



## Niederschrift

über die **öffentliche Sitzung** des Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Tiefenbach am **20. April 2023** in Tiefenbach.

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

---

### 1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 9. März 2023.

#### Beschluss:

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

Abstimmung: 8 : 0  
(o. GR Unholzer)

---

### 2. Bericht über den Vollzug der gefassten Beschlüsse der öffentlichen Sitzung vom 9. März 2023.

Der Bau- und Umweltausschuss wird über den Vollzug der Beschlüsse des öffentlichen Teils der Sitzung vom 9. März 2023 informiert.

---

### 3. Sanierung der Gemeindestraßen 2023 - Beratung über die zu sanierenden Gemeindestraßen.

<b><u>Straßensanierungen 2023</u></b>				Einzelsumme	Vorschlag Verwaltung
	Baustelleneinrichtung			20000,00	20000,00
	Flickarbeiten allgemein			30000,00	30000,00
	Regiearbeiten			7000,00	7000,00
<b><u>Tiefenbach:</u></b>					
1	Lohhof (Zufahrt Lohhof Hs. Nr. 3)	120 m		35000,00	35000,00
2	Bäckerreut - Alter Pfarrhof - Allerting	900 m		120000,00	
3	Kiefernweg ( HsNr. 10 - 6)	60 m		40000,00	
4	Tichay Oberöd	350 m		50000,00	
		<b>Ortsteil Tiefenbach</b>		<b>245000,00</b>	<b>35000,00</b>
<b><u>Haselbach:</u></b>					
5	Ritzing - Minsinger Mühle	650 m		110000,00	110000,00
6	Wilmerting - Hirzing	700 m		90000,00	90000,00
7	Lohwaldstr. (Zufahrt Hs. Nr. 8 u. 10, Dankesteiter)	90		25000,00	25000,00
8	Ritzing (Zufahrt Hs. Nr. 2, Weiß)	230 m		35000,00	
9	Rasthof	620 m		100000,00	
		<b>Ortsteil Haselbach</b>		<b>360000,00</b>	<b>225000,00</b>
<b><u>Kirchberg:</u></b>					
10	Birkenstraße (? ohne Vlies ca. - 30000,00 €)	390 m		180000,00	180000,00
11	Am Steinberg (v. Tannenfeld-Staatsstraße) m. Vlies	230 m		90000,00	
12	Ötzing (Zufahrt Hs. Nr. 2)	35 m		15000,00	
		<b>Ortsteil Kirchberg</b>		<b>285000,00</b>	<b>180000,00</b>
	<b><u>Entsorgung Erdreich Straßensanierung 2022</u></b>			<b>10000,00</b>	<b>20000,00</b>
	<b><u>Mehrarbeiten unvorhergesehene Arbeiten</u></b>			<b>20000,00</b>	<b>20000,00</b>
	<b><u>Bedarf Bauhof für Straßenbau 2023</u></b>	mind.		<b>20000,00</b>	<b>20000,00</b>
			<b>Gesamt</b>	<b>967000,00</b>	<b>527000,00</b>

**Beschluss:**

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

Abstimmung: 9 : 0

#### **4. Bauantrag von Modl Philipp u. Zuzana auf Errichtung einer Gabionenmauer auf dem Grundstück mit der Fl-Nr. 576/10, Gemarkung Tiefenbach, Schwaiberger Straße 5.**

##### Vorhabensbeschreibung

Die Eigentümer planen nun einen Rückbau der bestehenden, teilweise auf öffentlichem Grund errichteten Mauer und Neubau einer Gabionenmauer mit Stabgitterzaun. Da die geplante Gabionenmauer inkl. Zaun eine Höhe von 2 m ab Urgelände überschreitet, ist das Vorhaben genehmigungspflichtig.

- Gabionenmauer an Ost- und Südseite mit bis zu 2 m Höhe ab Urgelände
- Stabgitterzaun mit 1,23 m Höhe (auf der Ostseite an die Böschungsoberkante zurückversetzt, an der Südseite auf der Gabionenmauer)
- Ein Standsicherheitsnachweis für die Mauer unter Berücksichtigung einer evtl. Fahrbahnverbreiterung liegt vor. Hierbei wurden jeweils Berechnungen zum Bauzustand sowie zum geplanten Endzustand durchgeführt.

