



Niederschrift

über die **öffentliche Sitzung** des Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Tiefenbach am **28. April 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.

Folgende Gemeinderatsmitglieder sind bei der Sitzung anwesend:

Name, Vorname

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

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

Beschluss:

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

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

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

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

3. Beratung über das weitere Vorgehen bezüglich der errichteten Gabionenmauer auf Flur-Nr. 576/10, Gemarkung Tiefenbach, Schwaiberger Straße 5, ggf. im Anschluss Ortsbesichtigung (vgl. Beratung des Bau- und Umweltausschuss vom 17.02.2022).

Zu diesem Tagesordnungspunkt ist der Planer Landschaftsarchitekt Herr Spörl beigelegt.

Dem Gremium wird die Historie zu diesem Bauvorhaben erläutert:

Der erstmalige Antrag zu diesem Vorhaben (Gabionenmauer mit einer Gesamthöhe von 3,50 m + Zaun) wurde damals abgelehnt.

Beschluss des Bau- und Umweltausschuss vom 13.10.2016:

Antrag der Eheleute Zuzana und Philipp Modl wegen Errichtung einer Gabionenmauer auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 576/10, Gemarkung Tiefenbach - Schwaiberger Straße 5.

Die Eheleute Modl möchten entlang der Ostseite angrenzend zum Gehweg des o.g. Grundstücks eine Gabionenmauer errichten. An der Nordostecke des Grundstücks hat die geplante Gabionenmauer eine Höhe von 1,40 m und steigt hin zur Südostecke auf eine Höhe von 3,50 m. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes WA - Schwaiberg (Deckblatt Nr. 15). Die Gabionenmauer soll außerhalb der festgesetzten Baugrenzen errichtet werden und ist durch die Höhe von 3,50 m baugenehmigungspflichtig. Außerdem ist einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich, da die Gabionenmauer außerhalb der festgesetzten Baugrenzen errichtet werden soll.

Die erforderlichen Abstandsflächen für die Gabionenmauer erstrecken sich auf die öffentliche Straße (Ortsstraße Nr. 88 - Schwaiberger Straße).

Der Bauantrag wird vom Bau- und Umweltausschuss nicht befürwortet. Nach Auffassung des Bau- und Umweltausschuss ist die Gabionenmauer insgesamt zu hoch und zu wuchtig und ist städtebaulich nicht mehr vertretbar. Eine Mauer in dieser Höhe sollte stufenweise mit versetzten Ebenen errichtet werden und dem Gelände angepasst werden. In Abstimmung der Bauherren mit dem Kreisbaumeister soll eine Lösung gefunden werden, dass sich die Mauer einfügt und städtebaulich vertretbar erscheint.

Abstimmung: 10 : 0

Daraufhin erfolgte eine Abstimmung mit dem Landratsamt Passau und es wurde schließlich eine Gabionenmauer an der Ostseite des Grundstücks mit 2 m Höhe errichtet, die nun bereits seit einigen Jahren besteht. Ein Antrag für die erforderliche Isolierte Befreiung wegen der Lage außerhalb der Baugrenzen wurde jedoch nicht gestellt.

Im Juli 2021 wurde unmittelbar hinter der bestehenden Mauer mit dem Bau einer weiteren Gabionenmauer (wiederum außerhalb der Baugrenzen) begonnen. Nach Angaben des Landratsamtes Passau können die beiden Mauern nicht getrennt voneinander betrachtet werden, auf Grund des geringen Abstands handele es sich um eine Gesamtmaßnahme. Die Bauarbeiten wurden formell eingestellt (Bescheid des Landratsamtes Passau vom 06.07.2021).

In der Sitzung des Bau- und Umweltausschuss am 17.02.2022 wurde der für die errichtete Gabionenmauer sowie die geplante Einzäunung eingereichte Bauantrag behandelt. Das erforderliche Einvernehmen zum Bauantrag sowie den Befreiungen vom Bebauungsplan wurde nicht erteilt. Das Landratsamt hat aus diesem Grund eine Genehmigung des Antrags nicht in Aussicht gestellt. Der Bauherr bittet nun um eine Vor-Ort-Besichtigung durch den Bauausschuss. Auf Grundlage des eingereichten Plans soll geklärt werden, ob bzw. mit welchen Änderungen eine genehmigungsfähige Planung erreicht werden kann.

Den Gemeinderäten ist das Vorhaben vor Ort bekannt und wurde teils auch im Detail besichtigt.

Beschluss:

Der Vorsitzende lässt darüber abstimmen, ob eine Ortsbesichtigung durch den Bau- und Umweltausschuss erfolgen soll.

**Abstimmung: 1:7
(ohne GR Unholzer)**

Bisherige Planung:

- bestehende Gabionenmauer an Ostseite mit 2 m Höhe ab Urgelände
- neue Gabionenmauer an Ostseite mit 20 cm Abstand zur bestehenden Mauer, Höhe bis zu ca. 1,20 m ab Urgelände
- neue Gabionenmauer an Südseite mit 1,50 m – 2,00 m Höhe ab Urgelände
- Bepflanzung „von unten“ und „von oben“
- Stabgitterzaun mit 1,23 m Höhe an Innenkante der neuen Gabionenmauer an Süd- und Ostseite

- 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.

Landschaftsarchitekt Herr Spörl erläutert die bisherige Planung sowie die geplante Bepflanzung. Außerdem wird noch eine weitere Planung vorgestellt, mit der Änderung, dass die bestehende untere Mauer um ca. 4,50 m zurückgebaut würde und hier eine Anböschung (1:1,5) mit Begrünung erfolgen könnte.

Diskussion

Aufgrund des geringen Abstands zwischen den beiden Mauern wird bezweifelt, ob die geplante Bepflanzung so möglich ist und auch dauerhaft erhalten werden kann.

Problematisch wird auch die Standsicherheit der Gabionenmauer im Falle einer möglichen späteren Fahrbahnverbreiterung gesehen. Durch die neue Mauer würde sich die Lastabtragung auf die bestehende Mauer noch verstärken.

Es wird vorgeschlagen, die zweite, neu erstellte Mauer zurückzubauen und den Bereich anzuböschern und evtl. mit Sträuchern zu bepflanzen.

In einem weiteren Schritt sollte auch der Grenzüberbau der bestehenden Mauer geregelt werden, um künftige Haftungsfragen für die Gemeinde auszuschließen.

Beschluss:

Der Vorsitzende lässt darüber abstimmen, wer sich dafür ausspricht, die bestehende Mauer mit 2 m Höhe an der Ostseite des Baugrundstücks außerhalb der Baugrenzen zuzulassen, mit der Bedingung, dass ein statischer Nachweis durch den Gabionenbauer (ausführende Firma) oder einen Statiker erbracht wird, dass im Falle einer Fahrbahnverbreiterung keine Bedenken wegen der Standsicherheit der Gabionenmauer bestehen.

Abstimmung: 5 : 4

4. Bauantrag von Fuchs Markus auf Anbau an das bestehende Wohnhaus auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 1526, Gemarkung Kirchberg, Kafferding 5.

