



Niederschrift

über die **öffentliche Sitzung** des Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Tiefenbach am **16. April 2026** 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
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 12. März 2026.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss genehmigt die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 12. März 2026.

Abstimmung: 9 : 0

2. Bericht über den Vollzug der gefassten Beschlüsse der öffentlichen Sitzung vom 12. März 2026.

Der Bau- und Umweltausschuss wird über den Vollzug der Beschlüsse des öffentlichen Teils der Sitzung vom 12. März 2026 informiert.

3. Gewässer III. Ordnung – Beratung über das Bauprogramm 2026

Im Jahr 2025 wurde die Maßnahme Nr. 160 (Bach von Wilmerting zur Gaißa – unterer Teil) durch den Zweckverband durchgeführt. Die Baukosten betrugen laut Jahresabrechnung 31.460,97 €.

Bausumme für 2026:

Dem Zweckverband wurde für das Jahr 2024 keine staatl. Förderung für die Gewässerunterhaltung gewährt. Somit steht für das Jahr 2026 kein staatl. Zuschuss, sondern nur der Jahresbeitrag als Bausumme zur Verfügung.

Der Betrag setzt sich wie folgt zusammen:

Jahresbeitrag 2026:	14.913,00 €
Staatl. Förderung (30% der zuwendungsfähigen Baukosten 2024):	0,00 €
insgesamt	14.913,00 €

Gemeldete Schäden/Ausstehende Maßnahmen:

- Haselbach bei Haselmühle, Anwesen Stangl (Nr. 139)
Teilbereich in 2021 erledigt, Teilbereiche noch offen
- Wiesengraben bei Fatting (Nr. 145)
Unterhaltungspflicht Stadt Passau aufgrund Wasserrechtsverfahren für GE Jägerholz bleibt abzuwarten
- Rohrwiesbachl bei Haselbach (Nr. 150)
evtl. Umgestaltung über naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme
- Wiesengraben zum Boderdinger Bach (Nr. 157)
Wasserrechtsverfahren wurde in Auftrag gegeben – Ergebnis bleibt abzuwarten
- Bach von Wilmerting zur Gaißa – oberer Teil – bei Anwesen Steindl, Hirzing (Nr. 158)
Bereich: ca. 35 m von der Fernwasserstation in Richtung Norden; starke Ausschwemmungen, Bachbett muss wieder angehoben werden, Biberschäden. Ein Teilbereich des Bachlaufs wurde bereits 2012 durch den Zweckverband Gewässer III. Ordnung unterhalten (unter Beteiligung WBW wegen Schäden an Fernwasserleitung).
- Bach von Wilmerting zur Gaißa – unterer Teil (Nr. 160)
Im Bereich der Flur-Nrn. 1871 u. 1872, Gemarkung Haselbach starke Schäden durch Starkregen. Fichten müssen entfernt und Bachbett saniert und angehoben werden
- Wiesengraben bei Oberndorf (Nr. 163)
entlang Südgrenze Flur-Nr. 3358, Gemarkung Kirchberg Ausschwemmungen und Ufereinbrüche, Maßnahmen unwirtschaftlich

Die im Juli 2025 durchgeführte Maßnahme konnte nicht vollständig abgeschlossen werden, weil noch Bäume hätten entfernt werden müssen, die Grundstücksverhältnisse aber nicht klar waren. Die Zufahrtsmöglichkeit ist derzeit noch gegeben, da im letzten Jahr die Zufahrt befestigt wurde und die Bäume im unteren Bereich bereits entfernt und noch nicht neu aufgewachsen sind. Es wird deshalb vorgeschlagen, die im letzten Jahr begonnene Maßnahme in Richtung Norden weiterzuführen bzw. fertigzustellen. Aufgrund der relativ geringen Bausumme in diesem Jahr ist der Beginn einer neuen Maßnahme unwirtschaftlich.

Beschluss 1:

Der Vorsitzende lässt darüber abstimmen, ob die Weiterführung / Fertigstellung der im letzten Jahr begonnenen Maßnahme Nr. 160 an den Zweckverband zur Erhaltung von Gewässern III. Ordnung PA-FRG für das Bauprogramm 2026 gemeldet werden soll.

Abstimmung: 2 : 7

Beschluss 2:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, dass für 2026 keine Maßnahmen an den Zweckverband zur Erhaltung von Gewässern III. Ordnung PA-FRG zum Bauprogramm angemeldet werden sollen.

Abstimmung: 9 : 0

4. Bauantrag der Fa. HP Bau GmbH auf Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 11 Wohneinheiten und zwei Carportanlagen auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 136/22, Gemarkung Haselbach, Margarete-Heumader-Straße 12.

Vorhabensbeschreibung:

- Neubau Mehrfamilienhaus mit 11 Wohneinheiten (KG+EG+OG+DG, Grundriss 22,99 m x 11,49 m, Satteldach 30°, max. Wandhöhe 8,65 m)
- Carportanlage (25 m x 5,30 m bzw. 16,60 m x 5,30 m, Flachdach)

Darstellung im Flächennutzungsplan:

- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Bebauungsplan/Satzung:

- WA „Rohrwiese“

Planungsrechtliche Zulässigkeit:

- nach § 30 Abs. 1 und § 31 Abs. 2 und 3 BauGB
- Das Bauvorhaben widerspricht den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich mehrerer Punkte.

Es werden folgende Befreiungen beantragt:

Befreiung gem. § 31 Abs. 3 BauGB („Bauturbo“):

- Ausführung und Größe der Dachgauben
Gemäß Bebauungsplan sind je Dachseite max. 2 Gauben mit je max. 2,5 m² Vorderfläche zulässig, bei einer max. Wandhöhe an der betreffenden Dachseite von 6,00 m. Geplant sind wesentlich größere Dachgauben, um mehr Wohnraum im Dachgeschoss schaffen zu können. Die Grundzüge der Planung werden dadurch berührt. Die Gauben dienen der Schaffung von Wohnraum, daher ist diese Befreiung im Rahmen des „Bauturbo“ zu prüfen.

Nachdem seit dem 01.01.2026 bei nachträglichen Dachgeschossausbauten inkl. Errichtung von Dachgauben gem. Art. 81 Abs. 5 BayBO ohnehin örtliche Bauvorschriften nicht mehr anzuwenden sind, ist davon auszugehen, dass auch in der näheren Umgebung künftig weitere vergleichbare Gauben entstehen werden. Eine Präcedenzwirkung ist durch das Vorhaben somit nicht gegeben. Das Vorhaben fügt sich in die Struktur der Umgebung ein und entspricht den städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde. Durch das bestehende Baugebot im Baugebiet Rohrwiese werden durch das Vorhaben zusätzliche Wohneinheiten zeitnah verwirklicht und so der bestehenden Wohnraumnot entgegengewirkt. Nachbarliche Belange werden gewahrt, insbesondere werden auch die gesetzlichen Abstandsflächen zu den Nachbargrenzen eingehalten. Eine gesonderte Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit wird nicht als erforderlich erachtet.

