



## Niederschrift

über die **öffentliche Sitzung** des Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Tiefenbach am **19. Mai 2022** in Tiefenbach.

Der Vorsitzende, 2. Bürgermeister Uwe Urtel, erklärt die anberaumte Sitzung für eröffnet und stellt die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit des Bau- und Umweltausschuss fest. Einwände gegen die vorliegende Tagesordnung werden nicht vorgetragen.

Folgende Gemeinderatsmitglieder sind bei der Sitzung anwesend:

### **Name, Vorname**

2. Bürgermeister Uwe Urtel, parteilos  
Anna-Lena Fürst, CSU  
Richard Roßgoderer, CSU  
Josef Sattler, CSU  
Florian Schwarzbauer, 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 28. April 2022.**

Der TOP wird zeitlich zwischen TOP 3 und 4 beraten.

Es wird um Überprüfung des Abstimmungsergebnisses zu TOP 3 – „Beratung über das weitere Vorgehen bezüglich der errichteten Gabionenmauer auf Flur-Nr. 576/10, Gemarkung Tiefenbach, Schwaiberger Straße 5, ggf. im Anschluss Ortsbesichtigung“ gebeten. Der Beschluss sei nicht mit 6:3, sondern mit 5:4 Stimmen gefasst worden.

#### **Beschluss:**

**Der Tagesordnungspunkt soll abgesetzt und die korrigierte Niederschrift in der nächsten Sitzung des Bau- und Umweltausschuss erneut zur Genehmigung vorgelegt werden.**

**Abstimmung: 9 : 0**

---

### **2. Bericht über den Vollzug der gefassten Beschlüsse der öffentlichen Sitzung vom 28. April 2022.**

Der Bau- und Umweltausschuss wird über den Vollzug der Beschlüsse des öffentlichen Teils der Sitzung vom 28. April 2022 informiert.

---

### **3. Erweiterung Friedhof Tiefenbach – Vorstellung Zeitplan sowie Beratung über die Ausschreibung der Pflastervarianten.**

#### **Zeitplanung**

Für die Umsetzung des Naturfriedhofs wurde folgender Zeitplan erarbeitet:

- 19.05.2022 - Satzungsbeschluss Bebauungsplan

- 19.05.2022 - Beschlussfassung der Firmenlisten im n.ö.T.
- 15.06.2022 - exAnte Veröffentlichung Ausschreibung
- 22.06.2022 – Fertigstellung Leistungsverzeichnis
- 23.06.2022 – Versand Leistungsverzeichnis an Gemeinde
- 24.06.2022 – Versand der Leistungsverzeichnisse an Firmen gemäß Firmenliste
- 13.07.2022 – Submission in der Gemeindeverwaltung (ab 14:00 Uhr)
- 14.07.2022 bis 22.07.2022 Angebotsprüfung
- 22.07.2022 – Eingang Vergabevorschlag bei der Gemeinde
- 28.07.2022 – Auftragsvergabe in der Sitzung des Gemeinderats
- 05.09.2022 – Baubeginn
- 31.05.2023 – Fertigstellung

**Beschluss:**

**Der Bau- und Umweltausschuss erteilt das Einvernehmen zur vorgesehenen Zeitplanung der Ausschreibung und Umsetzung der Erweiterung des Friedhofs Tiefenbach.**

**Abstimmung: 7 : 0**

**(o. GR Schwarzbauer und GR Unholzer)**

**Pflastervarianten**

Der nachfolgende Plan zeigt die vorbereitete Eingabeplanung für die geplante Friedhofserweiterung. Die im nachfolgenden Plan dargestellten gelben Flächen sind als wassergebundene Decke geplant, die rot umrandete Fläche soll inklusive des Verweilplatzes in gesägter barrierefreier Pflasterung umgesetzt werden. Somit wird sichergestellt, dass der ganze obere große Naturbereich grundsätzlich barrierefrei erreicht werden kann. Die wassergebundene Decke der gelb dargestellten Flächen soll in einer feinen Sandkörnung von maximal 0,8 umgesetzt werden, damit auch bei der wassergebundenen Ausführung der Wege die Barrierefreiheit erreicht wird. Auf einem kleinen Teilstück beträgt die Steigung 7%, ansonsten wird ein max. Gefälle von 6% eingehalten.

Sollten die gelben Flächen zusätzlich mit gesägtem Pflaster ausgebildet werden, ist mindestens mit Mehrkosten i. H. v. 100.000 € / brutto zu rechnen. Aktuell liegen die geschätzten Baukosten bei 700.000 € / brutto.



Quelle: Landschaftsarchitektin Helga Sammer

### Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss fasst den Beschluss, dass die Wege wie vorgeschlagen ausgeschrieben und umgesetzt werden sollen.

Abstimmung: 9 : 0

### 4. Bauantrag von Seider Marco für den Anbau einer Terrassenüberdachung an das bestehende Wohnhaus auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 397/1, Gemarkung Kirchberg, Lapperding 9a.