Vorhabensbeschreibung:

- eingeschossiger Anbau an Südseite des bestehenden Wohnhauses mit 7,74 m x 8,86 m in Massivbauweise, Pultdach mit 5° Dachneigung und Blecheindeckung

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 angemessene Erweiterung eines bestehenden Wohnhauses auf zwei Wohneinheiten für den Eigenbedarf des Antragstellers. Das bestehende Gebäude wurde zulässigerweise errichtet (Baugenehmigung Landratsamt Passau vom 17.04.1975, Az. B1250/75). Öffentliche Belange werden nicht beeinträchtigt.

Örtl. Bauvorschriften:

- Für die zusätzliche Wohneinheit sind gemäß Stellplatzsatzung zwei Stellplätze erforderlich. Für das bestehende Einfamilienhaus wird ein Stellplatz als erforderlich angesehen, da dieses bereits vor Inkrafttreten der Stellplatzsatzung bestand. Die insgesamt erforderlichen 3 Stellplätze können auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden (2 in Doppelgarage, 1 im Freien)

Erschließung

- Zufahrt: Lage an öffentlicher Verkehrsfläche (GVStr. Nr. 240)
- Wasserversorgung: bestehender Anschluss an öffentliche Anlage (Stadtwerke Passau)
- Schmutzwasserentsorgung: bestehender Anschluss an öffentlichen Schmutzwasserkanal
- Niederschlagswasser: Versickerung auf Baugrundstück, wie auch beim Bestand

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

5. Bauantrag des Waldkindergarten Passau e. V. für den Austausch des bestehenden Bauwagens auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 152, Gemarkung Tiefenbach, Nähe Fating.

Vorhabensbeschreibung:

- ein Teilbereich des Waldgeländes der Bay. Staatsforsten wird seit 2019 als Waldkindergarten genutzt (bis zu 25 Kinder)
 - Aufstellen eines neuen Bauwagens in gleicher Größe (ca. 8,40 m x 2,44 m, Nutzung als Lager für Spielmaterial, Büroarbeiten, Elterngespräche, Kleingruppenübungen, etc.), ohne Wasser- und Stromanschluss, Beleuchtung über LED mit Batterieversorgung, Einbau eines Holzofens
- Der Bauwagen dient nicht zum Aufenthalt der gesamten Kindergruppe. Diese hält sich überwiegend im Freien auf.

Darstellung im Flächennutzungsplan:

- Wald

Bebauungsplan/Satzung:

- nicht vorhanden; Außenbereich

Planungsrechtliche Zulässigkeit:

- nach § 35 Abs. 2 BauGB

Öffentliche sowie nachbarliche Belange werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Örtl. Bauvorschriften/Bauordnungsrecht

- Sonderbau gem. Art. 2 Abs. 4 Nr. 12 BayBO
- Brandschutzkonzept liegt vor, zur Prüfung durch die Bauaufsichtsbehörde
- Stellplätze: keine Änderung bzw. Mehrbedarf im Vergleich zum genehmigten Bestand

Erschließung

- bestehende öffentliche Zufahrt von der Kreisstraße PA30
- Wasserversorgung u. Abwasserentsorgung, Stromanschluss nicht erforderlich
- anfallendes Niederschlagswasser versickert auf dem Baugrundstück

Beschluss:

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

Abstimmung: 9 : 0

6. Bauantrag von Fraunhofer Walter auf Errichtung bzw. Vergrößerung einer Maschinenhalle zur Unterbringung landwirtschaftlicher Maschinen und Fahrzeuge auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 219, Gemarkung Tiefenbach, Alter Pfarrhof 1.

Vorhabensbeschreibung:

- für den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb soll an die bestehende Maschinenhalle ein Anbau mit 18 m x 10 m erstellt werden
- Satteldach mit 25° Dachneigung
- Holzkonstruktion mit Holzverschalung und Ziegeldeckung wie beim Bestand

Darstellung im Flächennutzungsplan:

- Fläche für die Landwirtschaft

Bebauungsplan/Satzung:

- nicht vorhanden; Außenbereich

Planungsrechtliche Zulässigkeit:

- nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- Das Vorhaben dient einem privilegierten landwirtschaftlichen Betrieb. Dazu sollte das Amt für Landwirtschaft, Ernährung und Forsten im Verfahren beteiligt werden. Öffentliche Belange stehen dem Bauvorhaben nicht entgegen.

Das Wohnhaus des ehem. Pfarrhofes von Tiefenbach ist als Baudenkmal erfasst (D-2-75-151-27). Die geplante Halle befindet sich jedoch über 100 m von dem Denkmal entfernt und ist zudem durch andere Gebäude der Hofstelle in der optischen Wahrnehmung vom Denkmal getrennt. Aufgrund der geplanten Bauausführung in landschaftstypischer Holzbauweise mit Satteldach und Ziegeldeckung bestehen im Hinblick auf den Denkmalschutz von Seiten der Gemeinde keine Bedenken gegen das Vorhaben.

Erschließung

- Zufahrt: Lage an öffentlicher Verkehrsfläche (GVStr. Nr. 342)
- Wasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung: nicht erforderlich
- Niederschlagswasser: ist auf dem Baugrundstück ordnungsgemäß zu entsorgen

Beschluss:

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

Abstimmung: 9 : 0

7. Bauantrag der Gemeinde Tiefenbach für die Errichtung der Absorberanlage beim Freibad Haselbach auf den Grundstücken mit den Flur-Nrn. 305/1 und 373, Gemarkung Haselbach, Sonnenstraße 25.

Vorhabensbeschreibung:

- Errichtung einer ebenerdigen Absorberanlage zur Erwärmung des Badewassers, 50 m x 20 m
- 336 High Density-Polyethylen(HDPE)-Platten mit ca. 750 m² Absorberfläche auf einem Unterbau aus Betonbordsteinen, Vlies und Rollkies

Darstellung im Flächennutzungsplan:

- Gemeinbedarfsfläche Freibad, Freifläche

Bebauungsplan/Satzung:

- nicht vorhanden; Außenbereich

Planungsrechtliche Zulässigkeit:

- nach § 35 Abs. 2 BauGB
- Öffentliche sowie nachbarliche Belange werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Erschließung

- Zufahrt: Lage an öffentlicher Verkehrsfläche (Ortsstraße Nr. 92)
- Wasserversorgung u. Abwasserentsorgung nicht erforderlich
- anfallendes Niederschlagswasser versickert breitflächig auf dem Baugrundstück

Beschluss:

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

Abstimmung: 9 : 0

8. Antrag auf Bauvorbescheid für die Errichtung einer biologischen Fischzucht mit Seminargastronomie sowie Nutzungsänderung und Umbau des Bestandsgebäudes für den Einbau einer Wohnung und Appartements auf dem Grundstück mit den Flur-Nrn. 1332 und 1323, Gemarkung Tiefenbach, Haselmühle 1.

Vorhabensbeschreibung:

Vor ca. 1 Jahr wurde bereits einmal ein Antrag auf Vorbescheid gestellt. Die Privilegierungsvoraussetzungen wurden jedoch nur vom Fachbereich Fischerei (geplante Fischzucht), nicht jedoch vom Bereich Landwirtschaft (geplantes Gewächshaus) bestätigt. Zudem haben sich zwischenzeitlich Änderungen bei der Nutzung der bestehenden Gebäude ergeben, so dass eine erneute Planung erstellt wurde.

