



Niederschrift

über die **öffentliche Sitzung** des Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Tiefenbach am **14. März 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. Der Tagesordnungspunkt Nr. 7 wird abgesetzt. Einwände gegen die vorliegende Tagesordnung werden nicht vorgetragen.

Folgende Gemeinderatsmitglieder sind bei der Sitzung anwesend:

Name, Vorname
1. Bürgermeister Christian Fürst
Tobias Königseder, CSU
Richard Roßgoderer, CSU
Josef Sattler, CSU
Uwe Urtel, Unsere Zukunft
Johann Kirchberger, Bürgerliche Wähler
Johannes Unholzer, FWG
Christina Roßgoderer, Bündnis 90/Die Grünen
Michael Fürst, SPD

1. Neubau KITA Tiefenbach – Vorstellung der Planung und Kostenschätzung auf den Grundstücken mit den Flur-Nrn. 387/12, 387/24 und 387/25, jeweils Gemarkung Tiefenbach, Dietrich-Bonhoeffer-Str. 16.

Der Vorsitzende erläutert eingehends den Planungsstand der Baumaßnahme.

Die Beigeladenen, Herr Architekt Döringer vom Architekturbüro Köberl & Döringer und Herr Landsmann, Fachplaner für Elektrotechnik vom Ingenieurbüro Haydn Ingenieure stellen die Planung und Kostenschätzung vor.

Die Raumaufteilung wurde mit der Förderstelle an der Regierung von Niederbayern abgesprochen und erfüllt die Vorgaben des Raumprogramms. Im Kindergarten ist eine Kombination von dezentraler und zentraler Belüftung geplant.



Ansicht Nord



Ansicht Süd

Kostenschätzung

Gemeinde Tiefenbach Kindertagesstätte Tiefenbach (230822)

Kostengliederung (KG)	
- Kostengliederung: DIN 276 (2018-12)	
- Gesamt, Netto:	4.885.212,74 EUR
- Gesamt, Brutto:	5.813.403,17 EUR

KG	DIN 276 (2018-12) / Bezeichnung	Teilbetrag	Gesamt EUR
200	Vorbereitende Maßnahmen	Gesamt, Brutto:	50.300,00
300	Bauwerk - Baukonstruktionen	Gesamt, Brutto:	3.173.837,10
400	Bauwerk - Technische Anlagen	Gesamt, Brutto:	1.120.877,67
500	Außenanlagen und Freiflächen	Gesamt, Brutto:	592.787,56
700	Baunebenkosten	Gesamt, Brutto:	875.600,84
Gemeinde Tiefenbach Kindertagesstätte Tiefenbach, Brutto:			5.813.403,17 EUR

Die Kosten für die Außenanlagen basieren auf einer groben Vorschätzung.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss befürwortet, die Photovoltaik Dachanlage auf unter 30 kWp zu begrenzen.

Abstimmung: 9 : 0

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss befürwortet die vorgestellte Planung mit Kostenschätzung und beschließt die Baumaßnahme wie vorgestellt weiter zu planen.

Abstimmung: 9 : 0

2. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 22. Februar 2024.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss genehmigt die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 22. Februar 2024.

Abstimmung: 9 : 0

3. Bericht über den Vollzug der gefassten Beschlüsse der öffentlichen Sitzung vom 22. Februar 2024.

Der Bau- und Umweltausschuss wird über den Vollzug der Beschlüsse des öffentlichen Teils der Sitzung vom 22. Februar 2024 informiert.

