570, Gemarkung Kirchberg) bzw. ausgebauten öffentlichen Feld- und Waldweg Nr. 822 (Flur-Nr. 1580, Gemarkung Kirchberg)
- Wasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung nicht erforderlich
- Das anfallende Oberflächenwasser versickert auf dem Baugrundstück

Beschluss:

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

Das Landratsamt Passau wird gebeten, sicherzustellen, dass vor Inbetriebnahme der Anlage eine Standortbescheinigung der Bundesnetzagentur vorliegt, um das Entgegenstehen öffentlicher Belange (Hervorrufen schädlicher Umwelteinwirkungen) auszuschließen.

Das Landratsamt Passau wird gebeten, gemäß § 35 Abs. 5 Satz 3 BauGB die Einhaltung der Rückbauverpflichtung rechtlich sicherzustellen.

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt die Zustimmung zum Bauvorhaben als benachbarte Grundstückseigentümergegen.

Abstimmung: 9 : 0

5. Bauantrag von Zeisler Jürgen für die Errichtung von Außenanlagen mit Pool und Zisterne als Technikraum auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 1944, Gemarkung Haselbach, Wilmerding 9a (Tektur zur Baugenehmigung vom 20.02.2019, Az. 20182785).

Vorhabensbeschreibung

- Für den Abbruch der bestehenden Hofstelle und Neuerrichtung eines Wohnhauses mit Nebengebäude liegt bereits eine Baugenehmigung des Landratsamtes Passau vom 20.02.2019 (Az. 20182785) vor.

- Für die Außenanlagen zum genehmigten Wohnhaus wird nun ein Tekturplan vorgelegt. Geplant ist ein Pool (Innenmaß 12 m x 4 m) mit Technik-Zisterne sowie einer Pflasterfläche und einer Feuerstelle. Außerdem soll zur Führung des auf der Zufahrtsstraße anfallenden Oberflächenwassers sowie als Sichtschutz ein bepflanzter Hügel aufgeschüttet werden.
- Die geplanten Anlagen befinden sich teilweise auf dem gemeindlichen Grundstück Flur-Nr. 1982, Gemarkung Haselbach, welches als Gemeindeverbindungsstraße öffentlich gewidmet ist. Mit Schreiben vom 24. Oktober 2018 beantragte Herr Zeisler den Erwerb einer Teilfläche der Gemeindeverbindungsstraße zum Anwesen Wilmerting 9a. Gemäß Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom 15.11.2018 soll das Grundstück nicht verkauft, sondern getauscht werden, um eine Wendemöglichkeit zu schaffen. Die entstehenden Kosten sind vom Antragsteller zu tragen. Die Tauschfläche für den Wendehammer wurde mittlerweile vor Ort mit dem Bauhofleiter abgestimmt. Die Notarurkunde für den Tausch wird derzeit vom Notariat ausgearbeitet.

Darstellung im Flächennutzungsplan

- Fläche für die Landwirtschaft

Bebauungsplan/Satzung

- nicht vorhanden, Außenbereich

Planungsrechtliche Zulässigkeit

nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB

Dem Bauvorhaben kann nicht entgegengehalten werden, dass es den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widerspricht, die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigt oder die Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lässt. Sonstige öffentliche Belange sowie auch nachbarliche Belange werden ebenfalls nicht beeinträchtigt. Insbesondere liegen die geplanten Anlagen auch außerhalb der festgesetzten Biotopfläche.

Örtl. Bauvorschriften

- Stellplätze: für die Außenanlagen sind keine weiteren Stellplätze erforderlich

Erschließung

- bestehende Zufahrt zum Baugrundstück (GVStr. Nr. 200)
- Wasserversorgung erfolgt über eigenen Brunnen
- Schmutzwasserentsorgung über private Kleinkläranlage (Wasserrechtsbescheid LRA Passau vom 07.06.2018, Az. 53.0.09, 6414.3/0462/2017, WA10568)
- Das anfallende Oberflächenwasser wird auf dem Baugrundstück versickert.

Beschluss:

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

Der Bau- und Umweltausschuss befürwortet die Einziehung eines Teilstücks der Gemeindeverbindungsstraße Nr. 200 in Länge von ca. 33 m sowie Errichtung eines Wendehammers und empfiehlt dem Gemeinderat die entsprechende straßenrechtliche Widmung bzw. Einziehung zu beschließen.

