



Niederschrift

über die **öffentliche Sitzung** des Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Tiefenbach am **22. September 2022** in Tiefenbach.

Der Vorsitzende, 2. Bürgermeister Uwe Urtel, erklärt die anberaumte Sitzung für eröffnet und stellt die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit des Bau- und Umweltausschuss fest. Der TOP 15 wird abgesetzt. Einwände gegen die vorliegende Tagesordnung werden nicht vorgetragen.

Folgende Gemeinderatsmitglieder sind bei der Sitzung anwesend:

Name, Vorname	
2. Bürgermeister Uwe Urtel, parteilos	
Tobias Königseder, CSU	
Richard Roßgoderer, CSU	
Josef Sattler, CSU	
Manfred Bründl, Unsere Zukunft	entschuldigt
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 21. Juli 2022.

Beschluss:

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

Abstimmung: 7 : 0

(ohne GR Bründl u. GRin Roßgoderer)

2. Bericht über den Vollzug der gefassten Beschlüsse der öffentlichen Sitzung vom 21. Juli 2022.

Der Bau- und Umweltausschuss wird über den Vollzug der Beschlüsse des öffentlichen Teils der Sitzung vom 21. Juli 2022 informiert.

3. Neubau Kläranlage Tiefenbach (BA I) – Auftragsvergaben für die Laboreinrichtung.

Der Vorsitzende informiert die anwesenden Gemeinderatsmitglieder über die Ausschreibung des Gewerks Laboreinrichtung im Rahmen des Neubaus der Kläranlage Tiefenbach:

- Ex-ante Veröffentlichung am: 16.08.2022
- Versand/Veröffentlichung der Ausschreibungsunterlagen am: 24.08.2022
- Submission am: 13.09.2022
um 14.30 Uhr
- geplanter Ausführungsbeginn: 24.04.2023

Angeforderte Angebote:	5
Abgegebene Angebote:	1
Kostenberechnung:	53.550,00 €/brutto
Bieter:	Fa. Häberle Labortechnik GmbH
Angebotssumme:	50.958,29 €/brutto
Differenz Angebotssumme/Kostenberechnung:	- 2.591,71 €/brutto

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss fasst den Beschluss, dass der Auftrag an den einzigen Bieter, Fa. Häberle Labortechnik GmbH aus Lonsee mit einer Auftragssumme in Höhe von 50.958,29 €/brutto vergeben wird.

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

4. Mobilfunk – Information über einen möglichen Mobilfunkstandort bei Irring und Beratung über die Abgabe von Standortvorschlägen.

Laut Mitteilung der Dt. Telekom Technik GmbH soll zeitnah durch die Deutsche Funkturm (DFMG) ein geeigneter Standort für eine GSM-, LTE- oder 5G-Mobilfunkanlage für die Telekom im Bereich nördlich des Hauptortes Irring gesucht werden.

Die Gemeinde Tiefenbach wird im Rahmen des bayerischen Mobilfunkpaktes II um Mitwirkung bei der Standortfindung gebeten.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Planung zu dem möglichen neuen Standort zur Kenntnis und fasst den Beschluss, dass keine Standortvorschläge abgegeben werden sollen.

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

5. Mobilfunk – Information über die Errichtung eines Mobilfunkmastes auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 1327, Gemarkung Hacklberg, Nähe Schellköpfling bzw. Gemeindegrenze Tiefenbach.

Laut Mitteilung der Stadt Passau wurde ein Bauantrag von der Fa. ATC Germany Holdings GmbH München für die Errichtung eines ca. 50 m hohen Betonmastes auf dem Grundstück Flur-Nr. 1327, Gemarkung Hacklberg, eingereicht. Der Antrag werde im Bauausschuss der Stadt Passau voraussichtlich am 06.10.2022 behandelt. Baurechtliche Hinderungsgründe seien nach einer ersten Beurteilung der Unterlagen nicht ersichtlich.

Der Mast soll dem Mobilfunkausbau der Telefonica dienen sowie ggf. auch der Nutzung durch weitere Mobilfunknetzbetreiber zur Verfügung stehen. Der beantragte Standort befindet sich ca. 175 m von der Grenze zur Gemeinde Tiefenbach entfernt. Dem Bauausschuss werden Pläne zum beantragten Standort gezeigt.

➔ Information; es wird kein Beschluss gefasst

6. Bauantrag der Bayernwerk Netz GmbH auf Neubau einer 20kV-Schaltstation auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 1887 (Teilfläche), Gemarkung Haselbach, Hirzing.

Vorhabensbeschreibung:

- eingeschossige Station aus Stahlbeton, Grundriss 9,74 m x 4,08 m, Satteldach mit 25° Dachneigung, max. Wandhöhe ca. 4 m

Darstellung im Flächennutzungsplan:

- Fläche für die Landwirtschaft

Bebauungsplan/Satzung:

- nicht vorhanden; Außenbereich

Planungsrechtliche Zulässigkeit:

- nach § 35 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

Öffentliche Belange stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Gemäß § 35 Abs. 5 Satz 2 BauGB ist noch eine Verpflichtungserklärung abzugeben, das Vorhaben nach dauerhafter Aufgabe der zulässigen Nutzung zurückzubauen und Bodenversiegelungen zu beseitigen.

Erschließung

- Zufahrt: Lage an öffentlicher Verkehrsfläche (GVStr. Nr. 198)
- Wasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung nicht erforderlich
- Niederschlagswasser versickert auf dem Baugrundstück

Beschluss:

Der Rückbau der Anlage nach dauerhafter Aufgabe der zulässigen Nutzung ist nach Maßgabe der Bauaufsichtsbehörde zu sichern.

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

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

7. Bauantrag von Lerbinger Rudolf auf Aufstockung und Anbau an das bestehende Wohnhaus und Neubau eines Carports auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 53/3, Gemarkung Haselbach, Kramerweg 4.

