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. Juli 2025** in Tiefenbach.

Der Vorsitzende, 2. Bürgermeister Uwe Urtel, 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
2. Bürgermeister Uwe Urtel
Anna-Lena Fürst, CSU
Sabine Zittelsperger, 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 12. Juni 2025.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss genehmigt die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 12. Juni 2025.

Abstimmung: 9 : 0

---

2. Bericht über den Vollzug der gefassten Beschlüsse der öffentlichen Sitzung vom 12. Juni 2025.

Der Bau- und Umweltausschuss wird über den Vollzug der Beschlüsse des öffentlichen Teils der Sitzung vom 12. Juni 2025 informiert.

---

3. Antrag von Irlinger Markus auf Bauvorbescheid für den Neubau einer Garage und Aufstockung eines bestehenden Wohnhauses auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 3358/1, Gemarkung Kirchberg, Oberndorf 10a.

Vorhabensbeschreibung:
- Das Dachgeschoss des bestehenden Wohnhauses soll zur Errichtung einer weiteren Wohneinheit um ca. 1 m erhöht werden (somit geplant KG+EG+DG mit ca. 1,70 m Kniestock, max. Wandhöhe ca. 6,70 m)
- Als Zugang zur Wohnung soll ein Treppenhaus angebaut werden
- Auf der bestehenden Garage soll eine Dachterrasse errichtet werden
- Für die zusätzliche Wohneinheit soll eine Doppelgarage mit Unterkellerung neu errichtet werden (Satteldach 16°)

Darstellung im Flächennutzungsplan:

- Fläche für die Landwirtschaft

Bebauungsplan/Satzung:
- nicht vorhanden, Außenbereich

Planungsrechtliche Zulässigkeit:
- nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 5 BauGB
- Es handelt sich um eine angemessene Erweiterung eines bestehenden Wohnhauses. Das bestehende Gebäude wurde zulässigerweise errichtet (Baugenehmigung Az. B1145/90 vom 16.05.1990). Öffentliche Belange werden durch das Bauvorhaben nicht beeinträchtigt.

Örtliche Bauvorschriften:
- gemäß Stellplatzsatzung sind für die zusätzliche Wohnung 2 Stellplätze erforderlich, diese sind mit dem Bauantrag nachzuweisen.

Erschließung:
- Zufahrt: Lage an öffentlicher Verkehrsfläche (GVStr. Nr. 255)
- Wasserversorgung: über bestehenden privaten Brunnen
- Schmutzwasserbeseitigung: über bestehende private 3-Kammer-Grube (Klärschlammentsorgung über öffentl. Kläranlage Tiefenbach)
- Niederschlagswasser: Versickerung auf dem eigenen Grund

Beschluss:

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

Abstimmung: 9 : 0

---

4. Bauleitplanung - Änderung des Bebauungsplans WA „Steinberg“ mit Deckblatt Nr. 17 für das Grundstück mit der Flur-Nr. 1458/31, Gemarkung Kirchberg – Beratung über die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und über das Fassen des Satzungsbeschlusses.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 10. April 2025 bis einschließlich 12. Mai 2025.

Behandlung der eingegangenen Bedenken und Anregungen aus der Öffentlichkeits- und Fachstellenbeteiligung

Fachstelle	Stellungnahme	Abwägung
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Passau Stellungnahme vom 14.04.2025	Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Passau nimmt zum Verfahren wie folgt Stellung: Bereich Landwirtschaft: Es besteht aus landwirtschaftlicher Sicht grundsätzlich Einverständnis mit der geplanten Änderung des Bebauungsplans „WA Steinberg“ DB Nr. 17. Bereich Forsten: Es besteht aus forstwirtschaftlicher Sicht grundsätzlich Einverständnis mit der geplanten Änderung des Bebauungsplans „WA Steinberg“ DB Nr. 17.	Keine Abwägung erforderlich.

Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege Stellungnahme vom 29.04.2025	Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung: **<u>Bodendenkmalpflegerische Belange:</u>** Derzeit sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmäler bekannt. Mit der Auffindung bislang unentdeckter ortsfester und beweglicher Bodendenkmäler (Funde) ist jedoch jederzeit zu rechnen. Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023 unterliegen. **Art. 8 (1) BayDSchG:** Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. **Art. 8 (2) BayDSchG:** Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem BLfD zu melden. Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).	Die Hinweise und Verweise auf bestehende Normen werden in das Deckblatt unter Hinweise 9.0 mit aufgenommen.
Bayernwerk Netz GmbH Stellungnahme vom 24.04.2025	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 **keine** von uns betriebene Versorgungseinrichtungen. Kabelplanungen 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 3 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. Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 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.	Die Hinweise werden den Bauherren mit der Bitte um Beachtung mitgeteilt. Die nahezu bei jedem Bauleitplanverfahren gleichlautende Stellungnahme **<u>kann gerne auf konkrete Belange</u>** des Bauleitplanverfahrens reduziert werden. Teilweise sind die Forderungen in der Stellungnahme nicht durch § 9 BauGB (Inhalt des Bebauungsplans) abgedeckt und dürfen im Bauleitplanverfahren nicht umgesetzt werden. Mittlerweile gibt die Gemeinde Tiefenbach jedem Bauherrn in der Gemeinde, auch bei Vorhaben außerhalb von Bauleitplanverfahren, diese Infos an die Hand.

	Die Standarderschließung für Hausanschlüsse deckt max. 30 kW ab. Werden aufgrund der Bebaubarkeit oder eines erhöhten elektrischen Bedarfs höhere Anschlussleistungen gewünscht, ist eine gesonderte Anmeldung des Stromanschlusses bis zur Durchführung der Erschließung erforderlich. Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter: www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.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.	
Landratsamt Passau - Brandschutzdienststelle Stellungnahme vom 05.05.2025	Zur Änderung des Bebauungsplanes WA Steinberg mit Deckblatt Nr. 17 werden nach Durchsicht des vorliegenden Planungsstandes folgende Anmerkungen bzw. Forderungen aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes vorgebracht: Löschwasserversorgung: Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung sind die DVGW-Merkblätter W-405 und W 331 zu beachten. Es können im Löschbereich von 300m alle um das Bewertungsobjekt alle Löschwasserentnahmestellen betrachtet werden. Bei der Entnahme von Löschwasser aus öffentlichen Gewässern (Tälchenbach) muss gewährleistet sein, dass die erforderliche Menge an Löschwasser ganzjährig zur Verfügung steht, eine geeignete Löschwasserentnahmestelle vorhanden ist und dafür erforderliche Genehmigungen eingeholt wurden.	Durch die umliegenden Hydrantennetze kann die Löschwasserversorgung als gesichert angesehen werden. Unter 2.3.4 Begründung wurde der Satz ~~Es besteht auch die Möglichkeit, den in ca. 150 m Entfernung gelegenen Tälchen-bach im Bedarfsfall zu nutzen~~ gestrichen
Deutsche Telekom Technik GmbH Stellungnahme vom 11.04.2025	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 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 10.04.2025 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,	Die Hinweise werden den Bauherren mit der Bitte um Beachtung mitgeteilt. Die nahezu bei jedem Bauleitplanverfahren gleichlautende Stellungnahme **kann gerne auf konkrete Belange** des Bauleitplanverfahrens reduziert werden. Teilweise betreffen Punkte der Stellungnahme das Plangebiet gar nicht (z.B. werden bei dem Vorhaben keine neuen Straßen hergestellt) und teilweise sind die Forderungen in der Stellungnahme nicht durch § 9 BauGB (Inhalt des Bebauungsplans) abgedeckt und dürfen im Bauleitplanverfahren nicht umgesetzt werden. Mittlerweile gibt die Gemeinde Tiefenbach jedem Bauherrn in der Gemeinde, auch bei Vorhaben außerhalb von Bauleitplanverfahren, diese Infos an die Hand. .

