N i e d e r s c h r i f t

über die **öffentliche Sitzung** des Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Tiefenbach am **10. April 2025** 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. Die Tagesordnungspunkte Nr. 11 und 12 müssen aufgrund einer fehlenden Stellungnahme abgesetzt werden. Einwände gegen die vorliegende Tagesordnung werden nicht vorgetragen.

Beschluss:

Der Vorsitzende lässt darüber abstimmen, wer sich mit der Absetzung der Tagesordnungspunkte Nr. 11 und 12 einverstanden erklärt.

Abstimmung: 9 : 0

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
Josef Fehrer, FWG
Christina Roßgoderer, Bündnis 90/Die Grünen
Alfred Gimpl, SPD

---

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 20. März 2025.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss genehmigt die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 20. März 2025.

Abstimmung: 9 : 0

---

2. Bericht über den Vollzug der gefassten Beschlüsse der öffentlichen Sitzung vom 20. März 2025.

Der Bau- und Umweltausschuss wird über den Vollzug der Beschlüsse des öffentlichen Teils der Sitzung vom 20. März 2025 informiert.

---

3. Bauantrag von Krieg Alexandra auf Abbruch eines Einfamilienhauses und Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück mit den Flur-Nrn. 1994 und 1996, Gemarkung Kirchberg, Ötzing 9.

Vorhabensbeschreibung:
- Abbruch des bestehenden Wohnhauses

- Neubau Einfamilienhaus (EG+OG, 11,24 m x 8,99 m, Satteldach 25° mit roter Pfannendeckung) mit angebauter Doppelgarage (EG+DG, 7,87 m x 7,36 m, Satteldach 25° mit roter Pfannendeckung)
- Niveau Garage ca. +20 cm (Hauseingang ca. +50 cm) über Straßenhöhe zur Hochwasservorsorge

Darstellung im Flächennutzungsplan:
- Dorfgebiet

Bebauungsplan/Satzung:
- OAS Ötzing

Planungsrechtliche Zulässigkeit:
- nach § 34 BauGB; Die Art der Nutzung ist in der Satzung als MD festgesetzt.
- Das Bauvorhaben hält die Festsetzungen der Satzung ein und fügt sich hinsichtlich dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Örtl. Bauvorschriften:
- gemäß Stellplatzsatzung sind 2 Stellplätze erforderlich, die mit der geplanten Doppelgarage auf dem Baugrundstück nachgewiesen sind.

Erschließung
- Zufahrt: Lage an öffentlicher Verkehrsfläche (Ortsstraße Nr. 299)
- Wasserversorgung: best. Anschluss an öffentliche Anlage (Stadtwerke Passau)
- Schmutzwasser: best. Anschluss an öffentlichen Schmutzwasserkanal
- Niederschlagswasser: Einleitung in priv. Zisterne (3 m^3), der Überlauf wird in einen Bach auf dem Baugrundstück eingeleitet

Laut Wasserwirtschaftsamt ist an diesem Standort mit starken Abflussereignissen bei Starkregen zu rechnen. Bei Überlastung des Rohrdurchlasses ist mit einer Überströmung der Straße und des Baugrundstücks zu rechnen. Die Garage ist in hochwasserangepasster Bauweise mit wasserunempfindlichen Materialien auszuführen. Die Nebeneingangstüre sollte nicht ausgeführt werden. Eine Höhenlage von +0,20m über Straßenniveau wird empfohlen.

Beschluss:

Vor dem Einlaufen von Niederschlagswasser, insbesondere bei Überströmung der Straße durch den Bach, haben sich die Bauherren selbst zu schützen. Anfallendes Niederschlagswasser (z. B. von der Zufahrt) darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet werden.
Der Bau- und Umweltausschuss erteilt dem Bauantrag das Einvernehmen nach § 36 BauGB.

Abstimmung: 9 : 0

---

4. Bauantrag von Reichardt Denis auf Erweiterung des Wohnhauses auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 66 Gemarkung Haselbach, Rudertinger Straße 1.

Vorhabensbeschreibung:
- Erweiterung des Wohnhauses (EG, Satteldach 30° bzw. 15°), Nördlicher Anbau unterkellert mit Doppelgarage

Darstellung im Flächennutzungsplan:
- Allgemeines Wohngebiet

Bebauungsplan/Satzung:
- nicht vorhanden, unbeplanter Ortsbereich

Planungsrechtliche Zulässigkeit:
- nach § 34 BauGB; die nähere Umgebung entspricht einem faktischen WA
- 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:
- gemäß Stellplatzsatzung sind 2 Stellplätze erforderlich, die mit der geplanten Doppelgarage auf dem Baugrundstück nachgewiesen sind.