Vorhabensbeschreibung

- Umbau und Aufstockung des bestehenden Wohnhauses für künftig 3 Wohneinheiten
- Grundriss unverändert 11,98 m x 10,73 m, Wandhöhe neu 7,74 m, Satteldach mit 22° Neigung
- Anbau Treppenhaus 5,36 m x 3,87 m, Wandhöhe 8,34 m, Flachdach
- Carport inkl. Müllraum, Grundriss 15,00 m x 5,50 m, flaches Pultdach (3°) mit Blecheindeckung

Bebauungsplan/Satzung

- nicht vorhanden, unbeplanter Ortsbereich

Planungsrechtliche Zulässigkeit

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

In der Umgebung sind ebenfalls bereits höhere Gebäude vorhanden bzw. geplant. Es handelt sich zudem um ein relativ großes Grundstück. Das Vorhaben wurde bereits mit der zuständigen Kreisbaumeisterin vor Ort besichtigt und abgestimmt.

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

- Stellplätze: je Wohneinheit sind zwei Stellplätze erforderlich, die gemäß Plan auf dem Grundstück nachgewiesen werden können

Erschließung

- Zufahrt: Lage an öffentlicher Verkehrsfläche (Ortsstraße Nr. 67 „Kramerweg“)
- Trinkwasser: bestehender Anschluss an öffentliche Wasserversorgung (SWP)
- Schmutz- und Niederschlagswasser: bestehender Anschluss an öffentlichen Mischwasserkanal

Beschluss:

Vor dem Einlaufen von Straßenoberflächenwasser in das Baugrundstück hat sich der Bauherr selbst zu schützen. Anfallendes Niederschlagswasser (z. B. von Zufahrten und Stellplätzen) darf nicht auf öffentliche Straßenflächen abgeleitet werden. Die Errichtung eines Regenwassersammelbehälters (zur Gartenbewässerung etc.) wird empfohlen.

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

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

8. Bauantrag von Unfried Daniel und Lohner Franziska auf Neubau eines Wohnhauses mit Garage auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 700, Gemarkung Tiefenbach, Moos 3.

Vorhabensbeschreibung

- Das bestehende Wohnhaus auf dem Grundstück soll abgebrochen und auf einer Teilfläche ein Einfamilienhaus neu errichtet werden.
- Einfamilienhaus EG+OG, Grundriss 11,32 m x 9,12 m, Satteldach mit 22° und grauer Ziegeldeckung
- Garage, Grundriss ca. 7 m x 6 m, Flachdach

Bebauungsplan/Satzung

- Ortsabrundungssatzung „Moos“

Planungsrechtliche Zulässigkeit

nach § 34 BauGB; die nähere Umgebung entspricht einem faktischen Allgemeinen Wohngebiet. Das Bauvorhaben befindet sich vollständig innerhalb des Geltungsbereichs der Ortsabrundungssatzung „Moos“ und hält die Festsetzungen ein. Im Übrigen fügt es sich hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Örtl. Bauvorschriften

- Stellplätze: gemäß Stellplatzsatzung sind zwei Stellplätze erforderlich, die gemäß Plan auf dem Grundstück nachgewiesen werden können (geplante Doppelgarage)

Erschließung

- Zufahrt: Lage an öffentlicher Verkehrsfläche (Ortsstraße Nr. 365)
- Trinkwasser: bestehender Anschluss an öffentliche Wasserversorgung (SWP)
- Schmutzwasser: Anschluss an öffentliche Kanalisation
- Niederschlagswasser: ist auf dem Baugrundstück zu versickern. Die Errichtung eines Regenwassersammelbehälters (zur Gartenbewässerung etc.) wird empfohlen.

Beschluss:

Vor dem Einlaufen von Straßenoberflächenwasser in das Baugrundstück hat sich der Bauherr selbst zu schützen. Die Errichtung eines Regenwassersammelbehälters (zur Gartenbewässerung etc.) wird empfohlen. Der Bau- und Umweltausschuss erteilt für den Bauantrag das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB.

9. Bauantrag von Bibov Angel auf Anbau eines Wintergartens mit Balkon an das bestehende Einfamilienwohnhaus auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 643, Gemarkung Tiefenbach, Am Oberfeld 1.

Vorhabensbeschreibung:

- Anbau Wintergarten, Grundriss 6,61 m x 3,50 m, mit darüberliegendem Balkon

Bebauungsplan/Satzung:

- Bebauungsplan WA „Bäckerreut-Unterjacking (BA II)“

Planungsrechtliche Zulässigkeit:

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

Das Bauvorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplans „Bäckerreut-Unterjacking (BA I)“ hinsichtlich der geringfügigen Überschreitung der Baugrenzen durch den Anbau in Richtung Nordwesten. Aufgrund der bestehenden Lärmschutzwand (Gabionenmauer) entlang der Kreisstraße PA1 ist der geplante Anbau vom öffentlichen Raum aus nicht sichtbar. Eine Beeinträchtigung des Verkehrs der Kreisstraße ist aus diesem Grund ebenfalls nicht zu erwarten.

Die Abweichung ist städtebaulich vertretbar, die Grundzüge der Planung werden dadurch nicht berührt. Eine Beeinträchtigung öffentlicher sowie nachbarlicher Belange ist nicht erkennbar. Der angrenzende Nachbar hat dem Vorhaben zugestimmt.

Erschließung

- Zufahrt: Lage an öffentlicher Verkehrsfläche (Ortsstraße „Am Oberfeld“).

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

- Schmutzwasserversorgung: bestehender Anschluss an öffentlichen Schmutzwasserkanal

- Niederschlagswasser: bestehender Anschluss an öffentlichen Regenwasserkanal

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt für den Bauantrag sowie die beantragte Befreiung (Baugrenzenüberschreitung) das Einvernehmen nach § 36 BauGB.

Abstimmung: 8 : 0
(ohne GR Bründl)

10. Bauantrag von Feyer Monika auf Anbau an ein bestehendes Wohnhaus auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 1749, Gemarkung Haselbach, Rast 3.