	– 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 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 Durch die Änderung des Bebauungsplanes reichen unsere bestehenden Anlagen eventuell nicht aus, um die zusätzlichen Wohngebäude an unser Telekommunikationsnetz anzuschließen. Es kann deshalb sein, dass bereits ausgebaute Straßen gegebenenfalls wieder aufgebrochen werden müssen. Wir beantragen sicherzustellen, dass: – für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist, – auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festgesetzt und entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird. 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	
Stadtwerke Passau GmbH Stellungnahme vom 15.04.2025	Gegen die Änderung des o. g. Bebauungsplanes bestehen aus unserer Sicht keine Einwände. Die Wasserversorgung ist vorhanden und eine Versorgung mit Telekommunikationsdiensten ist möglich. Die Gasversorgung ist nicht möglich. Unter https://www.stadtwerke-passau.de/services/impressum-datenschutz.html finden Sie unsere Informationen gemäß Datenschutzgrundverordnung (DS-GVO), die zu Ihrer Kenntnisnahme im Rahmen der Verarbeitung von personenbezogenen Daten dienen.	Keine Abwägung erforderlich. Die Hinweise, ausgenommen die zum Datenschutz, werden in das Deckblatt mit aufgenommen. Der Hinweis zur Gasversorgung wird dem Bauherrn mitgeteilt, aber nicht aufgenommen.
ZAW **Donau-Wald** Stellungnahme vom 22.04.2025	als Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung teilen wir Ihnen mit, dass gegen das von Ihnen oben genannte Bauleitplanverfahren grundsätzlich keine Einwände bestehen. Die Abfallentsorgung erfolgt über die bestehende, öffentliche Erschließungsstraße „Am Kirchenfeld“. 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) ist vorzusehen.	Keine Abwägung erforderlich. Der Hinweis wird in das Deckblatt unter Hinweise 11.0 mit aufgenommen.

LRA Passau – Kreisbaumeisterin Stellungnahme vom 13.05.2025	formlose Zustimmung	Keine Abwägung erforderlich
LRA Passau – Sachgebiet 53, Wasserrecht Stellungnahme vom 16.04.2025	Keine Altlasten im betroffenen Bereich lt. ABuDIS bekannt. Im Falle von Aufschüttungen in Zusammenhang mit einer Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind die §§ 6 bis 8 BBodSchV zu beachten. Auf die Verpflichtung nach § 7 BBodSchG wird hingewiesen.	Keine Abwägung erforderlich. Der Hinweis wird unter Hinweise 10.0 in das Deckblatt mit aufgenommen.
LRA Passau – Naturschutz u. Landschaftspflege Stellungnahme vom 12.05.2025	Hinsichtlich der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege besteht mit der Planung Einverständnis; Die Eingriffsregelung ist aufgrund des geringen zusätzlichen Eingriffes durch die festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen ausreichend berücksichtigt. Hinweis zu Punkt 4.1: - Die Naturschutzfachliche Eingriffsregelung bei Bauleitplanverfahren richtet sich nach dem § 1a Abs. 3 BauGB. Die Angabe des § 6f BayNatSchG ist deshalb so nicht mehr korrekt.	Der Normenverweis wird aktualisiert.
LRA Passau – Umweltschutz Stellungnahme vom 05.05.2025	Belange des technischen Umweltschutzes werden mit der Planung unter Berücksichtigung der Begründung zum Deckblatt nicht berührt, die geplante Änderung führt zu keiner Einschränkung bestehender Betriebe in ihrer genehmigten Betriebsweise oder heranrückenden Immissionsorten an andere Immissionsquellen.	Keine Abwägung erforderlich
Wasserwirtschaftsamt Deggendorf Stellungnahme vom 10.04.2025	als Träger öffentlicher Belange erteilen wir folgende fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage: Abwasserbeseitigung Grundsätzlich sollte Niederschlagswasser gemäß § 55 Abs. 2 WHG ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. Im vorliegenden Fall (Gästehaus mit Ferienwohnungen) ist jedoch die geplante Entwässerung über eine Zisterne mit Anschluss an den bestehenden Mischwasserkanal zulässig. Der wasserrechtliche Bescheid für die Mischwasser-Einleitungen ist zum 31.12.2022 abgelaufen. Die Antragsunterlagen wurden bereits vorbesprochen, jedoch noch nicht über das Landratsamt Passau eingereicht. Die Erschließung ist deshalb aktuell nicht gesichert!	Mittlerweile wurden die Antragsunterlagen zu den Mischwassereinleitungen eingereicht. Durch die Vorbesprechung mit dem Wasserwirtschaftsamt und dem Landratsamt Passau, sowie die nun eingereichten Unterlagen besteht aus Sicht der Gemeinde hinreichende Planreife der Einleitungen. Insbesondere erfolgt eine Nutzungsaufnahme sehr wahrscheinlich erst nach erfolgter Einleitungsgenehmigung.
LRA Passau – Bauwesen rechtlich Stellungnahme vom 13.05.2025	1. Die Kreisbaumeisterin hat der vorgelegten Planung formlos zugestimmt. 2. Das Sachgebiet 53 (Abwasser/Oberflächenwasser) hat aus materieller Sicht keine grundsätzlichen Einwände gegen die vorgelegte Planung. 3. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Steinberg“, Dbl. 17 der Gemeinde Tiefenbach liegt in keinem festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet, sodass es von der Unteren Wasserrechtsbehörde – Bereich „Überschwemmungsgebiete“ keine Bedenken gibt. 4. Rechtliche Beurteilung a) Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten sollte festgesetzt werden. b) Der Geltungsbereich des Deckblattes 17 stimmt im Südwesten (Überschreitung) und Südosten (Unterschreitung) nicht mit dem ursprünglichen Bebauungsplan überein. Soll der Geltungsbereich dahingehend abgeändert werden? Aus den Unterlagen geht dazu nichts hervor.	Zu a) Von einer Beschränkung der Wohneinheiten wird abgesehen, aus Sicht der Gemeinde ist die Anzahl der Wohneinheiten durch die erforderlichen Stellplätze und der einzuhaltenden GRZ/GFZ ausreichend begrenzt. Zu b) Der Geltungsbereich wird dahingehend abgeändert. Die Anpassung erfolgt entsprechend der Flurgrenzen. Die Begründung wurde unter 2.1 präzisiert.

	c) Die Bezugsgröße zur Berechnung der GRZ sollte festgesetzt werden (nur das Bauland, nicht die Grundstücksgröße).	Zu c) Festsetzung erfolgt gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO wobei die geplante Bebauung mit Stellplätzen möglich sein sollte. Die Planzeichenerklärung wurde durch Normenverweis ergänzt.
	d) Nach Mitteilung des Wasserwirtschaftsamtes Deggendorf ist die wasserrechtliche Erlaubnis für die Mischwasser-Einleitungen zum 31.12.2022 abgelaufen. Ein Satzungsbeschluss ist daher erst nach Vorliegen einer neuen wasserrechtlichen Erlaubnis zulässig.	Zu d) Die Planunterlagen zu den Mischwasser-Einleitungen liegen dem Wasserwirtschaftsamt Deggendorf bereits vor und wurden am 13.02.2025 mit dem Wasserwirtschaftsamt Deggendorf und dem Sachgebiet 53 (Wasserrecht – Wasserrechtsverfahren) abgesprochen. Aus Sicht der Gemeinde besteht hier hinreichende Planungssicherheit für das Vorhaben, insbesondere erfolgt eine Nutzungsaufnahme voraussichtlich erst nach Eingang des Wasserrechtsbescheides.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss macht sich die vorstehende Abwägung zu eigen und fasst den Satzungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplans „Steinberg“ mit Deckblatt Nr. 17.

Abstimmung: 9 : 0

---

5. Bauleitplanung – Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „MU Tiefenbach Mitte“ (urbanes Gebiet = MU) im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) für die Flur-Nummern 5/4, 5/11, 5/17, 6, 7 und 26, sowie Teilflächen der Flur-Nummern 25/2, 5/9 jeweils Gemarkung Tiefenbach – Beratung über die Fassung des Billigungs- und Auslegungsbeschlusses zur Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.

Der Bau- und Umweltausschuss fasste den Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplans „MU Tiefenbach Mitte“ mit Deckblatt Nr. 1 am 12. Juni 2025.

Das Deckblatt Nr. 1 wird dem Plenum vorgestellt. Die baulichen Anlagen, sowie die Grünordnung bleiben unberührt.

Die Nutzung im Erdgeschoss des südlichen Gebäudes war bisher als Gastronomie mit Gastgarten festgesetzt. Da es dem Bauherrn trotz intensiver Bemühungen nicht gelungen ist, einen Gastronomen als Pächter zu finden, soll die Nutzung des Erdgeschosses zusätzlich als nichtstörendes Gewerbe, oder für freiberufliche Tätigkeiten zugelassen werden.

Da bereits Eingabepläne für den Bauabschnitt 1 (zwei Gebäude im Norden) und für den Bauabschnitt 2 (südliches Gebäude) vorliegen, kann auch das Berechnungsbeispiel auf Seite 6 des Bebauungsplans geändert/aktualisiert werden.

In dem Planbereich sollen für jede Wohnung, auch wenn die Größe unter 40 m² ist, mindestens zwei Stellplätze vorhanden sein, da im zentralen Innenbereich von Tiefenbach eine angespannte Stellplatzsituation vorherrscht.

