



Niederschrift

über die **öffentliche Sitzung** des Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Tiefenbach am **21. Juli 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
Simon Schwaiberger, CSU
Anna-Lena Fürst, CSU
Josef Reischl, CSU
Josef Sattler, CSU
Robert Weiß, FWG
Stefanie Christoph, Bürgerliche Wähler
Wolfgang Rosch, Bündnis 90/Die Grünen
Uwe Urtel, Unsere Zukunft
Alfred Gimpl, SPD

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 18. Juni 2026.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss genehmigt die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 18. Juni 2026.

Abstimmung: 10 : 0

2. Bericht über den Vollzug der gefassten Beschlüsse der öffentlichen Sitzung vom 18. Juni 2026.

Der Bau- und Umweltausschuss wird über den Vollzug der Beschlüsse des öffentlichen Teils der Sitzung vom 18. Juni 2026 informiert.

3. Bauantrag von Fenzel Claudia auf Errichtung eines Heizhauses auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 1396, Gemarkung Tiefenbach, Hafning 1.

Vorhabensbeschreibung:

- Neubau Heizhaus (EG+OG, 13,18 m x 6,45 m, Pultdach 6° mit Blecheindeckung)
- Nutzung EG: Heizung+Hackschnitzelbunker
- Nutzung OG: Lagerraum

Darstellung im Flächennutzungsplan:

- Fläche für die Landwirtschaft

Bebauungsplan/Satzung:

- nicht vorhanden; Außenbereich

Planungsrechtliche Zulässigkeit:

- nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Das Vorhaben dient einem landwirtschaftlichen Betrieb. Der Bauort befindet sich auf der bestehenden Hofstelle. Öffentliche Belange stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

Erschließung

- Zufahrt: Lage an öffentlicher Verkehrsfläche (GVStr Nr. 156)
- Wasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung nicht erforderlich
- Niederschlagswasser wird eigenständig auf dem Baugrundstück entsorgt

Beschluss:

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

Abstimmung:

10 : 0

4. Bauantrag von Zink Tobias auf Wintergartenabbruch, Zimmeranbau und Dachgauben-Neubau auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 2056, Gemarkung Haselbach, Kirchholzweg 9.

Vorhabensbeschreibung:

- Abbruch des bestehenden Wintergartens
- Anbau eines Wohnraumes an gleicher Stelle (EG, 5,36 m x 4,36 m, Pultdach 10° mit Blecheindeckung)
- Einbau einer Schleppgaube

Darstellung im Flächennutzungsplan:

- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Bebauungsplan/Satzung:

- WA „Rastfeld“

Planungsrechtliche Zulässigkeit:

- nach § 30 Abs. 1 und § 31 Abs. 2 BauGB
 - Das Bauvorhaben widerspricht den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der Dachform/-neigung/-eindeckung sowie der Größe der Dachgaube. Aufgrund des bestehenden Hauptgebäudes ist anstatt einem Satteldach 25°-35° ein Pultdach mit ca. 10° geplant. Bei der flachen Dachneigung ist eine Eindeckung mit Ziegel oder Betonpfannen technisch nicht möglich, daher ist eine Blecheindeckung vorgesehen. Die Vorderfläche der geplanten Dachgaube beträgt ca. 2,3 m² anstatt max. 1,5 m² um eine ausreichende Belichtung im Dachgeschoss sicherzustellen, wobei sich die geplante Gaube noch gut dem Hautdach unterordnet.
- 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:

- Stellplatzsatzung: die Anzahl der Wohneinheiten erhöht sich durch das Vorhaben nicht. Es sind somit keine zusätzlichen Stellplätze nachzuweisen.

Erschließung

- Zufahrt: Lage an öffentlicher Verkehrsfläche (Kirchholzweg)
- Wasserversorgung: best. Anschluss an öffentliche Anlage (SWP)
- Abwasserentsorgung: best. Anschluss an öffentliche Kanalisation im Mischsystem

Beschluss:

Der Bau- und Untweltausschuss erteilt dem Bauantrag sowie der Befreiung vom Bebauungsplan (Dachform/-neigung/-indeckung, Größe Dachgaube) das Einvernehmen nach § 36 BauGB.

