Niederschrift

über die **öffentliche Sitzung** des Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Tiefenbach am **23. Juni 2022** 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 TOP 5 muss wegen fehlender Unterlagen zum Antrag abgesetzt werden. 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
Susanne Mayerhofer, Bündnis 90/Die Grünen
Alfred Gimpl, SPD

---

1. Genehmigung der Niederschriften der öffentlichen Sitzungen des Bau- und Umweltausschuss vom 28. April 2022 und vom 19. Mai 2022.

Beschluss:
Der Bau- und Umweltausschuss genehmigt die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 28. April 2022.

Abstimmung: 9 : 0

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

Abstimmung: 9 : 0

---

2. Bericht über den Vollzug der gefassten Beschlüsse der öffentlichen Sitzung vom 19. Mai 2022.

Der Bau- und Umweltausschuss wird über den Vollzug der Beschlüsse des öffentlichen Teils der Sitzung vom 19. Mai 2022 informiert.

---

3. Gewässer III. Ordnung – Information zu den in 2022 durchgeführten Unterhaltungsmaßnahmen.

Für das Jahr 2022 stand eine Bausumme in Höhe von insgesamt **43.108,53 €** zur Verfügung.

Folgende Maßnahmen wurden durchgeführt:
- Haselbach – bei Flur-Nr. 272, Gmk. Haselbach (Nr. 156)
- Haselbach auf Höhe Flur-Nr. 32, Gmk. Haselbach (Nr. 154)
- Aulinger Bach bei RRB Weideneck (Nr. 151)

Die Maßnahmen Nrn. 156 + 154 wurden zusammen ausgeführt. Hierfür sind gemäß vorläufiger Kostenaufstellung des Zweckverbandes bereits Kosten in Höhe von ca. 31.327,80 € angefallen.

Nach Abrechnung der weiteren durchgeführten Maßnahme Nr. 151 verbleibt nur noch ein geringer Restbetrag. Damit ist der Beginn einer weiteren größeren Maßnahme unwirtschaftlich. Der verbleibende Restbetrag wird auf das nächste Jahr übertragen.

Folgende beschlossene Maßnahmen müssen auf nächstes Jahr verschoben werden:

- Boderdinger Bach in Richtung Schnelling (Nr. 153)
- Rohrwiesbachl (Nr. 150) - Teilabschnitt
- Haselbach – bei Anwesen Haselmühle 7 (Nr. 139) - Teilabschnitt

---

4. Bauantrag von [redacted] auf Neubau von zwei Wohnhäusern mit Garage auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 651/9, Gemarkung Tiefenbach, Pfarrer-Siegfried-Kroiß-Straße 21.

Vorhabensbeschreibung
- zwei Einfamilienhäuser (jew. EG+DG, Grundriss 14,74 m x 6,11 m, Satteldach mit 20°/28° Dachneigung und Blecheindeckung)
- angebaute Garage (8,37 m x 3,20 m, begrüntes Flachdach)

Bebauungsplan/Satzung
WA „Bäckerreut-Süd“

Planungsrechtliche Zulässigkeit
nach § 30 Abs. 1 BauGB u. § 31 Abs. 2 BauGB
Das Vorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der geringfügigen Überschreitung der Baugrenzen durch eine Stützmauer mit einer Länge von 3 m sowie durch einen Stellplatz um ca. 8 m² und hinsichtlich der Geländeveränderung an der Grundstücksgrenze mit den geplanten Stützmauern.
Die Versiegelung wird soweit möglich reduziert und die Stellplätze mit Rasengittersteinen ausgeführt. Durch die Lage des Stellplatzes direkt an der Straße wird ebenfalls die Versiegelung reduziert. Die teilweise Lage außerhalb der Baugrenzen ist daher vertretbar, zumal es sich um ebenerdige bauliche Anlagen und nicht um Gebäude handelt. Die Stützmauern sind zur Geländemodellierung vorgesehen und sollen mit einer max. Höhe von 1,00 m an der Grenze erstellt werden. Die Zustimmung der betroffenen Grundstücksnachbarin liegt ebenfalls vor.
Die Abweichungen sind städtebaulich vertretbar und berühren die Grundzüge der Planung nicht. Beeinträchtigungen öffentlicher sowie nachbarlicher Belange sind nicht zu erwarten.

Örtl. Bauvorschriften:
- Stellplätze: gemäß Stellplatzsatzung sind je Wohneinheit 2 Stellplätze erforderlich, somit insgesamt 4 Stellplätze. Diese können gemäß Darstellung im Eingabeplan auf dem Grundstück nachgewiesen werden.

Erschließung
- Zufahrt: Lage an öffentlicher Verkehrsfläche
- Wasserversorgung: Anschluss an öffentliche Anlage (Stadtwerke Passau)
- Schmutzwasserentsorgung: Anschluss an öffentlichen Kanal (Trennsystem)

Beschluss:
Anfallendes Oberflächenwasser (z. B. von Zufahrten oder Stellplätzen) darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet werden. Gegen einlaufendes Straßenoberflächenwasser in das Baugrundstück hat sich der Bauherr selbst zu schützen.

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

Abstimmung: 8 : 0
(ohne GR Sattler)

---

5. Bauantrag der Fa. SLE Rudolf Plettl GmbH auf Errichtung von Containern und überdachter Abstellfläche auf dem Grundstück mit den Flur-Nrn. 34/16 und 34/26, Gemarkung Tiefenbach, Am Steppbach 5.

➔ Der TOP muss wegen fehlender Unterlagen zum Antrag abgesetzt werden.

---

6. Bauantrag von [redacted] auf Nutzungsänderung (Umbau Getreidespeicher in Wohnung) auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 596, Gemarkung Tiefenbach, Oberöd 2.

Vorhabensbeschreibung
- in einem Nebengebäude, sollen Räume im Obergeschoss, die bisher landwirtschaftlich als Getreidespeicher genutzt waren, als Wohnräume genutzt werden.
- über eine Außentreppe soll ein separater Zugang zur Wohnung geschaffen werden

Darstellung im Flächennutzungsplan
- Fläche für die Landwirtschaft

Bebauungsplan/Satzung
- nicht vorhanden, Außenbereich

Planungsrechtliche Zulässigkeit
nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB

Rechtliche Voraussetzungen	Erfüllt ja/nein
Das Vorhaben dient einer zweckmäßigen Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz	JA Durch die Nutzungsänderung wird das Gebäude erhalten und einer sinnvollen Folgenutzung zugeführt.
Die äußere Gestalt bleibt im Wesentlichen gewahrt	JA Bis auf den Anbau einer Außentreppe als Zugang sowie Änderung von Fenster in Türen bleibt die Gestalt des Gebäudes unverändert.
Das Gebäude ist vor mehr als sieben Jahren zulässigerweise errichtet worden	JA Baugenehmigung vom 18.03.1991 (Az. B0295/91)
Das Gebäude steht im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der Hofstelle des landwirtschaftlichen Betriebs	JA Das Gebäude befindet sich direkt auf der Hofstelle.
Im Falle der Änderung zu Wohnzwecken entstehen neben den privilegiert zulässigen Wohnungen höchstens fünf Wohnungen je Hofstelle	JA Bisher sind ein Betriebsleiterhaus, ein Austragshaus sowie zwei weitere Wohnungen auf der Hofstelle vorhanden.
Es wird eine Verpflichtung übernommen, keine Neubebauung als Ersatz für die aufgegebene Nutzung vorzunehmen, es sei denn, die Neubebauung wird im Interesse der Entwicklung des landwirtschaftlichen Betriebs erforderlich	JA Eine entsprechende Erklärung des Bauherrn/Eigentümers liegt vor.

Dem Vorhaben kann somit nicht entgegengehalten werden, dass es dem Flächennutzungsplan widerspricht, die Eigenart der Landschaft beeinträchtigt oder die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lässt. Eine Beeinträchtigung sonstiger öffentlicher sowie nachbarlicher Belange ist nicht ersichtlich. Die Erschließung ist gesichert.

Örtl. Bauvorschriften
- Für die Wohnung sind gemäß Stellplatzsatzung 2 Stellplätze erforderlich. Diese können gemäß Eintragung auf dem Lageplan auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden.

Erschließung
- bestehende öffentliche Zufahrt zum Baugrundstück (GVStr. Nr. 346)
- bestehender Anschluss an öffentliche Wasserversorgung (SWP)
- Schmutzwasserentsorgung über öffentlichen Schmutzwasserkanal
- Das anfallende Oberflächenwasser wird wie bisher selbst entsorgt (keine Änderung)

Beschluss:
Der Bau- und Umweltausschuss erteilt für den Bauantrag das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB.
Abstimmung: 8 : 0
(ohne GR Sattler)

---

7. Bauantrag von [redacted] auf Nutzungsänderung (Teil Wohnung 2 zu Wohnung 3 im Obergeschoß) auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 687, Gemarkung Tiefenbach, Kiesling 2 – Tekturplan zur Baugenehmigung vom 01.07.2019, Az. 20190399.

Vorhabensbeschreibung
- im Obergeschoß des bestehenden Gebäudes soll ein Teilbereich der Wohnung Nr. 2 als eigenständige Wohnung Nr. 3 genutzt werden

Darstellung im Flächennutzungsplan
- Fläche für die Landwirtschaft

Bebauungsplan/Satzung
- Außenbereichsatzung „Kiesling“

Planungsrechtliche Zulässigkeit
§ 35 Abs. 2 i. V. m. Abs. 6 BauGB
Dem Vorhaben kann nicht entgegengehalten werden, dass es dem Flächennutzungsplan über Flächen für die Land- und Forstwirtschaft widerspricht oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lässt. Eine Beeinträchtigung sonstiger öffentlicher sowie nachbarlicher Belange ist nicht ersichtlich. Die Erschließung ist gesichert.

Bauordnungsrechtliche Prüfung
- Für die Wohnung sind gemäß Stellplatzsatzung 2 Stellplätze erforderlich. Diese können auf dem Baugrundstück gemäß Darstellung auf dem Lageplan nachgewiesen werden.

Erschließung
- die Zufahrt erfolgt wie bisher über den ausgebauten öffentlichen Feld- und Waldweg Nr. 699 und die Gemeindeverbindungsstraße Nr. 348
- bestehender Anschluss an öffentliche Wasserversorgung (SWP)
- bestehender Anschluss an öffentliche Wasserversorgung (SWP)
- Schmutzwasserentsorgung über öffentlichen Schmutzwasserkanal
- Das anfallende Oberflächenwasser wird wie bisher selbst entsorgt (keine Änderung)

Beschluss:
Der Bau- und Umweltausschuss erteilt für den Bauantrag das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB.
Abstimmung: 9 : 0

---

8. Bauantrag von [redacted] auf Anbau an das bestehende Wohnhaus (Westseite), Umnutzung der Dachterrasse in Wohnraum (Ostseite) und Anbau eines Balkones (Südseite) auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 1613/1, Gemarkung Kirchberg, Birkenstraße 16 – Tekturplan zur Baugenehmigung vom 09.07.2020, Az. 20201286.

Vorhabensbeschreibung:
- abweichend von den genehmigten Plänen soll an der Westseite ein Anbau mit einem Zwerchgiebel (Satteldach mit ca. 40°) erstellt werden, um im Dachgeschoss einen weiteren Raum zu schaffen.
- im Bereich des Zwerchgiebels an der Ostseite soll die bisher geplante offene Dachterrasse allseits geschlossen ausgeführt und als weiterer Raum für die Wohnung im Dachgeschoss genutzt werden.
- an der Südseite soll ein Balkon mit ca. 5,60 m Länge und 2,50 m Tiefe angebaut werden

Darstellung im Flächennutzungsplan:
- „Allgemeines Wohngebiet – WA“ nach § 4 BauNVO

Bebauungsplan/Satzung:
- unbeplanter Ortsbereich, faktisches WA

Planungsrechtliche Zulässigkeit:
- planungsrechtliche Zulässigkeit ergibt sich aus dem Einfügungsgebot nach § 34 BauGB
- das Vorhaben fügt sich hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise (offen) sowie der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung ein

Örtl. Bauvorschriften/Bauordnungsrecht:
- Stellplätze: keine Änderung der Anzahl der Wohneinheiten im Vergleich zur Hauptgenehmigung

Erschließung
- Zufahrt: öffentliche Zufahrt über Gemeindeortsstraße (Birkenstraße)
- Trinkwasser: über öffentliche Anlage (Stadtwerke Passau)
- Abwasser: über öffentliche Kanalisation im Mischsystem gesichert

Beschluss:
Der Bau- und Umweltausschuss erteilt für den Bauantrag das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB.
Abstimmung: 9 : 0

---

9. Abriss des bestehenden Gebäudes und Erweiterung des Rathauses Tiefenbach auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 12, Gemarkung Tiefenbach – Beratung über die Beauftragung von Architekturbüro Axel Rolf, Feldstraße 28 a, 94121 Salzweg für die Leistungsphasen 1 bis einschließlich 4 (Grundlagenermittlung bis Genehmigungsplanung) gemäß Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI).

Das bestehende Rathaus der Gemeinde Tiefenbach wurde vom Architekturbüro Axel und Eva Rolf ehemals aus Passau, jetzt Salzweg, geplant. Für eine mögliche Erweiterung des Rathausgebäudes in Richtung Norden, auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 12, Gemarkung Tiefenbach hat Herr Architekt, Dipl.-Ing. (FH) Axel Rolf nun ein Angebot für die Erbringung der Leistungsphasen 1 bis einschließlich 4 (Grundlagenermittlung, Vorplanung mit Kostenschätzung, Entwurfsplanung mit Kostenberechnung und Genehmigungsplanung) nach der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) vorgelegt. Das Angebot beinhaltet Architektenleistungen für Gebäude und Freianlagen. Die

Leistungsphasen 1 und 2 sollen noch in 2022 erbracht werden und dienen als Grundlage für eine Absprache mit der Regierung von Niederbayern für einen Antrag auf Städtebauförderung.

Die Einstufung erfolgt gemäß §§ 35 und 40 HOAI in Honorarzone III (durchschnittliche Anforderungen), unterer Wert bei geschätzten anrechenbaren Kosten i.H.v. 820.504,20 € netto.

1. Anrechenbare Kosten (HOAI § 32)	Kostenschätzung
KG 300 Bauwerk	
KG 400 Bauwerk - Technische Anlagen	
KG 500 Außenanlagen	
Bruttorauminhalt BRI 1730 m³ x 530,00 €/m³	
Summe:	Brutto: 976.400,00 €
	Netto: 820.504,20 €
2. Honorar (HOAI §§ 35 und 40) III unten (HOAI 2021)	
Honorar 100%	Netto: 103.454,77 €
Honorar für LPH 1-4	
- Gebäude	24.850,00 €
- Freianlagen	3.760,00 €
Nebenkosten 3%	850,00 €
abzüglich bisher erbrachte Leistungen (Rechnung 02/2022)	- 1.680,00 €
Angebotssumme LPH 1-4	Netto: 27.780,00 €
(Beträge wurden von Herrn Rolf abgerundet)	Brutto: **33.058,20 €**
3. Honorar (HOAI § 35) III unten (HOAI 2021)	
Honorar für LPH 1-4	
- Gebäude	26.240,86 €
Nebenkosten 3%	787,23 €
abzüglich bisher erbrachte Leistungen (Rechnung 02/2022)	- 1.680,00 €
Angebotssumme LPH 1-4	Netto: 25.348,09 €
	Brutto: **30.164,23 €**

Beschluss:
Der Bau- und Umweltausschuss beschließt das vorliegende Angebot von Herrn Architekt Dipl.-Ing. (FH) Axel Rolf für die Leistungsphasen 1 bis einschließlich 4 der Planung der Erweiterung des Rathauses anzunehmen und beauftragt die Gemeindeverwaltung Herrn Rolf den Auftrag hierfür zu erteilen, falls Herr Rolf das Angebot dahingehend abändert, dass die anrechenbaren Kosten für die Freianlagen (Außenanlagen) zu den anrechenbaren Kosten für Gebäude und Innenräume hinzugezählt werden und das Angebot für die Gesamtmaßnahme (LPH 1-4) über Gebäude und Innenräume nach der HOAI ermittelt wird. Daraus ergibt sich ein Gesamthonorar i.H.v. 30.164,23 €. Haushaltsmittel i.H.v. 10.000 € aus der Städtebauförderung (Marienplatz) stehen hierfür für 2022 zur Verfügung. Die restlichen Haushaltsmittel sollen im Haushalt für 2023 berücksichtigt werden.

Abstimmung: 9 : 0

---

10. Bauleitplanung – Antrag von [redacted] auf Änderung des Bebauungsplans WA „Lohsiedlung“ mit Deckblatt Nr. 66 für das Grundstück mit der Flur-Nr. 321/14, Gemarkung Haselbach, Hochstraße 16 – Vorberatung über das Fassen des Aufstellungsbeschlusses.

Mit der Änderung des Bebauungsplan WA „Lohsiedlung“ mit Deckblatt Nr. 66 soll auf der Flur-Nr. 321/14, Gemarkung Haselbach, Hochstraße 16 die durch den Rückbau der vormals über das Grundstück verlaufenden Hochspannungsleitung frei gewordene Fläche als Wohnbebauung genutzt werden. Mit Schreiben vom 14.06.2022 wird die Errichtung eines weiteren Einfamilienhauses mit

Doppelgarage unter Einbehaltung der textlichen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans auf o.g. Grundstück beantragt.

Der Antrag von [redacted] wird dem Plenum vorgelesen.

Beschluss:
Der Bau- und Umweltausschuss befürwortet den Antrag und fasst den Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplans „Lohsiedlung“ mit Deckblatt Nr. 66. Sämtliche Kosten des Bauleitplanverfahrens hat der Antragsteller zu tragen.

Abstimmung: 9 : 0

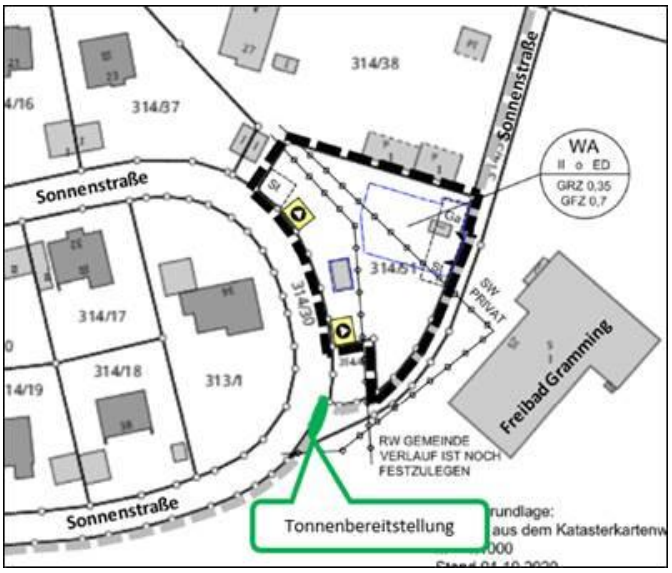
---

11. Bauleitplanung – Änderung des Bebauungsplans WA „Lohsiedlung“ mit Deckblatt Nr. 65 für das Grundstück mit der Flur-Nr. 314/51, Gemarkung Haselbach – Beratung über die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und das Fassen des Billigungs- und Auslegungsbeschlusses für die Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.

Der Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplans WA „Lohsiedlung“ wurde in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 17.06.2021 gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 05. Januar 2022 bis einschließlich 07. Februar 2022.

Behandlung eingegangener Bedenken und Anregungen:

Fachstelle	Stellungnahme	Abwägung
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Passau Stellungnahme vom 07.01.2022	Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Passau-Rotthalmünster nimmt zum Verfahren wie folgt Stellung: Bereich Landwirtschaft: Keine Einwände, landwirtschaftliche Belange werden nicht berührt. Bereich Forsten: Keine Einwände, forstwirtschaftliche Belange werden nicht berührt.	Keine Einwände
Landratsamt Passau, Sachgebiet 53 - Wasserrecht Stellungnahme vom 10.01.2022	Keine Bedenken – Altlasten. Keine Altlasten im betroffenen Bereich lt. ABuDIS bekannt. Keine Lage im Überschwemmungsgebiet.	Keine Einwände
Stadtwerke Passau GmbH Stellungnahme vom 19.01.2022	Gegen die Änderung des Bebauungsplanes bestehen aus unserer Sicht keine Einwände. Die Gas- und Wasserversorgung sowie Telekommunikationsdienste sind möglich.	Keine Einwände
Bayerischer Bauernverband Stellungnahme vom 24.01.2022	Zur Planungsmaßnahme bestehen aus unserer Sicht keine Einwände.	Keine Einwände
Kreisbrandinspektion Landkreis Passau Stellungnahme vom 25.01.2022	Seitens des abwehrenden Brandschutzes bestehen gegen die Änderung des Bebauungsplanes in der dargestellten Form keine Bedenken.	Keine Einwände
IHK Niederbayern Stellungnahme vom 27.01.2022	Zum Verfahren liegen uns aktuell keine Informationen vor, die gegen die Planungen sprechen. Von Seiten unserer Kammer selbst sind keine Planungen beabsichtigt bzw. Maßnahmen bereits eingeleitet, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebietes bedeutsam sein könnten.	Keine Einwände
ZAW Donau-Wald Stellungnahme vom 10.01.2022	Als Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung teilen wir Ihnen mit, dass gegen das von Bauleitplanverfahren grundsätzlich keine Einwände bestehen.	