#### Vorhabensbeschreibung

- Anbau einer Terrassenüberdachung an das bestehende Wohnhaus
- Aluminium/Glas-Konstruktion, Grundriss 8 m x 4,5 m, flaches Pultdach (ca. 3° Dachneigung)

#### Bebauungsplan/Satzung

- nicht vorhanden, unbeplanter Ortsbereich

#### Planungsrechtliche Zulässigkeit

nach § 34 BauGB; die nähere Umgebung entspricht einem faktischen Dorfgebiet

Das Bauvorhaben fügt sich hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

#### Örtl. Bauvorschriften

- für das Vorhaben sind keine zusätzlichen Stellplätze erforderlich

#### Erschließung

- Lage an öffentlicher Verkehrsfläche
- bestehender Anschluss an öffentliche Wasserversorgung (SWP)
- bestehender Anschluss an öffentlichen Schmutzwasserkanal
- das anfallende Niederschlagswasser ist wie beim Bestand auf dem Baugrundstück zu versickern

#### **Beschluss:**

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

**Abstimmung: 9 : 0**

---

### **5. Bauantrag von Hauer Hermann und Angelika auf Dachbodenausbau mit Errichtung von zwei Dachgauben und einer Außentreppe auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 284/2, Gemarkung Tiefenbach, Kiefernweg 10.**

#### Vorhabensbeschreibung

- Einbau einer Wohnung im Dachgeschoss mit Errichtung von zwei Schleppegauben an der Nordseite
- Anbau einer Außentreppe an der Ostseite als Zugang
- Anbau eines Balkons an der Westseite

#### Bebauungsplan/Satzung

- nicht vorhanden, unbeplanter Ortsbereich

#### Planungsrechtliche Zulässigkeit

nach § 34 BauGB; die nähere Umgebung entspricht einem faktischen Allgemeinen Wohngebiet  
Das Bauvorhaben fügt sich hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

#### Örtl. Bauvorschriften

- Stellplätze: für die zusätzliche Wohnung sind zwei Stellplätze erforderlich, für die Bestandswohnung 1 Stellplatz; die erforderlichen Stellplätze sind bereits auf dem Grundstück vorhanden.

#### Erschließung

- Lage an öffentlicher Verkehrsfläche
- bestehender Anschluss an öffentliche Wasserversorgung (SWP)
- bestehender Anschluss an öffentlichen Mischwasserkanal

#### **Beschluss:**

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

**Abstimmung: 9 : 0**

---

### **6. Bauantrag von Adjan Mohamed auf Einbau eines Zwerchgiebels beim bestehenden Wohnhaus sowie Errichtung von Carport und Saunahaus auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 10, Gemarkung Tiefenbach, Nibelungenstraße 9.**

#### Vorhabensbeschreibung

- Einbau Zwerchgiebel mit Walmdach, wie beim Bestand

- Carport (5,52 m x 7,75 m) mit Abstellraum (3,00 m x 5,43 m) in Holzständerbauweise, Flachdach mit PV-Anlage
- Gartenhaus mit Sauna (5,20 m x 10,59 m) in Holzständerbauweise, Flachdach mit PV-Anlage
- die bestehende Hecke/Einzäunung soll entfernt und die Einfahrt verlegt werden

#### Bebauungsplan/Satzung

- nicht vorhanden, unbeplanter Ortsbereich

#### Planungsrechtliche Zulässigkeit

nach § 34 BauGB; die nähere Umgebung entspricht einem faktischen Allgemeinen Wohngebiet  
Das Bauvorhaben fügt sich hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

#### Örtl. Bauvorschriften

- Stellplätze: für das Vorhaben sind keine zusätzlichen Stellplätze erforderlich
- Stauraum: Da das Carportgebäude nicht parallel zur Straße angeordnet ist, sondern der umgebenden Bebauung angepasst situiert werden soll, wird an einer Seite der Stauraum zur Straße von 5 m auf 3 m unterschritten. Die geplante Einfahrt ist aus beiden Fahrtrichtungen von der Straße aus gut einsehbar. Der Carport soll antragsgemäß auch ohne Tore und teilweise offen ausgeführt werden, so dass keine Bedenken wegen der Beeinträchtigung des Straßenverkehrs bestehen.
- Abstandsflächen: für das Saunahaus ist eine Abstandsflächenübernahme erforderlich, die von der Eigentümerin des angrenzenden Grundstücks übernommen wurden.

#### Erschließung

- Lage an öffentlicher Verkehrsfläche
- bestehender Anschluss an öffentliche Wasserversorgung (SWP)
- bestehender Anschluss an öffentlichen Mischwasserkanal

#### **Beschluss:**

**Anfallendes Niederschlagswasser (z. B. von Zufahrten) darf nicht auf öffentliche Straßenflächen abgeleitet werden. Vor dem Einlaufen von Niederschlagswasser in das Baugrundstück hat sich der Bauherr selbst zu schützen. Die bestehende Straßenentwässerung (Dreizeiler) darf nicht beeinträchtigt werden.**

**Der Bau- und Umweltausschuss stimmt der Abweichung von der Stellplatzsatzung bezüglich der Reduzierung des Stauraums auf 3 m zu. Es ist jedoch sicherzustellen, dass das Sichtfeld beim Ausfahren durch Einfriedungen oder Bepflanzungen nicht eingeschränkt wird.**

