



## Niederschrift

über die **öffentliche Sitzung** des Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Tiefenbach am **20. Januar 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 Tagesordnungspunkt 5 wird abgesetzt. Einwände gegen die vorliegende Tagesordnung werden nicht vorgetragen.

Folgende Gemeinderatsmitglieder sind bei der Sitzung anwesend:

Name, Vorname
1. Bürgermeister Christian Fürst, CSU
Anna-Lena Fürst, CSU
Richard Roßgoderer, CSU
Josef Sattler, CSU
Manfred Bründl, Unsere Zukunft
Johann Kirchberger, Bürgerliche Wähler
Johannes Unholzer, FWG
Christina Roßgoderer, Bündnis 90/Die Grünen
Alfred Gimpl, SPD

---

### 1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bau- und Umweltausschuss vom 9. Dezember 2021.

#### Beschluss:

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

Abstimmung: 8 : 0  
(ohne GRin Roßgoderer)

---

### 2. Bericht über den Vollzug der gefassten Beschlüsse der öffentlichen Sitzung vom 9. Dezember 2021.

Der Bau- und Umweltausschuss wird über den Vollzug der Beschlüsse des öffentlichen Teils der Sitzung vom 9. Dezember 2021 informiert.

---

### 3. Studentenprojekt der TH Deggendorf zur möglichen Auslegung einer Photovoltaikanlage auf dem Gebäude des Kindergartens Haselbach – Vorstellung der Ergebnisse.

Zur Sitzung ist Hr. Obermeier, Ing.-Büro Nigl + Mader, beigelesen

Der Vorsitzende erklärt einleitend das Projekt für den Kindergarten Haselbach und übergibt dann das Wort an Herrn Obermeier.

Es werden verschiedene Varianten einer Photovoltaik-Anlagen-Nutzung für den Kindergarten Haselbach vorgestellt.

Empfohlen wird aufgrund der Wirtschaftlichkeit eine Variante bis ca. 10 kWp. Mit dem Einbau eines Speichers könnte der Eigenverbrauchsanteil noch erhöht werden, allerdings nur begrenzt, da in der Nachtzeit relativ wenig Strom verbraucht wird. Eine weitere Nutzung zur Warmwassererzeugung oder

E-Mobilität wurde nicht untersucht. Die Investitionskosten werden ungefähr mit 1.500 €/kWp geschätzt.

**Beschluss:**

**Der Vorsitzende lässt darüber abstimmen, ob die Variante bis zu 10 kWp ohne Speicher weiter verfolgt werden soll.**

**Abstimmung: 7 : 2**

---

**4. Erweiterung Friedhof Tiefenbach – Beratung über die weiteren Planungsschritte für den Hochbau (WC-Anlage, Pavillon und Aussegnungshalle).**

Zur Sitzung sind beigeladen: Dipl.-Ing. (FH)-Landschaftsarchitektin Frau Helga Sammer und Herr Andreas Köck, Architekt und Stadtplaner

Der Vorsitzende erläutert einleitend kurz die Ausgangslage der Planung der bisher festgelegten Hochbauten und einer möglichen Umplanung. Der Pavillon und die WC-Anlage könnten durch eine neue Aussegnungshalle ersetzt, bzw. darin integriert werden.

Herr Köck stellt die Planung der Aussegnungshalle, sowie die die Kostenschätzung hierfür vor und beantwortet Fragen des Plenums.



Über den geänderten Bebauungsplan „Friedhof Tiefenbach“ wird voraussichtlich in der kommenden Sitzung des Bau- und Umweltausschusses beraten.

**Beschluss:**

**Der Vorsitzende lässt darüber abstimmen, wer sich für die vorgestellte Planung der Aussegnungshalle aussprechen kann.**

**Abstimmung: 9 : 0**

---

**5. Bauleitplanung – Bebauungsplan „Friedhof Tiefenbach“, Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Beratung zur Fassung der zweiten Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.**

TOP wird abgesetzt.

---

**6. Bauantrag von Hobelsberger Florian für die Erweiterung des Erdgeschosses, Abriss des alten Dachstuhles und Aufstockung und Anbau eines Wintergartens auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 1607, Gemarkung Kirchberg, Dorfstraße 11.**

Vorhabensbeschreibung:

- Aufstockung des Dachgeschosses, neuer Dachstuhl als Satteldach mit 18° Dachneigung und Ziegeldeckung
- Anbau eines Wintergartens an der Nordseite (Grundriss ca. 7,30 m x 3,00 m)

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 sowie der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung ein

Örtl. Bauvorschriften:

- Stellplätze: es entsteht keine zusätzliche Wohneinheit, somit ergibt sich kein Stellplatzmehrbedarf

Erschließung

- Zufahrt: Lage an öffentlicher Verkehrsfläche (Ortsstraße Nr. 15)
- Wasser: bestehender Anschluss an öffentliche Anlage (Stadtwerke Passau)
- Schmutz-/Niederschlagswasser: bestehender Anschluss an öffentliche Kanalisation im Mischsystem

**Beschluss:**

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

**Abstimmung: 9 : 0**

---

**7. Bauantrag von Spinka Gero und Killinger Marianne auf Anbau von 4 Wohnungen am bestehenden 3-Familienwohnhaus als Nachverdichtung auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 80/8, Gemarkung Tiefenbach, Am Vogeltend 2.**

Vorhabensbeschreibung:

- Anbau eines Mehrfamilienhauses mit 4 Wohneinheiten (KG+EG+OG, Grundriss ca. 14,74 m x 13,99 m, Satteldach mit 15° Dachneigung und Pfannendeckung anthrazit)

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 sowie der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Das Vorhaben wurde auch bereits mit der zuständigen Kreisbaumeisterin abgestimmt.

