



## Niederschrift

über die **öffentliche Sitzung** des Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Tiefenbach am **22. Juni 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	ab TOP 2
Richard Roßgoderer, CSU	
Josef Sattler, CSU	entschuldigt – anwesend ab TOP 8
Manfred Bründl, Unsere Zukunft	
Johann Kirchberger, Bürgerliche Wähler	
Johannes Unholzer, FWG	entschuldigt
Christina Roßgoderer, Bündnis 90/Die Grünen	ab TOP 2
Alfred Gimpl, SPD	

---

### 1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 11. Mai 2023.

#### Beschluss:

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

Abstimmung: 5 : 0

(ohne GRin Fürst, GRin Roßgoderer, GR Sattler, GR Unholzer)

---

### 2. Bericht über den Vollzug der gefassten Beschlüsse der öffentlichen Sitzung vom 11. Mai 2023.

Der Bau- und Umweltausschuss wird über den Vollzug der Beschlüsse des öffentlichen Teils der Sitzung vom 11. Mai 2023 informiert.

---

### 3. Bauantrag von Stumvoll Maximilian auf Ersatzbau der bestehenden Maschinenhalle auf dem Grundstück mit den Flur-Nrn. 564 und 701, Gemarkung Haselbach, Aichaer Straße 12.

#### Vorhabensbeschreibung:

- Abbruch des bestehenden Schuppens und Neubau einer Maschinenhalle am gleichen Standort
- Grundriss 24 x 10 m, teilw. Ziegelmassiv- bzw. Holzständerbauweise, Satteldach 25° mit Blecheindeckung, max. Wandhöhe 5,60 m
- Die Einfahrtshöhe und Gebäudetiefe soll im Vergleich zum Bestand etwas erhöht werden, um zeitgemäße Maße für die heutigen landwirtschaftlichen Maschinen zu schaffen

#### Darstellung im Flächennutzungsplan:

- Außenbereich, Fläche für die Landwirtschaft

#### Bebauungsplan/Satzung:

- nicht vorhanden

Planungsrechtliche Zulässigkeit:

- gem. § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- Das Vorliegen der Privilegierungsvoraussetzungen für einen Ersatzbau wurde vom AELF Passau bestätigt. Öffentliche Belange stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

Erschließung

- bestehende öffentliche Zufahrt (GVStr. Nr. 325)
- Wasserversorgung u. Abwasserentsorgung nicht erforderlich
- anfallendes Niederschlagswasser wird auf dem eigenen Grundstück versickert

**Beschluss:**

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

**Abstimmung: 7 : 0**  
**(ohne GR Sattler, GR Unholzer)**

---

**4. Bauantrag der F. Jos. Huber GmbH & Co. KG auf Errichtung eines Bürogebäudes mit Sozialräumen auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 689, Gemarkung Tiefenbach, Kiesling 6.**

Vorhabensbeschreibung:

- Anbau eines zweigeschossigen Bürotrakts an das bestehende Betriebsgebäude
- EG: Ausstellungsraum und WC, OG: Büroräume mit Sozial- u. Nebenräumen
- flaches Pultdach mit 5° und Blecheindeckung, Wandhöhe 7,21 m

Darstellung im Flächennutzungsplan:

- Außenbereich, Fläche für die Landwirtschaft

Bebauungsplan/Satzung:

- nicht vorhanden

Planungsrechtliche Zulässigkeit:

- gem. § 35 Abs. 4 Nr. 6 i. V. m. Abs. 2 BauGB
- Es handelt sich um eine angemessene bauliche Erweiterung eines zulässigerweise errichteten gewerblichen Betriebs. Dem Vorhaben kann damit nicht entgegengehalten werden, dass es den Darstellungen des Flächennutzungsplans oder eines Landschaftsplans widerspricht, die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigt oder die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lässt. Eine Beeinträchtigung sonstiger öffentlicher Belange ist nicht erkennbar. Insbesondere erfolgt die Erweiterung auf einer bereits versiegelten Betriebsfläche

Örtl. Bauvorschriften:

Der geplante Anbau löst einen weiteren Stellplatzbedarf aus. Zusätzlich werden bereits vorhandene Stellplätze überbaut und fallen damit weg. Es ist deshalb eine Stellplatzberechnung für den gesamten Betrieb gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Tiefenbach erforderlich. Die Lage der notwendigen Stellplätze ist in einem Lageplan darzustellen.

Erschließung

- bestehende öffentliche Zufahrt (GVStr. Nr. 348)
- Wasserversorgung: öffentliche Anlage (SWP)
- Schmutzwasser: bestehender Anschluss an öffentlichen Schmutzwasserkanal
- Niederschlagswasser: eigenständige Entsorgung, wie beim Bestand
- Löschwasser: Gemäß Brandschutznachweis ist für das Vorhaben ein Löschwasserbedarf von mind. 192 m<sup>3</sup>/h nötig, was für den anzusetzenden Zeitraum von 2 Std. eine Löschwassermenge von insgesamt 384 m<sup>3</sup> bedeutet. Unmittelbar nördlich des Betriebsgeländes befindet sich auf Flur-Nr. 687, Gemarkung Tiefenbach ein Löschwasserbehälter mit 100 m<sup>3</sup> Inhalt. Eine Aussage der Stadtwerke

Passau darüber, welche Menge aus dem öffentlichen Trinkwassernetz bezogen werden kann, liegt laut Brandschutznachweis noch nicht vor. Der erforderliche Löschwasserbedarf ist mit der Brandschutzdienststelle am Landratsamt zu klären. Anschließend ist die Sicherstellung der Löschwasserversorgung in Abstimmung mit den Stadtwerken Passau durch die Bauherrn nachzuweisen.

**Beschluss:**

**Die notwendigen Stellplätze sowie die gesicherte Löschwasserversorgung sind durch den Bauherrn nachzuweisen.**

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

**Abstimmung: 7 : 0  
(ohne GR Sattler, GR Unholzer)**

---

**5. Bauantrag von Stahl Christopher auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 2814/4, Gemarkung Kirchberg, Hindlbachstraße 6.**

Vorhabensbeschreibung:

- Einfamilienhaus (Grundriss 9,74 m x 8,11 m, EG+OG, Satteldach 18° mit anthraziter Tonziegeldeckung) mit angebaute Garage (9 m x 3 m, Flachdach)

Bebauungsplan/Satzung:

- nicht vorhanden, unbepannter Ortsbereich

Planungsrechtliche Zulässigkeit:

- nach § 34 BauGB; die nähere Umgebung entspricht einem faktischen „Allgemeinen Wohngebiet“  
- Das Bauvorhaben fügt sich hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen in die Eigenart der näheren Umgebung ein (2 Vollgeschosse, max. Wandhöhe ca. 6,00 m, offene Bauweise, bzgl. GRZ/GFZ vgl. auch Az. 20201582 auf Flur-Nr. 3009/2, Gemarkung Kirchberg).

Örtl. Bauvorschriften:

- Stellplätze: Für die zusätzliche Wohneinheit auf dem Grundstück sind gemäß Stellplatzsatzung 2 weitere Stellplätze nachzuweisen, die gemäß Darstellung im Grundrissplan auf dem Grundstück erstellt werden (1 in Garage, 1 Stellplatz im Freien)

Erschließung

- Zufahrt: Lage an öffentlicher Verkehrsfläche (nicht ausgebaute öffentliche Feld- u. Waldweg Nr. 554, „Hindlbachstraße“)  
- Wasserversorgung: Anschluss an öffentliche Anlage (Stadtwerke Passau)  
- Schmutzwasserentsorgung: Anschluss an öffentliche Kanalisation im Trennsystem  
- Niederschlagswasser: Anschluss an öffentliche Kanalisation im Trennsystem

**Beschluss:**

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

**Abstimmung: 7 : 0  
(ohne GR Sattler, GR Unholzer)**

---

**6. Bauantrag der Fa. Holz Freymadl GmbH und Co. KG auf Neubau einer Lagerhalle mit Lärmschutzwand auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 2959, Gemarkung Kirchberg, Passauer Straße 3.**

Vorhabensbeschreibung:

- Beim Landratsamt Passau wurde die Verlängerung der Betriebszeiten für den Zeitraum von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr beantragt. Hierzu wurde die Vorlage eines schalltechnischen Berichts gefordert. Zwischen den beiden Kragarmregalen an der nördlichen Grundstücksgrenze besteht noch ein Freiraum, der laut schalltechnischem Bericht geschlossen werden soll, um die Einhaltung der Immissionsrichtwerte zu gewährleisten.
- Erweiterung der bestehenden Werkstatt (Grundriss 14,25 m x 4,76 m, Wandhöhe 7,86 m, durch Anbau entsteht Satteldach mit 6°
- Anbau Lagerhalle (Grundriss 29,60 m x 11,90 m im Mittel, Wandhöhe ca. 5,00 m, Pultdach 10°), Ziegelmassivwand an der Grenze, im Übrigen Holzkonstruktion
- Anschließend an die Lagerhalle soll der Schallschutz in Form einer Lärmschutzwand (Höhe 3,20 m über Urgelände) mit einer Länge von ca. 34 m in Richtung Westen weitergeführt werden.

