



Niederschrift

über die **öffentliche Sitzung** des Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Tiefenbach am **12. Oktober 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. Der ergänzte Tagesordnungspunkt wird an 4. Stelle behandelt. Es werden hiergegen keine Einwände vorgebracht.

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 Höller, Bürgerliche Wähler
Johannes Unholzer, FWG
Christina Roßgoderer, Bündnis 90/Die Grünen
Alfred Gimpl, SPD

1. Neubau der Kläranlage Tiefenbach - Ortsbesichtigung der Baustelle

Der Bau- und Umweltausschuss besichtigt die Baustelle vor Ort. Abwassermeister Herr Heindl erklärt die künftige Abwasserbehandlung in den Grundzügen. Der Vorsitzende gibt Informationen zum aktuellen Bauzustand sowie zu anstehenden Arbeiten.

2. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 21. September 2023.

Beschluss:

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

Abstimmung: 9 : 0

3. Bericht über den Vollzug der gefassten Beschlüsse der öffentlichen Sitzung vom 21. September 2023.

Der Bau- und Umweltausschuss wird über den Vollzug der Beschlüsse des öffentlichen Teils der Sitzung vom 21. September 2023 informiert.

4. Bauantrag von Gibis Christian auf Neubau einer Maschinenhalle auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 706, Gemarkung Tiefenbach, Moos 10.

Vorhabensbeschreibung:

- Errichtung einer Maschinenhalle zur Unterstellung von land- und forstwirtschaftlichen Geräten (Traktor, Anhänger, Forstgeräte, ...) in Massivbauweise, 17,99 m x 8,00 m, Satteldach 24° mit Trapezblech- oder Pfanneneindeckung

Darstellung im Flächennutzungsplan:

- Fläche für die Landwirtschaft

Bebauungsplan/Satzung:

- nicht vorhanden; Außenbereich

Planungsrechtliche Zulässigkeit:

- nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- Das Vorhaben dient einem privilegierten landwirtschaftlichen Betrieb. Öffentliche Belange stehen dem Bauvorhaben nicht entgegen.

Erschließung

- Zufahrt: Lage an öffentlicher Verkehrsfläche (Ortsstraße Nr. 365)
- Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung nicht erforderlich
- Niederschlagswasser: versickert auf dem Baugrundstück

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt zum Bauantrag das Einvernehmen nach § 36 BauGB, soweit die Privilegierungsvoraussetzungen durch das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten bestätigt werden.

Abstimmung: 9 : 0

5. Bauantrag von Ketzinger Tobias auf Ausbau des Dachgeschosses beim bestehenden Wohnhaus auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 24/4, Gemarkung Tiefenbach, Aulinger Straße 6.

Vorhabensbeschreibung:

Sanierung des Gebäudes nach Brandschaden:

- Aufstockung der östlichen Dachhälfte (Pulldach 6°)
- Einbau eines Zwerchgiebels auf der Westseite (Pulldach 6°, Breite ca. 5 m)
- Errichtung einer zusätzlichen Wohnung im Dachgeschoss

Bebauungsplan/Satzung:

- nicht vorhanden, unbeplanter Ortsbereich

Planungsrechtliche Zulässigkeit:

- nach § 34 BauGB; die nähere Umgebung entspricht einem faktischen Mischgebiet
- 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:

Für die neue Wohneinheit sind gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Tiefenbach zwei zusätzliche Stellplätze erforderlich. Für die bestehenden Nutzungen sind gemäß dem Genehmigungsbescheid vom 01.06.2016 (Az. 2016 0842) sechs Stellplätze erforderlich. Die insgesamt notwendigen 8 Stellplätze können auf dem Grundstück nachgewiesen werden (siehe Grundrissplan).

Erschließung

- Zufahrt: Lage an öffentlicher Verkehrsfläche (Aulinger Straße)
- Wasserversorgung: bestehender Anschluss an öffentliche Anlage (SWP)
- Abwasserentsorgung: über bestehenden Anschluss an öffentlichen Mischwasserkanal

Beschluss:

Anfallendes Niederschlagswasser (z. B. von Zufahrten) darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet werden. Der Bau- und Umweltausschuss erteilt zum Bauantrag das Einvernehmen nach § 36 BauGB.

6. Bauantrag von Kerscher Hubertus auf Nutzungsänderung (Einbau Physiotherapie / Eisdiele in Bestand) auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 22, Gemarkung Haselbach, Hofmarkstraße 12.