Abstimmung: 10 : 0

5. Antrag von Gratz Marion auf Übernahme der Abstandsflächen auf das gemeindliche Grundstück Flur-Nr. 84/6, Gemarkung Kirchberg (Eichenweg) zur Errichtung eines Carports auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 84/4, Gemarkung Kirchberg, Eichenweg 4.

Vorhabensbeschreibung:

Errichtung eines verfahrensfreien Carports im südwestlichen Grundstücksbereich. Die Einfahrt soll über die bestehende Anwesenszufahrt erfolgen. Zur südlichen Grundstücksgrenze ist ein Abstand von 1,00 m geplant.

Es wird eine Übernahme der Abstandsflächen auf einer Länge von 5,40 m mit einer Tiefe von 2,00 m auf das gemeindliche Grundstück Flur-Nr. 84/6, Gemarkung Kirchberg beantragt.

Beim Eichenweg handelt es sich nicht um eine öffentlich gewidmete Verkehrsfläche. Die betreffende Fläche, für die eine Abstandsflächenübernahme beantragt wird, ist bereits mit einem Geh- und Fahrtrecht zu Gunsten des Eigentümers des Baugrundstücks belastet.

Beschluss:

Der Bau- und Untweltausschuss stimmt der beantragten Übernahme der Abstandsflächen mit einer Länge von 5,40 m und einer Tiefe von 2,00 m auf das Grundstück Flur-Nr. 84/6, Gemarkung Kirchberg, zu.

Abstimmung: 10 : 0

6. Gestaltung Marienplatz in der Ortsmitte von Tiefenbach - Information zum Vorgehen wegen Standort der Mariensäule.

Die Pflasterarbeiten werden bis zur Gebäudeecke des mittleren Gebäudes ausgeführt. Sobald das Baufeld des ehemaligen Marienplatzes freigemacht ist, wird ein Standort festgelegt/vorgeschlagen. Seitens der Gemeinde wird eine Meinungsfindung im Umlaufverfahren mit den Mitgliedern des Bau- und Untweltausschuss herbeigeführt. Eine Einladung erfolgt mit E-Mail; über den finalen Standort wird in der Sitzung des Bau- und Untweltausschusses am 17. September 2026 informiert.

7. Gestaltung Marienplatz in der Ortsmitte von Tiefenbach - Information über den Zeitplan zur Festlegung der Bäume, Buswartehäuschen, Brunnenrückwand, Straßenlaternen und Poller.

1. Die zu pflanzenden Bäume sind auszuwählen, dass diese im Herbst (Oktober noch gepflanzt werden können). Vorschläge werden in Absprache mit der Bayerwaldbaumschule in der Sitzung des Bau- und Untweltausschuss am 17. September 2026 beraten.

2. Eine Drohnenfotovorlage für die Glasrückwand wird bis zur Sitzung des Bau- und Untweltausschusses am 17. September 2026 vorbereitet.

3. Herr Architekt KH Steinbacher vereinbart einen gemeinsamen Besichtigungstermin mit 1. Bürgermeister Christian Fürst für die Brunnenrückwand in Hauzenberg, vrs. im August 2026.

4. Prüfung mit Bayernwerk, wie die Straßenlaterne gesetzt oder befestigt werden kann, ohne dass sie den Gehweg einengt. Die Besprechung mit Bayernwerk GmbH fand statt und ergab, dass eine Befestigung an der Mauer nicht möglich sei. Ein neuer Standort der Straßenlaterne im Bereich des Nachbargrundstücks wird geprüft.

5. Die neuen Poller sollen in Form und Güte der bereits an der Aulinger Straße und Pilgrimstraße bestehenden Poller entsprechen.

8. Bauleitplanung – Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „MU Tiefenbach Mitte“ (MU = urbanes Gebiet) mit Deckblatt Nr. 1 im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) für die Grundstücke mit den Flur-Nrn. 5/4, 5/11, 5/17, 6, 7 und 26, sowie Teilflächen der Flur-Nrn. 25/2, 5/9 jeweils Gemarkung Tiefenbach – Beratung über die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und über das Fassen des Satzungsbeschlusses.

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

Die Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte in dem Zeitraum vom 12. August 2025 bis einschließlich 12. September 2025.

