



## Niederschrift

über die **öffentliche Sitzung** des Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Tiefenbach am **17. Februar 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. Einwände gegen die vorliegende Tagesordnung werden nicht vorgetragen.

### **Beschluss:**

**Der Vorsitzende lässt darüber abstimmen, ob der TOP 15 wegen der Beiladung von Herrn Architekt Feßl vorgezogen werden soll.**

**Abstimmung: 8 : 0  
(ohne GRin Fürst)**

➔ **Der TOP 15 wird vorgezogen und zwischen TOP 12 und 13 beraten**

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 20. Januar 2022.**

#### **Beschluss:**

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

**Abstimmung: 9 : 0**

---

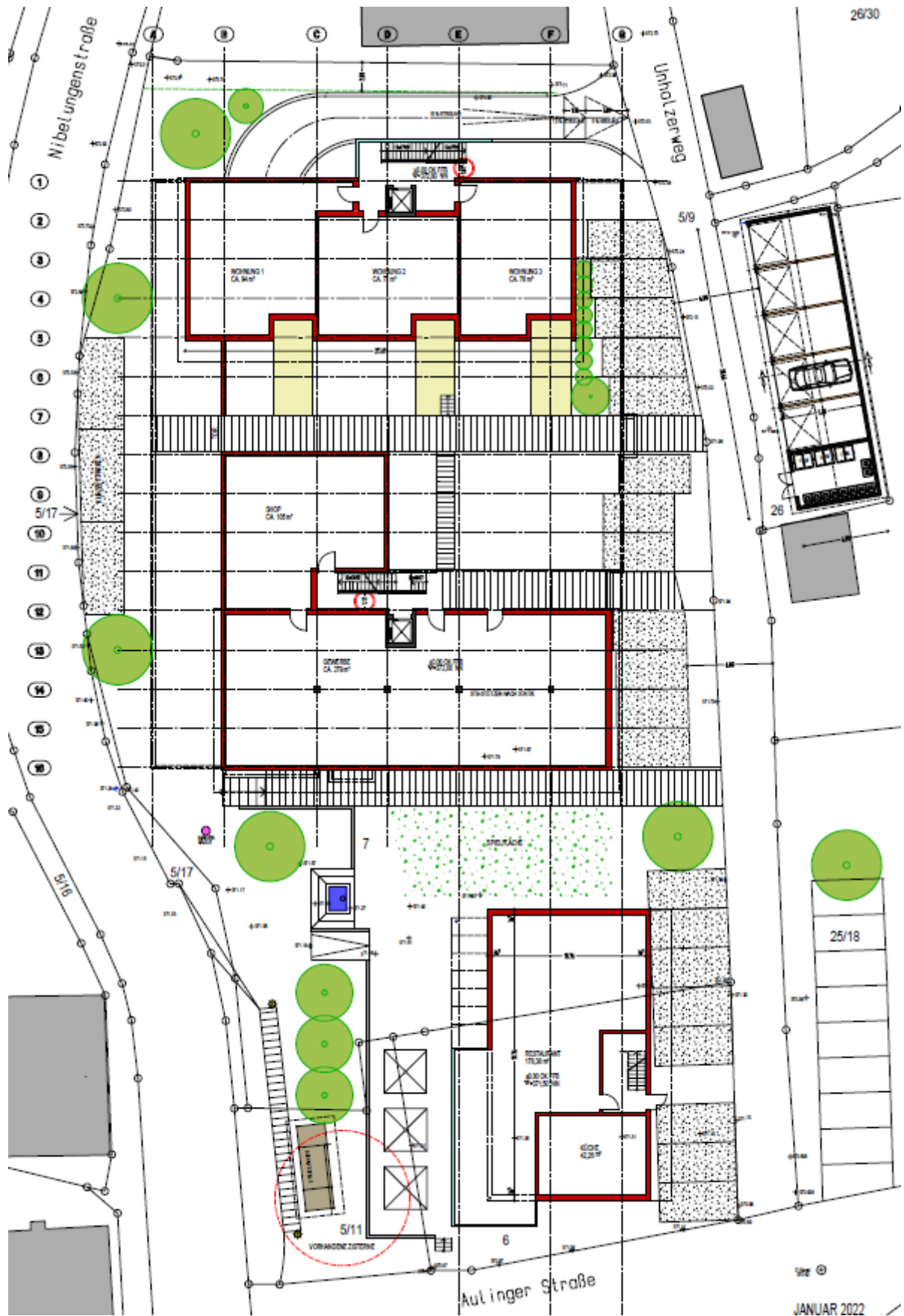
### **2. Bericht über den Vollzug der gefassten Beschlüsse der öffentlichen Sitzung vom 20. Januar 2022.**

Der Bau- und Umweltausschuss wird über den Vollzug der Beschlüsse des öffentlichen Teils der Sitzung vom 20. Januar 2022 informiert.

---

### **3. Bauleitplanung – Bebauungsplan „Tiefenbach – Ortsmitte“ – Vorstellung des aktuellen Planungsstandes.**

(Beigeladen sind der Planer Herr Architekt Karl-Heinz Steinbacher vom Architekturbüro Steinbacher in Neukirchen v. W. und als Investoren Herr Ludwig Praml und Herr Martin Praml)



Eingangs stellt der Vorsitzende kurz den Planungsverlauf und den aktuellen Stand nach Absprache mit dem Landratsamt Passau vor. Im Anschluss stellt Herr Architekt Steinbacher den Planungsstand auch anhand eines Modells ausführlich vor. Herr Ludwig Praml ergänzt die Ausführungen von Herrn Steinbacher zu den geplanten Gebäuden im Planungsbereich.

Es sind insgesamt drei Gebäude geplant. Im nördlichen Bereich sollen zwei parallel stehende Gebäude, in der Kubatur ähnlich dem Bestand, mit Praxen für Ärzte oder Therapeuten, einem Laden im Erdgeschoss und Wohnungen im Obergeschoss erstellt werden. Im südlichen Bereich soll neben einer Freifläche mit Brunnen und der Mariensäule ein Gebäude mit einem Gastrobereich im Erdgeschoss mit Gastgarten und einer Wohnung im Obergeschoss entstehen.