Befreiungen gem. § 31 Abs. 2 BauGB:

- Überschreitung der GRZ II von 0,6 auf 0,61 (ca. 21 m²)
Aufgrund der relativ langen Zufahrt zum Stellplatzbereich erhöht sich der versiegelte Anteil auf dem Grundstück. Die geringfügige Überschreitung soll durch die Pflanzung eines zusätzlichen Baumes (Hochstamm, nach Gehölzliste Bebauungsplan) ausgeglichen werden. Die GRZ I wird mit 0,37 eingehalten.
- Überschreitung der max. Wandhöhe von talseits 8,50 m um 0,15 m an der nordöstlichen Gebäudeecke
An der talseitigen Gebäudeseite wird die Wandhöhe von 8,50 m im Mittel eingehalten, jedoch punktuell an der nordöstlichen Gebäudeecke geringfügig überschritten
- Überschreitung der max. Abgrabungshöhe von 1,25 m um 0,05 m

Zur Erstellung der Stellplätze im Kellergeschoss des Hauptgebäudes wird die zulässige Abgrabungshöhe in diesem Bereich geringfügig um 0,05 m überschritten.

- Errichtung einer Stützmauer an der Grundstücksgrenze / Stützmauerhöhe
Zwischen den beiden Carportanlagen ist eine Stützmauer an der westlichen Grundstücksgrenze mit einer Höhe von bis zu -1,67 m geplant. An der südlichen Grundstücksgrenze ist im Bereich der Zufahrt eine Stützmauer mit einer Höhe von bis zu -0,86 m geplant. Die Mauern sind zur inneren Erschließung und Erstellung der notwendigen Stellplätze im Bereich von Abgrabungen zur Abstützung auf dem Baugrundstück erforderlich. Die Mauern werden nicht höher als das Urgelände errichtet. Dadurch entsteht keine optische Wirkung nach außen bzw. zu benachbarten Grundstücken.

Die vorgenannten Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans sind städtebaulich vertretbar. Die Grundzüge der Planung werden dadurch nicht berührt. Eine Beeinträchtigung öffentlicher sowie nachbarlicher Belange ist nicht gegeben.

Örtl. Bauvorschriften:

- Stellplätze: gemäß Stellplatzsatzung sind 22 PKW-Stellplätze erforderlich, die mit der geplanten Carportanlage (16 Stellplätze) sowie im KG des Hauptgebäudes (6 Stellplätze) auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden

Erschließung

- Zufahrt: Lage an öffentlicher Verkehrsfläche (Margarete-Heumader-Straße)
- Wasserversorgung: Anschluss an öffentliche Anlage (SWP)
- Abwasserentsorgung: Anschluss an öffentliche Kanalisation im Trennsystem
- Löschwasser: im Baugebiet steht eine Löschwassermenge von 90 m³/Std. für die Dauer von mind. 2 Stunden zur Verfügung (36 m³/Std aus dem öffentlichen Trinkwassernetz + Zisterne mit 109 m³). Sollte der Brandschutznachweis oder Forderung der Bauaufsichtsbehörde ergeben, dass eine höhere Löschwassermenge erforderlich ist, ist die fehlende Menge durch den Bauherrn herzustellen, z. B. durch Errichtung einer zusätzlichen Zisterne auf dem Baugrundstück.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt dem Bauantrag sowie den beantragten Befreiung (GRZ, Wandhöhe, Abgrabungshöhe, Stützmauer) das Einvernehmen nach § 36 BauGB.

Die Zustimmung gemäß § 36a BauGB für die Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB (Ausführung und Größe der Dachgauben) wird erteilt.

Anfallendes Niederschlagswasser (z. B. von Zufahrten oder Stellplätzen) darf nicht auf Straßengrund oder in die Straßenentwässerung abgeleitet werden.

Vor dem Einlaufen von Straßenoberflächenwasser in das Baugrundstück hat sich der Bauherr selbst zu schützen.

Im Baugebiet steht eine Löschwassermenge von 90 m³/Std. für die Dauer von mind. 2 Stunden zur Verfügung (36 m³/Std aus dem öffentlichen Trinkwassernetz + Zisterne mit 109 m³). Sollte sich z. B. durch Feststellung im Brandschutznachweis oder Forderung der Bauaufsichtsbehörde ergeben, dass eine höhere Löschwassermenge erforderlich ist, ist die fehlende Menge auf Kosten des Bauherrn herzustellen und sicherzustellen, z. B. durch Errichtung einer zusätzlichen Zisterne auf dem Baugrundstück mit ordnungsgemäßer Beschilderung und für Einsatzfahrzeuge geeigneter Zufahrtsmöglichkeit.

Abstimmung: 9 : 0

5. Bauantrag von Greindl Thomas auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück mit den Flur-Nrn. 140/8 und 142/7, Gemarkung Haselbach, Jakob-Kerscher-Straße 11.

Vorhabensbeschreibung:

- Neubau Einfamilienhaus (EG+OG, Grundriss 11,49 m x 8,74 m, Satteldach 20°) sowie einer Doppelgarage (EG, begrüntes Flachdach)

Darstellung im Flächennutzungsplan:

- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Bebauungsplan/Satzung:

- WA „Rohrwiese“

Planungsrechtliche Zulässigkeit:

- nach § 30 Abs. 1 und § 31 Abs. 2 BauGB
- Das Bauvorhaben widerspricht den textlichen Festsetzungen Ziffer 0.5.1 des Bebauungsplans hinsichtlich der Überschreitung der Wandhöhe bei der Garage.

Aufgrund der besonderen Geländesituation auf dem Grundstück ist eine Befreiung erforderlich. Trotz maximaler Ausschöpfung der zulässigen Abgrabungstiefe an der Hangoberseite (Süden) und Absenkung des Garagenniveaus auf -0,40 m unter Niveau des Hauptgebäudes kann an der Hangunterseite (Norden) die zulässige Wandhöhe für Garagengebäude von max. 3,00 m im Mittel nicht eingehalten werden. Geplant ist eine mittlere Wandhöhe von ca. 3,33 m. Der Grenzabstand von 1,00 m, welchen der Bebauungsplan auch für Grenzgaragen in Hanglagen vorsieht, wird eingehalten. Die nördlich angrenzende Nachbarin hat dem Bauvorhaben sowie der Erteilung einer Abweichung von den Abstandsflächen zugestimmt.

Die vorgenannten Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans sind städtebaulich vertretbar. Die Grundzüge der Planung werden dadurch nicht berührt. Eine Beeinträchtigung öffentlicher sowie nachbarlicher Belange ist nicht gegeben.

Örtl. Bauvorschriften:

- Stellplätze: gemäß Stellplatzsatzung sind 2 PKW-Stellplätze erforderlich, die mit der geplanten Doppelgarage auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden

Erschließung

- Zufahrt: Lage an öffentlicher Verkehrsfläche (Jakob-Kerscher-Straße)
- Wasserversorgung: Anschluss an öffentliche Anlage (SWP)
- Abwasserentsorgung: Anschluss an öffentliche Kanalisation im Trennsystem

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt dem Bauantrag sowie der beantragten Befreiung (Wandhöhe Garage) das Einvernehmen nach § 36 BauGB.

Anfallendes Niederschlagswasser (z. B. von Zufahrten oder Stellplätzen) darf nicht auf Straßengrund oder in die Straßenentwässerung abgeleitet werden.

Vor dem Einlaufen von Straßenoberflächenwasser in das Baugrundstück hat sich der Bauherr selbst zu schützen.