##### Bebauungsplan/Satzung

WA „Schwaiberger Straße“, Deckblatt Nr. 15

##### Planungsrechtliche Zulässigkeit

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

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

Die Abweichungen sind städtebaulich vertretbar und berühren die Grundzüge der Planung nicht. Beeinträchtigungen öffentlicher sowie nachbarlicher Belange sind nicht zu erwarten. Die Nachbarunterschriften fehlen. Die Zustimmung der angrenzenden Nachbarn zu einer früheren Planungsvariante mit größerer Mauerhöhe lag jedoch vor.

##### Erschließung

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

##### **Beschluss:**

**Anfallendes Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet werden. Die Gabionenwand ist entsprechend der vorgelegten statischen Berechnung vom 24.03.2023 auszuführen. Der Bau- und Umweltausschuss erteilt für den Bauantrag sowie für die beantragten Befreiungen (Baugrenzen, Zaunart) das Einvernehmen nach § 36 BauGB.**

**Abstimmung: 9 : 0**

---

#### **5. Antrag von Wagner Simon auf Bauvorbescheid für den Neubau eines Betriebsleiterersatzhauses mit Garage auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 937, Gemarkung Tiefenbach, Oberkaining 6.**

##### Vorhabensbeschreibung:

- Neuerrichtung eines Betriebsleiterwohnhauses (ca. 12,50 m x 9,24 m, Satteldach) mit Garage auf der Hofstelle

##### Darstellung im Flächennutzungsplan:

- Fläche für die Landwirtschaft

##### Bebauungsplan/Satzung:

- nicht vorhanden; Außenbereich

Planungsrechtliche Zulässigkeit:

- Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Das Vorhaben dient einem privilegierten landwirtschaftlichen Betrieb. Die Zufahrt soll über die bestehende Hoffläche erfolgen, um die Flächenversiegelung möglichst zu minimieren. Öffentliche Belange stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

Erschließung

- Zufahrt: Lage an öffentlicher Verkehrsfläche (GVStr Nr. 126)
- Wasserversorgung: Anschluss an öffentliche Anlage (Stadtwerke Passau)
- Schmutzwasserentsorgung: über bestehende Leitung zu öffentlichem Schmutzwasserkanal
- Niederschlagswasser: Versickerung auf dem Baugrundstück

**Beschluss:**

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

**Abstimmung: 9 : 0**

---

**6. Antrag von Schadenfroh Josef auf Bauvorbescheid für die Errichtung eines Wohngebäudes und Nutzungsänderung des bestehenden Wohnhauses zu einem Wirtschaftsgebäude auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 57, Gemarkung Kirchberg, Lindach 4.**

Vorhabensbeschreibung:

- Neuerrichtung eines Ersatzwohnhauses für den Eigenbedarf des Eigentümers

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. 2 BauGB

Es handelt sich um die Neuerrichtung eines gleichartigen Wohnhauses auf der bestehenden Hofstelle. Das bestehende Gebäude (Baujahr 1911) weist bauliche Mängel auf und soll zu einem Wirtschaftsgebäude umgenutzt werden. Das bisherige Gebäude sowie der Ersatzbau wird vom Eigentümer selbst bewohnt. Durch den geringfügig vom bestehenden Gebäude abweichenden Standort wird ein kurzer Erschließungsweg sowie die Bildung einer Dreiseit-Hofsituation erreicht. Öffentliche Belange werden nicht beeinträchtigt.

Erschließung

- Zufahrt: Lage an öffentlicher Verkehrsfläche (GVStr Nr. 214)
- Wasserversorgung: bestehender Anschluss an öffentliche Anlage (Stadtwerke Passau)
- Schmutzwasserentsorgung: über bestehende private Kleinkläranlage (8 EW) auf dem Baugrundstück, gemäß Wasserrechtsbescheid vom 28.06.2006 (Az. WA7676)
- Niederschlagswasser: Versickerung auf dem Baugrundstück

**Beschluss:**

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

**Abstimmung: 9 : 0**

---

**7. Neubau der Kläranlage Tiefenbach - Genehmigung des Nachtrags Nr. 8 - LOS 1 für die Dacheindeckung des Betriebsgebäudes.**

## Sachverhalt

Grundsätzlich wollte man bei der Dacheindeckung des Betriebsgebäudes Kosten sparen und die Dachziegel der Nordseite auf der Südseite des Anbaus verwenden. Bei der Ausführung der Arbeiten hat sich herausgestellt, dass die bestehenden Dachziegel schon so schlecht sind, dass diese nicht mehr verwendet werden können.