**Beschluss:**

**Der Bau- und Umweltausschuss befürwortet die vorgestellte Planung und beschließt, dass das Deckblatt für die Beteiligung auf Basis dieser Planung in einer der nächsten Sitzungen vorgestellt werden soll.**

**Abstimmung: 9 : 0**

---

**4. Bauantrag von Modl Philipp und Zuzana auf Errichtung einer Gabionenmauer auf Flur-Nr. 576/10, Gemarkung Tiefenbach, Schwaiberger Straße 5.**

Vorhabensbeschreibung

- Errichtung einer abgestuften Gabionenmauer sowie einer Einzäunung (Stabgitterzaun mit 1,23 m Höhe)
- Die Mauer besteht bereits zum Teil. In Richtung Osten wurde die Grundstücksgrenze teilweise bis zu ca. 1,00 m überbaut. Im nordöstlichen Bereich soll ein geringfügiger Rückbau der Mauer erfolgen, um für eine mögliche spätere Verbreiterung der Fahrbahn das erforderliche Sichtfeld sicherzustellen. Im südöstlichen Bereich erfolgt ein Rückbau, die Abschrägung wird weiter zurückgesetzt, um mehr Pflanzbereiche für eine Begrünung zu erhalten und die Mauer aufzulockern und optisch in der Höhe zu reduzieren.

Bebauungsplan/Satzung

WA „Schwaiberger Straße“, Deckblatt Nr. 15

Planungsrechtliche Zulässigkeit

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

Das Vorhaben widerspricht den planlichen Festsetzungen des Bebauungsplans (Deckblatt Nr. 15) hinsichtlich der Lage außerhalb der Baugrenzen sowie den textlichen Festsetzungen hinsichtlich der Art der Einzäunung (Stabgitter anstatt Holzlatten-, Hanichl- oder Maschendrahtzaun).

Mit den geplanten Änderungen an Verlauf und Höhe der Mauer, Bepflanzung, teilw. Rückbau - wie im m Eingabeplan dargestellt - ist die Mauer an dieser Stelle vertretbar. Die Abweichungen sind städtebaulich vertretbar und berühren die Grundzüge der Planung nicht. Beeinträchtigungen öffentlicher sowie nachbarlicher Belange sind nicht zu erwarten. Die Zustimmung der angrenzenden Nachbarn zu einer früheren Planungsvariante mit größerer Mauerhöhe liegt vor.

Erschließung

- Zufahrt: Lage an öffentlicher Verkehrsfläche
- Wasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung nicht erforderlich

**Beschluss:**

**Die im Eingabeplan dargestellte Bepflanzung sowie der teilweise Rückbau im Bereich der Einmündung Schwaiberger Straße sollte durch entsprechende Auflagen im Genehmigungsbescheid sichergestellt werden.**

**Anfallendes Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet werden. Der Bau- und Umweltausschuss erteilt für den Bauantrag sowie für die beantragten Befreiungen (Baugrenzen, Zaunart) das Einvernehmen nach § 36 BauGB.**

**Abstimmung: 4 : 5**

**→ Einvernehmen somit nicht erteilt**

---

**5. Bauantrag von Binder Renate und Wilhelm auf Umbau und Sanierung des Wohnhauses Gotting 8, 94113 Tiefenbach auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 1175, Gemarkung Tiefenbach, Gotting 8.**

Vorhabensbeschreibung:

- Sanierung des alten Wohnhauses mit Aufstockung bzw. neuem Dachstuhl (KG+EG+OG, Grundriss 9,075 m x 12,50 m, Satteldach mit 20° Dachneigung)

Darstellung im Flächennutzungsplan:

- Fläche für die Landwirtschaft

Bebauungsplan/Satzung:

- nicht vorhanden; Außenbereich

Planungsrechtliche Zulässigkeit:

- Vorhaben nach § 35 Abs. 2 i. V. m. § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 5 BauGB

Es handelt sich um die Sanierung eines bestehenden Wohnhauses. Öffentliche Belange werden nicht beeinträchtigt. Insbesondere werden durch das Vorhaben keine zusätzlichen Flächen befestigt oder überbaut.

Planungsrechtliche Zulässigkeit:

- es entsteht keine zusätzliche Wohneinheit, daher ist kein Stellplatzmehrbedarf gegeben

Erschließung

- Zufahrt: Lage an öffentlicher Verkehrsfläche (GVStr. Nr. 355)

- Wasserversorgung: bestehender Anschluss an öffentliche Anlage (Stadtwerke Passau)

- Schmutzwasserversorgung: bestehender Anschluss an öffentlichen Schmutzwasserkanal

- Niederschlagswasser: Versickerung auf Baugrundstück

**Beschluss:**

**Anfallendes Oberflächenwasser (z. B. von Zufahrten etc.) darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet werden.**

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

**Abstimmung 9 : 0**

---

**6. Bauantrag von Schwiewagner Philipp auf Neubau eines Betriebsleiterwohnhauses mit Direktvermarktung von biologisch und ökologisch bewirtschaftetem Betrieb auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 1318/1, Gemarkung Tiefenbach, Gramming.**

Vorhabensbeschreibung:

- Herr Schwiewagner soll 2023 den elterlichen landwirtschaftlichen Biobetrieb übernehmen und beantragt hierzu ein Betriebsleiterwohnhaus (KG+EG+DG, Grundfläche ca. 14,49 m x 12,86 m, Satteldach mit 10° Dachneigung, teilw. Flachdach).

Darstellung im Flächennutzungsplan:

- Fläche für die Landwirtschaft

Bebauungsplan/Satzung:

- nicht vorhanden; Außenbereich

Planungsrechtliche Zulässigkeit:

- nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit wurde bereits mit Vorbescheid des Landratsamtes Passau vom 04.11.2021 (Az. 20211976) festgestellt, da das Vorhaben einem privilegierten landwirtschaftlichen Betrieb dient. Öffentliche Belange stehen dem Bauvorhaben nicht entgegen.

