Niederschrift

über die **öffentliche Sitzung** des Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Tiefenbach am **19. September 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
Josef Sattler, CSU
Richard Roßgoderer, CSU
Manfred Bründl, Unsere Zukunft
Johann Kirchberger, Bürgerliche Wähler
Johannes Unholzer, FWG
Christina Roßgoderer, Bündnis 90/Die Grünen
Alfred Gimpl, SPD

---

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 16. Juli 2024.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss genehmigt die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 16. Juli 2024.

Abstimmung: 7 : 0
(ohne GR Sattler u. GR Unholzer)

---

2. Bericht über den Vollzug der gefassten Beschlüsse der öffentlichen Sitzung vom 16. Juli 2024.

Der Bau- und Umweltausschuss wird über den Vollzug der Beschlüsse des öffentlichen Teils der Sitzung vom 16. Juli 2024 informiert.

---

3. Bauantrag von [redacted] auf Ersatzbau eines Wohnhauses mit 2 Wohneinheiten in bestehender Hofanlage auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 283, Gemarkung Tiefenbach, Allerting 2.

Vorhabensbeschreibung:
- Abbruch des bestehenden Wohnhauses und Neuerrichtung eines Wohnhauses am gleichen Standort
- Grundriss 15 m x 13 m, EG+OG, 2 Wohneinheiten, Satteldach mit 25° Neigung und anthraziter Ziegeldeckung, max. Wandhöhe 7,48 m

Darstellung im Flächennutzungsplan:
- Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO

Bebauungsplan/Satzung:
- nicht vorhanden; unbeplanter Ortsbereich

Planungsrechtliche Zulässigkeit:
- nach § 34 BauGB; die nähere Umgebung entspricht einem faktischen Dorfgebiet
- 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: es sind 4 PKW-Stellplätze erforderlich, die gemäß Grundrissplan auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden können

Erschließung
- Zufahrt: Lage an öffentlicher Verkehrsfläche (Ortsstraße Nr. 103)
- Wasserversorgung: best. Anschluss an öffentliche Wasserversorgung (Stadtwerke Passau)
- Schmutzwasserentsorgung: best. Anschluss an öffentlichen Mischwasserkanal
- Niederschlagswasser: best. Anschluss an öffentlichen Mischwasserkanal

Beschluss:
Vor Einleitung des Regenwassers in die Mischkanalisation wird die Errichtung einer Zisterne zur Rückhaltung des Regenwassers (für Gartenbewässerung etc.) empfohlen. Anfallendes Niederschlagswasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet werden.
Der Bau- und Umweltausschuss erteilt dem Bauantrag das Einvernehmen nach § 36 BauGB.
Abstimmung: 8 : 0
(ohne GR Sattler)

---

4. Bauantrag von [redacted] auf Überdachung des best. Fahrsilos und des landwirtschaftlichen Geräteraumes sowie Nutzungsänderung zu landwirtschaftlichem Geräte- und Maschinenraum auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 1886, Gemarkung Haselbach, Hirzing 5.

Vorhabensbeschreibung:
- Überdachung der bestehenden Fahrsilos sowie des bestehenden Geräteraumes, Außenmaß gesamt 14,95 m x 7,55 m, Satteldach mit 22,5°, Nutzung als landwirtschaftliche Maschinen- und Geräteräume.

Darstellung im Flächennutzungsplan:
- Fläche für die Landwirtschaft

Bebauungsplan/Satzung:
- nicht vorhanden; Außenbereich

Planungsrechtliche Zulässigkeit:
- Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Öffentliche sowie nachbarliche Belange stehen dem Bauvorhaben nicht entgegen.

Örtl. Bauvorschriften
Stellplatzsatzung: kein Stellplatzmehrbedarf

Erschließung
- Zufahrt: Lage an öffentlicher Verkehrsfläche (GVStr Nr. 198)
- Wasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung: nicht erforderlich
- Niederschlagswasser: ist eigenständig zu entsorgen (z. B. Versickerung auf dem Baugrundstück)

Beschluss:

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

Abstimmung: 8 : 0
(ohne GR Sattler)

---

5. Bauantrag von [redacted] auf Errichtung eines Zaunes und Errichtung eines Geräteschuppens sowie Errichtung eines Carports auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 1835, Gemarkung Haselbach, Hirzing 1.