Abstimmung: 9 : 0

6. Bauantrag von Krügl Michael auf Neubau eines Betriebsleiterwohnhauses für den milchviehhaltenden Öko-Betrieb und Umnutzung des best. Betriebsleiterwohnhauses zum Austragshaus auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 3391, Gemarkung Kirchberg, Oberndorf 5 (vgl. BUA vom 17.09.2020 – Antrag auf Bauvorbescheid).

Nach Mitteilung des Antragstellers am 17.09.2021 wird der Bauantrag aus betrieblichen Gründen erst zu einem späteren Zeitpunkt eingereicht.

→ Der TOP muss deshalb abgesetzt werden

7. Bauantrag von Ebner Stefanie auf Abriss des bestehenden Gebäudes und Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage (Ersatzbau) auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 478, Gemarkung Tiefenbach, Hof 1.

Vorhabensbeschreibung:

- Abbruch des alten Wohnhauses und Neuerrichtung eines Einfamilienhauses (Grundriss 12,99 m x 8,74 m, Satteldach mit 20° Dachneigung u. Zwerchgiebel),
- Der Keller soll erhalten werden und hierauf eine Doppelgarage (Grundriss 7,49 m x 6,49 m, flaches Pultdach mit 3° Dachneigung und Blecheindeckung) errichtet werden

Darstellung im Flächennutzungsplan:

- Fläche für die Landwirtschaft

Bebauungsplan/Satzung:

- nicht vorhanden; Außenbereich

Planungsrechtliche Zulässigkeit:

- Unter der Maßgabe, dass zum bereits eingereichten Antrag auf Nutzungsänderung des bestehenden Wirtschaftsgebäudes zu einer Austragswohnung und Entprivilegierung des bisherigen Austragshauses (Az. LRA 20211618, Bauplanverz. Nr. 36/2021) die Baugenehmigung erteilt wird, handelt es sich bei dem Gebäude um ein sonstiges Wohngebäude.
- die Voraussetzungen für einen zulässigen Ersatzbau ergeben sich danach aus § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB

Voraussetzungen des § 35 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 BauGB	Voraussetzung erfüllt JA oder NEIN
a) das vorhandene Gebäude ist zulässigerweise errichtet worden	JA Genehmigungsbescheide des Landratsamtes Passau vom 21.09.1965 (Az. 1336/65), vom 10.05.1965 (1. Tektur, Az. 899/62) und 05.11.1965 (2. Tektur, Az. 1336/65)
b) das vorhandene Gebäude weist Missstände oder Mängel auf	JA Keine Dämmung, Fundament unklar, undichter Keller, schadhafte Sickerung
b) das vorhandene Gebäude wird seit längerer Zeit vom Eigentümer selbst genutzt	JA das Gebäude wird von der Antragstellerin selbst bewohnt; mit Hauptwohnsitz an dieser Adresse gemeldet; der Eigentumsübergang auf die Antragstellerin wird in nächster Zeit notariell vollzogen.
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 soll das Gebäude weiterhin von der Antragstellerin genutzt werden

Öffentliche Belange werden durch das Bauvorhaben nicht beeinträchtigt.

Örtl. Bauvorschriften:

- Stellplätze: gemäß Stellplatzsatzung sind 2 Stellplätze erforderlich, die mit der geplanten Doppelgarage auf dem Baugrundstück nachgewiesen sind.

Erschließung

- Zufahrt: Lage an öffentlicher Verkehrsfläche (GVStr. Nr. 344)
- Wasserversorgung: bestehender Anschluss an öffentliche Anlage (SWP)
- Schmutzwasserentsorgung: über bestehenden Anschluss an den öffentlichen Mischwasserkanal
- Niederschlagswasser: über öffentlichen Mischwasserkanal

Beschluss:

Oberflächenwasser (z. B. von der Zufahrt) darf nicht auf Straßenflächen abgeleitet werden. Gegen das Einlaufen von Oberflächenwasser in das Baugrundstück hat sich die Bauherrin selbst zu schützen.