- Errichtung einer ökologischen Fischzucht (Kreislaufanlage)
- Ab-Hof-Vermarktung in geplantem Hofladen
- In einem Seminarraum mit integrierter Kochschule sollen mit den selbst erzeugten Lebensmitteln Schulungen über nachhaltige Produktion bzw. gesunde und kreative Ernährung stattfinden.
- Im bestehenden Gebäude auf dem Grundstück, welches zuletzt als Freizeithaus für Kinder und Jugendliche mit Behinderung genutzt wurde, soll die Wohnung für den Betriebsleiter sowie Appartements entstehen. Zur Optimierung ist ein Anbau an der Westseite mit einer Länge von 7,00 m vorgesehen.
- Im Garagengebäude (nordwestlich der Straße) sollen im Obergeschoss ebenfalls 1 – 2 Appartements entstehen.

Darstellung im Flächennutzungsplan:

- Bachtal / Fläche für die Landwirtschaft

Bebauungsplan/Satzung:

- nicht vorhanden; Außenbereich

Planungsrechtliche Zulässigkeit:

- Fischzucht mit Seminargastronomie und Anbau Betriebsleiterwohnung nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB: Die Bestätigung der Privilegierungsvoraussetzungen wurde von der Fachberatung für Fischerei beim Bezirk Niederbayern in Aussicht gestellt. Mit dem vorgelegten Planungsentwurf kann davon ausgegangen werden, dass sich das Vorhaben gut in das vorhandene Gelände einfügt. Die Frontseite der Fischzuchtanlage soll mit Naturelementen verkleidet werden, so dass sich das Gebäude in das Landschaftsbild einpasst. Das Vorhaben befindet sich außerhalb des kartierten Biotops (Gehölzsaum am Bach). Öffentliche Belange stehen dem Bauvorhaben damit nicht entgegen.

- Nutzungsänderung des bestehenden Freizeithauses auf Flur-Nr. 1332 sowie des Freizeitraumes auf Flur-Nr. 1323 zu Appartements nach § 35 Abs. 2 BauGB: Die Gebäudehülle der bestehenden Gebäude bleibt im Wesentlichen unverändert. Die aktuell leer stehenden Gebäude sollen einer neuen Nutzung zugeführt werden. In Anlehnung an § 35 Abs. 4 Satz

1 Nr. 1 BauGB sollten in den im Lageplan mit Nr. 4 und Nr. 5 bezeichneten Gebäuden insgesamt max. 5 Apartments entstehen, um der gebotenen Schonung des Außenbereichs Rechnung zu tragen (erforderlicher Stellplatzbedarf, etc.). Öffentliche sowie nachbarliche Belange werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Örtl. Bauvorschriften

- Stellplätze: Laut Lageplan ist ein Parkplatz auf dem Grundstück Flur-Nr. 1322, Gemarkung Tiefenbach, vorgesehen. Mit Bauantragstellung ist ein rechnerischer und zeichnerischer Stellplatznachweis nach den Maßgaben der Stellplatzsatzung der Gemeinde Tiefenbach vorzulegen.

Erschließung

- Zufahrt: Lage an öffentlicher Verkehrsfläche (GVStr. Nr. 153)
- Wasserversorgung: über öffentliche Anlage – Stadtwerke Passau (für Betriebswohnung) bzw. Wasserentnahme für die Fischzucht aus dem Bach oder einem Brunnen
- Schmutzwasserentsorgung: über öffentlichen Schmutzwasserkanal
- Niederschlagswasser: Einleitung in den angrenzenden Bach

Beschluss:

Neben der privilegiert zulässigen Betriebswohnung wird einer Nutzungsänderung für max. 5 weitere Wohnungen/Appartements zugestimmt.

Mit Bauantragstellung ist ein rechnerischer und zeichnerischer Stellplatznachweis nach den Maßgaben der Stellplatzsatzung der Gemeinde Tiefenbach vorzulegen. Falls sich die Stellplätze nicht auf dem Baugrundstück selbst befinden, ist zur dauerhaften rechtlichen Sicherung eine dingliche Sicherung zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des Baugrundstücks nachzuweisen.

Zur öffentlichen Kanalleitung, die auf dem Baugrundstück verläuft, ist plangemäß ein Abstand von mind. 1,50 m einzuhalten.

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

Abstimmung: 9 : 0

9. Antrag von Mühlberger Egon auf Erteilung einer isolierten Befreiung für den Bau eines Carports auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 271/4, Gemarkung Tiefenbach, Georg-Fraunhofer-Straße 14.

Vorhabensbeschreibung:

- Die bestehende Stellplatzfläche soll überdacht werden
- Carport (Grundriss 6,50 m x 2,50 m, Höhe: 2,50 m, Flachdach), Abstand zur Straße: 1,00 m
- Das Bauvorhaben ist gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. a BayBO verfahrensfrei
- Die Nachbarunterschriften liegen nicht vor

Bebauungsplan/Satzung:

- WA „Allerting“

Planungsrechtliche Zulässigkeit:

- Das Bauvorhaben widerspricht den planlichen Festsetzungen des Bebauungsplans WA „Allerting“ hinsichtlich der Lage außerhalb der Baugrenzen sowie den textlichen Festsetzungen Ziffer 2.2.1 bezüglich der vom Hauptgebäude abweichenden Dachform (Flachdach anstatt Sattel- oder Walmdach). Aufgrund der bestehenden Gebäude wäre die Errichtung eines Stellplatzes innerhalb des Baufensters nicht mehr möglich. Da es sich um ein untergeordnetes eingeschossiges Nebengebäude handelt, ist die Lage außerhalb des Baufensters städtebaulich vertretbar. Durch das geplante Flachdach wird die Höhe geringgehalten und auf Grund der geringen Grundfläche wirkt sich das Dach auch nicht störend auf die Umgebung aus.

Die Erteilung der beantragten Befreiung ist städtebaulich vertretbar. Die Grundzüge der Planung werden dadurch nicht berührt. Öffentliche und nachbarliche Belange werden nicht beeinträchtigt.

Beschluss:

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

Abstimmung: 9 : 0

10. Antrag von Fischböck Julian auf Erteilung einer isolierten Befreiung für die Errichtung eines Carports auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 644, Gemarkung Tiefenbach, Am Oberfeld 26.

Vorhabensbeschreibung:

- Die bestehende Stellplatzfläche soll überdacht werden
- Carport für zwei PKW (Grundriss 6,00 m x 5,00 m, Firsthöhe 2,99 m, Pultdach mit 6° Dachneigung)
- Das Bauvorhaben ist gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. b BayBO verfahrensfrei

Bebauungsplan/Satzung:

- WA „Bäckerreut-Unterjacking, BA II“

Planungsrechtliche Zulässigkeit:

- Das Bauvorhaben widerspricht den planlichen Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der Lage außerhalb der Baugrenzen.

Die Erteilung der beantragten Befreiung ist städtebaulich vertretbar. Die Grundzüge der Planung werden dadurch nicht berührt. Öffentliche und nachbarliche Belange werden nicht beeinträchtigt.