Erschließung
- Zufahrt: Lage an öffentlicher Verkehrsfläche (St2323 „Rudertinger Straße“)
- Wasserversorgung: best. Anschluss an öffentliche Anlage (Stadtwerke Passau)
- Schmutz- und Niederschlagswasser: best. Anschluss an öffentlichen Mischwasserkanal

Beschluss:

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

Abstimmung: 9 : 0

---

5. Antrag von Bok Fabian auf Bauvorbescheid für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 53/9, Gemarkung Haselbach, Kramerweg.

Vorhabensbeschreibung:
- Neubau Einfamilienwohnhaus mit Garage

Darstellung im Flächennutzungsplan:
- Bachtal, überörtlicher Grünzug

Bebauungsplan/Satzung:
- nicht vorhanden, unbeplanter Ortsbereich

Planungsrechtliche Zulässigkeit:
- nach § 34 BauGB; die nähere Umgebung entspricht einem faktischen MD
- Das Bauvorhaben fügt sich hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Gemäß Abflussuntersuchung des Haselbaches vom Dezember 2014 ist das Grundstück als Überschwemmungsgebiet zu betrachten. Selbst nach vollständiger Fertigstellung des Hochwasserschutzes muss mit Überschwemmungen gerechnet werden.

Örtl. Bauvorschriften:
- gemäß Stellplatzsatzung sind mit dem Bauantrag 2 Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen

Erschließung
- Zufahrt: Lage an öffentlicher Verkehrsfläche (Ortsstraße Nr. 67 „Kramerweg“)
- Wasserversorgung: Anschluss an öffentliche Anlage (Stadtwerke Passau)
- Schmutzwasser: Anschluss an öffentlichen Mischwasserkanal
- Niederschlagswasser: Versickerung auf dem Baugrundstück oder Einleitung in den Haselbach

Beschluss:

Wegen der Lage in einem überschwemmungsgefährdeten Bereich sollte das Wasserwirtschaftsamt im Verfahren beteiligt werden.

Für die Unterhaltung des Haselbaches (Gewässer III. Ordnung) ist ein Gewässerrandstreifen von mind. 5,00 m ab Böschungsoberkante von jeglicher Bebauung freizuhalten.

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

Abstimmung: 7 : 2

---

6. Antrag von Gibis Christian auf Bauvorbescheid für den Anbau einer Maschinenhalle auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 706, Gemarkung Tiefenbach, Moos 10 (vgl. BUA v. 12.10.2023).

Vorhabensbeschreibung:
- Der Bauantrag von 2023 wurde zurückgenommen
- Anbau einer Maschinenhalle zur Unterstellung von landwirtschaftlichen Maschinen und Geräten in Massivbauweise, 22,99 m x 9,00 m, Satteldach ca. 24°, Teilunterkellerung

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 dem Antrag auf Bauvorbescheid das Einvernehmen nach § 36 BauGB, soweit die Privilegierungsvoraussetzungen durch das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten bestätigt werden.

Abstimmung: 9 : 0

---

7. Antrag von Öller Mario auf Bauvorbescheid für die Errichtung von zwei Einfamilienhäusern mit Doppelgaragen auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 384, Gemarkung Kirchberg, Lapperding.

Vorhabensbeschreibung:
- Neubau von zwei Einfamilienhäusern (15 m x 10 m) mit Doppelgaragen
- Zur bestehenden öffentlichen Kanalleitung auf dem Baugrundstück wird ein Abstand von mind. 3,00 m eingehalten.

Darstellung im Flächennutzungsplan:
- Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO

Bebauungsplan/Satzung:
- nicht vorhanden; Außenbereich

Planungsrechtliche Zulässigkeit:
- nach § 35 Abs. 2 BauGB
- Öffentliche Belange werden durch das Bauvorhaben nicht beeinträchtigt, insbesondere widerspricht das Vorhaben nicht dem Flächennutzungsplan und die Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung ist nicht zu befürchten.

Als Abgrenzung zur nahe gelegenen Landwirtschaft ist im südlichen Teil des Grundstücks eine Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern vorgesehen.