#### Darstellung im Flächennutzungsplan:

- eingeschränktes Gewerbegebiet - § 8 BauNVO

#### Bebauungsplan/Satzung:

- nicht vorhanden

#### Planungsrechtliche Zulässigkeit:

- nach § 35 Abs. 2 i. V. m. Abs. 4 Satz 1 Nr. 6 BauGB
- Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange ist im vorliegenden Fall nicht zu befürchten. Die geplanten Gebäude sollen auf der bestehenden befestigten Betriebsfläche errichtet werden. Mit dem Vorhaben werden Vorgaben aus dem schalltechnischen Bericht umgesetzt.

#### Örtl. Bauvorschriften/Bauordnungsrecht

- Stellplätze: Es wird davon ausgegangen, dass sich durch das Vorhaben die Anzahl der Beschäftigten nicht erhöht und somit kein weiterer Stellplatzbedarf entsteht.
- Abstandsflächen: die erforderliche Abstandsflächenübernahme durch den Nachbarn Flur-Nr. 2958, Gemarkung Kirchberg, ist noch nachzureichen.

#### Erschließung

- Zufahrt: Lage des Betriebsgeländes an öffentlicher Verkehrsfläche (Staatsstraße 2125)
- Wasserversorgung: durch öffentliche Anlage der Stadtwerke Passau gesichert
- Schmutzwasserentsorgung: durch bestehenden Anschluss an öffentlichen Schmutzwasserkanal gesichert
- Niederschlagswasser wird über die bestehende Leitung zur Pumpstation der Rhein-Main-Donau AG und von dort in die Donau eingeleitet.

#### **Beschluss:**

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

**Abstimmung: 7 : 0  
(ohne GR Sattler, GR Unholzer)**

### **7. Antrag der Fa. W&A Hoffmann Wohnbau GmbH auf Bauvorbescheid für den Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit ca. 8 Wohneinheiten und Garagen/Carport auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 53/3, Gemarkung Haselbach, Kramerweg 4.**

#### Vorhabensbeschreibung

- im Oktober 2022 wurde bereits ein Bauantrag für den Umbau und Aufstockung des bestehenden Wohnhauses für künftig 3 Wohneinheiten eingereicht (Grundriss 12 m x 10,75 m, Satteldach mit 22°)
- Aktuell wird nun ein Abbruch des bestehenden Hauses und Neubau eines Mehrfamilienhauses (EG, OG und DG (kein Vollgeschoss), Grundriss 12,50 m x 22,50 m, mit ca. 8 Wohneinheiten beantragt.
- Als Dachform werden mehrere Alternativen beantragt: Satteldach mit Zwerchgiebel, Pultdach als Staffelgeschoss mit Dachterrasse oder ein flach geneigtes Walmdach

### 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 Bauvorhaben fügt sich hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Bei der Variante mit der Dachform Satteldach fügt sich auch die Wandhöhe in die nähere Umgebung ein.

### Örtl. Bauvorschriften

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

### Erschließung

- Zufahrt: Lage an öffentlicher Verkehrsfläche (St2323 „Kirchberger Straße“ und Ortsstraße Nr. 67 „Kramerweg“), Das Vorhaben ist von der Kirchberger Straße zu erschließen, da es sich beim Kramerweg um eine Stichstraße handelt, die den zu erwartenden zusätzlichen Anliegerverkehr nicht aufnehmen kann und zudem bei der Einmündung des Kramerwegs in die Kirchberger Straße schlechte Sichtverhältnisse in Richtung Kirchberg bestehen.

- Trinkwasser: bestehender Anschluss an öffentliche Wasserversorgung (SWP)

- Schmutzwasser: bestehender Anschluss an öffentlichen Mischwasserkanal

- Niederschlagswasser: Soweit keine eigenständige Entsorgung möglich ist, kann das Niederschlagswasser über den öffentlichen Mischwasserkanal abgeleitet werden

### **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 Niederschlagswasserbeseitigung ist bevorzugt über Versickerung auf dem Baugrundstück mit Einleitung des Überlaufs in den Haselbach zu bewerkstelligen. Soweit dies nachweislich aus technischen oder rechtlichen Gründen nicht möglich ist, kann eine Einleitung in den öffentlichen Mischwasserkanal erfolgen. In diesem Fall ist zur Rückhaltung ein privater Regenwassersammelbehälter (zur Gartenbewässerung etc.) mit mind. 6 m<sup>3</sup> auf dem Baugrundstück vorzusehen.**

**Der Bau- und Umweltausschuss erteilt für den Antrag auf Bauvorbescheid mit der Variante Satteldach (Systemschnitt 1) und straßenmäßiger Erschließung von der Kirchberger Straße das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB.**

**Abstimmung: 7 : 0  
(ohne GR Sattler, GR Unholzer)**

---

**8. Antrag von Löw Tanja auf Bauvorbescheid für die Aufstockung und Dachformänderung (anstelle Satteldach neu: Pultdach) sowie Nutzungsänderung des bestehenden Wohnhauses auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 640, Gemarkung Tiefenbach, Unterjacking 18a.**

### Vorhabensbeschreibung:

- Abbruch der bestehenden Dachkonstruktion

- Aufstockung um ein volles Geschoss mit Dacherneuerung (Pultdach 10°, Südausrichtung)

- Nutzungsänderung (bisher 9 Fremdenzimmer sowie Aufenthaltsraum „Urlaub auf dem Bauernhof“, neu: 1 Austragswohnung im Erdgeschoss, 1 Betriebsleiterwohnung im OG/DG)

Darstellung im Flächennutzungsplan:

- Außenbereich, Fläche für die Landwirtschaft

Bebauungsplan/Satzung:

- nicht vorhanden

Planungsrechtliche Zulässigkeit:

gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Am Grundstück wird eine Pferdehaltung mit aktuell 14 Pferden betrieben. Die beiden geplanten Wohnungen sollen als Betriebsleiter- sowie Austragswohnung dienen.

Das Bauvorhaben fügt sich auch in die Umgebung ein. Insbesondere sind im unmittelbar südlich angrenzenden Baugebiet Bäckerreut-Süd auch 3 Vollgeschosse mit vergleichbaren Wandhöhen und Pultdach mit 7°- 28° zulässig. Die Zustimmung der Grundstücksnachbarn liegt vor.

Örtl. Bauvorschriften:

- Stellplätze: Gemäß Baubeschreibung werden je Wohnung zwei Stellplätze, insgesamt vier Stellplätze auf dem Baugrundstück nachgewiesen

Erschließung

- bestehende öffentliche Zufahrt (GVStr. Nr. 114)

- Wasserversorgung: bestehender Anschluss an öffentliche Anlage (SWP)

- Schmutzwasser: bestehender Anschluss an öffentlichen Schmutzwasserkanal

- Niederschlagswasser: bestehende private Ableitung in privaten Weiher auf Flur-Nr. 626, Gemarkung Tiefenbach

**Beschluss:**

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

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

---

**9. Bauleitplanung – Antrag auf Änderung des Bebauungsplans „Allerting-West“ mit Deckblatt Nr. 9 auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 271/12, Gemarkung Tiefenbach, Alois-Zwilsberger-Straße 9 und 11 – Beratung zur Fassung des Aufstellungsbeschlusses.**

Herr Johann Vogl beantragte einen Bauvorbescheid für das Grundstück mit der Flur-Nr. 271/12. Abweichend von den Festsetzungen des bestehenden Baebauungsplans „Allerting-West“, die Baugrenzen und die Unterschreitung der Mindestgröße der Grundstücke (400 m<sup>2</sup> anstatt 500 m<sup>2</sup>) betreffend wurde eine Aufteilung des Grundstücks in zwei Parzellen beantragt. Das Landratsamt Passau sieht hier die Abweichungen zum Bebauungsplan zu groß, um im Wege einer Befreiung im Einzelfall zugelassen werden können.

Herr Vogl beantragt mit E-Mail vom 06.06.2023 eine Änderung des Bebauungsplans „Allerting-West“ für o.g. Grundstück. Eckdaten des Antrags sind:

Änderung der Baugrenzen und Festlegen der Parzellengröße auf 400 m<sup>2</sup> anstatt der festgesetzten 500 m<sup>2</sup>, um auf dem Grundstück zwei Wohngebäude errichten zu können.

Das Grundstück hat eine Gesamtgröße von 1.523 m<sup>2</sup>, im Süden befindet sich ein Waldgürtel, jedoch verbleibt aus Sicht der Gemeinde hier eine ausreichende Fläche, um zwei Wohnbebauungen zu ermöglichen. Aus städtebaulicher Sicht bedeutet die Teilung der Parzelle eine Verdichtung der Wohnbebauung auf ausgewiesenen Bauparzellen und somit einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Eine Verdichtung des ausgewiesenen Bauraumes entlastet den Außenbereich.

**Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss befürwortet die Planung und fasst den Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplanes „Allerting-West“. Der Antragsteller hat sämtliche sich hieraus ergebenden Kosten zu tragen einschließlich der Kosten für die Erschließungen und den Auswirkungen in den öffentlichen Raum, die sich aus der Planung und Erschließung ergeben.