Örtl. Bauvorschriften:

Die Stellplatzflächen bleiben unverändert und sollen lediglich überdacht werden. Aus statischen Gründen können die geplanten Stützen nicht weiter als 2,50 m von der Fahrbahn zurückgesetzt werden. Der Carport soll seitlich offen und ohne Tore ausgeführt werden. Zudem sind von der Stichstraße nur wenige Wohnhäuser erschlossen, so dass kein größeres Verkehrsaufkommen bzw. Durchgangsverkehr zu erwarten ist. Wegen der Sicht auf die öffentliche Verkehrsfläche bzw. Verkehrssicherheit bestehen daher keine Bedenken.

Beschluss:

Anfallendes Oberflächenwasser ist ordnungsgemäß über den öffentlichen Regenwasserkanal abzuleiten.

Die Stützen des Carports sind mind. 2,50 m von der Fahrbahnkante zurückzusetzen.

Der Dachüberstand darf sich nicht auf den öffentlichen Straßengrund (Flur-Nr. 644/3) erstrecken. Der Grenzverlauf ist vor Ausführung des Vorhabens zu ermitteln und evtl. nicht vorhandene Grenzzeichen auf Kosten des Antragstellers wiederherstellen zu lassen.

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt für die beantragte Isolierte Befreiung (Lage außerhalb der Baugrenzen) sowie für die Abweichung von der Stellplatzsatzung (Stauraum) das Einvernehmen.

Abstimmung: 9 : 0

11. Antrag von Riedl Alfred auf Erteilung einer isolierten Befreiung für die Errichtung eines Carports auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 644/16, Gemarkung Tiefenbach, Am Oberfeld 26a.

Vorhabensbeschreibung:

- Die bestehende Stellplatzfläche soll überdacht werden
- Carport für zwei PKW (Grundriss 5,00 m x 5,00 m, Firsthöhe 2,99 m, Pultdach mit 6° Dachneigung)

- Das Bauvorhaben ist gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. b BayBO verfahrensfrei

Bebauungsplan/Satzung:

- WA „Bäckerreut-Unterjacking, BA II“

Planungsrechtliche Zulässigkeit:

- Das Bauvorhaben widerspricht den planlichen Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der Lage außerhalb der Baugrenzen.

Die Erteilung der beantragten Befreiung ist städtebaulich vertretbar. Die Grundzüge der Planung werden dadurch nicht berührt. Öffentliche und nachbarliche Belange werden nicht beeinträchtigt.

Örtl. Bauvorschriften:

Bereits für die bestehenden freien Stellplatzflächen wurde mit der Baugenehmigung für das Hauptgebäude eine Abweichung für die Stellplatztiefe erteilt. Die Stellplatzflächen bleiben unverändert und sollen lediglich überdacht werden. Aus statischen Gründen können die geplanten Stützen nicht weiter als 2,50 m von der Fahrbahn zurückgesetzt werden. Der Carport soll seitlich offen und ohne Tore ausgeführt werden. Zudem sind von der Stichstraße nur wenige Wohnhäuser erschlossen, so dass kein größeres Verkehrsaufkommen bzw. Durchgangsverkehr zu erwarten ist. Wegen der Sicht auf die öffentliche Verkehrsfläche bzw. Verkehrssicherheit bestehen daher keine Bedenken.

Beschluss:

Anfallendes Oberflächenwasser ist ordnungsgemäß über den öffentlichen Regenwasserkanal abzuleiten.

Die Stützen des Carports sind mind. 2,50 m von der Fahrbahnkante zurückzusetzen.

Der Dachüberstand darf sich nicht auf den öffentlichen Straßengrund (Flur-Nr. 644/3) erstrecken. Der Grenzverlauf ist vor Ausführung des Vorhabens zu ermitteln und evtl. nicht vorhandene Grenzzeichen auf Kosten des Antragstellers wiederherstellen zu lassen.

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt für die beantragte Isolierte Befreiung (Lage außerhalb der Baugrenzen) sowie für die Abweichung von der Stellplatzsatzung (Stauraum) das Einvernehmen.

Abstimmung: 9 : 0

12. Antrag von Püschel Anja auf Erteilung einer isolierten Befreiung für die Errichtung eines Carports auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 644/16, Gemarkung Tiefenbach, Am Oberfeld 26a.

Vorhabensbeschreibung:

- Die bestehende Stellplatzfläche soll überdacht werden
- Carport für zwei PKW (Grundriss 5,00 m x 5,00 m, Firsthöhe 2,99 m, Pultdach mit 6° Dachneigung)
- Das Bauvorhaben ist gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. b BayBO verfahrensfrei

Bebauungsplan/Satzung:

- WA „Bäckerreut-Unterjacking, BA II“

Planungsrechtliche Zulässigkeit:

- Das Bauvorhaben widerspricht den planlichen Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der Lage außerhalb der Baugrenzen.

Die Erteilung der beantragten Befreiung ist städtebaulich vertretbar. Die Grundzüge der Planung werden dadurch nicht berührt. Öffentliche und nachbarliche Belange werden nicht beeinträchtigt.

Örtl. Bauvorschriften:

Die Stellplatzflächen bleiben unverändert und sollen lediglich überdacht werden. Aus statischen Gründen können die geplanten Stützen nicht weiter als 2,50 m von der Fahrbahn zurückgesetzt werden. Der Carport soll seitlich offen und ohne Tore ausgeführt werden. Zudem sind von der Stichstraße nur wenige Wohnhäuser erschlossen, so dass kein größeres Verkehrsaufkommen bzw. Durchgangsverkehr zu erwarten ist. Wegen der Sicht auf die öffentliche Verkehrsfläche bzw. Verkehrssicherheit bestehen daher keine Bedenken.

Beschluss:

Anfallendes Oberflächenwasser ist ordnungsgemäß über den öffentlichen Regenwasserkanal abzuleiten.

Die Stützen des Carports sind mind. 2,50 m von der Fahrbahnkante zurückzusetzen.

Der Dachüberstand darf sich nicht auf den öffentlichen Straßengrund (Flur-Nr. 644/3) erstrecken. Der Grenzverlauf ist vor Ausführung des Vorhabens zu ermitteln und evtl. nicht vorhandene Grenzzeichen auf Kosten des Antragstellers wiederherstellen zu lassen.

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt für die beantragte Isolierte Befreiung (Lage außerhalb der Baugrenzen) sowie für die Abweichung von der Stellplatzsatzung (Stauraum) das Einvernehmen.

Abstimmung: 9 : 0

13. Bauleitplanung – Änderung der Satzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Geferting mit Deckblatt Nr. 1 für die Grundstücke mit den Flur-Nrn. 1584, 1585 und 1587/1, jeweils Gemarkung Haselbach – Beratung über das Fassen des Billigungs- und Auslegungsbeschlusses für die Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.

Der Aufstellungsbeschluss der 1. Änderung der Satzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Geferting wurde in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 23.09.2021 gefasst.

Herr Architekt Dipl.Ing.(FH) Axel Rolf, Feldstraße 28 a, 94121 Salzweg hat den Entwurf für das Deckblatt Nr. 1 zur o.g. Satzung gefasst.