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

<u>Fachstelle</u>	<u>Stellungnahme</u>	<u>Abwägung</u>
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Passau Stellungnahme vom 13.08.2025	Bebauungsplan 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 Bebauungsplans „MU Tiefenbach“ durch DB Nr. 1. Bereich Forsten: Aus forstwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Einwände gegen die geplante Änderung des Bebauungsplans „MU Tiefenbach“ durch DB Nr. 1.	Keine Abwägung erforderlich.
Wasserwirtschaftsamt Deggendorf Stellungnahme vom 18.08.2025	Mit Schreiben vom 12.08.2025 haben Sie uns am Verfahren zur Änderung der Bauleitplanung „MU Tiefenbach-Mitte“ mittels Deckblatt Nr. 01 beteiligt. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Einwände.	Keine Abwägung erforderlich.
Bayernwerk Netz GmbH Stellungnahme vom 14.08.2025	Unsere bereits abgegebene Stellungnahme TOVP Ce ID 8381 vom 22.5.23 hat hier weiterhin Bestand und Gültigkeit. <u>Hinweis:</u> die damals erwähnten Kabelplanungen laufen bereits. Stellungnahme Bayernwerk Netz GmbH v. 22.05.2023 zum BP MU Tiefenbach Mitte	Abwägung aus der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 22.06.2023

	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. 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 Versorgungsleitungen, 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, Versorgungstreife, 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 mit-geteilt 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. Transformatorstation Je nach Leistungsbedarf könnte die Errichtung einer neuen Transformatorstation im Planungsbereich sowie das Verlegen zusätzlicher Kabel erforderlich werden. Für die Transformatorstation benötigen wir, je nach Stationstyp ein Grundstück mit einer Größe zwischen 18qm und 35 qm, das durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu unseren Gunsten zu sichern ist. 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:	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden an den Bauherren weitergegeben. Es wird gebeten, zukünftig die Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren auf die Belange des konkreten Vorhabens zu beschränken. Informationen und Hinweise, die bei der Baudurchführung zu beachten sind, sollten nicht schon im Bauleitplanverfahren vorgebracht werden, insbesondere, wenn dies allgemeine Erläuterungen sind, die teilweise keinen konkreten Bezug zum Bauleitplanverfahren beinhalten.
--	---	--

	http://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunft-sportal.html Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.	
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege Stellungnahme vom 02.09.2025	Bebauungsplan Zuständiger Gebietsreferent: Bodendenkmalpflege: Herr Dr. Ralph Hempelmann Bodendenkmalpflegerische Belange: Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im historischen Ortskern von Tiefenbach, das erstmals 1190/1200 schriftlich erwähnt wird. Archäologische Ausgrabungen im Planungsgebiet legten Befunde vom späten Mittelalter bis zur frühen Neuzeit frei. Es sind somit Bodendenkmäler zu vermuten. Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt Priorität. Weitere Planungsschritte sollen diesen Aspekt berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung zu berücksichtigen. Gem. Art. 3 BayDSchG nehmen Gemeinden, vor allem im Rahmen der Bauleitplanung auf die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, angemessen Rücksicht. Art. 83, Abs. 1 BV gilt entsprechend. Die genannten Bodendenkmäler sind nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Bebauungsplan zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen (gem. § 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB) und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen (Anlage PlanZV, Nr. 14.2-3). Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege entnehmen Sie auch bitte der Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung.“ (https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf) Wir bitten Sie, folgenden Text in den Festsetzungen, auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen: Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Im Rahmen der Genehmigungsverfahren wird das BLfD die fachlichen Belange der Bodendenkmalpflege formulieren. Bitte beachten Sie die folgenden Hinweise: - Ist eine archäologische Ausgrabung nicht zu vermeiden, soll bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren. - Im Falle einer Erlaubniserteilung überprüft das BLfD nach vorheriger Abstimmung die Denkmalvermutung durch eine archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. eine qualifizierte Begleitung des Oberbodenabtrags für private Vorhabenträger, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie für Kommunen. Auch eine fachlich besetzte Untere Denkmalschutzbehörde (Kreis- und Stadtarchäologie) kann die Prüfung übernehmen. Informationen hierzu finden Sie unter: 200526_blfd_denkmalvermutung_flyer.pdf (bayern.de) - Sollte nach Abwägung aller Belange keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden, muss im Anschluss an die Denkmalfeststellung durch das BLfD eine vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation (d. h. Ausgrabung) im Auftrag	Die Hinweise wurden dem Bauherrn bereits im Verfahren zum Ursprungsbebauungsplan mitgeteilt. Die angegebene Passage ist bereits im Ursprungsbebauungsplan enthalten und behält weiterhin ihre Gültigkeit. Eine denkmalrechtliche Erlaubnis wurde bereits beantragt und erteilt. Die Hinweise wurden ebenfalls bereits im Verfahren zur Aufstellung des Ursprungsplans dem Bauherrn mitgeteilt.