Abstimmung: 8 : 0  
(ohne GR Unholzer)

**10. Bauleitplanung – Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes „Hof 1“ mit Deckblatt Nr. 4 für den Bereich einer Teilfläche des Grundstücks mit der Flur-Nr. 530, Gemarkung Tiefenbach – Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und Beratung zur Fassung des Billigungs- und Auslegungsbeschlusses für die ordentliche Beteiligung der Öffentlichkeit, sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.**

Der Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplan „Hof 1“ mit Deckblatt Nr. 4 wurde vom Bau- und Umweltausschuss am 21.01.2021 gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 03. Oktober 2022 bis einschließlich 07. November 2022.

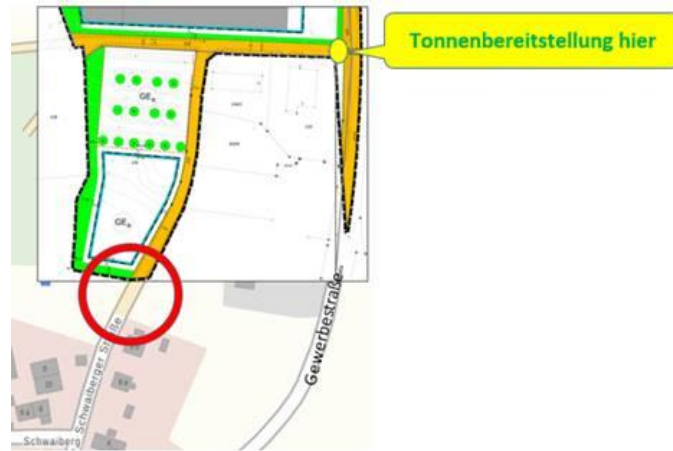
Der Entwurf des Deckblattes von Herrn Architekt Dipl. Ing. (FH) Karl-Heinz Steinbacher wird dem Plenum gezeigt.

**Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeits- und Fachstellenbeteiligung**

<b>Fachstelle</b>	<b>Stellungnahme</b>	<b>Abwägung</b>
<p><b>ZAW Donau-Wald</b> Stellungnahme vom 28.10.2022</p>          <p>Stellungnahme vom 24.06.2020 zum Deckblatt Nr. 3</p>	<p>Gegen das von Ihnen oben genannte Bauleitplanverfahren grundsätzlich keine Einwände bestehen.</p> <p>Es handelt sich lediglich um eine Änderung innerhalb des Bebauungsgebietes und beinhaltet keine Änderung der Erschließung gemäß DB 3. Wir weisen daher nochmals daraufhin, dass die Erschließung über die Schwaiberger Straße derzeit nicht lückenlos ist. Sehen Sie dazu unsere Stellungnahmen zur Änderung des BP Hof 1 Deckblatt Nr. 3 vom 24.06.2020 und 12.08.2020. Bislang wurde noch nicht bestätigt, dass dieses kurze, derzeit nicht ausreichend ausgebaute Teilstück ebenfalls noch ausgebaut wird.</p> <p>Als Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung teilen wir Ihnen mit, dass gegen das von Ihnen oben genannte Bauleitplanverfahren grundsätzlich keine Einwände bestehen.</p> <p>Hinsichtlich der vorgelegten Planunterlagen weisen wir jedoch darauf hin, dass die einschlägigen Vorschriften in Bezug auf Erschließungsstraßen und Wendeanlagen (RASt 06) zur Benutzung durch moderne 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge (nach § 16 DGUV Vorschrift 43) zu beachten sind.</p> <p>Fahrbahnen müssen als Anliegerstraßen oder -wege ohne Begegnungsverkehr bei geradem Straßenverlauf grundsätzlich eine Breite von mindestens 3,55 m aufweisen. Diese Zahl ergibt sich aus der nach StVZO zulässigen Fahrzeugbreite von 2,55 m und einem seitlichen Sicherheitsabstand von je 0,5 m. Dieser Abstand wird sowohl in der Sicherheitstechnik als auch im Verkehrsrecht als Mindestmaß angesehen.</p> <p>In Kurvenbereichen, sowie an Ein- und Ausfahrten, sind die Straßen so zu bemessen, dass mindestens die Schleppekurven der eingesetzten Abfallsammelfahrzeuge berücksichtigt sind (Fahrzeu glänge 10 m).</p>	<p>Der von der ZAW angegebene Standort für die Abfallsammelbehälterbereitstellung - Einfahrt Alte Straße von Gewerbestraße - wird in das Deckblatt mit aufgenommen.</p>



Die geplante Erschließungsstraße ist als Sackstraße anzusehen, da diese mit dem Abfallsammelfahrzeug nicht durchgängig befahren werden kann. Der nach dem geplanten Ausbau befahrbare Teil endet mit Abschluss der Bauparzelle. Von der anderen Seite her endet der befahrbare Teil bei Schwaiberger Straße 8 b.



Da auch keine öffentliche Wendemöglichkeit vorgesehen ist, wäre für eine durchgängige Befahrbarkeit diese Lücke noch entsprechend auszubauen.

Sollte dies nicht erfolgen, müssten die Abfallbehälter der neu hinzukommenden Gewerbebetriebe, an der Gewerbestraße zur Leerung bereitgestellt werden. Siehe gelbe Markierung.

Die gesetzlichen Regelungen, insbesondere die Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung des ZAW Donau-Wald bleiben hiervon unberührt und sind ebenfalls zu beachten. Die Ausweisung und optimale Gestaltung von ausreichenden Stellplätzen für Abfallbehälter des praktizierten 3-Tonnen-Holsystems (Restmüll, Papier, Bioabfälle) ist vorzusehen.

**Landratsamt Passau Bauwesen**  
rechtlich  
Stellungnahme  
vom 07.11.2022

Zu dem vorgelegten Bebauungsplandeckblattentwurf in der Fassung vom 22.07.2022 nehmen wir als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

1. Die Stellungnahme/n unserer Fachstelle/n, die sich, zu der vorgenannten Planung geäußert hat/haben, liegt/en bei.

2. Die Kreisbaumeisterin und der Naturschutzreferent haben der Planung formlos zugestimmt.

3. Rechtliche Beurteilung.

a. Ziff. 1 der Begründung ist ohne aktuellen Lageplan mit Flur-Nrn. Nicht nachzuvollziehen

b. Wenn es sich hier um einen Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 Satz 1 BauGB handeln soll, so ist dies schlüssig zu begründen; das Deckblatt ist dann genehmigungspflichtig (§ 10 Abs. 2 Satz 1 BauGB); andernfalls muss bei einer Änderung der Art der baulichen Nutzung gegenüber dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Flächennutzungsplan parallel geändert werden (§ 8 Abs. 3 Satz:1 BauGB); bei jedem neuen Bauleitplanverfahren zeigt es sich nun wieder, wie dringend die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans ist

c. Die Festsetzungen zum MI sind unzureichend; es ist für MI 1 festzusetzen, dass dort Wohnen nicht zulässig ist; zudem ist anzugeben, das gilt auch für das MI 2, welche Nutzungen aus § 6 Abs. 2 BauNVO zulässig sein sollen und welche nicht

Nr. 1 der Begründung wird um einen aktuellen Lageplan ergänzt.

Der Flächennutzungsplan wird mit Deckblatt Nr. 16 im Parallelverfahren geändert. Aktuell wurde die Erstellung eines Energienutzungsplans für die Gemeinde Tiefenbach beschlossen. Dieser dient als Grundlage für die Erstellung eines neuen Flächennutzungsplans. Im Anschluss an den Energienutzungsplan wird die Gemeinde Tiefenbach auch die Aufstellung des Flächennutzungsplans angehen.

Die Festsetzungen werden dementsprechend ergänzt.