Örtl. Bauvorschriften:

- Stellplätze: für die 4 neuen Wohneinheiten sind 8 Stellplätze erforderlich, für die 3 bestehenden Wohnungen im Bestand sind 3 Stellplätze erforderlich, somit insgesamt 11 Stellplätze. Diese können gemäß Plandarstellung auf dem Baugrundstück erstellt werden.  
- Für die Unterschreitung des Stauraums von 5 m auf 4,20 m bei den Stellplätzen (Nr. 2-5) bzw. auf 3,00 m beim Carport (Nr. 1) wird eine Abweichung von § 5 Abs. 2 der Stellplatzsatzung der Gemeinde Tiefenbach beantragt. Eine ausreichende Sicht auf die öffentliche Verkehrsfläche ist gegeben. Tore vor den Stellplätzen sind nicht vorgesehen.

Erschließung

- Zufahrt: öffentliche Zufahrt über Gemeindeortsstraße (Am Vogeltend)  
- Wasser: Anschluss an öffentliche Anlage (Stadtwerke Passau)  
- Schmutz-/Niederschlagswasser: Anschluss an öffentliche Kanalisation im Mischsystem

**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 das Einvernehmen nach § 36 BauGB.**

**Einer Abweichung von § 5 Abs. 2 der Stellplatzsatzung bezüglich der Reduzierung des Stauraums auf 3,00 m wird zugestimmt.**

**Abstimmung: 9 : 0**

---

**8. Bauantrag von Donaubauer Elfriede auf Neubau eines Doppelhauses mit Garage auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 651/8, Gemarkung Tiefenbach, Pfarrer-Siegfried-Kroiß-Straße 23.**

Vorhabensbeschreibung

- Doppelhaus (KG+EG+OG, Grundriss ca. 19 m x 11,50 m, begrüntes Flachdach)  
- Fertiggarage (8,62 m x 4,00 m)

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 GRZ (GRZ I: 0,317 anstatt max. 0,3 – GRZ II: 0,477 anstatt max. 0,45) und der teilweisen Überschreitung der Baugrenzen durch einen Stellplatz sowie durch die geplanten Stützwände.

Die Versiegelung wird soweit möglich reduziert und Zugänge/Zufahrten mit wasserdurchlässigem Ökopflaster ausgeführt. Daher ist die geringfügige Überschreitung bei der GRZ vertretbar. 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 einen offenen Stellplatz und nicht um ein Gebäude handelt. Die Stützwände sind technisch an der Stelle erforderlich und sind mit der geplanten Höhe von max. 1,00 m ebenfalls außerhalb der Baugrenzen vertretbar.

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 (insbesondere im Bereich der Zufahrt zur Garage im Kellergeschoss).**

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

**Abstimmung: 9 : 0**

---

### **9. Bauantrag der Fa. LiZaa GmbH auf Neubau von drei Reihenhäusern auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 651/28, Gemarkung Tiefenbach, Pfarrer-Siegfried-Kroiß-Straße 16.**

#### Vorhabensbeschreibung

- Errichtung von drei Reihenhäusern (jeweils EG+OG, Grundriss 10,79 m x 9,79 m, begrüntes Flachdach) mit je 1 Wohneinheit

#### 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 Überschreitung der GRZ (GRZ I: 0,345 anstatt max. 0,3 – GRZ II: 0,455 anstatt max. 0,45) sowie der Errichtung von Stützmauern an den geplanten Grundstücksgrenzen. Trotz minimaler Versiegelung ergibt sich eine Überschreitung bei der GRZ. Aufgrund der besonderen Lage des Grundstücks (an drei Seiten angrenzend an die öffentliche Straße) ist die Überschreitung bei der GRZ vertretbar. Es sind nur kleinere Stützmauern zwischen den Reihenhäusern zur Abstufung der einzelnen Häuser entsprechend dem natürlichen Geländeverlauf geplant, nicht jedoch zu den Nachbargrenzen hin.

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 6 Stellplätze. Diese können gemäß Plandarstellung 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 (GRZ, Stützmauern) das Einvernehmen nach § 36 BauGB.**

**Abstimmung: 9 : 0**

---

## **10. Bauantrag von Refeld Sebastian und Eva auf Neubau eines Wohnhauses in Holzbauweise mit Einliegerwohnung und Garage auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 70/12, Gemarkung Kirchberg, Am Schusterholz 9.**

### Vorhabensbeschreibung

Einfamilienhaus (KG+EG+DG, Grundriss ca. 11,50 m x 10,25 m, Satteldach mit 29° Dachneigung) und angebautem unterkellertem Garagengebäude (ca. 7,22 m x 7,24 m, Satteldach mit 19° Dachneigung)

### Bebauungsplan/Satzung

WA „An der Ebersberger Straße“

### Planungsrechtliche Zulässigkeit

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

Das Bauvorhaben widerspricht dem Bebauungsplan hinsichtlich der Überschreitung der Wandhöhe (an der Nordostecke bis zu 6,69 m anstatt max. 6,50 m) und der Überschreitung der Baugrenzen in Richtung Norden (überdachter Balkon/Terrasse mit Stützmauer, Garage) sowie in Richtung Süden (Wohnhaus im Bereich der Küche, Stellplatz mit Stützmauer). Die Abweichungen sind bedingt durch die schwierige Geländesituation an dieser Stelle. Beim westlich angrenzenden Grundstück bzw. Wohnhaus wurde ebenfalls bereits ähnlichen Befreiungen zugestimmt.