Erschließung
- Zufahrt: über bestehendes privates Geh- und Fahrtrecht auf Flur-Nr. 384/2 zur Ortsstraße Nr. 276 (Flur-Nr. 386)
- Wasserversorgung: Anschluss an öffentliche Anlage (Stadtwerke Passau)
- Schmutzwasserbeseitigung: Anschluss an öffentlichen Schmutzwasserkanal
- Niederschlagswasser: versickert auf dem Baugrundstück

Beschluss:

Die Ortsstraße (Flur-Nr. 386) ist derzeit bis auf Höhe der östlichen Gebäudekante der Halle Lapperding 4b ausgebaut. Das östliche Teilstück der Straße mit einer Länge von ca. 11 m ist nicht asphaltiert. Im Zuge der Erschließung des Bauvorhabens ist dieses Teilstück durch die Antragsteller auszubauen. Hierüber ist eine Vereinbarung mit der Gemeinde Tiefenbach zu schließen. Zur Sicherstellung der ordnungsgemäßen Beseitigung des Straßenoberflächenwassers ist im südlichen Bereich des Baugrundstücks ein notarielles Niederschlagswasserableitungs- und versickerungsrecht zu Gunsten der Gemeinde Tiefenbach zu bestellen.

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

Abstimmung: 9 : 0

---

8. Bauleitplanung – Antrag auf Aufstellen der Außenbereichssatzung Boderding mit den Grundstücksteilflächen mit den Flur-Nrn. 1433, 1435, 1437, 1438, 1439 und 1440, jeweils Gemarkung Kirchberg gemäß § 35 Abs. 6 BauGB – Beratung über den Aufstellungsbeschluss.

Eine geplante Wohnbebauung auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 1439, Gemarkung Kirchberg ist im Rahmen eines Erlasses einer Außenbereichssatzung im Geltungsbereich der Satzung möglich. Für den bebauten Bereich Boderding im Außenbereich ist eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden; derzeit befinden sich in dem Bereich sieben Wohngebäude und acht Nebengebäude in einem Gefüge, dass die mit dem Antrag auf die Außenbereichssatzung geplante Wohnbebauung inmitten des geplanten Satzungsbereiches nicht die Entstehung einer Splittersiedlung befürchten lässt. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen wird nicht begründet. Zudem bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Aus städtebaulicher Sicht ist eine Wohnbebauung innerhalb des im Zusammenhang bebauten Bereiches wünschenswert, insbesondere, da sich der Satzungsbereich Boderding nicht nach außen entwickelt, sondern sich innerhalb verdichtet und zusätzlicher erschlossener Wohnraum ermöglicht wird.

Auszug aus der Niederschrift aus der Sitzung des Gemeinderats vom 21.10.2004

882. Diskussion und Festlegung neuer Richtlinien beim Erlass von Ortsabrundungs- und Außenbereichssatzungen (vgl. Beratung im Bau- und Umweltausschuss am 12.10.2004)

Mit der Änderung des Baugesetzbuches bedürfen nun die Ortsabrundungssatzungen und die Außenbereichssatzungen nicht mehr der Genehmigung durch das Landratsamt, sie werden künftig durch Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft gesetzt.
Der Gemeinderat hat am 15.10.1998 Grundsätze und Richtlinien zur Aufstellung der Satzungen erlassen.
Bürgermeister Schwarzmaier schlägt vor, diese Richtlinien durch folgende Festsetzungen zu ändern bzw. zu ergänzen:

a) Ortsabrundungssatzung (Ergänzungssatzung)

Bei der Ortsabrundungssatzung (Ergänzungssatzung) muss ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil vorliegen. In der Praxis wird nach den Kommentierungen ein Ortsteil unter zehn Gebäuden selten vorkommen. Unter Gebäuden sind jedoch hier ausdrücklich Wohnhäuser und landwirtschaftliche Nebengebäude zu verstehen.
Dabei ist man der Meinung, dass bei Ortsteilen ***mindestens 7 Gebäude vorhanden sein müssen, davon mindestens 4 Wohnhäuser.*** *Gebäude unter 50 qm Grundfläche bzw. Nebengebäude (Doppelgaragen o.ä.) bleiben unberücksichtigt. Ebenso bleiben Gebäude unberücksichtigt, die weiter als 50 m von der letzten Bebauung entfernt sind.*