Vorhabensbeschreibung:

- Anbau eines Wintergartens an der Nordseite des bestehenden Wohnhauses (Holzkonstruktion, flaches Pultdach mit 5° Neigung, Eindeckung mit Hohlkammerplatten)

Darstellung im Flächennutzungsplan:

- Schwerpunktgebiet für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege; mögliche Ausgleichsfläche

Bebauungsplan/Satzung:

- nicht vorhanden; Außenbereich

Planungsrechtliche Zulässigkeit:

- nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 5 BauGB

Es handelt sich um die angemessene Erweiterung eines zulässigerweise errichteten Wohnhauses. Dem Vorhaben kann somit nicht entgegengehalten werden, dass es dem Flächennutzungsplan widerspricht, die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigt oder die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lässt. Im Übrigen werden öffentliche und nachbarliche Belange durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Erschließung

- Zufahrt: Lage an öffentlicher Verkehrsfläche (GVStr. Nr. 193)
- Wasserversorgung: bestehender Anschluss an öffentliche Anlage (SWP)
- Schmutzwasserentsorgung: bestehender Anschluss an öffentlichen Schmutzwasserkanal
- Niederschlagswasser versickert auf dem Baugrundstück

Beschluss:

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

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

11. Bauantrag von Irlinger Alois und Siglinde auf Abbruch und Neubau einer landwirtschaftlichen Unterstellhalle auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 3358, Gemarkung Kirchberg, Oberndorf 10.

Vorhabensbeschreibung:

- Abbruch von zwei baufälligen Schuppen und Neubau einer landwirtschaftlichen Unterstellhalle (Grundriss ca. 15,00 m x 10,35 m, Satteldach mit 25° Neigung und roter Ziegeleindeckung)
- angebautes Hackschnitzzellager (Grundriss 8,85 m x 4,36 m, Pultdach mit 15° Neigung und roter Ziegeleindeckung)

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 landwirtschaftlichen Betrieb. Der Bauort befindet sich direkt auf der Hofstelle. Öffentliche Belange stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

Erschließung

- Zufahrt: Lage an öffentlicher Verkehrsfläche (GVStr. Nr. 255)
- Wasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung nicht erforderlich
- Niederschlagswasser wird über bestehende Leitung in einen Bach auf dem Baugrundstück eingeleitet

Beschluss:

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

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

12. Bauantrag von Maier Karina und Wilfried auf Neubau einer forstwirtschaftlichen Maschinen- und Lagerhalle mit Überdachung auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 1612/35, Gemarkung Kirchberg, Am Steinberg.

Vorhabensbeschreibung:

- im Jahr 2020 wurde eine forstwirtschaftliche Halle mit 98 m² Grundfläche errichtet; hierfür wurden die Privilegierungsvoraussetzungen vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Passau/Rotthalmünster bestätigt und die Halle konnte deshalb verfahrensfrei errichtet werden.
- Es wurde nun jedoch festgestellt, dass an der Südseite ein Anbau mit ca. 50 m² erstellt wurde. Zusammen mit der bestehenden Halle wird die genehmigungsfreie Größe somit überschritten und vom Landratsamt Passau wurde die Vorlage eines Bauantrags für das gesamte Gebäude gefordert
- Holzkonstruktion, Pultdach mit 5° Neigung und Blecheindeckung

Darstellung im Flächennutzungsplan:

- Wald

Bebauungsplan/Satzung:

- nicht vorhanden; Außenbereich

Planungsrechtliche Zulässigkeit:

- nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Das Vorhaben dient einem forstwirtschaftlichen Betrieb. Der Standort befindet sich unmittelbar angrenzend an den Ortsbereich Kirchberg. Öffentliche Belange stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

Bauordnungsrecht

Die Abstandsflächen sowie der erforderliche Brandschutzabstand erstrecken sich über die Mitte des öffentlichen Feld- und Waldweges Nr. 876 (Flur-Nr. 1613/2, Gemarkung Kirchberg). Das gegenüber dem Weg liegende Grundstück befindet sich ebenfalls im Eigentum der Antragstellerin. Es wird die Erteilung einer entsprechenden Abweichung beantragt.

Erschließung

- Zufahrt: Lage an öffentlicher Verkehrsfläche (GVStr. Nr. 242)
- Wasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung nicht erforderlich
- Niederschlagswasser wird auf dem Baugrundstück versickert

Beschluss:

Anfallendes Niederschlagswasser darf nicht auf öffentliche Straßenflächen abgeleitet werden. Der Bau- und Umweltausschuss erteilt für den Bauantrag das Einvernehmen nach § 36 BauGB.

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

13. Bauantrag von Breitenfellner Petra auf Aufstockung des bestehenden Garagengebäudes auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 947, Gemarkung Tiefenbach, Oberkaining 4.

Vorhabensbeschreibung:

- Das Dach des Garagengebäudes soll angehoben werden und im Obergeschoss eine Wohnung für den Eigenbedarf der Familie errichtet werden.
- Einbau einer Stahlbetondecke, Aufstockung in Holzständerbauweise
- Die bestehende Dachkonstruktion und -eindeckung soll nahezu unverändert wiederverwendet werden

Darstellung im Flächennutzungsplan:

- Fläche für die Landwirtschaft

Bebauungsplan/Satzung:

- nicht vorhanden; Außenbereich

Planungsrechtliche Zulässigkeit:

- nach § 35 Abs. 2 BauGB

Die planungsrechtliche Zulässigkeit wurde bereits mit Bauvorbescheid des Landratsamtes Passau vom 27.06.2022 (Az. 20221289) festgestellt. Öffentliche sowie nachbarliche Belange werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Sämtliche Nachbarn haben dem Vorhaben zugestimmt.

Örtl. Bauvorschriften/Bauordnungsrecht

- Stellplätze: für die zusätzliche Wohneinheit sind zwei Stellplätze nachzuweisen, die auf dem Baugrundstück bereits vorhanden sind.
- Die Einhaltung der Abstandsflächen wurde nachgewiesen (in Richtung Osten Abstandsflächenübernahme auf das angrenzende Grundstück Flur-Nr. 945, Gemarkung Tiefenbach)

Erschließung

- Zufahrt: Lage an öffentlicher Verkehrsfläche
- Wasserversorgung: bestehender Anschluss an öffentliche Anlage (SWP)
- Schmutzwasserentsorgung: über bestehenden Anschluss an den öffentl. Schmutzwasserkanal
- Niederschlagswasser versickert wie bisher auf dem Baugrundstück

Beschluss:

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

Abstimmung: 8 : 0

(ohne GR Bründl)

14. 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 Satzungsbeschlusses.

Der Aufstellungsbeschluss für die 19. Änderung des Bebauungsplans „Steinberg“ wurde in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 21.10.2021 gefasst. Die ordentliche Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 11. Juli 2022 bis einschließlich 15. August 2022.