Bisheriges Beispiel:

Beispiel:			
Insgesamt sind (Wohn/Gewerbe)	74	Stellplätze erforderlich	
Mischnutzung mit einem			
Überschneidungsfaktor von 70%	aus gewerblicher Nutzung		
Gewerbliche Nutzung	38	Stellplätze erforderlich	
38 gewerbliche. St.Pl x 0,70 =	27	Stellplätze	
Somit sind	11	Stellplätze weniger erforderlich,	
demnach müssten 74 -11 =	63	Stellplätze mind. errichtet werden.	

Neues Beispiel anhand der Eingabeplanungen:

Beispiel:			
Insgesamt sind (Wohn/Gewerbe)	82	Stellplätze erforderlich	
Mischnutzung mit einem			
Überschneidungsfaktor von 70%	aus gewerblicher Nutzung		
Gewerbliche Nutzung	38	Stellplätze erforderlich	
38 gewerbliche. St.Pl x 0,70 =	26	Stellplätze (abgerundet)	
Somit sind	12	Stellplätze weniger erforderlich,	
demnach müssten 82 -12 =	70	Stellplätze mind. errichtet werden.	

Aktuelle Stellplatzberechnung nach den vorliegenden Eingabeplänen:

BA I	**NF m²**	**Schlüssel Stellpl./m²**	**Ergebnis**	**abgerundet**	**Faktor Reduzierung**	**Ergebnis**	**abgerundet**
17 Wohnungen		2/Whg.					**34**
Arztpraxis	191	20	9,5	9	0,7	21	**21**
Arztpraxis Besucher	191	30	6,3	6			
Arzt Nebenräume UG/OG	79	30	2,6	2			
Arzt Nebenräume UG/OG Besucher	79	150	0,5	0			
Physio	120	20	6	6			
Physio Besucher	120	30	4	4			

Laden		1 je 1,5 Beschäftigte	2	2			
Laden Besucher	56	30	1,8	1			
					insgesamt		**55**

BA II	**NF m²**	**Schlüssel Stellpl./m²**	**Ergebnis**	**abgerundet**	**Faktor Reduzierung**	**Ergebnis**	**abgerundet**
5 Wohnungen		2/Whg.					**10**
Büro 2. OG	82,2	30	2,7	2	0,7	5,6	**5**
Büro 2. OG Besucher	82,2	150	0,5	0			
Apotheke	158	30	5,2	5			
Apotheke Besucher	158	150	1,05	1			
					insgesamt		**15**
Erforderliche Stellplätze BA I + BA II insgesamt							**70**

Im Planbereich des Bebauungsplans sind 70 Stellplätze vorhanden.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss befürwortet die vorstehenden Änderungen und billigt den gezeigten Entwurf und fasst den Auslegungsbeschluss für die Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zur Änderung des Bebauungsplans „MU Tiefenbach Mitte“ mit Deckblatt Nr. 1 mit der Maßgabe, dass im Geltungsbereich auch für Wohnungen, die kleiner als 40 m² sind, mindestens zwei Stellplätze erforderlich sind.

Abstimmung: 9 : 0

---

6. 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 im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB – Beratung über die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und das Fassen des Billigungs- und Auslegungsbeschlusses für die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 30. Dezember 2024 bis einschließlich 31. Januar 2025. Vom Sachgebiet Technischer Umweltschutz am Landratsamt Passau wurde eine Überprüfung der Einhaltung der Schallschutzgrenzwerte gefordert. Daraufhin hat die Gemeindeverwaltung eine schalltechnische Untersuchung beauftragt. Diese wurde von der Fa. Accon GmbH erstellt und uns am 02. Juli 2025 zugesandt.

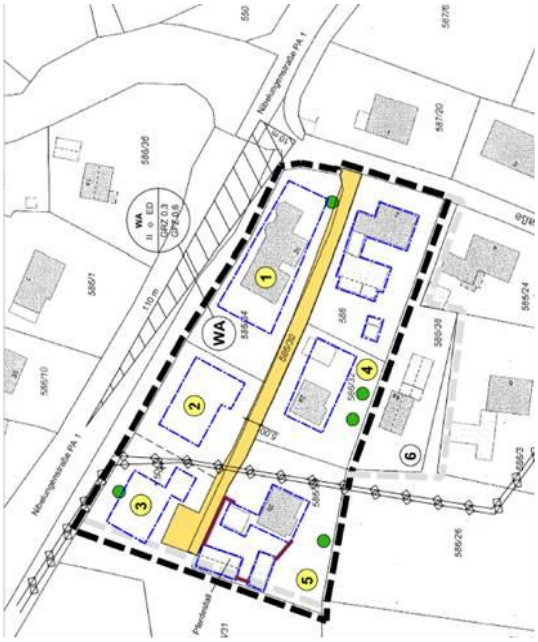
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeits- und Fachstellenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Fachstelle	Stellungnahme	Abwägung
Wasserwirtschaftsamt Deggendorf Stellungnahme vom 27.12.2024	Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Einwände.	Keine Abwägung erforderlich.
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Passau Stellungnahme vom 21.01.2025	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. <u>Bereich Forsten:</u> Keine Einwände, forstwirtschaftliche Belange werden nicht berührt.	Keine Abwägung erforderlich.
Stadtwerke Passau GmbH Stellungnahme vom 29.01.2025	Gegen die Änderung des o.g. Bebauungsplanes bestehen aus unserer Sicht keine Einwände. Die Versorgung mit Telekommunikationsdiensten ist möglich. Zudem ist die Versorgung mit Gas und Wasser vorhanden. Bitte beachten Sie, dass sich im ausgewiesenen Bereich unsere Gashochdruckleitung befindet.	Keine Abwägung erforderlich. Die Gashochdruckleitung wird planlich mit aufgenommen.
Landratsamt Passau SG 53 - Wasserrecht Stellungnahme vom 02.01.2025	Keine Bedenken- Altlasten Keine Altlasten im betroffenen Bereich lt. ABuDIS bekannt. Im Falle von Aufschüttungen in Zusammenhang mit einer Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind die §§ 6 bis 8 BBodSchV zu beachten. Auf die Verpflichtung nach § 7 BBodSchG wird hingewiesen.	Keine Abwägung erforderlich. Die Hinweise zu bestehenden gesetzlichen Bestimmungen werden zur Kenntnis genommen.
Landratsamt Passau - Untere Naturschutzbehörde Stellungnahme vom 03.02.2025	Formlose Zustimmung	Keine Abwägung erforderlich.
ZAW Donau-Wald Stellungnahme vom 03.01.2025	als Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung teilen wir Ihnen mit, dass gegen das von Ihnen oben genannte Bauleitplanverfahren grundsätzlich keine Einwände bestehen. Den Planunterlagen ist keine Änderung hinsichtlich der Erschließung zu entnehmen. Die Abfallentsorgung erfolgt auch für neu hinzukommende Wohnobjekte wie bisher. 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) ist vorzusehen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und dem Bauherrn weitergeleitet.
Stadtwerke Passau GmbH - Löschwasser	Keine Äußerung	Keine Abwägung erforderlich.
Bayernwerk Netz GmbH Stellungnahme vom 28.01.2025	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. **Kabel** Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.	Die Hinweise werden den Bauherren mit der Bitte um Beachtung mitgeteilt. Die nahezu bei jedem Bauleitplanverfahren gleichlautende Stellungnahme **<u>kann gerne auf konkrete Belange</u>** des Bauleitplanverfahrens reduziert werden. Teilweise sind die Forderungen in der Stellungnahme nicht durch