	der Vorhabenträger durchgeführt werden. Zur Kostentragung verweisen wir auf Art. 7 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023. - Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der Bodendenkmäler einen erheblichen Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung aller erforderlichen wissenschaftlichen Untersuchungen zu berücksichtigen. Die aktuellen fachlichen Grundlagen für Durchführung und Dokumentation archäologischer Ausgrabungen finden Sie unter https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/dokuvorgaben_april_2020.pdf.	
Kreisbrandinspektion – Landkreis Passau Stellungnahme vom 01.09.2025	In Beantwortung ihrer Beteiligung im Bauleitplanverfahren darf mitgeteilt werden, dass seitens des abwehrenden Brandschutzes gegen die Änderung des Bebauungsplanes „MU Tiefenbach Mitte“ mit Deckblatt Nr. 1 in der dargestellten Form, keine Bedenken bestehen. Es werden zum vorliegenden Planungsstand keine Anmerkungen bzw. Forderungen vorgebracht.	Keine Abwägung erforderlich
Stadtwerke Passau Stellungnahme vom 02.09.2025	Gegen die Änderung des Bebauungsplanes bestehen aus unserer Sicht keine Einwände. Die Versorgung mit Telekommunikationsdiensten ist möglich. Zudem ist die Gas- und Wasserversorgung vorhanden. 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
ZAW Donau-Wald Stellungnahme vom 11.09.2025	Als Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung teilen wir Ihnen mit, dass gegen das von Ihnen oben genannte Bauleitplanverfahren grundsätzlich keine Einwände bestehen. Die Belange des ZAW Donau-Wald werden von der Änderung nicht berührt.	Keine Abwägung erforderlich
Landratsamt Passau - Bauwesen rechtlich Stellungnahme vom 15.09.2025	Änderung des Vorhabens bezogenen Bebauungsplans „MU Tiefenbach Mitte“ mit Dbl. 1 im beschleunigten Verfahren; Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 13a BauGB Die Kreisbaumeisterin, der Naturschutzreferent und das Sg 53 (Abwasser) haben der Planung formlos zugestimmt. Rechtliche Beurteilung a. Soweit die Änderungen in Ziff. 1.4 die Anforderungen der ab 01.10.2025 geltenden GaStellV übersteigen, können sie nur in das Dbl. aufgenommen werden, wenn die Bekanntmachung des Dbl. vor dem 01.10.2025 erfolgen kann; andernfalls ist die abweichende Regelung zu streichen b. Für eine einfachere und schnellere Bearbeitung, aber auch zum besseren Verständnis, z. B. für die Bürger, wäre es sinnvoll, die Änderungen den bestehenden Festsetzungen gegenüberzustellen oder zumindest die Änderungen im Verfahren farblich zu kennzeichnen c. Können die lt. Bebauungsplan jetzt erforderlichen 70 Stellplätze auf dem Baugrundstück errichtet werden? d. Der neue Durchführungsvertrag muss vor dem Satzungsbeschluss geschlossen werden e. Bei der letzten Genehmigungsfreistellung vom 04.07.2025 sind noch Gastroflächen enthalten; wie passt das mit dem Dbl. zusammen?	Zu a) Die Anforderungen werden an die neue Stellplatzsatzung der Gemeinde vom 01.10.2025 angepasst. Zu b) Die Änderungen werden farblich gekennzeichnet. Zu c) gemäß vorliegender Eingabeplanung können mit der Tiefgarage und den oberirdischen Flächen 70 Stellplätze auf bzw. unter dem Baugrundstück errichtet werden. Zu d) Der neue Durchführungsvertrag wird noch vor der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses unterzeichnet. zu e) Nach der Bekanntmachung des Deckblatts wird vrs. ein neuer Antrag auf Genehmigungsfreistellung gestellt werden (Tektur).