Das Nachtragsangebot wurde nun vom Ingenieurbüro Steinbacher Consult der Höhe nach geprüft und ist am 29. März 2023 bei der Gemeinde eingegangen. Die Gesamtsumme beläuft sich auf 16.925,16 € brutto.

LOS-Nummer	Nachtrag Nummer	Kosten/brutto
LOS 1	8	16.925,16 €

### Beschluss:

Der Vorsitzende lässt darüber abstimmen, wer sich für die Genehmigung des Nachtrags LOS 1 – Nr. 8 in Höhe von 16.925,16 €/brutto aussprechen kann.

Abstimmung: 9 : 0

## 8. Bauleitplanung – Antrag auf Erweiterung des Bebauungsplans Gottingerberg um drei Bauparzellen mit Deckblatt Nr. 38 auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 1023, Gemarkung Tiefenbach – Beratung zur Fassung des Aufstellungsbeschlusses

Mit E-Mail vom 11.04.2023 beantragten Andrea und Christoph Drexler die Erweiterung des Bebauungsplans Gottingerberg um drei Bauparzellen auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 1023.



Die zwei nördlichen Parzellen mit einer Gesamtgröße von ca. 1.400 m<sup>2</sup> würden die Antragsteller bebauen, die südliche Parzelle mit einer Größe von ca. 800 m<sup>2</sup> verbleibt bei dem aktuellen Grundstückseigentümer Herrn Manfred Zaglauer. Insgesamt beträgt die Größe der beantragten

Erweiterungsfläche ca. 2.400 m<sup>2</sup>. Aus städtebaulicher Sicht ist die Erweiterung an der Gottinger Straße in unmittelbarem Anschluss an den bestehenden Bebauungsplan zu befürworten. Die Erschließung ist möglich und die Parzellengrößen von ca. 800 m<sup>2</sup> entsprechen noch den Erwartungen an sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

**Beschluss:**

**Der Bau- und Umweltausschuss fasst den Aufstellungsbeschluss für die Erweiterung des Bebauungsplans Gottingerberg. Die Antragsteller tragen sämtliche Kosten des Bauleitplanverfahrens. Die Erschließung an den Abwasserkanal haben die Antragsteller auf ihre Kosten herzustellen. Für die beiden südlichen Parzellen ist eine Zufahrt und ein Leitungsrecht für die Versorgungsleitungen dinglich zu sichern.**

**Abstimmung: 9 : 0**

**9. Bauleitplanung – Änderung des Bebauungsplans WA „Steinberg“ mit Deckblatt Nr. 17 für das Grundstück mit der Flur-Nr. 1458/31, Gemarkung Kirchberg – Beratung über die Aufhebung des Satzungsbeschlusses und über das Fassen eines Billigungs- und Auslegungsbeschluss für die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**

Die Antragsteller Karina und Wilfried Maier beantragten die Änderung des Bebauungsplans WA „Steinberg“ auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 1458/31, Gemarkung Kirchberg mit Deckblatt Nr. 17. Als Vorhaben war die Errichtung eines Gästehauses mit Ferienwohnungen geplant. Der Bau- und Umweltausschuss fasste am 21.03.2019 den Aufstellungsbeschluss für die beantragten Änderungen. In der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 14.05.2020 wurde der Satzungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplans mit Deckblatt Nr. 17 gefasst. Mit folgender Auflage:  
*„Eine privatrechtliche Vereinbarung zwischen den Bauherrn und dem Grundstückseigentümer des benachbarten Waldgrundstücks mit der Flur-Nr. 1616/0, Gemarkung Kirchberg, dass an der Grundstücksgrenze zu dem Grundstück mit der Flur-Nr. 1458/31, Gemarkung Kirchberg in einer Breite von 10 Metern der Baumbewuchs unter 10 Meter gehalten wird, liegt uns vor. Diese Vereinbarung beinhaltet keine Regelung für Rechtsnachfolger und auch keine Haftverzichtserklärung. Vor der Bekanntmachung des Deckblattes ist eine notarielle Vereinbarung zwischen o. g. Grundstückseigentümern, für Rechtsnachfolger bindend und eine Haftverzichtserklärung beinhaltend, zu schließen, um die Rechtssicherheit in diesem Fall zu gewährleisten.“*

Mit E-Mail vom 05.09.2022 beantragten Karina und Wilfried Maier nun das bereits beschlossene Deckblatt Nr. 17 des Bebauungsplans zu ändern. Anstatt eines Gästehauses soll nun ein Gebäude mit drei Wohnungen verwirklicht werden. Aus städtebaulicher Sicht ist das Vorhaben begrüßenswert, da in Kirchberg v. Wald ein erhöhter Bedarf an Wohnraum vorhanden ist und die Errichtung von drei Wohnungen auf insgesamt 1114 m<sup>2</sup> Grundfläche auch einer Nachverdichtung im Innenbereich und somit einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden entspricht.