#### Erschließung

- Zufahrt: Lage an öffentlicher Verkehrsfläche (GVStr. Nr. 153)
- Wasserversorgung: Anschluss an die öffentliche Anlage (SWP)
- Schmutzwasserentsorgung: Das Grundstück ist derzeit kanalmäßig nicht erschlossen. Durch den Bauherrn ist beabsichtigt, eine Druck-Anschlussleitung bis zum bestehenden privaten Kontrollschacht beim Anwesen Gramming 1 (Flur-Nr. 1270, Gmk. Tiefenbach) zu verlegen und dort über den bestehenden Anschluss in den Schmutzwasserkanal einzuleiten. Hierfür ist eine Sondervereinbarung zur EWS erforderlich.
- Niederschlagswasser: ist auf dem Baugrundstück ordnungsgemäß zu entsorgen

#### **Beschluss:**

**Eine kanalmäßige Erschließung des Grundstücks durch die Gemeinde Tiefenbach ist aufgrund Unwirtschaftlichkeit bzw. hohem Aufwand nicht vorgesehen. Die Anschlussleitung ist auf eigene Kosten zu erstellen. Hierüber ist rechtzeitig vor Durchführung der Bauarbeiten eine Sondervereinbarung zur Entwässerungssatzung (EWS) mit der Gemeinde Tiefenbach zu schließen. Die Verpflichtung zur Leistung der Herstellungsbeiträge gemäß Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung der Gemeinde Tiefenbach bleibt davon unberührt.**

**Für die Lage der Stellplätze sowie der Zufahrt, der Ver- und Entsorgungsleitungen sind noch entsprechende Grunddienstbarkeiten (Geh- und Fahrrecht, Leitungsrechte, etc.) zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des Baugrundstücks notariell zu bestellen.**

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

**Abstimmung: 9 : 0**

---

**7. Bauantrag von Sattler Verena und Korbinian auf Abriss des alten Wohngebäudes und Neubau eines Wohngebäudes an gleicher Stelle mit gleicher First- und Traufhöhe in gleicher Richtung wie Altbestand auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 2210, Gemarkung Kirchberg, Vollerding 2.**

#### Vorhabensbeschreibung

- Für den Bedarf der eigenen Familie soll das ehemalige Betriebsleiterwohnhaus der Hofstelle abgebrochen und an gleicher Stelle mit gleicher Kubatur neu errichtet werden.
- EG+OG, Grundriss 12,99 m x 9,865 m, Satteldach mit 30° Dachneigung und roter Ziegeleindeckung

#### Darstellung im Flächennutzungsplan

- Fläche für die Landwirtschaft

#### Bebauungsplan/Satzung

- nicht vorhanden, Außenbereich

#### Planungsrechtliche Zulässigkeit

nach § 35 Abs. 4 Satz 2 i. V. m. Satz 2 BauGB

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit wurde bereits mit Vorbescheid des Landratsamtes Passau vom 25.11.2021 (Az. 20212346) festgestellt.

#### Örtl. Bauvorschriften

- Für das Einfamilienhaus sind gemäß Stellplatzsatzung 2 Stellplätze erforderlich. Diese sind auf dem Baugrundstück nachgewiesen (Nutzung des ehem. Stalles als Garage).

- Bezüglich Abstandsflächen und Brandschutzabstand wird eine Abweichung von Art. 6 und 28 BayBO beantragt.

#### Erschließung

- bestehende öffentliche Zufahrt zum Baugrundstück (GVStr. Nr. 270)
- Anschluss an öffentliche Wasserversorgung (SWP)
- Schmutzwasserentsorgung über öffentlichen Schmutzwasserkanal
- Das anfallende Oberflächenwasser wird auf dem Baugrundstück versickert.

#### **Beschluss:**

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

**Abstimmung: 8 : 0**

**(ohne GR Sattler - persönlich beteiligt)**

---

### **8. Bauantrag von Stadler Alois auf Neubau einer landwirtschaftlichen Holzlagerhalle auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 3017, Gemarkung Kirchberg, Lengfelden 4.**

#### Vorhabensbeschreibung

- Ein bestehendes Nebengebäude wurde abgerissen. An gleicher Stelle soll nun eine Halle mit in etwa gleicher Größe neuerrichtet werden (Grundriss 18,44 m x 11 m, Satteldach mit 22° Dachneigung und Eindeckung mit Betondachsteinen, teilw. Betonmassivbau, teilw. Holzkonstruktion mit Blechverkleidung)

#### Darstellung im Flächennutzungsplan

- Fläche für die Landwirtschaft

#### Bebauungsplan/Satzung

- nicht vorhanden, Außenbereich

#### Planungsrechtliche Zulässigkeit

nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- Öffentliche Belange stehen dem Bauvorhaben nicht entgegen. Insbesondere widerspricht das Bauvorhaben nicht dem Flächennutzungsplan, da es einer landwirtschaftlichen Nutzung dient. Der gewählte Standort direkt an der Hofstelle als Ersatz für ein abgebrochenes Nebengebäude ist hinsichtlich der Schonung des Außenbereichs zu befürworten.

Das Bauernhaus sowie die Hofkapelle auf dem Baugrundstück sind in der Denkmalliste erfasst (D-2-75-151-19).

#### Erschließung

- bestehende öffentliche Zufahrt zum Baugrundstück (GVStr. Nr. 268)
- Wasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung nicht erforderlich
- Das anfallende Oberflächenwasser wird auf dem Baugrundstück versickert.