	f. Eine Gastronomie im Ortskern wäre für einen Ort in der Größe wie Tiefenbach schon sehr wünschenswert	zu f) Aus Sicht der Gemeinde trifft dies voll zu, doch trotz intensiver Bemühungen ist es der Gemeinde Tiefenbach, wie auch den Bauherrn nicht gelungen, eine Gastronomie zu verwirklichen, so dass die Nutzung erweitert werden musste, um einen dauerhaften Leerstand zu vermeiden.
--	---	---

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss macht sich die vorstehende Abwägung zu eigen und fasst den Satzungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplans MU Tiefenbach Mitte mit Deckblatt Nr. 1. Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses soll erst nach Unterzeichnung des Durchführungsvertrages erfolgen.

Abstimmung: 10 : 0

9. Fortschreibung des Regionalplans der Region Donau-Wald – 2. Beteiligungsverfahren Neuaufstellung des Kapitels B III Energie – Beratung über die Stellungnahme der Gemeinde Tiefenbach.

Der Regionale Planungsverband Donau-Wald führt derzeit das zweite Beteiligungsverfahren zur Fortschreibung des Regionalplans, Kapitel B III „Energie“, durch. Ziel der Fortschreibung ist die Anpassung des Regionalplans an die aktuellen bundes- und landesrechtlichen Vorgaben zum Ausbau der erneuerbaren Energien. Wesentlicher Bestandteil ist die Überarbeitung und Festlegung von Vorranggebieten für die Windenergienutzung sowie die Anpassung der textlichen Festlegungen und des Umweltberichts. Gegenstand des zweiten Beteiligungsverfahrens sind ausschließlich die Änderungen gegenüber dem ersten Beteiligungsverfahren.

Die Gemeinde Tiefenbach wurde als Träger öffentlicher Belange beteiligt und hat Gelegenheit, bis zum 10.08.2026 eine Stellungnahme abzugeben. Die im zweiten Beteiligungsverfahren vorgenommenen Änderungen wurden anhand des Kartenmaterials dem Plenum vorgestellt.

Schwerpunkte liegen insbesondere in den Landkreisen Deggendorf, Regen, Freyung-Grafenau, Straubing-Bogen und Passau. Im Landkreis Passau sind insgesamt 17 Vorranggebiete für Windenergie vorgesehen. Diese liegen in den Gemeinden Untergriesbach, Wegscheid, Aldersbach, Aidenbach, Beutelsbach, Fürstenzell, Haarbach sowie im Bereich der Stadt Passau. Das Gemeindegebiet Tiefenbach ist von den ausgewiesenen Vorranggebieten und den Änderungen des zweiten Beteiligungsverfahrens nicht betroffen. Auswirkungen auf die gemeindlichen Belange ergeben sich daher nicht.

Aus Sicht der Verwaltung bestehen folglich gegen die im Rahmen des zweiten Beteiligungsverfahrens vorgenommenen Änderungen keine Einwendungen.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Fortschreibung des Regionalplans Donau-Wald, Kapitel B III „Energie“, zur Kenntnis.

Einwendungen gegen die im zweiten Beteiligungsverfahren vorgenommenen Änderungen werden nicht erhoben. Die Verwaltung wird beauftragt, eine entsprechende Stellungnahme an den Regionalen Planungsverband Donau-Wald abzugeben.

Abstimmung: 10 : 0

10. Fortschreibung des Regionalplans der Region Donau-Wald – Beteiligungsverfahren Fortschreibung des Kapitels B IV Gewinnung und Sicherung von Bodenschätzen, Teilbereich B IV 1.3.4 Spezialton – Beratung über die Stellungnahme der Gemeinde Tiefenbach.