Ortsteil *ist eine vorhandene Bebauung im Gebiet einer Gemeinde, die nach der Zahl der bestehenden Bauten ein gewisses Gewicht besitzt, Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist und historisch gewachsen ist.*

Die ***„Ergänzung“*** *dieser Ortschaften, d.h. die Erweiterung, kann nur im Verhältnis zum vorhandenen Baubestand erfolgen. Also wird man bei der unteren Grenze der Bebauung* ***ein*** *Haus, bei entsprechend größerer Bebauung evtl. zwei Häuser ergänzend hinzunehmen können.*

Innerhalb von 7 Jahren wird keine Satzung erweitert!

b) Außenbereichssatzung (Lückenfüllungssatzung)

Bei den Außenbereichssatzungen (Lückenfüllungssatzung) ist der Schwerpunkt darauf gelegt, dass eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden sein muss, die zudem ein Übergewicht gegenüber landwirtschaftlichen Betrieben hat. Hier geht man nach dem Kommentar von zehn Wohnhäusern aus. Während also bei der Ortsabrundungssatzung zehn Gebäude (also auch Nebengebäude) als ausreichend anzusehen sind, spricht man hier ausdrücklich von zehn Wohnhäusern. Der Grund mag wohl darin liegen, dass man bei Orten von historisch gewachsenen Orten spricht, während bei der Außenbereichssatzung von einer entstandenen Bebauung die Rede ist, die kein historischer Ort gewesen sein muss. Unterste Grenze für den Erlass der Satzung in unserer Gemeinde sind ***6 Wohnhäuser oder mindestens 4 Wohnhäuser und 2 oder mehr gewerbliche oder landwirtschaftliche Gebäude entsprechender Größe*** *(oder 5 + 1). Auch hier bleiben Nebengebäude o.ä. und Gebäude, die mehr als 50 m von der letzten Bebauung entfernt sind, unberücksichtigt.*

Ausdrücklich ist festzustellen, dass mit dieser Satzung nur eine Lückenfüllung erfolgen kann und keine Erweiterung, wobei eine enge Grenzziehung vorzunehmen ist. Eine weitere (zweite) Lückenfüllung kann also nicht erfolgen.

Die Angaben hinsichtlich Grundflächen von Gebäuden und Entfernung zur letzten Bebauung sind Anhaltswerte, entscheidend ist jeweils die tatsächliche Situation vor Ort.

Weitere Voraussetzungen für diese Satzungen sind das Vorhandensein der Erschließungen (Straße, Wasser, Abwasserbeseitigung muss gewährleistet sein).
Die Kosten des Verfahrens (Satzungen) trägt der Antragsteller.

Jedem Besitzstand sollen durch die Satzung nur zwei Baumöglichkeiten (á 750 m²) geschaffen werden. Sollten sich durch den räumlichen Zusammenhang für einen Baubewerber mehr als 2 Baumöglichkeiten ergeben, so ist mit dem Eigentümer zu verhandeln, dass er die restlichen Grundstücke der Gemeinde zur Verfügung stellen muss, damit die Gemeinde die Vergabe der Grundstücke an einheimische Bürger steuern kann, und zwar soll hier das Anbietungsmodell angewendet werden. Ist der Grundstückseigentümer nicht bereit, seine weiteren Grundstücke der Gemeinde anzubieten, so soll die Satzung entsprechend reduziert werden.“

Der Gemeinderat nahm diese Vorschläge zur Kenntnis. Es wurde auch darüber informiert, dass das
Landratsamt bezüglich der Außenbereichssatzung Einvernehmen signalisiert hat, während die Auslegungen bezüglich der Ortsabrundungssatzung nicht ganz so gesehen werden und beim nächsten Sprechtag des Landratsamtes in der Gemeinde nochmals erläutert bzw. besprochen werden sollen.

Beschlüsse:

Der Gemeinderat legt fest, über die Festlegungen zur Ortsabrundungssatzung und zur Außenbereichssatzung getrennt abzustimmen.

Abstimmung: 19 : 2

Die Richtlinien zur Ortsabrundungssatzung sollen zunächst mit dem Landratsamt Passau besprochen werden, und zwar anlässlich des Sprechtages des Landratsamtes in der Gemeinde Tiefenbach. Anschließend erfolgt dann die Beschlußfassung durch den Gemeinderat.

Abstimmung: 15 : 6

Die Richtlinien zur Außenbereichssatzung werden gemäß dem Vorschlag (siehe Buchstabe b) bestätigt.