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

**Abstimmung: 9 : 0**

### **7. Bauantrag der Fa. SL Projektbau GmbH für den Neubau von 3 Mehrfamilienhäusern auf dem Grundstück mit den Flur-Nrn. 126 u. 127, Gemarkung Haselbach, Nähe Aichaer Straße.**

#### Vorhabensbeschreibung

- zwei Reihenhäuser mit jeweils 6 Wohneinheiten, 3 VG, Satteldach
- ein Gebäude mit 7 WE, 3 VG, Satteldach
- Stellplätze an Staatsstraße, teilw. überdacht mit 3 Carports (flaches Pultdach)
- Fußweganbindung über eine Brücke in Richtung Kindergarten

#### Bebauungsplan/Satzung

- nicht vorhanden, unbeplanter Ortsbereich

#### Planungsrechtliche Zulässigkeit

nach § 34 BauGB; die nähere Umgebung (Ortskern Haselbach) entspricht einem faktischen Dorfgebiet

Das Bauvorhaben fügt sich hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Aufgrund der Lage in einer Talmulde sowie die bauliche Vorbelastung des Grundstücks durch die ebenfalls sehr hohen bestehenden Silogebäude sind auch die geplanten 3 Vollgeschosse städtebaulich vertretbar und fügen sich in die Umgebung ein.

Da die Hochwasserschutzmaßnahmen im Bereich Haselbach noch nicht vollständig umgesetzt sind, wurden die drei Gebäude gemäß Vorabstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt auf eine Höhe (OK-FFB) von 343,75 m üNN gelegt, um eine hochwasserfreie Lage zu gewährleisten.

Zur Staatsstraße St2126 wird ein Abstand zu den Hauptgebäuden von mind. 15 m eingehalten. Wegen der offenen Stellplätze und Carports steht eine abschließende Stellungnahme der Kreisstraßenverwaltung noch aus.

Der als Biotopfläche (Nr. 7346-0136-002) kartierte Hochstaudenbestand am Haselbach wurde berücksichtigt und wird entsprechend von Bebauung freigehalten.

#### Örtl. Bauvorschriften/Bauordnungsrecht

- Stellplätze: gemäß Stellplatzsatzung sind je Wohnung zwei Stellplätze erforderlich ( $19 \times 2 = 38$  Stellplätze), die auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden können.
- Abstandsflächen: Bei Haus 1 erstrecken sich die erforderlichen Abstandsflächen in Richtung Nordwesten bis zu ca. 1,25 m auf das gemeindliche Grundstück Flur-Nr. 126/1, Gemarkung Haselbach, auf welchem sich der Hochwasserdamm befindet. Hierfür wird die Übernahme der Abstandsflächen durch die Gemeinde Tiefenbach beantragt.

#### Erschließung

- Zufahrt: Lage an öffentlicher Verkehrsfläche (St2126)
- Trinkwasser: Anschluss an öffentliche Wasserversorgung (SWP)
- Löschwasser: gemäß der kurz vor der Sitzung eingegangenen Stellungnahme der Stadtwerke Passau ist im 300m-Umkreis eine max. Grundsatz-Löschwassermenge von  $36 \text{ m}^3/\text{h}$  für die Dauer von max. 2 Stunden aus dem öffentlichen Trinkwassernetz möglich. Somit fehlt eine Löschwassermenge von  $12 \text{ m}^3 \times 2 \text{ h} = 24 \text{ m}^3$
- Schmutzwasser: Anschluss an öffentlichen Mischwasserkanal
- Niederschlagswasser: gemäß Vorgabe des Wasserwirtschaftsamts ist das Niederschlagswasser über Sickermulden auf dem Baugrundstück selbst zu entsorgen.

#### Diskussion

In der Diskussion werden Bedenken zu einer Bebauung an diesem Standort geäußert. Künftig seien immer häufiger schwere Hochwasser- und Starkregenereignisse zu erwarten und das Vorhaben befinde sich direkt nach dem Hochwasserdamm. Bei Verklauung des Abflusses und über die Dammkrone überlaufendes Wasser könnten Probleme entstehen. Der Vorsitzende gibt dazu bekannt, dass das Vorhaben mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt wurde und gemäß Vorgabe auf eine Höhenlage gelegt wurde, die auch ohne jegliche Hochwassermaßnahmen in Haselbach eine hochwasserfreie Lage gewährleisten. Mittlerweile wurden jedoch bereits 2 der 3 Hochwasserschutzmaßnahmen umgesetzt.

Durch die beantragte Abstandsflächenübernahme würden Unterhaltungsarbeiten an den vorhandenen Gehölsen auf Flur-Nr. 126/1, Gemarkung Haselbach, erschwert. Die Zustimmung zur Abstandsflächenübernahme solle deshalb davon abhängig gemacht werden, dass die Gemeinde Tiefenbach für Unterhaltungsmaßnahmen ein gesichertes Zufahrtsrecht über die Flur-Nrn. 126 u. 127, Gemarkung Haselbach, erhalte.