Herr Architekt Dipl. Ing. (FH) Rolf hat den Entwurf für das Deckblatt Nr. 17 gefertigt. Das Deckblatt wird dem Plenum vorgestellt.

Folgende Änderungen zum beschlossenen Deckblatt Nr. 17 werden für das Grundstück mit der Flur-Nr. 1458/31, Gemarkung Kirchberg beantragt:

	bisher	neu
1. Vollgeschosse:	maximal 2	maximal 3
2. Dachneigung:	zulässig 17-35°	zulässig: 17-35° (beantragt: max. 38°)
3. Kniestock:	unzulässig	maximal 1,30 m
4. Zwerchgiebel, Standgiebel:		

zulässig, wenn mittig im Gebäude angeordnet; die maximale Breite beträgt 1/2 der Gebäudelänge (beantragt: 5,74m, max. möglich 6,38m); wobei der First des Zwerchgiebels/Standgiebels mindestens 0,5 m unter dem First des Hauptdaches liegen muss (beantragt: gleiche Höhe); Dachneigung bis max. 45° (beantragt: 48°); Im Bereich des Zwerchgiebels ist eine Überschreitung der Wandhöhe zulässig (bis maximal 0,5 m unter dem First des Hauptdaches). Standgiebel darf max. 2,50 m aus der Fassade vortreten.

Zum Vergleich die Festsetzungen für Zwerchgiebel im Bebauungsplan Haselbach „Bergäcker Erweiterung“:

*Zwerchgiebel zulässig ca. mittig Im Gebäude, dem Hauptgebäude untergeordnet:*

- max. 1/3 Breite der Längsfassade

- First mindestens 0,50 m unter First des Hauptdaches
- Zwerchgiebel darf max., 1,20 m aus der Fassade vortreten

5. Stützmauern innerhalb der Baugrenzen sind bis 3,0 m sichtbare Höhe zulässig

6. Nebenanlagen, Stellplätze, Carports (überdachte Stellplätze) und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im seitlichen Grenzabstand zur Nachbargrenze unter Berücksichtigung der Vorschriften der BayBO und der Garagenverordnung (GarVO) zulässig. Der Abstand von Vorderkante Garage bis öffentliche Verkehrsfläche muss min. 5,0 m betragen.



#### Beschluss 1:

Der in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 14.05.2020 gefasste Satzungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplans „Steinberg“ mit Deckblatt Nr. 17 wird aufgehoben.

Abstimmung: 9 : 0

**Beschluss 2:**

Der Bau- und Umweltausschuss fasst den Aufstellungsbeschluss für die am 05.09.2022 beantragte Änderung des Bebauungsplans Steinberg mit Deckblatt Nr. 17 im vereinfachten Verfahren. Die Antragsteller tragen sämtliche Kosten des Bauleitplanverfahrens.