	Hinsichtlich der vorgelegten Planunterlagen weisen wir jedoch darauf hin, dass die einschlägigen Vorschriften in Bezug auf Erschließungsstraßen und Wendeanlagen (**RASt 06**) zur Benutzung durch moderne 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge (nach § 16 DGUV Vorschrift 43) zu beachten sind. So sind bei Sackstraßen grundsätzlich Wendeplatten mit einem Durchmesser von **mind. 18 m** vorzusehen. In **begründeten Ausnahmefällen** können geeignete Wendehämmer eingerichtet werden. Diese sind so anzulegen, dass nur ein- oder zweimaliges Zurückstoßen erforderlich ist. Auch entsprechende Freihaltezonen an den Außenseiten von Wendeanlagen für **Fahrzeugüberhänge** sind zu berücksichtigen. Diese können bei Wendeplatten **bis zu 2 m** und bei Wendehämmern an den Heckseiten der Fahrzeuge **bis zu 2,7 m** betragen. In Kurvenbereichen, sowie an Ein- und Ausfahrten, sind die Straßen so zu bemessen, dass mindestens die Schleppkurven der eingesetzten Abfallsammelfahrzeuge berücksichtigt sind (Fahrzeuglänge 10 m). **Die Zufahrt zum Grundstück bzw. Freibad erfüllt die vorgenannten Bedingungen nicht. Die Abfallbehälter sind daher an der Einmündung der Sonnenstraße (Fl.Nr. 314/30) zur Leerung bereitzustellen.**  Die gesetzlichen Regelungen, insbesondere die Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung des ZAW Donau-Wald bleiben hiervon unberührt und sind ebenfalls zu beachten. Die Ausweisung und optimale Gestaltung von ausreichenden Stellplätzen für Abfallbehälter des praktizierten 3-Tonnen-Holsystems (Restmüll, Papier, Bioabfälle) ist vorzusehen.	Im Deckblatt sind als Bereitstellplatz der Tonnen die in nachfolgend stehenden Plan gelb eingezeichneten Bereiche vorgesehen. Die Zufahrt zum Freibad ist im Verfahren nicht als Abstellplatz der Mülltonnen vorgesehen.
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege Stellungnahme vom 12.01.2022	Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung: **<u>Bodendenkmalpflegerische Belange:</u>** Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen. **Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:** Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. **Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:** Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.	Die Hinweise werden in das Deckblatt mit aufgenommen.

	Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).	
Landratsamt Passau, Sachgebiet 52 – Technischer Umweltschutz Stellungnahme vom 18.01.2022	Die geplante Änderung wäre aus Sicht des Technischen Umweltschutzes im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung qualifiziert zu betrachten. Dabei sind sämtliche Anlagen im Umgriff, die in den Anwendungsbereich der 18. BImSchV fallen, miteinzubeziehen. Sofern nördlich des Plangebiets Nutzungen vorhanden sind, welche in den Anwendungsbereich der TA Lärm fallen, sind diese folglich entsprechend den Vorgaben der TA Lärm zu beurteilen.	Es wurde eine schalltechnische Untersuchung von der Fa. Accon GmbH, Gewerbering 5, 86926 Greifenberg durchgeführt (Stand: 16.03.2022). Diese Untersuchung wird Bestandteil des Deckblatts. Gemäß DIN 18005-1, Beiblatt 1 sind für allgemeine Wohngebiete (WA) folgende Orientierungswerte aufgeführt: Tagsüber: 55 dB(A); nachts: 40 dB(A). Tagsüber = 06:00 Uhr – 22:00 Uhr Nachts = 22:00 Uhr – 06:00 Uhr Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung: Die Lärmsituation im Plangeltungsbereich wurde untersucht. Es zeigt sich, dass durch die vorhandenen Sport- und Freizeitanlagen die Grenzwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und in der Ruhezeit am Nachmittag auf der Baufläche ausgeschöpft werden. Bei einem unbeschränkten Spielbetrieb auf der Tennisplatzanlage ist von Überschreitungen der Grenzwerte auszugehen. Daher ist eine Wohnbebauung in diesem Gebiet nur möglich, wenn die Tennisplatzanlage aufgegeben oder zumindest der Spielbetrieb soweit eingeschränkt wird, dass eine Überschreitung der Grenzwerte ausgeschlossen ist. Es wird folgende Festsetzung in das Deckblatt übernommen: Auf die schalltechnische Untersuchung „Bebauungsplan Haselbach Lohsiedlung - Änderung mit Deckblatt Nr. 65“ der ACCON GmbH, Bericht Nr. ACB-0322-226068/02 vom 16.03.2022, wird verwiesen. Es sind Geräuscheinwirkungen durch das in unmittelbarer Nachbarschaft gelegene Freibad zu erwarten. Die Grenzwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) werden im Planbereich ausgeschöpft. Auf die zulässigen Überschreitungen der Grenzwerte im Rahmen von seltenen Ereignissen wird hingewiesen. Die Bebauung der Planfläche ist erst zulässig, nachdem der Betrieb der nördlich der Planfläche vorhandenen Tennisanlage rechtswirksam aufgegeben oder auf acht Stunden Spielbetrieb auf einem Platz bzw. vier Stunden Spielbetrieb pro Platz bei zwei Plätzen beschränkt wurde. Die Genehmigung/Betriebserlaubnis der Tennisanlage wurde bereits dahingehend geändert.
Beschluss 1: **Der Bau- und Umweltausschuss befürwortet die vorgetragene Abwägung der eingegangenen Stellungnahme des Technischen Umweltschutzes am Landratsamt Passau.**		

Abstimmung: 7 : 2

Privatperson Ludmilla Dammer Auszug der Stellungnahme vom 02.02.2022	Nachfolgend meine Stellungnahme als Besitzerin der angrenzenden Fl.Nr. 314/43, jedoch unverständlicherweise ausgegrenzt, obwohl mehrfach betroffen, in verkürzter Form: Seite 3 von 19, kein Einwand gegen ein ortsübliches Zweifamilienwohnhaus.	Im Beteiligungsverfahren wurde Frau Dammer im Rahmen der öffentlichen Beteiligung durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln und Bekanntmachung auf der Homepage Gemeinde Tiefenbach beteiligt. Innerhalb der Beteiligungsfrist hat Frau Dammer auf Verlangen auch einen Entwurf des Bebauungsplans erhalten.
	Geplant ist eine verhältnismäßig große Baugrenze mit zusätzlicher Stellfläche in der Kurve der verkehrsreichen Sonnenstraße. Die vorhandene Ausfahrt rechts im Plan ist ausreichend (viel weniger Verkehr).	Die geplante Stellplatzfläche entspricht der Stellplatzsatzung der Gemeinde Tiefenbach und wurde im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nicht beanstandet.
	Die Baugrenze für das früher so bezeichnete „Malstudio" ist eingegrenzt. Welche Nutzung in Zukunft?	Die Baugrenzen sind planlich festgesetzt, die tatsächliche Bebauung orientiert sich an der maßgeblichen GRZ und GFZ. Für das Maß der baulichen Nutzung sind textliche Festsetzungen des Bebauungsplans einschlägig. Eine konkrete Nutzung des Nebengebäudes ist derzeit nicht bekannt und muss auch nicht angegeben werden.
	Wegen der als Bestand dargestellten und im Besitz der Gemeinde befindlichen RW-Verrohrung von Nord nach Süd habe ich seit Jahren Schriftwechsel und Telefonate mit der Gemeinde geführt wegen der Vernässung in meinem Grund. Von der zusätzlichen Verrohrung der Gemeinde u.a. aus Steinzeug und PVC ab Sinkkasten 1 im Osten in der Zufahrtstraße Freibad und dann mitten in mein Grundstück erfuhr ich die ganze Wahrheit im Jahre 2021. Fa. Faller hatte bereits im Mai 2019 einen ca. 40-seitigen Bericht über den schlechten Zustand vieler Rohre im Auftrag der Gemeinde erstellt. Auch die weiteren Kamerabefahrungen der Fachfirmen Pfaffinger Passau und Hänsch Beratzhausen zeigen übereinstimmend die Ursachen, siehe beigefügte Anlagen. Warum wurde die erwähnte östliche Verrohrung nicht auf Seite 3, Seite 6 Niederschlagswasser und Seite 9 unter Punkt 3.9.6 dargestellt und auch nicht erwähnt? Auch diese gemeindliche Verrohrung liegt im Plangebiet und zählt bis heute zu den bestehenden Versorgungsleitungen. Das muss jetzt dringend geklärt werden, sowohl von der Gemeinde als auch vom Grundstücksbesitzer. Ich bin die angrenzende Nachbarin und erwarte endlich mehrere und akzeptablere Vorschläge beider Seiten für eine Lösung des Problems.	Bezüglich der Kanalsituation in dem südlich der beplanten Änderungsfläche gelegenen Grundstück mit der Flur-Nr. 314/43, Gemarkung Haselbach, Eigentümerin Frau Dammer, werden schon seit längerem Verhandlungen/Gespräche für eine Vereinbarung/Einigung zwischen Frau Dammer und der Gemeinde Tiefenbach geführt. Eine Einigung wird hier herbeigeführt werden. Die Änderungsfläche wird dadurch nur mittelbar betroffen. Mögliche Lösungen können auch nach In Kraft treten des Bauleitplanverfahrens umgesetzt werden. Das Bauleitplanverfahren betrifft dieses Problem nicht.
	Beanstanden möchte ich auch eine der beiden Müll-Lagerflächen. Es geht um die angrenzende Mülllagerfläche am Grenzzaun bzw. Zugang in mein Grundstück. Bei der großen Fläche sicher kein Problem.	Ein ordnungsgemäßer Abstellplatz für die Müllbehälter in haushaltsüblichen Größen stellt keine unzumutbare Beeinträchtigung des Nachbargrundstücks dar, zudem befindet sich auch keine Wohnbebauung auf dem genannten benachbarten Grundstück. Einer der beiden Müll-Standorte kann nach Absprache mit dem Antragsteller entfallen.
	Wegen der Planung Grünordnung schlage ich eine Ortsbesichtigung vor.	Hinsichtlich der Grünordnung werden keine Festsetzungen getroffen, dies entspricht auch dem Ursprungsplan, hierzu ist keine pauschale Ortsbesichtigung vorgesehen. Sollten diesbezüglich konkrete Einwendungen bestehen, können diese jederzeit bis zum Abschluss der ordentlichen öffentlichen Beteiligung vorgebracht werden. Der Zeitraum der ordentlichen Beteiligung wird amtsüblich bekannt gemacht und zudem Frau Dammer mitgeteilt werden.

Landratsamt Passau - Bauwesen rechtlich Stellungnahme vom 07.02.2022	Zu dem vorgelegten Bebauungsplandeckblattentwurf in der Fassung vom 21.10.2021 nehmen wir als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung: 1. Die Stellungnahme/n unserer Fachstelle/n, die sich zu der vorgenannten Planung geäußert hat/haben, liegt/en bei. 2. Die Kreisbaumeisterin hat der Planung formlos zugestimmt. 3. Rechtliche Beurteilung a. Für die Stellplätze und Garagen ist das entsprechende Planzeichen der PlanZV zu verwenden. b. Die Baugrenzen dürfen sich nicht mit der Fläche für Garagen überdecken c. In Ziff. 1.3.2 der Begründung ist ein Ausschnitt des Flächennutzungsplans einzufügen. d. Da die Fläche, die im Flächennutzungsplan noch als Grünfläche dargestellt ist, inzwischen in diesem Bereich rund 5.000 m² umfasst, wird eine parallele Änderung des Flächennutzungsplans. für erforderlich gehalten e. Wem gehört der „SW Privat“ und wer nutzt diese Leitung? Ist eine Überbauung rechtlich zulässig und technisch möglich? f. Sind für die Leitungen keine Schutzbereiche erforderlich?	 Die entsprechenden Planzeichen (Strichlinie rot) werden verwendet. Flächen für Garagen benötigen Baugrenzen, somit werden die Flächen für Garagen auch innerhalb Baugrenzen gefasst. Der Ausschnitt des Flächennutzungsplans wird wie angegeben eingefügt, unter Nr. 1.3.2 wird ein Hinweis auf Anhang 3 eingefügt. Die Änderungsfläche beträgt nicht ca. 5.000 m² sondern umfasst nur das Grundstück mit der Flur-Nr. 314/51, Gemarkung Haselbach mit einer Gesamtfläche von 1.420 m². Nach Rücksprache mit dem Landratsamt Passau kann hier von einer parallelen Änderung des Flächennutzungsplans abgesehen werden. Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen der Neuaufstellung in dem betroffenen Bereich aktualisiert. Nr. 1.3.2 des Deckblatts wurde dementsprechend ergänzt. Der private SW Kanal wird zur Abwasserbeseitigung von Fl.Nr. 314/38 benutzt. Der SW-Kanal ist im Bereich der Baugrenzen zu verlegen. Der Schutzbereich für den RW-Kanal beträgt beidseitig 1,50 m. Dies ist bei der planlichen Festsetzung der Baugrenzen berücksichtigt. Zudem erfolgt eine dingliche Sicherung.
Landratsamt Passau – Untere Naturschutzbehörde Stellungnahme vom 04.02.2022	Hinsichtlich der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege besteht mit der Planung Einverständnis. Auf § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG wird verwiesen, weshalb die Beseitigung der Gehölze außerhalb der Vogelbrut im Zeitraum 01.10. bis 28.02. stattzufinden hat.	Der Hinweis auf § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG wird unter Nr. 4 „Hinweise“ in das Deckblatt aufgenommen.

Beschluss 2:
Der Bau- und Umweltausschuss befürwortet die vorgetragene Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen.

Abstimmung: 7 : 2

Beschluss 3:
Der Bau- und Umweltausschuss billigt den gezeigten Entwurf der Änderung des Bebauungsplans „Lohsiedlung“ mit Deckblatt Nr. 65 für die Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange. Die Stellplätze im Osten sollen auf insgesamt 4 Stellplätze reduziert werden. Die Anzahl der Wohnungen soll auf insgesamt zwei begrenzt werden.

Abstimmung: 7 : 2

---

12. Bauleitplanung – Aufstellen des Bebauungsplans „WA Ebersberger Straße - Erweiterung“ auf den Teilflächen der Grundstücke mit den Flur-Nrn. 70, 70/16, 70/14 und 80, jeweils Gemarkung Kirchberg – Beratung über die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und das Fassen des Satzungsbeschlusses.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „WA Ebersberger Straße - Erweiterung“ wurde in der Sitzung des Gemeinderats am 24.09.2020 gefasst. Die ordentliche (zweite) Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 07. März 2022 bis einschließlich 11. April 2022.

Behandlung eingegangener Bedenken und Anregungen:

Fachstelle	Stellungnahme	Abwägung
Bayerischer Bauernverband Stellungnahme vom 05.11.2021	zur vorbezeichneten Planungsmaßnahme bestehen aus unserer Sicht keine Einwände. Es ist sehr zu begrüßen, dass unsere Anregungen aus erster Stellungnahme ergänzend in die textlichen Festsetzungen des Deckblattes aufgenommen und berücksichtigt wurden, wofür wir uns an dieser Stelle auch bedanken möchten.	Kein Einwand.
Stadtwerke Passau Stellungnahme vom 29.11.2021	Gegen die Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes bestehen aus unserer Sicht keine Einwände. Die Versorgung mit Wasser, Gas sowie Telekommunikationsdienste ist möglich.	Kein Einwand.
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Passau Stellungnahme vom 03.03.2022	Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Passau-Rotthalmünster nimmt zum o.g. Verfahren wie folgt Stellung: Bereich Landwirtschaft: Es wird begrüßt, dass landwirtschaftliche Immissionen und Grenzabständen zu landwirtschaftlichen Nutzflächen in den textlichen Hinweisen berücksichtigt wurden. Bereich Forsten: Forstliche Belange sind weder von der Maßnahme noch von den Ausgleichsmaßnahmen betroffen. Daher werden keine Einwendungen erhoben.	Kein Einwand.
Landratsamt Passau – Untere Naturschutzbehörde Stellungnahme vom 28.03.2022	Hinsichtlich der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege besteht mit der Planung Einverständnis; die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist nachvollziehbar dargestellt; mit den Kompensationsmaßnahmen besteht ebenfalls Einverständnis. Ein Nachweis über die dingliche Sicherung der Ausgleichsflächen ist der unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Passau vor Satzungsbeschluss vorzulegen.	Der Nachweis der dinglichen Sicherung wird der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Passau im Anschluss der Beurkundung vorgelegt.
Stadtwerke Passau GmbH – Löschwasser Stellungnahme vom 08.04.2022	hiermit bestätigen wir, im Normalbetrieb, für das geplante Baugebiet Ebersberger Straße Erweiterung im Umkreis von 300m eine max. Grundschutz-Löschwassermenge von 48 m³/h für die Dauer von max. 2 Stunden aus dem öffentlichen Trinkwasserversorgungsnetz der Stadtwerke Passau.	Kein Einwand.
Wasserwirtschaftsamt Deggendorf Stellungnahme vom 12.04.2022	Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Einwände.	Kein Einwand.
Landratsamt Passau – Wasserrecht Stellungnahme vom 08.03.2022	Die Einleitung des gesammelten Niederschlagswassers aus diesem Gebiet erfolgt über den bestehenden Regenwasserkanal und ein Regenrückhaltebecken. Die Einleitung aus diesem RRB wurde mit Bescheid des LRA Passau v. 08.05.2017 wasserrechtlich erlaubt. Die Erlaubnis endet am 31.12.2036. Diesem Bescheid liegt eine Bemessung des Rückhaltevolumens zu Grunde, die bei der Erweiterung des Einzugsgebietes voraussichtlich so nicht mehr stimmt. Die weitere Miteinleitung des Oberflächenwassers aus dem neuen Baugebiet über diese Einleitungsstelle kann deshalb wohl nur unter Vergrößerung des Rückhaltevolumens oder anderer Maßnahmen weiterhin wasserrechtlich erlaubt werden. Eine überarbeitete Planung für diese Einleitungsstelle unter Einbeziehung des neuen Baugebietes ist vorzulegen. Erst nach Bescheidserteilung kann u. E. von einer gesicherten Erschließung hinsichtlich Niederschlagswasserbeseitigung ausgegangen werden.	Ein Wasserrechtsverfahren für die Erweiterung des bestehenden Regenrückhaltebeckens ist geplant und wird vor In Kraft treten des Bebauungsplans vorgelegt.

	Auf das Rundschreiben des Landratsamtes Passau - Bauamt- vom 28.11.2013 an die Gemeinden des Landkreises Passau wird in diesem Zusammenhang hingewiesen <u>Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)</u> Abschluss Wasserrechtsverfahren zur Erlangung einer neuen wasserrechtlichen Erlaubnis	
Kreisbrandinspektion Landkreis Passau Stellungnahme vom 28.03.2022	In Beantwortung o. a. Schreibens darf mitgeteilt werden, dass seitens des abwehrenden Brandschutzes gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes und den Bebauungsplan in der dargestellten Form keine Bedenken bestehen, wenn bezüglich der Sicherstellung der Löschwasserversorgung die DVGW-Arbeitsblätter W 405 und W 331 beachtet werden und der Wendekreis am Ende der Stichstraße mit mind. 18 Metern Durchmesser angelegt wird.	Gemäß vorstehender Stellungnahme der Stadtwerke Passau GmbH- Löschwasser ist die Grundschutz-Löschwassermenge gesichert.
Landratsamt Passau, Abteilung 7 Städtebau Stellungnahme vom 04.04.2022	Auf die Stellungnahme im Verfahren vom 26.11.2021 wird verwiesen. Diese gilt auch hierfür. Gegen die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans bestehen aus fachlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken, wenn nachfolgendes beachtet wird: 1. Im Geltungsbereich dürfen keine weißen Flächen festgesetzt werden. Diese sind farblich zu gestalten. Innerhalb der Baugrenzen dürfen jedoch keine weiteren Festsetzungen getroffen werden. Es ist innerhalb der roten WA-Fläche nicht definiert, welche Nutzung der Fläche zugewiesen wird. Es ist richtig, dass keine privaten Grünflächen festgesetzt werden sollen. Daher soll nach derzeitigem Rechtsstand festgesetzt, dass die Fläche zu begrünen und zu bepflanzen ist.	Bezüglich der Stellungnahme des Landratsamtes – Städtebau vom 26.11.2021 bleibt der Einwand bestehen, dass die Straßenbreite von 3,50 m sehr schmal sei und es hierzu aus städtebaulicher Sicht Bedenken gebe und dass eine Verbreiterung der öffentlichen Straßen anzudenken sei. Die Straße von der nördlichen Einfahrt zu „Am Schusterholz“ bis zur Einmündung der im Baugebiet mittig gelegenen Verbindungsstraße zum Bebauungsplan „Ebersberger Straße“ soll auf 4 m Straßenfläche erweitert werden. Bei der mittig gelegenen Verbindungsstraße zu „Am Schusterholz“, wie auch das Reststück zum Wendehammer sollen die bestehende Breite von 3,50 m, die auch schon im angrenzenden Bebauungsplan vorhanden ist, beibehalten werden. Die weißen Flächen (Regenrückhaltebecken) werden farblich gestaltet; die Einstaufläche in blau und der Umgriff als öffentliche Grünfläche. Die rote Fläche wird als private Grundstücksfläche definiert werden; dass diese zu begrünen und zu bepflanzen ist, ergibt sich aus Art. 7 Abs. 1 BayBO. Ein Hinweis hierzu erfolgt im Bebauungsplan unter 4.1.12.
Bayernwerk Netz GmbH Stellungnahme vom 07.04.2022	Gegen das o. g. 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. **0,4-kV-Anlagen/Kabel** 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. 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	Die Hinweise der Bayernwerk Netz GmbH werden bei der Erschließung berücksichtigt. Die Erschließung erfolgt im Benehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH.

	Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen. **Kabelplanungen** Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungsstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können. Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen: • Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken. • Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können. Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.	
Ewald Schmatz Stellungnahme vom 10.04.2022	Sehr geehrte Damen und Herren! Hiermit lege ich fristgerecht Einwendungen zum im Betreff genannten Bebauungsplan ein. Die Oberflächenentwässerung im Raum des Bebauungsplanes ist völlig unzureichend gelöst, bzw. nicht gelöst! Meine angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen werden durch das bestehende Baugebiet (momentan neun bebaute Grundstücke am Schusterholz) beeinträchtigt und durch das abfließende Oberflächenwasser auf dem Flurstück Nr. 14/2 erheblich unter Wasser gesetzt. Hinzu kommt, dass in den Seitenarm des Baches vom ehemaligen Feuerwehrweiher (angrenzend an das Grundstück 70/14) her das Oberflächenwasser aus der Ortsmitte Kirchberg ohne jegliche Rückhaltung eingeleitet wird. Eine bis zu zwei Meter tiefe Ausschwemmung des Baches hat bereits stattgefunden. Wie schwer die Ausschwemmungen sind zeigt die Tatsache, dass bereits ein gutes Jahr nach der Sanierung des Baches durch das SG Gewässer dritter Ordnung des LRA Passau auf dem Flurstück 14/2 der Gemarkung Kirchberg (Bodertinger Bach) der Bach wieder über das Niveau meiner angrenzenden Wiese hinaus überschwemmt ist und die Wiese dadurch überflutet wird. Sogenannte Furten sind mit Schlamm und Kies überschwemmt und weder für die Rinder, bzw. mit Maschinen passierbar. Seit Herbst 2021 kann ich die jenseits des Baches liegenden Flächen, sowie Pachtflächen nicht erreichen. Auf dem Flurstück 14/2 treffen sich die beiden Arme der Oberflächenwassereinleitungen und stauen sich durch die Menge an Wasser und mitgeführten Geröll gegenseitig auf. Der geschilderte Sachverhalt ist in diesem Zustand untragbar. Am 30.03.2022 fand eine Bachbegehung mit der Gemeinde Tiefenbach und dem Sachbearbeiter der Gewässer dritter Ordnung, Herrn Sattler, statt, bei der der von mir geschilderte Zustand augenscheinlich festgestellt wurde. Herr Sattler äußerte dabei, dass die Einleitung des Oberflächenwassers von der Ortsmitte Kirchberg her nicht ohne Rückhaltung hätten stattfinden dürfen, da auch jetzt zu erkennen ist, dass das Oberflächenwasser von der Ortsmitte bei starkem Regen ähnlich einem Hochdruckstrahl in das gerade beginnende Bachbett (Überlauf des ehemaligen Feuerwehrweihers) eingeleitet wird und für erhebliche Ausschwemmungen sorgt. Daher kommen die teils einen Meter und höher stattfindenden Anschwemmungen auf dem Grundstück 14/2 her. Ein neues Baugebiet mit 19 Baugrundstücken bringt die doppelte Anzahl von versiegelten Grundstücken und eine Unmenge von Oberflächenwasser.	Am 06.05.2022 fand ein Ortstermin mit Herrn Schmatz und Vertretern der Gemeinde Tiefenbach statt, bei dem folgendes vereinbart wurde: Im östlichen Bereich des Grundstücks von Herrn Schmatz mit der Flur-Nr. 14/2, Gemarkung Kirchberg befindet sich der Zusammenfluss der Oberflächenentwässerung aus dem Regenrückhaltebecken des Baugebiets „An der Ebersberger Straße“ (welches für das geplante Baugebiet „WA Ebersberger Straße Erweiterung“ erweitert werden soll) aus Westen und der Oberflächenentwässerung von u.a. der Kreisstraße PA 95 aus Süden mit dem Boderdinger Bach. Hier weist der Wiesengraben starke Verlandungen auf. Der Bachlauf ist durch die Gemeinde Tiefenbach wiederhergestellt wiederhergestellt worden und die Furten sind wieder passierbar gemacht worden. Um eine erneute Verlandung durch das weiter südlich ausgeschwemmte Material provisorisch zu verhindern, ist der Einbau von Steinriegeln vorgesehen. Diese Maßnahmen könnten kurzfristig umgesetzt werden, um eine Bewirtschaftung / Beweidung der von Herrn Schmatz gepachteten Flächen wieder zu ermöglichen. Das entnommene Material kann auf dem Grundstück von Herrn Schmatz wieder eingebaut werden.

	Das bisher anfallende Oberflächenwasser wird vom Bachlauf trotz der Sanierungsmaßnahmen schon nicht bewältigt. Ich beantrage deshalb auch eine Begutachtung des gesamten Einzugsgebietes durch das zuständige Wasserwirtschaftsamt. Bis dahin und bis zur Behebung der Mängel darf keine Weiterführung des Baugebietes erfolgen. Ein weiterer Einwendungsgrund ist die Lage meine Wasserquelle. Das mehrere hundert Jahre alte Wasserrecht (entsprechende Urkunde vorhanden!) ist durch das Baugebiet gefährdet, da es bis ca. 50 Meter oberhalb des Brunnens heranreicht und evtl. durch Bauarbeiten abgegraben werden kann. Die Quelle liegt auf dem Grundstück Zacher. Ich erwarte entsprechende Schutzmaßnahmen für die Wasserquelle. Zusammenfassend möchte ich sagen, dass durch das geplante Baugebiet meine Grundstücke massiv beeinträchtigt und eine landwirtschaftliche Bewirtschaftung in Teilbereichen unmöglich ist. Der Bebauungsplan kann so nicht fortgesetzt werden. Die bestehenden Beeinträchtigungen müssen erst behoben und die zu erwartenden neuen Beeinträchtigungen (durch Versiegelung anfallendes Oberflächenwasser) verhindert werden. Ebenso erwarte ich, dass mein in einem Brunnen gefasstes Quellwasser nicht beeinträchtigt wird und durch geeignete Maßnahmen geschützt wird. Notfalls durch Reduzierung von geplanten Bauparzellen. Ich beantrage die notwendigen Sanierungen nach erfolgter Begutachtung durch das zuständige Wasserwirtschaftsamt zu planen und durchzuführen!	Herr Schmatz sichert zu, nach Abschluss der kurzfristigen Maßnahme den gesamten Bereich des Grabens provisorisch einzuzäunen, damit der Übergang der Weidetiere künftig nur noch an den beiden Furten erfolgt. Damit kann die Gefahr von weiteren Ausschwemmungen verringert werden. Eine endgültige Lösung des Problems kann jedoch laut Hr. Sattler vom Zweckverband Gewässer III. Ordnung nur mittelfristig durch den Einbau eines Tosbeckens (bremsendes Auffangbecken) unterhalb des Auslaufs der Verrohrung (Entwässerung Kreisstraße) erfolgen. Das Tosbecken ist im Grenzbereich der Grundstücke mit den Flur-Nrn. 6, 70 und 80, jeweils Gemarkung Kirchberg geplant. Die Herstellung des Tosbeckens soll zeitlich im Zuge der Erschließung der Baugebiets-Erweiterung „WA Ebersberger Straße — Erweiterung“ umgesetzt werden. Nach erfolgter Bebauung der Baugebietserweiterung und Herstellung der Oberflächenentwässerung über das Regenrückhaltebeckens ist zumindest aus den Wiesenflächen westlich des Grabens (Entwässerung Kreisstraße) eine Verringerung des zulaufenden Oberflächenwassers zu erwarten. Für das Baugebiet „WA Ebersberger Straße Erweiterung wird im Rahmen eines Wasserrechtsverfahrens eine gehobene Erlaubnis beantragt, die Oberflächenentwässerung über das zu erweiternde Regenrückhaltebecken in den Boderdinger Bach einzuleiten. Durch die Erweiterung des Regenrückhaltebeckens wird eine gedrosselte Einleitung gewährleistet. Für die Einleitung der Entwässerung der Kreisstraße PA 95 wurde in einer Besprechung mit der Kreisstraßenverwaltung des Landkreises Passau vereinbart, eine gehobene Erlaubnis hierfür zu beantragen und somit ein Wasserrechtsverfahren einzuleiten. Bei dem Ortstermin am 06.05.2022 wurde ebenfalls der in der Stellungnahme von Herrn Schmatz erwähnte Brunnen/Quelle besichtigt und hierzu folgendes vereinbart: Es besteht nach Angaben von Herrn Schmatz eine mehrere hundert Jahre alte Urkunde für das Recht an dem Brunnen. Herr Schmatz wird diese der Gemeinde Tiefenbach zur Kenntnis vorlegen. Der Gemeinde Tiefenbach war bisher ein entsprechendes Recht nicht bekannt. Bei den Grundstücksverhandlungen zum Ankauf einer Teilfläche von Flur-Nr. 80, Gmk. Kirchberg war aus dem Grundbuch kein entsprechendes Recht ersichtlich und altrechtliche

		Vereinbarungen nicht bekannt. Um das weitere Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „WA Ebersberger Straße Erweiterung“ nicht zu verzögern, wurde vereinbart, dass die Gemeinde ein Ingenieurbüro mit der Erstellung eines Gutachtens zur Beweissicherung beauftragt (Feststellung der Schüttung - Istzustand). Sollte sich die geplante Bebauung künftig negativ auf die Wassermenge auswirken, kann dies später auch festgestellt und beziffert werden.
Regierung von Niederbayern Stellungnahme vom 11.04.2022	Hierzu wurde bereits mit Schreiben vom 02.12.2021 Stellung genommen. In unserer Stellungnahme haben wir insbesondere eine Auseinandersetzung mit den Folgen des demographischen Wandels und dem nicht aus der Bevölkerungsentwicklung ableitbaren Bedarf moniert. Die Gemeinde hat sich im Rahmen der Abwägung auch mit unserer Stellungnahme beschäftigt und u.a. beschlossen, die Planunterlagen um eine Auseinandersetzung mit dem demographischen Wandel und dem Bedarf zu ergänzen. Dies ist aber nicht erkennbar erfolgt. Der Beschluss wurde offenbar nicht umgesetzt. Die Bedenken bezüglich LEP 3.1 und RP 12 B II 1.1 müssen daher aufrechterhalten werden. Eine Übereinstimmung mit diesen Erfordernissen der Raumordnung ist nicht erkennbar. Aus hiesiger Sicht sind dabei auch andere Angebote (Bäckerreut-Süd) und andere Planungen (Rohrwiese) zu berücksichtigen. Darüber hinaus wurde darauf hingewiesen, dass die Gemeinde einen Bauzwang innerhalb von 5 Jahren beabsichtigt. Die Bedenken bezüglich RP 12 B II 1.4 können daher zurückgestellt werden.	Es ist sehr erfreulich, dass mit der Abwägung der Gemeinde zu der Stellungnahme der Regierung von Niederbayern vom 02.12.2021 den Bedenken bezüglich LEP 3.2 (Ziel), LEP 3.3 (Ziel) und RP 12 Donau-Wald B II 1.4 abgeholfen werden konnte. Eine Abwägung zu den Bedenken bezüglich LEP 3.1 (Grundsatz), sowie RP 12 B II 1.1 erfolgte in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 09.12.2021; diese wurde jedoch nicht, wie beschlossen, in dem Bebauungsplan mit aufgenommen. Der Bebauungsplan wird um eine entsprechende Auseinandersetzung mit dem demographischen Wandel ergänzt. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wurden auch die Bebauungspläne „Bäckerreut-Süd“ (in Kraft getreten seit 29.09.2020) und „Rohrwiese“ (derzeit im Bauleitplanverfahren) berücksichtigt. Die Bauparzellen im Baugebiet „Bäckerreut-Süd“ sind sämtlich vergeben. Für das Baugebiet „Rohrwiese“ führen wir derzeit eine Interessentenliste, auf der aktuell über 60 Interessenten aus der Gemeinde Tiefenbach vermerkt sind. In der Gemeinde Tiefenbach wurde in den letzten Jahren (2000 bis 2020) eine weitgehend stabile Bevölkerungsentwicklung festgestellt, weil, sich für diesen Zeitraum auswirkend, mit dem Bebauungsplan „An der Ebersberger Straße“ im Ortsteil Kirchberg v. Wald, bekannt gemacht am 18.09.2017 nur eine Wohngebietsfläche mit 10 Bauparzellen entwickelt werden konnte. Die stabile Bevölkerungsentwicklung ergibt sich de facto daraus, dass sich derzeit in der Gemeinde Tiefenbach schlicht keine verfügbaren Bauparzellen befinden. Die Annahme, dass zukünftig weitgehend eine stabile Bevölkerungsentwicklung erwartet wird, resultiert nicht zuletzt auch aus der Tatsache, dass Personen der Gruppe der 18- bis unter 40-Jährigen („junge Familien“) aus der Gemeinde Tiefenbach wegziehen müssen, da, der verfügbare Wohnraum in der Gemeinde Tiefenbach stagniert. Für das geplante Baugebiet „An der Ebersberger Straße Erweiterung“ führt die Gemeinde Tiefenbach eine Interessentenliste, auf der sich aktuell 26 aufgeführte Anfragen (überwiegend Familien) für eine Bauparzelle allein aus dem Gemeindegebiet Tiefenbach befinden. Hinzu

		kommen zahlreiche Anfragen von Familien, die aus Wohnungsmangel aus dem Gemeindegebiet wegziehen mussten und gerne wieder in ihrer Heimat ein Baugrundstück erwerben würden, da hier ihre Familie und ihre Freunde seien. Die Liste wird aus Gründen des Datenschutzes hier nicht aufgeführt. Die Liste kann bei Bedarf, nach vorher eingeholter Zustimmung der sich darauf befindenden Personen, gerne an die Regierung von Niederbayern übermittelt werden. Auf Grund des Drucks aus der Bevölkerung, neues Bauland auszuweisen, ist es der Gemeinde nach intensiven Bemühungen des Ersten Bürgermeisters gelungen, die Grundstücke für das geplante Baugebiet „An der Ebersberger Straße Erweiterung“ erwerben zu können, um dem Bedarf an Wohnraum gerecht zu werden und den Wegzug von Familien aus dem Gemeindegebiet entgegen wirken zu können. Allein schon auf Grund der jetzt schon sehr großen Nachfrage nach Bauparzellen von Familien aus dem Gemeindegebiet ist der Gemeinde Tiefenbach daran gelegen in dem Baugebiet keine Spekulationsflächen entstehen zu lassen. In den notariellen Kaufverträgen wird die Gemeinde Tiefenbach einen Bauzwang von fünf Jahren festsetzen. Abschließend ist anzumerken, dass bereits mit der Bauleitplanung für das Baugebiet „Bäckerreut Süd“ im Jahr 2019 eine sehr aufwändige und umfassende Flächenbedarfsanalyse von der Gemeinde Tiefenbach erstellt wurde und nun wiederum umfassende Analysen gefordert werden um die Ausweisung des geplanten Baugebiets zu begründen. Kleine und mittlere Kommunen, die im Rahmen ihrer Planungshoheit den Bedarf vor Ort gerecht werden müssen, werden so an den Rand ihrer personellen und zeitlichen Belastbarkeit, teilweise sogar darüber hinaus, gebracht. Das geplante Baugebiet wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, der ja bereits der Regierung von Niederbayern und dem Landratsamt Passau zur Genehmigung vorgelegt wurde. Bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans hat die Gemeinde Tiefenbach sich mit der geplanten Ausweisung von Baugebieten intensiv auseinandergesetzt. Es verwundert, dass für Wohnbauflächen, die aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sind, nochmalig aufwändig zu erstellende Analysen gefordert werden. *Zur Information:* *Nach LEP 3.1 (Grundsatz) soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und*

		Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. *Nach LEP 3.2 (Ziel) sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen.* *Nach LEP 3.3 (Ziel) sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.* *Nach RP 12 Donau-Wald B II 1.1 (Grundsatz) soll die Siedlungsentwicklung in allen Gemeinden der Region bedarfsgerecht erfolgen. Die Siedlungsentwicklung soll so weit als möglich auf die Hauptorte der Gemeinden konzentriert werden.* *Nach RP 12 Donau-Wald B II 1.4 (Grundsatz) ist es von besonderer Bedeutung, dass der Nachfrage nach Siedlungsflächen durch eine vorausschauende kommunale Bodenpolitik Rechnung getragen wird.*
Regionaler Planungsverband Donau-Wald Stellungnahme vom 11.04.2022	Hierzu wurde bereits mit Schreiben vom 02.12.2021 Stellung genommen. In unserer Stellungnahme haben wir insbesondere eine Auseinandersetzung mit den Folgen des demographischen Wandels und dem nicht aus der Bevölkerungsentwicklung ableitbaren Bedarf moniert. Die Gemeinde hat sich im Rahmen der Abwägung auch mit unserer Stellungnahme beschäftigt und u.a. beschlossen, die Planunterlagen um eine Auseinandersetzung mit dem demographischen Wandel und dem Bedarf zu ergänzen. Dies ist aber nicht erkennbar erfolgt. Der Beschluss wurde offenbar nicht umgesetzt. Die Bedenken bezüglich LEP 3.1 und RP 12 B II 1.1 müssen daher aufrechterhalten werden. Eine Übereinstimmung mit diesen Erfordernissen der Raumordnung ist nicht erkennbar. Aus hiesiger Sicht sind dabei auch andere Angebote (Bäckerreut-Süd) und andere Planungen (Rohrwiese) zu berücksichtigen.	Da die Stellungnahme des Regionalen Planungsverbandes Donau-Wald inhaltsgleich mit der Stellungnahme der Regierung von Niederbayern ist, wird hier auf unsere vorstehende Abwägung zur Stellungnahme der Regierung von Niederbayern verwiesen.
Landratsamt Passau, Bauwesen rechtlich Stellungnahme vom 11.04.2022	Zu dem vorgelegten Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 20.01.2022 nehmen wir als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung: Rechtliche Beurteilung **a.** Nach der beiliegenden Stellungnahme des SG 53 dürfte eine Änderung des Wasserrechtsverfahrens notwendig werden; der Satzungsbeschluss darf erst nach Abschluss dieses Verfahrens gefasst werden b. Die Rechtsgrundlage des BauGB in der Präambel unter A ist noch immer falsch; der Beschluss der Gemeinde wurde nicht umgesetzt; es sollte nicht Aufgabe des LRA sein, so etwas festzustellen **c**. Der Gemeinde ist sich hoffentlich bewusst, dass bei der geplanten Straßenbereite von nur 3,50 m zwei Autos nicht aneinander vorbeifahren können ohne auf den Gehweg auszuweichen, was zu gefährlichen Situationen führen kann.	Um zeitliche Verluste durch das Warten auf einen Sitzungstermin zu vermeiden, wird der Satzungsbeschluss heute gefasst, die Bekanntmachung des Beschlusses erfolgt jedoch erst nach Vorliegen der gehobenen wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Rechtsgrundlage wird geändert, § 1 Abs. 8 BauGB wird gestrichen, da es sich hier nicht um eine Änderung eines bestehenden Bebauungsplanes handelt. Die Straße von der nördlichen Einfahrt zu „Am Schusterholz“ bis zur Einmündung der im Baugebiet mittig gelegenen Verbindungsstraße zum Bebauungsplan „Ebersberger Straße“ soll auf 4 m Straßenfläche erweitert werden. Bei der mittig gelegenen Verbindungsstraße zu „Am Schusterholz“, wie auch das Reststück zum Wendehammer sollen die bestehende Breite von 3,50 m, die auch schon im angrenzenden

		Bebauungsplan vorhanden ist, beibehalten werden.
	d. Der Bereich, in dem eine intensivere Bebauung zulässig sein soll, ist mit einer Knödellinie planlich abzugrenzen.	Eine Knödellinie wird zwischen den unterschiedlichen Nutzungen im Bebauungsplan gesetzt.
	e. Das Planzeichen 1.6.1 ist im Plan kaum zu erkennen; das liegt insbesondere an der roten Einfärbung der ganzen Fläche, die ohne Bedenken entfallen könnte.	Die rötliche Einfärbung wird durch eine dezentere Farbe getauscht.
	f. Ist es gewollt, dass Garagen und Nebengebäude nur Pult- oder Flachdächer haben sollen, Satteldächer also unzulässig sind?	Die Festsetzungen werden dahingehend ergänzt, dass für Nebengebäude auch Satteldächer zulässig sind.
	g. Warum gibt es unterschiedliche Höhen zu Auffüllungen bzw. Stützmauern in 2.2.10 und 2.6.1?	Die Höhen werden auf einheitlich max. 1,00 m festgesetzt.
	h. Bei 2.6.1 ist ein Satz zu ergänzen: Vor den Stützmauern ist eine wirksame Bepflanzung zu erstellen	Der vorgeschlagene Satz wird übernommen.
	i. D 4.1.6 und 4.1.7 sind Festsetzungen	Die genannten Festsetzungen werden in der Grünordnung aufgenommen und aus den Textlichen Hinweisen gestrichen.
	j. Das Verbot von Schottergärten wird begrüßt, ist aber lediglich als Hinweis wirkungslos	Die Gemeinde ist hier anderer Auffassung. Ein Hinweis auf eine bestehende Norm kann nicht wirkungslos sein, dann wäre ja auch die Norm an sich wirkungslos. Eine zusätzliche Festsetzung im Bebauungsplan ist aus Sicht der Gemeinde nicht erforderlich, da der Gesetzgeber hier einschlägige Vorschriften erlassen hat.
	k. Die beschlossene Ergänzung in 2.6.1 zur Gesamthöhe der Stützmauern fehlt	Die Klarstellung wird ergänzt. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern mit einer maximalen Höhe von 1,0 m, gemäß Empfehlung LRA Passau, Abteilung Städtebau.
	l. Der Satzungsbeschluss durch die Gemeinde darf erst gefasst werden, wenn die Sicherung der dinglichen Rechte an erster Stelle im Grundbuch eingetragen wurde.	Die dingliche Sicherung erfolgt vor In Kraft treten des Bebauungsplans
	m. 2.2.9 gibt es zweimal	Das Baugebot wird unter 2.2.11 aufgeführt.
	n. Die Gemeinde sollte sich angesichts der Wohnungsnot überlegen, ob Bungalows zulässig sein sollen oder nicht	Hier soll ergänzend zu den Baugrenzen und Festsetzung der GRZ keine weitere Festsetzung vorgenommen werden.
	o. Die Bezeichnung „Erwerbsfläche" macht den Plan nur unübersichtlich	Der Begriff wird gestrichen.
	p. Es ist fraglich, ob die Angaben der geplanten Grundstücksgrößen mit zwei Dezimalstellen praktikabel ist.	Aus Gründen der Übersichtlichkeit wird auf Angaben zur Grundstücksgröße der einzelnen Parzellen im Plan verzichtet.