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

Abstimmung: 9 : 0

8. Bauantrag von Bürgermeister Erich u. Petra auf Neubau einer Lagerhalle für land- und forstwirtschaftliche Maschinen auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 80/2, Gemarkung Kirchberg, Ebersberger Straße 8 (vgl. BUA vom 05. Mai 2021 – Antrag auf Vorbescheid).

Vorhabensbeschreibung:

- Maschinenhalle (Grundriss 23,40 m x 10,00 m, Satteldach mit 7° Dachneigung)
- Das Gebäude soll in den Hang integriert werden, die Zufahrt ins Gebäude erfolgt von der Nordseite
- Wände und Dach aus beschichteten Stahl-Sandwichelementen

Darstellung im Flächennutzungsplan:

- Allgemeines Wohngebiet / Erweiterung Friedhof

Bebauungsplan/Satzung:

- unbeplanter Innenbereich, faktisches MD

Planungsrechtliche Zulässigkeit:

- nach § 34 BauGB
- Das Vorhaben fügt sich hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Dies wurde bereits mit Bauvorbescheid des Landratsamtes Passau vom 02.08.2021 (Az. 20211619) festgestellt.

Da sich im südöstlichen Bereich des Grundstücks eine Mittelspannungs- sowie zwei Niederspannungs-Stromleitungen befinden, sollte im Verfahren das Bayernwerk Vilshofen beteiligt werden.

Erschließung

- bestehende öffentliche Zufahrt zum Baugrundstück (Kreisstraße PA 95)
- Wasserversorgung und Abwasserentsorgung nicht erforderlich
- Niederschlagswasser: wird in bestehende Zisterne geleitet, der Überlauf versickert auf dem eigenen Grundstück

Beschluss:

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

Abstimmung: 9 : 0

9. Bauantrag von Dutschke Elisabeth und Harry auf Anbau eines Carports an ein bestehendes Nebengebäude auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 2075, Gemarkung Haselbach, Eckhof.

Vorhabensbeschreibung:

- Als Nebenanlage zum bestehenden Wohnhaus Eckhof 2 soll an den bestehenden Geräteschuppen ein Carport (Grundriss 6,60 m x 6,78 m; Pultdach mit ca. 5° Dachneigung, wie Bestand) angebaut werden.

- Der Anbau ist für private Zwecke (Unterbringung Traktor und Anhänger) vorgesehen, da die bestehenden Nebengebäude bereits mit Pkws bzw. landwirtschaftlichen Geräten belegt sind.

Darstellung im Flächennutzungsplan:

- Fläche für die Landwirtschaft

Bebauungsplan/Satzung:

- nicht vorhanden; Außenbereich

Planungsrechtliche Zulässigkeit:

- sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB
- Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange durch das Bauvorhaben ist nicht gegeben.

Erschließung

- bestehende öffentliche Zufahrt zum Baugrundstück (GVStr. Nr. 337)
- Wasserversorgung u. Abwasserentsorgung nicht erforderlich
- anfallendes Niederschlagswasser wird auf dem Baugrundstück versickert

Beschluss:

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

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

Abstimmung: 9 : 0

10. Bauantrag von Dutschke Siegfried auf Errichtung eines Carports auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 2075, Gemarkung Haselbach, Eckhof.

Vorhabensbeschreibung:

- Als Nebenanlage zum bestehenden Wohnhaus Eckhof 4 soll an die bestehende Garage ein Carport (Grundriss 9,00 m x 7,20 m; Satteldach mit 25° Dachneigung, wie Bestand) angebaut werden.
- Der Anbau ist für private Zwecke (Unterbringung Wohnmobile) vorgesehen.

Darstellung im Flächennutzungsplan:

- Fläche für die Landwirtschaft

Bebauungsplan/Satzung:

- nicht vorhanden; Außenbereich

Planungsrechtliche Zulässigkeit:

- sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB
- Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange durch das Bauvorhaben ist nicht gegeben.