Die Abweichungen sind städtebaulich vertretbar und berühren die Grundzüge der Planung nicht. Beeinträchtigungen öffentlicher sowie nachbarlicher Belange sind nicht zu erwarten.

### Örtl. Bauvorschriften

- Für das Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung sind 4 Stellplätze erforderlich, die durch die geplante Doppelgarage sowie zwei Stellplätze im Freien nachgewiesen sind.

### Erschließung

- Zufahrt: Lage an öffentlicher Verkehrsfläche (Ortsstraße „Am Schusterholz“)
- Wasserversorgung: Anschluss an die öffentliche Anlage (Stadtwerke Passau)
- Schmutzwasser: Anschluss an die öffentliche Kanalisation (Trennsystem)
- Niederschlagswasser: nördliche Dachhälften von Wohnhaus und Garage versickern auf dem Baugrundstück, zur Vermeidung einer Hebeanlage. Rest wird an öffentlichen Regenwasserkanal angeschlossen.

### **Beschluss:**

**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 (Wandhöhe, Baugrenzen) das Einvernehmen nach § 36 BauGB.**

**Abstimmung: 9 : 0**

## 11. Mobilfunk – Information über die geplante Erweiterung des bestehenden Mastes in Unterkogl, Fl.Nr. 1101, Gmk. Tiefenbach, um eine 5G-Sendeanlage und Beratung über die Abgabe von alternativen Standortvorschlägen.

Zur Verbesserung der Infrastruktur für mobiles Breitband soll der bestehende Funkmast in Unterkogl um eine 5G-Sendeanlage erweitert werden.

Nach Angaben der Antragstellerin Telefonica Germany GmbH & Co. OHG stellt die Erweiterung am bestehenden Standort eine optimale Kombination aus funktechnischen Erfordernissen und wirtschaftlichen Überlegungen dar und vermeidet damit zusätzliche Standorte.

### Beschluss:

**Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die geplante Erweiterung zur Kenntnis und fasst den Beschluss, dass keine alternativen Standortvorschläge abgegeben werden sollen.**

**Abstimmung: 9 : 0**

## 12. Gewässer III. Ordnung - Beratung und Aufstellung Bauprogramm 2022.

### Bausumme für 2022:

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

Der Betrag setzt sich wie folgt zusammen:

Rest/Übertrag aus dem Jahr 2021:	29.863,66 €
Jahresbeitrag 2022:	12.412,50 €
Staatl. Förderung (30% der zuwendungsfähigen Baukosten 2020):	<u>832,37 €</u>
<b>insgesamt</b>	<b>43.108,53 €</b>

### Bereits beschlossene Maßnahmen für 2021:

- Haselbach – bei Anwesen Haselmühle 7 (Nr. 139)	max. 5.000 €
- Aulinger Bach bei RRB Weideneck (Nr. 151)	ca. 8.000 €
- Boderdinger Bach in Richtung Schnelling (Nr. 153)	max. 8.000 €
- Haselbach auf Höhe Flur-Nr. 32, Gmk. Haselbach (Nr. 154)	ca. 7.500 €
- Rohrwiesbachl (Nr. 150) - Teilabschnitt	<u>3.283,02 €</u>
	<b>31.783,02 €</b>

Auf Grund der zusätzlichen nicht eingeplanten Schäden durch die Starkregenereignisse im Frühjahr 2021 hat sich der Zeitplan für 2021 leider verschoben, so dass von den beschlossenen Maßnahmen nur ein Teil der Maßnahme Nr. 139 mit Kosten von 1.919,36 € ausgeführt werden konnte. Die Erledigung der ausstehenden Maßnahmen ist im Frühjahr 2022 angedacht, sobald die Wetterverhältnisse dies zulassen.