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 Bebauungsplan „Ebersberger Straße - Erweiterung“.

Abstimmung: 9 : 0

---

13. Bauleitplanung – Aufstellen des Bebauungsplans „Generationenwohnen“ auf den Grundstücken mit den Flur-Nrn. 387/2, 387/7, 387/8 und 387/12, jeweils Gemarkung Tiefenbach – Beratung über die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und das Fassen des Billigungs- und Auslegungsbeschlusses für die Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.

Der Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplans „Generationenwohnen“ wurde in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 17.06.2021 gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 15. November 2021 bis einschließlich 17. Dezember 2022.

Behandlung eingegangener Bedenken und Anregungen:

Fachstelle	**Stellungnahme**	**Abwägung**
Landratsamt Passau, Bauwesen rechtlich Stellungnahme vom 16.12.2021	Zu dem vorgelegten Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 27.10.2021 nehmen wir als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung: Rechtliche Beurteilung	
	a. Der Satzungsbeschluss kann erst gefasst werden, wenn die nach der Stellungnahme des SG 53 erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis erteilt ist.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die vorhandene wasserrechtliche Erlaubnis deckt den benötigten Geltungsbereich ab. Aus Sicht der Gemeinde ist kein neues wasserrechtliches Verfahren erforderlich. Siehe auch Abwägung der Stellungnahme des SG 53.
	b. in A. ist die Rechtsgrundlage nicht aktuell; ebenso wenig in D.4.1.7	Die Rechtsgrundlagen werden aktualisiert.
	c. Der Bebauungsplan ist nicht, wie § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB dies fordert, aus dem Flächennutzungsplan entwickelt; es ist daher darzulegen und zu begründen, dass es sich um einen Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 Satz 1 BauGB (vorzeitiger Bebauungsplan) handelt	Der Bebauungsplan wird als vorzeitiger Bebauungsplan behandelt. Nach § 8 Abs. 4 BauGB kann ein Bebauungsplan aus dringenden Gründen vor dem Flächennutzungsplan aufgestellt werden. Die Begründung hierfür leitet sich aus den Themen des demographischen Wandels, des damit einhergehenden vermehrten Bedarfs für altersgerechtes Wohnen und dem dringenden Bedarf nach mehr Kindergartenplätzen ab. Einer städtebaulichen Entwicklung steht aus folgenden Gründen nichts entgegen: - Die Nahversorgung mit Lebensmittelhandel und Getränkemarkt befindet sich in unmittelbarer Nähe

		- Im EG des Neubaus sollten Therapieräume und Tagespflegeplätze untergebracht werden - Ein Zusammenleben von Alt und Jung (Generationenwohnen) ist gewünscht. In der Begründung des Bebauungsplans erfolgt eine Darlegung und Begründung des vorzeitigen Bebauungsplans.
	d. Ein vorzeitiger Bebauungsplan bedarf der Genehmigung durch das LRA (§ 10 Abs. 2 Satz 1 BauGB); auf die formellen Anforderungen eines Bauleitplanverfahrens ist deshalb ganz besonders zu achten, insbesondere z. B. bei der Bekanntmachung der Auslegung	Die formellen Anforderungen bei der Durchführung eines vorzeitigen Bebauungsplanes werden beachtet.
	e. Nach unseren Unterlagen wird im Westen zum Teil ein anderer Bebauungsplan überplant; dieser andere Bebauungsplan ist deshalb parallel zu ändern, z. B. der Geltungsbereich entsprechend zu reduzieren; dies ist in der Begründung mit Auszug des Bebauungsplans darzulegen	Der Geltungsbereich des betroffenen Bebauungsplanes „Auling-Erweiterung“ wird mit Deckblatt Nr. 15 geändert und angepasst. Die Bekanntmachung erfolgt parallel und gleichzeitig zum Bebauungsplan „Generationenwohnen“. Ein Auszug des Bebauungsplanes “Auling-Erweiterung“ Deckblatt Nr. 15 wird in die Begründung aufgenommen.
	f. Gem. § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB sind die wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplans zu erläutern; Aussagen zu den Auswirkungen der angrenzenden Deponie samt Zufahrtsverkehr und zu dem im Norden angrenzenden Getränkemarkt auf das neue Baugebiet fehlen jedoch	In Zusammenarbeit mit dem Landratsamt Passau befindet sich die Weiterentwicklung der Deponie im Genehmigungsverfahren. Hier werden diese Punkte berücksichtigt. Das Thema Schallschutz ist in Absprache mit dem technischen Umweltschutz des Landratsamtes Passau berücksichtigt worden. Für den nördlichen Bereich wird eine schallschutztechnische Untersuchung in Auftrag gegeben. Beide Schallschutzgutachten werden in die Begründung eingearbeitet und sind Bestandteil des Bebauungsplans. Ein Lärmschutzwall ist im nördlichen Bereich der Deponie in Absprache mit dem Landratsamt Passau / Technischer Umweltschutz geplant. Die Errichtung dieses Lärmschutzwalls wird Bestandteil der Deponiegenehmigung.
	g. In A.1.1 ist vor „Ausschluss” zu setzen: mit	Dies wird im BPlan geändert.
	h. In A.1.2.1 fehlen die Variante „UG+II“ im WA 2 und in A. 1.2.2 die „GFZ 1,2“ im WA 2	Dies wird im BPlan geändert.
	i. In A.1.2.3 ist eine „Neigung“ genannt, die in der Nutzungsschablone fehlt	Die Nutzungsschablone wird dahingehend ergänzt.

	j.	Die Festsetzungen „ED“ und „H“ aus A.1.3.1 fehlen in A.1.2.3	Dies wird im BPlan geändert.
	k.	In A.1.3.2 muss es „Art.“ heißen	Dies wird im BPlan geändert.
	l.	Auch bei privaten Wohnstraßen wären Wendemöglichkeiten am Ende sinnvoll	Nach Absprache mit der Bauherrschaft befindet sich lt. Eingabeplan bei der privaten Wohnstraße im Bereich Tagespflege eine Wendemöglichkeit. Die private Wohnstraße zwischen den beiden Baukörpern ist ohne Wendemöglichkeit geplant, trotz Hinweis durch die Gemeinde.
	m.	A.1.6.4 fehlt im Plan und kann deshalb entfallen	Der Punkt A 1.6.4 entfällt.
	n.	Für die Parkflächen im Norden fehlt das Planzeichen A.1.7.1	Das Planzeichen in A 1.7.1 wird ergänzt.
	o.	Warum geht beim KIGA die Baugrenze über die Stellplatze drüber? Konsequent wären Baugrenzen für das Gebäude und das Planzeichen A.1.7. für die Stellplätze	Die Baugrenze wird entsprechend angepasst.
	p.	Statt „Parken“ ist einheitlich „Stellplätze” zu verwenden	Es wird der Begriff Stellplätze verwendet.
	q.	Der Satz in Klammern bei A.1.7.1 ist zu streichen	Der Satz in Klammern wird entfernt.
	r.	Das Planzeichen A.1.7.6 ist auch zwischen den unterschiedlichen WA zu setzen	Das Planzeichen (Knödellinie) wird zur Abgrenzung der unterschiedlichen WA gesetzt.
	s.	In B.2.1.1 muss es „Satz 2" heißen	Dies wird entsprechend geändert.
	t.	B.2.2.5 sieht nur Regelungen für Hangbauweise vor; wenn dies so gewünscht ist, sollte dies noch klarer zum Ausdruck kommen und konkret definiert werden, damit es zu keinen Unklarheiten kommen kann z. B. in der Freistellung	Die Hangbauweise wurde entsprechend der Anregung in den BPlan aufgenommen.
	u.	üblicher Weise reicht es bei Hangbauweise die talseitige Wandhöhe zu regeln	Es wird die talseitige und bergseitige Wandhöhe im BPlan definiert.
	v.	B.2.4.3 ist mangels Rechtsgrundlage zu streichen	Der Punkt B 2.4.3 wird gestrichen.
	w.	In B.2.6.1 sollten die 2m als Gesamthöhe definiert werden und damit Terrassierungen und Staffelungen von Mauern begrenzen	Die Gesamthöhe wird auf 2m festgesetzt.
	x.	Die Wandhöhen im Plan stimmen mit B.2.2.5 nicht überein; zudem fehlen sie bei der Nutzungsschablone	Die Wandhöhen werden im Plan korrigiert und in die Nutzungsschablone übertragen.
	y.	Wie sollen die Stellplätze in WA 2 und 3 angefahren werden, wenn davor eine öff. Grünfläche festgesetzt ist?	Die öffentliche Grünfläche wird im Bereich der Zufahrten zu den Stellplätzen als Verkehrsfläche ausgewiesen.
	z.	Die Zahl an zulässigen Wohnungen ist nicht festgesetzt; muss sie aber auch nicht, weil die engen Bereiche für Stellplätze die Zahl sowieso begrenzen, z.B. 6 Stellplätze bei WA 1 = max. 3 Wohneinheiten	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
	aa.	Wo ist ein Kinderspielplatz geplant oder der nächste fußläufig erreichbar; zudem wird auf Art. 7 Abs. 3 BayBO hingewiesen; evtl. sollten entsprechende Flächen bereits im Bebauungsplan festgesetzt werden	In nächster Nähe im Osten befindet sich ein Beachvolleyballplatz. Außerdem wir die vorhandene Baumvegetation im Süden als Freibereich für

		Kinder dienen. Ein weiterer Spielplatz befindet sich im Westen der Siedlung.
Kreisstraßenverwaltung Stellungnahme vom 02.12.2021	Zu der Aufstellung eines Bebauungsplans „Generationenwohnen" durch die Gemeinde Tiefenbach gibt die Kreisstraßenverwaltung keine Äußerung ab.	Kein Abwägungsbedarf.
Technischer Umweltschutz, Sachgebiet 52 Stellungnahme vom 19.11.2021	Folgende Punkte sind aus Sicht des Technischen Umweltschutzes anzumerken:	
	- Die in der schalltechnischen Untersuchung zur Änderungsgenehmigung der benachbarten Inertabfalldeponie angesetzten Immissionsorte stimmen nicht exakt mit den hier geplanten Baugrenzen/Baufenstern überein.	Die geringfügige Abweichung der aktuell geplanten Baugrenzen werden mit dem Ingenieurbüro, welches die schalltechnische Untersuchung durchgeführt hat besprochen und ggf. im Gutachten ergänzt.
	- Für die geplante Kindergarten- und Wohnnutzung wäre eine schalltechnische Untersuchung in Bezug auf den Getränke- und den Einkaufsmarkt mit dem Nachweis der schalltechnischen Verträglichkeit der Nutzungen vorzulegen. Die Deponie ist dabei als Vorbelastung zu berücksichtigen (z.B. Irrelevanzkriterium gem. 3.2.1 TA Lärm).	Für den nördlichen Bereich wurde eine schallschutztechnische Untersuchung in Auftrag gegeben. Beide Schallschutzgutachten werden in die Begründung eingearbeitet und sind Bestandteil des Bebauungsplans
	- Für die benachbarte Deponie wird derzeit ein Änderungsgenehmigungsverfahren durchgeführt. Nach Kenntnis des Unterzeichners soll hier nochmals eine Anpassung der Planungen erfolgen. In der Folge muss die geplante Änderung auf Genehmigungsfähigkeit geprüft-werden. Erst nach einem positiven und rechtsverbindlichen Abschluss des Änderungsgenehmigungsverfahrens kann von einer Verträglichkeit der Deponie mit dem hier geplanten Gebiet ausgegangen werden. Solange das Änderungsgenehmigungsverfahren der Deponie nicht abgeschlossen ist, ist h. E. von dem derzeit genehmigten Zustand auszugehen. Soll vorliegende Bauleitplanung vor Abschluss des Genehmigungsverfahrens der Deponie umgesetzt werden, wäre eine eigenständige schalltechnische Untersuchung anzustellen, welche den derzeit genehmigten Zustand der Deponie betrachtet.	Die angesprochenen Punkte wurden im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zur Weiterführung der Deponie besprochen. Der technische Umweltschutz wurde in das Verfahren eingebunden. Eine Nutzungsaufnahme der geplanten Bebauung im Planungsbereich erfolgt erst nach dem das Änderungsverfahren für die südliche Inertabfalldeponie abgeschlossen wurde und der Lärmschutzwall im Norden der Deponie errichtet wurde.
	Wie am 24.11. zwischen Hrn. Sommer und Unterzeichnendem besprochen nachfolgend zur Kenntnis die Punkte, die im Rahmen des Deponieänderungsgenehmigungsverfahrens in Bezug auf die schalltechnische Untersuchung angemerkt wurden. Die Punkte sind als Zitate wiedergegeben.	Ein Lärmschutzwall ist im nördlichen Bereich der Deponie in Absprache mit dem Landratsamt Passau / Technischer Umweltschutz geplant und wird Bestandteil der Änderungsgenehmigung für die Deponie.
	- In der Betriebsbeschreibung wird angegeben, dass der Wall im Süden erst errichtet wird, wenn das Basisabdichtungssystem fertiggestellt ist. Parallel soll dann Deponat und Wall aufgefüllt werden. Dies ist h. E. in der Weise nicht in der schalltechnischen Untersuchung modelliert. Die einzelnen Antragsdokumente sollten aufeinander abgestimmt werden.	
	- Der geplante Betriebsablauf ist aus den Beschreibungen nicht abschließend nachvollziehbar (vgl. auch Ausführungen für Antragsteller; wann wird wo mit welchem Material welcher Wall geschüttet, etc.)	
	- In Kap. 5 wird kein Lkw-Fahrverkehr für die Phase der Rekultivierung genannt. In Kap. 2 wird hierzu jedoch erläutert, dass Lkw-Fahrverkehr stattfinden wird. Dazu wird pauschal ausgeführt, dass dieser vernachlässigbar sei. Die Möglichkeit der Vernachlässigung wäre zu verifizieren. -	

	- Zu dem Lärmschutzwall im Süden des Geländes wird ausgeführt, dass dieser bzgl. der Geräusche aus dem Deponiebetrieb erforderlich ist. Der Bau des Walls an sich wird augenscheinlich jedoch nicht näher betrachtet. Falls noch nicht erfolgt, wäre dies in die Berechnungen mit aufzunehmen. - Zu dem Lärmschutzwall im Norden des Geländes ist kein Auflagenvorschlag enthalten. Dieser wäre zu ergänzen. - - Aus fachtechnischer Sicht kann im derzeitigen Verfahrensstadium bereits mitgeteilt werden, dass im Rahmen der Prüfung des Antrags auf Genehmigungsfähigkeit ein Sachverständigengutachten für den Bereich des Lärmschutzes eingeholt werden muss. Dieses wäre vom LRA selbst in Auftrag zu geben. Grund für die Erforderlichkeit eines Sachverständigengutachtens ist insbesondere, dass die vorgelegte schalltechnische Untersuchung im vorliegenden Fall bedingt durch die komplexe Situation mit verschiedenen Betriebszuständen und besonders auch dynamischen Geländemodellen bzw. -formen durch den Unterzeichner nicht in ausreichendem Maße auf Plausibilität geprüft werden kann.	
Technischer Umweltschutz Stellungnahme vom 15.10.2021	Zum Straßenverkehrslärmschutz wird auf Lärmwerte nach DIN18005 T1 „Schallschutz im Städtebau" und zur 16.BlmSchV „Straßenverkehrslärmschutzverordnung" hingewiesen; diese betragen bezogen auf den Gebietscharakter eines Allgemeinen Wohngebietes • als Immissionsgrenzwerte nach 16.BlmSchV tags 59 dB(A) und nachts 49 dB(A) -die nicht überschritten werden dürfen - sie gelten als Zumutbarkeit des Außenlärms und als wichtiges Indiz dafür, wann mit schädlichen Umwelteinwirkungen zu rechnen ist bzw. bis wann gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden • zur Vorsorge zum baulichen Schallschutz nach DIN18005 Tl für Wohngebiete als schalltechnische Orientierungswerte von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A), die dabei als sog. Zielwerte (sind grds. abwägungsfähig) nicht überschritten werden sollten. Zur Untersuchung auf erforderliche Abhilfemaßnahmen zum Straßenverkehrslärmschutz können Lärmprognoseberechnungen durch Lärmgutachten vorgenommen werden (über Lärmgutachter deren Bericht zur Planung genommen werden kann); Anforderungen zu entsprechenden Festsetzungen anhand lärmmindernder Maßnahmen werden vorgeschlagen. Zu Industrie-/Gewerbebetriebe sowie zu und Tierhaltungsbetrieben/Landwirtschaft können zur Vermeidung von Einschränkungen gewerblicher bzw. landwirtschaftl. Nutzungen vor unzumutbaren Immissionen bzw. zur Beschränkung von Emissionen oder notwendiger Mindestabständen ohne Daten betrieblicher Anlagen keine Maßnahmen angegeben werden. Dazu gehören z.B. von Bebauung freizuhaltende Grünflächen, die sich auf Lärmschutz- oder Geruchsabstände beziehen. Da weder städtebauliche Erweiterungsabsichten emittierender landwirt-/forstwirtschaftliche Anlagen und Betriebe im Einwirkbereich des vorgesehenen Planungsgebietes bekannt sind und um mögliche Betriebserschwernisse bzw. Einschränkungen des Nutzungsumfangs zu vermeiden, wird vorgeschlagen, Angaben zu landwirtschaftlichen Betrieben und auf deren Entwicklungserfordernisse anhand des Landwirtschaftsamtes unter Angabe von Betriebsdaten zu landwirtschaftlichen Anlagen sowie zu deren Ansiedlung bzw. Weiterentwicklung einzuholen/abzustimmen insbesondere auf Anforderungen in Hinblick auf bereits bekannte Entwicklungs- bzw. notwendige landwirtschaftliche Erweiterungsabsichten um betriebswirtschaftlich sinnvolle Weiterentwicklungen landwirtschaftlicher Betriebe zu ermöglichen bzw. nicht zu gefährden. Zur Konfliktvermeidung infolge Heranführen schutzbedürftiger Wohnnutzungen an emittierende Anlagen bzw. Betriebsflächen (störempfindlicher Nutzungen im Bereich störender Nutzungen durch Gerüche und Lärm) die durch Planung eines Wohngebietes nahe Dorfgebieten sowie zum Planungsgrundsatz nach § 50 BImSchG (Trennungsgebot und Flächenzuordnung zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen) wird auf die neue nach BauNVO mögliche Festsetzung für ein besonderes	Nach Rücksprache mit dem technischen Umweltschutz erfolgte eine zweite Stellungnahme (oben stehend) auf die eingegangen wurde.