Vorhabensbeschreibung:
- Holzzaun (H 90 cm, Abstand zur Grenze 25 cm)
- Geräteschuppen (Grundriss 8,00 m x 5,50 m, Satteldach 20° mit Ziegeldeckung)
- Carport (Grundriss 7,00 m x 5,00 m, flaches Pultdach 5° mit Trapezblecheindeckung)

Darstellung im Flächennutzungsplan:
- Fläche für die Landwirtschaft

Bebauungsplan/Satzung:
- nicht vorhanden; Außenbereich

Planungsrechtliche Zulässigkeit:
- Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB

Es handelt sich um untergeordnete Nebenanlagen zu einem bestehenden Wohnhaus im Außenbereich. Eine Beeinträchtigung öffentlicher oder nachbarlicher Belange ist nicht ersichtlich. Die gesetzlichen Abstandsflächen werden eingehalten. Beim Bürgersprechtag 2024 wurde der Standort des Schuppens thematisiert, wobei hier durch das Landratsamt Passau ein Standort näher am bestehenden Wohnhaus vorgeschlagen wurde.

Örtl. Bauvorschriften
Stellplatzsatzung: kein Stellplatzmehrbedarf

Erschließung
- Zufahrt: Lage an öffentlicher Verkehrsfläche (GVStr Nr. 195)
- Wasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung: nicht erforderlich
- Niederschlagswasser: ist eigenständig zu entsorgen (z. B. Versickerung auf dem Baugrundstück)

Beschluss:

Der Standort des geplanten Schuppens ist mit dem Landratsamt Passau zu klären und ggf. nach dessen Maßgabe anzupassen. Der Bau- und Umweltausschuss erteilt dem Bauantrag das Einvernehmen nach § 36 BauGB.

Abstimmung: 8 : 0
(ohne GR Sattler)

---

6. Bauantrag von [redacted] auf Aufstellen eines Verkaufscontainers auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 596, Gemarkung Tiefenbach, Oberöd 1a.

Vorhabensbeschreibung:
- Container Grundriss 6,05 m x 2,99 m, Flachdach

- Die Notarurkunde für den Verkauf einer Teilfläche des gemeindlichen Straßengrundstücks Flur-Nr. 595, Gemarkung Tiefenbach, wurde bereits vom BUA genehmigt. Die Vermessung erfolgt nach Aufstellung des Containers.

Darstellung im Flächennutzungsplan:
- Fläche für die Landwirtschaft

Bebauungsplan/Satzung:
- nicht vorhanden; Außenbereich

Planungsrechtliche Zulässigkeit:
- Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Öffentliche sowie nachbarliche Belange stehen dem Bauvorhaben nicht entgegen.

Örtl. Bauvorschriften
Stellplatzsatzung: es sind 3 Stellplätze erforderlich, die auf dem Baugrundstück zur Verfügung stehen.

Erschließung
- Zufahrt: Lage an öffentlicher Verkehrsfläche (GVStr Nr. 195)
- Wasserversorgung: best. Anschluss an öffentliche Anlage (Stadtwerke Passau)
- Schmutzwasserentsorgung: best. Anschluss an öffentlichen Schmutzwasserkanal
- Niederschlagswasser: ist eigenständig zu entsorgen (z. B. Versickerung auf dem Baugrundstück)

Beschluss:

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

Abstimmung: 8 : 0
(ohne GR Sattler)

---

7. Bauantrag von [redacted] auf Anbau eines Wintergartens an das bestehende Wohnhaus auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 208/3, Gemarkung Tiefenbach, Bäckerreut 15.

Vorhabensbeschreibung:
- Mit Bescheid des Landratsamtes Passau vom 24.02.2021, Az. 20201907, wurde auf o. g. Grundstück ein Wohnhaus genehmigt. An der Westseite soll nun anstatt der Terrasse ein Wintergarten mit ca. 35 m² angebaut werden.

Darstellung im Flächennutzungsplan:
- Außenbereich, Fläche für die Landwirtschaft

Bebauungsplan/Satzung:
- nicht vorhanden

Planungsrechtliche Zulässigkeit:
- gem. § 35 Abs. 2 BauGB
Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange ist im vorliegenden Fall nicht zu befürchten.