Der Regionale Planungsverband Donau-Wald führt derzeit das Beteiligungsverfahren zur Fortschreibung des Regionalplans, Kapitel B IV „Gewinnung und Sicherung von Bodenschätzen“, Teilbereich B IV 1.3.4 „Spezialton“, durch. Ziel der Fortschreibung ist die langfristige Sicherung wirtschaftlich bedeutsamer Spezialtonlagerstätten in der Region als Grundlage für die Versorgung der heimischen Keramik-, Dachziegel- und Feuerfestindustrie. Hierzu werden die bestehenden Vorranggebiete für den Rohstoff Spezialton überprüft, fortgeschrieben und an den aktuellen Kenntnisstand angepasst.

Die Gemeinde Tiefenbach wurde als Träger öffentlicher Belange am Beteiligungsverfahren beteiligt und kann bis zum 03.08.2026 eine elektronische Stellungnahme abgeben.

Die Planunterlagen wurden von der Verwaltung geprüft. Die vorgesehenen Änderungen betreffen ausschließlich Vorranggebiete für Spezialton in den Landkreisen Deggendorf und Straubing-Bogen. Das Gemeindegebiet Tiefenbach ist von den vorgesehenen Änderungen nicht betroffen. Es werden weder Vorrang- noch Vorbehaltsgebiete im Gemeindegebiet neu ausgewiesen oder geändert. Auswirkungen auf die gemeindliche Entwicklung oder sonstige kommunale Belange sind nach Prüfung der Unterlagen nicht erkennbar. Die Lage der Fortschreibungsflächen wird in der Sitzung anhand des Kartenmaterials erläutert.

Aus Sicht der Verwaltung bestehen daher gegen die Fortschreibung des Regionalplans keine Einwendungen.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Fortschreibung des Regionalplans der Region Donau-Wald, Kapitel B IV „Gewinnung und Sicherung von Bodenschätzen“, Teilbereich B IV 1.3.4 „Spezialton“, zur Kenntnis.

Einwendungen gegen die Fortschreibung werden nicht erhoben. Die Verwaltung wird beauftragt, dem Regionalen Planungsverband Donau-Wald eine entsprechende Stellungnahme zu übermitteln.