Vorhabensbeschreibung

- Nutzungsänderung des bisherigen Online-Shop-Lagers zu einer Physiotherapiepraxis mit Anbau eines Windfangs an der Südostseite als Zugang; Betrieb werktags von 7:00 Uhr bis 18:00 Uhr mit 4 Beschäftigten
- Einbau einer Eisdiele mit Anbau eines Vorraums an der Nordostseite; Betrieb von 9:00 Uhr bis 18:00 Uhr

Bebauungsplan/Satzung

- nicht vorhanden, unbeplanter Ortsbereich

Planungsrechtliche Zulässigkeit

nach § 34 BauGB; die nähere Umgebung entspricht einem faktischen Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
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: gemäß vorgelegter Berechnung sind entsprechend der Stellplatzsatzung der Gemeinde Tiefenbach 2 Stellplätze für die Eisdiele sowie 26 Stellplätze für die Physiotherapie zusätzlich erforderlich.

Mit Baugenehmigungsbescheid vom 10.11.2021 (Az. 20212396) ist für die bestehenden Nutzungen (Dorfladen+Backshop) bereits eine notwendige Stellplatzzahl von 16 festgesetzt.

Mit den **insgesamt zusätzlich notwendigen 28 Stellplätzen** sind auf dem Grundstück somit insgesamt 44 Stellplätze erforderlich. Im Außenanlagenplan sind derzeit nur 42 Stellplätze nachgewiesen.

Erschließung

- Lage an öffentlicher Verkehrsfläche (St2126), bestehende Zufahrt
- bestehender Anschluss an öffentliche Wasserversorgung (SWP)
- Schmutz- und Regenwasserentsorgung über öffentlichen Mischwasserkanal

Beschluss:

Für das Bauvorhaben sind die gemäß Stellplatzsatzung erforderlichen Stellplätze nachzuweisen. Der Bau- und Umweltausschuss erteilt zum Bauantrag das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB.

Abstimmung: 9 : 0

7. Beratung über den Antrag der Gemeinderatsmitglieder Johannes Unholzer und Josef Fehrer (FWG) für die Errichtung von Hundetoiletten mit Beutelspender und deren Unterhalt in der Gemeinde Tiefenbach - vgl. dazu Beratungen Gemeinderat vom 25. Februar 2016, Bau- und Umweltausschuss vom 15. November 2012 und 10. Februar 2011.

Auszug aus der Sitzung des Bau- und Umweltausschuss am 10.02.2011:

6. Beratung über die Aufstellung von Hundetoiletten im Gemeindebereich

Bei der Gemeinde gehen immer wieder Beschwerden ein, dass die Ortskerne zunehmend durch Hundekot verschmutzt werden. Es sollten deshalb Überlegungen angestellt werden, evtl. in den Hauptorten Hundetoiletten aufzustellen, die dann auch regelmäßig zu entleeren sind. Sachbearbeiter Alois Bredl stellte verschiedene Arten solcher Hundetoiletten und Hundetütenspender vor und erläuterte auch, dass bei Anmeldung von Hunden an die Halter auch kostenlos Hundetüten ausgegeben werden, um die

Hundehalter auf ihre Pflichten aufmerksam zu machen. Dennoch wird das Aufheben von Hundedreck sträflich vernachlässigt.

Nach eingehender Diskussion über das Für und Wider ließ Bürgermeister Georg Silbereisen darüber abstimmen, wer sich für das Aufstellen von Hundetoiletten oder Hundetütenspendern ausspricht.

Abstimmung: 2 : 9

Auszug aus der Sitzung des Bau- und Umweltausschuss am 15.11.2012:

7. Aufstellung von Hundetoiletten in der Gemeinde

Bei der Gemeinde gehen immer wieder Beschwerden ein, dass die Ortskerne zunehmend durch Hundekot verschmutzt werden. Es wurden deshalb schon mehrmals Überlegungen angestellt, evtl. in den Hauptorten Hundetoiletten aufzustellen, die dann auch regelmäßig zu entleeren sind.

Bei der Anmeldung von Hunden werden von der Gemeinde kostenlos Hundetüten an die Hundehalter ausgegeben, um die Hundehalter auf ihre Pflichten aufmerksam zu machen. Dennoch wird das Aufheben von Hundedreck sträflich vernachlässigt.

Während in Nachbargemeinden (z.B. Ruderting, Hutthurm, Fürstenstein) gute Erfahrungen mit Hundetoiletten gemacht wurden, hat sich der Tiefenbacher Grundstücks- und Bauausschuss am 10.02.2011 gegen das Aufstellen von Hundetoiletten oder Hundetütenspendern ausgesprochen.

Nach erneuter Diskussion wird der Beschluss vom 10.02.2011 bestätigt, wonach im Gemeindebereich Tiefenbach keine Hundetoiletten aufgestellt werden.