Örtl. Bauvorschriften/Bauordnungsrecht:
- Stellplätze: kein Mehrbedarf

Erschließung
- Zufahrt: von der Ortsstraße Nr. 102 über Privatweg zum Baugrundstück.
- Wasserversorgung: best. Anschluss an öffentliche Anlage (Stadtwerke Passau)

- Schmutzwasserentsorgung: best. Anschluss an öffentlichen Schmutzwasserkanal.
- Niederschlagswasser: wird über eine private Leitung zum öffentlichen Regenrückhaltebecken abgeleitet

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt für den Bauantrag das Einvernehmen nach § 36 BauGB.

Abstimmung: 8 : 0
(ohne GR Sattler)

---

8. Antrag von [redacted] auf Bauvorbescheid für die Nutzungsänderung des bestehenden Ferienwohnhauses zu einem Betriebsleiterwohnhaus auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 640, Gemarkung Tiefenbach, Unterjacking 18a.

Vorhabensbeschreibung:
- im Mai 2023 wurde ein Antrag auf Bauvorbescheid gestellt, über den bisher noch nicht entschieden wurde (Bauplan-Verz.Nr. 30/2023, Az. 20231124)
- Es wird nun ein erneuter Antrag auf Bauvorbescheid gestellt, mit der Änderung, dass keine Aufstockung des Gebäudes erfolgen soll
- Nutzungsänderung (bisher 9 Fremdenzimmer sowie Aufenthaltsraum „Urlaub auf dem Bauernhof“, neu: 1 Austragswohnung im Erdgeschoss, 1 Betriebsleiterwohnung im 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.

Örtl. Bauvorschriften:
- Stellplätze: mit dem Bauantrag sind für das Vorhaben je Wohnung zwei Stellplätze, insgesamt vier Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen

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 Sattler)

---

9. Bauleitplanung – Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans SO Photovoltaikpark Rötzing und GE Rötzing – Vorberatung über die Aufhebung des Teilbereichs Zone 2: „GE Rötzing“ des Bebauungsplans mit Deckblatt Nr. 1 auf den Flur-Nrn 4226, 4226/1 und 412, jeweils Gemarkung Kirchberg.

Frau Krinninger beantragt die Änderung des Bebauungsplans SO Photovoltaikpark Rötzing und GE Rötzing: Der Teilbereich Zone2: GE (Gewerbegebiet) Rötzing auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 4226/1, Gemarkung Kirchberg soll aufgehoben werden. Somit gelten für dieses Grundstück baurechtlich die Bestimmungen des § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich).

Am Sprechtag des Landratsamtes Passau in der Gemeinde Tiefenbach am 06. Mai 2024 wurde eine Nutzungsänderung der bestehenden Betriebsleiterwohnung in eine normale Wohnung behandelt. Die Nutzungsänderung ist in einem Gewerbegebiet nicht möglich, nach der Aufhebung des Gewerbegebiets ist diese Nutzungsänderung im bauplanungsrechtlichen Außenbereich möglich. Aus städtebaulicher Sicht ist dies zu unterstützen, da der Betrieb aufgegeben wurde.

Beschluss:

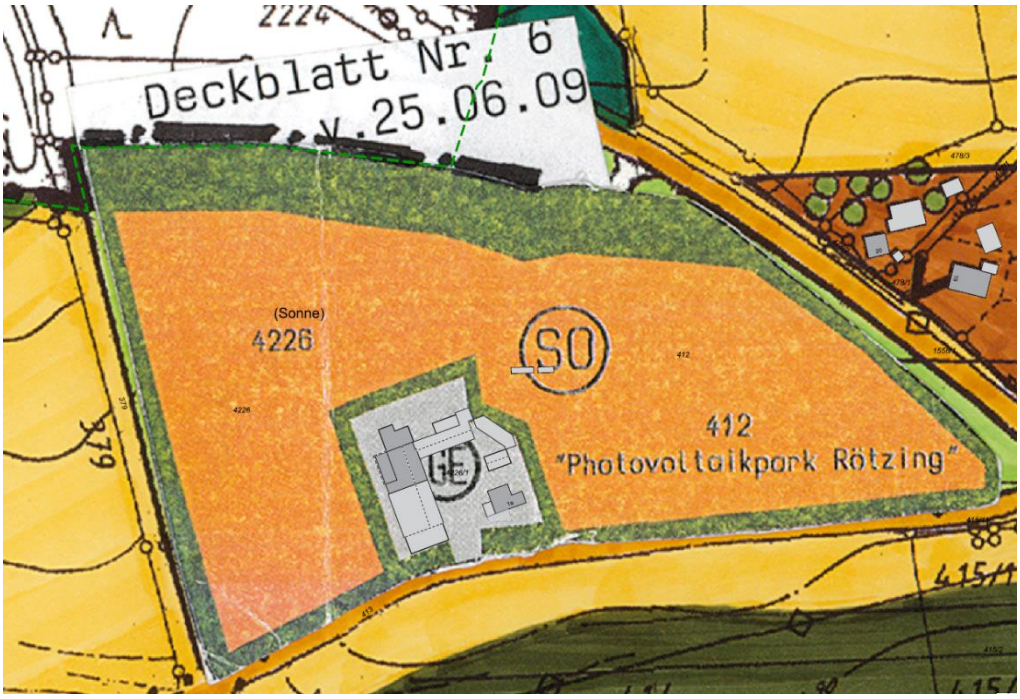
Der Bau- und Umweltausschuss befürwortet die Änderung des Bebauungsplans „SO Photovoltaikpark Rötzing und GE Rötzing“ mit Deckblatt Nr. 1 und empfiehlt dem Gemeinderat den Aufstellungsbeschluss für die Änderung zu fassen.