Abstimmung: 9 : 0

**Beschluss 3:**

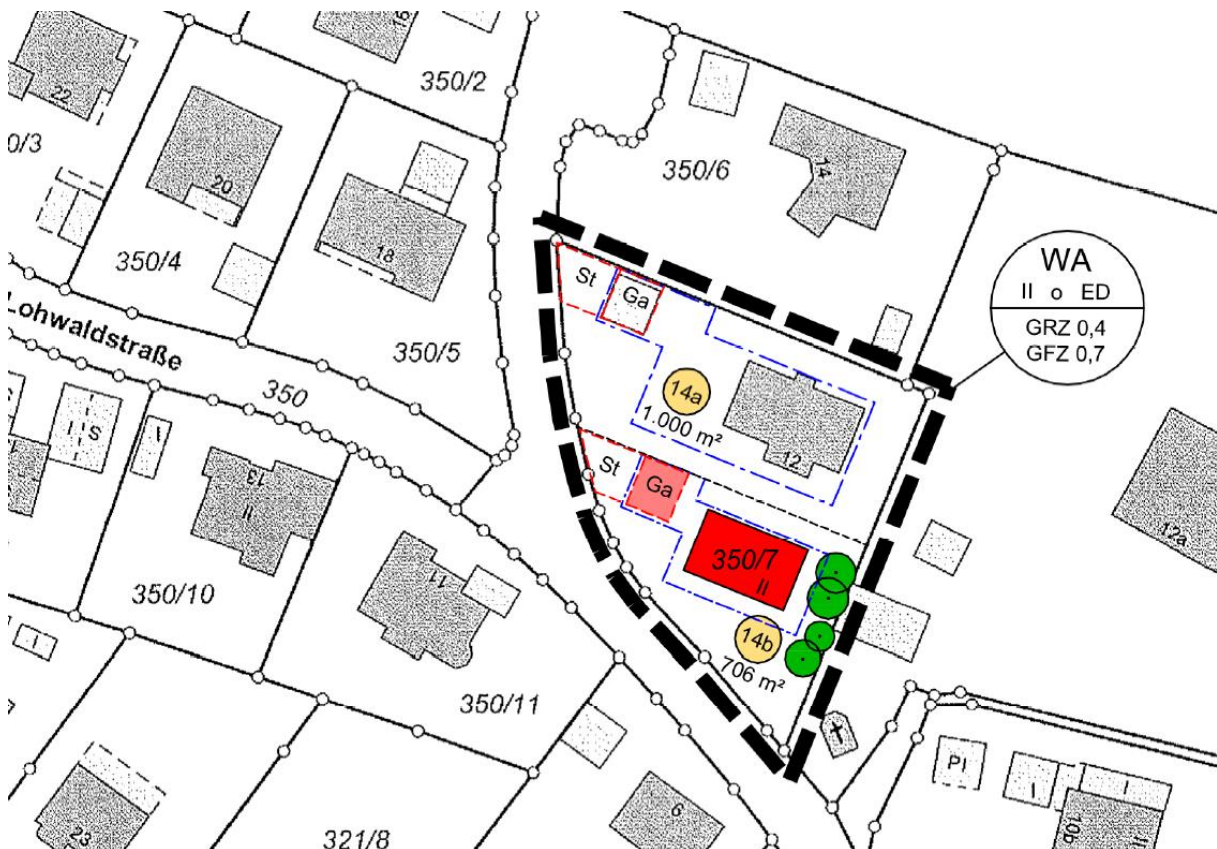
Der Bau- und Umweltausschuss billigt die gezeigte Änderung für die Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange. Vor der Beteiligung muss der Gemeindeverwaltung eine notarielle Vereinbarung zwischen den Antragstellern und dem Grundstückseigentümer des benachbarten Waldgrundstücks mit der Flur-Nr. 1616/0, Gemarkung Kirchberg, vorgelegt werden, in der dinglich gesichert ist, dass an der Grundstücksgrenze zu dem Grundstück mit der Flur-Nr. 1458/31, Gemarkung Kirchberg in einer Breite von 10 Metern der Baumbewuchs unter 10 Meter gehalten wird.

Abstimmung: 9 : 0

**10. Bauleitplanung – Änderung des Bebauungsplans „Lohsiedlung“ mit Deckblatt Nr. 67 für das Grundstück mit der Flur-Nr. 350/7, Gemarkung Haselbach, Lohwaldstraße 12 – Beratung über das Fassen des Billigungs- und Auslegungsbeschlusses für die Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.**

In der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 19.01.2023 wurde der Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplans „Lohsiedlung“ mit Deckblatt Nr. 67 gefasst.

Herr Architekt Dipl. Ing. (FH) Rolf hat den Entwurf für das Deckblatt Nr. 67 gefertigt. Das Deckblatt wird dem Plenum vorgestellt.





- Zusätzliche Festsetzungen:  
Flachdächer sind nur als begrünte Flachdächer zulässig.

- Dacheindeckung  
Zusätzlich ziegelrot (bisher: dunkelbraun und anthrazit)

- Solar- und PV-Anlagen sind nur dachparallel zulässig

**Beschluss:**

**Der Bau- und Umweltausschuss billigt die gezeigte Änderung für die Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.**

**Abstimmung: 9 : 0**

---

Tiefenbach, den 20.04.2023

Der Vorsitzende:

Der Protokollführer:

Im Original gez.

Im Original gez.

Christian Fürst,  
1. Bürgermeister

Christian Sommer,  
Leiter Bauverwaltung