	Wohngebiet gem.§ 5a BauNVO (neuer Baugebietstyp „Dörfliches Wohngebiet" zur Baugebietsfestsetzung unter Abklärung der Schutzbedürftigkeit) hingewiesen. Deren Konzeption nach soll es dem Wohnen sowie der Unterbringung von land-/forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben dienen, was in Hinblick auf Strukturänderungen im ländlichen Raum zu einer Erleichterung des Zusammenlebens auf dem Land führen kann bzw. soll.	
Städtebau, Abteilung 7: Stellungnahme vom 14.12.2021	Die Gemeinde Tiefenbach beabsichtigt auf einem Teilbereich des ehem. Gelände des Kieswerks ein Baugebiet für Generationenwohnen mit einer Fläche von ca. 12.110 m² auszuweisen. Die Fläche ist städtebaulich angebunden und ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Allgemeine Wohnbau- und Mischgebietsfläche dargestellt. Es handelt sich bei der Fläche um einen Südhang. Gegen die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans bestehen aus fachlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken, wenn nachfolgendes beachtet wird:	
	1. Nachdem das Gelände nicht unerheblich fällt, sollte dies auch durch textliche Festsetzung berücksichtigt werden: Das Gelände fällt mehr als 1,50 m am Gebäude gemessen in der Falllinie des Hanges, ist ein Hanghaus zu errichten.	Die Option Hanghaus wird in den Bebauungsplan aufgenommen.
	2. Die Fläche in rot ist zweimal festgesetzt worden. Zum einen als allgemeine Wohnbaufläche, zum anderen als Gemeinbedarfsfläche. Dies ist abzuändern.	Für Wohnbaufläche und Gemeinbedarfsfläche werden verschiedene Rottöne festgesetzt.
	3. Innerhalb der Baugrenzen dürfen keine weiteren Festsetzungen getroffen werden.	Dieser Hinweis wird beachtet und umgesetzt.
	4. Die Knödellinie trennt auch die unterschiedliche Art der Nutzung ab.	Die Knödellinie wird zwischen allen unterschiedlichen Nutzungen gesetzt.
	5. Als Art der baulichen Nutzung kann kein KiGa festgesetzt werden.	Es wird nur der Begriff der Gemeinfläche verwendet. Genauer definiert werden die Flächen für soziale Zwecke dienenden Gebäuden und Einrichtungen.
	6. Es ist unklar, für welche Gebäude welche Dachform/Dachneigung zulässig ist. Wieso wurde dies bei den Garagen separat beschrieben?	Auf die separate Dachformdefinition bei Garagen wird verzichtet.
	7. Es empfiehlt sich die Lage, Anzahl und Mindestdachneigung für Dachgauben festzusetzen.	Dachgauben dürfen nicht größer sein als ein Drittel der Dachfläche einer Gebäudeseite. Pro Dachfläche ist nur eine Dachgaube zulässig. Die Lage ist freigestellt. Die Dachneigung der Gaube muss sich an der Neigung des Hauptdaches orientieren. Die Lage ist freigestellt. Zwerchgiebel sind unzulässig.
	8. Bei den Nebengebäuden soll aufgenommen werden, dass diese außerhalb der Baugrenzen entweder eine isolierte Befreiung oder Baugenehmigung benötigen.	Dieser Hinweis wird beachtet und umgesetzt.
	9. Stützmauer, Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von max. 2,00 m zulässig. Es wird empfohlen, die Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützwände mit einer Höhe von max. 1,00m festzusetzen.	Es wird eine Höhe von max. 2,00m für Böschungen, Aufschüttungen und Abgrabungen festgesetzt. Bei den

		Stützwänden zählt die Absturzsicherung zu der 2,00m Maximalhöhe.
	10. In der Legende sind Planzeichen aufgenommen, welche im Plan nicht zu finden sind.	Die betroffenen Planzeichen werden entfernt.
	11. Es wird empfohlen, die Flächen mit einem Baugebot zu belegen.	Der Kindergarten ist notwendig und soll zügig umgesetzt werden. Bei der privaten Bauherrschaft ist ein Baugebot nicht vorgesehen, da eine Umsetzung zeitnah geplant ist. Ein Bebauungsplan liegt bereits vor.
	12. In den Planungsunterlagen sind unterschiedliche Angaben zur Gesamtfläche zu finden.	Dieser Hinweis wird beachtet und umgesetzt.
	13. Bei der Hangbauweise ist es unüblich, bergseits und talseits die gleiche Wandhöhe festzusetzen.	Es werden unterschiedliche Wandhöhen definiert.
	14. Es wird empfohlen die Anzahl der max. Wohneinheiten festzusetzen.	Mit Angabe der möglichen Stellplätze wird die Anzahl der Wohneinheiten begrenzt. Beispiel: pro Wohneinheit WE müssen 2 Stellplätze vorgesehen werden.
	15. Bei der Anzahl an Wohneinheiten soll über eine Tiefgarage nachgedacht werden.	Nach Absprache mit der Bauherrschaft ist eine Tiefgarage nicht vorgesehen.
Wasserrecht - Entwässerung, Sachgebiet 53: Stellungnahme vom 09.11.2021	Die Einleitung des gesammelten Niederschlagswassers aus diesem Gebiet erfolgt über den bestehenden Regenwasserkanal und ein Regenrückhaltebecken. Die Einleitung aus diesem RRB wurde mit Bescheid des LRA Passau v. 17.10.2007 wasserrechtlich erlaubt. Die Erlaubnis endet am 31.12.2027. Diesem Bescheid liegt eine Bemessung des Rückhaltevolumens zu Grunde, die bei der Erweiterung des Einzugsgebietes voraussichtlich so nicht mehr stimmt. Die weitere Miteinleitung des Oberflächenwassers aus dem neuen Baugebiet über diese Einleitungsstelle kann deshalb wohl nur unter Vergrößerung des Rückhaltevolumens oder anderer Maßnahmen weiterhin wasserrechtlich erlaubt werden. Eine überarbeitete Planung für diese Einleitungsstelle unter Einbeziehung des neuen Baugebietes ist vorzulegen, evtl. mit Neuantrag wegen baldigen Erlaubnisablaufs. Erst nach Bescheidserteilung kann u. E. von einer gesicherten Erschließung hinsichtlich Niederschlagswasserbeseitigung ausgegangen werden. Auf das Rundschreiben des Landratsamtes Passau - Bauamt- vom 28.11.2013 an die Gemeinden des Landkreises Passau wird in diesem Zusammenhang hingewiesen. Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen): Abschluss Wasserrechtsverfahren zur Erlangung einer neuen wasserrechtlichen Erlaubnis.	Eine gehobene Erlaubnis liegt vor. Die 1. Ausbaustufe wurde hergestellt und wird im Zuge der 2. Ausbaustufe zurückgebaut. Die Fläche des Bebauungsplanes „Generationenwohnen“, ausgenommen der Grundstücke mit den Flur-Nrn. 387/12 und 387/7, Gemarkung Tiefenbach wurde dabei berücksichtigt. Die o.g. Grundstücke verbleiben wie bisher in der bestehenden Entwässerung im Rahmen der gehobenen Erlaubnis vom 06.12.2022 für die Abwasseranlage Tiefenbach. Zudem wird der in der bestehenden gehobenen Erlaubnis berücksichtigte Bereich auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 280, Gemarkung Tiefenbach nicht mehr über das Regenrückhaltebecken entwässert.
Wasserrecht, Sachgebiet 53: Stellungnahme vom 19.11.2021	Keine Bedenken – Altlasten. Keine Altlasten im betroffenen Bereich lt. ABuDIS bekannt. Keine Lage im Überschwemmungsgebiet.	Keine Einwendungen

Untere Naturschutzbehörde: Stellungnahme vom 13.12.2021	Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen). Einwendungen: Bei einer Ortseinsicht (im Juli 2021 gemeinsam mit der Planerin) wurde festgestellt, dass sich aus dem Regenrückhaltebecken, welches seit geraumer Zeit nicht mehr Instandgehalten worden ist, (oder in seiner Funktion komplett stillgelegt wurde?) eine nach § 30 BNatSchG geschützte Fläche entwickelt hat. Diese Fläche darf grundsätzlich gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG nicht erheblich beeinträchtigt werden. Gemäß Art. 23 Abs. 2 Satz 2 BayNatSchG sind regelmäßige Unterhaltungsmaßnahmen von den Verboten des § 30 Abs. 2 BNatSchG (unter zwingender Beachtung des Artenschutzes!) ausgenommen. Bei einer Umnutzung des (ehemaligen?) Regenrückhaltebeckens in ein Wohngebiet ist gemäß § 30 Abs. 3 BNatSchG ein Antrag (seitens der Gemeinde) auf Ausnahme bei der unteren Naturschutzbehörde erforderlich. Eine Ausnahme kann nur erteilt werden, wenn öffentliches Interesse vorliegt bzw. wenn die Beeinträchtigung entsprechend ausgeglichen werden kann (Art. 23 Abs. 3 Satz 1 BayNatSchG). Bei der Ortseinsicht wurde des Weiteren festgestellt, dass der Geltungsbereich Lebensraumpotential für verschiedene streng geschützte (nach FFH-RL Anhang IV) Tierarten (u. a. Reptilien im Schotterbereich, ggf. Biotopbäume für Vögel, Hornissen, Bilche und Fledermäuse, Amphibien und Schilfbrüter im Bereich des Regenrückhaltebeckens) aufweist. Da durch das geplante Vorhaben das Auslösen von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG nicht ausgeschlossen werden kann, wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (mit vorangegangener Artabschätzung und Relevanzprüfung) gefordert. Eine Abstimmung hinsichtlich des Umfangs zur sAP (d. h. Absprache und/oder Ergebnisse zur Relevanzprüfung) zwischen Fachgutachter und der unteren Naturschutzbehörde hat es trotz dringender Empfehlung (wie am Ortstermin mit der Planerin besprochen) noch nicht gegeben. Eine naturschutzfachliche Stellungnahme (und Überprüfung zur Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens bzgl. des Artenschutzes) kann erst nach Vorlage der o. g. Unterlagen vorgenommen werden. Die Planung ist in Bezug auf die vorgebrachten Nachforderungen zu überarbeiten und erneut vorzulegen. Auf die folgenden Hinweise wird verwiesen. Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlagen	Es fand ein Abstimmungstermin mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) statt. Das Regenrückhaltebecken stellt ein Bauwerk dar. In diesem Bereich entstehen keine Eingriffe. Eine artenschutzrechtliche Untersuchung wurde vorgenommen. Vor der Abholzung war der relevante südliche Teil der Fläche nur mäßig geeignet für Zauneidechsen. Durch die Abholzung wurde das Habitatpotenzial für Zauneidechsen wesentlich verbessert. Es deutet sich eine Zuwanderung von Zauneidechsen in den Vorhabensbereich an, ein residentes Vorkommen ist derzeit eher unwahrscheinlich (gute Sichtbedingungen bei idealen Wetterverhältnissen im Frühjahr zur Hochaktivitätszeit der Zauneidechse erbrachten nur zwei Sichtungen von subadulten Tieren). Bei einem Ortstermin mit der UNB wurden Maßnahmen festgelegt, um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu vermeiden. 1. Der Vorhabenbereich ist nach Süden möglichst umgehend großzügig abzuzäunen, damit keine weiteren Tiere in die „für Zauneidechsen optimierte“ Fläche zuwandern können. - Der Reptilienschutzzaun wurde errichtet. 2. Sofortiges Kurzhalten jeglicher Vegetation im südlichen Bereich der Fläche (Mähen nur bei schlechter Witterung, um eine Tötung von möglicherweise anwesenden Tieren zu vermeiden!). – 1. Mahd erfolgte bei schlechter Witterung. 3. Nach 1-2 weiteren Begehungen (nach Aufstellen des Zauns) zum Abfangen und Verlagern von ggf. vorhandenen Individuen sofortiges Abschieben des Oberbodens, um die Fläche für Zauneidechsen unattraktiv zu machen. 4. Beibehalten des Reptilienzauns zur Vermeidung von Zuwanderungen weiterer Zauneidechsen während der Bauphase

	Textliche Festsetzungen: 2.6.3 Um eine Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten ist ein Abstand von 15cm zwischen Boden und Zaun festzusetzen. 3.1.2 Zum Wildverbiss-Schutz ist ein Wildverbissschutzzaun für Neupflanzungen für die Dauer von mind. 5 Jahren mit selbständiger Entfernung nach max. 7 Jahren anzubringen. 3.1.5 Beim Zurückschneiden der Gehölze ist darauf zu achten, dass ggf. vorhandene Quartiere (Höhlen, Spalten) dabei nicht beeinträchtigt werden. Wenn der Bestand als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme erhalten bleiben soll, so ist das Zurückschneiden nur in Form von Pflege- und Erhaltungsschnitten erlaubt. Das Zurückschneiden hat partiell, also nicht einmalig für den gesamten Bestand zu erfolgen. 3.1.6 Gemäß § 40 BNatSchG ist ab März 2020 bei Begründungen in der freien Natur nur gebietseigenes (autochthones) Saatgut oder Pflanzmaterial (z. B. Gehölze) erlaubt. Auch in den Übergangsbereichen zur freien Natur, sowie bei der Durchführung von Maßnahmen vor dem 01.03.2020 wird die Verwendung von autochthonem Saat- und Pflanzgut empfohlen. Alle Gehölzpflanzungen müssen somit aus der entsprechenden Herkunftsregion Nr. 3 entstammen. Arten fremdländischer Herkunft wie: Schwedische Mehlbeere, Purgier-Kreuzdorn und Dünenrose sind demnach aus der Pflanzliste zu nehmen. Aufgrund des vermehrt aufkommenden Eschentriebsterbens ist auch die Gemeine Esche aus der Pflanzenliste zu nehmen. Begrünung: 4.2: Es wird beschrieben, dass sich keine Biotope im Geltungsbereich befinden. Dies ist richtigzustellen und auch innerhalb der Bestandsbewertung und der Berechnung des Ausgleichbedarfs zu berücksichtigen. Bzgl. der Bestandsbewertung des Regenrückhaltebeckens handelt es sich (nach Leitfaden ,,Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft") um Kat. III nicht um Kat. II. Innerhalb der Eingriffsermittlung handelt es sich demnach um eine hohe Beeinträchtigung einer Fläche hoher Bedeutung. Bei der Wahl des Kompensationsfaktors ist gemäß o. g. Leitfaden grundsätzlich der höchste Faktor aus der Spanne heranzuziehen. Heruntergesetzt werden kann der Faktor nur bei Nennung umfangreicher Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen. Da grundsätzlich Vermeidungsmaßnahmen genannt werden, kann für die Berechnung eine jeweilige Herabsetzung von 0,1 bzw. 0,2 des höchsten Faktors innerhalb der Spanne herangezogen werden. Für das Regenrückhaltebecken ist gemäß Leitfaden ein Faktor zwischen 1,0-3,0 und nicht 0,9 heranzuziehen. Aus naturschutzfachlicher Sicht ist ein Faktor von 2,0 (oder bei Nennung weiterer Vermeidungsmaßnahmen 1,5) für die Berechnung heranzuziehen. Die Berechnung ist demnach zu überarbeiten.	Zu den textlichen Festsetzungen: Es wird festgesetzt, dass eine Durchlässigkeit für Kleintiere gewährleistet sein muss. Die Festsetzung wird entsprechend angepasst. Die Festsetzung wird entsprechend angepasst. Die Festsetzung wird entsprechend angepasst. Zur Begrünung: Es fand ein Abstimmungstermin mit der Unteren Naturschutzbehörde statt. Das Regenrückhaltebecken stellt ein Bauwerk dar. In diesem Bereich entstehen keine Eingriffe. Die Eingriffsfaktoren wurden in Abstimmung mit der UNB festgelegt. Sämtliche Ausgleichsmaßnahmen wurden ebenfalls mit der UNB abgestimmt.
Bayernwerk: Stellungnahme vom 11.01.2022 (verspäteter Eingang)	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. **0,4-kV-Anlagen und 20-kV-Anlagen** 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 Betriebssicher-	Dieser Hinweis wird beachtet und umgesetzt. Diese Hinweise werden an den Antragsteller weitergeleitet.

	heit 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 Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen. **Kabelplanung(en)** Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungsstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können. Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen: • Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken. • Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können. Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen. Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter: https://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftspor-tal.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.	
Wasserwirtschaftsamt Deggendorf: Stellungnahme vom 16.12.2021	Als Träger öffentlicher Belange erteilen wir folgende fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem genannten Plan gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage: Altlasten Über Altlasten und Schadensfälle im Bereich des o.g. Bebauungsplanes liegen uns keine Erkenntnisse vor. Hinsichtlich etwaig vorhandener Altlasten und deren weitergehende Kennzeichnungspflicht gemäß Baugesetzbuch sowie der boden- und altlastenbezogenen Pflichten wird ein Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landkreises empfohlen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

	Es wird empfohlen, bei evtl. erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt bzw. das WWA Deggendorf zu informieren.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, an den Antragsteller weitergeleitet und als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.
	Schmutzwasserentsorgung Die Erlaubnis für das Einleiten von Abwasser aus der Kläranlage Tiefenbach sowie den Entlastungsanlagen endet zum 31.12.2022. Die Kläranlage ist sanierungsbedürftig. Insbesondere bei maximalen Mischwasserzufluss ist eine Abwasserbehandlung nach dem St. d. T. nicht sichergestellt. Eine Erweiterung/Anpassung der Kläranlage ist daher Voraussetzung für eine ordnungsgemäße Erschließung des Baugebiets.	Der Antrag für Neuerrichtung der Kläranlage wurde 2022 beim Landratsamt eingereicht. 2023 ist die Fertigstellung der neuen Kläranlage geplant.
	Niederschlagswasserentsorgung Die geplante Entwässerung im Trennsystem entspricht § 55 Abs. 2 WHG, wonach Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll.	
	Eine flächenhafte (breitflächige) Versickerung des Niederschlagswassers ist anzustreben. Nur wenn eine Versickerung nachweislich nicht möglich ist, kommt eine Einleitung in oberirdisches Gewässer in Frage.	Eine breitflächige Versickerung ist nicht möglich. Eine Planung zum Regenrückhaltebecken liegt vor. (gehobene Erlaubnis von 2007) Die Flächenversiegelung wird so gering wie möglich gehalten.
	Da der Regenabfluss von unbeschichteten kupfer-, zink- und bleigedeckten Dachflächen hohe Metallkonzentrationen aufweisen kann, sind die v. g. Materialien bei Dachdeckungen weitgehend zu vermeiden. Unbeschichtete Flächen mit einer Kupfer-, Zink- oder Bleiblech-fläche über 50 m² dürfen nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die der Bauart nach zugelassen sind.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, an den Antragsteller weitergeleitet und als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.
	Bei Umsetzung der Bauleitplanung entfällt das bisherige Regenrückhaltebecken der 1. Ausbaustufe gemäß Bescheid vom 17.10.2007 für das Einleiten von Niederschlagswasser aus dem Baugebiet „Auling“. Das im Endausbau vorgesehene Becken wurde u. K. nach bisher nicht errichtet. Eine ordnungsgemäße Niederschlagswasserentsorgung ist deshalb derzeit nicht gesichert.	Vor Nutzungsaufnahme wird das Regenrückhaltebecken der 2. Ausbaustufe errichtet werden.
Regierung von Niederbayern, Sachgebiet Raumordnung, Landes- und Regionalplanung: Stellungnahme vom 15.12.2021	Die Gemeinde Tiefenbach beabsichtigt, den genannten Bebauungsplan im Hauptort aufzustellen. Hierzu wird von der höheren Landesplanungsbehörde zu folgenden Punkten Stellung genommen: Ziele der Raumordnung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB nach sich ziehen und Grundsätze der Raumordnung, die zu berücksichtigen sind: Nach LEP 1.1.2 Abs. 3 (Grundsatz) sollen bei der räumlichen Entwicklung Bayerns die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden. Nach LEP 3.1 (Grundsatz) soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. Bewertung der Planung: Der Bebauungsplan verfolgt die Absicht, ein „gemischtes Quartier“ für die Ansprüche verschiedener Generationen an einem Standort zusammenzubringen. Dies wird hinsichtlich der genannten Erfordernisse der Raumordnung begrüßt. Der Standort am Hauptort der Gemeinde erscheint hierfür geeignet. Hinweis:	

	Der Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplanes überschneidet sich mit dem Bebauungsplan „Auling“. Im Sinne der Rechtsklarheit sind die Pläne aufeinander abzustimmen.	Der BPlan „Auling-Erweiterung“ wird mit Deckplatt Nr. 15 entsprechend angepasst. Es erfolgt eine zeitgleiche Bekanntmachung mit dem Bebauungsplan „Generationenwohnen“ nach Abschluss der Verfahren.
IHK Niederbayern: Stellungnahme vom 09.12.2021	Zum genannten Verfahren haben wir grundsätzlich keine Anregungen vorzubringen. Von unserer Kammer selbst sind keine Planungen beabsichtigt bzw. Maßnahmen bereits eingeleitet, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebietes bedeutsam sein könnten. Allerdings möchten wir darauf hinweisen, dass durch die Teilumwidmung von einem Mischgebiet in ein Allgemeines Wohngebiet Gewerbeflächen verloren gehen. Wir bitten Sie dafür Sorge zu tragen, dass für die gewerbliche Wirtschaft ausreichend Flächen für Neuansiedelungen und Erweiterungen zur Verfügung stehen.	Die Planung wurde unter Beachtung der Anfordernisse der städtebaulichen Entwicklung im Hinblick auf den Bedarf von altersgerechtem Wohnen aufgrund des demographischen Wandels und den gemeindlichen Bedarf für neue Kindergartenplätze. Die Gemeinde Tiefenbach ist stets bemüht ein ausgewogenes und bedarfsorientiertes Verhältnis zwischen Wohnen und Gewerbe im Gemeindegebiet zu schaffe, bzw. zu halten.
ZAW Donau-Wald: Stellungnahme vom 02.12.2021	Als Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung teilen wir Ihnen mit, dass gegen das Bauleitplanverfahren grundsätzlich keine Einwände bestehen. Hinsichtlich der vorgelegten Planunterlagen weisen wir jedoch darauf hin, dass die einschlägigen Vorschriften in Bezug auf Erschließungsstraßen und Wendeanlagen (RASt 06) zur Benutzung durch moderne 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge (nach § 16 DGUV Vorschrift 43) zu beachten sind. So sind in Sackstraßen grundsätzlich Wendeplatten mit einem Durchmesser von **mind. 18 m** vorzusehen. In **begründeten Ausnahmefällen** können geeignete Wendehämmer eingerichtet werden. Diese sind so anzulegen, dass nur ein- oder zweimaliges Zurückstoßen erforderlich ist. Auch entsprechende Freihaltezonen an den Außenseiten von Wendeanlagen für Fahrzeugüberhänge sind zu berücksichtigen. Diese können bei Wendeplatten bis zu 2 m und bei Wendehämmern an den Heckseiten der Fahrzeuge bis zu 2,7 m betragen. In Kurvenbereichen, sowie an Ein- und Ausfahrten, sind die Straßen so zu bemessen, dass mindestens die Schleppkurven der eingesetzten Abfallsammelfahrzeuge berücksichtigt sind (Fahrzeuglänge 10 m). **Es liegen uns bislang keine Planungsentwürfe zur Bauleitplanung „Ehemaliges Kieswerk“ vor, so dass wir keine Aussage darüber treffen können, ob die hier geplante Wendemöglichkeit in der Straße „Am Kieswerk“ den oben genannten Anforderungen entspricht. Sollte hier keine ausreichende Wendefläche geschaffen werden oder bei Aufnahme der Müllentsorgung noch nicht fertiggestellt sein, sind die Abfallbehälter am Einmündungsbereich der Dietrich-Bonhoeffer-Straße zur Leerung bereitzustellen.** Die gesetzlichen Regelungen, insbesondere die Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung des ZAW Donau-Wald bleiben hiervon unberührt und sind ebenfalls zu beachten. Die Ausweisung und optimale Gestaltung von ausreichenden Stellplätzen für Abfallbehälter des praktizierten 3-Tonnen-Holsystems (Restmüll, Papier, Bioabfälle) ist vorzusehen.	Die Hinweise werden beachtet. Eine parallele Erschließung der Baugebiete „Generationenwohnen“ und „Ehemaliges Kieswerk“ ist geplant, somit besteht eine Wendemöglichkeit im Bereich des Baugebietes „Ehemaliges Kieswerk“. Solange keine Wendemöglichkeit besteht, werden die Stellflächen für Müll im Norden bereitgestellt.
Kreisbrandinspektion Landkreis Passau: Stellungnahme vom 01.12.2021	Seitens des abwehrenden Brandschutzes bestehen gegen die Änderung des Bebauungsplanes in der dargestellten Form keine Bedenken, wenn bei der Sicherstellung der Löschwasserversorgung die DVGW-Arbeitsblätter W 405 und W 331 beachtet und die Bestimmungen des Art. 5 Abs. 1 Sätze 1 und 4 sowie Abs. 2 BayBO berücksichtigt und eingehalten werden	Eine Anfrage über die Löschwassersituation erfolgte gegenüber den Stadtwerken Passau. Das Ergebnis wird in den Bebauungsplan mit aufgenommen.
Stadtwerke Passau: Stellungnahme vom 29.11.2021	Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen aus unserer Sicht keine Einwände. Die Versorgung mit Wasser, Gas sowie Telekommunikationsdiensten ist möglich.	Keine Einwendungen.