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeits- und Fachstellenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Behandlung eingegangener Bedenken und Anregungen:

Fachstelle	Stellungnahme	Abwägung
ZAW Donau-Wald Stellungnahme vom 25.07.2022	Gegen das von Ihnen oben genannte Bauleitplanverfahren bestehen grundsätzlich keine Einwände. Die erneute vorgelegte Planung weist keine für uns relevanten Änderungen zum im Februar 2022 vorgelegten Planungsentwurf auf. Wir verweisen hinsichtlich der Abfallentsorgung daher auf unsere Stellungnahme vom 17.02.2022.	Keine Abwägung erforderlich
Landratsamt Passau Bauwesen rechtlich Stellungnahme vom 09.08.2022	Zu dem vorgelegten Bebauungsplandeckblattentwurf in der Fassung vom 20.01.2022 nehmen wir als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung: <ol style="list-style-type: none"> 1. Die Stellungnahme/n unserer Fachstelle/n, die sich zu der vorgenannten Planung 'geäußert hat/haben, liegt/en bei. 2. Der Naturschutzreferent und das Sachgebiet Wasserrecht (Abwasser/Oberflächenwasser) haben der Planung formlos zugestimmt. 3. Die Kreisbaumeisterin hat nochmals auf Ihre Ausführungen in der: Stellungnahme vom 21.03.2022 hingewiesen, <i>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</i> 	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. Durch die Einschränkungen der Bebauung innerhalb der Baumfallzone und dadurch, dass auf Parzelle

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).

4. Rechtliche Beurteilung.

- a. Nach Stellungnahme der Gemeinde soll die Wohnbebauung nun außerhalb der Baumfallzone erfolgen. Dies stimmt mit den planlichen und textlichen Festsetzungen nicht überein, da in dem 15m -25m- Bereich unter Auflagen auch Wohngebäude zulässig sein sollen.

14 nun keine Wohnbebauung vorgesehen ist, ergibt sich zudem ein geringerer Umfang der Bebauung, der eine private Erschließung problemgeringer erscheinen lässt. Da in der überarbeiteten Planung das Sechsparteien-Wohnhaus auf Parzelle 11 durch ein Doppelhaus ersetzt worden ist und nun nur ein Sechsparteien-Wohnhaus auf der Parzelle 12 geplant ist, welches nicht an die Straße „Am Steinberg“ grenzt und somit auch aus städtebaulicher Sicht die Wandhöhe sich nicht so negativ auf die umliegende Bebauung auswirkt, wurden die Wandhöhen auf max. 10,00 m festgesetzt. Der Verlauf des Pultdachs, sowie die max. Firsthöhe werden in Anhang 5 des Deckblatts Nr. 19 aufgezeigt.

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. Eine mögliche Erschließung dieses Grundstücks kann über die Straße „Am Steinberg“ erfolgen. Der als Anhang 5 beiliegende Schemaschnitt der Mehrparteienhäuser wurde mit den vorstehenden Parametern aktualisiert.

Hierzu wird auf die Stellungnahme der Gemeinde vom 23.06.2022 verwiesen, welche bei der Beteiligung der Behörden auch Bestandteil der versandten Unterlagen war:

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

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

Bei diesem Ortstermin wurde gemeinsam festgestellt, dass der Waldbestand auf der Fl.-Nr. 1614/1 nicht auf einer

Kuppe, sondern an einem leicht nach Osten abfallenden Hang (also vom Geltungsbereich des Deckblatts weghängend) stockt. Dieser Waldbestand weist eine normale Stabilität auf, Bäume mit einem auffällig flach verlaufenden Wurzelwerk wurden nicht vorgefunden. Der Wald stockt im Osten des Geltungsbereichs des Deckblatts und somit entgegengesetzt zur Hauptwindrichtung.

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

- Die stabilen Eichen am Waldrand sind so lange zu erhalten, bis dass der dahinterliegende Fichten-Tannenbestand abgenutzt wird. Die Äste dieser Eichen, die in den Geltungsbereich des Deckblatts hineinragen, sollen beseitigt werden.

- Die Zitterpappeln (Aspen) im Waldrandbereich sind zu entfernen, weil der Stabilitätsgrad dieser Bäume nicht zuverlässig eingeschätzt werden kann.

- Die Baumfallzone beträgt 25 m ab der Grenze des o.g. Waldgrundstücks (maximal mögliche Baumhöhen in diesem Bereich).

- Die Baufenster für Wohngebäude dürfen maximal bis auf 15 m an die Grenze dieses Waldgrundstücks heranreichen.

- Die Wohngebäude, die in die Baumfallzone hineinreichen (Bereich zwischen 15 m und 25 m vom Waldrand entfernt) dürfen nur mit Massivdecken über den Wohngeschossen und statischen Nachweisen bzgl. Baumfall errichtet werden.

- Die Eigentümer des Waldgrundstücks mit der Fl.-Nr. 1614/1 sind durch einen notariellen Vertrag von der Haftung für Sachschäden durch Baumfall freizustellen.

Abwägung der Gemeinde:
Aufgrund dieser erneuten Stellungnahme erfolgt folgende Abwägung der Gemeinde:

Bezüglich der Einhaltung der Baumfallzone ändert die Gemeinde Tiefenbach die Abwägung der Stellungnahmen des Bayerischen Bauernverbandes vom 21.03.2022, des Landratsamtes Passau Bauwesen rechtlich vom 21.03.2022 und des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Passau vom 23.02.2022 dahingehend, dass in dem Bereich zwischen 25m und 15m Abstand zu der angrenzenden Waldfläche im Osten eine Bebauung für Wohngebäude mit Massivdecken über den Wohngeschossen und statischen Nachweisen bzgl. Baumfall errichtet werden können. Sollte das Bauvorhaben im Rahmen einer Genehmigungsfreistellung erfolgen, ist der Bauherr/Entwurfsverfasser für die Erbringung des statischen Nachweises und die Umsetzung der erweiterten baulichen Anforderungen verantwortlich. Vor Satzungsbeschluss müssen, wie in der Stellungnahme des AELF angegeben, auf dem Waldgrundstück mit der Flur-Nr. 1614/1, Gemarkung Kirchberg, die Zitterpappeln im Waldrandbereich, sowie die Äste, die in den Geltungsbereich