Der Vorsitzende stellt die Lage des überplanten Gebiets und die Grundzüge der Erweiterung/Änderung der Satzung dem Plenum vor.

Eckpunkte der Satzung:

Der Bereich der Satzung soll im Süden um das Grundstück mit der Flur-Nr. 1584, einer Teilfläche des Grundstücks mit der Flur-Nr. 1585 (öffentlicher Feld- und Waldweg Nr. 774) und einer Teilfläche des Grundstücks mit der Flur-Nr. 1587, jeweils Gemarkung Haselbach erweitert werden. Die Antragsteller planen auf dem Flurstück 1584 ein Einfamilienhaus zu errichten.

Auf dem Grundstück befinden sich ein Löschwasserbehälter, eine Abwasserpumpstation und eine Abwasserkanalleitung. Diese Anlagen sind dinglich gesichert und sind gemäß den vorliegenden Grunddienstbarkeiten von Überbauung frei zu halten.

Die Oberflächenentwässerung kann auf dem Grundstück erfolgen, wenn eine geeignete Versickerungsanlage nachgewiesen wird, ansonsten ist eine beitrags- und gebührenpflichtige Einleitung in den gemeindlichen Abwassergraben möglich.

Für den Eingriff ist eine Ausgleichsfläche von 300 m² als Streuobstwiese auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 1416, Gemarkung Haselbach geplant. Im Übrigen werden die textlichen Festsetzungen der Ur-Satzung für die erweiterten Flächen beibehalten.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss billigt den gezeigten Entwurf der 1. Änderung der Satzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Geferting für die Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.

Abstimmung: 8 : 0
(ohne GR Sattler)

14. Bauleitplanung – Satzung für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Seining I für eine Teilfläche des Grundstücks mit der Flur-Nr. 1086/1, Gemarkung Kirchberg – Beratung über das Fassen des Aufstellungsbeschlusses.

Herr Erwin Schriefer beantragt die Fassung einer Satzung für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Seining für eine Teilfläche des Grundstücks seines Vaters mit der Flur-Nr. 1086/1, Gemarkung Kirchberg, um dort ein Zwei-Familienhaus und einen Geräteschuppen zu errichten. Der Name der Satzung soll „Seining Nord“ lauten.

Der Antrag wird dem Plenum vorgelesen und der Lageplan des geplanten Satzungsbereiches wird gezeigt.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss fasst den Aufstellungsbeschluss für die Satzung für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Seining Nord für eine geeignete Teilfläche des Grundstücks mit der Flur-Nr. 1086/1, Gemarkung Kirchberg. Der Antragsteller hat sämtliche Kosten des Bauleitplanverfahrens zu tragen. Die Erschließung der einbezogenen Teilfläche hat der Antragsteller auf seine Kosten herzustellen. Für die Herstellung des Hausanschlusses für den Schmutzwasserkanal ist eine Sondervereinbarung mit der Gemeinde Tiefenbach zu schließen.

Abstimmung: 9 : 0

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

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

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen**Stellungnahmen ohne Einwände****Stellungnahme technischer Umweltschutz Landratsamt Passau vom 01.03.2022**

Keine Äußerung

Stellungnahme Kreisstraßenverwaltung Landratsamt Passau vom 09.03.2022

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

Stellungnahme Wasserrecht Landratsamt Passau vom 21.02.2022

Keine Altlasten im betroffenen Bereich lt. ABuDIS bekannt.
Keine Lage im Überschwemmungsgebiet

Stellungnahme Kreisbrandrat Josef Ascher vom 15.03.2022

in Beantwortung o. a. Schreibens darf mitgeteilt werden, dass seitens des abwehrenden Brandschutzes gegen die Änderung des Bebauungsplanes in der dargestellten Form keine Bedenken bestehen, wenn bezüglich der Sicherstellung der Löschwasserversorgung die DVGW- Arbeitsblätter W 405 und W 331 beachtet werden. Es wird auf die Stellungnahme der Brandschutzdienststelle zur Änderung des Bebauungsplanes mit DB 17 hingewiesen, wonach der Grundschatz (Mindestlöschwasserbedarf) von mind. 48m³ (800ltr/min für zwei Stunden) nachzuweisen ist.

Falls die aus dem öffentlichen Trinkwassernetz zu entnehmende Löschwassermenge nicht auf eine Mindestentnahme von 800 Litern pro Minute bei einem Mindestfließdruck von 1,5 bar erhöht werden kann, ist ein Löschwasserbehälter vorzusehen.

Flächen für die Feuerwehr (Zufahrten, Bewegungsflächen, Zu- und Durchgänge usw.) sind gemäß den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr, Fassung Februar 2007, auszubilden und zu kennzeichnen. Forderungen, deren Notwendigkeit anhand der vorgelegten Unterlagen nicht erkennbar waren oder sich neu ergeben sollten, bleiben vorbehalten.

Stellungnahme der Gemeinde:

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

Stellungnahme Stadtwerke Passau vom 22.03.2022

gegen die Änderung des o. g. Bebauungsplanes bestehen aus unserer Sicht keine Einwände.

Die Versorgung mit Gas, Wasser sowie Telekommunikationsdiensten ist möglich.

Hiermit bestätigen wir, im Normalbetrieb, für die geplanten Gebiete am Steinberg (Fl. Nr. 1458) im Umkreis von 300 m eine max. Grundschatz-Löschwassermenge von 43 m³/h für die Dauer von max. 2 Stunden aus dem öffentlichen Trinkwasserversorgungsnetz der Stadtwerke Passau GmbH.

Stellungnahme Regionaler Planungsverband Donau-Wald vom 21.03.2022

Keine Einwendungen

Stellungnahme Bayernwerk Netz GmbH vom 21.03.2022

gegen die o. g. Änderung des Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden. In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen. Hierbei handelt es sich um 0,4-kV-Anlagen

Kabelplanungen

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. Datum 21. März 2022 2/2 Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen

Stellungnahme der Gemeinde:

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

Stellungnahme Bayerischer Bauernverband vom 21.03.2022

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

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

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

Ferner ist gegenüber landwirtschaftlich genutzten Flächen für Gehölze, die eine Höhe von 2 m und mehr erreichen, ein Pflanzabstand von 4 m einzuhalten. Auf eine Bepflanzung mit Hochstammbäumen sollte im Grenzbereich zu landwirtschaftlichen Flächen verzichtet werden. Für Gewächse bis 2 m Höhe ist mindestens ein Abstand von 0,5 m zu landwirtschaftlichen Flächen einzuhalten (Vgl. Art. 48 Abs. 1 AGBGB).

Hinsichtlich der östlich des Plangebietes unmittelbar angrenzenden forstwirtschaftlichen Nutzfläche sollte ein Sicherheitsabstand (Baumfallgrenze) zum vorhandenen Wald eingehalten werden.