	Die Leitung nebst Zubehör ist auf Privatgrund mittels Dienstbarkeiten grundbuchamtlich gesichert. Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde 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. 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. 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. Die beiliegenden “Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen“ sind zu beachten. Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter: www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.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.	§ 9 BauGB (Inhalt des Bebauungsplans) abgedeckt und dürfen im Bauleitplanverfahren nicht umgesetzt werden. Mittlerweile gibt die Gemeinde Tiefenbach jedem Bauherren in der Gemeinde, auch bei Vorhaben außerhalb von Bauleitplanverfahren, diese Infos an die Hand.
Kreisbrandinspektion Landkreis Passau Stellungnahme vom 16.01.2025	in Beantwortung ihrer o. a. Beteiligung im Bauleitplanverfahren darf mitgeteilt werden, dass seitens des abwehrenden Brandschutzes gegen die Änderung des Bebauungsplanes mittels Deckblatt Nr. 2 in der dargestellten Form keine Bedenken bestehen, wenn zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung die DVGW-Merkblätter W 405 (Hydrantenabstände, Netzleistung), W 400 (Grundlagen der Löschwasserversorgung) und W 331 (Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten) beachtet werden. Sofern die obigen Anforderungen an die Löschwasserversorgung nicht hinreichend erfüllt werden können, müssen andere Möglichkeiten, zum Beispiel durch unterirdische Löschwasserbehälter, -brunnen, bzw. bei zu großen Entfernungen weitere Hydranten erwogen werden. Die unter Punkt 13.0- Wasserversorgung aufgeführte Abstimmung zur Löschwasserbereitstellung mit dem Kreisbrandrat, ist nicht erforderlich da die Grundlagen in den DVGW-Merkblättern geregelt sind.	Das Plangebiet befindet sich im Einzugsbereich (innerhalb 300 m) des Löschwasserbehälters Schwaiberg. Somit ist die Löschwasserversorgung von 48 m³/h für 2h gesichert. Die Begründung wurde unter 4.2 g) entsprechend ergänzt
Deutsche Telekom GmbH Stellungnahme vom 14.01.2025	Die Telekom Deutschland GmbH – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 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: Gegen die oben genannte Planung bestehen keine grundsätzlichen Einwände, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden. 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 zukünftigen Informationen bzw. Rückfragen bezüglich der Planungen von Telekommunikationsleitungen der Deutschen Telekom	Die Stellungnahme mit den Hinweisen zur Erschließung wird dem Bauherrn mitgeteilt.

	GmbH in Neubaugebieten bitten wir folgende zentrale E-Mail-Adresse des PTI 12 Regensburg zu verwenden: telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de Durch die Änderung des Bebauungsplanes reichen unsere bestehenden Anlagen eventuell nicht aus, um die zusätzlichen Gebäude an unser Telekommunikationsnetz anzuschließen. Es kann deshalb sein, dass bereits ausgebaute Straßen gegebenenfalls wieder aufgebrochen werden müssen. 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	
Landratsamt Passau **Technischer Umweltschutz** Stellungnahme vom 27.01.2025	Sachkomplex Lärmschutz und Luftreinhaltung (i.V. mit Nr. 2.4) Belange des technischen Umweltschutzes werden mit der Planung unter Berücksichtigung der Begründung zum Deckblatt berührt. Durch den höheren Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes im Vergleich zu einem Dorf- und Mischgebiet stellt eine Änderung quasi ein Heranrücken von Wohnbebauung an bestehende Immissionsquellen dar. Beim bestehenden Reitbetrieb Vicari auf Parzelle 5 (Flurstück 586/33) verringert sich durch die Änderung der Mindestabstand den dieser zwischen seinem Stall und der Wohnbebauung auf den anderen Parzellen einhalten muss, anhand des Leitfadens des Bayerischen Arbeitskreises „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“ kann dieser Anhand der Abstandskurve für Wohngebiete bei der vorhanden Tierzahl von maximal 4 Pferden auf etwas über 10 m bestimmt werden, dieser Mindestabstand zwischen Stall und Wohnbebauung auf den anderen Parzellen ist sicher eingehalten. Andere Betriebe der Landwirtschaft oder gewerblicher Art durch offensichtlich ausreichenden Abstand von der Änderung in ihrer genehmigten Betriebsweise ebenfalls nicht eingeschränkt. Analog führt die Änderung der Gebietseinstufung von einem Mischgebiet in ein allgemeines Wohngebiet zu strengeren Immissionsgrenzwerten bezüglich des Verkehrslärms nach 16. BImSchV, da die dadurch nun geltenden Grenzwerte um 5 dB(A) niedriger liegen würden. Die Kreisstraße Nibelungenstraße, welche dicht an dem Wohngebiet vorbeiführt kann aufgrund ihres hohen Verkehrsaufkommens so möglicherweise zu Überschreitungen der Grenzwerte führen. Es ist zu prüfen und darzulegen ob die Abstände zur Nibelungenstraße und den Baugrenzen ausreichend sind	Die textlichen und planlichen Festsetzungen, sowie Begründung wurden entsprechend der schalltechnischen Untersuchung überarbeitet (siehe Seiten 12 und 22).
Landratsamt Passau **Abteilung 7 Städtebau** Stellungnahme vom 03.02.2025	Formlose Zustimmung	Keine Abwägung erforderlich
Landratsamt Passau **Kreisstraßenverwaltung** Stellungnahme vom 27.01.2025	zu der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans „MI Waldstraße“ durch die Gemeinde Tiefenbach mit Dbl. 2 nimmt die Kreisstraßenverwaltung wie folgt Stellung: 1. Überörtliches Straßennetz Das geplante Baugebiet liegt innerhalb der Ortsdurchfahrt der Kreisstraße PA 1 (Abschnitt 100). 2. Planungen der Kreisstraßenverwaltung (Art. 35 BayStrWG) Planungen der Kreisstraßenverwaltung werden durch die Aufstellung nicht betroffen. 3. Verkehrsbelastung Bei der Verkehrszählung 2021 wurden auf der Kreisstraße PA 1 4148 Kfz/24h, davon 150 Fahrzeuge des Güterverkehrs gezählt.	

	4. Lärmschutz Der von der Kreisstraße auf das nächstliegende Gebäude wirkende Verkehrslärm kann die gemäß DIN 18005 anzustrebenden „schalltechnischen Orientierungswerte“ überschreiten. Sie sind daher bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen. 5. Einwendungen der Kreisstraßenverwaltung 5.1 Anbaubeschränkungen (Art. 23 und 24 BayStrWG) Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten (freie Strecke) sind entlang der Kreisstraße die Anbaubeschränkungen bis zu einer Entfernung von 15 m, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand, zu beachten. Von der Anbaubeschränkung sind alle baulichen Anlagen, einschließlich Verkehrsflächen, Stellplätze, Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs, Stützmauern, Lärmschutzwände etc. betroffen. 5.2 Einmündungen und Kreuzungen von öffentlichen Straßen (Art. 31 und 32 BayStrWG) Die Erschließung hat über die bestehende Waldstraße (Fl.-Nr. 587/10) zu erfolgen. 5.3 Privatzufahrten (Art. 19 BayStrWG) Einer zusätzlichen Privatzufahrt zur Kreisstraße wird nicht zugestimmt. 5.4 Sichtfelder (Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Knotenpunkte-RAS-K-1) Die erforderlichen Sichtdreiecke bei öffentlichen Kreuzungen und Einmündungen von öffentlichen Straßen sind von sichtbehindernden Anlagen aller Art freizumachen bzw. freizuhalten, die mehr als 80 cm über die Fahrbahnoberfläche der Kreisstraße ragen. Einzelne Bäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, wenn sie den wartepflichtigen Fahrern die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken. An der Einmündung zu der bestehenden Waldstraße sind folgende Sichtfelder freizuhalten: 70 m beiderseits im Zuge der Kreisstraße 5 m im Zuge der einmündenden Zufahrt Die Sichtdreiecke sind darzustellen. 5.5 Anpflanzungen (Art. 30 BayStrWG) Bei der Anpflanzung von Bäumen ist ein Mindestabstand von 4,0 m vom befestigten Fahrbahnrand der Kreisstraße einzuhalten. Zu Neubepflanzungen des Straßenkörpers ist nur der Träger der Straßenbaulast befugt. Eine Neupflanzung von Einzelbäumen innerhalb der Sichtdreiecke bedarf der Zustimmung der Kreisstraßenverwaltung im Einzelfall. 5.6 Oberflächenwasser (Art. 9 und 10 BayStrWG) Oberflächenwasser aller Art (z.B. von Dächern und Zufahrten) sowie Hausabwasser darf nicht auf Straßengrund bzw. in die Straßenentwässerungsanlagen abgeleitet werden. Für Schäden oder Nachteile die dem Grundstück oder den Anlagen des Antragstellers durch Straßenoberflächenwasser erwachsen, stehen dem Bauwerber oder seinem Rechtsnachfolger keine Ersatzansprüche durch den Straßenbaulastträger zu. Bei Beachtung der vorgenannten Punkte bestehen gegen die Änderung des Bebauungsplans „MI Steppbach“ durch die Gemeinde Tiefenbach mit Dbl. 7 im beschleunigten Verfahren keine Bedenken.	Die textlichen und planlichen Festsetzungen, sowie Begründung wurden entsprechend der schalltechnischen Untersuchung überarbeitet (siehe Seiten 12 und 22). Die Festsetzungen wurden unter 11. ergänzt Die Erschließungsstraße ist planlich festgesetzt. Ist auch planlich nicht eingeräumt. Festsetzungen zu den Sichtfeldern wurden unter 12. ergänzt Die planlichen Festsetzungen wurden entsprechend überarbeitet (von 110 auf 70 m reduziert) Die Anpflanzungsbeschränkungen wurden bei den Festsetzungen unter 13. ergänzt Die Bestimmung wird bei den Festsetzungen unter 14. ergänzt
Herr Rainer Vicari Stellungnahme vom 03.01.2025	Sehr geehrte Damen und Herren, im Rahmen des Verfahrens: Bebauungsplan „Waldstraße“ Änderung mit Deckblatt Nr. 2, Entwurf vom 7.11.24, möchte ich eine Verbindung der Baugrenzen des Grundstücks mit der Fl.Nr. 586/33 gemäß beigefügter Skizze	Die Baugrenzen können der Anfrage gemäß weitgehend so geändert werden, wobei ein Abstand von **1.0 m** zur