Abstimmung: 9 : 0

6. Bauantrag von Wagner Sebastian auf Umbau des best. Mehrparteienhauses in ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, Anbau einer Garage, Rückbau des Eingangserkers, Integration

des Freisitzes und Änderung an Innenwänden auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 25/3, Gemarkung Tiefenbach, Aulinger Straße 1a.

Vorhabensbeschreibung:

- Sanierung eines bestehenden Wohnhauses, Umbau auf 2 Wohneinheiten, Anbau Laubengang an Westseite, Anbau Doppelgarage mit Dachterrasse an Südseite

Bebauungsplan/Satzung:

- nicht vorhanden, unbeplanter Ortsbereich

Planungsrechtliche Zulässigkeit:

- nach § 34 BauGB; die nähere Umgebung entspricht einem faktischen MI
- Das Bauvorhaben fügt sich hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Auch hinsichtlich der offenen Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen entspricht das Vorhaben der umliegenden Bebauung.

Örtl. Bauvorschriften / Bauordnungsrecht:

- Stellplätze: Für das Vorhaben sind gemäß Stellplatzsatzung 4 Stellplätze nachzuweisen, die gemäß Eingabeplan auf dem Grundstück erstellt werden können.
- Abstandsflächen: Aufgrund der Nutzung des Garagendaches als Terrasse und der Tatsache, dass die gemäß BayBO zulässige Grenzbebauung von 15 m Länge auf dem Grundstück augenscheinlich bereits ausgeschöpft wurde, handelt es sich bei der geplanten Garage nicht um ein grenznah zulässiges Gebäude gemäß Art. 6 Abs. 7 BayBO und ist damit abstandsflächenpflichtig. Laut Grundrissplan ist nur ein Grenzabstand von ca. 1,35 m vorgesehen, so dass sich die Abstandsflächen ca. 1,65 m auf das angrenzende gemeindliche Grundstück Flur-Nr. 25/18, Gemarkung Tiefenbach, erstrecken. Das Grundstück wird zwar derzeit als öffentlicher Parkplatz genutzt, ist jedoch nicht als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet. Um eine evtl. spätere anderweitige Verwendung des Grundstücks nicht einzuschränken, ist auch keine Widmung vorgesehen.

Erschließung:

- Zufahrt: Lage an öffentlicher Verkehrsfläche (Unholzerweg), zudem besteht ein Geh- und Fahrrecht auf Flur-Nr. 25/13, Gemarkung Tiefenbach, zu Gunsten des Eigentümers des Baugrundstücks
- Wasserversorgung: best. Anschluss an öffentliche Anlage (Stadtwerke Passau)
- Schmutzwasser-/Niederschlagswasserentsorgung: best. Anschluss an öffentlichen Mischwasserkanal

Beschluss:

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

Einer Abstandsflächenübernahme auf das gemeindliche Grundstück Flur-Nr. 25/18, Gemarkung Tiefenbach, wird nicht zugestimmt.

Abstimmung: 9 : 0

7. Bauantrag von Braun Franz auf nachträgliche Errichtung einer Dachgaube an westlicher Gebäudeseite auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 284/7, Gemarkung Tiefenbach, Kiefernweg 4.

Vorhabensbeschreibung:

- Mit Baugenehmigung Az. B2599/88 vom 30.11.1988 wurde ein Anbau an der Südseite des Wohnhauses im UG und EG genehmigt.
- Dieser Bereich wurde aufgestockt und das Dach des Hauptgebäudes verlängert. Außerdem wurden im Dachgeschoss Dachgauben eingebaut und eine zusätzliche Wohneinheit geschaffen

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 in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Auch hinsichtlich der offenen Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen entspricht das Vorhaben der umliegenden Bebauung.

Örtl. Bauvorschriften / Bauordnungsrecht:

- Stellplätze: Für das Vorhaben sind gemäß Stellplatzsatzung 4 Stellplätze erforderlich, die gemäß Eingabeplan auf dem Grundstück bereits vorhanden sind.

Erschließung:

- Zufahrt: Lage an öffentlicher Verkehrsfläche (Kiefernweg)
- Wasserversorgung: best. Anschluss an öffentliche Anlage (Stadtwerke Passau)
- Schmutzwasser-/Niederschlagswasserentsorgung: best. Anschluss an öffentlichen Mischwasserkanal

Beschluss:

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

Abstimmung: 9 : 0

8. Bauantrag von Zwislsberger Alois auf Errichtung einer Maschinenhalle für Geräte, Maschinen etc. der ökologischen Fischzucht und Seminargastronomie auf dem Grundstück mit den Flur-Nrn. 1323 und 1322, Gemarkung Tiefenbach, Haselmühle.

Vorhabensbeschreibung:

- Errichtung einer Maschinenhalle (18,07 m x 8,03 m bzw. 13,10 m x 6,10 m, asymmetrisches Satteldach mit 6° bzw. 36° Neigung)
- Abstellfläche für 2 Traktoren, Bagger, Lader, Raupe, Mulder, Kühlanhänger, Kippanhänger, Rasenmäher, Transporter, Grillanhänger und Transportbehälter

Darstellung im Flächennutzungsplan:

- Fläche für die Landwirtschaft

Bebauungsplan/Satzung:

- nicht vorhanden; Außenbereich

Planungsrechtliche Zulässigkeit:

- nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- privilegiertes Vorhaben für die Fischzucht. Öffentliche Belange stehen dem Bauvorhaben nicht entgegen. Die Privilegierungsvoraussetzungen sind im Verfahren zu prüfen.

Örtl. Bauvorschriften/Bauordnungsrecht

- Stellplätze: für das Vorhaben entsteht kein zusätzlicher Stellplatzbedarf

Erschließung

- Zufahrt: Lage an öffentlicher Verkehrsfläche (GVStr. Nr. 153)
- Wasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung nicht erforderlich
- Niederschlagswasser: wird eigenständig entsorgt

Beschluss:

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

Anfallendes Niederschlagswasser darf nicht auf Straßengrund oder in die Straßenentwässerung abgeleitet werden.

Abstimmung: 9 : 0

9. Bauantrag von Dr. Seefried Felix und Dr. Mautner Lena auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 106/5, Gemarkung Haselbach, Bärenholzweg 20.

Vorhabensbeschreibung:

- Neubau Einfamilienhaus (EG+OG, Teilunterkellerung, Satteldach 25°) sowie Doppelgarage mit Dachterrasse

Darstellung im Flächennutzungsplan:

- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Bebauungsplan/Satzung:

- WA „Bergäcker“

Planungsrechtliche Zulässigkeit:

- nach § 30 Abs. 1 und § 31 Abs. 2 BauGB

- Das Bauvorhaben widerspricht den planlichen Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der geringfügigen Überschreitung der Baugrenzen sowie der Überschreitung der Traufhöhe.

Um im Osten die erforderlichen Abstandsflächen einhalten zu können, werden die Baugrenzen in Richtung Westen geringfügig überschritten, beim Wohnhaus um ca. 7 cm und bei der Garage um ca. 15 cm. Die zulässige Traufhöhe von 6,00 m wird aufgrund des natürlichen Geländeverlaufs an der südwestlichen Gebäudeecke geringfügig um ca. 20 cm überschritten.