#### **Beschluss:**

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

**Abstimmung: 9 : 0**

---

### **9. Bauantrag von Francesco Camera Besitzunternehmen auf Verkleidung der bestehenden Lagerhalle, Neubau eines Parkplatzes und Versetzen einer Garage auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 25/7, Gemarkung Haselbach, Hofmarkstraße 10a.**

#### Vorhabensbeschreibung

- Schließen der Süd- u. Ostseite der bestehenden Überdachung mit Holz-Wandriegel und Sandwichverkleidung zur Nutzung als Lager
- Anbau einer Laderampe aus Stahlbeton mit 2 m Tiefe
- geringfügiges Versetzen der Garage 3
- Neubau Parkplatz mit 2 E-Ladesäulen

#### Bebauungsplan/Satzung

- nicht vorhanden, unbeplanter Ortsbereich

#### Planungsrechtliche Zulässigkeit

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

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

#### Örtl. Bauvorschriften

- Stellplatzsatzung: Für die zusätzliche Lagerfläche ist 1 zusätzlicher Stellplatz erforderlich, der auf dem neu geplanten Parkplatz auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden kann

#### Erschließung

- Lage an öffentlicher Verkehrsfläche (Staatsstraße 2126)
- bestehender Anschluss an öffentliche Wasserversorgung (SWP)
- Schmutzwasser- und Regenwasserentsorgung über öffentlichen Mischwasserkanal

#### **Beschluss:**

**Für die Stützmauer im Bereich zwischen geplantem Parkplatz und Gehweg sollte die Erforderlichkeit einer Absturzsicherung geprüft werden.**

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

**Abstimmung: 9 : 0**

---

#### **10. Neubau Schulturnhalle der Alfons-Lindner-Mittelschule in Kirchberg v. W. – Beratung über den Nachtrag des Gewerks Elektroarbeiten, Speicher für PV-Anlage.**

Das Nachtragsangebot für einen Stromspeicher zu der geplanten PV-Anlage auf dem Dach der neuen Schulturnhalle in Kirchberg v. Wald von der derzeit für Elektroarbeiten an der Schulturnhalle beauftragten Firma „elektro Hämmel“ aus Passau wird vorgestellt. Der Speicher kann mit der bestehenden PV-Anlage des Musikheims neben der Schulturnhalle kombiniert werden. Es handelt sich hierbei um einen Stromspeicher Varta S5 Speicher 19,5 kWh mit einem Bruttopreis i.H.v. 15.980,81 €.

In der ursprünglichen Planung war ein Stromspeicher nicht vorgesehen.

#### **Beschluss:**

**Der Bau- und Umweltausschuss beschließt das Nachtragsangebot der Fa. elektro Hämmel i.H.v. 15.980,81 € anzunehmen und beauftragt die Gemeindeverwaltung den Beschluss umzusetzen.**

**Abstimmung: 9 : 0**

---

#### **11. Neubau Schulturnhalle der Alfons-Lindner-Mittelschule in Kirchberg v. W. – Beratung über die Vergabe Gewerk Malerarbeiten.**

Für das Gewerk Malerarbeiten wurde eine beschränkte Ausschreibung durchgeführt. Es wurde nach dem folgenden Zeitplan ausgeschrieben:



- Versand der Ausschreibungsunterlagen
- Submission der erforderlichen Gewerke:

14. Januar 2022  
03. Februar 2022 13:30 Uhr

### Gewerk Malerarbeiten

Angeforderte Angebote:	9
Abgegebene Angebote:	3
Kostenberechnung:	18.921,00 €/brutto
Wirtschaftlichster Bieter:	Fa. Maler Neubarth, Ruderting
Angebotssumme:	17.138,97 €/brutto
<b>Differenz Angebotssumme/Kostenberechnung:</b>	<b>- 1.782,03 €/brutto</b>
nächster	18.065,60 €/brutto
höchster	39.315,82 €/brutto

#### Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss fasst den Beschluss, dass der Auftrag für die Malerarbeiten mit der Auftragssumme i. H. v. 17.138,97 €/brutto an die Firma Maler Neubarth, Ruderting vergeben wird.

Abstimmung: 9 : 0

### 12. 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 zur Fassung des Aufstellungsbeschlusses.

Der Antrag auf Änderung des Bebauungsplans „Kirchberg – Südhang Erweiterung“ von Herrn Gerd Serke für die Grundstücke Am Südhang 7 und 7a wird dem Plenum vorgelesen.

Es wird folgendes beantragt:

- |   |                    |             |
|---|--------------------|-------------|
| 1. Max. Wandhöhe für Hauptgebäude               | bisher: 6,75 m     | neu: 8,50 m |
| 2. Mittlere Wandhöhe für Garagen:               | bisher: 4,50 m     | neu: 5,50 m |
| 3. Stützmauer an der Grenze:                    | bisher: nicht zul. | neu: 3,00 m |
| 4. Aufschüttung bis max. 3 m                    | bisher: nicht zul. | neu: 3,00 m |
| 5. Weitere Stellplätze außerhalb der Baugrenzen |                    |             |

#### Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss fasst den Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplans „Kirchberg – Südhang Erweiterung“ mit Deckblatt Nr. 1.

Abstimmung: 9 : 0

### 13. Bauleitplanung – Bebauungsplan Friedhof Tiefenbach – Beratung zur Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und zur Fassung des Billigungs- und Auslegungsbeschlusses zur ordentlichen Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung

**Stellungnahmen ohne Einwände**



### **Stellungnahme Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 05.11.2021**

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

#### Bereich Landwirtschaft:

Aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht besteht Einverständnis mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Friedhof-Tiefenbach“.

#### Bereich Forsten:

Aus forstfachlicher Sicht bestehen keine Einwendungen gegen die Aufstellung des Bebauungsplans „Friedhof Tiefenbach“. Waldflächen im Sinne des Bayerischen Waldgesetzes sind nicht betroffen bzw. ausreichend weit entfernt.

### **Stellungnahme Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege vom 09.11.2021**

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

#### **Bodendenkmalpflegerische Belange:**

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

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

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

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

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

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

Die Anmerkungen des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege werden als Hinweise im Bebauungsplan mit aufgenommen.

### **Stellungnahme Bayerischer Bauernverband vom 10.11.2021**

Zur vorbezeichneten Planungsmaßnahme bestehen aus unserer Sicht grundsätzlich keine Einwände. Jedoch bitten wir auch bezüglich der Ausgleichsflächen um die Aufnahme des nachfolgenden Aspektes in die schriftlichen Festsetzungen, um Konflikte und Bewirtschaftungerschwernisse angrenzender landwirtschaftlicher Flächen zu vermeiden:

Gegenüber landwirtschaftlich genutzten Flächen ist für Gehölze, die eine Höhe von 2 m und mehr erreichen, ein Pflanzabstand von 4 m einzuhalten. Auf eine Bepflanzung mit Hochstamm-bäumen 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). Diese Regelung ist auch für die Ausgleichsflächen zutreffend.

