



## Niederschrift

über die **öffentliche Sitzung** des Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Tiefenbach am **16. Januar 2024** 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 anwesend
Richard Roßgoderer, CSU	
Josef Sattler, CSU	
Uwe Urtel, Unsere Zukunft	
Johann Kirchberger, Bürgerliche Wähler	
Josef Fehrer, FWG	
Christina Roßgoderer, Bündnis 90/Die Grünen	abwesend
Alfred Gimpl, SPD	

---

### 1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 12. Dezember 2023.

#### Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss genehmigt die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 12. Dezember 2023.

Abstimmung: 7 : 0

(ohne GRin Fürst und GRin Roßgoderer)

---

### 2. Bericht über den Vollzug der gefassten Beschlüsse der öffentlichen Sitzung vom 12. Dezember 2023.

Der Bau- und Umweltausschuss wird über den Vollzug der Beschlüsse des öffentlichen Teils der Sitzung vom 12. Dezember 2023 informiert.

---

### 3. Bauantrag von Pollich Jana auf Neubau eines Zweifamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 651/30, Gemarkung Tiefenbach, Pfarrer-Siegfried-Kroiß-Straße 37.

#### Vorhabensbeschreibung

- Für das Wohnhaus wurden im Jahr 2021 Bauvorlagen im Freistellungsverfahren eingereicht.
- Mit Bescheid des Landratsamtes Passau vom 30.06.2023 wurden die Bauarbeiten an den Außenanlagen wegen planabweichender Ausführung förmlich eingestellt. Festgestellt wurde u. a. eine 1,10 m hohe Mauer aus L-Steinen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sowie im Westen in Verlängerung der Garage eine 1,50 – 1,80 m hohe Mauer an der Grenze. Laut dem Bescheid ist die Genehmigungsfreistellung bezüglich der Außenanlagen somit ungültig geworden.
- In Abstimmung mit Gemeindeverwaltung und Landratsamt wurde ein Vorschlag zum Rückbau bzw. geänderter Ausführung der Außenanlagen erarbeitet, wofür nun eine Baugenehmigung beantragt wird.

## Bebauungsplan/Satzung

WA „Bäckerreut-Süd“

### Planungsrechtliche Zulässigkeit

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

Das Vorhaben widerspricht dem Bebauungsplan hinsichtlich der teilweisen Lage der Stützmauern außerhalb der Baugrenzen in der privaten Grünfläche sowie der Veränderung des Urgeländes an den Grundstücksgrenzen (teilweise Errichtung von Stützmauern an der Grenze mit einer Höhe bis zu max. 70 cm). Soweit möglich wurden die Stützmauern im eigenen Grundstück angeordnet (mind. 1,50 m von den Grenzen zurückversetzt). Die geplanten grenznahen Stützmauern sind aufgrund technischer Erfordernisse vorgesehen (Zufahrt zur Garage, Installation Wärmepumpe, Errichtung Abwasserschächte). Die Abweichungen sind daher in diesem Einzelfall städtebaulich vertretbar und berühren die Grundzüge der Planung nicht. Beeinträchtigungen öffentlicher sowie nachbarlicher Belange sind nicht zu erwarten. Die angrenzenden Nachbarn haben der Planung durch Unterschrift zugestimmt.

### Erschließung

- Zufahrt: Lage an öffentlicher Verkehrsfläche
- Wasserversorgung: Anschluss an öffentliche Anlage (Stadtwerke Passau)
- Schmutzwasserentsorgung: Anschluss an öffentlichen Kanal (Trennsystem)

### **Beschluss:**

**Anfallendes Oberflächenwasser (z. B. von der Zufahrt) darf nicht auf öffentliche Flächen abgeleitet werden.**

**Der Bau- und Umweltausschuss erteilt für den Bauantrag sowie für die beantragten Befreiungen (Baugrenzen, Geländeänderung) das Einvernehmen nach § 36 BauGB.**

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

---

## **4. Bauantrag von Eibl Michael und Anna auf Erweiterung der Wohnfläche im Dachgeschoss des bestehenden Wohnhauses auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 98/24, Gemarkung Kirchberg, Am Tannenfeld 25.**

### Vorhabensbeschreibung

- Das bestehende Wohnhaus wurde genehmigt mit Bescheid vom 12.07.1979 (Dachgeschoss gemäß Eingabeplan nicht ausgebaut).
- Die Erwerber des Grundstücks möchten nun das Dachgeschoss ausbauen und haben dabei festgestellt, dass im Bestand ein um ca. 65 cm höherer Kniestock vorhanden ist, als mit Bauplan von 1979 genehmigt wurde (ca. 1,50 m anstatt ca. 0,85 m). Dadurch wird auch die zulässige talseitige Traufhöhe (max. 6,50 m) sowie die zulässige bergseitige Traufhöhe (max. 4,25 m) um ca. 25 – 30 cm überschritten.