Die vorgenannten Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans sind städtebaulich vertretbar. Die Grundzüge der Planung werden dadurch nicht berührt. Eine Beeinträchtigung öffentlicher sowie nachbarlicher Belange ist nicht gegeben.

Örtl. Bauvorschriften:

- Stellplätze: gemäß Stellplatzsatzung sind 2 PKW-Stellplätze erforderlich, die mit der geplanten Doppelgarage auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden

- Der erforderliche Stauraum beträgt an der südlichen Zufahrtsseite nur ca. 4,60 m bis zur Grundstücksgrenze. An der nördlichen Seite wird der Stauraum voll eingehalten. Zudem befindet sich noch ein Gehweg zwischen Baugrundstück und Fahrbahn. Hinsichtlich der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs bestehen keine Bedenken aufgrund der Abweichung.

Erschließung

- Zufahrt: Lage an öffentlicher Verkehrsfläche (Bärenholzweg)

- Wasserversorgung: Anschluss an öffentliche Anlage (SWP)

- Abwasserentsorgung: Anschluss an öffentliche Kanalisation im Mischsystem

Beschluss:

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

Der beantragten Abweichung von § 5 Abs. 2 Stellplatzsatzung hinsichtlich der Unterschreitung des erforderlichen Stauraums wird zugestimmt.

Sollte aufgrund der Erstellung der Zufahrt in der geplanten Breite eine Absenkung des westlich angrenzenden Gehwegs erforderlich werden, ist dies in Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung auf Kosten der Bauherrn ordnungsgemäß auszuführen.

Anfallendes Niederschlagswasser (z. B. von Zufahrten oder Stellplätzen) darf nicht auf Straßengrund oder in die Straßenentwässerung abgeleitet werden.

Abstimmung: 9 : 0

10. Bauantrag von Krügl Stephanie auf Neubau eines Zweifamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 70/24, Gemarkung Kirchberg, Am Schusterholz 30.

Vorhabensbeschreibung:

- Neubau Zweifamilienhaus (EG+OG, 12,99 m x 10,49 m, Satteldach 20°) mit Garage (9,00 m x 7,50 m, Satteldach 18°)

Darstellung im Flächennutzungsplan:

- Allgemeines Wohngebiet

Bebauungsplan/Satzung:

- WA „Ebersberger Straße Erweiterung“

Planungsrechtliche Zulässigkeit:

- nach § 30 Abs. 1 und § 31 Abs. 2 BauGB
- Das Vorhaben widerspricht den planlichen Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der Überschreitung der Baugrenzen sowie den textlichen Festsetzungen bezüglich Höhenlage des Gebäudes (Bautyp), der Wandhöhe und der Höhe von Auffüllungen und Stützmauern.

Die Baugrenzen werden durch das Hauptgebäude um 2,18 m in Richtung Osten überschritten. Aufgrund der Lage (Eckgrundstück) ist die Befreiung städtebaulich vertretbar, da sich der Standort des Hauptgebäudes damit besser an die Baugrenzen der Parzellen 10, 14, 15 u. 19 angleicht. Die zur Geländegestaltung erforderlichen Stützmauern liegen naturgemäß außerhalb der Baugrenzen. Die Anordnung der Stellplätze teilweise außerhalb der Baugrenzen gewährleistet einen kurzen Zufahrtsweg und somit Reduzierung der versiegelten Fläche.

Die zulässige Wandhöhe von 6,50 m wird an der nordwestlichen Gebäudeecke um 0,07 m und an der nordöstlichen Gebäudeecke um 1,00 m überschritten. Die punktuelle Überschreitung ist bedingt durch die besondere Lage des Grundstücks und die schwierigen Geländebeziehungen mit diagonalen Höhenschichtlinien an dieser Stelle.

Aufgrund der Topografie (tiefst gelegene Bauparzelle im Baugebiet) mit bereits erwähnten diagonalen Höhenlinien (vor allem punktuell an der nordöstlichen Gebäudeecke) soll trotz rechnerischer Hanglage das Gebäude nicht in Hangbauweise errichtet werden. Dies reduziert die Gefahr durch Überschwemmungen bei Starkregenereignissen und ermöglicht eine wesentlich bessere Nutzbarkeit des unteren Geschosses für Aufenthaltsräume (Belichtung, Belüftung). Da die Grundstückslage nicht exponiert ist, fügt sich die abweichende Höhenlage in die nähere Umgebung ein und ist städtebaulich vertretbar.

Bedingt durch den geänderten Bautyp ergibt sich im nordöstlichen Bereich zur Geländegestaltung eine weitere Abweichung hinsichtlich der zulässigen Auffüllungshöhe (max. 1,50 m) bzw. Stützmauerhöhe (max. 1,00 m). Ab Urgelände beträgt die geplante Auffüllung bzw. Stützmauer ca. 1,90 m an der höchsten Stelle und läuft dann in Richtung Westen und Süden aus. Zudem ist die Abstützung auf zwei versetzte Mauern mit jew. 90 cm sichtbarer Höhe aufgeteilt.

Die Abweichungen sind städtebaulich vertretbar. Die Grundzüge der Planung werden dadurch nicht berührt. Eine Beeinträchtigung öffentlicher sowie nachbarlicher Belange ist nicht ersichtlich. Die gesetzlichen Abstandsflächen werden eingehalten.

Örtliche Bauvorschriften:

Gemäß Stellplatzsatzung sind 4 Stellplätze erforderlich, die laut Eingabeplan auf dem Baugrundstück erstellt werden (2 in Garage, 2 im Freien).

Erschließung

- Zufahrt: Lage an öffentlicher Verkehrsfläche (Am Schusterholz)
- Wasserversorgung: Anschluss an öffentliche Anlage (SWP)
- Abwasserentsorgung: Anschluss an öffentliche Kanalisation im Trennsystem

Beschluss:

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

Abstimmung: 9 : 0

11. Tekturantrag zum Bauantrag von Alicia und Tobias Kellner auf Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 70/22, Gemarkung Kirchberg, Am Schusterholz 34 - Befreiung Wandhöhen, Höhe Stützmauer, Aufschüttungen

Vorhabensbeschreibung:

- die Höhenlage des Hauptgebäudes wurde abweichend von den genehmigten Plänen um 0,86 m zu hoch ausgeführt
- zur teilweisen Kompensation wird die Geschosshöhe im EG um 0,25 m reduziert

Darstellung im Flächennutzungsplan:

- Allgemeines Wohngebiet

Bebauungsplan/Satzung:

- WA „Ebersberger Straße Erweiterung“

Planungsrechtliche Zulässigkeit:

- nach § 30 Abs. 1 und § 31 Abs. 2 BauGB
- Bei der Hauptgenehmigung wurden bereits Befreiungen vom Bebauungsplan bezüglich der Überschreitung der Baugrenzen in Richtung Norden sowie der Überschreitung der zulässigen Wandhöhe von 6,50 m an der nordöstlichen Gebäudeecke um 0,40 m erteilt.