Abstimmung: 18 : 3

Geplanter Satzungsumgriff

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss fasst den Aufstellungsbeschluss zum Erlass einer Außenbereichssatzung „Boderding“ mit vorstehend gezeigten Umgriff für die Teilflächen von den Grundstücken mit den Flur-Nrn. 1433, 1435, 1437, 1438, 1439 und 1440, jeweils Gemarkung Kirchberg gemäß § 35 Abs. 6 BauGB.

Abstimmung: 9 : 0

---

9. Bauleitplanung – Aufheben der Außenbereichssatzung Schmidöd (§ 35 Abs. 6 BauGB) für die Grundstücksteilflächen mit den Flur-Nrn. 720, 721, 725, 728, 737, 738, 738/1, 739, 740 und 758, jeweils Gemarkung Tiefenbach um das Aufstellen der Innenbereichssatzungen Schmidöd zu ermöglichen.

Auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 719, Gemarkung Tiefenbach soll eine Wohnbebauung ermöglicht werden. Die geplante Wohnbebauung stellt aus städtebaulicher Sicht eine wünschenswerte Entwicklung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Schmidöd an der Gemeindeverbindungsstraße 346, insbesondere, da sich direkt gegenüber auf der anderen Straßenseite bereits ein Wohngebäude befindet und das Bauvorhaben eine geordnete Entwicklung darstellt. Das Bauvorhaben ist in der derzeitigen Außenbereichssatzung nicht möglich, da es für eine Außenbereichssatzung keine Erweiterungsmöglichkeit im Rahmen des BauGB gibt. Aber da der im Zusammenhang bebaute Ortsteil Schmidöd schon die Voraussetzungen erfüllt, die gemäß BauGB und des Grundsatzbeschlusses des Gemeinderats vom 21.10.2004 an einen Ortsteil gestellt werden.

AS Schmidöd

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss fasst den Beschluss das Aufhebungsverfahren der Außenbereichssatzung „Schmidöd“ mit vorstehend gezeigten Umgriff zu beginnen und beauftragt die Gemeindeverwaltung mit der Durchführung des Verfahrens. Die Kosten des Verfahrens trägt der Antragsteller.

Abstimmung: 9 : 0

---

10. Bauleitplanung – Antrag auf Aufstellen der Satzung für die Festlegung der Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebauter Ortsteil Schmidöd für die Grundstücksteilflächen mit den Flur-Nrn. 720, 721, 725, 728, 737, 738, 738/1, 739, 740 und 758, jeweils Gemarkung Tiefenbach in Verbindung mit der Satzung für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Schmidöd für die Grundstücksteilfläche mit der Flur-Nr. 719, Gemarkung Tiefenbach gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 2 und Nr. 3 BauGB.

Auszug aus der Niederschrift des Bau- und Umweltausschusses vom 10.04.2025

9. Bauleitplanung – Aufheben der Außenbereichssatzung Schmidöd (§ 35 Abs. 6 BauGB) für die Grundstücksteilflächen mit den Flur-Nrn. 720, 721, 725, 728, 737, 738, 738/1, 739, 740 und 758, jeweils Gemarkung Tiefenbach um das Aufstellen der Innenbereichssatzungen Schmidöd zu ermöglichen.

Auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 719, Gemarkung Tiefenbach soll eine Wohnbebauung ermöglicht werden. Die geplante Wohnbebauung stellt aus städtebaulicher Sicht eine wünschenswerte Entwicklung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Schmidöd an der Gemeindeverbindungsstraße 346, insbesondere, da sich direkt gegenüber auf der anderen Straßenseite bereits ein Wohngebäude

befindet und das Bauvorhaben eine geordnete Entwicklung darstellt. Das Bauvorhaben ist in der derzeitigen Außenbereichssatzung nicht möglich, da es für eine Außenbereichssatzung keine Erweiterungsmöglichkeit im Rahmen des BauGB gibt. Aber da der im Zusammenhang bebaute Ortsteil Schmidöd schon die Voraussetzungen erfüllt, die gemäß BauGB und des Grundsatzbeschlusses des Gemeinderats vom 21.10.2004 an einen Ortsteil gestellt werden.

AS Schmidöd

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss fasst den Beschluss das Aufhebungsverfahren der Außenbereichssatzung „Schmidöd" mit vorstehend gezeigten Umgriff zu beginnen und beauftragt die Gemeindeverwaltung mit der Durchführung des Verfahrens.