	<p>d. Wenn Im Bereich „Wohnen“ 3 (!) Vollgeschosse für den „Betriebsinhaber“ zulässig sein sollen, so sollte gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB zumindest die max. Zahl an Wohnungen festgesetzt werden; dabei ist unbedingt auf die im MI erforderliche Ausgewogenheit zwischen Wohnen und Gewerbe zu achten</p> <p>e. Ziff. 3.7.5.5 ist unzulässig; im Einzelfall kann die Gemeinde solche verfahrensfreien Vorhaben über eine isolierte Befreiung. zulassen; diese Einzelentscheidung kann, wie bereits mehrfach moniert, nicht durch eine Festsetzung ersetzt werden</p> <p>f. Die Festsetzungen 8.2 und 19. sind nicht durchdacht; wer soll bei einer Freistellung in der Gemeinde den geforderten statischen Nachweis überprüfen? Wenn schon solche in der Praxis für Bauherrn, Planer, Statiker oft viele Fragen auslösende Konstruktionen gewählt werden, so ist eine klare und überprüfbare Formulierung zu finden; z. B. Mit den Bauvorlagen ist eine Bestätigung eines Tragwerksplaners vorzulegen, dass die im Eingabeplan dargestellte Dachstuhl- und Dachkonstruktion hinreichend und dauerhaft sicherstellt, dass für die Bewohner und Nutzer des Hauses keinerlei Gefahr für Leib und Leben durch Baumfall bestehen kann.</p> <p>g. Eine Haftungsfreistellungserklärung zu Gunsten des Waldbesitzers könnte von der Gemeinde noch ergänzend verlangt werden</p> <p>h. In Ziff. 18. ist „bevorzugt“ zu streichen, klarstellend könnte ergänzt werden: d.h. Schottergärten sind unzulässig</p> <p>i. Wo soll die Zufahrt zu den Grundstücken erfolgen?</p> <p>j. Die textliche Festsetzung 3.7.4.1 stimmt nicht mit der planlichen überein, wobei der dortige Verzicht auf ein Flachdach an dieser exponierten Stelle durchaus begrüßt wird</p> <p>k. Aus Rechtssicherheitsgründen wird für das Verfahrensblatt das Muster aus den Planungshilfen empfohlen</p> <p>l. Welche Bedeutung hat die doppelte Linie im Norden, Westen und Osten außerhalb des Geltungsbereichs?</p>	<p>Die Anzahl der Wohnungen wird auf max. 3 begrenzt um die Ausgewogenheit zu erhalten.</p> <p>Nr. 3.7.5.5 wird ersatzlos gestrichen</p> <p>Die vorgeschlagene Formulierung wird in das Deckblatt eingearbeitet.</p> <p>Eine Haftungsfreistellung zu Gunsten der Eigentümer der Grundstücke mit den Flur-Nrn. 529 und 527, jeweils Gemarkung Tiefenbach wird im Deckblatt mit aufgenommen und soll der Gemeindeverwaltung vor Satzungsbeschluss vorgelegt werden.</p> <p>Nr. 18 wird wie folgt gefasst: „auf Art. 7 Abs. 1 BayBO wird hingewiesen, somit sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke zu begrünen oder zu bepflanzen. Sogenannte „Schottergärten“ sind demnach unzulässig.</p> <p>Eine konkrete Zufahrt wird nicht festgesetzt, die Zufahrten zu den Grundstücken können an der im Osten angrenzenden Straße erfolgen.</p> <p>Die Festsetzungen werden geändert, Flachdächer sind nur mit Dachbepflanzung erlaubt.</p> <p>Das Verfahrensblatt wird dementsprechend verwendet.</p> <p>Diese Linie wurde entfernt.</p>
<p><b>Landratsamt Passau</b> <b>Technischer Umweltschutz</b> Stellungnahme vom 11.10.2022</p>	<p>Gegen die geplante Änderung bestehen v. h. keine grds. Bedenken. Das konkrete Bauvorhaben ist ggf. im Einzelgenehmigungsverfahren im Hinblick auf den Immissionsschutz zu betrachten.</p>	<p>Die Information wird an den Bauwerber weitergegeben und von der Gemeindeverwaltung beachtet.</p>
<p><b>Landratsamt Passau</b> <b>Wasserrecht</b></p>	<p>Keine Altlasten im betroffenen Bereich lt. ABuDIS bekannt.</p> <p>Im Falle von Aufschüttungen in Zusammenhang mit einer Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht wäre §12 BBodSchG zu beachten. Auf die Verpflichtung nach §7 BBodSchG wird hingewiesen.</p> <p>Keine Lage im Überschwemmungsgebiet</p>	<p>Dies wird als Hinweis mit aufgenommen.</p>
<p><b>Wasserwirtschaftsamt Deggen-dorf</b> Stellungnahme vom 06.10.2022</p>	<p>Aus wasserwirtschaftlicher Sicht besteht mit dem Inhalt der Änderung (Umwandlung des eingeschränkten Gewerbegebietes in ein Mischgebiet) Einverständnis.</p> <p>Insbesondere in Hanglagen wird empfohlen, die Gebäude konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.</p>	<p>Dies wird als Hinweis mit aufgenommen.</p>
<p><b>Deutsche Telekom Technik</b> Stellungnahme</p>	<p>Gegen die oben genannte Planung bestehen keine grundsätzlichen Einwände, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.</p>	

vom 12.10.2022	<p>Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten.</p> <p>Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes stattfinden werden.</p>	Die Information wird an den Bauwerber weitergegeben
<b>Stadtwerke Passau</b> Stellungnahme vom 13.10.2022	<p>Gegen die Änderung des o. g. Bebauungsplanes bestehen aus unserer Sicht keine Einwände.</p> <p>Die Gas- und Wasserversorgung sowie die Versorgung mit Telekommunikationsdiensten ist möglich.</p>	Keine Abwägung erforderlich.
<b>Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz</b> Stellungnahme vom 26.10.2022	<p>Dem Planungsanlass können wir grundsätzlich folgen und begrüßen generell kommunale Aktivitäten, die dazu beitragen, die Lebens- und Wohnverhältnisse, insbesondere auch die Arbeitsverhältnisse vor Ort, nachhaltig zu erhalten bzw. auch zu verbessern.</p> <p>Wir möchten in diesem Zusammenhang darauf hinweisen, wie die Planunterlagen bereits aufgreifen und darauf eingehen, dass sich auch nach unserem Kenntnisstand im Umfeld des Plangebietes bereits gewerbliche Nutzung befinden.</p> <p>Es wird vorausgesetzt, dass notwendige Standortbelange ggf. betroffener Gewerbe-/Handwerksbetriebe auch nach Änderung des Bebauungsplanes in einem notwendigen Umfang berücksichtigt bleiben.</p> <p>Um bestehende Gewerbe-/Handwerksbetriebe sowie bereits genehmigte bzw. generell zulässige Nutzungen an baurechtlich zulässigen Standorten nicht einzuschränken, begrüßen wir generell eine immissionschutzrechtliche Bewertung.</p> <p>Bei der Überprüfung des Lärmschutzes ist aus unserer Sicht grundsätzlich von Bedeutung, dass die Bestandssituation bzw. Lärmbelastung ausreichend und vollständig Berücksichtigung findet.</p> <p>Eine Zustimmung zum Verfahren setzt auch voraus, dass keine bekannten betrieblichen Belange und/oder Einwendungen dem Verfahren entgegenstehen.</p> <p>Weitere Informationen zu den Planungen liegen uns aktuell nicht vor. Wir bitten Sie, uns im weiteren Verfahren zu beteiligen und nach § 3 Abs. 2 BauGB über das Ergebnis zu informieren.</p>	Da in unmittelbarer Umgebung bereits Wohnhäuser und Betriebsleiterwohnungen vorhanden sind, sind in dem Geltungsbereich des Deckblatt Nr. 4 ohnehin nur nichtstörende Gewerbebetriebe zulässig.
<b>Kreisbrand-inspektion Landkreis Passau</b> Stellungnahme vom 31.10.2022	<p>Es darf mitgeteilt werden, dass seitens des abwehrenden Brandschutzes gegen die Änderung des Bebauungsplanes in der dargestellten Form keine Bedenken bestehen, wenn bei der Sicherstellung der Löschwasserversorgung die DVGW- Arbeitsblätter W 405 und W 331 beachtet und die Bestimmungen des Art. 5 Abs. 1 Sätze 1 und 4 sowie Abs. 2 BayBO berücksichtigt und eingehalten werden.</p>	
<b>Bayrisches Landesamt für Denkmalpflege</b> Stellungnahme vom 26.10.2022	<p><b>Bau- und Kunstdenkmalspflegerische Belange:</b>  Nach unserem bisherigen Kenntnisstand sind die Belange der Bau- und Kunstdenkmalspflege von oben genannter Planung nicht berührt.</p> <p><b>Bodendenkmalspflegerische Belange:</b>  Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.</p> <p><b>Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:</b>  Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.</p> <p><b>Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:</b>  Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.</p>	Die Hinweise werden im Deckblatt mit aufgenommen.

<p><b>Bayerischer Bauernverband</b> Stellungnahme vom 04.11.2022</p>	<p>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 Bewirtschaftungsschwernisse angrenzender und benachbarter landwirtschaftlicher Flächen zu vermeiden:</p> <p>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, zu dulden.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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 Gehölze bis 2 m Höhe ist mindestens ein Abstand von 0,5 m zu landwirtschaftlichen Flächen einzuhalten (Vgl. Art. 48 Abs. 1 AGBGB).</p>	<p>Die Hinweise werden mit aufgenommen.</p>
<p><b>Bayernwerk Netz</b> Stellungnahme vom 20.10.2022</p>	<p>Gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwände, 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.</p> <p><b>Kabel</b> Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Der ungehinderte Zugang, sowie die ungehinderte Zufahrt, zu unseren Kabeln muss jederzeit gewährleistet sein, damit Aufgrabungen z. B. mit einem Minibagger, möglich sind.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Beachten Sie bitte die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag <a href="http://www.fgsv-verlag.de">www.fgsv-verlag.de</a> (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. Die beiliegenden "Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen" sind zu beachten.</p>	<p>Die Hinweise werden mit aufgenommen.</p>
<p><b>Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Passau</b> Stellungnahme vom 02.11.2022</p>	<p>Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Passau nimmt zum o.g. Verfahren wie folgt Stellung:</p> <p><b>Bereich Landwirtschaft:</b> Keine Einwände, landwirtschaftliche Belange werden im Wesentlichen nicht berührt.</p> <p><b>Bereich Forsten:</b> Die „Baumfallproblematik“ hinsichtlich der beiden Waldgrundstücke mit den Fl.-Nrn. 527 und 529 ist im Entwurf des Deckblatts Nr. 4 bei den „Sonstigen Festsetzungen“ unter Ziff. 8.2 abgehandelt. Auch in der Begründung zum Deckblatt Nr. 4 finden sich auf Seite 3 (1. Absatz) und auf</p>	

