



Niederschrift

über die **öffentliche Sitzung** des Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Tiefenbach am **19. Mai 2026** in Tiefenbach.

Der Vorsitzende, 1. Bürgermeister Christian Fürst, erklärt die anberaumte Sitzung für eröffnet und stellt die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit des Bau- und Umweltausschuss fest. Einwände gegen die vorliegende Tagesordnung werden nicht vorgetragen.

Folgende Gemeinderatsmitglieder sind bei der Sitzung anwesend:

Name, Vorname
1. Bürgermeister Christian Fürst
Jonas Färber, CSU
Anna-Lena Fürst, CSU
Josef Reischl, CSU
Josef Sattler, CSU
Josef Fehrer, FWG
Stefanie Bürgermeister, Bürgerliche Wähler
Wolfgang Rosch, Bündnis 90/Die Grünen
Uwe Urtel, Unsere Zukunft
Alfred Gimpl, SPD

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 16. April 2026.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss genehmigt die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 16. April 2026.

Abstimmung: 10 : 0

2. Bericht über den Vollzug der gefassten Beschlüsse der öffentlichen Sitzung vom 16. April 2026.

Der Bau- und Umweltausschuss wird über den Vollzug der Beschlüsse des öffentlichen Teils der Sitzung vom 16. April 2026 informiert.

3. Bauantrag von Simon Heiko und Inga auf Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 140/7, Gemarkung Haselbach, Jakob-Kerscher-Straße 9.

Vorhabensbeschreibung:

- Neubau Einfamilienhaus (EG+OG, Grundriss 12 m x 9 m, Satteldach 30°) mit Terrassenüberdachung (Pulldach 10°)

- Neubau Doppelgarage (6 m x 6 m, 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 0.7.1) des Bebauungsplans hinsichtlich der Abgrabungstiefe (bis zu 1,91 m im südwestlichen Gebäudebereich anstatt max. 1,25 m).

Im Bereich der Nachbargrenzen (Stützmauer und Böschung) wird die zulässige Höhe von 1,25 m eingehalten, nur im südwestlichen Gebäudeumgriff/Terrassenbereich wird – bedingt durch die Topographie auf dem Grundstück - die Höhe überschritten. Eine Anhebung der Höhenlage der Gebäude ist nicht möglich, da ansonsten die Abstandsflächen im Norden nicht mehr eingehalten werden könnten. Die Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplans ist städtebaulich vertretbar. Die Grundzüge der Planung werden dadurch nicht berührt. Eine Beeinträchtigung öffentlicher sowie nachbarlicher Belange ist nicht gegeben.

Örtl. Bauvorschriften:

- Stellplätze: Für das Vorhaben sind zwei Stellplätze erforderlich, die mit der geplanten Doppelgarage auf dem Grundstück 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 (Abgrabungshöhe) 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: 10 : 0

4. Bauantrag von Stadler Armin auf Anbau eines Freilaufstalls für 2 Pferde mit Sattel- und Futterraum sowie Geräte- und Abstellraum auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 1388, Gemarkung Tiefenbach, Oberkogel 3.

Vorhabensbeschreibung:

- Anbau eines Pferdestalls (12,17 m x 5,24 m, Pultdach 7°) sowie Sattel-/Futter-/Abstellraum (13,43 m x 3,69 m, Pultdach 28°)

Darstellung im Flächennutzungsplan:

- Bachtal / überörtlicher Grünzug

Bebauungsplan/Satzung:

- nicht vorhanden; Außenbereich

Planungsrechtliche Zulässigkeit:

- Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB

Das Vorhaben dient der Erhaltung und Weiternutzung der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle. Das Vorhaben wurde bereits mit dem Landratsamt Passau vorbesprochen. Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange ist nicht ersichtlich.

Örtliche Bauvorschriften

- kein Stellplatzmehrbedarf

Erschließung

- Zufahrt: Lage an öffentlicher Verkehrsfläche (GVStr Nr. 155)
- Wasserversorgung: bestehender Anschluss an öffentliche Anlage (Stadtwerke Passau), falls erforderlich
- Schmutzwasserentsorgung: bestehender Anschluss an öffentlichen Mischwasserkanal, falls erforderlich
- Niederschlagswasser: Versickerung auf dem Baugrundstück

Beschluss:

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

Abstimmung: 10 : 0

5. Bauantrag von Zillner Rudolf auf Anbau Hühnerstall mit darüberliegendem landwirtschaftlichen Geräteraum auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 1051, Gemarkung Tiefenbach, Bayerwaldstraße 12a.