Abstimmung: 9 : 0

Auszug aus der Niederschrift aus der Sitzung des Gemeinderats vom 21.10.2004

882. Diskussion und Festlegung neuer Richtlinien beim Erlass von Ortsabrundungs- und Außenbereichssatzungen (vgl. Beratung im Bau- und Umweltausschuss am 12.10.2004)

Mit der Änderung des Baugesetzbuches bedürfen nun die Ortsabrundungssatzungen und die Außenbereichssatzungen nicht mehr der Genehmigung durch das Landratsamt, sie werden künftig durch Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft gesetzt.
Der Gemeinderat hat am 15.10.1998 Grundsätze und Richtlinien zur Aufstellung der Satzungen erlassen.
Bürgermeister Schwarzmaier schlägt vor, diese Richtlinien durch folgende Festsetzungen zu ändern bzw. zu ergänzen:

a) Ortsabrundungssatzung (Ergänzungssatzung)

Bei der Ortsabrundungssatzung (Ergänzungssatzung) muss ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil vorliegen. In der Praxis wird nach den Kommentierungen ein Ortsteil unter zehn Gebäuden selten vorkommen. Unter Gebäuden sind jedoch hier ausdrücklich Wohnhäuser und landwirtschaftliche Nebengebäude zu verstehen.

*Dabei ist man der Meinung, dass bei Ortsteilen **mindestens 7 Gebäude vorhanden sein müssen, davon mindestens 4 Wohnhäuser.** Gebäude unter 50 qm Grundfläche bzw. Nebengebäude (Doppelgaragen o.ä.) bleiben unberücksichtigt. Ebenso bleiben Gebäude unberücksichtigt, die weiter als 50 m von der letzten Bebauung entfernt sind.*

***Ortsteil** ist eine vorhandene Bebauung im Gebiet einer Gemeinde, die nach der Zahl der bestehenden Bauten ein gewisses Gewicht besitzt, Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist und historisch gewachsen ist.*

*Die **„Ergänzung“** dieser Ortschaften, d.h. die Erweiterung, kann nur im Verhältnis zum vorhandenen Baubestand erfolgen. Also wird man bei der unteren Grenze der Bebauung **ein** Haus, bei entsprechend größerer Bebauung evtl. zwei Häuser ergänzend hinzunehmen können.*

Innerhalb von 7 Jahren wird keine Satzung erweitert!

c) Außenbereichssatzung (Lückenfüllungssatzung)

*Bei den Außenbereichssatzungen (Lückenfüllungssatzung) ist der Schwerpunkt darauf gelegt, dass eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden sein muss, die zudem ein Übergewicht gegenüber landwirtschaftlichen Betrieben hat. Hier geht man nach dem Kommentar von zehn Wohnhäusern aus. Während also bei der Ortsabrundungssatzung zehn Gebäude (also auch Nebengebäude) als ausreichend anzusehen sind, spricht man hier ausdrücklich von zehn Wohnhäusern. Der Grund mag wohl darin liegen, dass man bei Orten von historisch gewachsenen Orten spricht, während bei der Außenbereichssatzung von einer entstandenen Bebauung die Rede ist, die kein historischer Ort gewesen sein muss. Unterste Grenze für den Erlass der Satzung in unserer Gemeinde sind **6 Wohnhäuser oder mindestens 4 Wohnhäuser und 2 oder mehr gewerbliche oder landwirtschaftliche Gebäude entsprechender Größe** (oder 5 + 1). Auch hier bleiben Nebengebäude o.ä. und Gebäude, die mehr als 50 m von der letzten Bebauung entfernt sind, unberücksichtigt.*

Ausdrücklich ist festzustellen, dass mit dieser Satzung nur eine Lückenfüllung erfolgen kann und keine Erweiterung, wobei eine enge Grenzziehung vorzunehmen ist. Eine weitere (zweite) Lückenfüllung kann also nicht erfolgen.

Die Angaben hinsichtlich Grundflächen von Gebäuden und Entfernung zur letzten Bebauung sind Anhaltswerte, entscheidend ist jeweils die tatsächliche Situation vor Ort. Weitere Voraussetzungen für diese Satzungen sind das Vorhandensein der Erschließungen (Straße, Wasser, Abwasserbeseitigung muss gewährleistet sein).
Die Kosten des Verfahrens (Satzungen) trägt der Antragsteller.