Stellungnahme der Gemeinde:

Die o.g. Hinweise werden in das Deckblatt mit aufgenommen und den Antragstellern mitgeteilt. Bezüglich der Oberflächenentwässerung wird auf Nr. 0.9 der bereits geplanten textlichen Festsetzungen im Deckblatt verwiesen; dementsprechend ist eine ausreichend dimensionierte Zisterne (mind. 6 m³) für das Regenwasser zu errichten. Der Überlauf ist an den gemeindlichen Regenwasserkanal anzuschließen. Bezüglich Einhaltung der Baumfallzone wird auf die Abwägung der Stellungnahme zu LRA Passau Bauwesen rechtlich verwiesen. Das südlich des geplanten Baugebiets liegende Grundstück wird derzeit als Wiese genutzt und gemäht. Dies ist jedoch gemäß Flächennutzungsplan und Bebauungsplan „Steinberg“ als WA-Fläche zu sehen und nicht als landwirtschaftliche Nutzfläche. Somit ist aus Sicht

der Gemeinde ein Pflanzabstand gemäß Art. 47 AGBGB hier einschlägig und nicht Art. 48 AGBGB. Ein dementsprechender Hinweis wird in das Deckblatt mit aufgenommen.

Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt Deggendorf vom 21.03.2022

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Einwände.

Stellungnahme Deutsche Telekom GmbH vom 24.02.2022

Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

WICHTIG:

Bitte senden Sie uns umgehend nach Bekanntwerden einen aktualisierten Bebauungsplan mit Informationen zu den vorgesehenen Straßennamen und Hausnummern für geplantes Neubaugebiet zu.

Diese Angaben sind unbedingt notwendig, um zu gewährleisten, dass ein Kunde rechtzeitig Telekommunikationsprodukte buchen kann.

Um eine fristgerechte Bereitstellung des Telekommunikations-Anschlusses für den Endkunden zur Verfügung stellen zu können, bitten wir um Mitteilung des bauausführenden Ingenieurbüros, um den Bauzeitenplan termingerecht abgleichen zu können.

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

Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten.

Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes stattfinden werden.

Bei positivem Ergebnis der Prüfung machen wir darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom Deutschland GmbH nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher, sicherzustellen, dass

– für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,

– auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festgesetzt und entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird,

– eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, wie ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben,

– die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der Telekommunikationsinfrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.

– dem Erschließungsträger auferlegt wird, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und bei Bedarf verpflichtet ist, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH im Grundbuch kostenlos zu sichern.

– Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist zu beachten.

Wir machen besonders darauf aufmerksam, dass eine Erweiterung unserer Telekommunikationsinfrastruktur außerhalb des Plangebietes aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus auch in oberirdischer Bauweise erfolgen kann.

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

Stellungnahme der Gemeinde:

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

Stellungnahme ZAW Donau-Wald vom 17.02.2022

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

Die Abfallentsorgung erfolgt über die bestehende öffentliche Erschließungsstraße „Am Steinberg“.

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

Stellungnahme der Gemeinde:

Die o.g. Stellungnahme wird den Antragstellern mitgeteilt.

Stellungnahmen mit Einwände

Stellungnahme Landratsamt Passau Bauwesen rechtlich vom 21.03.2022

zu dem vorgelegten Bebauungsplandeckblattentwurf in der Fassung vom 20.01.2022 nehmen wir als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

1. Der Naturschutzreferent und das Sachgebiet Wasserrecht (Abwasser/Oberflächenwasser) haben der Planung formlos zugestimmt.
2. Rechtliche Beurteilung
 - a. Wie soll die Zufahrt zu Parzelle 14 erfolgen? Im Plan ist keine Zufahrt dargestellt. Die Einhaltung der maximal zulässigen Zufahrtslänge (Wohnweg begrenzter Länge) gem. Art. 4 Abs. 2 BayBO ist fraglich.
 - b. Zu welcher Parzelle gehört das Baufenster östlich von Parzelle 14? Soll das Baufenster von Parzelle 9 nach Westen erweitert werden? Wo ist das östliche Ende des Baufensters? Laut Luftbild ist hier ein Pool vorhanden, der wohl zu Parzelle 9 gehört.
 - c. Innerhalb der Baumfallzone sollte nur die Errichtung von: Nebengebäuden zugelassen werden. Welche besonderen baulichen Vorkehrungen sollen hier bei Wohngebäuden getroffen werden? Wie wird dies bei Genehmigungsfreistellungsverfahren überprüft? Das Baufenster von Parzelle 14 ist nahezu komplett in der Baumfallzone.
 - d. Wie sollen die lt. Stellplatzsatzung 24 erforderlichen Stellplätze für die Parzellen 11 und 12 angeordnet werden?
 - e. Nach den planlichen Festsetzungen sind die Garagenstandorte innerhalb der Baugrenzen frei wählbar. Dies widerspricht jedoch den dargestellten Planzeichen für die Zufahrten; mit Darstellung der Planzeichen und entsprechender textlicher Festsetzung werden die Zufahrten verbindlich festgesetzt.

Stellungnahme der Gemeinde:

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

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

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

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

Auf die Festsetzung der Zufahrten wird verzichtet.

Stellungnahme Landratsamt Passau, Sachgebiet 72 — Städtebau vom 21.03.2022

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

Zum geplanten Maß der baulichen Nutzung wird folgendes festgestellt:

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

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

Stellungnahme der Gemeinde:

Die Antragsteller beabsichtigen die geplanten Häuser auf der überplanten Fläche selbst zu erschließen. Dies wurde auch so beantragt. In Gesprächen mit den Antragstellern wollen diese an der privaten Erschließung festhalten. Für die Erschließungsstraßen müssen jeweils Grunddienstbarkeiten eingetragen werden. Die geplante Festsetzung, dass innerhalb der Baumfallzone nur Nebengebäude errichtet werden dürfen, ergibt sich zudem ein geringerer Umfang der Bebauung, der eine private Erschließung

problemgeringer erscheinen lässt. Für Mehrparteienhäuser sollen die zulässige Wandhöhe so wie geplant bestehen bleiben. Die maximale Wandhöhe beträgt 10 m. Die Hanglage der Mehrparteienhäuser, wie auch die maximale Firsthöhe soll ebenfalls bei den textlichen Festsetzungen berücksichtigt werden.

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

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

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

Stellungnahme Regierung von Niederbayern vom 17.03.2022

Die Gemeinde Tiefenbach beabsichtigt den genannten Bebauungsplan zu ändern, um auch die Errichtung von Mehrfamilienhäusern zu ermöglichen.

Die Planung dient der Nachverdichtung. Positiv ist anzumerken, dass auch Geschoßwohnungsbau betrieben werden soll, der einen Beitrag zur Bereitstellung von Wohnraum für Gruppen, die sonst häufig „vergessen“ werden (Singles, (alleinlebende) Senioren, Alleinerziehende), leisten kann. Die Planung ist daher hinsichtlich der Erfordernisse der Raumordnung insgesamt positiv zu werten.

Stellungnahme Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Passau vom 23.02.2022

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

Bereich Landwirtschaft: Keine Einwände, landwirtschaftliche Belange werden im Wesentlichen nicht berührt.

Bereich Forsten: Östlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans grenzt Wald im Sinne des Art. 2 des Bayerischen Waldgesetzes an. Es handelt sich um einen ca. 50-jährigen Fichtenbestand. Der Bestand stockt auf einem Kuppenstandort, auf dem die grundsätzlich flach wurzelnde Fichte, auch wenn sie abseits der Hauptwindrichtung stockt, als eher instabil zu beurteilen ist.