Bayerischer Bauernverband: Stellungnahme vom 10.11.2021	Zur Planungsmaßnahme bestehen aus Sicht der Landwirtschaft keine Einwände.	Keine Einwendungen.
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Passau: Stellungnahme vom 10.11.2021	Von den beabsichtigten Gebäuden des „Generationenwohnen“ ist kein Wald im Sinne des BayWaldG betroffen. Auf dem zu beplanenden Flurstück 387/2 befinden sich eine Reihe von ca. 30jährige und 15m hohe Weiden, die dem Bauvorhaben auf der Westseite (Hauptwindrichtung) vorgelagert sind. Grundsätzlich können an solch kurzlebigen Laubbäumen rasch Faulstellen entstehen und zu Stabilitätseinbußen führen. Eine Entnahme bedarf keiner Erlaubnis (Art. 9 Abs. 2 BayWaldG) durch das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, da es sich nicht um Wald im Sinne des BayWaldG (Art. 2) handelt. Falls Sie erhalten werden sollen, entsteht nach der Baumaßnahme für den Eigentümer eine erhöhte Verkehrssicherungspflicht mit dem oben beschriebenen Baumfallrisiko. Dagegen wäre mit regelmäßigen Kontrollen (mit/ohne Laub und bedarfsweise nach Unwettern) entgegenzuwirken.	Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und die erhöhte Verkehrssicherungspflicht und das Baumfallrisiko an die Bauherrschaft weitergeleitet. Die erwähnten Weiden wurden bereits entnommen.

Beschluss 1:
Der Bau- und Umweltausschuss befürwortet die vorgetragene Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen.

Abstimmung: 9 : 0

Beschluss 2:
Der Bau- und Umweltausschuss billigt den gezeigten Entwurf des gemäß § 8 Abs. 4 Satz 1 BauGB vorzeitigen Bebauungsplans „Generationenwohnen“ für die Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.

Abstimmung: 9 : 0

---

14. Bauleitplanung – Änderung der Satzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Geferting mit Deckblatt Nr. 1 für die Grundstücke mit den Flur-Nrn. 1584, 1585 und 1587/1, jeweils Gemarkung Haselbach – Beratung über die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und das Fassen des Satzungsbeschlusses.

Der Aufstellungsbeschluss für die Änderung der Satzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil „Geferting“ mit Deckblatt Nr. 1 wurde in der Sitzung des Bau- Und Umweltausschusses am 23.09.2021 gefasst. Die Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 19. Mai 2022 bis einschließlich 20. Juni 2022.

Behandlung eingegangener Bedenken und Anregungen:

Fachstelle	Stellungnahme	Abwägung
Landratsamt Passau – Untere Naturschutzbehörde Stellungnahme vom 25.05.2022	Hinsichtlich der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege besteht mit der Planung Einverständnis; die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist nachvollziehbar dargestellt; mit den Kompensationsmaßnahmen besteht ebenfalls Einverständnis. Ein Nachweis über die dingliche Sicherung der Ausgleichsflachen ist der unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Passau vor Satzungsbeschluss vorzulegen.	Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und somit das In Kraft treten der Satzung erfolgt erst nachdem die dingliche Sicherung der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Passau vorliegt.
ZAW Donau-Wald Stellungnahme vom 27.05.2022	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 bestehende Erschließungsstraße. Die gesetzlichen Regelungen, insbesondere die Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung des ZAW Donau-Wald bleiben hiervon unberührt und sind ebenfalls zu beachten. Die Ausweisung und optimale Gestaltung von ausreichenden Stellplätzen für Abfallbehälter des praktizierten 3-Tonnen-Holsystems (Restmüll, Papier, Bioabfälle) ist vorzusehen.	Der Hinweis wird in das Deckblatt mit aufgenommen.

Stadtwerke Passau GmbH Stellungnahme vom 31.05.2022	Gegen die Änderung der Satzung bestehen aus unserer Sicht keine Einwände. Die Wasserversorgung ist möglich. Eine Gasversorgung ist nicht möglich. Telekommunikationsdienste sind möglich.	Keine Einwendungen
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Passau Stellungnahme vom 02.06.2022	Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Passau-Rotthalmünster nimmt zum Verfahren wie folgt Stellung: <u>Bereich Landwirtschaft:</u> Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass sich lt. unseren Datenbestand direkt westlich der Erweiterungsfläche ein tierhaltender Betrieb befindet. Sofern dieser Betrieb in seiner Bewirtschaftung (Immissionen) und seinen Entwicklungsmöglichkeiten nicht eingeschränkt wird, besteht aus unserer Sicht Einverständnis mit der Erweiterung der Satzung, DB Nr. 1. <u>Bereich Forsten:</u> Keine Einwände, forstwirtschaftliche Belange werden nicht berührt.	Diese Stellungnahme des Bayerischen Bauernverbandes ist bereits unter Hinweise Punkt 1 berücksichtigt.
Wasserrecht Landratsamt Passau Stellungnahme vom 03.06.2022	Keine Bedenken - Altlasten Keine Altlasten im betroffenen Bereich lt. ABuDIS bekannt. Im Falle von Aufschüttungen in Zusammenhang mit einer Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht wäre § 12 BBodSchG zu beachten. Auf die Verpflichtungen nach § 7 BBodSchG wird hingewiesen. Keine Lage im Überschwemmungsgebiet	Der Hinweis wird in der Satzung mit aufgenommen.
Wasserwirtschaftsamt Deggendorf Stellungnahme vom 14.06.2022	Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Einwände. Insbesondere in Hanglagen wird empfohlen, die Gebäude konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.	Dies wird an die Bauherrschaft weiter gegeben.
Landratsamt Passau – Technischer Umweltschutz Stellungnahme vom 25.05.2022	Keine Äußerung (lt. Gemeinde lediglich eine Tierhaltung im gesamten Geltungsbereich; diese liegt nördlich der gepl. Erweiterungsfläche bzw. nördlich der Straße und weist einen Tierbestand von 10 bis 15 Schafe auf.)	Keine Einwendungen.
Bayerischer Bauernverband Stellungnahme vom 08.06.2022	Zur vorbezeichneten Planungsmaßnahme bestehen aus unserer Sicht grundsätzlich keine Einwände. Jedoch bitten wir um die Aufnahme nachfolgender Belange in die schriftlichen Festsetzungen, um Konflikte und Bewirtschaftungserschwernisse angrenzender landwirtschaftlicher Flächen zu vermeiden: Es muss mit von der Landwirtschaft ausgehenden Immissionen wie z.B. Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen gerechnet werden. Im Rahmen der üblichen landwirtschaftlichen Nutzung sind diese Immissionen insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend, an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, in Zukunft zu dulden. Ferner muss eine ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung angrenzender und benachbarter landwirtschaftlicher Flächen uneingeschränkt möglich sein, was vor allem auch eine uneingeschränkte Zu- und Abfahrt landwirtschaftlicher Maschinen zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen beinhaltet. In diesem Zusammenhang ist insbesondere die für landwirtschaftliche Maschinen oft zutreffende Überbreite zu beachten. Des Weiteren gilt es zu beachten, dass es durch die Flächenversiegelung bei starken Regenfällen zu einem erheblichen Anfall von Oberflächenwasser kommen kann. Hier sind vernünftig dimensionierte Rückhaltevorrichtungen bzw. Versickerungsmöglichkeiten sinnvoll. Eine Belastung der anliegenden landwirtschaftlichen Flächen mit zusätzlichem Oberflächenwasser könnte ansonsten zu Problemen führen. Ferner ist gegenüber landwirtschaftlich genutzten Flächen für Gehölze, die eine Höhe von 2 m und mehr erreichen, ein Pflanzabstand von 4 m einzuhalten. Auf eine Bepflanzung mit Hochstammbäumen sollte im Grenzbereich zu landwirtschaftlichen Flächen verzichtet werden. Für Gewächse bis 2 m Höhe ist mindestens ein Abstand von 0,5 m zu landwirtschaftlichen Flächen einzuhalten (Vgl. Art. 48 Abs. 1 AGBGB).	Die genannten Hinweise werden in die Satzung unter 3.1 mit aufgenommen. Die Entwässerung ist in den textlichen Festsetzungen unter 2.2 geregelt, hier wurde auch dem Einwand entsprochen. Die Satzung wird um die Festsetzung Punkt 2.6 ergänzt.
Bayernwerk Netz GmbH Stellungnahme vom 09.06.2022	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. **Dabei handelt es sich um 0,4-kV-Kabel für die Pumpstation.** 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.	Die Hinweise werden in die Satzung unter 3.6 mit aufgenommen.

	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. Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen. **Kabelplanungen** Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungsstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können. Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen: • Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken. • Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können. Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen. Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter: https://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftspor-tal.html	Die Hinweise werden der Bauherrschaft mitgeteilt.
Landratsamt Passau – Bauwesen rechtlich Stellungnahme vom 20.06.2022	Zu dem vorgelegten Satzungsentwurf in der Fassung vom 12.04.2022 nehmen wir als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung: 1. Die Stellungnahme/n, unserer Fachstelle/n, die sich zu der vorgenannten Planung geäußert hat/haben, liegt/en bei. 2. Die Kreisbaumeisterin hat der Planung formlos zugestimmt. 3. Rechtliche Beurteilung a. § 1a Abs. 2 BauGB fordert einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden; hier soll ein Grundstück mit 1.385 m² einbezogen und mit einem Einfamilienwohnhaus bebaut werden; wenn die Gemeinde mit dieser Vorgehensweise die vorgenannte gesetzliche Verpflichtung als erfüllt ansieht, so ist dies zumindest, ausführlich und nachvollziehbar zu begründen b. Über eine verbindliche Randeingrünung im Süden sollte noch einmal nachgedacht werden; immerhin ist auch im Flächennutzungsplan eine gliedernde Grünflache dargestellt und dies nicht ohne Grund	Hierzu wird die Begründung der Satzung unter 6. ergänzt. Aufgrund des Grundstückzuschnitts und der vorliegenden Gebäudeplanung bleibt zwischen Gebäude und südlicher Grundstücksgrenze bei Einhaltung der Pflanzabstände gegenüber landwirtschaftlicher Fläche kein Platz für eine Randeingrünung. Der Ortsrandeingrünung wurde dahingehend Rechnung getragen, dass 2 Bäume planlich festgesetzt wurden. Zudem besteht 1 Baum im Westen an der Grundstücksgrenze

	c. In Google ist gegenüber ein „Gefertinger Bierstüberl“ zu lesen; wenn es hier zu An- und Abfahrten nach 22.00 Uhr kommt, könnte dies für ein Wohnhaus womöglich zu Problemen führen; ggf. ist diese Problematik rechtzeitig zu überprüfen; in der Begründung steht hierzu leider nichts	Im **Dorfgebiet** „Geferting“ sind u.a. Schank- und Speisewirtschaften zulässig. Zudem wird im Deckblatt aufgenommen, dass durch die sich in der Nähe befindende Gaststätte mit Anfahrts- und Abfahrtsverkehr zu rechnen ist.
	d. Wir gehen davon aus, dass die gültigen Festsetzungen sicherstellen, dass dort. Nur ein ortsübliches EFH mit Satteldach zulässig ist; allein die Fläche würde auch ein MFH erlauben	Die textlichen Festsetzungen wurden unter 2.1 und 2.2 entsprechend ergänzt
	e. Der Satzungsbeschluss durch die Gemeinde darf erst gefasst werden, wenn die Sicherung der dinglichen Rechte an erster Stelle im Grundbuch eingetragen wurde.	Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgt erst nach der genannten dinglichen Sicherung.
Kreisbrandinspektion Landkreis Passau Stellungnahme vom 22.06.2022	Es bestehen keine Bedenken.	Keine Einwendungen

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 die Änderung der Satzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Geferting mit Deckblatt Nr. 1.

Abstimmung: 9 : 0

---

15. Bauleitplanung – Änderung des Bebauungsplans WA „Steinberg“ mit Deckblatt Nr. 19 für das Grundstück mit der Flur-Nr. 1458/13, Gemarkung Kirchberg – erneute Beratung über die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und das Fassen des Billigungs- und Auslegungsbeschlusses für die Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.

Beschluss aus der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 28.04.2022:

15. Bauleitplanung – Änderung des Bebauungsplans WA „Steinberg“ mit Deckblatt Nr. 19 für das Grundstück mit der Flur-Nr. 1458/13, Gemarkung Kirchberg – Beratung über die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und das Fassen des Billigungs- und Auslegungsbeschlusses für die Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.

Der Aufstellungsbeschluss für die 19. Änderung des Bebauungsplans „Steinberg“ wurde in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 21.10.2021 gefasst. Die Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 18. Februar 2022 bis einschließlich 22. März 2022.

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen

Stellungnahmen ohne Einwände

Stellungnahme technischer Umweltschutz Landratsamt Passau vom 01.03.2022
Keine Äußerung

Stellungnahme Kreisstraßenverwaltung Landratsamt Passau vom 09.03.2022
von der vorliegenden Änderung des. Bebauungsplans „Steinberg“ durch die Gemeinde Tiefenbach mit Dbl. 19 ist die Kreisstraßenverwaltung. nicht betroffen.

Stellungnahme Wasserrecht Landratsamt Passau vom 21.02.2022
Keine Altlasten im betroffenen Bereich lt. ABuDIS bekannt.
Keine Lage im Überschwemmungsgebiet

Stellungnahme Kreisbrandrat Josef Ascher vom 15.03.2022
in Beantwortung o. a. Schreibens darf mitgeteilt werden, dass seitens des abwehrenden Brandschutzes gegen die Änderung des Bebauungsplanes in der dargestellten Form keine Bedenken bestehen, wenn bezüglich der Sicherstellung der Löschwasserversorgung die DVGW- Arbeitsblätter W 405 und W 331 beachtet werden. Es wird auf die Stellungnahme der Brandschutzdienststelle zur Änderung des Bebauungsplanes mit DB 17 hingewiesen, wonach der Grundschutz (Mindestlöschwasserbedarf) von mind. 48m³ (800ltr/min für zwei Stunden) nachzuweisen ist.
Falls die aus dem öffentlichen Trinkwassernetz zu entnehmende Löschwassermenge nicht auf eine Mindestentnahme von 800 Litern pro Minute bei einem Mindestfließdruck von 1,5 bar erhöht werden kann, ist ein Löschwasserbehälter vorzusehen.
Flächen für die Feuerwehr (Zufahrten, Bewegungsflächen, Zu- und Durchgänge usw.) sind gemäß den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr, Fassung Februar 2007, auszubilden und zu kennzeichnen.
Forderungen, deren Notwendigkeit anhand der vorgelegten Unterlagen nicht erkennbar waren oder sich neu ergeben sollten, bleiben vorbehalten.

Stellungnahme der Gemeinde:
Aufgrund der Stellungnahme des Kreisbrandrates wurde zu der Stellungnahme der Stadtwerke Passau GmbH zusätzliche eine Aussage zur vorhandenen Löschwasserversorgung erbeten. Aus dem Trinkwassernetz ist eine max. Löschwassermenge von 43 m³/h für die Dauer von 2 Stunden vorhanden. Es fehlen demnach 5 m³/h für die Dauer von 2 Stunden. Bei Bedarf steht ein sich im näheren Umfeld (300 m) befindender Hydrant mit einer zweiten Hauptleitung zur Verfügung (Anwesen Thalham 12 a neben Staatsstraße 2323).

Stellungnahme Stadtwerke Passau vom 22.03.2022
gegen die Änderung des o. g. Bebauungsplanes bestehen aus unserer Sicht keine Einwände.
Die Versorgung mit Gas, Wasser sowie Telekommunikationsdiensten ist möglich.
Hiermit bestätigen wir, im Normalbetrieb, für die geplanten Gebiete am Steinberg (Fl. Nr. 1458) im Umkreis von 300 m eine max. Grundschutz-Löschwassermenge von 43 m³/h für die Dauer von max. 2 Stunden aus dem öffentlichen Trinkwasserversorgungsnetz der Stadtwerke Passau GmbH.

Stellungnahme Regionaler Planungsverband Donau-Wald vom 21.03.2022
Keine Einwendungen

Stellungnahme Bayernwerk Netz GmbH vom 21.03.2022
gegen die o. g. Änderung des Planungsvorhabens 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-Anlagen

Kabelplanungen
Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungsstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem

Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:
• Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.
• Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können. Datum 21. März 2022 2/2 Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen

Stellungnahme der Gemeinde:
Die genannten Hinweise werden in das Deckblatt mit aufgenommen und den Antragstellern mitgeteilt. In der Stellungnahme wurde versehentlich davon ausgegangen, dass die Gemeinde der Erschließungsträger für das Baugebiet sei. Die Hinweise werden den Antragstellern weitergegeben.

Stellungnahme Bayerischer Bauernverband vom 21.03.2022
zur vorbezeichneten Planungsmaßnahme bestehen aus unserer Sicht grundsätzlich keine Einwände. Jedoch bitten wir um die Aufnahme nachfolgender Belange in die schriftlichen Festsetzungen, um Konflikte und Bewirtschaftungserschwernisse angrenzender landwirtschaftlicher Flächen (Fl.-Nr. 1458/34) zu vermeiden:

Es muss mit von der Landwirtschaft ausgehenden Immissionen wie z.B. Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen gerechnet werden. Im Rahmen der üblichen landwirtschaftlichen Nutzung sind diese Immissionen insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend, an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, in Zukunft zu dulden. Ferner muss eine ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung angrenzender und benachbarter landwirtschaftlicher Flächen uneingeschränkt möglich sein, was vor allem auch eine uneingeschränkte Zu- und Abfahrt landwirtschaftlicher Maschinen zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen beinhaltet. In diesem Zusammenhang ist insbesondere die für landwirtschaftliche Maschinen oft zutreffende Überbreite zu beachten.

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

Ferner ist gegenüber landwirtschaftlich genutzten Flächen für Gehölze, die eine Höhe von 2 m und mehr erreichen, ein Pflanzabstand von 4 m einzuhalten. Auf eine Bepflanzung mit Hochstammbäumen sollte im Grenzbereich zu landwirtschaftlichen Flächen verzichtet werden. Für Gewächse bis 2 m Höhe ist mindestens ein Abstand von 0,5 m zu landwirtschaftlichen Flächen einzuhalten (Vgl. Art. 48 Abs. 1 AGBGB).
Hinsichtlich der östlich des Plangebietes unmittelbar angrenzenden forstwirtschaftlichen Nutzfläche sollte ein Sicherheitsabstand (Baumfallgrenze) zum vorhandenen Wald eingehalten werden.

Stellungnahme der Gemeinde:
Die o.g. Hinweise werden in das Deckblatt mit aufgenommen und den Antragstellern mitgeteilt. Bezüglich der Oberflächenentwässerung wird auf Nr. 0.9 der bereits geplanten textlichen Festsetzungen im Deckblatt verwiesen; dementsprechend ist eine ausreichend dimensionierte Zisterne (mind. 6 m³) für

das Regenwasser zu errichten. Der Überlauf ist an den gemeindlichen Regenwasserkanal anzuschließen. Bezüglich Einhaltung der Baumfallzone wird auf die Abwägung der Stellungnahme zu LRA Passau Bauwesen rechtlich verwiesen. Das südlich des geplanten Baugebiets liegende Grundstück wird derzeit als Wiese genutzt und gemäht. Dies ist jedoch gemäß Flächennutzungsplan und Bebauungsplan „Steinberg" als WA-Fläche zu sehen und nicht als landwirtschaftliche Nutzfläche. Somit ist aus Sicht der Gemeinde ein Pflanzabstand gemäß Art. 47 AGBGB hier einschlägig und nicht Art. 48 AGBGB. Ein dementsprechender Hinweis wird in das Deckblatt mit aufgenommen.

Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt Deggendorf vom 21.03.2022
Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Einwände.

Stellungnahme Deutsche Telekom GmbH vom 24.02.2022
Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:
WICHTIG:
Bitte senden Sie uns umgehend nach Bekanntwerden einen aktualisierten Bebauungsplan mit Informationen zu den vorgesehenen Straßennamen und Hausnummern für geplantes Neubaugebiet zu.
Diese Angaben sind unbedingt notwendig, um zu gewährleisten, dass ein Kunde rechtzeitig Telekommunikationsprodukte buchen kann.
Um eine fristgerechte Bereitstellung des Telekommunikations-Anschlusses für den Endkunden zur Verfügung stellen zu können, bitten wir um Mitteilung des bauausführenden Ingenieurbüros, um den Bauzeitenplan termingerecht abgleichen zu können.

Ihr Schreiben ist am 15.02.2022 bei uns eingegangen, vielen Dank für die Information.

Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten.
Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes stattfinden werden.
Bei positivem Ergebnis der Prüfung machen wir darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom Deutschland GmbH nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher, sicherzustellen, dass
– für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,
– auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festgesetzt und entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird,
– eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, wie ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben,
– die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der Telekommunikationsinfrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.
– dem Erschließungsträger auferlegt wird, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und bei Bedarf verpflichtet ist, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH im Grundbuch kostenlos zu sichern.
– Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist zu beachten.
Wir machen besonders darauf aufmerksam, dass eine Erweiterung unserer Telekommunikationsinfrastruktur außerhalb des Plangebietes aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus auch in oberirdischer Bauweise erfolgen kann.

Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger, ist es dringend erforderlich, dass Sie sich rechtzeitig, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, mit dem zuständigen Ressort in Verbindung setzen: telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de

Stellungnahme der Gemeinde:
Anscheinend ging die Deutsche Telekom GmbH bei ihrer Stellungnahme davon aus, dass die Gemeinde für die geplante Erschließung zuständig sei. Die o.g. Punkte werden den Antragstellern/Bauherren mitgeteilt. Hausnummern werden der Telekom ebenfalls mitgeteilt, sobald diese vergeben werden, dies ist in der Gemeinde jedoch schon gängige Praxis. Sonstige o.g. Hinweise werden in das Deckblatt mit aufgenommen.

