



## Niederschrift

über die **öffentliche Sitzung** des Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Tiefenbach am **16. Februar 2023** in Tiefenbach.

Der Vorsitzende, 2. Bürgermeister Uwe UrteI, erklärt die anberaumte Sitzung für eröffnet und stellt die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit des Bau- und Umweltausschuss fest. Der Vorsitzende erklärt, dass der TOP 14 vorberatend behandelt wird. Einwände gegen die vorliegende Tagesordnung werden nicht vorgetragen. Ab TOP 14 übernimmt der 1. Bürgermeister Christian Fürst den Vorsitz.

Folgende Gemeinderatsmitglieder sind bei der Sitzung anwesend:

Name, Vorname
2. Bürgermeister Uwe UrteI / 1. Bürgermeister Christian Fürst
Tobias Königseder, CSU
Richard Roßgoderer, CSU
Josef Sattler, CSU
Manfred Bründl, Unsere Zukunft
Johann Kirchberger, Bürgerliche Wähler
Johannes Unholzer, FWG
Christina Roßgoderer, Bündnis 90/Die Grünen
Alfred Gimpl, SPD

---

### 1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 19. Januar 2023.

#### Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Umweltausschuss genehmigt die Niederschrift der letzten öffentlichen Sitzung.

Abstimmung: 8 : 0  
(ohne GRin Roßgoderer)

---

### 2. Bericht über den Vollzug der gefassten Beschlüsse der öffentlichen Sitzung vom 19. Januar 2023.

Der Bau- und Umweltausschuss wird über den Vollzug der Beschlüsse des öffentlichen Teils der Sitzung vom 19. Januar 2023 informiert.

---

### 3. Gewässer III. Ordnung – Beratung und Aufstellung Bauprogramm 2023.

#### Bausumme für 2023:

Für das Jahr 2023 steht eine Bausumme in Höhe von insgesamt 15.571,63 € zur Verfügung.

Der Betrag setzt sich wie folgt zusammen:

Rest/Übertrag aus dem Jahr 2022:	116,68 €
Jahresbeitrag 2023:	14.895,00 €
Staatl. Förderung (30% der zuwendungsfähigen Baukosten 2021):	559,95 €
<b>insgesamt</b>	<b>15.571,63 €</b>

#### In 2022 durchgeführte Maßnahmen mit abgerechneten Beträgen:

- Haselbach – bei Flur-Nr. 272, Gmk. Haselbach (Nr. 156) +

- Haselbach auf Höhe Flur-Nr. 32, Gmk. Haselbach (Nr. 154) = insgesamt 34.137,61 €
- Aulinger Bach bei RRB Weideneck (Nr. 151) 8.854,24 €

Folgende, für 2022 beschlossene Maßnahmen wurden nicht durchgeführt:

- Boderdinger Bach in Richtung Schnelling (Nr. 153) Schätzung ca. 13.000 €
- Rohrwiesbachl (Nr. 150) – Teilabschnitt
- Haselbach – bei Anwesen Haselmühle 7 (Nr. 139) - Teilabschnitt

Für die Maßnahme Nr. 150 Rohrwiesbachl wird derzeit geprüft, ob der Bach im Rahmen einer naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahme umgestaltet werden kann.

Neu festgestellte Maßnahme:

- Bach von Wilmerting Richtung Gaißa – bei Flur-Nr. 1866, Gmk. Haselbach, Hirzing (Nr. 158)  
Starke Ausschwemmungen, Bachbett muss wieder angehoben werden, Biberschäden – Fotos werden gezeigt. Ein Teilbereich des Bachlaufs wurde bereits 2012 durch den Zweckverband Gewässer III. Ordnung unterhalten (unter Beteiligung WBW wegen Schäden an Fernwasserleitung).  
Maßnahme wird sehr aufwändig. Herstellung Zufahrt von Osten erforderlich. Kostenschätzung: mind. 30.000 €

**Beschlussvorschlag:**

**Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, die Maßnahme Nr. 153 an den Zweckverband zur Erhaltung von Gewässern III. Ordnung PA-FRG für das Bauprogramm 2023 zu melden.**

**Abstimmung: 8 : 0  
(ohne GRin Roßgoderer)**

**4. Bauantrag von Fischl Sebastian und Schadenfroh Tanja auf Erweiterung eines Einfamilienhauses und Aufstockung der Garage sowie Errichten eines Carports auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 57/1, Gemarkung Kirchberg, Lindach 5.**

Vorhabensbeschreibung:

- Erweiterung des bestehenden Wohnhauses für eine zweite Wohneinheit durch Anhebung der westlichen Dachhälfte (Reduzierung Dachneigung von 22° auf 14,5°) sowie Aufstockung der angebauten Garage (Satteldach 14,5°)
- Anbau eines Carports (7,05 m x 4,00 m, Pultdach 10°) an die bestehende Garage

Darstellung im Flächennutzungsplan:

- Fläche für die Landwirtschaft

Bebauungsplan/Satzung:

- nicht vorhanden; Außenbereich

Planungsrechtliche Zulässigkeit:

- Vorhaben nach § 35 Abs. 2 i. V. m. § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 5 BauGB  
Es handelt sich um die angemessene Erweiterung eines bestehenden Wohnhauses auf zwei Wohnungen für den Eigenbedarf der Familie. Das bestehende Gebäude wurde zulässigerweise errichtet mit Baugenehmigung des Landratsamtes Passau vom 22.04.1987 (Az. B0601/87). Öffentliche Belange werden nicht beeinträchtigt.

Örtl. Bauvorschriften:

- Stellplätze: gemäß Stellplatzsatzung sind 2 Stellplätze für die neue Wohnung erforderlich, für den Bestand (errichtet vor Inkrafttreten der Stellplatzsatzung) wird 1 Stellplatz als erforderlich erachtet. Die 3 Stellplätze sind gemäß Eingabeplan auf dem Baugrundstück nachgewiesen.

#### Erschließung

- Zufahrt: über gesichertes Geh- und Fahrrecht auf Flur-Nr. 57, Gmk. Kirchberg, zur GVStr Nr. 214
- Wasserversorgung: bestehender Anschluss an öffentliche Anlage (Stadtwerke Passau)
- Schmutzwasserentsorgung: über bestehende private Kleinkläranlage (8 EW) auf Flur-Nr. 57, Gmk. Kirchberg, gemäß Wasserrechtsbescheid vom 28.06.2006 (Az. WA7676)
- Niederschlagswasser: Versickerung auf Baugrundstück

#### **Beschlussvorschlag:**

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

**Abstimmung: 8 : 0  
(ohne GRin Roßgoderer)**

---

### **5. Bauantrag der Gemeinde Tiefenbach für die Nutzungsänderung des Speichers im DG zu einem Aufenthaltsraum sowie Errichtung einer Außentreppe und zwei Gauben in der Fahrzeughalle beim Feuerwehrhaus Haselbach auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 53, Gemarkung Haselbach, Rohrwiese 1.**

#### Vorhabensbeschreibung

- Im Rahmen der durchgeführten Feuerbeschau wurde festgestellt, dass abweichend von der baurechtlichen Genehmigung ein Speicherraum als Aufenthaltsraum genutzt wird. Mit Aufenthaltsraum und Schulungsraum ist eine Nutzung durch mehr als 30 Personen im Dachgeschoss möglich. Eine Entfluchtung über Leitern ist hier nicht mehr als sachgerecht anzusehen. Als 2. Rettungsweg aus dem Dachgeschoss soll deshalb eine Außentreppe an der Südostseite angebaut werden.
- Einbau von zwei Dachgauben im nicht ausgebauten Speicher (Dachraum der Fahrzeughalle)

#### Bebauungsplan/Satzung

- nicht vorhanden, unbeplanter Ortsbereich

#### Planungsrechtliche Zulässigkeit

nach § 34 BauGB; die nähere Umgebung (Ortskern Haselbach) entspricht einem faktischen Dorfgebiet

Das Bauvorhaben fügt sich hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

#### Erschließung

- Zufahrt: Lage an öffentlicher Verkehrsfläche (Ortsstraße Nr. 81)
- Trinkwasser: bestehender Anschluss an öffentliche Wasserversorgung (SWP)
- Schmutz- u. Niederschlagswasser: bestehender Anschluss an öffentlichen Mischwasserkanal
- Löschwasser: aus öffentlichem Trinkwassernetz sowie Löschwasserbehälter im 300m-Umkreis (Schulstraße)

#### **Beschlussvorschlag:**

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

**Abstimmung: 8 : 0  
(ohne GRin Roßgoderer)**

---

### **6. Bauantrag von Jäger Francesco auf An- und Umbau und Aufstockung des bestehenden Wohnhauses auf dem Grundstück mit den Flur-Nrn. 213/1 und 207/1, Gemarkung Tiefenbach, Bäckerreut 5a.**

#### Vorhabensbeschreibung

- Erweiterung des bestehenden Wohnhauses auf zwei Wohnungen
- 3 Vollgeschosse (EG+OG+DG), Wandhöhe 8,19 m, flaches Pultdach (3°)

#### 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, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die Nachbarunterschriften der Angrenzer Flur-Nrn. 211 u. 214, Gemarkung Tiefenbach, liegen vor.