Durch die geänderte Höhenlage ergeben sich trotz Reduzierung der Geschosshöhe weitere Wandhöhenüberschreitungen:

- talseits Nordosten: 7,51 m anstatt max. 6,50 m -> 1,01 m Überschreitung
- talseits Nordwesten: 7,00 m anstatt max. 6,50 m -> 0,50 m Überschreitung
- bergseits Südosten: 4,77 m anstatt max. 4,50 m -> 0,27 m Überschreitung
- bergseits Südwesten: 4,52 m anstatt max. 4,50 m -> 0,02 m Überschreitung

Außerdem wird die zulässige Auffüllungshöhe (max. 1,50 m) bzw. Stützmauerhöhe (max. 1,00 m) überschritten. Die Höhe der Auffüllung/Stützmauer beträgt ab Urgelände 1,95 m im Mittel (sichtbare Höhe 1,20 m).

Im Bereich der nördlichen Grundstücksgrenze (angrenzend an Wirtschaftsweg) sowie der südlichen Grundstücksgrenze (Vorgarten angrenzend an Erschließungsstraße) soll der Anschluss nicht wie im Bebauungsplan vorgesehen weich mit Böschungen < 20° gestaltet werden, sondern mit Stützmauern mit einer Höhe von 0,70 m ab Urgelände. Der Grenzabstand beträgt im Norden 0,30 m und im Süden 0,50 m.

Die Abweichungen sind städtebaulich vertretbar. Die Grundzüge der Planung werden dadurch nicht berührt. Eine Beeinträchtigung öffentlicher sowie nachbarlicher Belange ist nicht ersichtlich. Die gesetzlichen Abstandsflächen werden eingehalten. Die Nachbarzustimmungen liegen vor.

Örtliche Bauvorschriften:

Gemäß Stellplatzsatzung sind 2 Stellplätze erforderlich, die laut Eingabeplan auf dem Baugrundstück erstellt werden (1 in Garage, 1 im Freien).

Erschließung

- Zufahrt: Lage an öffentlicher Verkehrsfläche (Am Schusterholz)
- Wasserversorgung: bestehender Anschluss an öffentliche Anlage (SWP)
- Abwasserentsorgung: bestehender Anschluss an öffentliche Kanalisation im Trennsystem

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt dem Tektur-Bauantrag sowie den beantragten Befreiungen (Wandhöhe, Stützmauern und Böschungen/Geländeaufschüttungen) das Einvernehmen nach § 36 BauGB.

Abstimmung: 9 : 0

12. Bauleitplanung - Aufstellen des Bebauungsplans Gottingerberg Erweiterung / Bayerwaldstraße auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 1051, Gemarkung Tiefenbach, Nähe Bayerwaldstraße – Erneute Beratung über die eingegangene Stellungnahme aus der Beteiligung, über die Aufhebung des Satzungsbeschlusses und über das erneute Fassen des Satzungsbeschlusses.

Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Gottingerberg Erweiterung – Bayerwaldstraße wurde in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 12. März 2026 gefasst. Nach dem Satzungsbeschluss und auch nach dem Veröffentlichungszeitraum für die zweite Beteiligung (06. Februar 2026 bis einschließlich 09. März 2026) wurde bei der Gemeinde nachfolgende Stellungnahme eingereicht.

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

<u>Fachstelle</u>	<u>Stellungnahme</u>	<u>Abwägung</u>
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Passau Stellungnahme vom 05.02.2026	das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Passau nimmt zum o.g. Verfahren wie folgt Stellung: Bereich Landwirtschaft: Es besteht aus landwirtschaftlicher Sicht Einverständnis mit der geplanten Aufstellung des Bebauungsplans „Gottingerberg Erweiterung – Bayerwaldstraße“.	Keine Abwägung erforderlich.

	Bereich Forsten: Es besteht aus forstwirtschaftlicher Sicht Einverständnis mit der geplanten Aufstellung des Bebauungsplans „Gottingerberg Erweiterung – Bayerwaldstraße“.	
Bayernwerk Stellungnahme vom 20.02.2026 Verweis auf Stellungnahme vom 27.06.2025	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. 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. Kabelplanungen Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, 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 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. Die beiliegenden "Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen" sind zu beachten. Auskünfte zur Lage der von uns	Im Rahmen der Erschließungsplanung wird ein Termin mit den einzelnen Sparten, somit auch mit der Bayernwerk Netz GmbH durchgeführt werden, bei dem die Erschließung des Baugebiets mit Stromversorgung besprochen wird.

	betriebsenen 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.	
Wasserwirtschaftsamt Deggendorf Stellungnahme vom 06.03.2026	Niederschlagswasserbeseitigung Die Sickerfähigkeit des Untergrundes wurde anhand der durchgeführten Sickerversuche bestätigt. <i>Für die Versickerung, bzw. Ableitung des Oberflächenwassers in den Steppbach ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich. Das Wasserrechtsverfahren ist in Absprache mit den zuständigen Behörden und dem Wasserwirtschaftsamt Deggendorf rechtzeitig vor Abschluss der ersten Baumaßnahme einzuleiten.</i> Damit eine abschließende Stellungnahme zum Bauleitverfahren abgegeben werden kann, ist ein prüfbarer Bauentwurf, mit dem die ordnungsgemäße Abwasserentsorgung aufgezeigt und nachgewiesen wird, vorzulegen.	Die Antragsunterlagen für das Wasserrechtsverfahren werden derzeit erstellt und zeitnah eingereicht. Nach Bescheidseingang der gehobenen Erlaubnis zum Wasserrechtsverfahren vom Landratsamt Passau wird der Satzungsbeschluss bekannt gemacht, bzw. wird die Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplans beim Landratsamt Passau beantragt.
Deutsche Telekom Technik GmbH Stellungnahme vom 03.12.2025	die Telekom baut das Highspeed-Netz immer weiter aus und treibt damit die Breitbandversorgung in Deutschland aktiv voran. Wie Sie wahrscheinlich schon aus den Medien erfahren haben, nimmt die Zahl möglicher Ausbauvorhaben und Ausbauwünsche allerdings stetig zu. Diesem immensen Bedarf können wir jedoch nicht immer nachkommen. Bei der Entscheidung, ob das Telekommunikationsnetz in einer Gemeinde ausgebaut werden soll, berücksichtigen wir unterschiedlichste Kriterien. Dazu zählen neben der Markt- und Wettbewerbssituation, Finanz-, Bau- und Planungskapazitäten, die Realisierung des Ausbaus über Kooperationspartner – sowie nicht zuletzt die Wirtschaftlichkeit des konkreten Ausbaus. Wir bedauern Ihnen heute mitzuteilen, dass wir das Neubaugebiet B-Plan WA Gottingerberg, NBG1017216 (Telekom-interne Vorgangsnummer) mit den uns zur Verfügung stehenden Mitteln nicht ausbauen können. An den weiteren Planungsgesprächen zu diesem Projekt werden wir uns daher nicht mehr beteiligen. Wir bedauern diese Entwicklung und hoffen auf Ihr Verständnis. Hinweis: es besteht die Möglichkeit für Kommunen eine Förderung aus dem Bundesförderprogramm für Breitband zu beantragen. Für weitere Informationen rufen Sie bitte die Website des Bundesministeriums für digitale Infrastruktur und Verkauf www.bmvi.de/breitbandfoerderung auf. Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an folgende Mailadresse(n) daniet.dettenkofer@telekom.de	Die Mitteilung, dass seitens der Deutschen Telekom GmbH keine Stromversorgung für das Baugebiet zur Verfügung gestellt werden kann wird zur Kenntnis genommen.
Stadtwerke Passau Stellungnahme vom 03.02.2026	Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes und die Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen aus unserer Sicht keine Einwände. Die Wasserversorgung sowie die Versorgung mit Telekommunikationsdiensten sind möglich. Eine Gasversorgung ist nicht möglich.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Regionaler Planungsverband Donau-Wald Stellungnahme vom 10.03.2026	Keine Einwendungen	Keine Abwägung erforderlich.
Regierung von Niederbayern Stellungnahme vom 04.03.2026	die Gemeinde Tiefenbach beabsichtigt, den Flächennutzungsplan zu ändern (DB 19) und den Bebauungsplan „Gottingerberg Erweiterung - Bayerwaldstraße“ aufzustellen. Damit sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die weitere wohnbauliche Entwicklung am Hauptort der Gemeinde geschaffen werden. Hierzu wurde von der höheren Landesplanungsbehörde bereits mit Schreiben vom 04.07.2025 Stellung genommen und einige Aspekte in die Planung eingebracht.	Keine Abwägung erforderlich.