	<p>Seite 4 (unter „2. Festsetzungen“, letzter Absatz) weitere Ausführungen zu dieser Thematik.</p> <p>Aus forstfachlicher Sicht ist das Thema „Baumfallproblematik“ in den aktuellen Entwürfen zum Deckblatt Nr. 4 korrekt und hinreichend dargestellt. Die Ausführungen spiegeln auch die Absprachen wider, die beim entsprechenden Ortstermin am 21.07.2022 getroffen wurden. Folglich bestehen keine Einwände gegenüber der aktuellen Planung.</p> <p>Wir möchten noch auf folgendes hinweisen: Sofern künftige Bauwerke (egal ob bewohnt oder unbewohnt) in die Baumfallzone hineinreichen sollen, empfehlen wir, dass im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren von den Bauherren die Vorlage von Haftungsfreistellungserklärungen zugunsten der betroffenen Waldeigentümer (Fl.-Nrn. 527 bzw. 529) verlangt wird.</p>	<p>Zu Gunsten der Eigentümer der Grundstücke mit den Flur-Nrn. 527 und 529, jeweils Gemarkung Tiefenbach werden Haftungsfreistellungserklärungen gefordert.</p>
--	--	---

#### **Beschluss 1:**

**Der Bau- und Umweltausschuss befürwortet die vorstehende Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen**

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

#### **Beschluss 2:**

**Der Bau- und Umweltausschuss billigt den gezeigten Entwurf der Änderung des Bebauungsplans „Hof 1“ mit Deckblatt Nr. 4 und fasst den Billigungs- und Auslegungsbeschluss für die Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.**

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

### **11. Bauleitplanung – Antrag auf Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 16 für eine Teilfläche des Grundstücks mit der Flur-Nr. 530, Gemarkung Tiefenbach; Änderung von einem eingeschränkten Gewerbegebiet zu einem Mischgebiet – Vorberatung über den Aufstellungsbeschluss.**

Die Änderung des Bebauungsplans Hof 1 mit Deckblatt Nr. 4 von einem eingeschränkten Gewerbegebiet zu einem Mischgebiet erfordert ein Parallelverfahren, in dem auch der Flächennutzungsplan für den Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 4 mit Deckblatt Nr. 16 geändert werden muss.

Der Entwurf des Deckblattes Nr. 16 des Flächennutzungsplans wird dem Gremium gezeigt und erläutert.



Bisher gültiger Flächennutzungsplan M1:5000



geänderter Flächennutzungsplan mit DB 16 M1:5000

**Beschluss 1:**

Der Bau- und Umweltausschuss befürwortet die Planung und empfiehlt dem Gemeinderat den Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 16 zu fassen. Der Antragsteller hat sämtliche sich hieraus ergebenden Kosten zu tragen.

Abstimmung: 8 : 0  
(ohne GR Unholzer)

**Beschluss 2:**

Der Bau- und Umweltausschuss befürwortet das gezeigte Deckblatt Nr. 16 zum Flächennutzungsplan und empfiehlt dem Gemeinderat den Billigungs- und Auslegungsbeschluss für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zu fassen.

Abstimmung: 8 : 0  
(ohne GR Unholzer)

**12. Bauleitplanung – Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „MU Tiefenbach Mitte“ (urbanes Gebiet = MU) im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) für die Flur-Nummern 5/4, 5/11, 5/17, 6, 7 und 26, sowie Teilflächen der Flur-Nummern 25/2, 5/9 jeweils Gemarkung Tiefenbach – Beratung über die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und über die Fassung des Billigungs- und Auslegungsbeschlusses für die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.**

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „MU Tiefenbach Mitte“ wurde vom Gemeinderat am 07.04.2022 gefasst. Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 02. Mai 2023 bis einschließlich 05. Juni 2023.

**Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeits- und Fachstellenbeteiligung**

Fachstelle	Stellungnahme	Abwägung
Wasserwirtschaftsamt Degendorf Stellungnahme vom 08.05.2023	Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen weiterhin keine Einwände.	Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen

<p><b>Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Passau</b> Stellungnahme vom 22.05.2023</p>	<p>Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Passau nimmt zu o. g. Verfahren wie folgt Stellung:</p> <p><u>Bereich Landwirtschaft:</u> Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Einwände.</p> <p><u>Bereich Forsten:</u> Aus forstrechtlicher Sicht bestehen ebenfalls keine Einwände.</p>	<p>Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen</p>
<p><b>Stadtwerke Passau GmbH</b> Stellungnahme vom 11.05.2023</p>	<p>Gegen das Aufstellen des o. g. Bebauungsplanes bestehen aus unserer Sicht keine Einwände. Die Versorgung mit Wasser, Gas und Telekommunikationsdiensten ist möglich.</p>	<p>Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen</p>
<p><b>Landratsamt Passau SG 53 - Wasserrecht</b> Stellungnahme vom 02.06.2023</p>	<p>Keine Bedenken Keine Altlasten im betroffenen Bereich lt. ABuDIS bekannt. Im Falle von Aufschüttungen in Zusammenhang mit einer Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht wäre § 12 BBodSchG wird hingewiesen. Auf die Verpflichtungen nach § 7 BBodSchG wird hingewiesen.</p>	<p>Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen</p>
<p><b>Landratsamt Passau Untere Naturschutzbehörde</b> Stellungnahme vom 02.06.2023</p>	<p>Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können. Einwendungen</p> <p>Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegenüber der Planung.</p> <p>Entgegen der Abwägung der Gemeinde wurden die artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen nicht in die textlichen Festsetzungen aufgenommen. Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag des Team Umwelt Landschaft wurde ebenso nicht der Begründung des Bebauungsplans beigelegt.</p> <p>Eine entsprechende Überarbeitung des Bebauungsplans muss daher aus naturschutzfachlicher Sicht gefordert werden.</p>	<p>Die artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen werden in die textlichen Festsetzungen mit aufgenommen und der artenschutzrechtliche Fachbeitrag wird der Begründung des Bebauungsplans beigelegt.</p>
<p><b>ZAW Donau-Wald</b> Stellungnahme vom 19.05.2023</p>	<p>als Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung teilen wir Ihnen mit, dass gegen das von Ihnen oben genannte Bauleitplanverfahren grundsätzlich keine Einwände bestehen.</p> <p>Die erneut vorgelegten Planungsunterlagen weisen keine für uns relevanten Änderungen auf. Der in unserer Stellungnahme vom 22.09.2022 vorgebrachte Hinweis zur Abfallentsorgung ausschließlich über die Nibelungenstraße und Aulinger Straße wurde in den textlichen Festsetzungen mitaufgenommen.</p>	<p>Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen</p>
<p><b>Regierung von Niederbayern</b> Stellungnahme vom 06.06.2023</p>	<p>die Gemeinde beabsichtigt die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes.</p> <p>Hierzu wurde bereits mit Schreiben vom 26.09.2022 mitgeteilt, dass keine Bedenken geltend zu machen oder Anregungen einzubringen sind. Dies gilt weiterhin.</p>	<p>Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen</p>
<p><b>Bayernwerk Netz GmbH</b> Stellungnahme vom 23.05.2023</p>	<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><b>Kabel</b></p> <p>Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen 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 Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden an den Bauherrn weitergegeben.</p> <p>Es wird gebeten, zukünftig die Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren auf die Belange des konkreten Vorhabens zu beschränken. Informationen und Hinweise, die bei der Baudurchführung zu beachten sind, sollten nicht im Bauleitplanverfahren vorgebracht werden.</p>