### Seither neu festgestellte Maßnahmen:

- Haselbach – bei Flur-Nr. 272, Gmk. Haselbach (Nr. 156)  
Böschungsabbruch bei öffentlichem Feld- und Waldweg durch Ausschwemmungen – Fotos werden gezeigt

### Beschluss:

**Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, die für 2021 beschlossenen Maßnahmen erneut an den Zweckverband zur Erhaltung von Gewässern III. Ordnung PA-FRG für das Bauprogramm 2022 zu melden.**

**Zusätzlich sollen folgende Maßnahmen durchgeführt werden:**

- Haselbach – bei Flur-Nr. 272, Gmk. Haselbach (Nr. 156)
- Rohrwiesbachl – (Nr. 150) weiterer Teilabschnitt

**13. Bauleitplanung – Antrag auf Änderung des Bebauungsplans WA „Bäckerreut – Süd“ mit Deckblatt Nr. 1 für die Parzellen 27, 28 und 39 auf den Grundstücken mit den Flur-Nrn. 651, 651/53, 651/27 und 651/26, jeweils Gemarkung Tiefenbach – Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Beratung über die Fassung des Satzungsbeschlusses.**

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen

Der Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplans „Bäckerreut – Süd“ wurde in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 22. Juli 2021 gefasst. In der Zeit vom 17. Dezember 2021 bis einschließlich 18. Januar 2022 wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Dabei sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

**Stellungnahmen ohne Einwände**

**Stellungnahme Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Passau vom 20.12.2021**

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

Bereich Landwirtschaft:

Keine Einwände, landwirtschaftliche Belange werden nicht berührt.

Bereich Forsten:

Keine Einwände, forstwirtschaftliche Belange werden nicht berührt.

**Stellungnahme ZAW Donau-Wald vom 30.12.2021**

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

Der ZAW Donau-Wald ist von den Änderungen nicht betroffen.

**Stellungnahme Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege vom 10.01.2022**

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

**Bodendenkmalpflegerische Belange:**

Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

**Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:**

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

**Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:**



Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

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](http://www.blfd.bayern.de)).

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

Die in der Stellungnahme des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege genannten Punkte sind im Ursprungsbebauungsplan „Bäckerreut – Süd“ als Hinweise enthalten.

#### **Stellungnahme Stadtwerke Passau GmbH vom 11.01.2022**

Gegen die Änderung des Bebauungsplanes bestehen aus unserer Sicht keine Einwände.

Die Gas- und Wasserversorgung ist vorhanden bzw. gesichert. Zudem sind Telekommunikationsdienste möglich.

#### **Verspäteter Eingang:**

#### **Stellungnahme Kreisbrandinspektion Passau vom 19.01.2022**

Zu o.a. Bebauungsplan wurde mit Schreiben vom 23.04.2019 bereits eine Stellungnahme abgegeben (sh. beiliegende Kopie).

Bzgl. der Löschwasserversorgung wird auf das Anschreiben der Gemeinde Tiefenbach an die Fa. Schneider + Otto verwiesen, und auf die bereits erfolgte Absprache zum Errichten des erforderlichen Löschwasserbehälters.

Neu zu erhebende Forderungen ergeben sich aus den geplanten Änderungen nicht, die Stellungnahme behält deshalb unverändert Gültigkeit.

#### **Stellungnahmen mit Einwände**

#### **Stellungnahme Landratsamt Passau - Bauwesen rechtlich vom 17.01.2022**

Zu dem vorgelegten Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 29.11.2021 nehmen wir als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

1. Die Kreisbaumeisterin hat der Planung formlos zugestimmt.
2. Rechtliche Beurteilung
  - a. In Ziff. 0.2 Wandhöhen sollte nach „Schnitten“ ergänzt werden: blau
  - b. Der vorgelegten Sitzungsniederschrift vom 18.11.2021 ist leider nicht die Behandlung unserer Anregungen zu entnehmen
  - c. Ziff. 2c unserer Stellungnahme vom 27.09.2021 gilt weiter

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

In Nr. 0.2 wird die Überschrift dementsprechend ergänzt. Die Anregungen des Landratsamtes Passau wurden in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 21.10.2021 mit dem zurückgenommenen Satzungsbeschluss abgewogen und in das Deckblatt mit eingearbeitet. Mit Versand des Deckblattes an das Landratsamt Passau wird auch der Beschlussbuchauszug der Sitzung vom 21.10.2021 übermittelt.

Auszug aus der Abwägung aus dem Protokoll der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 21.10.2021 zu Nr. 2c der Stellungnahme des Landratsamtes Passau vom 27.09.2021:

*c. Wenn Richtung Südosten Balkone und Terrassen zugelassen werden sollen, dürfte dies mit dem geforderten Lärmschutzabstand kollidieren; hierzu sollte der Gutachter befragt und ggf. eine rechtskonforme Lösung gefunden werden.*

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

*Nach Rücksprache mit dem Gutachter, Herrn Korbinian Grüner von der Fa. ACCON GmbH (Ersteller der Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan „Bäckerreut – Süd“) liegt der von der Änderung betroffene Bereich außerhalb der für ein allgemeines Wohngebiet (WA) überschreitenden Lärmwertgrenzen am Tag > 55 dB (A), sowie auch in der Nacht >40 dB(A), somit werden für die Balkone und Terrassen in dem genannten Bereich die einschlägigen Immissionsrichtwerte eingehalten.*

#### **Beschluss 1:**

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

**Abstimmung: 8 : 0  
(o. GR Sattler)**

#### **Beschluss 2:**

**Der Bau- und Umweltausschuss fasst den Satzungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplans „Bäckerreut – Süd“ mit Deckblatt Nr. 1.**

**Abstimmung: 8 : 0  
(o. GR Sattler)**

---

#### **14. Bauleitplanung – Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes „Steinberg“ mit Deckblatt Nr. 19 für das Grundstück mit der Flur-Nr. 1458/13, Gemarkung Kirchberg – Beratung über die Fassung des Billigungs- und Auslegungsbeschlusses für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.**

Das beantragte Vorhaben hat sich im Vergleich zur Vorstellung in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 21.10.2021 dahingehend geändert, dass nun ein weiteres Einfamilienhaus (Parzelle 14) im Norden geplant ist.