Abstimmung: 8 : 0
(ohne GR Sattler)

---

10. Bauleitplanung – Änderung des Flächennutzungsplans – Vorberatung für die Aufhebung der Zone Gewerbegebiet auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 4226/1, Gemarkung Kirchberg, Lapperding 1a mit Deckblatt Nr. 21.

Es wird beantragt, dass die Zone 2 GE Rötzing des Bebauungsplans „SO Photovoltaikpark Rötzing und GE Rötzing“ aufgehoben werden soll. Hierzu ist auch eine Änderung des Flächennutzungsplanes (Umwandlung von Gewerbegebiet zu unbeplanten Außenbereich) für das Grundstück mit der FlurNr.4226/1, Gemarkung Kirchberg erforderlich.



Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss befürwortet die Änderung des Flächennutzungsplans mit Deckblatt Nr. 21 und empfiehlt dem Gemeinderat den Aufstellungsbeschluss für die Änderung zu fassen.

Abstimmung: 8 : 0
(ohne GR Sattler)

---

11. 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 Satzungsbeschlusses.

Der Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 16. Februar 2023 den Aufstellungsbeschluss zur 68. Änderung des Bebauungsplanes „Lohsiedlung“ gefasst.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 01. Juli 2024 bis einschließlich 02. August 2024.

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 22.07.2024	Als Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung teilen wir Ihnen mit, dass gegen das von Ihnen oben genannte Bauleitplanverfahren grundsätzlich keine Einwände bestehen. Die erneut vorgelegten Planungsunterlagen weisen keine für uns relevanten Änderungen auf. Wir verweisen daher auf unsere Stellungnahme vom 16.08.2023. **Stellungnahme ZAW Donau-Wald 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.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