Wegen der Löschwasserversorgung wird angemerkt, dass in der Schulstraße in Haselbach ein Löschwasserbehälter vorhanden ist, der sich im 300m-Umkreis befinden könnte. Dies soll von der Verwaltung noch geprüft werden.

#### **Beschluss 1:**

Der Bau- und Umweltausschuss befürwortet die Übernahme der erforderlichen Abstandsflächen beim Haus 1 in Richtung Nordwesten auf das gemeindliche Grundstück Flur-Nr. 126/1, Gemarkung Haselbach, unter der Voraussetzung, dass der Gemeinde Tiefenbach zur Unterhaltung des Damms, Grünpflege etc. eine Durchfahrt über das Baugrundstück (Flur-Nrn. 126 u. 127, Gemarkung Haselbach) gewährt und diese mit einer Grunddienstbarkeit dinglich gesichert wird.

Abstimmung: 8 : 1

#### **Beschluss 2:**

Über das Baugrundstück verlaufen Kanalleitungen (Schmutzwasser-Druckleitung von Oberhaselbach, Regenwasserleitung für Straßenentwässerung Postgasse + Staatsstraße sowie Notüberlauf Mischwasser-Kanal). Die Kanalleitungen dürfen mit Ausnahme von offenen Stellplätzen nicht mit baulichen Anlagen überbaut werden. Vor Beginn der Bauarbeiten ist durch Probeschürfungen die genaue Lage festzustellen. Soweit es zu Kollisionen mit der geplanten Bebauung kommt (z. B. Überbauung oder nicht mehr ausreichende Deckung), sind die Leitungen ggf. auf Kosten des Bauherrn in Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung zu verlegen und der neue Verlauf zu Gunsten der Gemeinde Tiefenbach dinglich zu sichern.

Nach Vorgabe des Staatlichen Bauamts ist entlang der Staatsstraße ein Gehweg zu errichten. Zwischen Bauherr und Gemeinde Tiefenbach ist eine Vereinbarung bezüglich der Herstellung des Gehwegs zu treffen.

Falls erforderlich, ist zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung durch den Bauherrn ein Löschwasserbehälter mit mind. 24 m<sup>3</sup> vorzusehen. Die Lage und Ausführung ist im Detail mit der Brandschutzdienststelle am Landratsamt Passau abzustimmen.

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt für den Bauantrag unter Berücksichtigung der o. g. Punkte das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB.

Abstimmung: 8 : 1

---

### **8. Bauantrag der Fa. Insula GmbH für den Neubau eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 80/24 (Teilfläche), Gemarkung Tiefenbach, Am Vogeltend.**

#### Vorhabensbeschreibung

- Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 8 Wohneinheiten, UG+EG+OG, Grundriss 18,24 m x 12,74 m, max. Wandhöhe 8,63 m, Satteldach mit 15° und Ziegeleindeckung
- Abbruch der bestehenden Garage und Errichtung von 10 Stellplätzen auf dem Baugrundstück sowie 6 Stellplätzen auf Flur-Nr. 347/23, Gemarkung Tiefenbach.

#### Bebauungsplan/Satzung

- nicht vorhanden, unbeplanter Ortsbereich

#### Planungsrechtliche Zulässigkeit

nach § 34 BauGB; die nähere Umgebung entspricht einem faktischen Allgemeinen Wohngebiet  
Das Wohngebäude ist in offener Bauweise und mit annähernd gleichem Abstand zur Straße wie die angrenzenden Gebäude geplant. Gemäß Berechnung beträgt die geplante GRZ(I) 0,34, GRZ(II) 0,51 und GFZ 0,69. Das Bauvorhaben fügt sich damit hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

#### Örtl. Bauvorschriften

- Stellplätze: gemäß Stellplatzsatzung sind für Mehrfamilienhäuser je Wohnung zwei Stellplätze erforderlich (8 x 2 = 16 Stellplätze), die auf dem Baugrundstück sowie auf dem gegenüberliegenden Grundstück Flur-Nr. 347/23, Gemarkung Tiefenbach, nachgewiesen werden können.

#### Erschließung

- Zufahrt: Lage an öffentlicher Verkehrsfläche

- Trinkwasser: Anschluss an öffentliche Wasserversorgung (SWP)
- Schmutzwasser: Anschluss an öffentlichen Mischwasserkanal
- Niederschlagswasser: Der Mischwasserkanal kann das zusätzliche Niederschlagswasser mengenmäßig nicht aufnehmen. Es wäre jedoch eine Einleitung in den öffentlichen Regenwasserkanal im Bereich der Einmündung „Am Vogeltend“ mittels einer Sondervereinbarung gemäß § 7 EWS möglich.