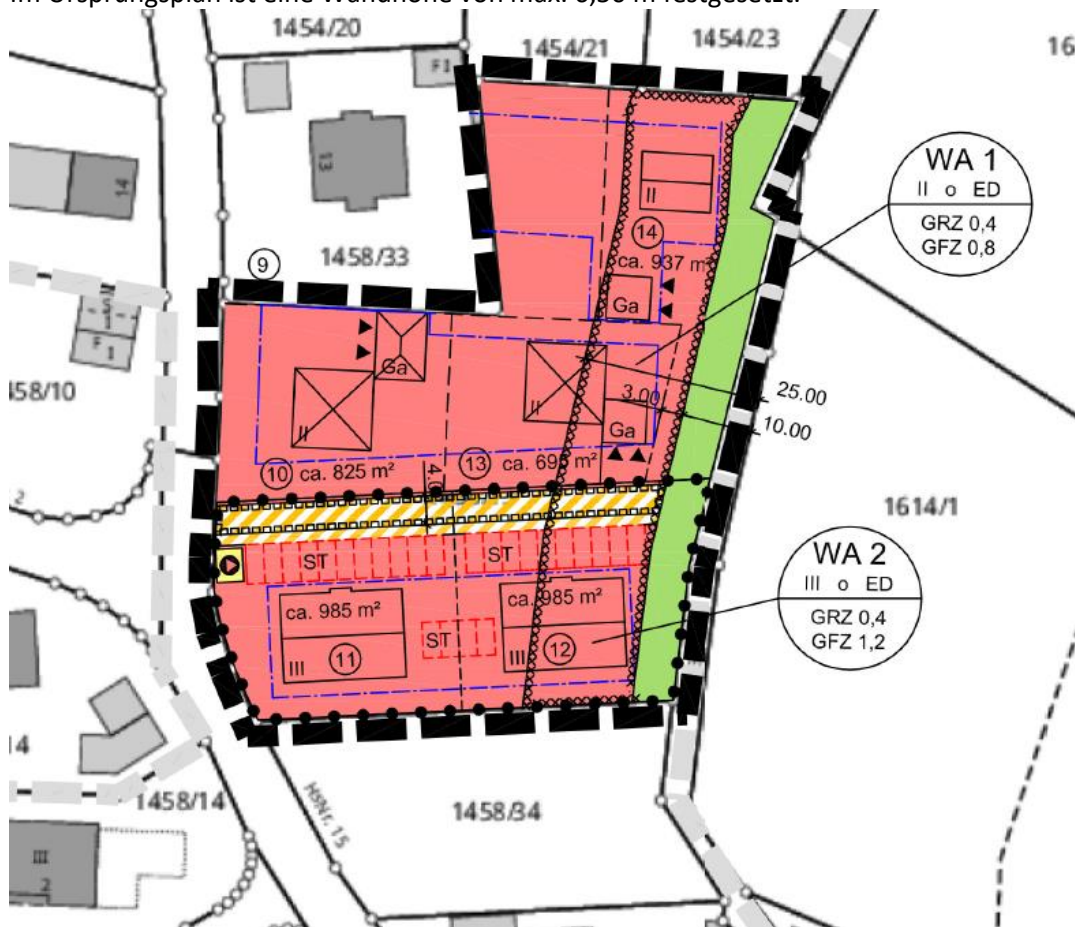
Die Antragsteller wünschen, dass für die Mehrparteienhäuser im Geltungsbereich Pultdächer zugelassen werden sollen. Hierzu wird dem Plenum ein Antragsschreiben vorgelesen.

Die Mehrparteienhäuser sollen in Niedrigenergiebauweise mit einer PV-Anlage auf einem Pultdach errichtet werden.

In der umliegenden Bebauung sind keine Pultdächer vorhanden und im Ursprungsbebauungsplan sind nur Satteldächer und Walmdächer zugelassen.

Es werden im Abschnitt WA 1 eine Wandhöhe von max. 7,00 m und im WA 2 eine Wandhöhe von max. 10 m beantragt. Insbesondere letztere Festsetzung stellt eine wesentliche Erhöhung der Wandhöhe innerhalb des Baugebietes dar.

Im Ursprungsplan ist eine Wandhöhe von max. 6,50 m festgesetzt.



Der Entwurf des Deckblattes Nr. 19 wird in den Grundzügen vorgestellt.

#### Beschluss 1:

Der Bau- und Umweltausschuss befürwortet die Zulassung von Pultdächer für die Mehrparteienhäuser im Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 1.

Abstimmung: 6 : 2  
(o. GR Sattler)

#### Beschluss 2:

Der Bau- und Umweltausschuss billigt den gezeigten Entwurf der Änderung des Bebauungsplans „Steinberg“ mit Deckblatt Nr. 19 für die Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange. Im Deckblatt ist zu ergänzen, dass für zwei geplante Parzellen (eine davon muss eine Parzelle für ein Mehrparteienhaus sein) eine Bauverpflichtung innerhalb von 5 Jahren erfolgen muss. Die Parzellen sind festzulegen und notariell zu beurkunden.