Abstimmung: 11 : 0

Auszug aus der Sitzung des Gemeinderats vom 25.02.2016:

16. Aufstellung von Tütenspendern für Hundekot – vgl. zuletzt Anregung von GRin Susanne Mayerhofer

Mit dieser Thematik hat sich der Bau- und Umweltausschuss bereits mehrfach befasst; in der Diskussion wird herausgestellt, dass nicht die Bereitstellung von Tüten oder Tütenspendern das Problem sei, sondern die Entsorgung des Hundekots, der zum Restmüll zählt. Eine Entsorgung über beispielsweise die Biomülltonne ist nicht zulässig. Nach Ansicht von Gemeinderätin Susanne Mayerhofer soll den Hundehaltern beim Gassi-Gehen mit ihren Vierbeinern die Möglichkeit gegeben werden, deren Hinterlassenschaft umweltgerecht entsorgen zu können. Dabei kristallisiert sich in der Diskussion heraus, dass in diesem Fall nicht nur Tütenspender, sondern auch entsprechende Behältnisse für deren Entsorgung im gesamten Gemeindebereich aufgestellt werden müssten und während der Sommermonate mindestens zweimal am Tag die Behälter entleert werden müssten, was eine erhebliche zusätzliche Arbeit für den gemeindlichen Bauhof bedeuten würde. Um hier Abhilfe schaffen zu können, müssten Hundetoiletten nicht nur in den Ortskernen, sondern jeweils in kurzen Entfernungen voneinander auch an Wegen im Außenbereich aufgestellt werden. Um Geruchsemissionen und Gestank zu vermeiden, sei die Entleerung das Hauptproblem. Überwiegend ist man im Gemeinderat der Meinung, dass diese Arbeiten den gemeindlichen Bauhofmitarbeitern nicht zugemutet werden könnten. Ziel müsse es deshalb sein, dass der jeweilige Hundebesitzer sich verantwortungsbewusst und umweltgerecht verhält und den anfallenden Hundekot selbst entsorgt. Dazu spricht sich der Gemeinderat dafür aus, dass im Gemeindegebiet 5 – 6 Abgabestellen für Hundekot-Tüten eingerichtet werden, beispielsweise bei stark frequentierten Stellen, wie bei ortsansässigen Geschäften.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt, dass keine Hundetoiletten oder Entsorgungsbehälter aufgestellt werden. In ortsansässigen Geschäften sollen dagegen kostenlos Hundekot-Tüten durch die Gemeinde bereitgestellt werden.

Abstimmung: 16 : 1

„In einer späteren Sitzung kann, soweit gesetzlich nichts Anderes vorgesehen, ein bereits zur Abstimmung gebrachter Beratungsgegenstand insbesondere dann erneut behandelt werden, wenn

neue Tatsachen oder neue gewichtige Gesichtspunkte vorliegen und der Beratungsgegenstand ordnungsgemäß auf die Tagesordnung gesetzt wurde.“ (§ 30 Abs. 7 Satz 2 der Geschäftsordnung des Gemeinderats). Grundsätzlich müsste der Antrag, da er ja bereits zweimal im Bau- und Umweltausschuss und einmal im Gemeinderat behandelt worden ist, nicht noch einmal behandelt werden.

Der Antrag wird dem Plenum gezeigt und vorgelesen.

Der Vorsitzende erläutert, dass die Hundesteuer, im Gegensatz zu Beiträgen und Gebühren, eine öffentlich-rechtliche Abgabe ohne bestimmte Leistung ist. Die Hundesteuer wird zur Finanzierung aller kommunalen Aufgaben mitverwendet. Hier gilt das Gesamtdeckungsprinzip.

Der Vorsitzende führt ebenfalls aus, dass die Hundetoiletten von Bauhofmitarbeitern regelmäßig geleert und ggf. sortiert werden müssen, wenn auch andere Abfälle hier entsorgt werden. Dies sei für die Bauhofmitarbeiter der Gemeinde, die ohnehin eine Fülle an Aufgaben in der Gemeinde zu erledigen haben schlicht nicht zumutbar. Der Vorsitzende führt auch auf, dass es seit kurzer Zeit zu rechtswidrigen Anhäufungen von Hundekotbeuteln an bestimmten Stellen kommt und weist darauf hin, dass hier zumindest eine Ordnungswidrigkeit vorliegen würde und es sehr bedauere, dass die Täter hier gewissenlos rechtswidrig handeln würden. Jedem Hundebesitzer sei es zuzumuten, selbst eine Tüte mitzubringen und diese vernünftig zu entsorgen. Der Vorsitzende sieht hier die Hundebesitzer in der Eigenverantwortung.