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

Auf der Ausgleichsfläche ist keine Bepflanzung vorgesehen.

Die Grenzabstände zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind bereits als Hinweis im Bebauungsplan enthalten:

*Hinweise:*

*Folgende Grenzabstände zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind einzuhalten:*

<i>bei Eingrünungen mit Gewächsen</i>	<i>bis 2m Wuchshöhe</i>	<i>mindestens 0,5m</i>
	<i>über 2m Wuchshöhe</i>	<i>mindestens 2,0m</i>
<i>bei Baumpflanzungen</i>		<i>mindestens 4,0m.</i>

#### **Stellungnahme Stadtwerke Passau GmbH vom 29.11.2021**

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

#### **Stellungnahme Kreisbrandinspektion, Landkreis Passau vom 01.12.2021**

Seitens des abwehrenden Brandschutzes bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes in der dargestellten Form keine Bedenken.

#### **Stellungnahme ZAW Donau-Wald vom 02.12.2021**

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

#### **Stellungnahme IHK Niederbayern vom 09.12.2021**

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.

#### **Stellungnahme Regionaler Planungsverband Donau-Wald vom 15.12.2021**

Keine Einwendungen

#### **Stellungnahme Regierung von Niederbayern, Sachgebiet Raumordnung, Landes- und Regionalplanung vom 15.12.2021**

Die Gemeinde Tiefenbach beabsichtigt, für den Friedhof am Hauptort der Gemeinde einen Bebauungsplan aufzustellen.  
Erfordernisse der Raumordnung sind hiervon nicht berührt. Es sind daher keine Bedenken zu formulieren oder Anregungen einzubringen.

#### **Stellungnahme Landratsamt Passau Bauwesen rechtlich vom 14.12.2021**

Zu dem vorgelegten Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 11.11.2021 nehmen wir als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

1. Das SG 53 (Abwasser, Oberflächenwasser) hat der Planung formlos zugestimmt.
2. Das SG Gesundheitswesen wurde beteiligt. Eine Stellungnahme ist bisher wegen der Arbeitsüberlastung durch Corona leider noch nicht eingegangen.

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

Bis dato ist keine Stellungnahme des Sachgebiets Gesundheitswesen bei der Gemeinde Tiefenbach eingegangen.

#### **Landratsamt Passau, Abteilung 7 Städtebau vom 02.12.2021**

Die Gemeinde Tiefenbach beabsichtigt den bestehenden Friedhof mit einer Fläche von ca. 1,2 ha um eine zusätzliche Fläche von ca. 0,3 ha zu erweitern. Die Fläche ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan bereits als Erweiterungsfläche des Friedhofes dargestellt.

Es wird empfohlen einen Fußweg vom Bäckerreuthweg aus zur Erweiterung des Friedhofes vorzusehen. Dadurch wird der Friedhof besser an den Ortskern von Tiefenbach angebunden und es wird zudem die Möglichkeit eines Rundweges geschaffen.

Gegen die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans bestehen aus fachlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken, wenn nachfolgendes beachtet wird:

1. innerhalb der Baugrenzen können keine weiteren Festsetzungen festgesetzt werden.

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

Derzeit wird mit dem Bauleitplanverfahren der Friedhof geplant. Eine Zugangsmöglichkeit, auch über den Bäckerreuthweg kann im Rahmen einer späteren städtebaulichen Maßnahme umgesetzt werden.

#### **Landratsamt Passau, Sachgebiet 61 – Technischer Umweltschutz vom 16.11.2021**

Keine Äußerung

#### **Landratsamt Passau, Sachgebiet 53 – Wasserrecht vom 19.11.2021**

Keine Bedenken Altlasten

Keine Altlasten im betroffenen Bereich lt. ABuDIS bekannt

Keine Lage im Überschwemmungsgebiet

#### **Landratsamt Passau, Sachgebiet 53 – Wasserrecht vom 22.11.2021**

##### **nur zum Gesichtspunkt Wasserschutzgebiete (öffentliche Wasserversorgung)**

Ausdrücklich **keine** Stellungnahme für private Trinkwasserbrunnen/kleinere gemeinschaftliche Trinkwasserversorgungen, welche nicht an das öffentliche Trinkwassernetz angeschlossen sind.

Diese Stellungnahme ist **nur eine Prüfung entsprechend dem Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz vom 04.08.2015** (Anpassungsgebot § 7 BauGB - Beachtung bei WSG-Verfahren), ist aber keine Beurteilung von sonstigen wasserrechtlichen Tatbeständen.

Für Fragen der Beurteilung der Belange der Wasserwirtschaft im Hinblick auf die notwendigen Angaben zum UVP (Umfang und Detaillierungsgrad) wird auf das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf verwiesen.

**Kein Wasserschutzgebiet auf den genannten Flurnummern betroffen, keine Einwendungen.**

##### **Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit**

Fragen der Wasserwirtschaft, des Grundwassers, die Gefährdungen die vom Grundwasser selbst ausgehen oder für das Grundwasser bestehen können (insbesondere die Grundwasserstände mit Gefährdungen für die Bauleitplanung), der Ausschluss einer Grundwassergefährdung, die Einhaltung der wasserwirtschaftlichen Bewirtschaftungsplanungen, sind durch schriftliche Anhörung des fachlich dafür zuständigen Wasserwirtschaftsamtes Deggendorf, Detterstraße 20, 94469 Deggendorf von der Gemeinde als verantwortlichen Planungsträger und der Bauverwaltung zu ermitteln (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. g) BauGB, vgl. § 48 WHG, § 82 und § 83 WHG, Art. 51 BayWG, Art. 63 Abs. 3 BayWG).

Erschließungsfragen werden nicht von der unteren Wasserrechtsbehörde geprüft.

Die Pflichtaufgabe der öffentlichen Trinkwasserversorgung liegt bei der Gemeinde (Art. 57 Abs.2 GO).