Da Baumhöhen bis zu 25m zu erwarten sind, sollte an Gebäuden in dieser Baumfallzone der Lastfall berechnet und statische Verstärkungen nachgewiesen werden. Alternativ könnte aus forstlicher Sicht an Stelle der privaten Grünfläche ein Strauchmantel angelegt werden, der die Baumfallgefahr auf natürliche Weise deutlich reduzieren würde.

Stellungnahme der Gemeinde:

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

Nach einem heute stattgefundenen Gespräch mit den Antragstellern wurde insbesondere die Problematik mit der Baumfallzone besprochen. Die Antragsteller sehen mit der Einschränkung, dass innerhalb der Baumfallzone nur Nebengebäude zulässig sein sollen, das gesamte Vorhaben, speziell die zwei Mehrparteienhäuser gefährdet. Für die geplanten Wohnungen gebe es schon Interessenten, vor

allen junge Familien, die derzeit im Kirchberger Raum keine Wohnung finden würden. Um der geforderten Baumfallzone zu entsprechen, bieten die Antragsteller an, das geplante Gebäude auf der Parzelle 14 aus dem Bebauungsplan zu nehmen, das Gebäude auf der Parzelle 13 soweit nach Westen zu verschieben, dass die Wohnbebauung außerhalb der Baumfallzone liegt und das Gebäude auf Parzelle 12 nach Absprache mit dem Planer bis zur derzeit geplanten westlichen Grundstücksgrenze zu verschieben, so dass das Wohngebäude überwiegend außerhalb der Baumfallzone errichtet werden soll. Die Stellplätze könnten dann innerhalb der Baumfallzone errichtet werden. Im südlichen Bereich des Grünstreifens könnte zudem noch, wie in der Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vorgeschlagen, ein Strauchmantel angelegt werden.

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

Beschluss 1:

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

Abstimmung: 9 : 0

Beschluss 2:

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

Abstimmung: 9 : 0

Beschluss 3:

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

Abstimmung: 9 : 0

Beschluss 4:

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

Abstimmung: 9 : 0

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

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

Stellungnahme Ewald Schmatz vom 10.04.2022

Sehr geehrte Damen und Herren!

Hiermit lege ich fristgerecht Einwendungen zum im Betreff genannten Bebauungsplan ein.

Die Oberflächenentwässerung im Raum des Bebauungsplanes ist völlig unzureichend gelöst, bzw. nicht gelöst! Meine angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen werden durch das bestehende Baugebiet (momentan neun bebaute Grundstücke am Schusterholz) beeinträchtigt und durch das abfließende Oberflächenwasser auf dem Flurstück Nr. 14/2 erheblich unter Wasser gesetzt.

Hinzu kommt, dass in den Seitenarm des Baches vom ehemaligen Feuerwehrweiher (angrenzend an das Grundstück 70/14) her das Oberflächenwasser aus der Ortsmitte Kirchberg ohne jegliche Rückhaltung eingeleitet wird. Eine bis zu zwei Meter tiefe Ausschwemmung des Baches hat bereits stattgefunden. Wie schwer die Ausschwemmungen sind zeigt die Tatsache, dass bereits ein gutes Jahr nach der Sanierung des Baches durch das SG Gewässer dritter Ordnung des LRA Passau auf dem Flurstück 14/2 der Gemarkung Kirchberg (Bodertinger Bach) der Bach wieder über das Niveau meiner angrenzenden Wiese hinaus überschwemmt ist und die Wiese dadurch überflutet wird. Sogenannte Furten sind mit Schlamm und Kies überschwemmt und weder für die Rinder, bzw. mit Maschinen passierbar. Seit Herbst 2021 kann ich die jenseits des Baches liegenden Flächen, sowie Pachtflächen nicht erreichen. Auf dem Flurstück 14/2 treffen sich die beiden Arme der Oberflächenwassereinleitungen und stauen sich durch die Menge an Wasser und mitgeführten Geröll gegenseitig auf. Der geschilderte Sachverhalt ist in diesem Zustand untragbar. Am 30.03.2022 fand eine Bachbegehung mit der Gemeinde Tiefenbach und dem Sachbearbeiter der Gewässer dritter Ordnung, Herrn Sattler, statt, bei der der von mir geschilderte Zustand augenscheinlich festgestellt wurde. Herr Sattler äußerte dabei, dass die Einleitung des Oberflächenwassers von der Ortsmitte Kirchberg her nicht ohne Rückhaltung hätten stattfinden dürfen, da auch jetzt zu erkennen ist, dass das Oberflächenwasser von der Ortsmitte bei starkem Regen ähnlich einem Hochdruckstrahl in das gerade beginnende Bachbett (Überlauf des ehemaligen Feuerwehrweihers) eingeleitet wird und für erhebliche Ausschwemmungen sorgt. Daher kommen die teils einen Meter und höher stattfindenden Anschwemmungen auf dem Grundstück 14/2 her.

Ein neues Baugebiet mit 19 Baugrundstücken bringt die doppelte Anzahl von versiegelten Grundstücken und eine Unmenge von Oberflächenwasser. Das bisher anfallende Oberflächenwasser wird vom Bachlauf trotz der Sanierungsmaßnahmen schon nicht bewältigt.

Ich beantrage deshalb auch eine Begutachtung des gesamten Einzugsgebietes durch das zuständige Wasserwirtschaftsamt. Bis dahin und bis zur Behebung der Mängel darf keine Weiterführung des Baugebietes erfolgen.

Ein weiterer Einwendungsgrund ist die Lage meine Wasserquelle. Das mehrere hundert Jahre alte Wasserrecht (entsprechende Urkunde vorhanden!) ist durch das Baugebiet gefährdet, da es bis ca. 50 Meter oberhalb des Brunnens heranreicht und evtl. durch Bauarbeiten abgegraben werden kann. Die Quelle liegt auf dem Grundstück Zacher. Ich erwarte entsprechende Schutzmaßnahmen für die Wasserquelle. Zusammenfassend möchte ich sagen, dass durch das geplante Baugebiet meine Grundstücke massiv beeinträchtigt und eine landwirtschaftliche Bewirtschaftung in Teilbereichen unmöglich ist. Der Bebauungsplan kann so nicht fortgesetzt werden. Die bestehenden Beeinträchtigungen müssen erst behoben und die zu erwartenden neuen Beeinträchtigungen (durch Versiegelung anfallendes Oberflächenwasser) verhindert werden.

Ebenso erwarte ich, dass mein in einem Brunnen gefasstes Quellwasser nicht beeinträchtigt wird und durch geeignete Maßnahmen geschützt wird. Notfalls durch Reduzierung von geplanten Bauparzellen. Ich beantrage die notwendigen Sanierungen nach erfolgter Begutachtung durch das zuständige Wasserwirtschaftsamt zu planen und durchzuführen!

Der Einwand von Herrn Ewald Schmatz wird dem Plenum vorgelesen und gezeigt. Die Lage der in der Stellungnahme angesprochenen Punkte werden anhand eines Lageplans ebenfalls gezeigt.