Jedem Besitzstand sollen durch die Satzung nur zwei Baumöglichkeiten (á 750 m²) geschaffen werden. Sollten sich durch den räumlichen Zusammenhang für einen Baubewerber mehr als 2 Baumöglichkeiten ergeben, so ist mit dem Eigentümer zu verhandeln, dass er die restlichen Grundstücke der Gemeinde zur Verfügung stellen muss, damit die Gemeinde die Vergabe der Grundstücke an einheimische Bürger steuern kann, und zwar soll hier das Anbietungsmodell angewendet werden. Ist der Grundstückseigentümer nicht bereit, seine weiteren Grundstücke der Gemeinde anzubieten, so soll die Satzung entsprechend reduziert werden.“

Der Gemeinderat nahm diese Vorschläge zur Kenntnis. Es wurde auch darüber informiert, dass das
Landratsamt bezüglich der Außenbereichssatzung Einvernehmen signalisiert hat, während die Auslegungen bezüglich der Ortsabrundungssatzung nicht ganz so gesehen werden und beim nächsten Sprechtag des Landratsamtes in der Gemeinde nochmals erläutert bzw. besprochen werden sollen.

Beschlüsse:

Der Gemeinderat legt fest, über die Festlegungen zur Ortsabrundungssatzung und zur Außenbereichssatzung getrennt abzustimmen.

Abstimmung: 19 : 2

Die Richtlinien zur Ortsabrundungssatzung sollen zunächst mit dem Landratsamt Passau besprochen werden, und zwar anlässlich des Sprechtages des Landratsamtes in der Gemeinde Tiefenbach. Anschließend erfolgt dann die Beschlußfassung durch den Gemeinderat.

Abstimmung: 15 : 6

Die Richtlinien zur Außenbereichssatzung werden gemäß dem Vorschlag (siehe Buchstabe b) bestätigt.

Abstimmung: 18 : 3

Für die bestehende Bebauung soll der im Zusammenhang bebaute Ortsteil Schmidöd festgesetzt werden, § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB. Zusätzlich soll eine Grundstücksteilfläche der Flur-Nr. 719, Gemarkung Tiefenbach vom Außenbereich in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Schmidöd einbezogen werden, § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr.3 BauGB. Die Innenbereichssatzungen können miteinander kombiniert werden, § 34 Abs. 4 Satz 2 BauGB.

In dem Ortsteil Schmidöd befinden sich derzeit acht Wohngebäude und acht Nebengebäude in einem baulichen Zusammenhang mit Ortsteilcharakter.

Voraussetzungen für die Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB:
- Vereinbar mit einer städtebaulichen Entwicklung

Diese ist gegeben, da es sich hier um einen Siedlungsansatz handelt, welcher aber schon einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil gleicht und die vorhandenen baulichen Anlagen sind einander so zugeordnet, dass die dazwischenliegenden unbebauten Flächen von ihnen so hinreichend geprägt werden, um eine bauplanungsrechtliche Zulässigkeit zu gewährleisten.

- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen wird nicht begründet.

- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Innenbereichssatzung § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB
Innenbereichssatzung § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Derzeit ist die Fläche der geplanten Innenbereichssatzung Schmidöd nicht im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt. Gemäß § 8 Abs. 4 Satz 1 BauGB kann ein Bebauungsplan, gilt analog für Innenbereichssatzungen, geändert werden bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist (vorzeitiger Bebauungsplan) wenn dringende Gründe es erfordern und die geplante Satzung der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegenstehen wird.

Aus Sicht der Gemeinde ist in Schmidöd bereits mehr als ein Siedlungsansatz vorhanden, so dass mindestens von einem Siedlungsansatz, eher doch von einem Ortsteil ausgegangen werden kann und mit der kombinierten Satzung soll die gewollte Entwicklung unterstützt werden.