Erschließung

- bestehende öffentliche Zufahrt zum Baugrundstück (GVStr. Nr. 337)
- Wasserversorgung u. Abwasserentsorgung nicht erforderlich
- anfallendes Niederschlagswasser wird auf dem Baugrundstück versickert

Beschluss:

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

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

Abstimmung: 9 : 0

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

Vorhabensbeschreibung

- Anbau eines zusätzlichen Stellplatzes (Grundriss 7,99 m x 3,00 m) an das bestehende Garagen-/Nebengebäude

Bebauungsplan/Satzung

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

Planungsrechtliche Zulässigkeit

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

Das Vorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen. Die Abweichung ist städtebaulich vertretbar und berührt die Grundzüge der Planung nicht. Beeinträchtigungen öffentlicher sowie nachbarlicher Belange sind nicht zu erwarten. Insbesondere handelt es sich um ein Gebäude, das ohne eigene Abstandsflächen an der Grundstücksgrenze zulässig ist (Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 BayBO). Die max. Länge der Grenzbebauungen von 15,00 wird nicht überschritten. Nach Angaben des Bauherrn wurde das Vorhaben mit den angrenzenden Nachbarn Flur-Nr. 1458/14, Gemarkung Kirchberg, bereits abgestimmt, die dem Vorhaben zustimmen. Die Einholung der Unterschriften war jedoch wegen Abwesenheit zeitlich leider nicht mehr möglich.

Erschließung

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

Beschluss:

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

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

Das Einvernehmen zur beantragten Befreiung (Baugrenzenüberschreitung) wird erteilt, wenn die schriftliche Zustimmung sämtlicher Eigentümer des angrenzenden Grundstücks Flur-Nr. 1458/14, Gemarkung Kirchberg, vorliegt.

Abstimmung: 9 : 0

12. Bauantrag von Mader Adrian und Lina auf Errichtung eines Einfamilienhauses mit Pkw-Garage auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 1458/36, Gemarkung Kirchberg, Am Südhang 2.

Vorhabensbeschreibung

- Neubau Einfamilienhaus (EG+DG, Grundriss 10,74 m x 9,24 m, Satteldach mit 18° Dachneigung) mit angebauter Doppelgarage

Bebauungsplan/Satzung

WA „Kirchberg - Steinberg“ (Ursprungsplan sowie Deckblatt Nr. 16)

WA „Kirchberg – Südhang-Erweiterung“

Planungsrechtliche Zulässigkeit

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

Das Vorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplans WA „Kirchberg-Steinberg“ (bzw. WA „Kirchberg – Südhang-Erweiterung“) hinsichtlich folgender Punkte:

Festsetzung	zulässig	geplant
Bautyp/Kniestock	EG + OG ohne Kniestock	EG + DG als Vollgeschoss mit 2,20 m Kniestock
Dachneigung	17° - 25°	15° (nur im Bereich der Terrassenüberdachung)
Baugrenzen	gemäß Plan Deckblatt Nr. 16	Überschreitung der Baugrenzen in Richtung Norden durch die Garage bzw. die Eingangsüberdachung
Garagenstandort/Zufahrt	Erschließung von Südosten („Am Kirchenfeld“)	Erschließung von Norden („Am Südhang“), Zufahrt über öffentliche Grünfläche
Traufhöhe Garage	max. 2,50 m	3,03 m

Durch die geplante Ausführung mit einem Dachgeschoss anstatt einem Obergeschoss ist die Höhe des Gebäudes geringer und das zulässige Maß der baulichen Nutzung hinsichtlich des Bautyps wird nicht überschritten, sondern unterschritten. Die Befreiung zur Kniestockhöhe erscheint daher nicht erforderlich. Aufgrund des gestellten Antrags wird jedoch vorsorglich einer Befreiung zugestimmt, wogegen keinerlei städtebauliche Bedenken bestehen.

Die Dachneigung beim Hauptgebäude liegt mit 18° im zulässigen Rahmen. Nur im Bereich der Terrassenüberdachung ist eine geringfügige Unterschreitung aufgrund der im Dachgeschoss geplanten Fenster vorgesehen.

Die Baugrenzenüberschreitung ergibt sich durch die Änderung der Zufahrt sowie des Garagenstandorts und betrifft nur einen Teilbereich der Garage bzw. der Eingangsüberdachung. Das Hauptgebäude befindet sich vollständig innerhalb der Baugrenzen.