	Die Gemeinde hat sich im Rahmen der Abwägung auch mit unserer Stellungnahme beschäftigt. Aus den Beschlussbuchauszügen geht nachvollziehbar hervor, dass die in der Stellungnahme aufgeführten Innenentwicklungsflächen nicht zur Verfügung stehen. Dies wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der Darlegungen können die geäußerten Bedenken zurückgestellt werden. Ein Widerspruch zu Zielen der Raumordnung wird nicht geltend gemacht.	
Landratsamt Passau – Bauwesen rechtlich Stellungnahme vom 09.03.2026	Die Kreisbaumeisterin und der Naturschutzreferent haben der Planung formlos zugestimmt. Wenn das Grundstück in der Mitte nicht überplant werden soll, wie stuft die Gemeinde das Grundstück dann nach Rechtskraft des Bebauungsplans nach BauGB ein?	Die Gemeinde stuft das Grundstück als im Außenbereich ein, welches aber z. B. im Rahmen des Bauturbos für das Schaffen von Wohnraum bebaut werden kann.
Kreisbrandinspektion Landkreis Passau Stellungnahme vom 02.03.2026	Die Stellungnahme vom 30.06.2025 behält weiterhin ihre Gültigkeit. Stellungnahme vom 30.06.2025: Brandschutz / Löschwasserversorgung (Punkt 6.) Das Löschwasser sollte möglichst aus Oberflurhydranten mit 2 B-Abgängen entnommen werden können, dabei sollte der Hydrantenabstand max. 150m betragen. Für den im Bebauungsplan dargestellten Löschwasserbehälter ist bei der Ausführung die DIN 14230 zu anzuwenden. Der geplante Löschwasserbehälter ist mit einem Löschwassersauganschluss nach DIN 14244 mit A-Festkupplung und Deckkapsel auszustatten und gem. DIN 4066 – B2 zu beschildern.	Unsere Abwägung hierzu: In Rahmen der Erschließung des Baugebiets mit Wasserversorgungsanlagen durch die Stadtwerke Passau GmbH wird die Gemeinde Tiefenbach darauf hinwirken, dass im Baugebiet Oberflurhydranten mit einem Abstand von max. 150m errichtet werden. Vorsorglich plant die Gemeinde Tiefenbach aber auch einen Löschwasserbehälter im Baugebiet. Die Angaben werden bei der Herstellung der Löschwasserbehälters von der Gemeinde beachtet.
Landratsamt Passau – Sachgebiet 53 Wasserrecht Stellungnahme vom 09.02.2026	Lt. Ziff.3.4 der Begründung erfolgt die Niederschlagsentwässerung durch Versickerung. Inwieweit diese Versickerungen wasserrechtlich von Belang (sprich erlaubnispflichtig) sind, bemißt sich nach § 46 WHG i. V. m. Art. 29 BayWG sowie den hierzu erlassenen Verordnungen (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) und Technischen Regeln (TRENGW) und muß für jede einzelne Versickerung getrennt betrachtet werden. Generell erlaubnispflichtig sind Versickerungen, die in einem Wasserschutzgebiet liegen. Sollte eine Niederschlagswasserversickerung erlaubnispflichtig sein, ist die Niederschlagswasserbeseitigung erst nach Durchführung des evtl. Wasserrechtsverfahrens gesichert. Es wird deshalb angeraten, die Erteilung einer evtl. notwendigen wasserrechtlichen Erlaubnis rechtzeitig beim Bauantrag mit zu beantragen. Bitte kalkulieren Sie den Zeitaufwand sowohl der Planung als auch des Wasserrechtsverfahrens ein. Es wird deshalb angeraten, die Erteilung einer evtl. notwendigen wasserrechtlichen Erlaubnis rechtzeitig vor Inkraftsetzen des Bebauungsplans zu beantragen. Bitte kalkulieren Sie den Zeitaufwand sowohl der Planung als auch des Wasserrechtsverfahrens ein.	Die Antragsunterlagen für das Wasserrechtsverfahren werden derzeit erstellt und zeitnah eingereicht. Nach Bescheidseingang der gehobenen Erlaubnis zum Wasserrechtsverfahren vom Landratsamt Passau wird der Satzungsbeschluss bekannt gemacht, bzw. wird die Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplans beim Landratsamt Passau beantragt
Landratsamt Passau – Sachgebiet 53 Wasserrecht Stellungnahme vom 05.02.2026	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.	Die Hinweise wurden bereits im Bebauungsplan mit aufgenommen.
Landratsamt Passau – Umweltschutz Stellungnahme vom 02.03.2026	Sachkomplex Immissionsschutz insb. Lärmschutz und Luftreinhaltung	Zu aktiven Schallschutzmaßnahmen: - ein Lärmschutzwall ist aufgrund der Entwässerung zum Versickerungsbereich im Süden nicht umzusetzen. Ein Wall würde die