## Bebauungsplan/Satzung

WA „Südhang“

### Planungsrechtliche Zulässigkeit

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

Das Vorhaben widerspricht dem Bebauungsplan hinsichtlich der Kniestockhöhe sowie der zulässigen Traufhöhe. Nach der vorgelegten Berechnung handelt es sich beim Dachgeschoss nicht um ein Vollgeschoss. Da sich das bestehende Gebäude in die Umgebung einfügt und keine weitere Erhöhung des Gebäudes erfolgt, sind die Abweichungen städtebaulich vertretbar. Die Grundzüge der Planung werden dadurch nicht berührt. Beeinträchtigungen öffentlicher sowie nachbarlicher Belange sind nicht

zu erwarten. Insbesondere werden die gesetzlichen Abstandsflächen eingehalten. Nach Angabe im Antrag stimmt der angrenzende Nachbar der Planung zu.

#### Örtl. Bauvorschriften

Stellplätze: kein Mehrbedarf, es entstehen zusätzliche Räume, aber keine neue Wohneinheit

#### Erschließung

- Zufahrt: Lage an öffentlicher Verkehrsfläche
- Wasserversorgung: Anschluss an öffentliche Anlage (Stadtwerke Passau)
- Schmutzwasserentsorgung: Anschluss an öffentlichen Kanal (Mischsystem)

#### **Beschluss:**

**Der Bau- und Umweltausschuss erteilt für den Bauantrag sowie für die beantragten Befreiungen (Kniestockhöhe, Traufhöhe) das Einvernehmen nach § 36 BauGB.**

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

---

### **5. Antrag von Kuchler Ewald auf Bauvorbescheid für den Neubau eines Wohnhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 617/9, Gemarkung Tiefenbach, Unterjacking 10d.**

#### Vorhabenbeschreibung:

Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage

#### Bebauungsplan/Satzung:

OAS „Unterjacking“

#### Planungsrechtliche Zulässigkeit:

- nach § 34 BauGB
- Laut der Ortsabrundungssatzung Unterjacking ist als Art der baulichen Nutzung ein Dorfgebiet (§ 5 BauNVO) festgesetzt. Je Wohngebäude sind maximal 3 Wohneinheiten zulässig. Satteldach ist als einzige Dachform zulässig. Das Bauvorhaben hält diese Festsetzung ein.

#### Erschließung:

- das Grundstück ist entweder über den Privatweg mit der Flur-Nr. 617/12, Gemarkung Tiefenbach, oder über das angrenzende Grundstück mit der Flur-Nr. 617, Gemarkung Tiefenbach, zur Ortsstraße Nr. 100 zu erschließen. Eine entsprechende Grunddienstbarkeit ist mit dem Bauantrag vorzulegen.
- Die dauerhafte rechtliche Sicherung der Zufahrt zum Baugrundstück ist durch die Bestellung einer entsprechenden Grunddienstbarkeit nachzuweisen.
- Wasserversorgung: durch öffentliche Anlage der Stadtwerke Passau gesichert
- Schmutzwasserentsorgung: über öffentliche Kanalisation gesichert
- Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern

#### **Beschluss:**

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

**Mit dem Bauantrag ist die dauerhafte rechtliche Sicherung der Zufahrt zum Baugrundstück sowie der Ver- und Entsorgungsleitungen durch Bestellung entsprechender Grunddienstbarkeiten nachzuweisen. Es wird darauf hingewiesen, dass für die Privatstraße kein Winterdienst durch die Gemeinde Tiefenbach erfolgt.**

**Das frühere Gesamtgrundstück (Flur-Nr. 617) wurde bereits mit einem Schmutzwasserkanal erschlossen. Der zusätzliche Kanal-Grundstücksanschluss ist auf Kosten des Eigentümers herzustellen. Hierüber ist eine Sondervereinbarung mit der Gemeinde Tiefenbach zu schließen.**

Gemäß Notarurkunde P0368/2021 vom 30.03.2021 (Notariat Paulöhrl, Passau) ist der Eigentümer verpflichtet, alle den Bestand oder Betrieb der öffentlichen Kanalleitung und Anlagen gefährdenden Maßnahmen zu unterlassen. Insbesondere dürfen auf einer Trasse von 1,5 m beiderseits der Leitung keinerlei bauliche Anlagen errichtet werden und keine Bäume oder Sträucher gepflanzt werden. Durch die Gründung des Wohnhauses darf die öffentliche Kanalleitung bzw. Schächte nicht beeinträchtigt werden. Einer weiteren Aufschüttung des Grundstücks wird nicht zugestimmt.

Abstimmung: 8 : 0  
(ohne GRin Roßgoderer)

## 6. Antrag von Edbauer Georg auf Übernahme der Abstandsflächen für einen bestehenden Schuppen auf das angrenzende gemeindliche Grundstück mit der Flur-Nr. 136, Gemarkung Haselbach, Rohrwiesen.

Herr Edbauer beantragt die Übernahme der Abstandsflächen für einen seit längerer Zeit bestehenden Schuppen auf das gemeindliche Grundstück Flur-Nr. 136, Gemarkung Haselbach, mit einer Länge von ca. 11,20 m und einer Tiefe von ca. 1,85 m.

In diesem Bereich ist gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans WA „Rohrwiese“ ein Privatweg und Stellplatzflächen für ein Mehrfamilienhaus vorgesehen. Baugrenzen für Gebäude sind im näheren Umfeld nicht vorgesehen.