Nach Ansicht des Gemeinderats Johannes Unholzer sollten an stark frequentierten Gassirouten Hundetoiletten aufgestellt werden, damit die Hundehalter eher bereit sind, die Hinterlassenschaften der Hunde zu entsorgen.

Im Übrigen wird der Antrag im Ausschuss diskutiert und der Beschluss des Gemeinderats vom 25.02.2016 bestätigt.

Beschluss:

Der Vorsitzende lässt darüber abstimmen, wer sich für den Antrag der Gemeinderäte Josef Fehrer und Johannes Unholzer auf Errichtung von Hundetoiletten mit Beutelspender und deren Unterhalt in der Gemeinde Tiefenbach aussprechen kann.

Abstimmung: 1 : 8

8. Bauleitplanung – Änderung des Bebauungsplans „Lohsiedlung“ mit Deckblatt Nr. 67 für das Grundstück mit der Flur-Nr. 350/7, Gemarkung Haselbach, Lohwaldstraße 12 im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB – Beratung zu den eingegangenen Stellungnahmen und über das Fassen des Satzungsbeschlusses.

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. Die Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 14. August 2023 bis einschließlich 15. September 2023 statt.

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeits- und Fachstellenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB		
<u>Fachstelle</u>	<u>Stellungnahme</u>	<u>Abwägung</u>
Bayernwerk Netz GmbH Stellungnahme vom 04.09.2023	Gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden. In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen. <u>Kabeln</u>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden an den Bauherren weitergegeben. Es wird gebeten, zukünftig die Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren auf die Belange

	<p>Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.</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 tiefwurzelnende 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><u>Kabelplanungen</u> 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 Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens drei 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:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegozonen 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>Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mindestens 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>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: https://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html</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>des konkreten Vorhabens zu beschränken. Informationen und Hinweise, die bei der Baudurchführung zu beachten sind, sollten nicht im Bauleitplanverfahren vorgebracht werden.</p>
<p>Landratsam Passau Bauwesen rechtlich Stellungnahme vom 09.10.2023</p>	<p>Dem vorgelegten Bebauungsplandeckblattentwurf in der Fassung vom 25.07.2023 hat der Naturschutzreferent formlos zugestimmt.</p> <p>Da wir gerade in diesem Baugebiet in letzter Zeit auch für Tiefenbach überdurchschnittlich viele Deckblätter hatten und haben, zeigt sich, dass es Sinn machen würde, so alte Bebauungspläne komplett zu überarbeiten, um eine sinnvolle Nachverdichtung und damit die Schaffung von dringend erforderlichem Wohnraum zu ermöglichen. In der Summe dürfte ein größeres Überarbeitungsverfahren weniger Arbeit, Zeit und Geld kosten als drei Deckblätter oder mehr im Jahr.</p>	<p>Grundsätzlich werden wir unsere älteren Bebauungspläne auf deren Geeignetheit für die aktuellen Anforderungen an ein Baugebiet prüfen, sobald wir hierfür Zeit haben. Bei den letzten drei Verfahren im Baugebiet Lohsiedlung waren es aber nicht die üblichen beantragten Aktualisierungen, wie Wandhöhen, Kniestöcke, Dachgauben o.ä., sondern eine Umplanung einer Minigolfanlage in eine Bauparzelle mit Deckblatt Nr. 65, eine Grundstücksteilung mit Deckblatt Nr.67 und eine Umplanung einer Tennisanlage zu</p>

		einer Bauparzelle. Solche Anträge können in der Regel nicht vorhergesehen werden.
--	--	---

Beschluss 1:

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

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

Beschluss 2:

Der Bau- und Umweltausschuss fasst den Satzungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplans „Lohsiedlung“ mit Deckblatt Nr. 67.

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

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

In der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 16.02.2023 wurde der Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplans „Lohsiedlung“ mit Deckblatt Nr. 68 gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 14. August 2023 bis einschließlich 15. September 2023 statt.