	Von Seiten des technischen Umweltschutzes bestehen Bedenken gegen die Planung in der vorliegenden Form. Das beiliegende Lärmschutzgutachten für den parallel geplanten Bebauungsplan prognostiziert Überschreitungen sowohl der Immissionsrichtwerte der DIN18005 als auch der Grenzwerte der 16. BImSchV. Die Möglichkeiten der aktiven Schallschutzmaßnahmen sind voll auszuschöpfen, bevor auf passive Maßnahmen zurückgegriffen wird. Konkrete Gründe warum Schallschutzwände oder ein Wall nicht umsetzbar sind werden nicht genannt. An Fassaden mit Überschreitungen der Grenzwerte der 16. BImSchV sind Fenster die sich öffnen lassen und zu schützenswerten Räumen führen nicht zulässig. Die bisherigen Festsetzungen stellen keinen ausreichenden Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm dar.	Errichtung der Versickerungsfläche nicht mehr ermöglichen. - Im Rahmen der Planung wurde auch die Errichtung einer Lärmschutzwand entlang der Gemeindeverbindungsstraße als aktive Schallschutzmaßnahme geprüft. Eine solche Maßnahme würde jedoch erhebliche städtebauliche und gestalterische Auswirkungen verursachen. Aufgrund der Hanglage des Baugebiets oberhalb der Straße wäre eine wirksame Abschirmung der geplanten Wohngebäude nur bei einer unmittelbaren Lage der Wand an der Straße sowie einer erheblichen Bauhöhe möglich. Die Errichtung einer solchen Wand stünde in keinem angemessenen Verhältnis zur tatsächlichen Lärmbelastung und deren räumlicher Ausdehnung. Das Plangebiet liegt am Ortsrand und weist einen offenen Übergang zur umgebenden Landschaft auf. Die geplante Wohnbebauung orientiert sich an der vorhandenen Siedlungsstruktur mit einer offenen Bebauung und Blickbeziehungen in die umgebende Landschaft. Die Errichtung einer Lärmschutzwand würde in diesem Bereich zu einer massiven baulichen Barrierewirkung führen. Ein solches Bauwerk würde - das Orts- und Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen, - die räumliche Beziehung zwischen Straße, Siedlungsbereich und Landschaft unterbrechen, - sowie eine technisch geprägte Infrastrukturwirkung in einem bislang landschaftlich geprägten Ortsrandbereich erzeugen. Die Gemeinde misst dem Erhalt eines verträglichen Orts- und Landschaftsbildes im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ein erhebliches Gewicht bei. Diese Belange sind im Rahmen der Bauleitplanung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen. Vor diesem Hintergrund kommt die Gemeinde zu dem Ergebnis, dass eine Lärmschutzwand zwar grundsätzlich eine mögliche aktive Schallschutzmaßnahme darstellt, ihre Errichtung jedoch aufgrund der erheblichen städtebaulichen und gestalterischen Beeinträchtigungen nicht als angemessene Lösung bewertet wird. Die Gemeinde misst daher den Belangen des Orts- und Landschaftsbildes sowie einer angemessenen städtebaulichen Gestaltung des Ortsrandes im vorliegenden Fall ein höheres Gewicht bei als der Errichtung einer technisch geprägten Lärmschutzanlage. Der Lärmschutz wird stattdessen durch passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden sichergestellt. Zudem planen wir losgelöst vom Bauleitplanverfahren eine Reduzierung der maximal zulässigen Geschwindigkeit in dem Straßenbereich. Zudem wird in der schalltechnischen Untersuchung der Fa. Accon GmbH wie folgt auf den aktiven Schallschutz eingegangen:
--	--	--

		S. 18 8.1.3. Eine Lärmschutzwand entlang der Bayerwaldstraße dürfte aufgrund der optischen Wirkung aus städtebaulichen Gründen ausscheiden. S. 22 9.4 3. Absatz: Durch die Gebäudeanordnung ergeben sich hinreichend geschützte Außenwohnbereiche, in denen die Orientierungswerte für den Tageszeitraum eingehalten werden. In geringem Abstand zur Bayerwaldstraße sind jedoch Geräuscheinwirkungen zu erwarten, die die Schwelle zu unzumutbaren Störungen der Kommunikation und der Erholung überschreiten. Um die Gestaltung der Gebäude nicht übermäßig einzuschränken, werden Außenwohnbereiche nicht eingeschränkt, da sichergestellt ist, dass sich durch die Bebauung auf allen Parzellen ruhige Außenwohnbereichsflächen ergeben. Zu nicht zulässigen offenbaren Fenstern Lediglich im Anwendungsbereich der TA Lärm besteht keine Möglichkeit, den Einwirkungen (allein) durch baulichen Schallschutz zu begegnen mit der Folge, dass nicht offenbare Fenster erforderlich werden. Bei anderen Lärmeinwirkungen besteht diese Einschränkung nicht, es muss lediglich die Möglichkeit bestehen, sich vor dem Lärm zu schützen, es muss aber nicht unmöglich gemacht werden, sich dem Lärm auszusetzen. Die Berechnungen haben gezeigt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 durch die Verkehrslärmbelastung im Plangebiet nicht eingehalten werden. Gemäß DIN 18005-1 kann die Abwägung den Belang des Schallschutzes bei Überwiegen anderer Belange zurückstellen. Sofern von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich vorgesehen werden. Dieser Ausgleich kann durch geeignete Gebäudeanordnung, Grundrissgestaltung und bauliche Schallschutzmaßnahmen, insbesondere für Schlafräume, erreicht werden. Da die Einwirkungen nicht die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung erreichen und die Grenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete, die ebenfalls für das Wohnen geeignet sind, nur in einem kleinen Bereich der Parzelle 1 des Plangebiets überschritten werden, sind die Einwirkungen einer gemeindlichen Abwägung zugänglich. Eine Lärmschutzwand oder ein Wall scheidet sowohl aus technischen als auch, nach Ansicht der Gemeinde, städtebaulichen Gründen aus. Daher wird festgesetzt, dass zum Schlafen nutzbare Räume in den betroffenen Bereichen mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten sind, wenn keine Belüftungsmöglichkeiten über ausreichend gering lärmbelastete Fassaden vorhanden sind. Eine Verpflichtung zur Festsetzung von nicht offenbaren Fenstern zum Schutz vor Verkehrslärm besteht gemäß den aktuellen Regelungen zum Lärmschutz nicht. Die Gemeinde wird sich für eine Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit und, im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten, für eine Versetzung des Ortsschildes einsetzen. Eine Geschwindigkeitsbegrenzung kann jedoch nicht durch das Planverfahren ausgelöst oder festgeschrieben werden. Um bei einer eventuellen Reduzierung der
--	--	--

		Verkehrslärmbelastung von nicht mehr erforderlichen Festsetzungen freigestellt zu werden, wird den Bauherren die Möglichkeit eingeräumt, die erforderlichen Maßnahmen auf Grundlage der aktuellen Situation zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung zu ermitteln. Die Auflagen stellen die gesunden Lebensverhältnisse im Plangebiet sicher.
--	--	---