	<p>b. Es ist textlich festzusetzen, dass der statische Nachweis (Lastfall Baumfallgefahr) für die Wohnbebauung in der Baumfallzone auch im Freistellungsverfahren vorzulegen ist.</p> <p>c. Das: Mehrparteienhaus ist nach Stellungnahme der Gemeinde nunmehr auf Parzelle 13 geplant; dies stimmt mit den Festsetzungen im Deckblatt nicht überein, da hier das Mehrparteienhaus auf Parzelle 12 vorgesehen ist.</p> <p>d. Die Parzelle 11 soll offensichtlich, geteilt werden; die Nummerierung ist dann zu überarbeiten.</p> <p>e. Es ist klarzustellen, ob der beigefügte Geländeschnitt für Parzelle 12 verbindlich ist (auch für andere Dachformen) oder ob dies nur ein Planungsbeispiel ist:</p>	<p><i>hineinragen entfernt werden. Zudem ist der Eigentümer des Waldgrundstücks mit der Fl.-Nr. 1614/1 durch einen notariellen Vertrag von der Haftung für Sachschäden durch Baumfall innerhalb der Baumfallzone von 25 m vom Waldrand freizustellen (dingliche Sicherung).</i></p> <p>Die textlichen Festsetzungen werden dahingehend ergänzt, dass auch im Freistellungsverfahren ein statischer Nachweis für die Wohnbebauung innerhalb der Baumfallzone vorzulegen ist.</p> <p>Die Bezeichnungen der Parzellen werden in Plan und Text gleichgestellt.</p> <p>Die Parzellierung wird dementsprechend angepasst/ergänzt.</p> <p>Der Schemaschnitt in Anhang 5 des Deckblatts dient als maximal mögliche Bebauung anhand eines Pultdaches, dies wird noch ergänzt werden.</p>
Technischer Umweltschutz Stellungnahme vom 15.07.2022	Keine Äußerung Rechtsgrundlagen. § 50 BImSchG, § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB, LEP B XIII Zi. 2 und. 3,	Keine Abwägung erforderlich.
Kreisstraßenverwaltung Stellungnahme vom 28.07.2022	von der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans „Steinberg“ durch die Gemeinde Tiefenbach mit Dbl. 19 ist die Kreisstraßenverwaltung nicht betroffen.	Keine Abwägung erforderlich
Wasserwirtschaftsamt Deggendorf Stellungnahme vom 02.08.2022	Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Einwände. Hinweis: Insbesondere in Hanglagen wird empfohlen, die Gebäude konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.	Der Hinweis wird in das Deckblatt mit aufgenommen.
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Stellungnahme vom 15.08.2022	Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Passau-Rothalmünster nimmt zum o. g. Verfahren wie folgt Stellung: <u>Bereich Landwirtschaft:</u> Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 23.02.2022, Gz. L2.2-4612-29-11-2. <u>Bereich Forsten:</u> Am 18.05.2022 erfolgte eine Begehung des Deckblattbereichs mit den Antragstellern, dem Eigentümer des östlich angrenzenden Waldes, Herrn Kiefl vom Forstamt und Vertretern der Gemeinde Tiefenbach. Bei dieser Begehung wurde nochmals die Baumfallproblematik bezüglich des östlich an den Deckblattbereich angrenzenden Waldgrundstücks mit der Fl.-Nr. 1614/1 thematisiert. Die bei dieser Begehung getroffenen Vereinbarung haben wir in unserer Stellungnahme vom 25.05.2022, Az. F2-4612-29-11-3 aus forstfachlicher Sicht zusammengefasst. Im Nachgang zu dieser Stellungnahme erfolgte im Rahmen der Bauausschusssitzung am 23.06.2022 eine erneute Abwägung zur geplanten Änderung des Bebauungsplans „Steinberg“ mit Deckblatt Nr. 19. In den vorliegenden Deckblattentwurf zur Änderung des Bebauungsplans „Steinberg“ mit Deckblatt Nr. 19 (Fassung vom 20.06.2022) wurden die beim Ortstermin am 18.05.2022 getroffenen Vereinbarungen bereits in der Plandarstellung, bei den Textlichen Festsetzungen unter Ziff. 2.8 (Seite 4) und in der Begründung Teil 1 bei den Planungsrechtlichen Festsetzungen ebenfalls unter Ziff. 2.8 (Seite 12) eingearbeitet. Bei der einschlägigen Begründung auf Seite 12 ist ausgeführt: „Zur Beurteilung der Gefahren durch Baumfall aus dem westlich angrenzenden Waldgrundstück fand ein Vororttermin mit dem Forstamt statt.“ Hier ist das Wort „ westlich “ durch das Wort „ östlich “ zu ersetzen. Im Übrigen besteht aus forstfachlicher Sicht Einverständnis mit dem vorliegenden Deckblattentwurf zur Änderung des Bebauungsplans „Steinberg“ mit Deckblatt Nr. 19 (Fassung vom 20.06.2022)	Der Text wird dahingehend geändert.

Bayerischer Bauernverband Stellungnahme vom 10.08.2022	Zur vorbezeichneten Planungsmaßnahme bestehen aus unserer Sicht keine Einwände.	Keine Abwägung erforderlich.
Bayernwerk Netz GmbH Stellungnahme vom 16.08.2022	<p>Gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen.</p> <p>Kabel</p> <p>Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabung je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.</p> <p>Der ungehinderte Zugang, sowie die ungehinderte Zufahrt, zu unseren Kabeln muss jederzeit gewährleistet sein, damit Aufgrabungen z. B. mit einem Minibagger, möglich sind.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzungen 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.</p> <p>Beachten Sie bitte die Hinweise im „Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.</p> <p>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.</p> <p>Kabelplanung</p> <p>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.</p> <p>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 Straßenbausträger 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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	Der Hinweis wird in das Deckblatt mit aufgenommen.
Regierung von Niederbayern Stellungnahme vom 11.08.2022	Die Gemeinde Tiefenbach beabsichtigt den genannten Bebauungsplan zu ändern, um auch die Errichtung von Mehrfamilienhäusern zu ermöglichen. Aufgrund einiger Hinweise im Verfahren wurde die Planung überarbeitet. Erfordernisse der Raumordnung sind aber weiterhin nicht negativ berührt.	Keine Abwägung erforderlich.
Regionaler Planungsverband Donau-Wald Stellungnahme vom 22.08.2022	Keine Einwendungen.	Keine Abwägung erforderlich.