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeits- und Fachstellenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB		
Fachstelle	Stellungnahme	Abwägung
ZAW Donau-Wald Stellungnahme vom 16.08.2023	Als Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung teilen wir Ihnen mit, dass gegen das von Ihnen oben genannte Bauleitplanverfahren grundsätzlich keine Einwände bestehen. Unter den textlichen Festsetzungen wird bereits auf die praktische Umsetzung der Abfallentsorgung hingewiesen. Vielen Dank dafür! Die gesetzlichen Regelungen, insbesondere die Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung des ZAW Donau-Wald bleiben hiervon unberührt und sind ebenfalls zu beachten. Die Ausweisung und optimale Gestaltung von ausreichenden Stellplätzen für Abfallbehälter des praktizierten 3-Tonnen-Holsystems (Restmüll, Papier, Bioabfälle) am Grundstück und zur Bereitstellung an der Straße ist vorzusehen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Hinweise werden an den Antragsteller weitergegeben.
Wasserwirtschaftsamt Deggendorf Stellungnahme vom 12.09.2023	Mit Schreiben vom 11.08.2023 haben Sie uns am Verfahren zur Änderung der Bauleitplanung „Lohsiedlung“ mittels Deckblatt Nr. 68 beteiligt. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Einwände. Hinweis: Der wasserrechtliche Bescheid für die Kläranlage und die Mischwasser-Einleitungen ist zum 31.12.2022 abgelaufen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Aktuell wird eine neue gemeindliche Kläranlage errichtet.
Kreisbrandinspektion Landkreis Passau Stellungnahme vom 29.08.2023	In Beantwortung o. a. Schreibens darf mitgeteilt werden, dass seitens des abwehrenden Brandschutzes gegen die Änderung des Bebauungsplanes in der dargestellten Form kleine 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.	Im Rahmen der Beteiligung wurden die Stadtwerke GmbH bezüglich der verfügbaren Löschwassermenge über das Trinkwassernetz angefragt, wir erhielten aber keine Antwort. In der ordentlichen Beteiligung werden wir die Stadtwerke GmbH erneut diesbezüglich anfragen.

<p>Bayernwerk Netz GmbH Stellungnahme vom 01.09.2023</p>	<p>Gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen.</p> <p><u>Kabelplanungen</u> Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleittreifen 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 drei 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:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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>Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter: https://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html</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>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>Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Passau Stellungnahme vom 21.08.2023</p>	<p>Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Passau nimmt zu o. g. Verfahren wie folgt Stellung:</p> <p><u>Bereich Landwirtschaft</u> Das überplante Gelände schließt (fast) an eine landwirtschaftliche Nutzfläche an. In unmittelbarer Umgebung des geplanten Geltungsbereichs muss mit von der Landwirtschaft ausgehenden Immissionen gerechnet werden, wie z. B. Geruch, Lärm und Staub, gelegentlich auch am Wochenende, an Feiertagen und zu Nachtzeiten. Diese sind aufgrund des Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen. Eine ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung benachbarter landwirtschaftlicher Flächen muss uneingeschränkt möglich sein. Es wird empfohlen diese Formulierung in die textlichen Hinweise des Bebauungsplanes aufzunehmen. Darüber hinaus bestehen keine Einwände.</p> <p><u>Bereich Forsten</u> Keine Einwände; forstrechtliche Belange werden nicht berührt.</p>	<p>Die genannte Formulierung wird in den textlichen Hinweisen mit aufgenommen.</p>
<p>Stadtwerke Passau Stellungnahme vom 18.08.2023</p>	<p>Gegen die Änderung des o. g. Bebauungsplanes bestehen aus unserer Sicht keine Einwände. Die Wasserversorgung sowie die Versorgung mit Datenübertragungsleitungen sind möglich. Die Gasversorgung ist nur möglich, wenn wirtschaftlich darstellbar.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und der Antragsteller wird hierüber informiert.</p>
<p>Landratsamt Passau – Bauwesen rechtlich Stellungnahme vom 09.10.2023</p>	<p>zu dem vorgelegten Bebauungsplandeckblattentwurf in der Fassung vom 30.06.2023 nehmen wir als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:</p> <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. Die Kreisbaumeisterin und der Naturschutzreferent haben der Planung formlos zugestimmt. 3. Rechtliche Beurteilung <ul style="list-style-type: none"> a. Warum ist das Dbl. 38 nicht dabei? b. Sind die Garagen und Nebengebäude im Süden so genehmigt, insbesondere was die Abstandsflächen betrifft? Grds. können abweichende Abstandsflächen festgesetzt werden; dies bedarf aber einer eingehender städtebaulichen Würdigung und Begründung unter Berücksichtigung nachbarschützender Belange. 	<p>Das Deckblatt Nr. 38 wird als Anlage hinzugefügt.</p> <p>Die Garagen wurden rechtmäßig errichtet, aber durch eine nach der Genehmigung erfolgte Grundstücksteilung wurden die Garagen zu Grenzbauten. Hierzu</p>