	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.	
Wasserwirtschaftsamt Deggendorf Stellungnahme vom 23.07.2024	Der wasserrechtliche Bescheid für die Kläranlage und die Mischwasser-Einleitungen ist zum 31.12.2022 abgelaufen! Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist deshalb die gesicherte Erschließung nicht gegeben.	Die neue Kläranlage der Gemeinde Tiefenbach ist in Betrieb. Die wasserrechtliche Erlaubnis zur neuen Kläranlage wurde mit den vollständigen Unterlagen am 29.07.2022 beantragt. Es ist davon auszugehen, dass die Genehmigung zeitnah erfolgen wird. Die Entwässerung der an die neue Kläranlage ableitenden Gemeindeflächen erfolgt derzeit im Gemeindegebiet in Erwartung der Genehmigung.
Kreisbrandinspektion Landkreis Passau Stellungnahem vom 23.07.2024	In Beantwortung ihrer erneuten Beteiligung nach § 4 Abs. 2 und 4a Abs. 2 BauGB darf mitgeteilt werden, dass gegen die Änderung des Bebauungsplanes in der dargestellten Formkeine Bedenken bestehen, wenn zur der Sicherstellung der Löschwasserversorgung die DVGW- Arbeitsblätter W 405 und W 331 beachtet werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Vgl. Abwägung zur Stellungnahme SWP –Löschwasserversorgung.
Bayernwerk Netz GmbH Stellungnahme vom 02.08.2024	Unsere Stellungnahme TOVP Ce ID 9401 v. 1.9.23 hat hier zur o. g. Beteiligung weiter Bestand und Gültigkeit. **Stellungnahme Bayernwerk Netz GmbH vom 01.09.2023:** Gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen. <u>Kabelplanungen</u> Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungsstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. 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. Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen: - 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. 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/planauskunft-sportal.html 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.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Passau Stellungnahme vom 10.07.2024	Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Passau nimmt zu o.g. Verfahren wie folgt Stellung: <u>Bereich Landwirtschaft</u> Aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht bestehen keine Einwände gegen das geplante Vorhaben. Der Hinweis auf die Duldung der angrenzenden Nutzung wird begrüßt. <u>Bereich Forsten</u> Keine Einwände; forstrechtliche Belange werden nicht berührt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Stadtwerke Passau	Gegen die Änderung des o. g. Bebauungsplanes bestehen aus unserer Sicht keine Einwände.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme vom 17.07.2024	Die Versorgung mit Gas, Wasser- und Telekommunikationsdiensten ist möglich.	
Stadtwerke Passau – Löschwasser Stellungnahme vom 25.06.2024	Für den angefragten Bereich, Sonnenstr. In Haselbach, ist die Stadtwerke Passau GmbH nicht zuständig für die Löschwasserthematik, sondern obliegt der Gemeinde Tiefenbach. Bezugnehmend auf Ihre Anfrage, bestätigen wir Ihnen für o. g. Objekt, derzeit im Normalfall, für die oben genannten Objekte im Umkreis vom 300m eine Trinkwassermenge von 40 m³/h für die Dauer von max. 2 Stunden aus dem öffentlichen Trinkwassernetz. **Eine Unterbrechungsmöglichkeit halten wir uns vor, soweit dies für berufsnotwendige Arbeiten erforderlich ist.** **Die Stadtwerke Passau GmbH liefert keinen Objektschutz**. Die Lage der Hydranten entnehmen Sie bitte dem beugefügten Übersichtsplan. Hinweis: Gelb und Schwarz gekennzeichneten Hydranten dürfen **nicht** zur Entnahme herangezogen werden. 	Lt. der vorliegenden Stellungnahme ist die Löschwasserversorgung durch das Trinkwassernetz nicht gewährleistet. Ist es durch eine abhängige Löschwasserversorgung (Trinkwassernetz) nicht möglich, eine ausreichende Wasserversorgung sicherzustellen, können Löschwasserentnahmestellen an vorhandenen Fließ- oder Stillgewässern durch die Gemeinde eingerichtet werden, oder Löschwasservorräte in speziell angelegten Teichen oder Zisternen bereitgestellt werden. Unerschöpfliche Löschwasserstellen liefern über einen längeren Zeitraum (mindesten 3 Stunden) eine ausreichende Menge an Löschwasser. Zu ihnen zählen natürliche oder künstlich angelegte Offene Gewässer, sofern sie zu jeder Jahreszeit die Wasserentnahme garantieren, also im Sommer nicht austrocknen und im Winter nicht einfrieren. Durch die unmittelbare Nähe zum Schwimmbecken des Freibads Haselbach sind mehr als 1.000 m³ Löschwasser vorhanden. Der Zugriff ist jederzeit möglich, da auch im Winter das Becken befüllt bleibt. Die Begründung wird unter 3.7 entsprechend ergänzt.
Landratsamt Passau - Bauwesen rechtlich Stellungnahme vom 19.08.2024	Zu dem vorgelegten Bebauungsplandeckblattentwurf in der Fassung vom 12.10.2023 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. 2. Die Kreisbaumeisterin hat der Planung formlos zugestimmt. 3. Rechtliche Beurteilung Mit der Behandlung bzw. Einarbeitung der am 09.10.2023 in Ziff. 3 vorgetragenen Punkte besteht Einverständnis. **Ziff. 3 aus der Stellungnahme vom 09.10.2023:** 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 c. Der Satzungsbeschluss darf erst gefasst werden, wenn das erforderliche Wasserrechtsverfahren für das Niederschlagswasser positiv abgeschlossen ist d. Kann die GRZ aufgrund der großflächigen Versiegelung auf beiden Grundstücken nach der Teilung eingehalten werden? e. Die max. zulässige Breite der Zufahrt ist anzugeben f. Der 21m-Radius für den Schallschutz ist im Plan darzustellen 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	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die angeführten Punkte a) bis k) wurden vor der 2. Auslegung behandelt, bzw. eingearbeitet (siehe Punkt 3 der aktuellen Stellungnahme)