4. Sanierung der Gemeindestraßen 2024 - Beratung über die zu sanierenden Gemeindestraßen.

<u>Straßensanierungen 2024</u>		Einzelsumme	Vorschlag Verwaltung
Baustelleneinrichtung		25000,00	25000,00
Flickarbeiten allgemein		20000,00	20000,00
Regiearbeiten		7000,00	7000,00
 <u>Tiefenbach:</u>			
1 Unterkogl (Zufahrt Hs.-Nr. 7)	170 m	45000,00	0,00
2 Götzing (Zufahrt Hs.-Nr. 14)	246 m	75000,00	0,00
3 Kiefernweg (HsNr. 10 - 6)	125 m	90000,00	90000,00
4 Schmidöd (Zufahrt Hs.-Nr. 4)	265 m	50000,00	0,00
5 Allerting - Bäckerreut	540 m	160000,00	160000,00
6 Oberkogl - Götzing	961 m	180000,00	0,00
	Ortsteil Tiefenbach	600000,00	250000,00
 <u>Haselbach:</u>			
6 Geferting	185 m	70000,00	70000,00
7 Wilmerting (Zufahrt Hs.-Nr. 16c)	158 m	60000,00	60000,00
8 Ritzing (Zufahrt Hs. Nr. 2)	230 m	45000,00	0,00
9 Rasthof	740 m	155000,00	0,00
	Ortsteil Haselbach	330000,00	130000,00
 <u>Kirchberg:</u>			
10 Lapperding (Zufahrt Hs.-Nr. 15)	32 m	15000,00	15000,00
11 Verbindungsstraße Oberndorf	648 m	165000,00	0,00
12 Lapperding (Zufahrt Hs.-Nr. 9a)	180 m	55000,00	0,00
13 Alter Schulweg	218 m	75000,00	75000,00
14 Lindach Ortsdurchfahrt	135 m	95000,00	0,00
	Ortsteil Kirchberg	405000,00	90000,00
<u>Entsorgung Erdreich Straßensanierung 2024</u>		40000,00	40000,00
<u>Bedarf Bauhof für Straßenbau 2024</u>		20000,00	20000,00
Gesamt		1447000,00	582000,00

Beschluss:

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

Abstimmung: 9 : 0

• Versand/Veröffentlichung der Ausschreibungsunterlagen am:	10.04.2024
• Submission der ausgeschriebenen Lose am:	08.05.2024

• Geplante Ausführungszeit:	4,5 Monate
• Ausführungsbeginn:	10.06.2024
• geplante Fertigstellung:	31.10.2024

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt dem Zeitablauf in vorstehender Tabelle das Einvernehmen.

Abstimmung: 9 : 0

5. Antrag von Bürgermeister Werner auf Erteilung einer isolierten Befreiung für den Neubau eines Stellplatzes und einer Gartenmauer auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 208/5, Gemarkung Haselbach, Am Rastfeld 17.

Vorhabensbeschreibung:

- Um einen zusätzlichen Stellplatz errichten zu können, soll die bestehende Hecke an der Grundstücksgrenze entfernt werden. Der Platz ist im Winter auch zur Schneeablagerung erforderlich.
- Zur Sicherstellung des Sichtschutzes ist eine Sandstein-Gartenmauer mit einer Höhe bis zu max. 1,80 m geplant (ca. 6 m entlang des geplanten Stellplatzes und ca. 10 m entlang der westlichen Grundstücksgrenze)
- Das Vorhaben ist gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 7 Buchst. a und Nr. 15 Buchst. b BayBO verfahrensfrei

Darstellung im Flächennutzungsplan:

- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Bebauungsplan/Satzung:

- WA „Rastfeld“

Planungsrechtliche Zulässigkeit:

- nach § 30 Abs. 1 und § 31 Abs. 2 BauGB
 - Das Bauvorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der Überschreitung der Baugrenzen sowie der Einfriedungsart. Der Bebauungsplan, der bereits vor Erlass der Stellplatzsatzung in Kraft getreten ist, sieht überwiegend je Parzelle nur 1 Stellplatz vor. Um einen ausreichenden Sichtschutz sicherstellen zu können ist eine Gartenmauer mit einer Höhe bis zu 1,80 m geplant (anstatt Holz-/Hanichl- oder mit Hecken hinterpflanzter Maschendrahtzaun auf Betonsockel, Höhe max. 1,00 m über Straßen- bzw. Bürgersteigoberkante).
- Die Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans sind städtebaulich vertretbar. Die Grundzüge der Planung werden dadurch nicht berührt. Eine Beeinträchtigung öffentlicher sowie nachbarlicher Belange ist nicht gegeben, insbesondere ist die Mauer gem. Art. 6 Abs. 7 BayBO nicht abstandsflächenpflichtig.