**Beschluss:**

**Die Tiefe der Stellplätze auf dem Baugrundstück muss mind. 5 m betragen. Die Stellplätze inkl. Entwässerungsanlagen dürfen sich nicht auf den öffentlichen Grund erstrecken.**

**Die Stellplätze, die sich auf Flur-Nr. 347/23, Gemarkung Tiefenbach, befinden, sind zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des Baugrundstücks dinglich zu sichern.**

**Die Sichtfelder im Bereich der Einmündung der Ortsstraße „Am Vogeltend“ in die Kreisstraße PA 1 sind nach Maßgabe der Kreisstraßenverwaltung freizuhalten. Zur Beurteilung sind die Eingabepläne noch um geplante Auffüllungen bzw. Stützmauern auf Flur-Nr. 347/23, Gemarkung Tiefenbach, zu ergänzen.**

**Vor Erstellung der Stellplätze ist der über das Baugrundstück verlaufende Mischwasserkanal auf Kosten des Bauherrn zu verlegen und der neue Verlauf auf den Grundstücken Flur-Nrn. 80/24, Gmk. Tiefenbach (mit einem Schutzstreifen von mind. 1 m links und rechts der Leitung) zu Gunsten der Gemeinde Tiefenbach mit einer notariellen Grunddienstbarkeit zu sichern. Hierbei muss der bestehende Schacht auf Flur-Nr. 22/2, Gemarkung Tiefenbach, erneuert und mit einem Absturz versehen werden. Für die umgelegte Kanalleitung ist ein Durchmesser von 250 mm zu verwenden.**

**Die Versetzung des bestehenden Stromkastens ist mit dem Bayernwerk abzustimmen.**

**Die Bordsteinkante bzw. der Gehweg im Bereich der Einfahrten/Stellplätze ist in Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung auf Kosten des Bauherrn ordnungsgemäß abzusenken.**

**Gegen das Einlaufen von Straßenoberflächenwasser in das Baugrundstück hat sich der Bauherr selbst zu schützen.**

**Sämtliches anfallendes Niederschlagswasser (z. B. von den Stellplätzen) ist in den öffentlichen Regenwasserkanal einzuleiten und darf nicht auf Straßenflächen abgeleitet werden.**

**Für die Niederschlagswasserentsorgung ist auf Kosten des Bauherrn ein zusätzlicher Anschluss an den öffentlichen Regenwasserkanal herzustellen. Hierüber ist eine Sondervereinbarung gemäß § 7 EWS mit der Gemeinde Tiefenbach zu schließen.**

**Der Bau- und Umweltausschuss erteilt für den Bauantrag unter Berücksichtigung der o. g. Punkte das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB.**

**Abstimmung: 9 : 0**

---

**9. Antrag der Fa. Insula GmbH auf Vorbescheid für die Errichtung eines Einfamilienhauses auf der Flur-Nr. 347/23, Gemarkung Tiefenbach, Am Vogeltend.**

Vorhabensbeschreibung

- Neubau eines Einfamilienhauses (KG+EG; Grundriss 9,99 m x 7,49 m bzw. 4,70 m; Satteldach mit 13 - 20° Dachneigung u. Ziegeleindeckung)

Bebauungsplan/Satzung

- nicht vorhanden, unbeplanter Ortsbereich

### Planungsrechtliche Zulässigkeit

nach § 34 BauGB; die nähere Umgebung entspricht einem faktischen Allgemeinen Wohngebiet  
Das Bauvorhaben fügt sich hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen in die Eigenart der näheren Umgebung ein.  
Wegen der unmittelbaren Nähe zur Kreisstraße sollte die Kreisstraßenverwaltung sowie der Technische Umweltschutz als Fachstellen beteiligt werden.

### Örtl. Bauvorschriften

- Stellplätze: gemäß Stellplatzsatzung sind zwei Stellplätze erforderlich, die auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden können.

### Erschließung

- Zufahrt: Lage an öffentlicher Verkehrsfläche  
- Trinkwasser: Anschluss an öffentliche Wasserversorgung (SWP)  
- Schmutzwasser: Anschluss an öffentlichen Mischwasserkanal  
- Niederschlagswasser: Der Mischwasserkanal kann das zusätzliche Niederschlagswasser mengenmäßig nicht aufnehmen. Es wäre jedoch eine Einleitung in den öffentlichen Regenwasserkanal im Bereich der Einmündung „Am Vogeltend“ mittels einer Sondervereinbarung gemäß § 7 EWS möglich.

### **Beschluss:**

**Die Tiefe der Stellplätze auf dem Baugrundstück muss mind. 5 m betragen. Die Stellplätze inkl. Entwässerungsanlagen dürfen sich nicht auf den öffentlichen Grund erstrecken.**

**Der Dachüberstand darf sich nicht über die Grundstücksgrenze auf den öffentlichen Grund erstrecken.**

**Bei Aushub der Baugrube ist darauf zu achten, dass die Standsicherheit der öffentlichen Straße inkl. Bankett nicht beeinträchtigt wird. Die Abgrabung darf nicht näher als 1,00 m an die Straßenkante heranreichen und ist ggf. mit Verbau zu sichern.**

**Gegen das Einlaufen von Straßenoberflächenwasser in das Baugrundstück hat sich der Bauherr selbst zu schützen.**

**Sämtliches anfallendes Niederschlagswasser (z. B. von den Stellplätzen) ist in den öffentlichen Regenwasserkanal einzuleiten und darf nicht auf Straßenflächen abgeleitet werden.**

**Für die Niederschlagswasserentsorgung ist auf Kosten des Bauherrn ein zusätzlicher Anschluss an den öffentlichen Regenwasserkanal herzustellen. Hierüber ist eine Sondervereinbarung gemäß § 7 EWS mit der Gemeinde Tiefenbach zu schließen.**