Abstimmung: 7 : 0  
(o. GR Sattler, o. GRin Roßgoderer)

15. Bauleitplanung – Antrag auf Änderung des Bebauungsplans WA „Gottingerberg“ mit Deckblatt Nr. 37 für das Grundstück mit der Flur-Nr. 1030/12, Gemarkung Tiefenbach, Zellinger Straße 11 – Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Beratung zur Fassung des Satzungsbeschlusses.

## Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen

Der Aufstellungsbeschluss für die 37. Änderung des Bebauungsplans „Gottingerberg“ wurde in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 22. Juli 2021 gefasst. In der Zeit vom 17. Dezember 2021 bis einschließlich 18. Januar 2022 wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Dabei sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

### **Stellungnahmen ohne Einwände**

#### **Stellungnahme Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Passau vom 20.12.2021**

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

##### Bereich Landwirtschaft:

Keine Einwände, landwirtschaftliche Belange werden nicht berührt.

##### Bereich Forsten:

Keine Einwände, forstwirtschaftliche Belange werden nicht berührt.

#### **Stellungnahme ZAW Donau-Wald vom 30.12.2021**

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

Die gesetzlichen Regelungen, insbesondere die Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung des ZAW Donau-Wald bleiben hiervon unberührt und sind ebenfalls zu beachten. Die Ausweisung und optimale Gestaltung von ausreichenden Stellplätzen für Abfallbehälter des praktizierten 3-Tonnen-Holsystems (Restmüll, Papier, Bioabfälle) ist vorzusehen.

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

Änderungen für die Stellplätze von Abfallbehälter sind nicht vorgesehen.

#### **Stellungnahme Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege vom 10.01.2022**

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

##### **Bodendenkmalpflegerische Belange:**

Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

##### **Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:**

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

##### **Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:**

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

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](http://www.blfd.bayern.de)).

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

Bei der Umsetzung der Änderungen des Deckblattes sind keine Grabarbeiten erforderlich.

#### **Stellungnahme Stadtwerke Passau GmbH vom 17.01.2022**

Gegen die Änderung des Bebauungsplanes bestehen aus unserer Sicht keine Einwände.

Die Gas- und Wasserversorgung ist gesichert bzw. vorhanden. Zudem sind Telekommunikationsdienste ist möglich.

#### **Stellungnahmen mit Einwände**

#### **Stellungnahme Landratsamt Passau - Bauwesen rechtlich vom 17.01.2022**

Zu dem vorgelegten Bebauungsplandeckblattentwurf in der Fassung vom 15.10.2021 nehmen wir als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

Die Naturschutzreferentin und das Sachgebiet Wasserrecht (Abwasser/Oberflächenwasser) haben der Planung formlos zugestimmt.

Rechtliche Beurteilung

- d. Die Gemeinde sollte sich überlegen, auch die Anzahl der Dachgauben je Dachfläche zu begrenzen bzw. festzusetzen.
- e. Für das Laternendach ist eine Traufhöhe von maximal 6 m festgesetzt und definiert. Die Definition (Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut) beschreibt jedoch die Wandhöhe. Die Festsetzung ist daher zu überarbeiten bzw. anzupassen.

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

Mit Deckblatt Nr. 20, bekannt gemacht am 17.05.1993 wurden Festsetzungen für Dachgauben im Bebauungsplan festgesetzt. Diese Festsetzungen gelten auch für den Bereich des Deckblattes Nr. 37. Das Deckblatt wird dem Plenum gezeigt.

Die Traufhöhe für das Laternendach wird entsprechend geändert.

#### **Stellungnahme Landratsamt Passau – Sachgebiet 72 / Städtebau vom 10.01.2022**

Die vorliegende Bebauungsplanänderung wird hingenommen.

Es wird aber nochmals auf die schwierige Flucht- und Rettungswegsituation aus dem neuen Geschoss hingewiesen. Ein ordnungsgemäßer Rettungsweg ist hierfür zwingend sicherzustellen.

Bei Einreichen der Planunterlagen für das Bauvorhaben ist ein ordnungsgemäßer Rettungsweg mit aufzuzeigen.

**Verspätet eingegangene Stellungnahme:**

### **Stellungnahme Brandschutzdienststelle Landratsamt Passau vom 19.01.2022**

Aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes kann der 2. Rettungsweg bei dem neu errichteten „Dachgeschoss“ durch die Feuerwehr nicht sichergestellt werden. Falls dies erforderlich ist, sind die Art. 31 BayBO und der Art. 35 (4) BayBO zu berücksichtigen.

### **Stellungnahme der Gemeinde zu LRA PA Sachgebiet 72 und Brandschutzdienststelle:**

Die Flucht- und Rettungswegsituation ist im Bauordnungsrecht zu sehen und nicht im Bauplanungsrecht. Mit der Änderung des Bebauungsplans ist beantragt, die grundsätzliche Möglichkeit des Bauvorhabens planungsrechtlich zu schaffen. Die Anforderungen bauordnungsrechtlicher Natur, wie z.B. die Sicherstellung des Flucht- und Rettungsweges ist im Genehmigungsverfahren vom Planer/Bauherren sicher zu stellen und liegt in deren Verantwortung. Im Falle eines Bauantragsverfahrens kann dies von der Genehmigungsbehörde geprüft werden. Im Deckblatt wird als Hinweis mit aufgenommen, dass bei Einreichen der Planunterlagen ein ordnungsgemäßer Rettungsweg aufzuzeigen ist.