Vorhabensbeschreibung:

- Anbau eines Nebengebäudes (8,72 m x 7,67 m, Pultdach 7,5°)
- UG: Hühnerstall
- EG: Landwirtschaftlicher Geräteraum

Darstellung im Flächennutzungsplan:

- Freifläche/Grünfläche; wird bei Neuaufstellung FNP als WA-Fläche dargestellt

Bebauungsplan/Satzung:

- nicht vorhanden; Außenbereich

Planungsrechtliche Zulässigkeit:

- Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB

Im Zuge des Neubaus wird das bestehende Nebengebäude im westlichen Bereich abgebrochen. Der Umfang der Hühnerhaltung ist nach Angaben des Bauherrn auf 15 Hühner beschränkt. Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange ist nicht ersichtlich.

Örtliche Bauvorschriften

- kein Stellplatzmehrbedarf

Erschließung

- Zufahrt: Lage an öffentlicher Verkehrsfläche (GVStr Nr. 27)
- Wasserversorgung: bestehender Anschluss an öffentliche Anlage (Stadtwerke Passau)
- Schmutzwasserentsorgung: bestehender Anschluss an öffentlichen Mischwasserkanal
- Niederschlagswasser: Anschluss an bestehende private Ableitung (Einleitung in Bachverrohrung). Sollte nach Erschließung des geplanten Baugebiets diese Ableitung nicht mehr möglich sein, ist eine Einleitung in den geplanten öffentlichen Regenwasserkanal möglich.

Beschluss:

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

Abstimmung: 10 : 0

6. Bauantrag von Groß Alexander und Kerstin auf Errichtung eines Swimmingpools auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 1427, Gemarkung Kirchberg, Seining 1.

Vorhabensbeschreibung:

- Neubau eines ebenerdigen Swimmingpools (6,00 m x 3,20 m, Tiefe 1,50 m)

Darstellung im Flächennutzungsplan:

- Fläche für die Landwirtschaft

Bebauungsplan/Satzung:

- Außenbereichsatzung „Seining-Süd“; Außenbereich

Planungsrechtliche Zulässigkeit:

- Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB

Es handelt sich um eine Nebenanlage zu einem bestehenden Wohnhaus. Der geplante Standort liegt geringfügig außerhalb des Geltungsbereichs der Außenbereichsatzung. Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange ist nicht ersichtlich.

Örtliche Bauvorschriften

- kein Stellplatzmehrbedarf

Erschließung

- Zufahrt: Lage an öffentlicher Verkehrsfläche (GVStr Nr. 235)
- Wasserversorgung: bestehender Anschluss an öffentliche Anlage (Stadtwerke Passau)
- Schmutzwasserentsorgung: bestehender Anschluss an öffentlichen Schmutzwasserkanal

Beschluss:

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

Abstimmung: 10 : 0

7. Tektur-Bauantrag von Gritl Daniel und Elender Renate auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage und Geräteschuppen auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 2325/3, Gemarkung Kirchberg, Gerlesberg 2 (vgl. BUA vom 20.11.2025).

Vorhabensbeschreibung:

- Wohnhaus Grundriss neu: 13,50 m x 10,70 m (anstatt 14,48 m x 11,48 m)
- Terrassenüberdachung Länge 13,00 m (anstatt 14,00 m)
- Wohnhaus Verschiebung Standort um 1,23 m in Richtung Osten
- Garage Verschiebung Standort um 0,75 m in Richtung Osten
- Pool wird nicht ausgeführt
- neuer Geräteschuppen im östlichen Grundstücksbereich (6,14 m x 4,14 m, Höhe 2,65 m, Flachdach)
- neuer Doppelstab-Mattenzaun (Höhe 1,20 m bzw. 1,80 m)
- Rigolensystem anstatt Zisterne mit Sickerschacht

Darstellung im Flächennutzungsplan:

- MD – Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO

Bebauungsplan/Satzung:

- nicht vorhanden; Außenbereich

Planungsrechtliche Zulässigkeit:

- Vorhaben nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 i. V. m. 2 BauGB

Es handelt sich um die Neuerrichtung eines gleichartigen Wohnhauses an gleicher Stelle. Eine Beeinträchtigung öffentlicher sowie nachbarlicher Belange ist nicht ersichtlich. Die Bebaubarkeit wurde bereits mit Vorbescheid des Landratsamtes Passau vom 07.08.2025 (Az. 20242408) festgestellt.