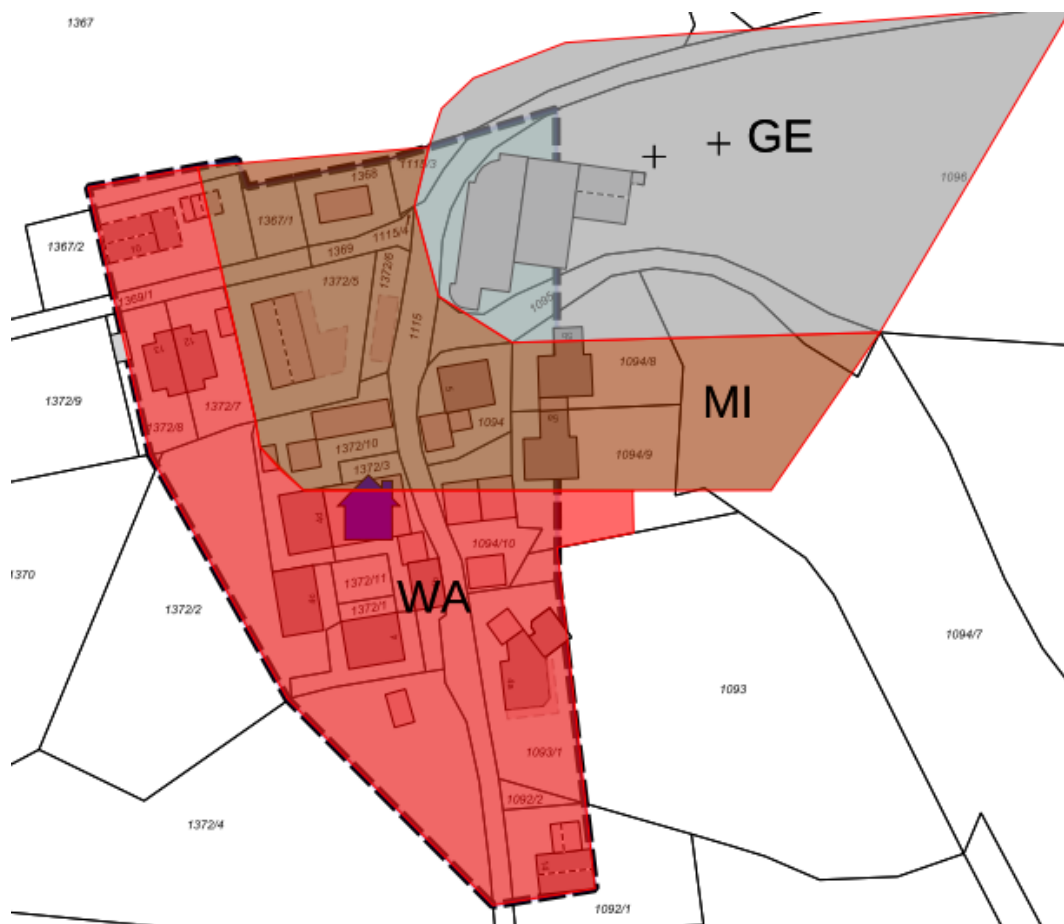
Abstimmung: 10 : 0

11. Bauleitplanung – Bebauungsplan Oberkogel, Gewerbegebiet auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 1096, Mischgebiet auf den Grundstücken mit den Flur-Nrn. 1094, 1094/8, 1094/9, 1372/5, 1372/6, 1372/10, 1367/1, 1368, 1369, jeweils Gemarkung Tiefenbach und anteilige öffentliche Verkehrsflächen – Vorberatung über den Aufstellungsbeschluss.

Die Fa. Kölbl Metallbau aus Tiefenbach – Oberkogel hat bei der Gemeinde vorgesprochen, um eine Erweiterung des Betriebsgeländes zu ermöglichen. Nach Rücksprache mit dem Landratsamt Passau ist eine Erweiterung im Rahmen der Innenbereichssatzung Oberkogel nicht mehr möglich. Im Rahmen einer Bauleitplanung, bei der das Firmengelände in einem Gewerbegebiet liegt, sei eine Erweiterung aber zu realisieren. Im nachfolgenden Plan ist eine mögliche Erweiterung aufgezeigt.



Um eine Abschirmung des Gewerbegebiets zu dem Wohnbereich innerhalb der Innenbereichssatzung zu gestalten, soll ein Bereich zwischen dem Gewerbegebiet und der Wohnbebauung als Mischgebiet entwickelt werden. Der Bereich des Mischgebiets soll als einfacher Bebauungsplansabschnitt erstellt werden. Die in nachstehendem Plan in Rot gezeichnete Fläche verbliebe als Dorfgebiet im Bereich der Innenbereichssatzung Oberkogel.



Für die Bauleitplanung (Aufstellen des Bebauungsplans Oberkogel im Parallelverfahren mit der 25. Änderung des Flächennutzungsplans und zeitgleichen Reduzierung der Innenbereichssatzung Oberkogel) liegt der Gemeinde ein Angebot vom Planungsbüro Feßl + Partner aus Hauzenberg vor. Die Kosten der Bauleitplanung müsste die Fa. Kölbl Metallbau aus Tiefenbach – Oberkogel als Antragsteller tragen. Der Satzungsbeschluss soll zeitgleich mit dem Satzungsbeschluss für die Änderung der Innenbereichssatzung Oberkogel erfolgen.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans muss der Flächennutzungsplan mit Deckblatt Nr. 25 geändert werden (Parallelverfahren). Die Beratung über den Aufstellungsbeschluss zum Deckblatt Nr. 25 des Flächennutzungsplans erfolgt in einer der nächsten Sitzungen im Gemeinderat.