	<p>Beachten Sie bitte die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag <a href="http://www.fgsv-verlag.de">www.fgsv-verlag.de</a> (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.</p> <p>Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkungen 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><b>Kabelplanungen</b></p> <p>Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreife, 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 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 mit-geteilt 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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> <li>• 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.</li> </ul> <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> <p><b>Transformatorstation</b></p> <p>Je nach Leistungsbedarf könnte die Errichtung einer neuen Transformatorstation im Planungsbereich sowie das Verlegen zusätzlicher Kabel erforderlich werden. Für die Transformatorstation benötigen wir, je nach Stationstyp ein Grundstück mit einer Größe zwischen 18qm und 35 qm, das durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu unseren Gunsten zu sichern ist.</p> <p>Die beiliegenden „Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-Gas- und Freileitungen“ sind zu beachten.</p> <p>Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter: <a href="http://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html">http://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html</a></p> <p>Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.</p>	
<p><b>Kreisbrandinspektion Landkreis Passau</b> Stellungnahme vom 24.05.2023</p>	<p>In Beantwortung o. a. Schreibens darf mitgeteilt werden, dass zu o. a. Vorhaben bereits mit Schreiben vom 07.10.2022 eine Stellung abgegeben wurde.</p> <p>Weitere als die in dieser Stellungnahme aufgeführten Forderungen werden seitens des abwehrenden Brandschutzes nicht erhoben.</p>	<p>Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen</p>
<p><b>Landratsamt Passau Technischer Umweltschutz</b> Stellungnahme vom 05.05.2023</p>	<p>Der Abwägungstext wurde zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise aus der Stellungnahme vom 02.09.2022 bleiben weiterhin gültig.</p> <p>Ergänzend darf darauf hingewiesen werden, dass bei derartigen Vorhaben insbesondere die Parkplätze zu immissionsschutzrechtlichen Konflikten führen können. Hierauf sollte in der weiteren Planung ein besonderes Augenmerk gelegt werden. Es wird empfohlen, zu prüfen, ob und inwieweit Parkplätze als öffentliche Verkehrsflächen ausgewiesen werden können.</p>	<p>Der Bauherr wird über die Stellungnahme informiert und auch die Gemeinde wird dies bei der Umsetzung beachten. Die drei Kurzzeitparkplätze im Westen des Geltungsbereichs sind als öffentliche Parkplätze geplant.</p>



<b>Landratsamt Passau Abteilung 7 Städtebau</b> Stellungnahme vom 30.05.2023	Auf die Stellungnahme im Verfahren vom 28.09.2022 wird verwiesen.  Diese gilt auch hierfür.  Die Bedenken der 1. Auslegung wurden berücksichtigt.	Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen
<b>Landratsamt Passau Bauwesen rechtlich</b> Stellungnahme vom 02.06.2023	Zu dem vorgelegten Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 24.08.2022 nehmen wir als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:  1. Die Stellungnahme/n unserer Fachstelle/n, die sich zu der vorgenannten Planung geäußert hat/haben, liegt/en bei.  2. Rechtliche Beurteilung a. Unsere Ziff. 2e gilt weiter, da andernfalls der Bebauungsplan unwirksam ist  b. Bei Ziff. 4 der Begründung ist noch zu ergänzen, ob und wie sich die Reduzierung der Abstandsflächen auf die Schutzgüter des Art. 6 BayBO und auf nachbarliche Interessen auswirkt.  c. Ziff. 1.4 wurde nun deutlicher formuliert; die Gefahr einer sog. „enge Reihe“ ist aber noch immer präsent bei 0,5 m Abstand.  d. Vielleicht könnte bei der Erläuterung zur Baulinie noch ergänzt werden: Für Garage auf Flur-Nr. 26	Der Durchführungsvertrag wird vor dem Satzungsbeschluss geschlossen werden.  Die Begründung wird dahingehend ergänzt.  Der Abstand der Baulinie zur Grenze soll bei 0,50 m bleiben, da sich dadurch für den Nachbarn an der bestehenden Bebauung nichts ändert.  Dies wird ergänzt.
<b>Regionaler Planungsverband Donau-Wald</b> Stellungnahme vom 07.06.2023	Keine Einwendungen	Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans wird dem Gremium gezeigt.

**Beschluss 1:**

**Der Bau- und Umweltausschuss befürwortet die vorstehende Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen**

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

**Beschluss 2:**

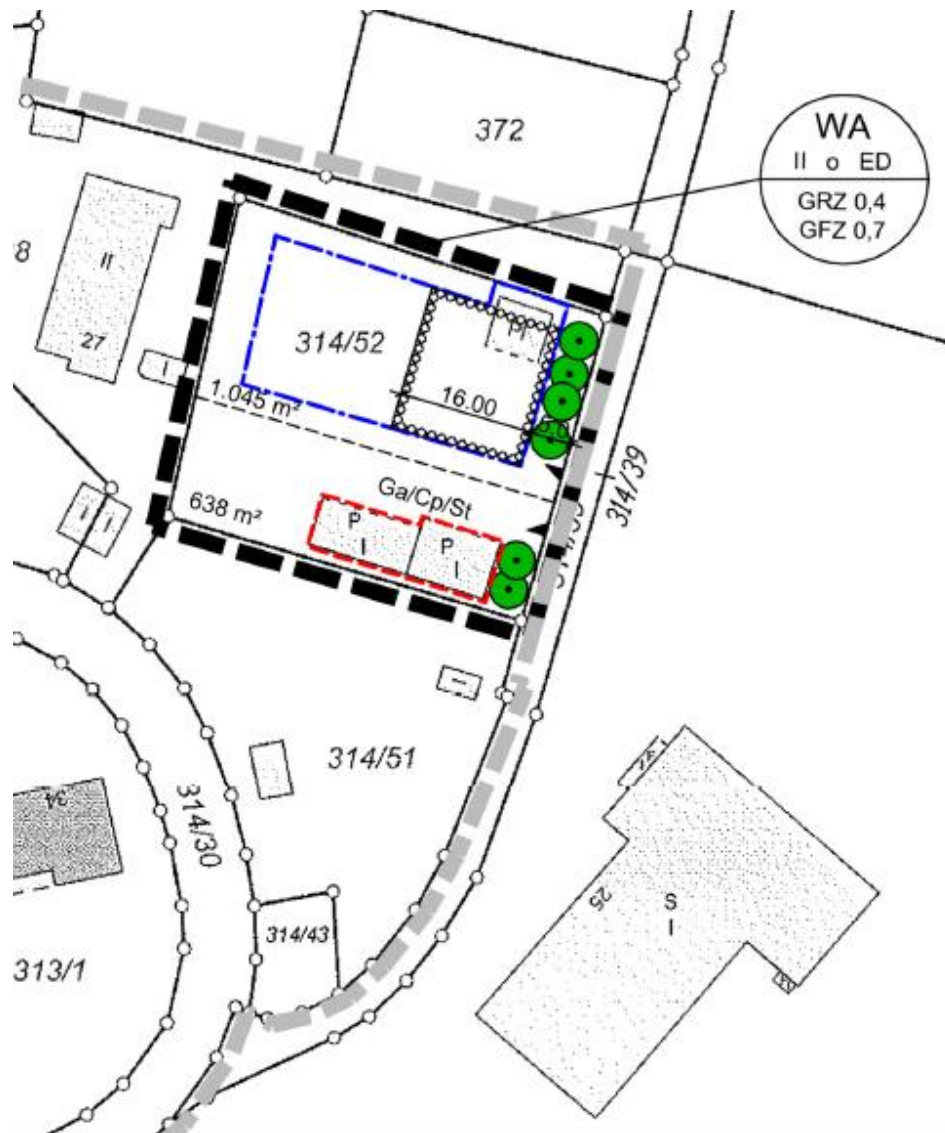
**Der Bau- und Umweltausschuss billigt den gezeigten Entwurf des Bebauungsplans „MU Tiefenbach Mitte“ und fasst den Billigungs- und Auslegungsbeschluss für die Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.**

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

**13. Bauleitplanung – Änderung des Bebauungsplans „Lohsiedlung“ mit Deckblatt Nr. 68 für das Grundstück mit der Flur-Nr. 314/52, Gemarkung Haselbach – Beratung über das Fassen des Billigungs- und Auslegungsbeschlusses für die Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.**

Der Bau- und Umweltausschuss fasste am 16.02.2023 den Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplans „Lohsiedlung“ mit Deckblatt Nr. 68.

Der Entwurf des Deckblattes von Herrn Architekt Dipl. Ing. (FH) Axel Rolf wird dem Plenum gezeigt.



Um die Auswirkungen des östlich gelegenen Freibads aufzuzeigen, wurde eine schalltechnische Untersuchung von der Fa. Accon durchgeführt. Die schalltechnische Untersuchung wird Bestandteil des Deckblattes.

#### Eckdaten der Änderung:

1. Es sind maximal 3 Wohneinheiten zulässig
2. Dachform: Satteldach 18° - 33°
3. Dacheindeckung in den Farben dunkelbraun, anthrazit und ziegelrot
4. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Erfordernis einer Zisterne (mind. 6 m<sup>3</sup>)
5. In der östlichen Hälfte des Baufensters sind für schallschutzbedürftige Räume nur nicht für eine regelmäßige Öffnung vorgesehene und nicht für eine Belüftung des Raumes erforderliche Fenster zulässig. Eine Öffnungsmöglichkeit für Reinigungszwecke ist zulässig. Wenn die Belüftung der betroffenen schutzbedürftigen Räume nicht über Fenster an anderen Gebäudeseiten möglich ist, sind fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

**Beschluss:**

**Der Bau- und Umweltausschuss billigt den gezeigten Entwurf der Änderung des Bebauungsplans „Lohsiedlung“ mit Deckblatt Nr. 68 und fasst den Billigungs- und Auslegungsbeschluss für die Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.**

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

---

#### **14. Bauleitplanung der Stadt Passau – Änderung des Flächennutzungsplans mit DB 120, Flur-Nr. 561, Gemarkung Hacklberg, Gewerbegebiet „Jägerholz“ – Beratung über die Stellungnahme der Gemeinde Tiefenbach.**