Stadtwerke Passau GmbH Stellungnahme vom 22.08.2022	Gegen die Änderung des Bebauungsplans bestehen aus unserer Sicht keine Einwände. Die Versorgung mit Gas, Wasser und Telekommunikationsdiensten ist möglich.	Keine Abwägung erforderlich.
--	---	------------------------------

Beschluss 1:

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

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

Beschluss 2:

Der Bau- und Umweltausschuss fasst den Satzungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplans „Steinberg“ mit Deckblatt Nr. 19

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

15. Bauleitplanung – Antrag auf Änderung des Bebauungsplans WA „Bäckerreut – Süd“ mit Deckblatt Nr. 2 für die Parzellen 40 a-f, 41, 42 a-c, 43 a und b, und 44 a und b, auf Teilflächen des Grundstücks mit der Flur-Nr. 651/7, jeweils Gemarkung Tiefenbach – Beratung über die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und das Fassen des Satzungsbeschlusses.

- ➔ Der TOP wird auf Wunsch des Antragstellers abgesetzt, es soll noch die Stellungnahme des Gutachters der Fa. Accon abgewartet werden.

16. Bauleitplanung – Antrag auf Änderung des Bebauungsplans „Auling Erweiterung“ mit Deckblatt Nr. 14 für die Grundstücke mit den Flur-Nrn. 372/25, 372/26 und 372/27, Gemarkung Tiefenbach, Pfarrer-Kroll-Straße 6, 8 und 10 – Erneute Beratung zur Fassung des Aufstellungsbeschlusses.

Dem Antragsteller Herrn Blöchl wurde in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 21.10.2021 die Behandlung seines Antrages auf eine 14. Änderung des Bebauungsplanes in Aussicht gestellt, wenn auf den Grundstücken der Pfarrer Kroll-Str. 6, 8 und 10 die derzeit gültige Stellplatzsatzung der Gemeinde Tiefenbach eingehalten wird.

Auszug aus der Sitzung am 21.10.2021:

17. Bauleitplanung – Antrag auf Änderung des Bebauungsplans „Auling Erweiterung“ mit Deckblatt Nr. 14 für die Grundstücke mit den Flur-Nrn. 372/25, 372/26 und 372/27, Gemarkung Tiefenbach, Pfarrer-Kroll-Straße 6, 8 und 10 – Beratung zur Fassung des Aufstellungsbeschlusses.

Der Antrag von Herrn Helmut Blöchl wird dem Plenum vorgelesen.

Die genehmigten Bauvorhaben auf den Grundstücken mit den Flur-Nrn. 372/25, 372/26 und 372/27, Gemarkung Tiefenbach, Pfarrer-Kroll-Straße 6, 8 und 10 wurden wie folgt bauplan- und bebauungsplanabweichend errichtet:

Gebäude Pfarrer-Kroll-Straße 6:

Abweichend von den genehmigten Bauplänen wurde eine dritte Wohnung integriert. Dies widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplans „Auling-Erweiterung“ mit Deckblatt 11, in denen je Einfamilienhaus max. 1 Wohnung vorgesehen ist. Außerdem wurde ein Carport errichtet, dessen straßenseitige Stützen sich auf dem öffentlichen Straßengrundstück befinden (Mitteilung des Planers),

zudem wird der erforderliche Stauraum gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Tiefenbach von 5 m zur Straße nicht eingehalten.

Gebäude Pfarrer-Kroll-Straße 8:

Abweichend von den genehmigten Bauplänen wurde die Höhenlage des Gebäudes verändert (ca. 30 cm höher), außerdem wurde die Wandhöhe/Kniestock um bis zu ca. 49 cm höher errichtet. Die Wandhöhe ab Urgelände beträgt nun an der höchsten Stelle 7,40 m (zulässig gemäß Bebauungsplan 6,60 m). Außerdem wurde abweichend von der Genehmigung eine Treppe ins Dachgeschoss errichtet sowie im Dachgeschoss eine 5. Wohnung eingebaut, im Bebauungsplan sind je Doppelhaushälfte max. 2 Wohnungen zulässig.

Gebäude Pfarrer-Kroll-Straße 10:

Abweichend von den genehmigten Bauplänen wurde eine Garage errichtet, die den erforderlichen Stauraum gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Tiefenbach von 5 m zur Straße nicht einhält. Außerdem wurde ein Carport errichtet, dessen straßenseitige Stützen sich auf dem öffentlichen Straßengrundstück befinden (Mitteilung des Planers), zudem wird der erforderliche Stauraum gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Tiefenbach von 5 m zur Straße nicht eingehalten.

In Absprache mit dem Landratsamt Passau ist für die bereits errichteten Gebäude eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Der Antragsteller hat bereits schriftlich zugesagt, dass die bestehende Garage entfernt wird und dass die beiden Carports so zurückgebaut werden, dass diese nicht mehr in das öffentliche Grundstück reichen, zudem werden die seitlichen geschlossenen Wände entfernt.

Beantragt werden nun folgende Änderungen für die drei genannten Flur-Nrn:

- Auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 372/25, Gemarkung Tiefenbach, Pfarrer-Kroll.-Straße 6 soll ein Einzelhaus mit drei Wohnungen zulässig sein.
- Auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 372/26, Gemarkung Tiefenbach, Pfarrer-Kroll.-Straße 8 sollen zwei Doppelhaushälften mit insgesamt 5 Wohnungen zulässig sein.
- Wandhöhe bisher max. 6,60 m neu: bergseits max. 6,90 m und talseits max. 7,40 m
- Die Stellplätze sollen wie im gezeigten Lageplan festgesetzt werden.
- Abweichung von der gemeindlichen Stellplatzsatzung: Für Carports ist kein Stauraum zur Straße hin erforderlich.

Für die Stellplätze, die nicht auf den jeweiligen zugehörigen Grundstücken liegen, ist geplant, diese mit einer Grunddienstbarkeit zu sichern.