Stellungnahme ZAW Donau-Wald vom 17.02.2022
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 bestehende öffentliche Erschließungsstraße „Am Steinberg".
*Die gesetzlichen Regelungen, insbesondere die Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung des ZAW Donau-Wald bleiben hiervon unberührt und sind ebenfalls zu beachten. Die Ausweisung und optimale Gestaltung von ausreichenden Stellplätzen für Abfallbehälter des praktizierten 3-Tonnen-Holsystems (Restmüll, Papier, Bioabfälle) am Grundstück **und** für die Bereitstellung zur Leerung an der öffentlichen Straße ist vorzusehen. Hinsichtlich der geplanten Mehrfamilienhäuser ist mit einem **erheblichen** Platzbedarf für Abfallbehälter zu rechnen. Die Anzahl und Größe ist davon abhängig, ob die Behälter einzeln oder gemeinsam genutzt werden.*

Stellungnahme der Gemeinde:
Die o.g. Stellungnahme wird den Antragstellern mitgeteilt.

Stellungnahmen mit Einwände

Stellungnahme Landratsamt Passau Bauwesen rechtlich vom 21.03.2022
zu dem vorgelegten Bebauungsplandeckblattentwurf in der Fassung vom 20.01.2022 nehmen wir als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

1. Der Naturschutzreferent und das Sachgebiet Wasserrecht (Abwasser/Oberflächenwasser) haben der Planung formlos zugestimmt.

2. Rechtliche Beurteilung

a. *Wie soll die Zufahrt zu Parzelle 14 erfolgen? Im Plan ist keine Zufahrt dargestellt. Die Einhaltung der maximal zulässigen Zufahrtslänge (Wohnweg begrenzter Länge) gem. Art. 4 Abs. 2 BayBO ist fraglich.*

b. *Zu welcher Parzelle gehört das Baufenster östlich von Parzelle 14? Soll das Baufenster von Parzelle 9 nach Westen erweitert werden? Wo ist das östliche Ende des Baufensters? Laut Luftbild ist hier ein Pool vorhanden, der wohl zu Parzelle 9 gehört.*
c. *Innerhalb der Baumfallzone sollte nur die Errichtung von: Nebengebäuden zugelassen werden. Welche besonderen baulichen Vorkehrungen sollen hier bei Wohngebäuden getroffen werden? Wie wird dies bei Genehmigungsfreistellungsverfahren überprüft? Das Baufenster von Parzelle 14 ist nahezu komplett in der Baumfallzone.*
d. *Wie sollen die lt. Stellplatzsatzung 24 erforderlichen Stellplätze für die Parzellen 11 und 12 angeordnet werden?*

e. *Nach den planlichen Festsetzungen sind die Garagenstandorte innerhalb der Baugrenzen frei wählbar. Dies widerspricht jedoch den dargestellten Planzeichen für die Zufahrten; mit Darstellung der Planzeichen und entsprechender textlicher Festsetzung werden die Zufahrten verbindlich festgesetzt.*

Stellungnahme der Gemeinde:

Aufgrund der wiederholten Bedenken, bzw. Forderung, die Baumfallzone einzuhalten (siehe auch Stellungnahme des Bayerischen Bauernverbandes, sowie die Bedenken in der Stellungnahme des Amts für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten) soll eine Bebauung innerhalb der Baumfallzone nur für Nebengebäude zugelassen werden. Somit würde sich auch die Zufahrtslänge zu einer Wohnbebauung auf Parzelle 14 verringern.

unter b) wurde offensichtlich Westen mit Osten verwechselt. Aufgrund der geplanten Festsetzung, innerhalb der Baumfallzone nur Nebengebäude zuzulassen, muss die Festlegung der Baugrenzen grundlegend überarbeitet werden. Die Bemessung der Baumfallgrenze bezieht sich auf den tatsächlich vorhandenen Waldrand und umfasst (von dort aus) immer eine Gesamtbreite von 25 m.

Nach Rücksprache mit den Antragstellern soll auf eine Bebauung auf Parzelle 14 ganz verzichtet werden, Die Wohnbebauung auf Parzelle 13 außerhalb der Baumfallzone erfolgen. Gemäß Beschluss des Bau- und Umweltausschusses soll das Mehrparteienhaus von Parzelle 11 auf Parzelle 13 verlegt werden und die Wohnbebauung außerhalb der Baumfallzone erfolgen. Innerhalb der Baumfallzone sollen nur Nebengebäude und Stellplätze zulässig sein.

Die außerhalb der Baugrenzen geplanten Stellplätze werden in das Deckblatt mit aufgenommen.

Auf die Festsetzung der Zufahrten wird verzichtet.

Stellungnahme Landratsamt Passau, Sachgebiet 72 — Städtebau vom 21.03.2022

Der vorhandene Bebauungsplan soll im Bereich der Fl.-Nr. 1458/13 und 1454/22, Gemarkung Kirchberg, geändert werden. Die geplante öffentliche Erschließungsstraße in diesem Bereich soll entfallen, da eine Anbindung an die Kreisstraße nicht mehr benötigt wird. Nun sollen durch einen privaten Wohnweg mind. 3 Wohnhäuser mit max. 2 Wohneinheiten und 2 Mehrfamilienhäuser mit jeweils 6 Wohneinheiten erschlossen werden. Eine private Erschließung für eine Wohnbebauung in diesem Umfang führt zu städtebaulichen Missständen und wirft erfahrungsgemäß immer wieder Probleme auf. Es ist daher dringend die Möglichkeit einer ordnungsgemäßen öffentlichen Erschließung zu prüfen. Auch für die noch unbebaute Fl.-Nr. 1458/34 ist die Erschließung aufzuzeigen bzw. sind die Baugrenzen neu zu regeln, da sich die geplante Änderung auch auf diesen Bereich auswirkt. Eine Einbeziehung dieser Fläche in die Umplanung wird aus hiesiger Sicht sehr empfohlen.
Zum geplanten Maß der baulichen Nutzung wird folgendes festgestellt:

Die zulässigen Wandhöhen und das Maß der Vollgeschosse sollen vor allem für die Mehrfamilienhäuser im Vergleich zu den bisherigen Festsetzungen wesentlich erhöht werden. Bei der bestehenden/zulässigen Bebauung handelt es sich größtenteils um eine lockere Ein- bis Zweifamilienhausbebauung mit Wandhöhen bis ca. 6,50 m.

Aus städtebaulicher Sicht sind im Zuge einer Nachverdichtung durchaus höhere Wandhöhen denkbar, es soll jedoch auf einen harmonischen Übergang zur besteh. Bebauung geachtet werden. Ist im Bereich der Mehrfamilienhäuser trotzdem eine 3-geschossige Bauweise erwünscht, so ist die zulässige Wandhöhe auf 9 m zu reduzieren. Für Pultdachgebäude ist es sinnvoll, den Verlauf des Pultes (hier mit der Hangneigung), sowie die max. zulässige Firsthöhe zu regeln (kann auch über Schemaschnitt erfolgen).

Stellungnahme der Gemeinde:

Die Antragsteller beabsichtigen die geplanten Häuser auf der überplanten Fläche selbst zu erschließen. Dies wurde auch so beantragt. In Gesprächen mit den Antragstellern wollen diese an der privaten Erschließung festhalten. Für die Erschließungsstraßen müssen jeweils Grunddienstbarkeiten eingetragen werden. Die geplante Festsetzung, dass innerhalb der Baumfallzone nur Nebengebäude errichtet werden dürfen, ergibt sich zudem ein geringerer Umfang der Bebauung, der eine private Erschließung problemgeringer erscheinen lässt. Für Mehrparteienhäuser sollen die zulässige Wandhöhe so wie geplant bestehen bleiben. Die maximale Wandhöhe beträgt 10 m. Die Hanglage der Mehrparteienhäuser, wie auch die maximale Firsthöhe soll ebenfalls bei den textlichen Festsetzungen berücksichtigt werden.

Begründung für die Beibehaltung der geplanten Höhen: Da durch Beschluss die Mehrparteienhäuser nun nicht direkt an der Straße „Am Steinberg" geplant sind, sondern im Grenzbereich des Bebauungsplans liegen, sind nun die geplanten Höhen aus Sicht der Gemeinde städtebaulich vertretbar und auch erforderlich für eine dreigeschossige Planung.

Eine Miteinbeziehung des Grundstücks mit der Flur-Nr. 1458/34, Gemarkung Kirchberg wurde von der Gemeinde mit dem Eigentümer des Grundstücks besprochen und ist derzeit nicht gewünscht; mit einer Aufhebung der ursprünglich geplanten Verbindungsstraße nördlich des Grundstücks besteht aber Einverständnis des Eigentümers des vorgenannten Grundstücks.

Der als Anhang 5 beiliegende Schemaschnitt der Mehrparteienhäuser wird mit den vorstehenden Parametern aktualisiert.

Stellungnahme Regierung von Niederbayern vom 17.03.2022
Die Gemeinde Tiefenbach beabsichtigt den genannten Bebauungsplan zu ändern, um auch die Errichtung von Mehrfamilienhäusern zu ermöglichen.
Die Planung dient der Nachverdichtung. Positiv ist anzumerken, dass auch Geschoßwohnungsbau betrieben werden soll, der einen Beitrag zur Bereitstellung von Wohnraum für Gruppen, die sonst häufig „vergessen" werden (Singles, (alleinlebende) Senioren, Alleinerziehende), leisten kann. Die Planung ist daher hinsichtlich der Erfordernisse der Raumordnung insgesamt positiv zu werten.

Stellungnahme Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Passau vom 23.02.2022
Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Passau-Rotthalmünster nimmt zum o.g. Verfahren wie folgt Stellung:

Bereich Landwirtschaft: Keine Einwände, landwirtschaftliche Belange werden im Wesentlichen nicht berührt.
Bereich Forsten: Östlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans grenzt Wald im Sinne des Art. 2 des Bayerischen Waldgesetzes an. Es handelt sich um einen ca. 50-jährigen Fichtenbestand. Der Bestand stockt auf einem Kuppenstandort, auf dem die grundsätzlich flach wurzelnde Fichte, auch wenn sie abseits der Hauptwindrichtung stockt, als eher instabil zu beurteilen ist.
Da Baumhöhen bis zu 25m zu erwarten sind, sollte an Gebäuden in dieser Baumfallzone der Lastfall berechnet und statische Verstärkungen nachgewiesen werden. Alternativ könnte aus forstlicher Sicht an Stelle der privaten Grünfläche ein Strauchmantel angelegt werden, der die Baumfallgefahr auf natürliche Weise deutlich reduzieren würde.

Stellungnahme der Gemeinde:
In der Stellungnahme wird der Fichtenbestand des angrenzenden Waldes als eher instabil beurteilt und dass Baumhöhen bis zu 25 m zu erwarten sind. Es werden zwar statische Verstärkungen von Gebäuden in der Baumfallzone als Lösung vorgeschlagen, doch bezieht man die vorgenannten Stellungnahmen des Bayerischen Bauernverbandes und des LRA Passau Bauwesen rechtlich mit ein, kommt die Gemeinde zu der Einschätzung, dass innerhalb der Baumfallzone nur Nebengebäude zugelassen werden können. Der geplante Grünstreifen kann als Wiese oder auch als Strauchmantel angelegt werden.

Nach einem heute stattgefundenen Gespräch mit den Antragstellern wurde insbesondere die Problematik mit der Baumfallzone besprochen. Die Antragsteller sehen mit der Einschränkung, dass innerhalb der Baumfallzone nur Nebengebäude zulässig sein sollen, das gesamte Vorhaben, speziell die zwei Mehrparteienhäuser gefährdet. Für die geplanten Wohnungen gebe es schon Interessenten, vor allen junge Familien, die derzeit im Kirchberger Raum keine Wohnung finden würden. Um der geforderten Baumfallzone zu entsprechen, bieten die Antragsteller an, das geplante Gebäude auf der Parzelle 14 aus dem Bebauungsplan zu nehmen, das Gebäude auf der Parzelle 13 soweit nach Westen zu verschieben, dass die Wohnbebauung außerhalb der Baumfallzone liegt und das Gebäude auf Parzelle 12 nach Absprache mit dem Planer bis zur derzeit geplanten westlichen Grundstücksgrenze zu verschieben, so dass das Wohngebäude überwiegend außerhalb der Baumfallzone errichtet werden soll. Die Stellplätze könnten dann innerhalb der Baumfallzone errichtet werden. Im südlichen Bereich des Grünstreifens könnte zudem noch, wie in der Stellungnahme des Amts für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vorgeschlagen, ein Strauchmantel angelegt werden.

Der Vorsitzende schlägt vor, auf den Parzellen 10 und 12 jeweils die Möglichkeit für ein Einfamilienhaus zu schaffen und auf den Parzellen 12 und 13 jeweils ein Mehrparteienhaus zu planen, wobei innerhalb der Baumfallzone nur Nebengebäude und Stellplätze zulässig seien. Aus städtebaulicher Sicht hätte dies den Vorteil, dass straßenseitig die sich in die umliegende Bebauung einfügenden Einfamilienhäuser liegen, im östlichen Bereich die Mehrparteienhäuser errichtet werden und innerhalb der Baumfallzone die Stellplätze liegen.

Beschluss 1:
Der Bau- und Umweltausschuss befürwortet die vorgetragene Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen mit der Planung, dass von einer Bebauung auf der Parzelle 14 abgesehen wird, auf den Parzellen 10 und 11 Einfamilienhäuser entstehen sollen und auf den Parzellen 12 und 13 Mehrparteienhäuser geplant werden sollen. Wohngebäude sind nur außerhalb der Baumfallzone zulässig.

Abstimmung: 9 : 0

Beschluss 2:
Der Vorsitzende lässt darüber abstimmen, ob die Festsetzung der Wandhöhe mit max. 10,00 m beibehalten werden soll (keine Reduzierung auf 9,00 m).

Abstimmung: 9 : 0

Beschluss 3:
Der Bau- und Umweltausschuss befürwortet die vorgetragene Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen.

Abstimmung: 9 : 0

Beschluss 4:
Der Bau- und Umweltausschuss billigt den gezeigten Entwurf unter Einarbeitung der beschlossenen Änderungen sowie den Änderungen aus der Abwägung für die Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.

Abstimmung: 9 : 0

Nach dem Fassen des Beschlusses vom 28.04.2022 fanden mehrere Gespräche zwischen der Gemeindeverwaltung und den Antragstellern, sowie Herrn Kiefl vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Passau statt. Am 18.05.2022 erfolgte auch eine Begehung des Deckblattbereichs mit den Antragstellern, dem Eigentümer des östlich angrenzenden Waldes, Herrn Kiefl und Vertreter der Gemeinde Tiefenbach.

Aufgrund der Gespräche hat Herr Kiefl eine erneute Stellungnahme an die Gemeinde gesandt:

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Bereich Forsten am Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Passau nimmt nach Ortseinsicht am 18.05.2022 zum o.g. Verfahren erneut Stellung, der forstliche Teil der Stellungnahme vom 23.02.2022, Az. L2.2-4612-29-11-2 ist damit hinfällig:

Am 18. Mai 2022 fand zum o.g. Verfahren ein Ortstermin statt, an dem die Bauherren zusammen mit ihrem Planer, der Waldbesitzer des Waldgrundstücks mit der Fl.-Nr. 1614/1, die Gemeinde Tiefenbach, vertreten durch den 1. Bürgermeister und den Leiter des Bauamts und der Unterzeichner teilgenommen haben.

Bei diesem Ortstermin wurde gemeinsam festgestellt, dass der Waldbestand auf der Fl.-Nr. 1614/1 nicht auf einer Kuppe, sondern an einem leicht nach Osten abfallenden Hang (also vom Geltungsbereich des Deckblatts weghängend) stockt. Dieser Waldbestand weist eine normale Stabilität auf, Bäume mit einem auffällig flach verlaufenden Wurzelwerk wurden nicht vorgefunden. Der Wald stockt im Osten des Geltungsbereichs des Deckblatts und somit entgegengesetzt zur Hauptwindrichtung.

Um die beabsichtigte Bebauung realisieren zu können, sind aus forstfachlicher Sicht folgende Vorgaben einzuhalten:

- Die stabilen Eichen am Waldrand sind so lange zu erhalten, bis dass der dahinterliegende Fichten-Tannenbestand abgenutzt wird. Die Äste dieser Eichen, die in den Geltungsbereich des Deckblatts hineinragen, sollen beseitigt werden.
- Die Zitterpappeln (Aspen) im Waldrandbereich sind zu entfernen, weil der Stabilitätsgrad dieser Bäume nicht zuverlässig eingeschätzt werden kann.
- Die Baumfallzone beträgt 25 m ab der Grenze des o.g. Waldgrundstücks (maximal mögliche Baumhöhen in diesem Bereich).
- Die Baufenster für Wohngebäude dürfen maximal bis auf 15 m an die Grenze dieses Waldgrundstücks heranreichen.
- Die Wohngebäude, die in die Baumfallzone hineinreichen (Bereich zwischen 15 m und 25 m vom Waldrand entfernt) dürfen nur mit Massivdecken über den Wohngeschossen und statischen Nachweisen bzgl. Baumfall errichtet werden.
- Die Eigentümer des Waldgrundstücks mit der Fl.-Nr. 1614/1 sind durch einen notariellen Vertrag von der Haftung für Sachschäden durch Baumfall freizustellen.

Abwägung der Gemeinde:
Aufgrund dieser erneuten Stellungnahme erfolgt folgende Abwägung der Gemeinde:
Bezüglich der Einhaltung der Baumfallzone ändert die Gemeinde Tiefenbach die Abwägung der Stellungnahmen des Bayerischen Bauernverbandes vom 21.03.2022, des Landratsamtes Passau Bauwesen rechtlich vom 21.03.2022 und des Amts für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Passau vom 23.02.2022 dahingehend, dass in dem Bereich zwischen 25m und 15m Abstand zu der angrenzenden Waldfläche im Osten eine Bebauung für Wohngebäude mit Massivdecken über den Wohngeschossen und statischen Nachweisen bzgl. Baumfall errichtet werden können. Sollte das Bauvorhaben im Rahmen einer Genehmigungsfreistellung erfolgen, ist der Bauherr/ Entwurfsverfasser für die Erbringung des statischen Nachweises und die Umsetzung der erweiterten baulichen Anforderungen verantwortlich. Vor Satzungsbeschluss müssen, wie in der Stellungnahme des AELF angegeben, auf dem Waldgrundstück mit der Flur-Nr. 1614/1, Gemarkung Kirchberg, die Zitterpappeln im Waldrandbereich, sowie die Äste, die in den Geltungsbereich hineinragen entfernt werden. Zudem ist der Eigentümer des Waldgrundstücks mit der Fl.-Nr. 1614/1 durch einen notariellen Vertrag von der Haftung für Sachschäden durch Baumfall innerhalb der Baumfallzone von 25 m vom Waldrand freizustellen (dingliche Sicherung).

Beschluss 1:
Der Bau- und Umweltausschuss befürwortet die vorgetragene geänderte Abwägung aufgrund der erneut eingegangenen Stellungnahme des Amts für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Passau.

Abstimmung: 9 : 0

Beschluss 2:
Der Bau- und Umweltausschuss billigt den gezeigten Entwurf der Änderung des Bebauungsplans „Steinberg“ mit Deckblatt Nr. 19 unter Einarbeitung der beschlossenen Änderungen für die Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.

Abstimmung: 9 : 0

---

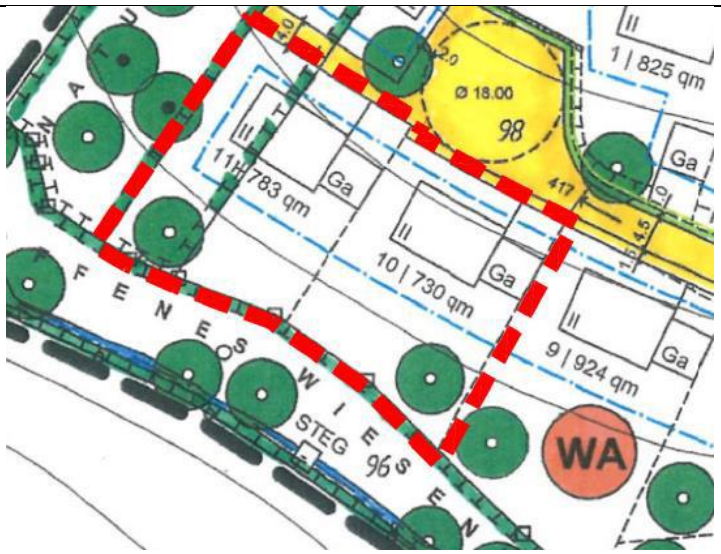
16. Bauleitplanung – Antrag auf Änderung des Bebauungsplans „Kirchberg – Südhang Erweiterung“ mit Deckblatt Nr. 1 für die Grundstücke mit den Flur-Nrn. 98/38 und 98/39, jeweils Gemarkung Kirchberg, Am Südhang 7 und 7a – Beratung über die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und das Fassen des Satzungsbeschlusses.

Der Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplans „Kirchberg - Südhang Erweiterung“ mit Deckblatt Nr. 1 wurde in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 17.02.2022 gefasst. Die Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 11. April 2022 bis einschließlich 03. Juni 2022.