**Der Bau- und Umweltausschuss erteilt für den Antrag auf Bauvorbescheid unter Berücksichtigung der o. g. Punkte das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB.**

**Abstimmung: 8 : 1**

---

## **10. Antrag von Breitenfellner Christian auf Vorbescheid für die Aufstockung des Garagengebäudes mit 1. OG auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 947, Gemarkung Tiefenbach, Oberkainig 4.**

### Vorhabensbeschreibung:

- Das Dach des Garagengebäudes soll um ca. 2,40 m angehoben werden und im Obergeschoss eine Wohnung für den Eigenbedarf der Familie errichtet werden.  
- Aufstockung in Holzständerbauweise  
- Die bestehende Dachkonstruktion und -eindeckung soll nahezu unverändert wiederverwendet werden

Darstellung im Flächennutzungsplan:

- Fläche für die Landwirtschaft

Bebauungsplan/Satzung:

- nicht vorhanden; Außenbereich

Planungsrechtliche Zulässigkeit:

- nach § 35 Abs. 2 BauGB

Für die geplante Wohnung wäre gemäß § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 5 BauGB eine Erweiterung des bestehenden Wohnhauses auf dem Grundstück zulässig. Im Hinblick auf die Baugestaltung und Anbindung der Wohnung an den Bestand ist dies jedoch sehr schwierig umzusetzen. Zudem würden hierdurch zusätzliche Flächen versiegelt werden. Durch die geplante Aufstockung des Garagengebäudes könnte die Wohnung ohne weitere Versiegelung realisiert werden und auch gestalterisch würde sich diese Variante besser in das Orts- und Landschaftsbild einfügen. Der gebotenen Schonung des Außenbereichs wird durch die vorliegende Planung Rechnung getragen. Öffentliche sowie nachbarliche Belange werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Sämtliche Nachbarn haben dem Vorhaben zugestimmt.

Örtl. Bauvorschriften/Bauordnungsrecht

- Stellplätze: für die zusätzliche Wohneinheit sind zwei Stellplätze nachzuweisen, die auf dem Baugrundstück bereits vorhanden sind.
- Die Einhaltung der Abstandsflächen (insbes. Ostseite)

Erschließung

- Zufahrt: Lage an öffentlicher Verkehrsfläche
- Wasserversorgung: bestehender Anschluss an öffentliche Anlage (SWP)
- Schmutzwasserentsorgung: über bestehenden Anschluss an den öffentl. Schmutzwasserkanal
- Niederschlagswasser versickert wie bisher auf dem Baugrundstück

**Beschluss:**

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

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

---

**11. Antrag von Dammer Ludmilla auf Erteilung einer isolierten Befreiung für die Errichtung eines Stellplatzes auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 313/1, Gemarkung Haselbach, Sonnenstraße 34.**

Vorhabensbeschreibung:

- Schaffung einer neuen Grundstückszufahrt mit Stellplatzfläche für die Gartenbewirtschaftung an der südlichen Grundstücksgrenze, da entlang der gesamten Grundstücksgrenze ein absolutes Halteverbot besteht
- Nur die Fahrspuren sollen mit Rasengittersteinen befestigt werden
- Das Bauvorhaben ist gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 15 Buchst. b BayBO verkehrsfrei
- Die Nachbarunterschriften liegen nicht vor

Bebauungsplan/Satzung:

- WA „Lohsiedlung“

Planungsrechtliche Zulässigkeit:

- Das Bauvorhaben widerspricht den planlichen Festsetzungen des Bebauungsplans WA „Lohsiedlung“. Der Bebauungsplan sieht für die Parzelle nur eine Zufahrt an der Nordseite vor. Der Stellplatz befindet sich außerhalb der Baugrenzen. Die Erteilung der beantragten Befreiung ist städtebaulich vertretbar.

Die Grundzüge der Planung werden dadurch nicht berührt. Öffentliche und nachbarliche Belange werden nicht beeinträchtigt.

Die Bordsteinkante im Bereich der geplanten Einfahrt ist bereits abgesenkt, da für das Grundstück ursprünglich zwei Parzellen vorgesehen waren, die dann zu einer Parzelle zusammengefasst wurden.

**Beschluss:**

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

**Abstimmung: 9 : 0**

---

**12. Bauleitplanung – Antrag auf Änderung des Bebauungsplans WA „Bäckerreut – Süd“ mit Deckblatt Nr. 2 für die Parzellen 40 a-f, 41, 42 a-c, 43 a und b, und 44 a und b, auf Teilflächen des Grundstücks mit der Flur-Nr. 651/7, jeweils Gemarkung Tiefenbach – Beratung über das Fassen des Billigungs- und Auslegungsbeschlusses für die Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.**

In der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 21.10.2021 wurde der Aufstellungsbeschluss für die von dem Architekturbüro Friedl & Partner, sowie der Fa. SteMa Wohnungsbau GmbH beantragten 2. Änderung des Bebauungsplans „Bäckerreut-Süd“ gefasst.

Der Entwurf der Änderung wird dem Plenum gezeigt und vorgestellt.