	beantragen. Des Weiteren möchte ich eine Nutzungserweiterung, -ergänzung des Gebäudes "Pferdestall" in Wohnhaus beantragen Mit freundlichen Grüßen Rainer Vicari  	Erschließungsstraße eingehalten werden soll. Eine Nutzungserweiterung ist hier nicht erforderlich, die Benennung des Pferdestalls im Plan ist keine planliche Festsetzung der Nutzung, sondern ein Hinweis, dass sich hier ein Pferdestall befindet.
Landratsamt Passau Bauwesen rechtlich Stellungnahme vom 03.02.2025	zu dem vorgelegten Bebauungsplandeckblattentwurf in der Fassung vom 07.11.2024 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 bei. 2. Das Sg. 53 (Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung), der Naturschutzreferent und die Kreisbaumeisterin haben der Planung formlos zugestimmt. 3. Der Geltungsbereich der Änderung liegt in keinem festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet, sodass es von der Unteren Wasserrechtsbehörde – Bereich „Überschwemmungsgebiete“ keine Bedenken gibt. 4. Rechtliche Beurteilung a. Auf Seite 3 ist ein aktueller Lageplan zu verwenden b. In der Begründung ist zu erläutern, ob im Geltungsbereich andere Nutzungen außer Wohnen vorhanden sind c. In Ziff. 3.2 der Begründung sollte schon die entsprechende Nr. des Deckblattes angegeben werden d. Die Begründung enthält keinerlei Auseinandersetzung mit dem Konflikt „Straßenverkehrslärm“, obwohl die Gemeinde die Schutzwürdigkeit von MI in WA erhöht; die bisherige Festsetzung zum Lärmschutz wird sogar ersatzlos gestrichen; sollte es dadurch zu späteren Beschwerden kommen, läge nach aktueller Planung die Verantwortung und Haftung bei der Gemeinde	a) ein aktueller Lageplan wird mit aufgenommen. b) Außer Wohnen ist die Nutzung eines Pferdestalls vorhanden. Die Begründung wurde unter 4.2 b) dahingehend ergänzt. c) Der Flächennutzungsplan wird lediglich redaktionell angepasst, ein Deckblatt mit Nr. ist nicht vorgesehen. d) Die textlichen und planlichen Festsetzungen, sowie Begründung wurden entsprechend der schalltechnischen Untersuchung überarbeitet (siehe Seiten 12 und 22).

	e. In Ziff. 1 und 2 der planlichen Festsetzungen sind die Rechtsgrundlagen zu überprüfen	e) § 5 Abs.2 Nr.1 bezieht sich auf Flächennutzungspläne und wurde gestrichen
	f. Unter dem Blickwinkel „Flächensparen“ wird begrüßt, dass keine rein erdgeschossige Bebauung (E) zulässig ist	
	g. Das Planzeichen 3.5 fehlt im Plan und stimmt nicht mit dem bei Parzelle 6 verwendeten überein	g) Die Plandarstellung wurde entsprechend angepasst
	h. Bei Planzeichen 4.1 muss es aufgrund der Länge heißen „öffentlich“	h) Die Verkehrsfläche bleibt wie bisher in der Urfassung und DB Nr. 1 „privat“. Die Länge der Straße bleibt unverändert. Die Verkehrsfläche ist nicht Inhalt der Deckblattänderung.
	i. Der Wendehammer ist zu bemaßen	i) Der Durchmesser wurde bemaßt
	j. Üblicher Weise wird der Sicherheitsbereich von Leitungen auf beiden Seiten festgesetzt und dargestellt	j) Der Sicherheitsbereich wird beidseitig festgesetzt und bemaßt
	k. Wenn keine Zufahrten im Plan festgesetzt werden, sollte zumindest die max. Breite der Zufahrten textlich festgesetzt werden	k) Die Zufahrten sind in Lage und Breite frei wählbar
	l. Für Flur-Nr. 586 fehlt die Parzellennummer	l)Die Parzellennummern entsprechen der Urfassung und des DB Nr.1;
	m. Da bei den textlichen Festsetzungen explizit beschrieben wird, was neu ist und was nicht, wäre ein entsprechender Hinweis auch bei den planlichen Festsetzungen nur konsequent	m) Der Bebauungsplan wird um den genannten Hinweis ergänzt.
	n. Über die Streichung der zulässigen Wohneinheiten sollte angesichts des großen Baufensters auf Parzelle 1 noch einmal nachgedacht werden	n) Eine innerörtliche Nachverdichtung ist erwünscht und entspricht dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden
	o. Ziff. 4.0 der Festsetzungen ist so zu konkretisieren, damit eine konkrete Umsetzung und Durchsetzung möglich ist; gehört z. B. ein heute übliches weißes Walmdachhaus mit schwarzem Dach zu einem „Ortsbild niederbayerischer Prägung“?	o) Die Festsetzung wird aufgehoben
	p. Welche Straße ist in Ziff. 6.0 gemeint?	p) Die Erschließungsstraße innerhalb des Geltungsbereichs
	q. In Ziff. 8.2, 8.3 und 8.4 ist bei „Wandhöhe“ „ab fertigem Gelände“ zu streichen	q) „ab fertigem Gelände“ wird gestrichen und der Begriff Wandhöhe wird definiert
	r. Wo ist die in Ziff. 10.4 festgesetzte Ortsrandeingrünung im Plan?	r) Die Darstellung der Ortsrandeingrünung entspricht den bisherigen Festsetzungen in der Urfassung und des Deckblatts Nr.1, nämlich **keine** Festsetzungen. Im Luftbild ist eine ausgeprägte westliche Eingrünung außerhalb des Planbereichs erkennbar.
	s. Ist Ziff. 18.0 noch aktuell? (Hinweise)	s) Der Hinweis auf die Giftliste wird ersatzlos gestrichen

	t. Die Bezeichnung des Bebauungsplans „MI Waldstraße“ ist zu ändern	t) Die Bezeichnung wird in „Waldstraße“ geändert.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss macht sich die vorstehende Abwägung zu eigen und fasst den Billigungs- und Auslegungsbeschluss für die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zur Änderung des Bebauungsplans „Waldstraße“ mit Deckblatt Nr. 2.

Abstimmung: 9 : 0

---

7. Bauleitplanung – Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans SO Photovoltaikpark Rötzing und GE Rötzing, Aufhebung des Teilbereichs Zone 2: „GE Rötzing“ des Bebauungs-plans mit Deckblatt Nr. 1 auf den Flur-Nrn. 4226, 4226/1 und 412, jeweils Gemarkung Kirchberg – Beratung über die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und über das Fassen des Satzungsbeschlusses.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 28. Mai 2025 bis einschließlich 30. Juni 2025.