	<p>c. Der Satzungsbeschluss darf erst gefasst werden, wenn das erforderliche Wasserrechtsverfahren für das Niederschlagswasser positiv abgeschlossen ist</p> <p>d. Kann die GRZ aufgrund der großflächigen Versiegelung auf beiden Grundstücken nach der Teilung eingehalten werden?</p> <p>e. Die max. zulässige Breite der Zufahrt ist anzugeben</p> <p>f. Der 21m-Radius für den Schallschutz ist im Plan darzustellen</p> <p>g. Die Festsetzung 0.9.1 sollte z. B. bei den schutzbedürftigen Räumen so formuliert werden, dass Bauherr und Planer eindeutig verstehen können, was gemeint ist; bei einer Genehmigungsfreistellung erfolgt nämlich keine weitere Prüfung; da DIN-Vor-Schriften nicht frei zugänglich sind, ist der entsprechende Teil in den Bebauungsplan aufzunehmen</p> <p>h. Der Verweis auf die Einsehbarkeit der verwendeten technischen Regelwerke (insbes. DIN-Vorschriften) im Rathaus ist in den Bebauungsplan aufzunehmen und in jeder Bekanntmachung anzugeben.</p> <p>i. Ungeachtet der off.-rechtlichen Anforderungen, wäre die Gemeinde wohl gut beraten, sich zivilrechtlich einen Verzicht auf Lärmbeschwerden aus dem Schwimmbadbetrieb dinglich sichern zu lassen</p> <p>j. Aufzunehmen ist noch, dass die Abstandsflächen der BayBO gelten und durch planliche und/oder textliche Festsetzungen keine anderen Abstandsflächen gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO zugelassen oder vorgeschrieben werden</p> <p>k. Das zum Dbl. 67 Gesagte bzgl. einer Gesamtüberarbeitung des Bebauungsplans gilt natürlich auch für dieses Dbl.</p>	<p>soll bei der Baugenehmigungsbehörde im Rahmen eines Bauantrages eine Abweichung der Bauvorschriften (Art. 6 BayBO) beantragt werden. Falls der Antrag abgelehnt wird, werden die Abstandsflächen entweder vom südlichen Nachbarn übernommen oder die Garagen werden zurückgebaut.</p> <p>Das Niederschlagswasser soll in einer Zisterne aufgefangen werden und der Überlauf der Zisterne soll auf dem Grundstück versickert werden. Hierzu ist ein Versickerungsnachweis vor Satzungsbeschluss vorzulegen.</p> <p>Die versiegelten Tennisbeläge sollen teilweise rückgebaut werden. Mit der geplanten Bebauung können die GRZ eingehalten werden. Im Freistellungsverfahren ist dem Eingabeplan eine Berechnung der GRZ beizulegen.</p> <p>Die maximale Breite wird im Plan angegeben (8m)</p> <p>Der Schallschutzbereich wird im Plan mit aufgenommen. Dieser entspricht gemäß Gutachten aber nicht einem Radius.</p> <p>Die Festsetzung unter 0.9.1 wird demgemäß umformuliert.</p> <p>Der Verweis wird mit aufgenommen.</p> <p>Die Gemeinde wird hier den Vorschlag der dinglichen Sicherung umsetzen.</p> <p>Dieser Passus wird mit aufgenommen.</p> <p>Grundsätzlich werden wir unsere älteren Bebauungspläne auf deren Geeignetheit für die aktuellen Anforderungen an ein Baugebiet prüfen, sobald wir hierfür Zeit haben. Bei den letzten drei Verfahren im Baugebiet Lohsiedlung waren es aber nicht die üblichen beantragten Aktualisierungen, sondern eine Umplanung einer Minigolfanlage in eine Bauparzelle mit Deckblatt Nr. 65, eine Grundstücksteilung mit Deckblatt Nr.67 und eine Umplanung einer Tennisanlage zu einer Bauparzelle. Solche Anträge können in der Regel nicht vorhergesehen werden.</p>
--	---	--