#### **Beschluss 1:**

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

**Abstimmung: 8 : 0  
(o. GR Sattler)**

#### **Beschluss 2:**

**Der Bau- und Umweltausschuss fasst den Satzungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplans „Gottingerberg“ mit Deckblatt Nr. 37.**

**Abstimmung: 8 : 0  
(o. GR Sattler)**

---

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

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

In der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 09.12.2021 wurden die eingegangenen Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung abgewogen. Die nachstehenden Abwägungen Abwägungen werden wie folgt aktualisiert:

#### **Erich Bürgermeister**

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

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

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

**Ergänzende Stellungnahme der Gemeinde:**

Da in der aktuellen Planung der Geltungsbereich des Bebauungsplanes so geändert wurde, dass die geplante Zufahrt nun außerhalb des Geltungsbereiches liegt, ist die Anfrage außerhalb des Bauleitplanverfahrens zu klären.

**Landratsamt Passau, Abteilung 7 Städtebau vom 26.11.2021**

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

**Stellungnahme der Gemeinde:**

*Die weißen Flächen werden in geeigneter Weise gefärbt dargestellt.*

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

**Stellungnahme der Gemeinde:**

*Die Gauben werden nach Rücksprache mit dem Entwurfsverfasser genauer definiert.*

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

**Stellungnahme der Gemeinde:**

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

**Ergänzende Stellungnahme der Gemeinde:**

Dachgauben sind im Geltungsbereich nicht zulässig.

Die Gemeinde beabsichtigt an der festgesetzten Straßenbreite festzuhalten. Hierzu wird in der Begründung des Bebauungsplans eingegangen.

Die weißen Flächen werden gemäß dem Planzeichen für „WA“-Gebiete rot gefärbt dargestellt.

Exkurs Grünflächen nach Jäde, Dirnberger, Kommentar zum Baugesetzbuch, 2017:

Grünflächen sind als Festsetzung für allgemeine Gartenflächen und Grünflächen nicht geeignet:

### 1.3.16 Grünflächen (Abs. 1 Nr. 15)

- 7 § 9 Abs. 1 Nr. 15 ermöglicht die Festsetzung von öffentlichen und privaten Grünflächen, wie Parkanlagen, also ausschließlich begrünter Flächen (BVerwG, Beschl. v. 21. 7. 2011 – 4 BN 10.11 – 0249), Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätzen sowie Friedhöfen. Die Ermächtigungsnorm erlaubt auch die Festsetzung privater Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“ zur Sicherung der künftigen Funktion ortsbildprägender Freiflächen (BVerwG, Urt. v. 18. 5. 2001 – 4 CN 4.00 – 0655). „Normale“ Hausgärten können aber nicht als Grünflächen festgesetzt werden (BayVGH, Urt. v. 8. 7. 2004 – 1 M 01.590<sub>3041</sub>; BVerwG, Urt. v. 18. 5. 2001 – 4 C 4/00<sub>0653</sub> zu einer zulässigen Festsetzung „Hausgärten“ zum Erhalt einer ortsbildprägenden Freifläche; BVerwG, Urt. v. 22. 10. 2012 – 4 BN 36.12 – 0204). Sie gestattet jedoch nicht die – ggf. auf Nr. 20 zu stützende – Festsetzung von Grünflächen zur ökologischen Flächensicherung unter Erhaltung des vorgefundenen Zustandes (OVG Nds, Urt. v. 7. 11. 1997 – 1 K 3601/96 – 4083). Sie ermöglicht aber auch die Festsetzung von **Straßenrandbegrünung** als öffentliche oder private Grünfläche (BVerwG, Beschl. v. 24. 4. 1991 – 4 NB 24.90 – 1188). Nicht zu den Grünflächen i. S. d. § 9 Abs. 1 Nr. 15 gehören mit Blick auf § 10 Abs. 5 BauNVO die von den Zeltplätzen zu unterscheidenden Campingplätze, die als (entsprechend konkretisierte) Sondergebiete festzusetzen sind (Gaentzsch, in: BK, § 9 Rdnr. 43). Dass ein Baum- und Krautbestand aufgrund naturschutzrechtlicher Rechtsverordnung geschützt ist, hindert die Festsetzung der Fläche als Grünfläche nicht (BayVGH, Urt. v. 7. 11. 2001 – 1 N 98.3032 – 3097).

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

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

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

*Textliche Festsetzungen:*

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

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

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

*Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich ein nach Art. 16 BayNatSchG geschütztes Feldgehölz, welches einen Lebensraum für z. T. besonders und streng geschützte Tierarten wie europäische Vogelarten (nach FFH-RL Anhang IV) darstellt. Gemäß Art. 16 Abs. 1 ist es verboten diesen Bestand erheblich zu*



beeinträchtigen. In den textlichen Festsetzungen ist beschrieben, dass es zum (-----). Beeinträchtigung und Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG entgegenzuwirken ist das Feldgehölz aus naturschutzfachlicher Sicht aus dem Geltungsbereich zu nehmen, eine vollständige Erhaltung des Bestands und ein Abstand von mind. 10 m zwischen Bebauung und geschütztem Gehölz festzusetzen. Die Notwendigkeit zur Einhaltung des Abstands ergibt sich aus der ökologischen Funktion des Feldgehölzes welches sich gerade durch ringsum unbebaute Offenflächen charakterisiert.