Auf den genannten Grundstücken ist vor den Garagen und Carports ein Stauraum von mind. 5 m erforderlich.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stellt eine Änderung des Bebauungsplans WA „Auling-Erweiterung“ in Aussicht, wenn auf den Grundstücken mit den Flur-Nrn. 372/25, 372/26 und 372/27, jeweils Gemarkung Tiefenbach zu der gültigen gemeindlichen Stellplatzsatzung konforme Zustände geschaffen werden. Eine Abweichung bezüglich der Reduzierung des Stauraums von 5 m auf 3 m kann bei Carports, die auf der Einfahrtsseite sowie seitlich offen ausgeführt werden, in Aussicht gestellt werden. Im Übrigen werden keine Abweichungen zu der gültigen gemeindlichen Stellplatzsatzung auf den genannten Grundstücken erteilt.

Abstimmung: 9 : 0

Mit E-Mail vom 20.07.2022 wurde der Gemeinde der ordnungsgemäße Rückbau der Carports und Garagen angezeigt und mit Fotos belegt. Auf einem Foto vom 19.05.2022 sind jedoch die

Abfallsammelbehälter auf dem Grundstück der Pfarrer-Kroll-Straße 10 so aufgestellt, dass die ordnungsgemäße Nutzung der Stellplätze eingeschränkt ist.

Beantragt werden nun folgende Änderungen des Bebauungsplans „Auling Erweiterung“:

1. Der Bebauungsplan soll dahin geändert werden das auf Flurnummer 372/25 ein Einzelhaus mit max. 3 Wohnungen und auf Flurnummer 372/26 zwei Doppelhaushälften mit maximal 3 Wohnungen je Doppelhaushälfte bzw. zumindest für insgesamt zwei zusammenhängende Doppelhaushälften insgesamt 5 Wohnungen zulässig sind.
2. Die maximal zulässige Wandhöhe soll bergseits (Pfarrer-Kroll-Straße) von 6,6m auf 6,90m und talseits auf 7,40m festgesetzt werden. Eine getrennte Festsetzung wäre sinnvoll, da das Grundstück auf Gebäudelänge bis zu 50 cm abfällt und folglich das Gebäude an der Pfarrer-Kroll-Straße zu tief liegen würde.
3. Die erforderlichen Stellplätze sollen außerhalb der Baugrenzen direkt angrenzend an die Pfarrer-Kroll-Straße erstellt werden können.

Für die unter Nr. 1 beantragte Alternative 1, maximal drei Wohnungen je Doppelhaushälfte, werden insgesamt 12 Stellplätze benötigt, nachgewiesen sind aber nur 10 Stellplätze.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss fasst den Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplans „Auling Erweiterung“ mit Deckblatt Nr. 14 mit der Einschränkung, dass auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 372/26 maximal fünf Wohnungen zulässig sind. Eine geeignete, die Stellplätze nicht beeinträchtigte Aufstellung der Abfallsammelbehälter für die Anwesen in der Pfarrer-Kroll-Straße 6, 8 und 10 soll gewährleistet werden. Sämtliche Kosten des Bauleitplanverfahrens trägt der Antragsteller.

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

17. Bauleitplanung – Antrag auf Erlass einer Satzung für die Einbeziehung einer Teilfläche des Grundstücks mit der Flur-Nr. 37/3, Gemarkung Tiefenbach in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Tiefenbach (§ 34 Abs. 4 Nr. 3) – Beratung zur Fassung des Billigungs- und Auslegungsbeschlusses für die Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.

Der Aufstellungsbeschluss für die Satzung für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Tiefenbach wurde in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 21.10.2021 gefasst.

Der Entwurf der Satzung mit nachstehend aufgeführten Eckdaten wird dem Plenum vorgestellt.



- Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit max. 0,35 festgesetzt.
- Die Befestigung von Stellplätzen muss mit sickerfähigen Belägen erfolgen.
- Einfriedungen sind nur in sockelloser Ausführung zulässig
- Niederschlagswasserableitung

Das Niederschlagswasser muss auf den Grundstücken gesammelt und als Brauchwasser genutzt oder versickert werden. Bei der Versickerung sind die Bestimmungen der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung und die techn. Regeln zum Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser zu beachten (TRENGW).

Materialien wie Kupfer-, Zink- und Bleibleche bei Dachdeckungen sind weitgehend zu vermeiden. Unbeschichtete Flächen mit einer Kupfer-, Zink-, oder Bleiblechfläche über 50 m² dürfen nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die der Bauart nach zugelassen sind.

Beschluss:

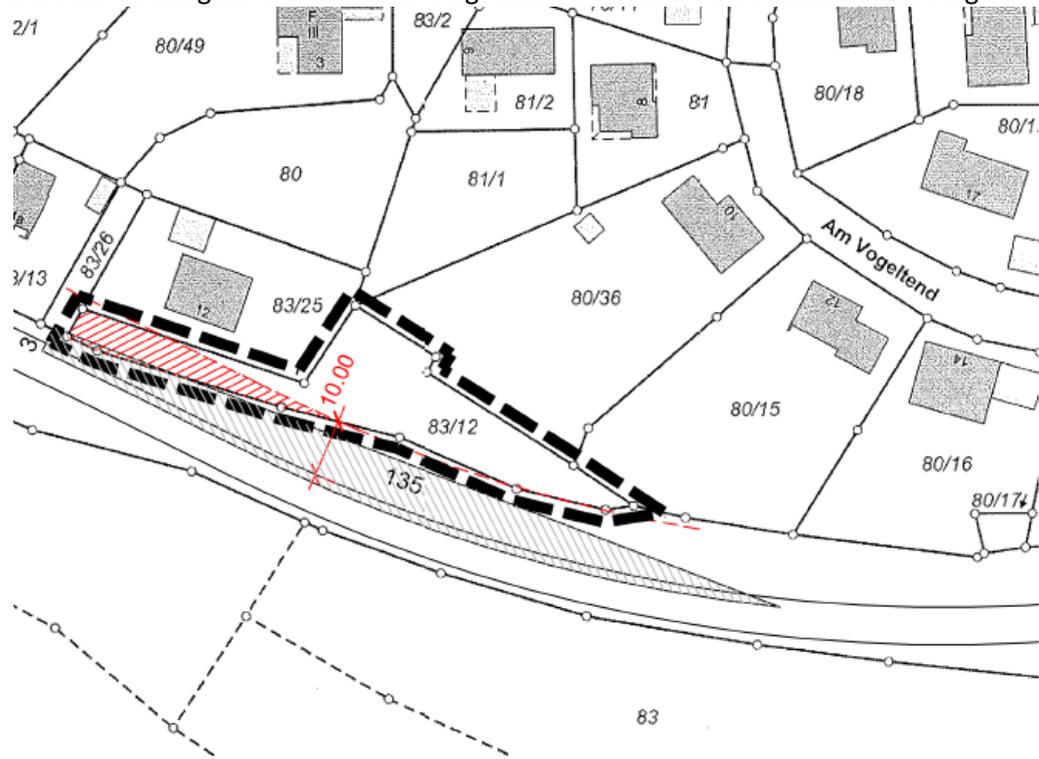
Der Bau- und Umweltausschuss billigt den gezeigten Entwurf der Satzung für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Tiefenbach für die Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.