Behandlung der eingegangenen Bedenken und Anregungen aus der ordentlichen Öffentlichkeits- und Fachstellenbeteiligung

Fachstelle	Stellungnahme	Abwägung
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Passau Stellungnahme vom 23.05.2025	**Bebauungsplan** Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Passau nimmt zum Verfahren wie folgt Stellung: Bereich Landwirtschaft: Aus landwirtschaftlicher Sicht besteht Einverständnis mit der geplanten Änderung des Bebauungsplans durch „SO Photovoltaikpark Rötzing und GE Rötzing. Bereich Forsten: Aus forstwirtschaftlicher Sicht besteht Einverständnis mit der geplanten Änderung des Bebauungsplans durch „SO Photovoltaikpark Rötzing und GE Rötzing. **Flächennutzungsplan** Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Passau nimmt zum o.g. Verfahren wie folgt Stellung: Bereich Landwirtschaft: Aus landwirtschaftlicher Sicht besteht Einverständnis mit der geplanten Änderung des Flächennutzungsplans durch DB Nr. 21. Bereich Forsten: Aus forstwirtschaftlicher Sicht besteht Einverständnis mit der geplanten Änderung des Flächennutzungsplans durch DB Nr. 21.	Keine Abwägung erforderlich

Wasserwirtschaftsamt Deggendorf Stellungnahme vom 22.05.2025	Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Einwände.	Keine Abwägung erforderlich
Bayernwerk Netz GmbH Stellungnahme vom 24.06.2025	unsere Stellungnahme ID 14176 v. 2.4.25 wurde durch Ihre Gemeinde aufgenommen und beachtet. Unsere Stellungahme behält weiter Ihre Gültigkeit. **Stellungnahme vom 02.04.2025:** **Bebauungsplan und Flächennutzungsplan** 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. **20-kV-Freileitungen – quer über den geplanten Solarpark** Der Schutzzonenbereich der 20-kV-Freileitungen beträgt in der Regel beiderseits zur Leitungsachse je 10 m. Aufgrund geänderter technischer Gegebenheiten können sich gegebenenfalls andere Schutzzonenbereiche ergeben. Innerhalb des Schutzzonenbereichs dürfen insbesondere die Mindestabstände nach VDE 0210 nicht unterschritten werden. **Die maximal mögliche Höhe von nicht begehbaren Modulen innerhalb des Schutzzonenbereichs beträgt 3m über EOK.** **Befinden sich unsere Anlagen innerhalb der Umzäunung, ist für Wartung und Reparaturarbeiten am Eingangstor der PV-Anlage ein Schlüsseltresor zu installieren. Die Kosten trägt der Betreiber der PV-Anlage. Den Schließzylinder stellt die Bayernwerk Netz GmbH.** Auflagen zur Unfallverhütung (DIN VDE 0105 Teil 100): Bei Bauarbeiten und sonstigen nichtelektrotechnischen Arbeiten z. B. • Gerüstbau, • Arbeiten mit Hebezeugen, Baumaschinen und Fördermitteln, • Montagearbeiten, • Transportarbeiten, • Anstrich- und Ausbesserungsarbeiten, • **Bewegen von sonstigen Geräten und Bauhilfsmitteln müssen stets 3,0 m Schutzabstand zum nächstgelegenen unter Spannung stehenden Teil eingehalten werden, insbesondere ist das Ausschwingen von Lasten, Trag- und Lastaufnahmemitteln zu berücksichtigen.** Für die Beschädigung der Solarmodule durch eventuell von den Leiterseilen herunterfallende Eis- und Schneelasten übernehmen wir keine Haftung. In den Mastbereichen und unter den Leiterseilen muss unter Umständen auch mit Vogelkot gerechnet werden. Der Schattenwurf von Masten und der überspannenden Leiterseile ist vom Betreiber der Photovoltaikanlage zu akzeptieren. Dies gilt auch bei einer Anpassung/Erneuerung von Masten, die eine Änderung der Höhe bzw. der Grundabmessungen des Mastes bedingen und ggf. eine auftretende Änderung des Schattenwurfes verursachen.	Der Schutzzonenbereich wird als Hinweis im Deckblatt Nr. 1 mit aufgenommen. Da die Änderung des Bebauungsplans die PV-Anlage nicht berührt und der Bebauungsplan für die PV-Anlage am 07. Mai 2010 in Kraft getreten ist, müssten Vereinbarungen bezüglich der Anlagen der Bayernwerk Netz GmbH bereits getroffen sein. Die Stellungnahme wird dem Betreiber der PV-Anlage mitgeteilt. Die Auflagen zur Unfallverhütung sind in der angegebenen DIN geregelt und müssen bei Bauarbeiten eingehalten werden. Dies bedarf keiner Festsetzung im Bebauungsplan. Der Schutzabstand müsste seit Inkrafttreten des Bebauungsplans bekannt sein, er wird aber zusätzlich als Hinweis im Deckblatt Nr. 1 mit aufgenommen. Eine Regelung hierzu müsste ebenfalls spätestens nach Herstellung der PV-Anlage getroffen worden sein.

	Mastnahbereich - Um den Betrieb der Freileitung (einschl. Wartung, Inspektion und Instandsetzung) zu gewährleisten, muss ein Radius von mindestens 5,00 m um Masten, gemessen ab Mastmittelpunkt, sowie der Bereich unter den Traversen, von einer Bebauung freigehalten werden. Ein geringerer Abstand ist mit uns abzustimmen. - Der ungehinderte Zugang sowie die ungehinderte Zufahrt zu unseren Masten muss, jederzeit, auch mit Lkw und Mobilkran gewährleistet sein. Deshalb ist eine entsprechend breite Zufahrt vorzusehen. - Befindet sich der Mast innerhalb der Umzäunung, ist für Wartung und Reparaturarbeiten am Eingangstor der PV-Anlage ein Schlüsseltresor zu installieren. Die Kosten trägt der Betreiber der PV-Anlage. Den Schließzylinder stellt die Bayernwerk Netz GmbH. Achten Sie bitte bei Anpflanzungen innerhalb des Schutzzonenbereiches der Freileitung darauf, dass nur Gehölze mit einer maximalen Aufwuchshöhe von 2,5 m angepflanzt werden um den Mindestabstand zur Freileitung auf jeden Fall einzuhalten. Abgrabungen im Mastbereich können die Standsicherheit des Mastes gefährden und sind nur mit unserem Einverständnis möglich. Die Standsicherheit der Freileitungsmaste und die Zufahrt zu den Standorten muss zu jeder Zeit gewährleistet sein. Dies gilt auch für vorübergehende Maßnahmen. Vorsorglich weisen wir bereits jetzt darauf hin, dass die 20-kV-Freileitung bis zu einer möglichen Verkabelung Bestand hat und somit auch während der Bauzeit zu berücksichtigen ist. **Kabel** Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Der ungehinderte Zugang, sowie die ungehinderte Zufahrt, zu unseren Kabeln muss jederzeit gewährleistet sein, damit Aufgrabungen z. B. mit einem Minibagger, möglich sind. Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde 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. 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. 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. **Transformatorenstationen sind im Flurstück 412 vorhanden** Losgelöst von möglichen Festlegungen zu einem Netzanschluss- bzw. Verknüpfungspunkt mit dem Stromnetz der allgemeinen Versorgung im Rahmen dieser Bauleitplanung erfolgt diese Festlegung ausschließlich im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben wie z.B. EEG, KWK-G.	Diese Hinweise zur Haftung werden dem Anlagenbetreiber mitgeteilt. Die Stellungnahmen zu Mastnahbereich und Kabel müssten für den Bereich der PV-Anlage bereits getroffen worden sein. Die Hinweise werden in das Deckblatt Nr. 1 mit aufgenommen. Der Hinweis zu den Transformatorstationen wird im Deckblatt Nr. 1 mit aufgenommen.