Im Wesentlichen werden folgende Änderungen beantragt:

Zulässige Wandhöhen Bergseits: Bei III: bisher: max. 8,50 m    neu: max. 8,65 m

Zulässige Wandhöhen Talseits: Bei III:    bisher: max. 9,00 m    neu: max. 9,70m

Dachgauben:    Zulässig sind nur 2 Dachgauben pro Dachseite ab einer Dachneigung von 28° und einer maximalen Wandhöhe an der betreffenden Dachseite von 6,50 m.

Die Vorderfläche der Dachgauben darf dabei jeweils max.2,50 m<sup>2</sup> betragen.

Der Mindestabstand der Dachgauben vom Ortgang muss mind. 2,50 m, der Abstand der Dachgauben untereinander mind. 2,00 m betragen.

Ausnahme für technische Anlagen wie z.B. Aufzugsüberfahrten:

    Zulässig bei maximaler Wandhöhe an der betreffenden Dachseite von 9,70m.

    Die Vorderfläche hierbei darf max. 7,50 m<sup>2</sup> betragen.

Balkone / Terrassen: Balkone und Terrassen können maximal bis zu 1,50 m über die Baugrenze ragen.

Änderung der Baugrenzen und Zufahrten um u.a. die geplante Tiefgarage zu ermöglichen.

**Beschluss:**

**Der Bau- und Umweltausschuss billigt den gezeigten Entwurf der Änderung des Bebauungsplans „Bäckerreut-Süd“ mit Deckblatt Nr. 2 mit o. g. Änderungen für die Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.**

**Abstimmung: 9 : 0**

---

**13. Bauleitplanung – Bebauungsplan Friedhof Tiefenbach – Beratung über die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und über das Fassen des Satzungsbeschlusses.**

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Friedhof Tiefenbach“ wurde in der Sitzung des Gemeinderats am 28.11.2019 gefasst. Die ordentliche (zweite) Beteiligung der Öffentlichkeit,

Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit von 13.04.2022 bis einschließlich 13.05.2022.

## **Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen**

### **Stellungnahme Stadtwerke Passau GmbH vom 20.04.2022**

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen aus unserer Sicht keine Einwände. Die Versorgung mit Gas, Wasser sowie Telekommunikationsdiensten ist möglich.

### **Stellungnahme Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 25.04.2022**

#### Bereich Landwirtschaft:

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 05.11.2021, Gz. L 2.2.-4612-29-5-2.

#### Bereich Forsten:

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 05.11.2021, Gz. L 2.2.-4612-29-5-2.

### **Stellungnahme ZAW Donau-Wald vom 26.04.2022**

Als Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung teilen wir Ihnen mit, dass gegen das von Ihnen oben genannte Bauleitplanverfahren grundsätzlich keine Einwände bestehen. Der ZAW Donau-Wald wird von den Planungen nicht berührt.

### **Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt Deggendorf vom 02.05.2022**

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Einwände.

### **Stellungnahme Bayernwerk Netz GmbH vom 09.05.2022**

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

### **Hierbei handelt es sich um 0,4-kV-Kabeln (incl. Kabel für die Weg- bzw. Straßenbeleuchtung)**

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Der ungehinderte Zugang, sowie die ungehinderte Zufahrt, zu unseren Kabeln muss jederzeit gewährleistet sein, damit Aufgrabungen z. B. mit einem Minibagger, möglich sind.

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.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter: <https://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftportal.html>

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.

### **Stellungnahme Bayerischer Bauernverband vom 13.05.2022**

Zur vorbezeichneten Planungsmaßnahme bestehen aus unserer Sicht keine Einwände.

### **Stellungnahme Regionaler Planungsverband Donau-Wald vom 16.05.2022**

Keine Einwendungen

## Stellungnahme Landratsamt Passau Bauwesen rechtlich vom 12.05.2022

Zu dem vorgelegten Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 17.02.2022 nehmen wir als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

1. Der Naturschutzreferent hat der Planung formlos zugestimmt.
2. Rechtliche Beurteilung

Ziff. 3 unserer Stellungnahme vom 14.12.2021 gilt noch immer; die Gemeinde sollte es am besten selber noch einmal probieren.

## Landratsamt Passau, Abteilung 7 Städtebau vom 09.05.2022

Auf die Stellungnahme vom 02.12.2021 im Verfahren wird verwiesen. Diese gilt auch hierfür.

### **Stellungnahme der Gemeinde:**

Im Nachgang zum Beteiligungszeitraum wird die Gemeindeverwaltung das Sachgebiet Gesundheitswesen am Landratsamt Passau nochmals anfragen, ob grundsätzliche Anmerkungen zum Vorhaben bestehen.

Die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung wurden bereits in der Abwägung zur frühzeitigen Beteiligung behandelt und dementsprechend in den Bebauungsplan eingearbeitet.