Erschließung:

- gesichert (öffentliche Zufahrt, Niederschlagswasser versickern oder in Mischwasser-Kanalisation einleiten)

Beschluss:

Anfallendes Oberflächenwasser darf nicht auf die öffentliche Verkehrsfläche abgeleitet werden. Der vorhandene Bordstein ist in Abstimmung mit der Gemeinde Tiefenbach (Techn. Leiter Herr Killinger) ordnungsgemäß abzusenken.

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt der beantragten Befreiung (Baugrenzen, Einfriedungsart) das Einvernehmen nach § 36 BauGB.

Abstimmung: 9 : 0

6. Bauantrag von Fraunhofer Claudia und Walter auf Neubau eines Mehrparteienhauses mit 3 Wohneinheiten auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 271/12, Gemarkung Tiefenbach, Alois-Zwilsberger-Straße 9, 11.

Vorhabensbeschreibung

- Neubau eines Einfamilienhauses (Grundriss 11,11 m x 10,00 m) mit Anbau an der Ostseite für zwei weitere Wohnungen (Grundriss 8,88 m x 8,00 m), jeweils EG+OG, Satteldach mit 22° Dachneigung
- An Nordseite angebaute Doppelgarage mit Satteldach
- An der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze ist in Teilbereichen eine Stützmauer mit bis zu 2,00 m Höhe geplant

Bebauungsplan/Satzung

WA „Allerting-West“

Planungsrechtliche Zulässigkeit

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

Das Vorhaben widerspricht den planlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Allerting-West hinsichtlich der Überschreitung der Baugrenzen in Richtung Westen und Osten sowie den textlichen Festsetzungen hinsichtlich der Überschreitung der zulässigen Wandhöhe (bis zu ca. 7,80 m anstatt max. 6,00 m).

Die Abweichungen sind städtebaulich vertretbar und berühren die Grundzüge der Planung nicht. Beeinträchtigungen öffentlicher sowie nachbarlicher Belange sind nicht zu erwarten.

Örtl. Bauvorschriften

Stellplätze: gemäß der Stellplatzsatzung sind für die 3 Wohneinheiten insgesamt 6 Stellplätze erforderlich, die auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden können

Erschließung

- Zufahrt: Lage an öffentlicher Verkehrsfläche
- Wasserversorgung: Anschluss an öffentliche Anlage (Stadtwerke Passau)
- Schmutzwasserentsorgung: Anschluss an öffentlichen Mischwasserkanal
- Niederschlagswasserentsorgung: Gemäß Ziffer 11.3.2 des Bebauungsplans soll eine Zisterne mit mind. 6 m³ Volumen (zur Gartenbewässerung etc.) errichtet werden. Der Überlauf ist vorrangig zu versickern oder in den Bach im südlichen Bereich des Baugrundstücks einzuleiten.

Beschluss:

Anfallendes Oberflächenwasser (z. B. von der Zufahrt) darf nicht auf die öffentliche Verkehrsfläche abgeleitet werden. Die über das Baugrundstück verlaufende öffentliche Kanalleitung darf in einem Bereich von jeweils 1,50 m links und rechts der Kanalachse nicht überbaut werden.

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt dem Bauantrag sowie den beantragten Befreiungen (Baugrenzen, Wandhöhe) das Einvernehmen nach § 36 BauGB.

Abstimmung: 9 : 0

7. Bauleitplanung – Erweiterung des Bebauungsplans „Gottingerberg“ um drei Bauparzellen mit Deckblatt Nr. 38 auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 1023, Gemarkung Tiefenbach – Beratung über die eingegangenen Stellungnahmen und das Fassen des Billigungs- und Auslegungsbeschlusses für die ordentliche (zweite) Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.

Der Tagesordnungspunkt wird abgesetzt. Es fehlen noch Unterlagen / Informationen der Antragsteller.

Tiefenbach, den 14.03.2024

Der Vorsitzende:

Der Protokollführer

Im Original gez.

Im Original gez.

Christian Fürst,
1. Bürgermeister

Christian Sommer,
Leiter Bauverwaltung