	Die beiliegenden “Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen“ sind zu beachten. Merkblatt Abstände und zugehörige Bestimmungen für bauliche Anlagen und Bäume im Bereich von 20-kV-Freileitungen Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter: www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html	
Deutsche Telekom Technik GmbH Stellungnahme vom 26.06.2025	Zur o.a. Planung haben wir bereits mit Schreiben vom 14.03.2025 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter. **Stellungnahme vom 14.03.2025:** **Bebauungsplan u. Flächennutzungsplan** Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Gegen die oben genannte Planung haben wir keine Einwände. Bitte beachten Sie bei Ihren weiteren Planungen, dass keine Verpflichtung der Telekom Deutschland GmbH besteht, die „Photovoltaikanlage“ an das öffentliche Telekommunikationsnetz der Telekom Deutschland GmbH anzuschließen. Gegebenenfalls ist dennoch die Anbindung an das Telekommunikationsnetz der Telekom Deutschland GmbH auf freiwilliger Basis und unter der Voraussetzung der Kostenerstattung durch den Vorhabensträger möglich. Hierzu ist jedoch eine rechtzeitige (mindestens 3 Monate vor Baubeginn) und einvernehmliche Abstimmung des Vorhabensträgers mit der Telekom Deutschland GmbH erforderlich. Diese Stellungnahme gilt sinngemäß auch für die Änderung des Flächennutzungsplanes.	Der Hinweis wird in das Deckblatt Nr. 1 mit aufgenommen. .
Landratsamt Passau - Brandschutzdienststelle Stellungnahme vom 12.06.2025	in Beantwortung o. a. Schreibens darf mitgeteilt werden, dass zur Änderung des Bebauungsplanes durch Deckblatt Nr. 1 bereits mit Schreiben vom 03.04.2025 eine Stellungnahme abgegeben wurde. Die Stellungnahme behält weiterhin ihre Gültigkeit, weitere als die in dieser Stellungnahme aufgeführten Anmerkungen oder Forderungen werden seitens des abwehrenden Brandschutzes nicht erhoben **Stellungnahme vom 03.04.2025:** In Beantwortung ihrer Beteiligung im Bauleitplanverfahren zur Änderung Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 21 und damit verbunden des Bebauungsplanes „GE Rötzing“ mit Deckblatt Nr. 1 werden aus Sicht des vorbeugenden Brandschutz folgende Anmerkungen bzw. Forderungen vorgetragen: <u>Punkt 4.4. Löschwasserversorung:</u> Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung sind die DVGW – Arbeitsblätter W 405 (Hydrantenabstände, Netzleistung), W 400 (Grundlagen der Löschwasserversorgung) und W 331 (Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten) zu beachten und einzuhalten. Falls die erforderliche Löschwassermenge nicht aus dem öffentlichen Trinkwassernetz entnommen werden kann und in einem Umkreis von 300 Metern keine unabhängige Löschwasserentnahmestelle zur Verfügung steht, sind Löschwasserbehälter mit solchem Volumen anzulegen, dass die Löschwasserversorgung über einen Zeitraum von mind. zwei Stunden sichergestellt werden kann <u>Zugänge und Zufahrten auf Grundstücke:</u> Die Bestimmungen des Art. 5 Abs. 1 Satz 1 und 4 sowie Abs. 2 BayBO sind zu berücksichtigen. Bei der Ausbildung von Flächen für die Feuerwehr (Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen) sind die aktuellen Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr (Bayern) anzuwenden, entsprechend zu beschildern und dauerhaft freizuhalten.	Südwestlich des Bebauungsplanbereichs befindet sich ein gemeindlicher Löschwasserbehälter.
Stadtwerke Passau Stellungnahme vom 03.06.2025	Gegen den o. g. Bebauungsplan und die Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen aus unserer Sicht keine Einwände. Die Wasserversorgung ist möglich. Die Gasversorgung sowie die Versorgung mit Telekommunikationsdienst sind nicht möglich.	Die Hinweise wurden in das Deckblatt Nr. 1 mit aufgenommen.

Landratsamt Passau – Sachgebiet 53 u. Städtebau Stellungnahme vom 07.07.2025	**Bebauungsplan u. Flächennutzungsplan** Formlose Zustimmung	Keine Abwägung erforderlich
Landratsamt Passau – Untere Naturschutzbehörde Stellungnahme vom 07.07.2025	**Flächennutzungsplan u. Bebauungsplan** Der Naturschutzreferent teilt formlos mit, dass die festgesetzte Heckenstruktur um die Fl.-Nr. 4226/1 erhalten bleiben soll, so dass das Gebäude langfristig eingegrünt ist. Die Eingrünung sollte somit in den Geltungsbereich des Bebauungsplans mitaufgenommen werden.	Da nur der Gewerbebereich aus dem Bebauungsplan genommen werden soll, wird von einer Erweiterung des zu ändernden Planbereichs abgesehen. Die Hecke ist im verbleibenden Planbereich als planliche Festsetzung vorhanden.
Regierung von Niederbayern Stellungnahme vom 04.06.2025	**Bebauungsplan:** Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung stehen dem Vorhaben nicht entgegen. **Flächennutzungsplan:** Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung stehen dem Vorhaben nicht entgegen.	Keine Abwägung erforderlich

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss macht sich die vorstehende Abwägung zu eigen und fasst den Satzungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplans „ SO Photovoltaikpark Rötzing und GE Rötzing“ mit Deckblatt Nr. 1.

Abstimmung: 9 : 0

---

8. Bauleitplanung – Änderung des Flächennutzungsplans, Aufhebung der Zone Gewerbegebiet auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 4226/1, Gemarkung Kirchberg, Lapperding 1a mit Deckblatt Nr. 21 – Vorberatung über die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und über das Fassen des Feststellungsbeschlusses.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 28. Mai 2025 bis einschließlich 30. Juni 2025.

Behandlung der eingegangenen Bedenken und Anregungen aus der ordentlichen Öffentlichkeits- und Fachstellenbeteiligung

Fachstelle	Stellungnahme	Abwägung
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Passau Stellungnahme vom 23.05.2025	**Bebauungsplan** Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Passau nimmt zum Verfahren wie folgt Stellung: Bereich Landwirtschaft: Aus landwirtschaftlicher Sicht besteht Einverständnis mit der geplanten Änderung des Bebauungsplans durch „SO Photovoltaikpark Rötzing und GE Rötzing. Bereich Forsten:	Keine Abwägung erforderlich

	Aus forstwirtschaftlicher Sicht besteht Einverständnis mit der geplanten Änderung des Bebauungsplans durch „SO Photovoltaikpark Rötzing und GE Rötzing. **Flächennutzungsplan** Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Passau nimmt zum o.g. Verfahren wie folgt Stellung: <u>Bereich Landwirtschaft:</u> Aus landwirtschaftlicher Sicht besteht Einverständnis mit der geplanten Änderung des Flächennutzungsplans durch DB Nr. 21. <u>Bereich Forsten:</u> Aus forstwirtschaftlicher Sicht besteht Einverständnis mit der geplanten Änderung des Flächennutzungsplans durch DB Nr. 21.	
Wasserwirtschaftsamt Deggendorf Stellungnahme vom 22.05.2025	Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Einwände.	Keine Abwägung erforderlich
Bayernwerk Netz GmbH Stellungnahme vom 24.06.2025	unsere Stellungnahme ID 14176 v. 2.4.25 wurde durch Ihre Gemeinde aufgenommen und beachtet. Unsere Stellungahme behält weiter Ihre Gültigkeit. **Stellungnahme vom 02.04.2025:** **Bebauungsplan und Flächennutzungsplan** 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. **20-kV-Freileitungen – quer über den geplanten Solarpark** Der Schutzzonenbereich der 20-kV-Freileitungen beträgt in der Regel beiderseits zur Leitungsachse je 10 m. Aufgrund geänderter technischer Gegebenheiten können sich gegebenenfalls andere Schutzzonenbereiche ergeben. Innerhalb des Schutzzonenbereichs dürfen insbesondere die Mindestabstände nach VDE 0210 nicht unterschritten werden. **Die maximal mögliche Höhe von nicht begehbaren Modulen innerhalb des Schutzzonenbereichs beträgt 3m über EOK.** **Befinden sich unsere Anlagen innerhalb der Umzäunung, ist für Wartung und Reparaturarbeiten am Eingangstor der PV-Anlage ein Schlüsseltresor zu installieren. Die Kosten trägt der Betreiber der PV-Anlage. Den Schließzylinder stellt die Bayernwerk Netz GmbH.** Auflagen zur Unfallverhütung (DIN VDE 0105 Teil 100): Bei Bauarbeiten und sonstigen nichtelektrotechnischen Arbeiten z. B. • Gerüstbau, • Arbeiten mit Hebezeugen, Baumaschinen und Fördermitteln, • Montagearbeiten, • Transportarbeiten, • Anstrich- und Ausbesserungsarbeiten,	Der Schutzzonenbereich wird als Hinweis im Deckblatt Nr. 1 mit aufgenommen. Da die Änderung des Bebauungsplans die PV-Anlage nicht berührt und der Bebauungsplan für die PV-Anlage am 07. Mai 2010 in Kraft getreten ist, müssten Vereinbarungen bezüglich der Anlagen der Bayernwerk Netz GmbH bereits getroffen sein. Die Stellungnahme wird dem Betreiber der PV-Anlage mitgeteilt. Die Auflagen zur Unfallverhütung sind in der angegebenen DIN geregelt und müssen bei Bauarbeiten eingehalten werden. Dies bedarf keiner Festsetzung im Bebauungsplan.

