



Niederschrift

über die **öffentliche Sitzung** des Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Tiefenbach am **17. März 2022** in Tiefenbach.

Der Vorsitzende, erster Bürgermeister Christian Fürst, erklärt die anberaumte Sitzung für eröffnet und stellt die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit des Bau- und Umweltausschuss fest. Der TOP 6 soll auf Wunsch des Antragstellers abgesetzt werden, da nochmals eine Umplanung vorgenommen wird. 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	entschuldigt
Alfred Gimpl, SPD Vertreter: Fürst Michael, SPD	

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bau- und Umweltausschuss vom 17. Februar 2022.

Beschluss:

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

Abstimmung: 7 : 0

(ohne GRin Roßgoderer, ohne GR Kirchberger)

2. Bericht über den Vollzug der gefassten Beschlüsse der öffentlichen Sitzung vom 17. Februar 2022.

Der Bau- und Umweltausschuss wird über den Vollzug der Beschlüsse des öffentlichen Teils der Sitzung vom 17. Februar 2022 informiert.

3. Bauleitplanung – Aufstellung des Bebauungsplans „Tiefenbach – Ortsmitte“ – Vorstellung des Bebauungsplanentwurfs und Beschlussfassung des Billigungs- und Auslegungsbeschluss für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

(Anmerkung dazu: Beigeladen ist der Planer Herr Architekt Karl-Heinz Steinbacher vom Architekturbüro Steinbacher in Neukirchen vorm Wald.)

Der Vorsitzende stellt dem Plenum den vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf vor und erläutert die Grundzüge der Planung. Herr Steinbacher beantwortet die Fragen aus dem Plenum.

Der Geltungsbereich umfasst im Wesentlichen die Fläche zwischen der Nibelungenstraße und dem Unholzerweg.

Derzeit ist das Plangebiet als Mischgebiet im Flächennutzungsplan aufgeführt. Die Fläche soll geändert werden in ein urbanes Gebiet nach § 6a Bau NVO, um eine höhere Grundflächen- und Geschossflächenzahl zu erhalten. In einem urbanen Gebiet gelten als max. GRZ 0,6 und als max. GFZ 3,0. Aus diesem Grund soll der Bebauungsplan den Namen MU „Tiefenbach Mitte“ erhalten. Grundsätzlich ist hier eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. In diesem Fall kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB abgewickelt werden.

U.a. sind folgende Festsetzungen geplant:

Bauweise: offen
 Vollgeschosse: max. III
 Wandhöhe: max. Firsthöhe 12,50 m
 max. Wandhöhe 10,75 m
 max. Wandhöhe eines Vollgeschosses 4,50 m
 Dachform: für Hauptgebäude nur Satteldach, bei Nebengebäuden auch Pultdach und Flachdach (begrünt)

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss billigt den gezeigten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans MU „Tiefenbach Mitte“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.

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

4. Sanierung der Gemeindestraßen 2022 - Beratung über die zu sanierenden Gemeindestraßen.

<u>Straßensanierungen 2022</u>		Einzelsumme	Vorschlag Verwaltung
Baustelleneinrichtung		26000,00	26000,00
Flickarbeiten allgemein		30000,00	30000,00
Regiearbeiten		7000,00	7000,00
<u>Tiefenbach:</u>			
1	Allerting (Zufahrt Richtung Hs. Nr. 4) 200 m	50000,00	50000,00
2	Hafning (v. Oberkogel - Fenzl) 690 m	90000,00	90000,00
3	Bäckerreut - Alter Pfarrhof - Allerting 1000 m	100000,00	
4	Moos 400 m	60000,00	60000,00
5	Kiefernweg (HsNr. 10 - 6) 60 m	35000,00	
6	Tichay Oberöd 350 m	45000,00	
	Ortsteil Tiefenbach	380000,00	200000,00

Haselbach:

7	Ritzing - Minsinger Mühle	600 m	80000,00	
8	Wilmerting - Hirzing	900 m	120000,00	
9	Haselham (Bereich HsNr. 6-9)	900 m	120000,00	120000,00
10	Gramming (HsNr. 8a)	40 m	20000,00	
11	Rasthof	620 m	80000,00	
	Ortsteil Haselbach		420000,00	120000,00

Kirchberg:

12	Lapperding (Zufahrt Aigner u. Mayer)	300 m	50000,00	50000,00
13	Lapperding b. HsNr. 10 (Aulinger)	220 m	40000,00	40000,00
14	Raiffeisenstr.	120 m	40000,00	40000,00
15	Rötzing (Zufahrt Hs.Nr. 3)	20 m	8000,00	8000,00
16	Maierhof	250 m	40000,00	40000,00
17	Birkenstr.	400 m	100000,00	
18	Am Steinberg (v. Tannenfeld-Staatsstraße) m. Vlies	230 m	80000,00	
19	Ötzing (Zufahrt Hs. Nr. 2)	35 m	15000,00	
	Ortsteil Kirchberg		373000,00	178000,00

Entsorgung Erdreich Straßensanierung 2022

10000,00	10000,00
----------	----------

Mehrarbeiten unvorhergesehene Arbeiten

20000,00	20000,00
----------	----------

Bedarf Bauhof für Straßenbau 2022

mind.	20000,00	20000,00
-------	----------	----------

Ge-		
samt	1256000,00	611000,00

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss fasst den Beschluss, dass die in vorstehender Tabelle gelb markierten Straßen saniert werden sollen.