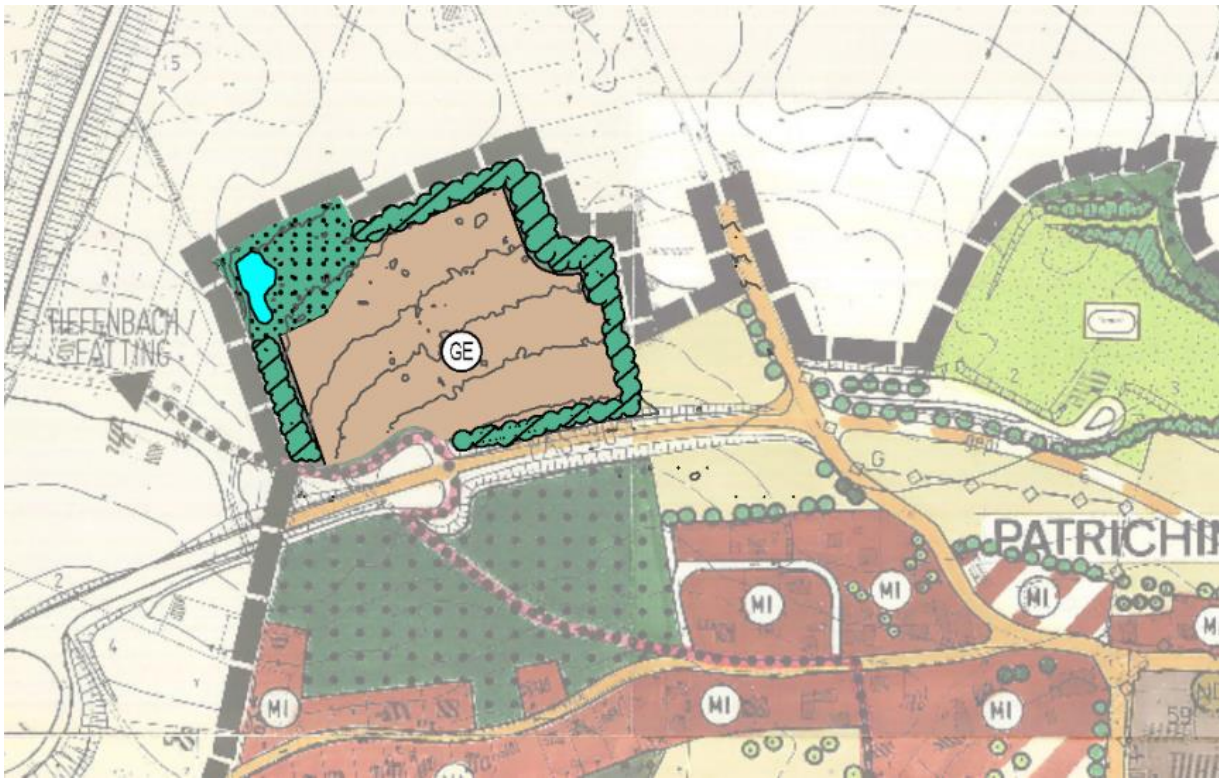
Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens: „Flächennutzungsplan, 120. Änderung“, Gemarkung Hacklberg wurde die Nachbargemeinde Tiefenbach erneut am Verfahren als Träger öffentlicher Belange beteiligt. Grund für die erneute Beteiligung sind Änderungen und Ergänzungen der 120. Änderung des FNP. Die Frist zur Abgabe der Stellungnahme wurde nach Anfrage der Gemeinde Tiefenbach vom 17.05.2023 auf 23.06.2023 verlängert.

Mit dieser Änderung des FNP soll in Patraching, auf dem nördlich der Kreisstraße PA 30 liegenden Teil der Waldfläche „Jägerholz“ (Teilfläche der Fl.Nr. 561 Gmkg. Hacklberg) ein rund 2,8 ha großes Gewerbegebiet (GE) im Sinne des § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO), umfasst mit einem Waldmantel, realisiert werden.

„Der verbleibende Waldmantel hat eine Größe von ca. 1,23 ha in unterschiedlichen Breiten:  
5 m zur Grundgrenze Kreisstraßengrundstück im Süden  
15 m im Westen  
10 m im Norden südliche Hälfte Osten  
20 m zur Wohnbebauung an der Wendeplatte nördlich Hälfte Osten  
Rund um das Rückhaltebecken im Nordwesten verbleibt ein größerer Waldbestand mit einer Ausdehnung von bis zu 70 m x 70 m“

Die Stadt Passau gibt an, dass im Rahmen der erneuten Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB Stellungnahmen nur zu den gänderten, bzw. ergänzten Teilen des Deckblatts erfolgen könne. Es erfolgten keine grundlegenden Änderungen.

- Der Baumbestand und der Waldgürtel einschließlich Monitoring werden eingehend beschreiben
- Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen wurden ergänzt
- Die artenschutzrechtliche Prüfung wurde aktualisiert
- Ausgang des Klageverfahrens zum Wasserrechtsverfahren
- Bei Nichtdurchführung des Vorhabens bliebe der bestehende Wald erhalten.
- Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wurden aktualisiert.
- Die Ausführung der Ausgleichsflächen wurde überarbeitet.
- sonstige Aktualisierungen ohne grundlegende Änderungen des Vorhabens



Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gab die Gemeinde am 18.06.2018 nachfolgend stehende Stellungnahme ab. Bei der ordentlichen Beteiligung vom 08.02.2019 bis 11.03.2019 gab die Gemeinde Tiefenbach am 04.03.2019 nachfolgende Stellungnahme, ergänzt durch den vorletzten Absatz erneut ab:

#### **Straßenerschließung**

*Die Erschließung soll über die Gemeindeverbindungsstraße Nr. 343 erfolgen. Ein Lkw-Verkehr für ein Gewerbegebiet ist wie im Plan dargestellt nach Ansicht der Gemeinde Tiefenbach nicht möglich. Die Funktionalität der Ein- und Ausfahrt für das Gewerbegebiet ist mittels Schleppkurven für LKw's Typ Sattelzug nachzuweisen. Durch diese Zufahrt besteht eine Rückstaugefahr auf die unmittelbar angrenzende Kreisstraße PA 30 in beiden Richtungen. Hier kann es beispielsweise dazu kommen, dass Sattelzüge zur An- und Abfuhr bei der Firma XXX Lutz in Fating längere Zeit nicht einfahren könnten und somit auf der Kreisstraße PA 30 stehen bleiben müssten. Durch die Planung ist die Leichtigkeit des Verkehrs auf der Gemeindeortsstraße und auf der Kreisstraße PA 30 gefährdet. Durch die Ausweisung eines Gewerbegebiets an dieser Stelle wird der Verkehrsknoten an der B85 in Fating nochmals mit Fahrzeugen belastet. Dieser Verkehrsknoten ist ohnehin spätestens durch die Erweiterung der Zahnradfabrik in Patriching mehr als überlastet, was auch die Geschwindigkeitsbeschränkungen auf diesem Knotenpunkt bestätigen. Somit ist dieser Standort nach Ansicht der Gemeinde nicht für Gewerbe geeignet. Falls die Stadt Passau an Ihrer Planung festhält, hat sie sich am Unterhalt der Straße zu beteiligen.*

#### **Abwasserbeseitigung**

*Die Niederschlagswasserbeseitigung soll über ein Regenrückhaltebecken im Gewerbegebiet erfolgen. Die Ausleitung soll nach der Planung über angrenzende Grundstücke hin in ein Gewässer III. Ordnung der Gemeinde Tiefenbach erfolgen. Für den Gewässerunterhalt ist die Gemeinde Tiefenbach zuständig. Durch die massive Flächenversiegelung und konzentrierte Einleitung wird der vorhandene Bach mit Sicherheit überlastet und es wird zu Veränderungen und Ausschwemmungen der nachfolgenden Gewässer kommen. Nach Ansicht der Gemeinde Tiefenbach hat sich die Stadt Passau bei Ausweisung eines Gewerbegebiets an den Unterhaltskosten mindestens zu beteiligen. Außerdem ist die Durchleitung westlich der B85 im Unterhalt der Gemeinde Tiefenbach. Nach Ansicht der Gemeinde*

besteht für die Beseitigung des Niederschlagswassers erheblicher Klärungsbedarf. Seitens der Gemeinde Tiefenbach bestehen hier erhebliche Bedenken.

#### **Angrenzende genehmigte Wohnbebauung**

Unmittelbar im WESTEN angrenzend befinden sich zwei Wohnhäuser (Fattig 4 und Fattig 5). Diese dürfen durch die Ansiedlung von Gewerbe nicht beeinträchtigt werden. SÜDLICH angrenzend befindet sich der rechtskräftige Bebauungsplan „MI Bäckerreut“ SÜDWEST. Dort sind angrenzend zum Jägerholz Wohnnutzungen zulässig bzw. auch schon genehmigt. Zu einer Beeinträchtigung darf es nicht kommen. Insbesondere ist eine genehmigte Wohnnutzung über der Autowerkstatt Königseder vorhanden.