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

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

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

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

Zu den geplanten Ausgleichsmaßnahmen fehlen gänzlich die Pflege und Herstellungsmaßnahmen. Hierfür ist die Wiese die ersten 3-5 Jahre auszuhagern mittels 3-schüriger Mahd/Jahr mit Mähgutabtransport. Für die Streuobstwiese ist entsprechend autochthones Saatgut der Herkunftsregion Nr. 19 oder geeignetes Druschgut aufzubringen. Diese Wiese ist zweimal jährlich zu mähen, 1. Schnitt nicht vor dem 15.06, 2. Schnitt sechs bis 8 Wochen danach. Mähgutabtransport und Verzicht auf Dünge und Pflanzenschutzmittel.

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

Die Zuständigkeiten und die Pflege für die öffentlichen und privaten Grünflächen sind festzusetzen und

eine dingliche Sicherung der Ausgleichsflächen mittels Grundbucheintrag durchzuführen. Die Ausgleichsflächen sind von der Gemeinde an das LfU zu melden.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Die Bäume werden gemäß der Stellungnahme im Planbereich neu festgesetzt.

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

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

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

Mittlerweile wurden die oben aufgeführten Punkte der Stellungnahme mit der unteren Naturschutzbehörde besprochen und in den Bebauungsplan eingearbeitet. Die Ausgleichsflächen wurden in enger Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und festgesetzt.

#### **Verspäteter Eingang:**

##### **Stellungnahme Bayernwerk Netz GmbH vom 10.01.2022**

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.

#### **20-kV-Freileitung**

Der Schutzzonenbereich der 20-kV-Freileitungen beträgt in der Regel beiderseits zur Leitungsachse je 10 m. Aufgrund geänderter technischer Gegebenheiten können sich gegebenenfalls andere

Schutzzonenbereiche ergeben. Hinsichtlich der, in dem angegebenen Schutzzonenbereich 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.

Wir weisen darauf hin, dass nach der Vorschrift DIN VDE 0210-10 Beiblatt1 "Freileitungen über AC 1 kV bis einschließlich AC 45 kV" bei Spiel-, Sport- und Freizeitanlagen, Verkehrsflächen und Badeweihern größere Leiterseil-Bodenabstände gefordert werden als in freiem Gelände. Im Falle des ungünstigsten Leiterseildurchhanges sind hier folgende lotrechte Mindestabstände zum Leiterseil einzuhalten.

- Bei Spiel-, Sport und Freizeitanlagen mindestens 7,6 m,
- bei Verkehrsflächen mindestens 7,0 m,
- bei Badeweihern mindestens 8,6 m.

Eine Leitungserhöhung im Bereich des Planungsgebietes könnte erforderlich sein. Zur detaillierten Prüfung, ob die Mindestabstände eingehalten werden, sind uns rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten genaue Lage- und Bodenprofilpläne im Leitungsbereich vorzulegen.

Achten Sie bitte bei Anpflanzungen innerhalb des Schutzzonenbereiches der Freileitung darauf, dass nur Gehölze mit einer maximalen Aufwuchshöhe von 2,5 m angepflanzt werden um den Mindestabstand zur Freileitung auf jeden Fall einzuhalten.

Abgrabungen im Mastbereich können die Standsicherheit des Mastes gefährden und sind nur mit unserem Einverständnis möglich. Die Standsicherheit der Freileitungsmaste und die Zufahrt zu den Standorten muss zu jeder Zeit gewährleistet sein. Dies gilt auch für vorübergehende Maßnahmen.

Vorsorglich weisen wir bereits jetzt darauf hin, dass die 20-kV-Freileitung bis zu einer möglichen Verkabelung Bestand hat und somit auch während der Bauzeit zu berücksichtigen ist.

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.

## **0,4-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 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](http://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, Versorgungstreifen, 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/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.

### **Stellungnahme der Gemeinde:**

Für die Leitungen der Bayernwerk Netz GmbH werden die entsprechenden Angaben als Hinweise im Bebauungsplan mit aufgenommen. Eine frühzeitige Abstimmung der Erschließung wird mit der Bayernwerk Netz GmbH und den sonstigen Versorgungsträgern vereinbart.

#### **Beschluss 1:**

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

**Abstimmung: 8 : 0  
(o. GR Sattler)**

#### **Beschluss 2:**

**Der Bau- und Umweltausschuss billigt den gezeigten Entwurf des Bebauungsplans „Ebersberger Straße – Erweiterung“ für die Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.**

**Abstimmung: 8 : 0**

Tiefenbach, den 20.01.2022

Der Vorsitzende:

Der Protokollführer:

gez.

gez.

Christian Fürst,  
1. Bürgermeister

Christian Sommer,  
Leiter Bauverwaltung