#### **Landratsamt Passau, Sachgebiet 31-02 vom 16.11.2021**

Die aus bestattungsrechtlicher Sicht insbesondere erforderlichen Fachstellen (SG 53 und SG 44) werden laut Angaben des SG 61 vom 09.11.2021 am Verfahren beteiligt. Seitens des SG 31 werden aus bestattungsrechtlicher Hinsicht keine Einwände erhoben.

#### **Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt Deggendorf vom 16.12.2021**

Als Träger öffentlicher Belange erteilen wir folgende fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem Bebauungsplan gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

## Altlasten

Über Altlasten und Schadensfälle im Bereich des 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.

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.

## **Stellungnahme der Gemeinde:**

Das Thema Altlasten wurde bereits im Umweltbericht thematisiert unter Schutzgut Boden wie folgt:

*Gemäß Archivunterlagen der Gemeinde Tiefenbach liegen im geplanten Baubereich keine mit Altlasten kontaminierte Bereiche. Mit Kampfmittel kontaminierte Bereiche sind im Bereich der Friedhofserweiterung ebenfalls nicht bekannt. Gemäß Stellungnahme des Sachgebietes 53 – Wasserrecht des Landratsamtes Passau sind laut ABuDIS (Altlasten-, Bodenschutz- und Depositionsinformationssystem) ebenfalls keine Altlasten im betroffenen Bereich bekannt.*

Der Abgleich mit dem Altlastenkataster ist bereits erfolgt.

Der Umweltbericht wird dahingehend ergänzt, dass gemäß Stellungnahme des WWA DEG dem Amt auch keine Erkenntnisse über Altlasten und Schadensfälle vorliegen.

Die Gemeinde als Bauherr wird die Empfehlung des dritten Absatzes der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Deggendorf bei der Bauausführung beachten.

## **Verspäteter Eingang:**

### **Stellungnahme Bayernwerk Netz GmbH vom 11.01.2022**

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.

### **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:**

Die Hinweise der Bayernwerk Netz GmbH werden berücksichtigt.

### **Stellungnahmen mit Einwände**

#### **Landratsamt Passau – Untere Naturschutzbehörde 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:

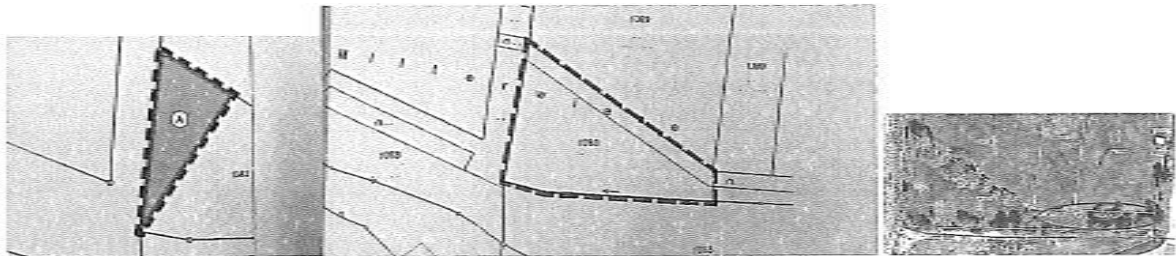
Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege bestehen keine grundsätzlichen Bedenken, hinsichtlich der Planung und der textlichen Festsetzungen jedoch Nachforderungen.

1.6 Die Beleuchtung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Bei der Installation ist auf die Verwendung von insektenfreundlichen Leuchtmitteln zu achten. Weitere Informationen sind unter folgender Verknüpfung einsehbar:

2.2 Gemäß § 40 BNatSchG ist ab März 2020 bei Begrünungen 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: Baumhasel (Herkunft Balkan über die Türkei bis nach Afghanistan) und Schwedische Mehlbeere (Herkunft Skandinavien, im Baltikum und in Norddeutschland) sind demnach aus der Pflanzliste zu nehmen.

2.4 Sofern Blickdichte Einfriedungen geplant sind, sind diese mit heimischen Gehölzen oder Kletterpflanzen zu begrünen.

2.6 Für die Ausgleichsfläche auf Fl.Nr. 1387, Gemarkung Tiefenbach, besteht Einverständnis. Sollte sich die Fläche nicht im Eigentum der Gemeinde befinden so ist eine dingliche Sicherung in Form eines Grundbucheintrages erforderlich. Die Obstbäume sind jedoch als alte robuste Sorte und Hochstamm (inkl. Wildverbisschutzzaun für die Dauer von mind. 5 Jahren, selbständige Entfernung nach max. 7 Jahren) anzupflanzen und die Fläche für die ersten 3-5 Jahre auszuhagern d. h. dreimaliger Schnitt/Jahr mit Mähgutabfuhr. Für die Ausgleichsfläche auf Fl.Nr. 1383 gibt es kein Einverständnis: Bei dem Abgleich des Bebauungsplans GE Lohhof mit den aktuellen Planunterlagen wurde festgestellt, dass der geplante Ausgleichsflächenteil bereits als Ausgleich für das GE Lohhof verwendet wurde (siehe Abb. 1). Alternativ ist eine andere Ausgleichsfläche zu wählen, eine Doppelnutzung der Fläche im Sinne eines bereits angerechneten Ausgleichs ist ausgeschlossen. Eventuell kann der östlich befindliche Teilbereich der Fläche als Ausgleich herangezogen werden (siehe Kreis in rechter Abbildung) - sofern diese Fläche auch naturschutzfachlich aufgewertet worden ist (oder werden kann). Zur Abstimmung dessen wird ein gemeinsamer Ortstermin mit der unteren Naturschutzbehörde im Frühling (wenn eine Vegetationsbestimmung günstig ist) vorgeschlagen.



**Abbildung 1: Links zeigt die aktuelle Ausgleichsflächenplanung, Mitte den verwendeten Ausgleich des GE Lohhof, Rechts Kreis zeigt den ggf. möglichen Anteil als Ausgleich**

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

**Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlagen**

Hinweis: Die Ausgleichsfläche des GE Lohhof (Fl.Nr. 1383) wurde noch nicht an das LfU gemeldet und auch die Ausgleichsmaßnahmen sind noch nicht zur Abnahme angezeigt worden. Dies obliegt der Verantwortung der Gemeinde und ist entsprechend durchzuführen.