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

5. Bauantrag der Fa. Gienger Passau KG auf Erweiterung und Umbauarbeiten der bestehenden Halle 1 mit einer neuen Röhrenhalle, einem Stahl-Verbindungsbau und 4 Lagerzelte auf dem Grundstück mit den Flur-Nrn. 480/2, 480/3, 480/6 und 480/8, Gemarkung Tiefenbach, Gewerbering 1.

Vorhabensbeschreibung:

- Anbau einer Lagerhalle (Grundriss 61,30 m x 43,92 m, Flachdach)
- Änderungen in der bestehenden Halle (Abbruch der Zwischenbühne in einem Teilbereich)
- Stahl-Verbindungsbau zur südlichen Halle inkl. Bereich für Müllcontainer
- Aufstellung von 4 Lagerzelten (Grundriss jew. 13,10 m x 12,10 m, Stahlrahmenkonstruktion mit schwer entflammbarem Polyestergewebe)

Bebauungsplan/Satzung:

- Bebauungsplan GE „Hof 1“

Planungsrechtliche Zulässigkeit:

- nach § 30 Abs. 1 i. V. m. § 31 Abs. 2 BauGB

- Das Bauvorhaben widerspricht den folgenden Festsetzungen des Bebauungsplans „Hof 1“:

- Überschreitung der GRZ (II) – zulässig: 0,8 – geplant: 0,8219

Aus betrieblichen Gründen sind die befestigten Flächen für Zufahrten und Lagerflächen notwendig und stellen die letzte Erweiterungsmöglichkeit auf dem Grundstück dar. Die GRZ (I), GFZ und BMZ werden dabei deutlich unterschritten. Die Nachverdichtung auf dem bereits bestehenden Firmengelände mit bestehender Infrastruktur ist hinsichtlich des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden der Inanspruchnahme bzw. Neuerschließung anderweitiger Bauflächen vorzuziehen. Als Ausgleich wird vom Antragsteller die Neupflanzung von zwei zusätzlichen Bäumen angeboten.

- Wandhöhe – zulässig: 8,30 m – geplant: max. 10,30 m ab vorhandenem Gelände (bzw. max. 15,11 m ab Urgelände - vor Auffüllung des Betriebsgeländes 2007)

Soweit keine anderweitige Geländefestsetzung durch die Genehmigungsbehörde erfolgt, kann das vor Ort vorhandene Gelände rechtlich noch nicht als Urgelände angesehen werden, da die Auffüllung erst ca. 15 Jahre zurückliegt. Der geplante Lagerhallenanbau weist eine, für einen zeitgemäßen Logistikbetrieb normale, maximale Lagerhöhe von 7,50 m auf, was in Anbetracht der letzten Erweiterungsmöglichkeit auf dem Firmenareal eine betriebliche Notwendigkeit darstellt. Die Höhe der Dachkonstruktion ergibt sich aus statischen Gründen. Seit Aufstellung des Bebauungsplans hat sich u. a. auch die Schneelastzone geändert, was erhöhte statische Erfordernisse bedingt. Die endgültige Höhe ist in etwa vergleichbar mit dem Bürotrakt an der Ostseite, der bereits eine Höhe von 9,94 m aufweist. Für die bestehende Halle wurde im Bauantrag 2007 auch bereits eine Befreiung von der Wandhöhe erteilt. Aufgrund der Lage der

neuen Halle auf der Rück- und Innenseite des Firmenareales sowie der vorhandenen Randeingrünung des Betriebsgeländes, ist auch keine negative Erscheinungswirkung nach außen zu erwarten.

- Lage des Duschcontainers außerhalb der Baugrenzen

Es handelt sich um eine sehr untergeordnete bauliche Anlage mit ca. 3 m x 2,5 m Grundfläche. Aus Gründen des Betriebsablaufs ist die Lage außerhalb der Schrankenanlage erforderlich.

Die Abweichungen sind aus den genannten Gründen städtebaulich vertretbar, die Grundzüge der Planung werden dadurch nicht berührt. Eine Beeinträchtigung öffentlicher sowie nachbarlicher Belange ist nicht erkennbar. Sämtliche Nachbarn haben dem Vorhaben zugestimmt.

Örtl. Bauvorschriften

Stellplätze:

baurechtlich gefordert: Halle Süd (BA 22/1998):	85 Stellplätze
Erw. Halle Süd (BA 30/2002):	15 Stellplätze
Halle Nord (BA 36/2007):	75 Stellplätze (gemäß Freifl.plan)
geplante Halle inkl. Zelte	<u>40 Stellplätze (3.272,54 m² NF / 80 m²)</u>
Insgesamt	215 Stellplätze

Gemäß Angabe im Stellplatznachweis sind nach der Realisierung des Vorhabens auf dem Betriebsgelände insgesamt 235 Stellplätze vorhanden. Die erforderlichen Stellplätze können somit nachgewiesen werden. Ggf. sind die Stellplätze auf Flur-Nr. 530, Gemarkung Tiefenbach, noch zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des Baugrundstücks dinglich zu sichern.