Erschließung

- Zufahrt: Lage an öffentlicher Verkehrsfläche (GVStr Nr. 269)
- Wasserversorgung: bestehender Anschluss an öffentliche Anlage (Stadtwerke Passau)
- Schmutzwasserentsorgung: über geplante private Kleinkläranlage gemäß Wasserrechtsbescheid vom 09.07.2025 (Az. 53.0.09, WA10881)
- Niederschlagswasser: Versickerung auf dem Baugrundstück

Beschluss:

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

Abstimmung: 10 : 0

8. Antrag auf Bauvorbescheid von Spreitzer Robert für die Nutzungsänderung des bestehenden landwirtschaftlichen Gebäudes als KFZ-Werkstätte auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 2345, Gemarkung Kirchberg, Gerlesberg 4.

Vorhabensbeschreibung:

- Nutzungsänderung des bestehenden landwirtschaftlichen Nebengebäudes zu einer KFZ-Werkstätte
- Nebenerwerb ohne Angestellte, max. 1 Fahrzeug täglich
- KFZ-Begutachtungen (Schadensgutachten, Wertermittlungen)
- KFZ-Reparatur (allg. Instandsetzung von Pkw und leichten Nutzfahrzeugen, Reifendienst)
- Betriebszeiten werktags 6.00 Uhr bis 20.00 Uhr
- Lärmintensive Arbeiten finden bei geschlossenen Werkstatttoren statt

Darstellung im Flächennutzungsplan:

- MD – Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO

Bebauungsplan/Satzung:

- nicht vorhanden; Außenbereich

Planungsrechtliche Zulässigkeit:

- Vorhaben nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB

Das Vorhaben dient der zweckmäßigen Weiternutzung des bestehenden landw. Nebengebäudes im räumlichen Zusammenhang der Hofstelle. Die äußere Gestalt bleibt im Wesentlichen unverändert. Die erforderlichen Stellplätze können auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden.

Erschließung

- Zufahrt: Lage an öffentlicher Verkehrsfläche (GVStr Nr. 269)
- Wasserversorgung: bestehender Anschluss an öffentliche Anlage (Stadtwerke Passau)
- Schmutzwasserentsorgung: falls erforderlich, ist diese privat sicherzustellen. Wasserrechtsbescheid für bestehende private Kleinkläranlage vom 01.09.2010 (Az. 53-09, WA6919)

- Niederschlagswasser: ist eigenständig zu entsorgen (z. B. Versickerung auf dem Baugrundstück)

Beschluss:

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

Über das Baugrundstück verläuft ein nicht ausgebauter öffentlicher Feld- und Waldweg (Eichetwaldweg, Bestandsverzeichnis Nr. 470). Die Nutzung des Weges muss weiterhin gewährleistet sein. Insbesondere ist die Errichtung von Stellplätzen auf der Wegefläche nicht zulässig.

Abstimmung: 10 : 0

9. Antrag von Ivic Mijo auf Isolierte Befreiung für die Errichtung eines Carports auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 651/2, Gemarkung Tiefenbach, Bäckerreut 7.

Vorhabensbeschreibung:

- Errichtung eines Carports (7,42 m x 6,31 m, Pultdach)
- Das Vorhaben ist gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 1b BayBO verfahrensfrei

Darstellung im Flächennutzungsplan:

- Fläche für die Landwirtschaft

Bebauungsplan/Satzung:

- MI „Bäckerreut-Südwest“ (Deckblatt Nr. 1)

Planungsrechtliche Zulässigkeit:

- nach § 30 Abs. 1 und § 31 Abs. 2 BauGB
 - Das Vorhaben widerspricht den planlichen Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der Überschreitung der Baugrenzen in Richtung Nordosten. Aufgrund der Lage der bestehenden Gebäude ist ein Standort vollständig innerhalb der festgesetzten Baugrenzen nicht möglich. Es handelt sich um ein eingeschossiges Nebengebäude zur Unterstellung von Betriebsfahrzeugen. Ein Abstand von > 3 m zur Nachbargrenze wird eingehalten. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans werden eingehalten.
- Die Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplans ist städtebaulich vertretbar. Die Grundzüge der Planung werden dadurch nicht berührt. Eine Beeinträchtigung öffentlicher sowie nachbarlicher Belange ist nicht ersichtlich.

Erschließung

- Zufahrt: Lage an öffentlicher Verkehrsfläche (bestehende Grundstücksausfahrt zur Kreisstraße PA1)
- Wasserversorgung u. Abwasserentsorgung nicht erforderlich
- Niederschlagswasser: Anschluss an öffentlichen Regenwasserkanal

Beschluss:

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

Abstimmung: 10 : 0

Tiefenbach, den 19.05.2026

Der Vorsitzende

im Original gez.

Christian Fürst,
1. Bürgermeister

Der Protokollführer

im Original gez.

Christian Sommer,
Leiter Bauverwaltung