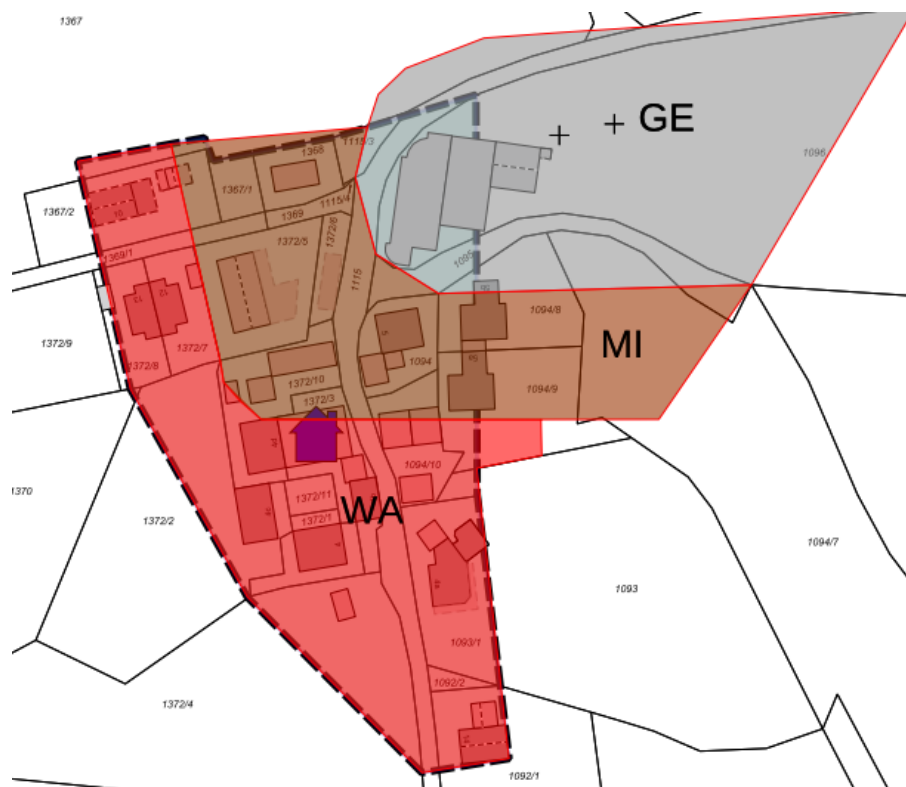
Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss befürwortet die Planung und empfiehlt dem Gemeinderat den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan GE/MI Oberkogel zu fassen und die Gemeindeverwaltung zu beauftragen, sich mit dem Antragsteller und dem Planungsbüro Feßl + Partner für die weitere Planung ins Benehmen zu setzen. Die Kosten des Bauleitplanverfahrens trägt der Antragsteller.

Abstimmung: 10 : 0

12. Bauleitplanung – Änderung (Reduzierung) der Innenbereichssatzung Oberkogel im Bereich des geplanten Bebauungsplans Oberkogel – Beratung über den Aufstellungsbeschluss.

Die Fa. Kölbl Metallbau aus Tiefenbach – Oberkogel hat bei der Gemeinde vorgesprochen, um eine Erweiterung des Betriebsgeländes zu ermöglichen. Nach Rücksprache mit dem Landratsamt Passau ist eine Erweiterung im Rahmen der Innenbereichssatzung Oberkogel nicht mehr möglich. Im Rahmen einer Bauleitplanung, bei der das Firmengelände in einem Gewerbegebiet liegt, sei eine Erweiterung aber zu realisieren. Hierzu soll die Innenbereichssatzung Oberkogel auf die nachstehende in Rot gezeichnete Fläche reduziert werden.



Die Reduzierung der Innenbereichssatzung soll vom Planungsbüro Feßl + Partner erstellt werden. Die Kosten des Bauleitplanverfahrens soll die Fa. Kölbl Metallbau aus Tiefenbach als Antragsteller tragen. Der Satzungsbeschluss soll zeitgleich mit dem Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan GE / MI Oberkogel erfolgen.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss fasst den Aufstellungsbeschluss für die Änderung der Innenbereichssatzung Oberkogel und beauftragt die Gemeindeverwaltung sich mit dem Antragsteller und dem Planungsbüro Feßl + Partner für die weitere Planung ins Benehmen zu setzen. Die Kosten des Bauleitplanverfahrens trägt der Antragsteller.

Abstimmung: 10 : 0

Tiefenbach, den 21.07.2026

Der Vorsitzende

Der Protokollführer

im Original gez.

im Original gez.

Christian Fürst,
1. Bürgermeister

Christian Sommer,
Leiter Bauverwaltung