<p>Landratsamt Passau – Technischer Umweltschutz Stellungnahme vom 22.08.2023</p>	<p>Die vorliegende Planung wurde durch den Technischen Umweltschutz in Augenschein genommen. Grundsätzlich ist dazu anzumerken, dass das Vorhaben aus immissionsschutzfachlicher Sicht kritisch zu sehen ist. Ein möglichst konfliktfreier und zukunftsfähiger Betrieb der südöstlich gelegenen Freizeit-/Sportanlage sollte gerade im Eigeninteresse des Planungsträgers liegen.</p> <p>Vor diesem Hintergrund wird von vorliegendem Vorhaben ausdrücklich abgeraten. Die beiliegende schalltechnische Untersuchung der ACCON GmbH (Bericht Nr. ACB-0623-236082/02) vom 16.06.2023 wurde ebenfalls geprüft.</p> <p>Die Ansätze und Berechnungen sind aus fachtechnischer Sicht nicht zu beanstanden. Im Ergebnis zeigt sich, dass zumindest für die betrachtete Betriebscharakteristik der südöstlich gelegenen Freizeit-/Sportanlage keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV im Plangebiet zu besorgen sind. Gleichwohl darf nochmals auf die obigen Ausführungen verwiesen werden.</p> <p>Augenscheinlich ist beabsichtigt, aus Vorsorgegründen in Teilbereichen des Plangebiets keine i. S. d. 18. BImSchV maßgeblichen Immissionsorte zuzulassen. Bzgl. der Definition des maßgeblichen Immissionsortes darf auf Nr. 1.2 im Anhang I der 18. BImSchV hingewiesen werden. Aus hiesiger Sicht ist mit vorliegender Festsetzung Nr. 0.9. I nicht abschließend gewährleistet, dass kein maßgeblicher Immissionsort im genannten Bereich entsteht bzw. entstehen darf. Der Anforderung, dass kein Immissionsort vorliegt, würde h. E. lediglich die Forderung einer baulichen Festverglasung für entsprechende Räume gerecht.</p>	<p>Die Gemeinde wird hierzu den Vorschlag aus der Stellungnahme des Landratsamts Passau, Sachgebiet Bauwesen rechtlich aufgreifen und einen Verzicht auf Lärmbeschwerden aus dem Schwimmbadbetrieb dinglich sichern lassen.</p> <p>Des Weiteren werden die Festsetzungen, wie im Schallschutzgutachten der Fa. accon vom 16.06.2023 aufgeführt, für die Bebauung übernommen. Sollten schutzbedürftige Räume zur Freibad gewandten Seite errichtet werden, sind diese mit den Auflagen aus dem Gutachten unter 8.1 auszuführen.</p>
<p>Landratsamt Passau – Sachgebiet 53 Wasserrecht Stellungnahme vom 21.08.2023</p>	<p>Das gesammelte Niederschlagswassers aus diesem Gebiet soll über einen vorhandenen Regenwasserkanal im Trennsystem abgeleitet werden.</p> <p>Aus dem Bebauungsplanentwurf ist nicht ersichtlich bzw. enthält keinerlei Angaben, um welchen Regenwasserkanal es sich handelt und ob für die Einleitung aus diesem Regenwasserkanal eine wasserrechtliche Erlaubnis besteht. Hierzu sind nähere Angaben lt. beiliegendem Formblatt notwendig.</p> <p>Eine solche Erlaubnis liegt nach unseren Erkenntnissen bisher nicht vor. Die Gemeinde Tiefenbach wurde bereits im Jahre 2017 und nochmals im Jahre 2021 aufgefordert, für diesen Regenwasserkanal eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Dies ist bisher nicht geschehen.</p> <p>Die Einleitung aus diesem Regenwasserkanal wäre eine Gewässerbenutzung (§ 9 Abs. I WHG) und bedarf gem. § 8 WHG einer Erlaubnis. Vor Erteilung dieser Erlaubnis ist u. E. eine gesicherte Erschließung nicht gegeben.</p> <p>Zur Prüfung und Erteilung einer gehobenen Erlaubnis ist ein förmliches Verwaltungsverfahren mit Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen, das erfahrungsgemäß längere Zeit in Anspruch nimmt. Eine Neuerteilung einer gehobenen Erlaubnis ohne Durchführung eines solchen förmlichen Verwaltungsverfahrens ist nicht möglich. Auch müssen vor Antragstellung in der Regel die notwendigen Planunterlagen erst in Auftrag gegeben werden und gefertigt werden. Die Planunterlagen sind in 4-facher Ausfertigung bei uns vorzulegen (vgl. auch „Verordnung über Pläne und Beilagen in wasserrechtlichen Verfahren“ -WPBV-)</p> <p>Es wird deshalb angeraten, die Erteilung der o.g. wasserrechtlichen Erlaubnis rechtzeitig vor Inkraftsetzen des Bebauungsplans zu beantragen. Bitte kalkulieren Sie den Zeitaufwand sowohl der Planung als auch des Wasserrechtsverfahrens ein.</p> <p>Auf das Rundschreiben des Landratsamtes Passau - Bauamt- vom 28.11.2013 an die Gemeinden des Landkreises Passau wird in diesem Zusammenhang hingewiesen.</p>	<p>Das Niederschlagswasser soll in einer Zisterne aufgefangen werden und der Überlauf der Zisterne soll auf dem Grundstück versickert werden. Hierzu ist ein Versickerungsnachweis vor Satzungsbeschluss vorzulegen.</p>
<p>Landratsamt Passau – Sachgebiet 53 Wasserrecht Altlasten Stellungnahme vom 22.08.2023</p>	<p>Keine Altlasten im betroffenen Bereich lt. ABuDIS bekannt. Auf die Verpflichtung nach § 7 BBodSchG wird hingewiesen. Im Falle von Aufschüttungen in Zusammenhang mit einer Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht wären die §§ 6 bis 8 BBodSchV zu beachten</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Antragsteller wird hierüber informiert.</p>

Beschluss 1:

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

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

Beschluss 2:

Der Bau- und Umweltausschuss billigt die gezeigte Änderung und fasst den Auslegungsbeschluss für die ordentliche Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange für die Änderung des Bebauungsplans „Lohsiedlung“ mit Deckblatt Nr. 67.