	• **Bewegen von sonstigen Geräten und Bauhilfsmitteln müssen stets 3,0 m Schutzabstand zum nächstgelegenen unter Spannung stehenden Teil eingehalten werden, insbesondere ist das Ausschwingen von Lasten, Trag- und Lastaufnahmemitteln zu berücksichtigen.**	Der Schutzabstand müsste seit Inkrafttreten des Bebauungsplans bekannt sein, er wird aber zusätzlich als Hinweis im Deckblatt Nr. 1 mit aufgenommen.
	Für die Beschädigung der Solarmodule durch eventuell von den Leiterseilen herunterfallende Eis- und Schneelasten übernehmen wir keine Haftung. In den Mastbereichen und unter den Leiterseilen muss unter Umständen auch mit Vogelkot gerechnet werden. Der Schattenwurf von Masten und der überspannenden Leiterseile ist vom Betreiber der Photovoltaikanlage zu akzeptieren. Dies gilt auch bei einer Anpassung/Erneuerung von Masten, die eine Änderung der Höhe bzw. der Grundabmessungen des Mastes bedingen und ggf. eine auftretende Änderung des Schattenwurfes verursachen.	Eine Regelung hierzu müsste ebenfalls spätestens nach Herstellung der PV-Anlage getroffen worden sein. Diese Hinweise zur Haftung werden dem Anlagenbetreiber mitgeteilt.
	Mastnahbereich - Um den Betrieb der Freileitung (einschl. Wartung, Inspektion und Instandsetzung) zu gewährleisten, muss ein Radius von mindestens 5,00 m um Masten, gemessen ab Mastmittelpunkt, sowie der Bereich unter den Traversen, von einer Bebauung freigehalten werden. Ein geringerer Abstand ist mit uns abzustimmen. - Der ungehinderte Zugang sowie die ungehinderte Zufahrt zu unseren Masten muss, jederzeit, auch mit Lkw und Mobilkran gewährleistet sein. Deshalb ist eine entsprechend breite Zufahrt vorzusehen. - Befindet sich der Mast innerhalb der Umzäunung, ist für Wartung und Reparaturarbeiten am Eingangstor der PV-Anlage ein Schlüsseltresor zu installieren. Die Kosten trägt der Betreiber der PV-Anlage. Den Schließzylinder stellt die Bayernwerk Netz GmbH. Achten Sie bitte bei Anpflanzungen innerhalb des Schutzzonenbereiches der Freileitung darauf, dass nur Gehölze mit einer maximalen Aufwuchshöhe von 2,5 m angepflanzt werden um den Mindestabstand zur Freileitung auf jeden Fall einzuhalten. Abgrabungen im Mastbereich können die Standsicherheit des Mastes gefährden und sind nur mit unserem Einverständnis möglich. Die Standsicherheit der Freileitungsmaste und die Zufahrt zu den Standorten muss zu jeder Zeit gewährleistet sein. Dies gilt auch für vorübergehende Maßnahmen. Vorsorglich weisen wir bereits jetzt darauf hin, dass die 20-kV-Freileitung bis zu einer möglichen Verkabelung Bestand hat und somit auch während der Bauzeit zu berücksichtigen ist.	Die Stellungnahmen zu Mastnahbereich und Kabel müssten für den Bereich der PV-Anlage bereits getroffen worden sein. Die Hinweise werden in das Deckblatt Nr. 1 mit aufgenommen.
	Kabel Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Der ungehinderte Zugang, sowie die ungehinderte Zufahrt, zu unseren Kabeln muss jederzeit gewährleistet sein, damit Aufgrabungen z. B. mit einem Minibagger, möglich sind. Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde 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.	

	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. 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. **Transformatorenstationen sind im Flurstück 412 vorhanden** Losgelöst von möglichen Festlegungen zu einem Netzanschluss- bzw. Verknüpfungspunkt mit dem Stromnetz der allgemeinen Versorgung im Rahmen dieser Bauleitplanung erfolgt diese Festlegung ausschließlich im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben wie z.B. EEG, KWK-G. Die beiliegenden “Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen“ sind zu beachten. Merkblatt Abstände und zugehörige Bestimmungen für bauliche Anlagen und Bäume im Bereich von 20-kV-Freileitungen Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter: www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html	Der Hinweis zu den Transformatorstationen wird im Deckblatt Nr. 1 mit aufgenommen.
Deutsche Telekom Technik GmbH Stellungnahme vom 26.06.2025	Zur o.a. Planung haben wir bereits mit Schreiben vom 14.03.2025 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter. **Stellungnahme vom 14.03.2025:** **Bebauungsplan u. Flächennutzungsplan** Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Gegen die oben genannte Planung haben wir keine Einwände. Bitte beachten Sie bei Ihren weiteren Planungen, dass keine Verpflichtung der Telekom Deutschland GmbH besteht, die „Photovoltaikanlage“ an das öffentliche Telekommunikationsnetz der Telekom Deutschland GmbH anzuschließen. Gegebenenfalls ist dennoch die Anbindung an das Telekommunikationsnetz der Telekom Deutschland GmbH auf freiwilliger Basis und unter der Voraussetzung der Kostenerstattung durch den Vorhabensträger möglich. Hierzu ist jedoch eine rechtzeitige (mindestens 3 Monate vor Baubeginn) und einvernehmliche Abstimmung des Vorhabensträgers mit der Telekom Deutschland GmbH erforderlich. Diese Stellungnahme gilt sinngemäß auch für die Änderung des Flächennutzungsplanes.	Der Hinweis wird in das Deckblatt Nr. 1 mit aufgenommen. .
Landratsamt Passau - Brandschutzdienststelle Stellungnahme vom 12.06.2025	in Beantwortung o. a. Schreibens darf mitgeteilt werden, dass zur Änderung des Bebauungsplanes durch Deckblatt Nr. 1 bereits mit Schreiben vom 03.04.2025 eine Stellungnahme abgegeben wurde. Die Stellungnahme behält weiterhin ihre Gültigkeit, weitere als die in dieser Stellungnahme aufgeführten Anmerkungen oder Forderungen werden seitens des abwehrenden Brandschutzes nicht erhoben **Stellungnahme vom 03.04.2025:** In Beantwortung ihrer Beteiligung im Bauleitplanverfahren zur Änderung Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 21 und damit verbunden des Bebauungsplanes „GE Rötzing“ mit Deckblatt Nr. 1 werden aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes folgende Anmerkungen bzw. Forderungen vorgetragen: <u>Punkt 4.4. Löschwasserversorung:</u> Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung sind die DVGW – Arbeitsblätter W 405 (Hydrantenabstände, Netzleistung), W 400 (Grundlagen der Löschwasserversorgung) und W 331 (Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten) zu beachten und einzuhalten. Falls die erforderliche Löschwassermenge nicht aus dem öffentlichen Trinkwassernetz entnommen werden	Südwestlich des Bebauungsplanbereichs befindet sich ein gemeindlicher Löschwasserbehälter.

	kann und in einem Umkreis von 300 Metern keine unabhängige Löschwasserentnahmestelle zur Verfügung steht, sind Löschwasserbehälter mit solchem Volumen anzulegen, dass die Löschwasserversorgung über einen Zeitraum von mind. zwei Stunden sichergestellt werden kann <u>Zugänge und Zufahrten auf Grundstücke:</u> Die Bestimmungen des Art. 5 Abs. 1 Satz 1 und 4 sowie Abs. 2 BayBO sind zu berücksichtigen. Bei der Ausbildung von Flächen für die Feuerwehr (Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen) sind die aktuellen Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr (Bayern) anzuwenden, entsprechend zu beschildern und dauerhaft freizuhalten.	
Stadtwerke Passau Stellungnahme vom 03.06.2025	Gegen den o. g. Bebauungsplan und die Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen aus unserer Sicht keine Einwände. Die Wasserversorgung ist möglich. Die Gasversorgung sowie die Versorgung mit Telekommunikationsdienst sind nicht möglich.	Die Hinweise wurden in das Deckblatt Nr. 1 mit aufgenommen.
Landratsamt Passau – Sachgebiet 53 u. Städtebau Stellungnahme vom 07.07.2025	**Bebauungsplan u. Flächennutzungsplan** Formlose Zustimmung	Keine Abwägung erforderlich
Landratsamt Passau – Untere Naturschutzbehörde Stellungnahme vom 07.07.2025	**Flächennutzungsplan u. Bebauungsplan** Der Naturschutzreferent teilt formlos mit, dass die festgesetzte Heckenstruktur um die Fl.-Nr. 4226/1 erhalten bleiben soll, so dass das Gebäude langfristig eingegrünt ist. Die Eingrünung sollte somit in den Geltungsbereich des Bebauungsplans mitaufgenommen werden.	Da nur der Gewerbebereich aus dem Bebauungsplan genommen werden soll, wird von einer Erweiterung des zu ändernden Planbereichs abgesehen. Die Hecke ist im verbleibenden Planbereich als planliche Festsetzung vorhanden.
Regierung von Niederbayern Stellungnahme vom 04.06.2025	**Bebauungsplan:** Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung stehen dem Vorhaben nicht entgegen. **Flächennutzungsplan:** Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung stehen dem Vorhaben nicht entgegen.	Keine Abwägung erforderlich

<u>Beschluss:</u>

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

Abstimmung: 9 : 0

Tiefenbach, den 10.07.2025

Der Vorsitzende

gez.

Uwe Urtel,
2. Bürgermeister

Der Protokollführer

gez.

Christian Sommer,
Leiter Bauverwaltung