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

Die bereits bestehende Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan GE Lohhof wird dem LfU gemeldet.

zu 1.6.

Die Beleuchtung wird auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt. Lediglich bei der Aussegnungshalle ist eventuell eine Außenbeleuchtung geplant. Diese wird insektenfreundlich hergestellt. Folgende ausreichende textliche Festsetzungen und ein Hinweis sind unter Ziffer 1.6. im Bebauungsplan bereits enthalten: „Die Außenbeleuchtung ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig und nach unten auszurichten. Die maximal zulässige Höhe der Lichtpunkte beträgt 3,5m.

Zulässig sind LED-Lampen mit einer Farbtemperatur bis 3000 Kelvin.

Eine nächtliche Beleuchtung zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr ist unzulässig.

Hinweis:

Eine Beleuchtung der Umgebung soll mit angepasster Ausschaltcharakteristik oder mittels Abblendvorrichtungen vermieden werden.“

Zu 2.2

Durch den Bebauungsplan wird der Friedhof zum Innenbereich, sodass autochthones (gebieteigenes) Pflanz- und Saatmaterial nicht angewendet werden muss.

Der Empfehlung zur Verwendung von autochthonem Material wird im westlichen Randbereich der Friedhofserweiterung durch folgende bereits bestehende Festsetzung entsprochen:

„Gehölzrahmenpflanzungen sind überwiegend mit Pflanzware der Herkunftsregion „3 Südostdeutsches Hügel- und Bergland“ auszuführen.“ Schwedische Mehlsbeere und Baumhasel werden aus der Pflanzliste entfernt.

Zu 2.4

Es ist geplant, die im Bestandsfriedhof bereits bestehende Holzeinfriedung als blickdichten Holzzaun im Erweiterungsbereich an der Grenze zum Privatanwesen auf Flurnummer 52/7 fortzusetzen. Wie in den planerischen Festsetzungen ersichtlich, besteht im Bereich des Bestandsfriedhofs bereits eine freiwachsende Gehölzhecke im Grenzbereich zum Privatanwesen. Gemäß den planerischen Festsetzungen ist auch für den Erweiterungsbereich eine Hecke vorgesehen. In die textlichen Festsetzungen wurde bereits aufgenommen, dass neu zu errichtende Einfriedungen nur in Verbindung mit reinwachsenden Sträuchern zulässig sind.

Zu 2.6.

Dem Bebauungsplan wird eine andere Ausgleichsfläche zugeordnet.

Auf dem noch nicht einem Bebauungsplan zugeordnetem östlichen Teilstück der Flurnummer 1383 kann der notwendige Ausgleich erfolgen. Gemäß Absprache mit dem Vertreter der Unteren Naturschutzbehörde bei einem Ortstermin am 03.02.2022 kann hier eine artenreiche Hochstaudenflur durch initiale Einbringung geeigneter Soden und durch entsprechende Flächenpflege hergestellt werden. Konkrete Ausgleichsmaßnahmen werden in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde formuliert und festgesetzt. Der Bebauungsplan wird entsprechend geändert.

*Zu Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen*

Die Gemeinde meldet zeitnah nach Herstellung der Rechtskraft des Bebauungsplanes die Ausgleichsfläche an das LfU.

Der Hinweis zum GE Lohhof hat mit diesem Bauleitverfahren nichts zu tun. Eine Abwägung ist hierzu nicht erforderlich. Die Gemeinde kann jedoch der Naturschutzbehörde außerdem so weit entgegenkommen, dass der Hinweis aufgenommen wird und die Ausgleichsfläche des GE Lohhof an das LfU gemeldet wird.



**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 Bebauungsplans „Friedhof - Tiefenbach“ für die Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.**

**Abstimmung: 9 : 0**

---

**14. Bauleitplanung – Änderung des Bebauungsplanes „Weiherfeld“ mit Deckblatt Nr. 35 im vereinfachten Verfahren - Beratung zur Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und zur Fassung des Satzungsbeschlusses.**

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.

**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 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:**

Es besteht kein Handlungsbedarf.

**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 obenstehenden Punkte werden als Hinweise in das Deckblatt mit aufgenommen.

**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 ist möglich.

**Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt Deggendorf vom 19.01.2022**

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht besteht mit dem Inhalt der Änderung (Kniestock, Gebäudetyp, Dachgauben) Einverständnis.

**Stellungnahme Kreisbrandinspektion Landkreis Passau vom 20.01.2022**

Seitens des abwehrenden Brandschutzes bestehen gegen die Änderung des Bebauungsplanes in der dargestellten Form keine Bedenken.

**Stellungnahme Landratsamt Passau – Technischer Umweltschutz vom 23.12.2021**

Keine Äußerung

**Verspäteter Eingang:****Stellungnahme Bayernwerk Netz GmbH vom 27.01.2022**

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.

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. Befinden sich unsere Anlagen innerhalb der Umzäunung, ist für Wartung und Reparaturarbeiten am Eingangstor der PV-Anlage ein Schlüsseltresor zu installieren. Die Kosten trägt der Betreiber der PV-Anlage. Den Schließzylinder stellt die Bayernwerk Netz GmbH.

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzeln 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.

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.

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.

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:**

Die obenstehenden Punkte werden als Hinweise in das Deckblatt mit aufgenommen.