Der Aufstellungsbeschluss für den neuen Flächennutzungsplan wurde am 30.01.2025 gefasst. Im Vorgriff soll der Bereich Schmidöd von landwirtschaftlicher Fläche zu einem Dörflichen Wohngebiet nach § 5a BauNVO geändert werden. Im geplanten Bereich befindet sich auch ein landwirtschaftlicher Betrieb im Nebenerwerb. Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wird der Bereich Schmidöd als Dörfliches Wohngebiet mit aufgenommen.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss fasst den Aufstellungsbeschluss für die Satzung zur Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Schmidöd für den bebauten Bereich im Außenbereich auf den Grundstücksteilflächen mit den Flur-Nrn. 720, 721, 725, 728, 737, 738, 738/1, 739, 740 und 758, jeweils Gemarkung Tiefenbach in Kombination mit der Satzung zur Einbeziehung einer Teilfläche des Grundstücks mit der Flur-Nr. 719, Gemarkung Tiefenbach in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Schmidöd. Mit den Satzungen soll auch der beplante Bereich im Flächennutzungsplan vorzeitig als Dörfliches Wohngebiet festgesetzt werden. Die Kosten für das Verfahren trägt der Antragsteller.

Abstimmung: 9 : 0

---

11. Bauleitplanung – 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 erneuten Beteiligung und Beratung zur Fassung des Satzungsbeschlusses.

➢ TOP wird abgesetzt, da im parallel laufenden Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans die Stellungnahme der Regierung von Niederbayern noch eingeholt werden muss

---

12. Bauleitplanung - Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 18 für eine Teilfläche des Grundstücks mit der Flur-Nr. 530, Gemarkung Tiefenbach von einem eingeschränkten Gewerbegebiet zu einem Mischgebiet – Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der erneuten Beteiligung und Vorberatung zur Fassung des Satzungsbeschlusses.

➢ TOP wird abgesetzt, da die Stellungnahme der Regierung von Niederbayern noch eingeholt werden muss

---

13. Neubau Kläranlage – Bautechnik Bauabschnitt II – Beratung über das Nachtragsangebot 05 und Auftragsvergabe.

Als Nachtrag werden von der Schneider Hoch- und Tiefbau GmbH geänderte Leistungen für die Lieferung und Einbau von Keramischen Bodenfliesen im Rüttelverfahren im Bereich der neuen Lagerhalle und Schlammpresse angeboten.

Gemäß Auftrags-LV wurde in vorgenanntem Bereich ein Estrich mit Epoxidharzbeschichtung vorgesehen.
Aufgrund der Temperaturen (Winterzeit) wäre der Einbau einer Epoxidharzbeschichtung jedoch nicht möglich gewesen und hätte daher größere Bauzeitverzögerungen für die Nachfolgegewerke wie z. B. Einbau Schlammpresse nach sich gezogen.

Um einen zügigen Baufortschritt zu gewährleisten wurde daher entschieden Keramische Bodenfliesen im Rüttelverfahren einzubringen.

Zudem ergeben sich von der ausgeschriebenen Leistung zur ausgeführten Leistung Minderkosten in Höhe von ca. 5.000,- € Brutto.

Beschluss:

Der Vorsitzende lässt über die Genehmigung des Nachtrags Nr. 5 der Schneider Hoch- und Tiefbau GmbH i. H. v. 36.546,40 € brutto abstimmen.

Abstimmung: 9 : 0

---

14. Neubau Kläranlage – Bautechnik Bauabschnitt II – Beratung über das Nachtragsangebot 06 und Auftragsvergabe

Als Nachtrag wird von der Schneider Hoch- und Tiefbau GmbH die Lieferung und Einbau eines Monobehälters / Geröllfang im Bereich des Reglerschachtes bzw. Stauraumkanals angeboten.

Der Geröllfang ist dahingehend sinnvoll, dass größere Steine, Schutt, Verunreinigungen nicht ins Kläranlagensystem geraten und somit die Maschinentechnik weniger beansprucht wird.

Der Monobehälter sollte bereits für die Ausschreibung des zweiten Bauabschnittes vorgesehen werden, jedoch hätte das Ingenieurbüro Steinbacher Consult hierfür zusätzliche Honorarkosten für Planung und Ausschreibung veranschlagt, da der Geröllfang in der ursprünglichen Planung zur Kostenberechnung nicht vorgesehen war. Da es sich nun um einen Nachtrag handelt entfallen die zusätzlichen Honorarkosten.

Beschluss:

Der Vorsitzende lässt über die Genehmigung des Nachtrags Nr. 6 der Schneider Hoch- und Tiefbau GmbH i. H. v. 6.788,93 € brutto abstimmen.

Abstimmung: 9 : 0

Tiefenbach, den 10.04.2025

Der Vorsitzende

gez.

Christian Fürst,
1. Bürgermeister

Der Protokollführer

gez.

Christian Sommer,
Leiter Bauverwaltung