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, dass der Tagesordnungspunkt von der Sitzung abgesetzt wird und in einer der nächsten Sitzungen erneut beraten wird, sobald abschließende Ergebnisse über die Einwände von Herrn Schmatz vorliegen.

Abstimmung: 9 : 0

17. Bauleitplanung – Satzung für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Schmiedfeld für das Grundstück mit der Flur-Nr. 83/12, Gemarkung Tiefenbach – Beratung über das Fassen des Aufstellungsbeschlusses.

Familie Moritz beantragt die Fassung einer Satzung für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Schmiedfeld für das Grundstück mit der Flur-Nr. 83/12, Gemarkung Tiefenbach, um dort ein Wohnhaus zu errichten.

Der Antrag wird dem Plenum vorgelesen und das einzubeziehende Grundstück wird auf dem Lageplan gezeigt.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss fasst den Aufstellungsbeschluss für die Satzung für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Schmiedfeld für das Grundstück mit der Flur-Nr. 83/12, Gemarkung Tiefenbach. Die Antragsteller haben sämtliche Kosten des Bauleitplanverfahrens zu tragen. Die Erschließung der einbezogenen Fläche haben die Antragsteller auf ihre Kosten herzustellen.

Abstimmung: 9 : 0

18. Bauleitplanung – Änderung des Bebauungsplans „Auling-Erweiterung“ mit Deckblatt Nr. 15 für die Grundstücke mit den Flur-Nrn. 387/7 und 387/12, jeweils Gemarkung Tiefenbach – Beratung über das Fassen des Aufstellungsbeschlusses und über das Fassen des Billigungs- und Auslegungsbeschlusses für die Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.

Im Bebauungsplan „Generationenwohnen“ sollen auch die Grundstücke mit den Flur-Nrn. 387/7, 387/8 und 387/12, jeweils Gemarkung Tiefenbach mit aufgenommen werden. Diese befinden sich derzeit innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Auling-Erweiterung“. Mit dem Deckblatt Nr. 15 ist geplant die vorgenannten Grundstücke aus dem Bebauungsplan „Auling-Erweiterung“ zu nehmen. Es ist beabsichtigt die Satzungsbeschlüsse des Deckblatts Nr. 15 zum Bebauungsplan „Auling-Erweiterung“ und des Bebauungsplans „Generationenwohnen in einer Sitzung zu fassen.

Das Deckblatt Nr. 15 wird dem Plenum gezeigt und vorgelesen.

Beschluss 1:

Der Bau- und Umweltausschuss fasst den Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplans „Auling-Erweiterung“ mit Deckblatt Nr. 15 für die Grundstücke mit den Flur-Nrn. 387/7, 387/8 und 387/12, jeweils Gemarkung Tiefenbach.

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

Beschluss 2:

Der Bau- und Umweltausschuss billigt den gezeigten Entwurf für die Änderung des Bebauungsplans „Auling-Erweiterung“ mit Deckblatt Nr. 15 für die Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.

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

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

Der Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplans „Kirchberg-Wiederleiten“ wurde in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 20.05.2021 gefasst. Die ordentliche (zweite) Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit von 05.01.2022 bis einschließlich 07.02.2022.

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen

Stellungnahmen ohne Einwände

Stellungnahme Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 07.01.2022

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

Bereich Landwirtschaft:

Keine Einwände, landwirtschaftliche Belange werden nicht berührt.

Bereich Forsten:

Keine Einwände, forstwirtschaftliche Belange werden nicht berührt.

Stellungnahme ZAW Donau-Wald vom 10.01.2022

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

Die erneut vorgelegte Planung weist keine für die Müllabfuhr relevanten Änderungen auf. Wir verweisen daher auf unsere Stellungnahme vom 29.10.2021.

Stellungnahme Stadtwerke Passau GmbH vom 19.01.2022

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

Die Gas- und Wasserversorgung sowie Telekommunikationsdienste sind möglich.

Stellungnahme Landratsamt Passau Bauwesen rechtlich vom 24.01.2022

Mit dem vorgelegten Bebauungsplandeckblattentwurf in der Fassung vom 18.11.2021 besteht Einverständnis.

Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt Deggendorf vom 10.02.2022

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht besteht mit dem Inhalt der Änderung (Umbau bestehendes Wohnhaus für mehr Wohneinheiten) Einverständnis.

Beschluss 1:

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

Abstimmung: 9 : 0

Beschluss 2:

Der Bau- und Umweltausschuss fasst den Satzungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplans „Kirchberg-Wiederleiten“ mit Deckblatt Nr. 3.

Abstimmung: 9 : 0

20. Bauleitplanung – Antrag auf Änderung des Bebauungsplans WA „Kirchberg-Wiederleiten“ mit Deckblatt Nr. 4 für das Grundstück mit der Flur-Nr. 1558/3, Gemarkung Kirchberg – Beratung über das Fassen des Aufstellungsbeschlusses und über das Fassen des Billigungs- und Auslegungsbeschlusses für die Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.

Die Antragsteller der 3. Änderung des Bebauungsplans „Kirchberg-Wiederleiten“ Herr und Frau Seidl beantragen die 4. Änderung des Bebauungsplans „Kirchberg-Wiederleiten“.

In der 3. Änderung des Bebauungsplans wurden Änderungen der Baugrenzen, Erhöhung der Anzahl der Vollgeschosse auf maximal zwei beantragt. Eine Umsetzung der beantragten Bauweise auf zwei Vollgeschosse ist den Antragstellern nicht mehr möglich. An Stelle des zweiten Vollgeschosses soll nun das Dachgeschoss bei dem vorhandenen Gebäude ausgebaut werden. Der Antrag wird dem Plenum vorgelesen.

Eckdaten der beantragten Änderungen:

Gebäudetyp: Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss (Kellergeschoss darf nicht sichtbar sein)

Kniestock: zulässig bis 1,20 m (bisher 1,00 m) bis OK Pfette. Bei Landhaustypen mit holzverkleidetem Dachgeschoss sind auch höhere Kniestöcke bis 1,70 m (bisher 1,50 m) möglich.

Dachgauben: zulässig, als stehende oder abgeschleppte Gauben, Vorderflächen nicht größer als 4,00 m² (bisher 1,50 m²).

Abstand vom Ortgang mindestens 2,5 m. Aneinandergereihte Dachgauben sind unzulässig, ebenso in die Dachfläche eingeschnittene Dachterrassen oder sonstige Ausschnitte in den Dachflächen. Der Abstand zwischen den Gauben muss mindestens 2,00 m betragen.

Das Deckblatt wird dem Plenum vorgestellt.

Beschluss 1:

Der Bau- und Umweltausschuss fasst den Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplans „Kirchberg-Wiederleiten“ mit Deckblatt Nr.4

Abstimmung: 9 : 0

Beschluss 2:

Der Bau- und Umweltausschuss billigt den gezeigten Entwurf der Änderung des Bebauungsplans „Kirchberg-Wiederleiten“ mit Deckblatt Nr. 4 für die Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.

Abstimmung: 9 : 0

Tiefenbach, den 28.04.2022

Der Vorsitzende:

Der Protokollführer:

Im Original gez.

Im Original gez.

Christian Fürst,
1. Bürgermeister

Christian Sommer,
Leiter Bauverwaltung