### **Beschluss 1:**

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

**Abstimmung: 9 : 0**

### **Beschluss 2:**

**Der Bau- und Umweltausschuss fasst den Satzungsbeschluss für den Bebauungsplans „ Friedhof Tiefenbach“.**

**Abstimmung: 9 : 0**

---

## **14. Neubau der Straßenentwässerung in Unterjacking – Auftragsvergabe für die Entsorgung des Erdaushubs.**

### **Sachverhaltsdarstellung**

Das Erdreich und das teerhaltige Material der Baustelle in Unterjacking wird aktuell noch auf dem Parkplatz des Freibad Haselbach gelagert, da es vor der Entsorgung beprobt werden musste.

### **Das Erdreich wurde in drei Haufwerke unterschiedlicher Kontamination (auf Sicht) aufgeteilt.**

Haufwerk 1 (Aushub Belastung Z0-Z1.2) ca. 650 m<sup>3</sup> ca. 1200 to

Haufwerk 2 (Aushub z. T. durch Hausmüll belastet) ca. 100 m<sup>3</sup> ca. 170 to

Haufwerk 3 (Asphalt, pechhaltiger Straßenaufbruch) ca. 45 m<sup>3</sup> ca. 100 to

Bei der Beprobung des Erdaushubs sind in einem Haufwerk teerhaltige Materialien und in einem Haufwerk Hausmüll festgestellt worden, dessen Entsorgungen sehr kostenintensiv sind.

**Für die ursprüngliche Ausschreibung und Auftragsvergabe wurde die Entsorgungsmenge geschätzt und mit einem Kostenanteil i. H. v. ca. 20.000 €/brutto vergeben. Die Kostenschätzung erfolgte ohne Einberechnung einer Entsorgung von haushaltsmüll- oder teerhaltigem Material, da zu dem Zeitpunkt der Erstellung der Kostenschätzung nicht davon ausgegangen werden konnte, dass sich unter dem zu erwartenden Erdaushub auch diese Materialien befinden würden. Zusätzlich wurde bei**

**der Berechnung der Kostenschätzung davon ausgegangen, dass nur 650 to gering belastetes Material entsorgt werden muss und der Rest wieder in der Maßnahme verbaut werden kann. Dies war jedoch nach Feststellen einer Kontamination nicht mehr möglich.**

Abgerechnet wird die Entsorgung aber immer nach tatsächlichen Massen und Entsorgungsklassen.

Nachdem die Ergebnisse für die Beprobung vorliegend waren, wurden in den letzten zwei Wochen von der Verwaltung Angebote für die Entsorgung eingeholt.

Insgesamt wurden vier Entsorgungsfirmen angefragt, drei Entsorgungsfirmen haben ein Angebot abgegeben, eine Firma hat kein Angebot abgegeben.

Das günstigste Angebot für die Entsorgung wurde dabei von der Firma Huber Transporte, Eichertstraße 64, 94127 Neuburg am Inn abgegeben und liegt bei 87.465,00 €/brutto. Bei diesem Entsorgungspreis sind die Massen vorab nur geschätzt, da diese erst konkret bei der Entsorgung gewogen werden. Die Massengrundlagen für die Angebote sind eher großzügig ermittelt, dass man mit großer Wahrscheinlichkeit sagen kann, dass die vorgenannte Summe i. H. v. 87.465,00 €/brutto voraussichtlich nicht erreicht werden wird.

### **Rechtliche Würdigung / Geschäftsordnung**

Für Auftragsvergaben in dieser Höhe liegt die Zuständigkeit grundsätzlich beim Gemeinderat, da die Auftragsvergabe für den Bau- und Umweltausschuss gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 2 d.) der Geschäftsordnung auf maximal 60.000 € beschränkt ist.

Eine Eilentscheidung des ersten Bürgermeisters nach Art. 37 Abs. 3 Gemeindeordnung (GO) liegt nicht vor, da die Angelegenheit weder dringlich noch unaufschiebbar ist.

Summiert man die Entscheidungskompetenz des Bau- und Umweltausschuss i. H. v. 60.000 € mit den bereits mit vergebenen Summe i. H. v. 20.000 €/ brutto auf, wäre man bei einer fiktiven Auftragssumme in Höhe von ca. 80.000 €. Somit gibt es eine geschätzte und fiktive Deckungslücke i. H. v. ca. 10.000 € zum Angebotspreis der Firma Huber Transporte. Da aber die Entsorgungskosten erst konkret nach Abwiegen feststehen, ist auch die Vergabesumme noch nicht endgültig klar, somit wird seitens der Verwaltung folgende Vorgehensweise vorgeschlagen:

- Auftragsvergabe durch den Bau- und Umweltausschuss
- Beschlussfassung im Gemeinderat am 30. Juni 2022 über die endgültige Vergabesumme, falls die Kosten i. H. v. 80.000 € überschritten werden.

#### **Beschluss:**

**Der Bau- und Umweltausschuss fasst den Beschluss, dass der Auftrag für die Entsorgung an den wirtschaftlichsten Bieter erteilt wird. Zur vorgeschlagenen Vorgehensweise der Verwaltung wird das Einvernehmen erteilt.**

**Abstimmung: 9 : 0**

Tiefenbach, den 19.05.2022

Der Vorsitzende:  
Im Original gez.

Uwe Urtel,  
2. Bürgermeister

Der Protokollführer:  
Im Original gez.

Christian Sommer,  
Leiter Bauverwaltung