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

10. Bauleitplanung – Antrag von Hubertus Kerscher auf Aufstellen der Satzung für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen (Teilfläche des Grundstücks mit der Flur-Nr. 22, Gemarkung Haselbach) in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Haselbach Mitte – Beratung über den Aufstellungsbeschluss.

Herr Hubertus Kerscher stellte einen Antrag auf Einbeziehung einer Teilfläche des Grundstücks mit der Flur-Nr. 22, Gemarkung Haselbach in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Haselbach Süd um auf dem Areal ein Gesundheitszentrum realisieren zu können.

Die Fläche wird dem Gremium und dem Plenum vorgestellt.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss befürwortet die Maßnahme und fasst den Aufstellungsbeschluss für die Satzung für die Einbeziehung der Teilfläche des Grundstücks mit der Flur-Nr. 22, Gemarkung Haselbach in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Haselbach Süd.

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

Ergänzung: Neubau Kindergarten Tiefenbach – Vorstellung der Entwurfsplanung.

Zu diesem Punkt sind anwesend:

Herr Architekt Döringer mit Architekt Gerlinger vom Architekturbüro Köberl & Döringer

Herr Landsmann von Haydn Ingenieure GmbH (Elektroplanung)

Herr Bauer als Vertreter für Herrn Kochseder von Haydn Ingenieure GmbH (Heizung, Lüftung, Sanitär)

Herr Döringer stellt die Grundzüge der aktuellen Planung des Kindergartens auf dem Grundstück mit den Flur-Nrn. 387/12, 387/24 und 387/25, jeweils Gemarkung Tiefenbach vor.

Herr Landsmann stellt die Elektroplanung in den Grundzügen vor:

- Hauseinführung in den Technikraum im westlichen Gebäudebereich
- Dach-PV-Anlage (nicht aufgeständert) ohne Speicher
- E-Ladesäulen sind nicht geplant, es soll aber ein Leerrohr vorgesehen werden
- Konventionelle Installation ohne Steuerungstechnik und Bus-System

Herr Bauer stellt die HLS-Planung in den Grundzügen vor:

1. Trinkwasser

- nur Kaltwassersystem
- Warmwasser soll dezentral mittels Durchlauferhitzer bereitete werden (Vorteile: weniger Leitungen, Hygiene!)
- Vermutlich Wasser-Enthärtungsanlage erforderlich
- Leitungsverlegung im Boden

- keine Betriebswassernutzung (weder im Gebäude noch im Außenbereich)

2. Lüftung

- Dezentrale Lüftungsgeräte in den Gruppenräumen mit Wärmerückgewinnung, CO2-gesteuert (Vorteile: Schallschutz, kein eigener Raum für Lüftungsanlage erforderlich, keine Brandschutzklappen im Bereich von Brandwänden, hygienisch durch kurze Abluftleitungen)
- Zusätzlich eine oder zwei zentrale Lüftungsanlagen für die Flure sowie außenliegende Lager-/Sanitärräume

3. Heizung

- Luftwärmepumpe mit „Kühlfunktion“
- Fußbodenheizung in allen Räumen, einzelraumgesteuert
- relativ niedrige Vorlauftemperatur (35 – 38°C)
- keine Solarthermieanlage
- Heizstab für Nutzung von überschüssigem PV-Strom zur Wassererwärmung
- Möglichkeit für späteren Fernwärmeanschluss wird vorgesehen
- Leitungsverlegung im Boden

Beschluss 1:

Der Vorsitzende lässt darüber abstimmen, wer sich für dezentrale Lüftungsgeräte in den Gruppenräumen ausspricht.

Abstimmung: 8 : 1

Beschluss 2:

Der Vorsitzende lässt darüber abstimmen, wer der Planung wie heute vorgestellt, zustimmen kann.

Abstimmung: 9 : 0

Tiefenbach, den 12.10.2023

Der Vorsitzende:

Im Original gez.

Christian Fürst,
1. Bürgermeister

Der Protokollführer:

Im Original gez.

Christian Sommer,
Leiter Bauverwaltung