	weitere Prüfung; da DIN- Vorschriften nicht frei zugänglich sind, ist der entsprechende Teil in den Bebauungsplan aufzunehmen und in jeder Bekanntmachung anzugeben h. Der Verweis auf Einsehbarkeit der verwendeten technischen Regelwerke (insbes. DIN-Vorschriften) im Rathaus ist in den Bebauungsplan aufzunehmen und in jeder Bekanntmachung anzugeben. i. Ungeachtet der öff.-rechtlichen Anforderungen, wäre die Gemeinde wohl gut beraten, sich zivilrechtlich einen Verzicht auf Lärmbeschwerden aus dem Schwimmbadbetrieb dinglich sichern zu lassen 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 k. Das zum Dbl. 67 Gesagte bzgl. einer Gesamtüberarbeitung des Bebauungsplans gilt natürlich auch für dieses Dbl.	
Deutsche Telekom GmbH Stellungnahme vom 05.07.2024	Die Telekom Deutschland GmbH – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG –hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegsicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: WICHTIG: Bitte senden Sie uns umgehend nach Bekanntwerden einen aktualisierten Bebauungsplan mit Informationen zu den vorgesehenen Straßennamen und Hausnummern für geplantes Neubaugebiet zu. Diese Angaben sind unbedingt notwendig, um zu gewährleisten, dass ein Kunde rechtzeitig Telekommunikationsprodukte buchen kann. Hierzu kann – wie bei allen zukünftigen Anschreiben bezüglich Bauleitplanungen – auch folgende zentrale E-Mail-Adresse des PTI12 Regensburg verwendet werden: telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de Vielen Dank! Um eine fristgerechte Bereitstellung des Telekommunikations-Anschlusses für den Endkunden zur Verfügung stellen zu können, bitten wir um Mitteilung des bauausführenden Ingenieurbüros, um den Bauzeitenplan termingerecht abgleichen zu können. Ihr Schreiben ist am 03.07.2024 bei uns eingegangen, vielen Dank für die Information. Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten. Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes stattfinden werden. Bei positivem Ergebnis der Prüfung machen wir darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom Deutschland GmbH nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher, sicherzustellen, dass - für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist, - auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festgesetzt und entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird, - eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, wie ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben,	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

	- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der Telekommunikationsinfrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden. - dem Erschließungsträger auferlegt wird, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und bei Bedarf verpflichtet ist, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH im Grundbuch kostenlos zu sichern. - Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist zu beachten. Wir machen besonders darauf aufmerksam, dass eine Erweiterung unserer Telekommunikationsinfrastruktur außerhalb des Plangebietes aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus auch in oberirdischer Bauweise erfolgen kann. Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger, ist es dringend erforderlich, dass Sie sich rechtzeitig, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, mit dem zuständigen Ressort in Verbindung setzen: telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de WICHTIG: Da wir für Ihr Baugebiet und deren zukünftige Bauherren, das optimale Kundenerlebnis garantieren wollen, ist es sehr wichtig, dass wir möglichst zeitnah, die Realstraßen und Hausnummern von Ihnen übermittelt bekommen. Nur so können wir den künftigen Bauherren und Kunden eine unkomplizierte Produktbuchung anbieten.	

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss befürwortet die vorstehende Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und fasst den Satzungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplans Lohsiedlung mit Deckblatt Nr. 68.

Abstimmung: 9 : 0

---

12. Bauleitplanung – Änderung des Bebauungsplans MI Waldstraße mit Deckblatt Nr. 2 von einem Mischgebiet (MI) zu einem allgemeinen Wohngebiet (WA) auf den Grundstücken mit den Flur-Nrn. 586, 586/ 30, 586/32, 586/33, 586/34 und einer Teilfläche des Grundstücks mit der Flur-Nr. 586/31, jeweils Gemarkung Tiefenbach, nähe Waldstraße – Beratung über das Fassen des Aufstellungsbeschlusses im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 25. Juli 2024 den Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplans „MI Waldstraße“ mit Deckblatt Nr. 2, Änderung von einem Mischgebiet (MI) zu einem allgemeinen Wohngebiet (WA) im Parallelverfahren gefasst. In derselben Sitzung wurde auch der Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Flächennutzungsplans für den Planbereich gefasst.