Behandlung eingegangener Bedenken und Anregungen:

Fachstelle	Stellungnahme	Abwägung

ZAW Donau-Wald Stellungnahme vom 23.05.2022	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 kann über die bestehende Erschließungsstraße „Am Südhang“. Die Abfallbehälter der neu hinzukommenden Wohnhäuser sind an der Wendefläche bereitzustellen. Die gesetzlichen Regelungen, insbesondere die Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung des ZAW Donau-Wald bleiben hiervon unberührt und sind ebenfalls zu beachten. Die Ausweisung und optimale Gestaltung von ausreichenden Stellplätzen für Abfallbehälter des praktizierten 3-Tonnen-Holsystems (Restmüll, Papier, Bioabfälle) am Grundstück und an der Wendefläche ist vorzusehen.	Der Hinweis wird in das Deckblatt mit aufgenommen.
Bayernwerk Netz GmbH Stellungnahme vom 25.05.2022	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 Versorgungs-einrichtungen. **Hierbei handelt es sich um 0,4-kV-Kabeln.** 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. 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. Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen. Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter: https://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.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.	Die Hinweise werden in das Deckblatt mit aufgenommen.
Stadtwerke Passau GmbH Stellungnahme vom 25.05.2022	Gegen die Änderung des Bebauungsplanes bestehen aus unserer Sicht keine Einwände. Die Wasser- und Gasversorgung ist gesichert bzw. vorhanden. Zudem ist die Versorgung mit Telekommunikationsdiensten möglich.	Keine Einwände.
Wasserwirtschaftsamt Deggendorf Stellungnahme vom 31.05.2022	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: Hangwasser aus urbanen Sturzfluten Im Planungsbereich werden keine Oberflächengewässer (Fließgewässer) berührt. In unmittelbarer Nähe zur Planungsgrenze befindet sich südwestlich der Tälchenbach, Gewässer III. Ordnung. Das Gewässer dient bei Starkregenereignissen als Vorfluter von wildabfließendem Hangwasser aus dem Baugebiet.	

	 	
	Um nachteilige Auswirkungen auf das nahe Gewässersystem Tälchenbach durch Abschwemmungen bei Starkregenniederschlägen mit extremer Regenintensität in der Bauphase aus den Parzellen zu vermeiden, sind entsprechende Maßnahmen (Erdwälle, Gräben, temporäre Auffangbecken usw.) zu entwickeln. Neu entstehende Böschungen sind unverzüglich gegen Erosion zu sichern.	Diese Forderungen werden in das Deckblatt eingearbeitet.
	Das Planungsgebiet liegt an einem sehr steilen südwestlich Hanggelände mit einer mittleren Geländeneigung von ca. 30 %. Starkniederschläge mit extremen Regenintensitäten haben in der jüngsten Vergangenheit vermehrt zu schweren Überflutungen (Sturzfluten aus wild abfließenden Hangwasser) in Siedlungsgebieten des Landkreises Passau geführt. Gegen Hang-/Oberflächenwasser ist bei allen Bauvorhaben von den Bauherren eigenverantwortlich entsprechende Vorsorge (objektbezogenen Maßnahmen) nach dem Stand der Technik zu tragen. Als Hilfestellung wird das DWA - Themenfaltblatt "Starkregen und urbane Sturzfluten" empfohlen.	Der Hinweis wird in das Deckblatt mit aufgenommen.
	Insbesondere in Hanglagen weisen wir darauf hin, Gebäude bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann. <u>Altlasten</u> Über Altlasten und Schadensfälle im Bereich des o.g. Bebauungsplanes liegen uns keine Erkenntnisse vor.	Der Hinweis wird in das Deckblatt eingearbeitet.
	Hinsichtlich etwaig vorhandener Altlasten und deren weitergehende Kennzeichnungspflicht gemäß Baugesetzbuch sowie der boden- und altlastenbezogenen Pflichten wird ein Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landkreises empfohlen.	Der Hinweis wird in das Deckblatt eingearbeitet.
	Es wird empfohlen, bei evtl. erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt bzw. das WWA Deggendorf zu informieren.	Die Empfehlung wird als Hinweis in das Deckblatt eingearbeitet.
Landratsamt Passau Bauwesen rechtlich	Zu dem vorgelegten Bebauungsplandeckblattentwurf in der Fassung vom 17.03.2022 nehmen wir als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:	

Stellungnahme vom 30.05.2022	1. Die Stellungnahme/n unserer Fachstelle/n, die sich zu der vorgenannten Planung geäußert hat/haben, liegt/en bei. 2. Das SG 53 (Abwasser, Oberflächenwasser) und die Kreisbaumeisterin haben der Planung formlos zugestimmt. 3. Rechtliche Beurteilung	
	a. Wenn die Gemeinde will, dass auf den beiden Parzellen jeweils ein Gebäude (Doppelhaus) entsteht, dann könnte dies nur mit zwei einzelnen Baufeldern erreicht werden	Für die östliche Parzelle liegt der Gemeinde schon ein Bauplan vor, in dem ein Doppelhaus geplant ist und gemäß Aussage Planer wird für die westliche Parzelle ebenfalls eine Planung für ein Doppelhaus eingereicht werden. Dies entspricht auch dem Antrag der Änderung. Somit wird die auch im ursprünglichen Bebauungsplan schon festgelegte durchgängige Baugrenze beibehalten.
	b. Bei den Festsetzungen zu den Garagen in Ziff. 4 und zu den Stützmauern in Ziff. 5.4 sind jeweils zwei eigenständige Alternativen festgesetzt; ist dies so beabsichtigt bzw. was ist genau beabsichtigt?	Die unterschiedlichen Alternativen sind beabsichtigt.
	c. Da dies beim neuen Baugebiet in Bäckerreut leider schon zum Standard geworden ist, weisen wir auf Folgendes hin: Wenn hier eine GRZ von 0,3 festgesetzt wird, erteilen wir darüber hinaus auch keine Befreiung mehr.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
	d. Der bisher im Westen festgesetzte „temporäre Schutzwald“ sollentfallen; dazu steht in der Begründung nichts.	Die Begründung wird unter 3.2.4 ergänzt
	e. Welche „besonderen baulichen Vorkehrungen“ sind gemeint? Hierzu gibt es immer wieder Probleme, insbesondere bei Genehmigungsfreistellungen.	Die textlichen Festsetzungen werden zu 8.1 konkretisiert
	f. Zur Baumfallzone auch bzgl. des „Waldmantels“ ist das Forstamt zu beteiligen	Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Passau wurde im Rahmen der Behördenbeteiligung beteiligt, siehe auch unten stehend.
	g. In das entsprechende Baufenster für die Garage ist „GA“ zu setzen.	Dies wird im entsprechenden Baufenster ergänzt.
	h. Wie passt der Ruf nach dringend notwendigen neuen Baugrundstücken mit der Bebauung der Parzelle 2 lediglich mit einer Garage für Parzelle 1 zusammen?	Hier handelt es sich offenbar um ein Missverständnis. Auf Parzelle 2 befindet sich ein Doppelhaus, hier erfolgte eine Grundstücksteilung. Auf Parzelle 1 ist ein Einfamilienhaus geplant, hier erfolgte zudem eine Grundstücksteilung um neben dem Einfamilienhaus noch eine weitere Garage für eine Doppelhaushälfte auf Parzelle 2 zu errichten. Auf den Parzellen 1 und 2 entstehen bzw. befinden sich also insgesamt drei Wohngebäude, anstatt der ursprünglich geplanten zwei Gebäude um dem Ruf nach dringend notwendigen Wohnungen gerecht zu werden.
Untere Naturschutzbehörde: Stellungnahme vom 25.05.2022	Gegenüber der Änderung der textlichen Festsetzungen in Bezug auf eine zukünftig zulässige Stützmauerhöhe von 3m bestehen aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege grundsätzliche Bedenken. Stützmauern in dieser Höhe wirken aufgrund der notwendigen Bauweise aus Beton oder Gabionen generell als Fremdkörper und lassen sich nicht landschaftsgerecht in die Umgebung einbinden. Eine Planung, die die natürlichen Begebenheiten bei der Umsetzung von Bauvorhaben berücksichtigt und in Einklang bringt ist bei einem solchen Gelände unerlässlich. Neben der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes entstehen durch Stützmauern, vor allem in dieser Höhe, unüberwindbare Barrieren für diverse Kleintiere (u.a. Säugetiere, wie z. B. Braunbrustigel, die sich oftmals in menschlicher Nähe aufhalten und gemäß BNatSchG streng und besonders geschützt sind (Anhang 1 aus der BArtSchV Novellierung).	Die textlichen Festsetzungen zu 5.4 werden entsprechend überarbeitet. An der Errichtung von Stützmauern mit einer sichtbaren Höhe von 3m soll festgehalten werden. Bezüglich der Barriere von Kleintieren besteht kein Unterschied zwischen einer Stützmauer mit einer Höhe von 1,3m und einer Stützmauer von 3m. In diesem Fall besteht westlich der Grundstücke

	Einer Änderung der Festsetzungen hin zu der möglichen Errichtung von Stützmauern in über doppelter Höhe (von 1,3 auf 3m) kann deshalb aus naturschutzfachlicher Sicht nicht zugestimmt werden. Bei Bauarbeiten oberhalb des an den Grundstücken verlaufenden namenlosen Baches ist durch geeignete Maßnahmen auszuschließen, dass Abschwemmungen stattfinden.	ein Waldmantel im Besitz der Gemeinde, der für Kleintiere durchlässig ist. Aufgrund des sehr steilen Geländes ist eine Stützmauer mit einer sichtbaren Höhe von 3m angezeigt. Wird als Hinweis aufgenommen
Wasserrecht Sachgebiet 53: Stellungnahme vom 16.05.2022	Keine Bedenken – Altlasten. Keine Altlasten im betroffenen Bereich lt. ABuDIS bekannt. Im Falle von Aufschüttungen in Zusammenhang mit einer Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht wäre § 12 BBodSchV zu beachten. Auf die Verpflichtungen nach § 7 BBodSchG wird hingewiesen. Keine Lage im Überschwemmungsgebiet.	Die Hinweise werden in das Deckblatt mit aufgenommen.
Technischer Umweltschutz Stellungnahme vom 06.05.2022	Keine Äußerung	Keine Einwände.
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Passau Stellungnahme vom 31.05.2022	das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Passau nimmt zu den Planungen Stellung wie folgt: <u>Bereich Landwirtschaft</u> Durch die Planungen werden landwirtschaftliche Belange nicht berührt. <u>Bereich Forsten</u> Aus forstfachlicher Sicht ist in erster Linie die Baumfallproblematik zu behandeln. Dabei sind folgende Punkte von Bedeutung: - Waldgrundstück mit der Fl.-Nr. 98/33 (vgl. auch Nr. 3.2.3 der Begründung) In der Baumfallzone dieses Waldgrundstücks kommt lediglich die Grenzgarage auf der Fl.-Nr. 98/39 zu liegen. Da diese Garage nicht dem dauerhaften Aufenthalt von Personen dienen soll, bestehen aus forstfachlicher Sicht keine Bedenken gegen die Errichtung der Garage an diesem Standort. Da Sachschäden durch Baumfall nicht dauerhaft ausgeschlossen werden können, wird der Abschluss einer Haftungsfreistellungserklärung zugunsten der Eigentümer des genannten Waldgrundstücks empfohlen. - Gemeindeeigenes Waldgrundstück mit der Fl.-Nr. 98 (naturnaher Waldmantel) Bei diesem Grundstück handelt es sich um Wald im Sinne des Gesetzes. Die Gemeinde Tiefenbach als Eigentümerin dieses Grundstücks hat dafür Sorge zu tragen (niederwaldartige Bewirtschaftung), dass auf diesem Grundstück keine Gefahr für die geplante Bebauung auf der Fl.-Nr. 98/39 entsteht. - In Privateigentum stehendes Grundstück mit der Fl.-Nr. 96 (Offenes Wiesental mit Eschen- und Erlengruppen). Laut Bebauungsplan ist dieses Grundstück (Ausgleichsfläche) als offenes Wiesental mit Eschen- und Erlengruppen festgesetzt. Diese Festsetzung ist dinglich gesichert. Somit handelt es sich bei diesem Grundstück nicht um Wald im Sinne des Gesetzes. Aktuell ist dieses Grundstück mehr oder weniger komplett mit Waldbäumen bestockt. Die Baugrenzen für die geplanten Doppelhäuser reichen bis auf ca. 12 m an dieses Grundstück heran. Da der Baumbestand auf diesem Grundstück noch sehr jung ist, geht aktuell von diesem Grundstück keine Baumfallgefahr für den Standort der geplanten Doppelhäuser aus. Damit dies dauerhaft so bleibt und das bestehende Baurecht auf den Fl.-Nrn. 98/38 u. 98/39 entsprechend dem vorliegenden Deckblattentwurf ausgeübt werden kann, sollte langfristig auf eine bestimmungsgemäße Gestaltung des Grundstücks mit der Fl.-Nr. 96 (Offenes Wiesental mit Eschen- und Erlengruppen) geachtet werden. Da seit rund 10 Jahren landauf und landab die meisten Eschen mehr oder weniger stark vom sogenannten Eschentriebsterben befallen sind, bestehen v.a. für die Eschengruppen erhöhte Anforderungen hinsichtlich der Verkehrssicherungspflicht (bei starkem Befall mit dem Eschentriebsterben ist ein Baumartenwechsel erforderlich).	Die Eigentümer des Waldgrundstücks mit der Fl.-Nr. 98/33, Gemarkung Kirchberg sind durch einen notariellen Vertrag von der Haftung für Sachschäden durch Baumfall auf dem angrenzenden Grundstück mit der Flur-Nr. 98/39, Gemarkung Kirchberg innerhalb der Baumfallzone (Geländestreifen mit einer Breite von 5m entlang der westlichen Grundstücksgrenze) freizustellen (dingliche Sicherung). Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Gemäß 9.6.3 der textlichen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans ist das Grundstück mit der Flur-Nr. 96, Gemarkung Kirchberg dauerhaft in ein offenes Wiesental mit Eschen- und Erlengruppen umzuwandeln und dauerhaft zu erhalten. Dabei muss das Wiesental durchgängig offen bleiben. Die Maßnahmen sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Passau durchzuführen. Die Eigentümer des Grundstücks werden über die Stellungnahme informiert.

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 die Änderung des Bebauungsplans „Kirchberg – Südhang Erweiterung“ mit Deckblatt Nr. 1.

Abstimmung: 9 : 0

---

17. Bauleitplanung – Antrag auf Änderung des Bebauungsplans WA „Kirchberg-Wiederleiten“ mit Deckblatt Nr. 4 für das Grundstück mit der Flur-Nr. 1558/3, Gemarkung Kirchberg – Beratung über die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und das Fassen des Satzungsbeschlusses.

Der Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplans „Kirchberg-Wiederleiten“ mit Deckblatt Nr. 4 wurde in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 28.04.2022 gefasst. Die Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 20. Mai 2022 bis einschließlich 22. Juni 2022.

Behandlung eingegangener Bedenken und Anregungen:

Fachstelle	Stellungnahme	Abwägung
Stadtwerke Passau GmbH Stellungnahme vom 31.05.2022	Gegen die Änderung des Bebauungsplanes bestehen aus unserer Sicht keine Einwände. Die Wasserversorgung ist vorhanden. Eine Gasversorgung ist nicht möglich. Telekommunikationsdienste sind möglich.	Keine Einwendungen
Landratsamt Passau Bauwesen rechtlich Stellungnahme vom 20.06.2022	Zu dem vorgelegten Bebauungsplandeckblattentwurf in der Fassung vom 06.04.2022 nehmen wir als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung: 4. Die Kreisbaumeisterin hat der Planung formlos zugestimmt. 5. Rechtliche Beurteilung Ein Bebauungsplan ist gem. § 1 Abs. 3 Satz 1 und Abs. 8 BauGB zu ändern, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung **erforderlich** ist; hier wird nun allein nach den Wünschen der Bauherrn innerhalb von zwei Jahren das zweite Mal der Bebauungsplan geändert und wer weiß, ob das jetzt schon die letzte Änderung ist; auch angesichts der Tatsache, dass Gemeinde und LRA ihre Arbeitszeit sicherlich besser und effektiver einsetzen könnten, sollte über das Grundprinzip eines Bebauungsplans schon einmal intensiv nachgedacht werden: die Planung hat sich an den Festsetzungen zu orientieren und nicht der Bebauungsplan an der Planung, zumal hier der Bebauungsplan gerade eben schon einmal nach den individuellen Wünschen der Bauherrschaft geändert wurde; die Gemeinde muss sich bewusst sein, welch fatales Signal sie damit sendet: **Wir ändern einen Bebauungsplan immer wenn der Bauherr es will und auch sooft er es will** – eine solche offensichtliche Gefälligkeitsplanung ist jedenfalls rechtswidrig.	Die genannte erste Änderung (Erweiterung von einem auf zwei Vollgeschosse) erfolgte unter Berücksichtigung der Nachverdichtung im Innenbereich und sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Aufgrund von nicht vorhersehbaren Umständen war es den Antragstellern nicht mehr möglich die beantragte Bebauung umzusetzen. Es erfolgten mehrere Gespräche zwischen den Antragstellern und der Gemeindeverwaltung, in denen den Antragstellern genau die Punkte, die der Gemeinde nun in dieser Stellungnahme vorgehalten werden erläutert wurden. Nach Würdigung aller Umstände kam die Gemeinde zu dem Entschluss, dass hier ein berücksichtigungsfähiger Einzelfall vorliegt, der in einem erneuten Verfahren ausnahmsweise behandelt werden kann.

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 die Änderung des Bebauungsplans „Kirchberg – Wiederleiten“ mit Deckblatt Nr. 4.

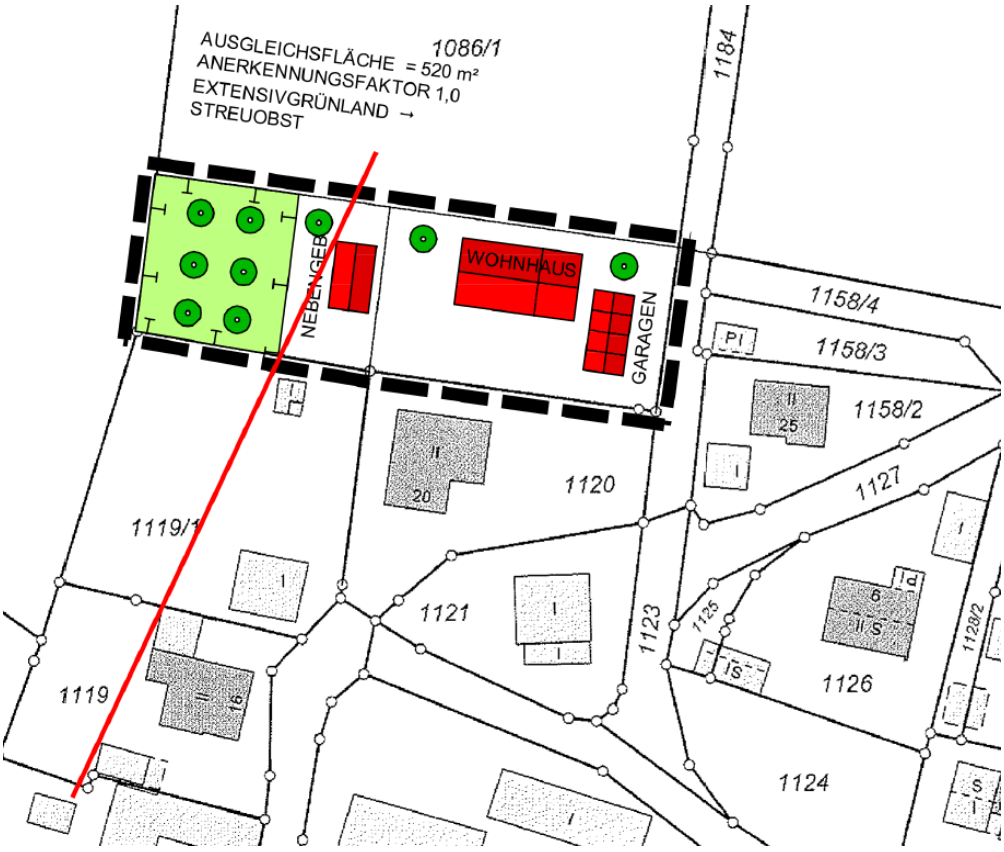
Abstimmung: 9 : 0

---

18. Bauleitplanung – Satzung für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Seining Nord für eine Teilfläche des Grundstücks mit der Flur-Nr. 1086/1, Gemarkung Kirchberg – Beratung über die Billigung des Entwurfs für die Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.

Der Aufstellungsbeschluss für die Änderung der Satzung für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Seining Nord wurde in der Sitzung des Bau- Und Umweltausschusses am 28.04.2022 gefasst.

Der Entwurf der Satzung mit nachstehenden Eckdaten wird dem Plenum vorgestellt.



- Die Grundflächenzahl wird auf maximal 0,35 festgesetzt.
- Auf der Erweiterungsfläche ist maximal ein Einzelhaus mit zwei Wohnungen zulässig.
- Hauptgebäude:
  - -- symmetrisch geneigtes Satteldach (Dachneigung 18°-30°)
  - -- als Dacheindeckung sind kleinformatige Dachplatten in roter bis brauner Farbgebung zu verwenden.
- Nebengebäude:
  - -- zulässig ist: Satteldach und flacher geneigtes Pultdach.
  - -- Bei Pultdach ist auch ein Blechdach zulässig.
- zulässige Wandhöhe: ab Urgelände max. 6,5 m
- Auffüllungen und Abgrabungen sind ab Urgelände bis zu 0,75 m Höhe zulässig.

- Niveauunterschiede sind als flach geneigte Böschungen (Höhe:Breite = mind. 1:3) oder aus Naturstein-Trockenmauern (Höhe max. 1 m) auszubilden.
- Die Befestigung von Stellplätzen muss mit sickerfähigen Belägen erfolgen.
- Einfriedungen sind nur in sockelloser Ausführung zulässig.

Beschluss:
Der Bau- und Umweltausschuss billigt den gezeigten Entwurf für die Satzung für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Seining Nord für die Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.

Abstimmung: 9 : 0

Tiefenbach, den 23.06.2022

Der Vorsitzende:

Im Original gez.

Christian Fürst,
1. Bürgermeister

Der Protokollführer:

Im original gez.

Christian Sommer,
Leiter Bauverwaltung