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

18. 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 zur Fassung des Billigungs- und Auslegungsbeschlusses für die Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.

Der Aufstellungsbeschluss für die Satzung für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Schmiedfeld wurde in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 21.10.2021 gefasst.

Der Entwurf der Satzung mit nachstehend aufgeführten Eckdaten wird dem Plenum vorgestellt.



- a) Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit max. 0,35 festgesetzt.
- b) auf der Erweiterungsfläche ist maximal 1 Einzelhaus mit 2 Wohnungen zulässig.
- c) Gestaltung der baulichen Anlagen
 - Hauptgebäude sind mit einem symmetrisch geneigten Satteldach auszubilden (Dachneigungsspielraum 18°-30°). Als Dacheindeckung sind kleinformatige Dachplatten in roter bis brauner Farbgebung zu verwenden.
 - Nebengebäude und untergeordnete Anbauten können auch mit einem flacher geneigten Pultdach oder Flachdach versehen werden. In diesem Fall ist auch die Ausführung als Blechdach zulässig. Flachdächer sind nur als begrünte Flachdächer zulässig.
 - Die zulässige Wandhöhe für alle Gebäude beträgt ab Urgelände max. 6,5 m.
 - Auffüllungen und Abgrabungen sind ab Urgelände nur bis zu 0,75 m Höhe zulässig. Niveauunterschiede sind als flach geneigte Böschungen (Höhe:Breite = mind. 1:3) oder aus Naturstein-Trockenmauern (Höhe max. 1 m) auszubilden.
 - Schutzwürdige Räume (Kinder-, Schlaf- und Wohnzimmer) dürfen nur dann nach Süden orientiert werden, wenn sie noch von einer straßenabgewandten Seite aus be- und entlüftet werden können, oder sie über eine integrierte Be- und Entlüftungsanlage verfügen.
- d) Die Befestigung von Stellplätzen muss mit sickerfähigen Belägen erfolgen.
- e) Einfriedungen sind nur in sockelloser Ausführung zulässig
- f) Niederschlagswasserableitung

Das Niederschlagswasser muss auf den Grundstücken gesammelt und als Brauchwasser genutzt oder versickert werden. Bei der Versickerung sind die Bestimmungen der Niederschlagswasser- Freistellungsverordnung und die techn. Regeln zum Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser zu beachten (TRENGW).

Materialien wie Kupfer-, Zink- und Bleibleche bei Dachdeckungen sind weitgehend zu vermeiden. Unbeschichtete Flächen mit einer Kupfer-, Zink-, oder Bleiblechfläche über 50 m² dürfen nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die der Bauart nach zugelassen sind.
- g) Anbauverbotszone Kreisstraße

Das Anbauverbot an die Kreisstraße PA 36 wird mit 10 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke, festgesetzt. Dies gilt sowohl für Haupt- als auch für Nebengebäude. Erdgleiche bauliche Anlagen, beispielsweise Zufahrten, sind in der Anbauverbotszone

zulässig.

Beschluss:

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

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

19. Bauleitplanung – Antrag auf Änderung des Bebauungsplans WA „Lohsiedlung“ mit Deckblatt Nr. 66 für das Grundstück mit der Flur-Nr. 321/14, Gemarkung Haselbach, Hochstraße 16 – Beratung zur Fassung des Billigungs- und Auslegungsbeschlusses für die Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.

Der Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplans „Lohsiedlung“ mit Deckblatt Nr. 66 wurde in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 23.06.2022 gefasst.

Der Entwurf des Deckblatts mit nachstehend aufgeführten Eckdaten wird dem Plenum vorgestellt.



Gebäudetyp

alte Fassung: a) Hangbauweise mit Erdgeschoss und Untergeschoss

neue Fassung: a) Hangbauweise mit Erdgeschoss und Untergeschoss und einem zusätzlichen Dachgeschoss

zu a)

alte Fassung: zulässig zwei Vollgeschosse = Erdgeschoss und Untergeschoss am Hang

neue Fassung: zulässig Untergeschoss + Erdgeschoss + Dachgeschoss, davon zwei Geschosse als Vollgeschoss

Dachneigung

alte Fassung: 28° bis 33°

neue Fassung: 15° bis 33°

Kniestock

alte Fassung: unzulässig

neue Fassung: Kniestock ist zulässig bis zu der Höhe, die sich aus der zulässigen Wandhöhe gemäß Deckblatt Nr. 66 ergibt

Dachgauben siehe Deckblatt Nr. 44

alte Fassung: Zulässig ab 28° Dachneigung; ohne Dachüberstände; pro Dachfläche

2 Einzelgauben, Abstand der Dachgauben zueinander und vom Ortgang her mindestens 2,50 m;

aneinandergereihte Dachgauben sind unzulässig; Vorderfläche der Einzeldachgaube max. 1,50 m².

neue Fassung: wie vor, jedoch Vorderfläche max. 2,5 m²

Wandhöhe

alte Fassung: Traufhöhe: bergseits ab fertigem Gelände max. 4,25 m; talseits ab fertigem Gelände (das ist die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche) max. 6,50 m

neue Fassung: Wandhöhe:

bergseits ab Urgelände max. 6,00 m;

talseits ab Urgelände max. 9,00 m

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss billigt den gezeigten Entwurf der Änderung des Bebauungsplans „Lohsiedlung“ mit Deckblatt Nr. 66 für die Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.

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

Tiefenbach, den 22.09.2022

Der Vorsitzende:

Der Protokollführer:

Im Original gez.

Im Original gez.

Uwe Urtel,
2. Bürgermeister

Christian Sommer,
Leiter Bauverwaltung