Der geänderte Garagenstandort sowie die Grundstückszufahrt von Norden ist durch die Anbindung der Garage an das Wohnhaus geplant. Aufgrund des Grundstückszuschnitts und des vorhandenen Geländeverlaufs ist dies nachvollziehbar und vertretbar.

Die im Bebauungsplan aus dem Jahre 1974 festgesetzte Traufhöhe für Garagen entspricht nicht mehr den aktuellen Anforderungen hinsichtlich der Torhöhe. Die Abstandflächen zur Grundstücksgrenze werden eingehalten.

Die Abweichungen sind aus vorgenannten Gründen städtebaulich vertretbar und berühren die Grundzüge der Planung nicht. Beeinträchtigungen öffentlicher sowie nachbarlicher Belange sind nicht zu erwarten. Sämtliche Nachbarunterschriften liegen vor.

Örtl. Bauvorschriften

- Stellplätze: für das Einfamilienhaus sind gemäß Stellplatzsatzung 2 Stellplätze erforderlich, die durch die geplante Doppelgarage auf dem Baugrundstück nachgewiesen sind

Erschließung

- Zufahrt: Lage an öffentlicher Verkehrsfläche
- Wasserversorgung: Anschluss an öffentliche Anlage (Stadtwerke Passau)
- Schmutzwasserentsorgung: über öffentliche Kanalisation (**Mischsystem**)
- Niederschlagswasserentsorgung: über öffentliche Kanalisation (**Mischsystem**)

Beschluss:

Die auf öffentlichem Grund (Flur-Nr. 98/40, Gemarkung Kirchberg) geplante Zufahrt kann auf Kosten der Antragsteller mit einem wasserdurchlässigen Belag mit einer Breite von max. 6,50 m befestigt werden.

Die bestehende Straßenentwässerung (Dreizeiler) darf durch das Bauvorhaben nicht beeinträchtigt werden.

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

Aufgrund fehlender Wendemöglichkeit ist eine Direktentsorgung durch den ZAW Donau-Wald für dieses Grundstück nicht möglich. Die Abfallbehältnisse sind im Einmündungsbereich der Straße „Am Südhang“ ca. 50 m westlich des Baugrundstücks bereitzustellen.

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt für den Bauantrag sowie für die beantragten Befreiungen (Kniestock, Dachneigung, Baugrenzenüberschreitung, Garagenstandort/Zufahrt, Traufhöhe Garage) das Einvernehmen nach § 36 BauGB.

Abstimmung: 9 : 0

13. Bauantrag von NAP Immo GmbH auf Neubau und Sanierung der bestehenden Hofstelle auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 845, Gemarkung Tiefenbach, Thal 12.

Vorhabensbeschreibung

- Abbruch und Neuerrichtung des Wohnhauses mit annähernd gleicher Kubatur (Grundriss 14,86 m x 11,86 m; EG+OG+DG; Satteldach mit 30° Dachneigung) zur Nutzung als Einfamilienhaus
- Abbruch und Neubau des Garagengebäudes
- Erhaltung des Stadels (Nutzung als Lager sowie Einbau eines Personalraums)
- Abbruch und Neuerrichtung der beiden Seitenflügel zur künftigen Nutzung mit zwei Wohneinheiten sowie gewerblichem Büro/Ausstellung, Garagen und Technikräumen.

Darstellung im Flächennutzungsplan

- Fläche für die Landwirtschaft

Bebauungsplan/Satzung

- nicht vorhanden, Außenbereich

Planungsrechtliche Zulässigkeit

Der bestehende Vierseithof ist zur Wahrung der Kulturlandschaft erhaltenswert. Die Nutzungsänderung bzw. teilweise Neuerrichtung ist nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 (bzw. Nr. 4) i. V. m. Satz 2 BauGB zu beurteilen. Dem Bauvorhaben kann nicht entgegengehalten werden, dass es den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widerspricht, die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigt oder die Entstehung einer Splittersiedlung befürchten lässt. Sonstige öffentliche Belange sowie auch nachbarliche Belange werden ebenfalls nicht beeinträchtigt. Mit dem Vorhaben wird das ortstypische Landschaftsbild erhalten und dem zunehmenden Verfall ehemaliger landwirtschaftlich genutzter Anwesen entgegengewirkt.