Nach zwischenzeitlich erneuter Rücksprache mit dem Landratsamt Passau kann die Änderung des Bebauungsplans MI Waldstraße mit Deckblatt Nr. 2 im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden, da es sich hier um einen „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ handelt.
Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Bauleitplanverfahrens nach § 13 a BauGB sind gegeben:

- Das Planungsgebiet liegt innerhalb eines bebauten Ortsteiles. Die Änderung des Bebauungsplans zielt auf Fortentwicklung insbesondere der Wohnbebauung innerhalb des gegebenen Siedlungsbereichs indem die Art der Nutzung vom Mischgebiet zum allgemeinen Wohngebiet geändert wird.
- Die zulässige Grundfläche liegt bei einer Gesamtfläche des Geltungsbereiches von ca. 8.000 m² deutlich unterhalb der zulässigen Höchstgrenze von 20.000 m².

- Die Bebauungsplanänderung schafft Baurecht für Anlagen, die in Art und Umfang nicht einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
- Aufgrund der Bebauungsplanänderung werden keine der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Flora-Fauna-Habitat- und Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt und es sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten.

Dementsprechend vereinfacht sich das Verfahren folgendermaßen:

- keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- die frühzeitige Öffentlichkeits- und Fachstellenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 entfällt,
- die Ausgleichsverpflichtung nach § 1a Abs. 3 BauGB entfällt,
- auf die Angaben, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind (nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB), wird verzichtet,
- keine zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB,
- kein Monitoring gemäß § 4c BauGB.

Zudem ist im beschleunigten Verfahren die Änderung des Bebauungsplans möglich, auch wenn er nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist. Der Flächennutzungsplan wird lediglich nach Inkrafttreten des Bebauungsplans redaktionell angepasst (§ 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Durch die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplans MI Waldstraße mit Deckblatt 2 tritt das beschleunigte Verfahren an Stelle des Parallelverfahrens. Für die Behandlung von Verfahren nach § 13 und 13 a ist der Bau- und Umweltausschuss zuständig, somit erübrigt sich das Parallelverfahren und es bedarf keines weiteren Beschlusses durch den Gemeinderat.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss fasst den Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplanes MI Waldstraße mit Deckblatt Nr. 2 von einem Mischgebiet (MI) zu einem allgemeinen Wohngebiet (WA) auf den Grundstücken mit den Flur-Nrn. 586, 586/ 30, 586/32, 586/33, 586/34 und einer Teilfläche des Grundstücks mit der Flur-Nr. 586/31, jeweils Gemarkung Tiefenbach, nähe Waldstraße im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB.

Abstimmung: 9 : 0

---

13. Neubau Kläranlage Tiefenbach - Beratung über den Nachtrag Los. 2, Nr. 4 (Kanalsicherung Einbau Drosselklappe) der ZWT GmbH.

Als Nachtrag wird von der Fa. ZWT GmbH die Kanalsicherung für den Einbau der Drosselklappe im bestehenden Hauptkanal angeboten. Die Mehrkosten belaufen sich auf 6.114,18 € brutto.

Beschluss:

Der Vorsitzende lässt über die Genehmigung des Nachtrags Nr. 4 zu LOS 2 der ZWT GmbH i. H. v. 6.114,18 € brutto abstimmen.

Abstimmung: 9 : 0

---

14. Neubau Kläranlage Tiefenbach - Beratung über den Nachtrag Los. 2, Nr. 5 (Einbauteile Langsandfang) der ZWT GmbH.

Als Nachtrag werden von der Fa. ZWT GmbH Einbauteile für den Langsandfang wie zusätzlicher Steckschutz und Zuluft- und Ablaufkamin angeboten. Die Ausführung ist aus Sicht des Klärwärters

erforderlich um einen noch optimaleren Klärbetrieb sicher zu stellen. Die Mehrkosten belaufen sich auf 12.462,85 € brutto.

Beschluss:

Der Vorsitzende lässt über die Genehmigung des Nachtrags Nr. 4 zu LOS 2 der ZWT GmbH i. H. v. 12.462,85 € brutto abstimmen.

Abstimmung: 9 : 0

Tiefenbach, den 19.09.2024

Der Vorsitzende:

Im Original gez.

Christian Fürst,
1. Bürgermeister

Der Protokollführer

Im Original gez.

Christian Sommer,
Leiter Bauverwaltung