#### **Stellungnahmen mit Einwände**

#### **Stellungnahme Landratsamt Passau - Bauwesen rechtlich vom 24.01.2022**

1. Die Kreisbaumeisterin und der Naturschutzreferent haben der Planung formlos zugestimmt.
2. Rechtliche Beurteilung
  - a. Für Stellplätze und Garagen sind die Symbole der PlanZV zu verwenden
  - b. Ziff. 1.6.1: Wenn Grenzgaragen oder grenznahe Garagen eine mittlere Wandhöhe von 3 m überschreiten, müssen sie Abstandsflächen einhalten; diese Abstandsflächen können reduziert, aber nicht auf null festgesetzt werden; wenn somit an der Wandhöhe von 4 m festgehalten werden soll, ist dies nur zulässig, wenn der Nachbar die Abstandsfläche übernehmen kann und übernimmt.
  - c. Was ist mit Ziff. 2.31 bezweckt? Die erforderliche Zulassungsentscheidung durch Gemeinde/LRA wird damit nicht ersetzt, so dass es womöglich so nur zu Missverständnissen kommen kann
  - d. Im 2. Absatz zu Ziff. 2.31 muss auch die max. Länge der Balkone/Terrassen festgesetzt werden, wenn sie nach § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO festgesetzt werden sollen

### **Stellungnahme der Gemeinde:**

zu a

Die planlichen Festsetzungen für Stellplätze und Garagen werden entsprechend der PlanZV überarbeitet.

zu b

Bei Hanglagen sind für Grenzgaragen entgegen der BayBO Art. 6 an den Hangunterseiten größere Wandhöhen entsprechend der natürlichen Geländeneigung bis max. 4 m zulässig wenn der angrenzende Nachbar die Abstandsflächen übernimmt. Die Abstandsflächenübernahme entfällt, sobald auch der angrenzende Nachbar seine Garage längen- und profiligleich an die gleiche Grundstücksgrenze baut.

Für grenznahe Garagen/Carports wird generell eine Reduzierung der Abstandsflächen auf 1,00 m zur Grundstücksgrenze festgesetzt. Dabei wird die maximal zulässige Wandhöhe auf 3,50 m im Mittel begrenzt.

zu c

Die getroffene Festsetzung entfällt.

zu d) Die getroffene Festsetzung entfällt. Die Baugrenzen werden entsprechend der Bedarfsanmeldung neu festgesetzt, d.h. Balkone und Terrassen werden in das Baufenster aufgenommen.

### **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 „Weiherfeld“ mit Deckblatt Nr. 35.**

**Abstimmung: 9 : 0**

---

## **15. Bauleitplanung – Bebauungsplan Rohrwiese – Vorstellung des Bebauungsplanes und Beratung zur Fassung des Billigungs- und Auslegungsbeschlusses zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.**

Der Vorsitzende erläutert kurz den bisherigen Planungsverlauf und zeigt den Bebauungsplan. Herr Architekt Alexander Feßl erläutert dem Plenum den Bebauungsplan „Rohrwiese“ und beantwortet Fragen aus dem Gremium. Der Bebauungsplanentwurf wird gezeigt und vorgestellt.

Der Bebauungsplan Rohrwiese beinhaltet 58 Bauparzellen, davon sieben für Mehrfamilienwohnungen. Über den gesamten bebaubaren Bereich fällt das Gelände von Südwesten nach Nordosten hin um insgesamt ca. 19 m ab. Die Lage der Zufahrt zum Baugebiet ist gemäß Abstimmung mit dem staatlichen Bauamt nur an dieser Stelle möglich, so dass die Planung hierauf ausgerichtet wurde. Von Südosten (Kirchberger Straße) sowie Nordosten (Rohrwiese bei Schulsportanlage) werden zwei Notzufahrten (zur Sicherstellung Rettungsdienst etc. bei Ausfall der Hauptzufahrt) vorgesehen, die jedoch nicht für den regelmäßigen Anliegerverkehr vorgesehen sind. Die Straßenführung innerhalb des Baugebiets wird mit drei kleineren Plätzen gegliedert. Längere Straßenzüge werden durch leichtes Versetzen der Fahrbahn nach einer gewissen Länge entschleunigt.





Jeder Straßenteil im Baugebiet soll mit unterschiedlichen Baumarten als Begleitgrün bepflanzt werden. Von Seiten des Planverfassers wird empfohlen, die Pflanzungen auf einem öffentlichen Grünstreifen durchzuführen, was sich jedoch auf die umzulegenden Erschließungskosten auswirken würde.

Südlich der geplanten Mehrfamilienhäuser wird zum Schallschutz (Verkehrslärm der Staatsstraße) eine durchgehende Garagenanlage mit geschlossener Südseite mittels einer Baulinie festgesetzt. Es soll eine Verpflichtung zur Installation einer PV-Anlage auf den Gebäuden festgesetzt werden. Es wird vorgeschlagen, nur Satteldächer als Dachform zuzulassen.

#### **Beschluss 1:**

**Der Vorsitzende lässt darüber abstimmen, wer sich dafür ausspricht, die straßenbegleitenden Baumpflanzungen auf öffentlicher Grünfläche festzusetzen.**

**Abstimmung: 0 : 9**

#### **Beschluss 2:**

**Der Vorsitzende lässt darüber abstimmen, wer sich dafür ausspricht, neben Satteldächern zusätzlich Pultdächer als Dachform zuzulassen.**

**Abstimmung: 8 : 1**

#### **Beschluss 3:**

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

**Abstimmung: 9 : 0**

---

Ergänzung:

**Bauantrag von Thomas Kinzel auf Neubau eines Grillpavillons auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 728, Gemarkung Tiefenbach, Schmidöd 6 A.**

Vorhabensbeschreibung

- Errichtung eines Grillpavillons mit ca. 4 m Durchmesser in Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung

Darstellung im Flächennutzungsplan

- Fläche für die Landwirtschaft

Planungsrechtliche Zulässigkeit

nach § 35 Abs. 2 BauGB

Es handelt sich um eine untergeordnete Nebenanlage zu einem bestehenden Wohnhaus. Öffentliche Belange werden durch das Bauvorhaben nicht beeinträchtigt.

Erschließung

- bestehende öffentliche Zufahrt zum Baugrundstück (GVStr. Nr. 346)
- Wasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung ist nicht erforderlich
- Niederschlagswasser versickert breitflächig auf dem Baugrundstück

**Beschluss:**

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

**Abstimmung: 9 : 0**

---

Tiefenbach, den 17.02.2022

Der Vorsitzende:

Der Protokollführer:

Im Original gez

Im original gez

Christian Fürst,  
1. Bürgermeister

Christian Sommer,  
Leiter Bauverwaltung