Das Garagengebäude 1 sowie der geplante Pool sind als sonstige Vorhaben im Außenbereich (§ 35 Abs. 2 BauGB) einzustufen. Im Gegenzug werden jedoch zwei Neben-/Garagengebäude abgebrochen, so dass nicht mehr Außenbereichsflächen in Anspruch genommen werden als im Vergleich zum Bestand. Öffentliche Belange werden nicht beeinträchtigt.

Das Vorhaben wurde bereits vorab mit dem Landratsamt Passau besprochen und abgestimmt. Die entsprechenden Vorgaben wurden mit der vorliegenden Planung umgesetzt (u. a. Erhaltung des Stadels sowie der Vierseithof-Situation unter brandschutztechnischer Ertüchtigung, geplante Nutzung).

Örtl. Bauvorschriften

- Stellplätze: erforderlich: 3 Wohneinheiten x 2 Stellpl./WE = 6 Stellplätze
611,80 m² gewerbl. Nutzfläche x 1 Stellpl./80m² = 7 Stellplätze

insgesamt 13 Stellplätze
geplant: 17 Stellplätze auf dem Baugrundstück

Erschließung

- bestehende öffentliche Zufahrt zum Baugrundstück (GVStr. Nr. 122 – Flur-Nr. 829, Gemarkung Tiefenbach)
- Anschluss an öffentliche Wasserversorgung (Stadtwerke Passau)
- Schmutzwasserentsorgung: gesichert über bestehenden Hauanschluss (PU-Schacht 10, Nähe Pumpstation) an den öffentlichen Schmutzwasserkanal
- Das anfallende Niederschlagswasser wird auf dem Baugrundstück versickert

Beschluss:

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

Abstimmung: 9 : 0

14. Bauleitplanung – Antrag auf Änderung der Satzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Geferting mit Deckblatt Nr. 1 für die Grundstücke mit den Flur-Nrn. 1583, 1584 und 1585, jeweils Gemarkung Haselbach – Beratung zur Fassung des Aufstellungsbeschlusses.

Mit Schreiben, eingegangen bei der Gemeindeverwaltung am 05.08.2021, beantragen Manfred und Robert Peter die 1. Änderung der Satzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Geferting für Teilbereiche der Grundstücke mit den Flur-Nrn. 1583, 1584 und 1585, jeweils Gemarkung Haselbach.

Der beantragte Erweiterungsbereich wird dem Plenum gezeigt. Der Geltungsbereich der Satzung soll um den beantragten Bereich erweitert werden um so die Bebauung durch ein Einfamilienhaus zu ermöglichen. Nach derzeitigem Stand wäre das Bauvorhaben im Außenbereich und ohne die Erweiterung der Satzung nicht zu verwirklichen. Für den Bedarf an Bauflächen sind derzeit keine bebaubaren Bauparzellen mehr vorhanden. Eine Änderung der Festsetzungen der bestehenden Satzungen ist nicht beantragt.

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan, dieser wird dem Plenum gezeigt, ist die Fläche als ortsumrandete Eingrünung dargestellt. Diese wird durch eine zum Außenbereich abgrenzende Grünfläche ersetzt.

Rechtliche Voraussetzung:

Durch eine Satzung nach § 34 abs. 4 BauGB kann die Gemeinde auch ohne Bebauungsplan einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen.

Die straßenmäßige Erschließung ist gesichert durch die unmittelbar angrenzende Ortstraße Nr. 372.

Die Stromversorgung erfolgt über das vorhandene Netz der Bayernwerk Netz GmbH.

Die Wasserversorgung erfolgt durch das vorhandene Netz der Stadtwerke Passau.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an den gemeindlichen Schmutzwasserkanal.

Das anfallende Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss fasst den Aufstellungsbeschluss für die Änderung der Satzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil „Geferting“ mit Deckblatt Nr. 1. Sämtliche Kosten des Bauleitplanverfahrens haben die Antragsteller zu tragen.

Abstimmung: 9 : 0

Tiefenbach, den 23.09.2021

Der Vorsitzende:

Im Original gez.

Christian Fürst,
1. Bürgermeister

Der Protokollführer:

Im Original gez.

Christian Sommer,
Leiter Bauverwaltung