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

<u>Fachstelle / Person</u>	<u>Stellungnahme</u>	<u>Abwägung</u>
Eigentümer des Grundstücks mit der Flur-Nr. 1051/3, Gemarkung Tiefenbach Stellungnahme vom 18.03.2026	Punkt 2.2 (Artikel 81 BayBO) Punkt 2.2.4 Stützmauern (Artikel 81 Abs.1 Nr.5 BayBO) Unter diesem Punkt steht: Stützmauern bei Parzelle 5 und 6 an der westlichen Grundstücksgrenze sind Stützmauern ohne Grenzabstand und ohne Begrünung zulässig mit einer max. Höhe von 1.80 m Eine Stützmauerhöhe von 1.80 m an der Nordwestlichen Grundstücksgrenze, Flurnr. 1051/3 zum Grundstück Nr. 6 würde bedeuten, daß auch eine Stützmauer an unserer nördl. Grundstücksgrenze entstehen würde, die sich nach Osten abflacht. Dadurch würde ein Graben entstehen, wo sich Schnee und Wasser sammelt, welches sich durch die Lage (Nordseite, Beschattung durch unser Haus und wenig Sonne) schlecht oder gar nicht abfließen kann. Falls dies wirklich so geplant ist, entspricht der Planungsentwurf nicht dem Punkt 2.2.5 Geländegestaltung (Art.81 Abs 1 Nr. 5 BayBO, in dem steht: "Das Urgelände ist soweit wie möglich zu erhalten, Geländeänderungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Aufschüttungen und Abgrabungen müssen so angeordnet werden, daß das Urgelände an allen benachbarten Grundstücksgrenzen nicht verändert wird." Ich bitte zu prüfen, wie weit die 1.80m hohe Stützmauer am Grundstück 6 von der Garage südwärts genehmigt werden kann und ob sie am nördl. Eckpunkt unserer Grundstücksgrenze wieder an das Urgelände zurückgeführt wird. Dies sollte im Bebauungsplan unmißverständlich beschrieben werden. Der Zeitplan für die Stellungnahme wurde leider nicht eingehalten, weil nur der vorherige Entwurfsplan zur Verfügung stand, in dem die Grundstücksnummern anders bezeichnet wurden. Die Grundstücke 5 und 6 wurden geändert.	Die Festsetzungen zu Stützmauern unter 2.2.4 werden geändert, so dass Stützmauern bei den Parzellen 5 und 6 an der westlichen Grundstücksgrenze mit einer max. Höhe von 1,80m und ohne Grenzabstand nur zur öffentlichen Verkehrsfläche hin zulässig sind. Zudem sollen Stützmauern generell zu den südlichen Grundstücksgrenzen im bereits bestehenden Bebauungsplan „Gottingerberg“ einen Mindestabstand von 3 m einhalten müssen.

Beschluss 1:

Der Bau- und Umweltausschuss hebt den am 12. März 2026 gefassten Satzungsbeschluss auf und fasst den erneuten Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Gottingerberg Erweiterung – Bayerwaldstraße.

Abstimmung: 8 : 1

Beschluss 2:

Der Bau- und Umweltausschuss macht sich die vorstehende Abwägung zu eigen und fasst den erneuten Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Gottingerberg Erweiterung – Bayerwaldstraße.

Abstimmung: 8 : 1

13. Bauleitplanung – Antrag auf Änderung des Bebauungsplans Allerting – West mit Deckblatt Nr. 10 auf der Flur-Nr. 299, Gemarkung Tiefenbach, Allerting 5 – Beratung über das Fassen des Billigungs- und Auslegungsbeschlusses für die Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.

Der Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplans Allerting-West mit Deckblatt Nr. 10 wurde in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 23. Oktober 2026 gefasst. In der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 11. Dezember 2025 wurde beschlossen, dass vor der Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange ein Immissionsschutzgutachten für den benachbarten Gärtnereibetrieb erstellt werden solle.

Es wurden eine schalltechnische Untersuchung ohne Überschreitung der Richtwerte und ein Immissionsschutzgutachten ohne zu erwartende störende Emissionen erstellt.



Mit der 10. Änderung des Bebauungsplanes sollen auf der Fläche der Fl. Nr. 299, Gemarkung Tiefenbach die Baugrenzen und das Maß der Nutzung geändert werden. Das Grundstück wurde nach Verkauf einer Teilfläche geteilt und mit dem Deckblatt wird nun den neuen Bedürfnissen Rechnung getragen. Auf der westlichen Teilfläche soll Wohnraum in einem Einfamilienhaus mit Nebengebäuden in einer dreiseitig umschlossenen Hofanlage geschaffen werden. Im östlichen Bereich soll im Norden weiterer Wohnraum für ein Einfamilienwohnhaus geschaffen werden.

Ergänzend zu den bisherigen Festsetzungen sollen mit aufgenommen werden:

1. Ergänzend zu Dacheindeckung:

Materialien wie Kupfer- und Zinkbleche bei Dachdeckungen sind weitgehend zu vermeiden. Unbeschichtete Flächen mit einer Kupfer- oder Zinkblechfläche über 50 m² dürfen nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die der Bauart nach zugelassen sind. Die Verwendung von Bleiblechen ist nicht zulässig.

Für die Dächer der Hauptgebäude wird eine PV-Anlage, parallel zur Dachfläche festgesetzt:

Je Wohngebäude ist eine Anlage mit einer Leistung von 3 kWp herzustellen.
Ab 75 m² Wohnfläche sind für jede volle 25 m² zusätzlich 1 kWp erforderlich

2. Abweichend zu Dachform:

Für untergeordnete Bauteile und Anbauten sind auch Flachdächer zulässig; Flachdächer sind zu bepflanzen.

3. Abweichend zu Wandhöhe:

max. zulässige Wandhöhe wird mit 7,00 m festgesetzt; bezogen auf das Urgelände

4. Abweichend zur Bepflanzung:

Auf je 400 m² Grünfläche ist vom Grundstückseigentümer mindestens ein Baum, vorzugsweise Obstbäume zu pflanzen.

5. Zisterne:

Das Niederschlagswasser ist in einer Zisterne von mindestens 6 m³ auf dem Grundstück zu sammeln.

6. Schottergärten

Die Anlage von Schottergärten, sowie die überwiegende Verwendung von mineralischen Materialien in den nicht mit baulichen Anlagen (ausgenommen Aufschüttungen) überbauten Flächen ohne hinreichende (unterhältige) Bepflanzung ist unzulässig. Nicht überbaute Flächen sind zwingend wasserdurchlässig zu gestalten und zu bepflanzen.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss befürwortet die vorgestellte Planung und fasst den Billigungs- und Auslegungsbeschluss für die Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.

Abstimmung: 9 : 0

14. Bauantrag von Leo Schwaiberger auf Nutzungsänderung von gewerblicher Nutzung zu Wohnraumnutzung auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 4, Gemarkung Tiefenbach, Weidenecker Straße 5.

Vorhabensbeschreibung:

- Nutzungsänderung im EG von Verkaufsraum zu Wohngemeinschaft für Auszubildende
- 5 Zimmer sowie Gemeinschaftswohnraum und Koch-/Essraum

Bebauungsplan/Satzung:

- nicht vorhanden, unbeplanter Ortsbereich

Planungsrechtliche Zulässigkeit:

- nach § 34 BauGB; die nähere Umgebung entspricht einem faktischen Mischgebiet
- Das Bauvorhaben fügt sich hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Auch hinsichtlich der offenen Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen entspricht das Vorhaben der umliegenden Bebauung.

Örtl. Bauvorschriften / Bauordnungsrecht:

- Stellplätze: nach Ziffer 1.4 der Anlage zur Stellplatzsatzung ist 1 Stellplatz je 4 Betten erforderlich, somit ist für die Nutzung 1 Stellplatz nachzuweisen
- Kein Mehrbedarf im Vergleich zur genehmigten Nutzung

Erschließung

- Zufahrt: Lage an öffentlicher Verkehrsfläche (Kreisstraße PA1 - „Weidenecker Straße“)

- Wasserversorgung: bestehender Anschluss an öffentliche Anlage (Stadtwerke Passau)
- Schmutzwasserentsorgung: bestehender Anschluss an öffentlichen Mischwasserkanal

Beschluss:

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

**Abstimmung: 8 : 0
(ohne GR Sattler)**

Tiefenbach, den 16.04.2026

Der Vorsitzende

Der Protokollführer

Im Original gez.

Im Original gez.

Uwe Urtel,
2. Bürgermeister

Christian Sommer,
Leiter Bauverwaltung