Erschließung

- Zufahrt: Lage an öffentlicher Verkehrsfläche (GVStr. Nr. 49 „Gewerbestraße“).
- Wasserversorgung: bestehender Anschluss an öffentliche Anlage (Stadtwerke Passau)
- Schmutzwasserentsorgung: bestehender Anschluss an öffentlichen Schmutzwasserkanal
- Niederschlagswasser: bestehender Anschluss an öffentlichen Regenwasserkanal zum Regenrückhalteweiher

Beschluss:

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

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

6. Bauantrag von Miehlbradt Fabian und Krämmerer Stephanie auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 1083/3, Gemarkung Tiefenbach, Böhmerwaldstraße 29.

- ➔ TOP wird abgesetzt – Es erfolgt nochmals eine Umplanung

7. Bauantrag von Schwaiberger Constanze und Schumann Fabian auf Neubau eines Einfamilienhauses mit einer Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 1667, Gemarkung Haselbach, Wilmerting 27.

Vorhabensbeschreibung:

- Neuerrichtung eines Wohnhauses (EG+OG, Grundriss ca. 12 m x 10,50 m, Satteldach mit 20° Dachneigung) mit angebauter Garage u. Technikraum
- Traktorgarage (EG, Grundriss ca. 12 m x 15 m, Pultdach mit 5° Dachneigung)

Bebauungsplan/Satzung:

- nicht vorhanden, unbeplanter Ortsbereich

Planungsrechtliche Zulässigkeit:

- nach § 34 BauGB; die nähere Umgebung entspricht einem faktischen Dorfgebiet
 - Das Bauvorhaben fügt sich hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Auch hinsichtlich der offenen Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen entspricht das Vorhaben der umliegenden Bebauung.
- Die planungsrechtliche Zulässigkeit wurde bereits mit Bauvorbescheid des Landratsamtes Passau vom 17.08.2021 (Az. 20211975) festgestellt.

Erschließung

- Zufahrt: Baugrundstück liegt an öffentlicher Verkehrsfläche (Ortsstraße Nr. 206)
- Wasserversorgung: bestehender Anschluss an öffentliche Anlage (Stadtwerke Passau)
- Schmutzwasserentsorgung: Anschluss an öffentlichen Schmutzwasserkanal
- Niederschlagswasser: Versickerung auf dem eigenen Grundstück

Beschluss:

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

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

Ergänzung:

Neubau der Turnhalle Kirchberg v. W. – Beratung und Beschlussfassung zum Nachtragsangebot der Fa. Benz Sport bezüglich des MultiMotionCenters.

Für die Schulturnhalle der Alfons-Lindner-Mittelschule in Kirchberg v. Wald werden Kletterstangen als Einbauelemente benötigt. Die Fa. Benz, die den Zuschlag für die Einbausportgeräte erhalten hat, bietet ein patentiertes schwenkbares Kletterstangensystem „Multi Motion Center“ an, welches von der Schulleitung und dem Kollegium gewünscht wird. Die Kletterstangen wurden bei der Ausschreibung der Einbausportgeräte ausgenommen, um in einem Gespräch in der Gemeindeverwaltung mit einem Vertreter der Fa. Benz und der Schulleitung die Ausführung der Kletterstangen festzulegen.

Das Multi Motion Center wird mit einem Bruttopreis i.H.v. 13.988,76 € angeboten. Die Auftragssumme erhöht sich somit auf 118.412,70 €.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt das Nachtragsangebot der Fa. Benz i.H.v. 13.988,76 € anzunehmen und beauftragt die Gemeindeverwaltung den Beschluss umzusetzen.

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

Ergänzung:

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 Billigungs- und Auslegungsbeschlusses.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 17.02.2022 gefasst. Herr Dipl. Architekt (FH) Axel Rolf hat den Bebauungsplanentwurf gefertigt. Der Entwurf wird dem Plenum vorgestellt.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss billigt den gezeigten Entwurf der Änderung des Bebauungsplans „Südhang-Erweiterung“ mit Deckblatt Nr. 1 für die Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.

Für die öffentliche Verkehrsfläche nördlich der Flur-Nr. 98/39, Gemarkung Kirchberg, (Zufahrt zu Parzelle Nr. 11) ist eine Asphaltierung nicht vorgesehen. Soweit vom Antragsteller eine Asphaltierung auf gesamter Breite der Parzelle gewünscht ist, müsste die Herstellung mit der Gemeindeverwaltung abgesprochen werden und die Kosten hierfür selbst getragen werden.

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

Tiefenbach, den 17.03.2022

Der Vorsitzende:

Der Protokollführer:

Im Original gez.

Im Original gez.

Christian Fürst,
1. Bürgermeister

Christian Sommer,
Leiter Bauverwaltung