Die Stadt Passau wird nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen, dass mit der Ausweisung des „GE Jägerholz“ erhebliche Bedenken bestehen. Insbesondere im Bereich der Straßenerschließung und der Beseitigung des Oberflächenwassers. Hier ist dringend Klärungsbedarf erforderlich.

Die abgegebene Stellungnahme gilt sowohl für das Deckblatt Nr. 120 zum Flächennutzungsplan der Stadt Passau als auch für den Bebauungsplan „GE Jägerholz“

#### **Abwägung der Einwände durch die Stadt Passau**

Ein Abwägungsergebnis wurde der Gemeinde Tiefenbach nicht mitgeteilt. Das Ergebnis der Abwägung hätte der Gemeinde Tiefenbach gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 Hs. 2 BauGB mitgeteilt werden müssen. Eine unterlassene Ergebnismitteilung ist zwar ärgerlich und gesetzeswidrig, bleibt aber in der Regel folgenlos, da der Betroffene letztlich am im Weiteren bekannt gemachten Bauleitplan erkennen kann, wie die Stadt Passau mit den Einwänden verfahren ist.

#### **Zu den einzelnen Einwendungen der Gemeinde Tiefenbach wird im Deckblatt wie folgt eingegangen:**

##### a) Straßenerschließung

Hier nimmt die Stadt Passau weder Stellung, noch findet sich zu dem Einwand eine Äußerung im Deckblatt. Es könnten hier folgende Abwägungsfehler vorliegen:

- Abwägungsausfall, d.h. die Abwägung fehlt vollständig. Die Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB (Personen- und Güterverkehr unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung) wurden somit nicht berücksichtigt.
- Abwägungsdefizit, d.h. das Gebot gerechter Abwägung ist verletzt, da, die Stadt Passau hier vielleicht abgewogen hat, es aber unterlassen hat, alle abwägungsrelevanten Belange zu ermitteln und zu berücksichtigen. Zumindest ist dies aus dem vorliegenden Deckblatt nicht ersichtlich.

##### b) Abwasserbeseitigung

Hierzu gibt die Stadt Passau im Deckblatt an: „Eine Klage gegen den Wasserrechtsbescheid wurde im Juli 2022 durch das Bayerische Verwaltungsgericht Regensburg abgewiesen, so dass von einem rechtssicheren funktionierenden Entwässerungskonzept auszugehen ist.“

##### c) Angrenzende genehmigte Wohnbebauung

Im Deckblatt wird hierzu Stellung genommen:

Am 07.09.2018 wurde ein Schallschutzgutachten für die Bezugspunkte betriebsbedingter Lärmimmissionen, die nächsten Wohnhäuser im nordöstlich angrenzenden Mischgebiet Bäckerreut sowie die nächsten Wohnhäuser an der Zufahrt Fattig (Außenbereich) und südlich der Kreisstraße PAs 30 (Mischgebiet Patraching) und „Wohnung über der Werkstatt des Autohauses der Auto Königseder e.K.“ erstellt.

Zulässige Orientierungswerte nach der DIN 18005 für das ausgewiesene Mischgebiet im Nordosten auf Gemeindegrund Tiefenbach sowie für das Mischgebiet auf Stadtgrund Passau im Südosten sind tagsüber 60 dB(A) und nachts 45 dB(A). Die gleichen Werte gelten auch für die Wohnbebauung im Außenbereich im Südwesten und Westen an der Zufahrt Fattig.

Zum Schutz dieser bestehenden Mischgebietsbebauung „Bäckerreut“ der Gemeinde Tiefenbach im Osten sind immissionsrechtliche Einschränkungen der gewerblichen Nutzungen, bzw. Emissionsbeschränkungen in Form konkreter Kontingentierungen der Geräuschemissionen auf Ebene Bebauungs- und Grünordnungsplan 2019 festgesetzt.

Das Schallgutachten kommt unter Berücksichtigung der Summenwirkung der Geräuscentwicklungen sämtlicher bestehender und künftig möglicher gewerblicher Emittenten zum Ergebnis, dass von der Planung keine nachteiligen Auswirkungen auf die Nachbarschaft ausgehen.

Die Beteiligung der Gemeinde Tiefenbach umfasst hier nur die 120. Änderung des Flächennutzungsplans, ob eine weitere Beteiligung zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans „GE Jägerholz“ durchgeführt werden wird ist uns nicht bekannt. Im Deckblatt Nr. 120 wird aber erwähnt, dass bei einer Fortführung des Bebauungsplanverfahrens die Aktualität des Schallgutachtens überprüft wird.

### **Vorgeschlagene Stellungnahme der Gemeinde Tiefenbach zur erneuten Beteiligung zur 120. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Passau:**

Wir bedanken uns für die erteilte Fristverlängerung zur Abgabe unserer Stellungnahme.

#### **1. Straßenerschließung**

Die Gemeinde Tiefenbach sieht die mit Stellungnahme vom 04.03.2019 unter „Straßenerschließung“ vorgebrachten Einwände weder im Verfahren berücksichtigt, noch behandelt. Diese Einwände halten wir weiter aufrecht und bitten dringendst um Berücksichtigung im weiteren Bauleitplanverfahren und um Mitteilung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 Hs. 2 BauGB.

#### **2. Immissionsorte**

In dem der Bauleitplanung beigelegten schalltechnischen Gutachten der Fa. hooock farny ingenieure wurden maßgebliche Immissionsorte auf dem Gemeindegrund der Gemeinde Tiefenbach nicht berücksichtigt. Es handelt sich hier um die bereits bebauten Grundstücke mit den Flur-Nrn. 208/3 und 198, jeweils Gemarkung Tiefenbach und die nördlich anschließende Bebauung. Diese Grundstücksflächen wurden weder im schalltechnischen Gutachten, noch in der 120. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) der Stadt Passau aufgeführt.

Gerade diese Flächen haben aber maßgeblichen Charakter. Hier handelt es sich um Wohnflächen, die nach der Art ihrer baulichen Nutzung mindestens ein allgemeines Wohngebiet (WA) oder wohl eher ein reines Wohngebiet (WR) darstellen. Und deshalb auch mit den einschlägigen Orientierungswerten gemäß DIN 18005-1 von tags 50 dB(A) und nachts 40, bzw. 35 dB(A) gewertet werden müssen.

Der Waldmantel hat im Norden gemäß der Darstellung in der vorliegenden 120. Änderung des FNP eine Breite von 10 m; selbst zu der dem Geltungsbereich angrenzenden östlichen Bebauung im Mischgebiet hat der Waldmantel eine Breite von 20 m. Wir bitten auch hier um eine Berücksichtigung in den Bauleitplanverfahren, da bei der geplanten Ausführung unzumutbare Belastungen für unsere Bürger einhergehen.

#### **3. Der Waldmantel als Schallschutz**

Der Waldmantel ist nur auf den ersten Blick ein ausreichender Schallschutz. Aufgrund des Klimawandels nehmen auch die Stürme und schweren Stürme zu. Hier drohen Sturmschäden an dem geplanten Waldmantel. Mit dem teilweisen oder sogar gänzlichen Wegfall des Waldmantels fehlt dann auch der Immissionsschutz und die angrenzenden Bewohner an das Gewerbegebiet Jägerholz sind dann ggf. jahrelangem Lärm (Zeitraum, bis die Bäume nachgewachsen sind) über der zumutbaren DIN-Grenze ausgesetzt. Aus Sicht der Gemeinde Tiefenbach bietet der Waldmantel keinen ausreichenden Lärmschutz für die angrenzenden Bewohner.



#### **4. Waldrodung**

Wir geben zu bedenken, dass eine 6 ha große Waldfläche am Rande des Stadtgebietes ein wertvoller Naturraum für die Schutzgüter Fauna und Flora ist und zudem auch einen Naherholungsraum für den Mensch darstellt.

Gerade in der Zeit der Klimakrise ist der Wald ein Klimahelfer und Kohlenstoffsенке. Die Wälder in Deutschland speichern ca. 127 Millionen Tonnen CO<sub>2</sub> jedes Jahr. Nicht nur durch die Photosynthese nehmen Wälder CO<sub>2</sub> auf und wandeln es in Holz um, auch im Waldboden wird CO<sub>2</sub> gespeichert. Eine 6 ha große Waldfläche trägt maßgeblich zur Sauerstoffproduktion in dem Bereich bei und hat insbesondere in den immer trockener werdenden Dürrejahre eine zentrale Funktion im Wasserkreislauf. Gerade auf regionaler Ebene wirken sich die Waldflächen positiv auf die Umgebungstemperatur und die Sauberkeit der Luft aus.

Aus unserer Sicht entsteht durch die Rodung der Waldfläche in dem Bereich ein irreparabler Schaden für die Natur und die Umwelt.

#### **Beschluss:**

**Der Bau- und Umweltausschuss befürwortet den vorgenannten Vorschlag der Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung zur 120. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Passau und beauftragt die Gemeindeverwaltung die Stellungnahme abzugeben.**

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

---

Tiefenbach, den 22.06.2023

Der Vorsitzende:

gez.

Christian Fürst,  
1. Bürgermeister

Der Protokollführer:

gez.

Christian Sommer,  
Leiter Bauverwaltung