#### Örtl. Bauvorschriften:

- Stellplätze: Gemäß Eingabeplan werden je Wohnung zwei Stellplätze auf dem Baugrundstück nachgewiesen (1 Stellplatz Garage, 3 Stellplätze im Freien)

#### Erschließung

- Zufahrt: über gesicherte private Zufahrt (Flur-Nr. 213) zur Kreisstraße PA1
- Trinkwasser: bestehender Anschluss an öffentliche Wasserversorgung (SWP)
- Schmutz- u. Niederschlagswasser: bestehender Anschluss an öffentlichen Mischwasserkanal

#### **Beschlussvorschlag:**

**Der Bau- und Umweltausschuss erteilt für den Bauantrag das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB. Die Stellplätze auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 207/1, Gemarkung Tiefenbach sind dinglich zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des Baugrundstücks zu sichern.**

**Abstimmung: 8 : 0  
(ohne GRin Roßgoderer)**

---

**7. Bauantrag von Zwislsberger Alois auf Errichtung einer ökologischen Fischzucht mit Seminargastronomie sowie Nutzungsänderung der Hobbyräume über der Garage zu Schlacht- und Veredelungsräumen auf den Grundstücken mit den Flur-Nrn. 1332 und 1323, Gemarkung Tiefenbach, Haselmühle 1 (vgl. BUA vom 28.04.2022 zum Antrag auf Bauvorbescheid).**

#### Vorhabensbeschreibung:

- Neubau eines Gebäudes für Fischzucht (24 m x 13 m, UG+EG, Pultdach 5°) mit angebauter Seminargastronomie (14 m x 10 m, UG, Flachdach mit extensiver Begrünung) auf Flur-Nr. 1332, Gemarkung Tiefenbach
- Nutzungsänderung des derzeitigen Freizeitraums im OG über den Garagen auf Flur-Nr. 1323, Gemarkung Tiefenbach, für privilegierte Zwecke der Fischzucht (Schlacht-/Verarbeitungsraum, Kühlung).

#### Darstellung im Flächennutzungsplan:

- Bachtal

#### Bebauungsplan/Satzung:

- nicht vorhanden; Außenbereich

#### Planungsrechtliche Zulässigkeit:

- nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- Die Bestätigung der Privilegierungsvoraussetzungen wurde nach Angaben des Antragstellers von der Fachberatung für Fischerei beim Bezirk Niederbayern in Aussicht gestellt. Öffentliche Belange stehen dem Bauvorhaben nicht entgegen.

#### Örtl. Bauvorschriften/Bauordnungsrecht

- Stellplätze: gemäß Stellplatzsatzung ist für die Gastronomie 1 Stellplatz (1 je 1,5 Beschäftigte) sowie 7 Stellplätze für Besucher (1 Stellplatz je 10 m<sup>2</sup> Nettogastrauraumfläche, somit 71,78 m<sup>2</sup>/10 =7), insgesamt somit 8 Stellplätze erforderlich.

Zuzüglich der 12 Stellplätze für die Wohnungen sind für das gesamte Anwesen somit insgesamt 20 Stellplätze nachzuweisen. Die Stellplätze sind auf den Grundstücken Flur-Nrn. 1332, 1322 u. 1323, Gemarkung Tiefenbach, vorgesehen. Die Stellplätze, die sich auf den Flur-Nrn. 1322 u. 1323, Gemarkung Tiefenbach, befinden, sind dinglich zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des Baugrundstückes zu sichern.

#### Erschließung

- Zufahrt: Lage an öffentlicher Verkehrsfläche (GVStr. Nr. 153)
- Wasserversorgung: über öffentliche Anlage (Stadtwerke Passau)
- Schmutzwasserentsorgung: über öffentlichen Schmutzwasserkanal
- Niederschlagswasser: Einleitung in den angrenzenden Bach

#### **Beschlussvorschlag:**

**Die Stellplätze, die sich auf den Flur-Nrn. 1322 u. 1323, Gemarkung Tiefenbach, befinden, sind dinglich zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des Baugrundstückes zu sichern. Der Bau- und Umweltausschuss erteilt für den Bauantrag das Einvernehmen nach § 36 BauGB.**

**Abstimmung: 8 : 0  
(ohne GRin Roßgoderer)**

---

### **8. Bauantrag von Kerscher Hubertus auf Fassadenänderung und Einbau eines Büros in bestehenden Laden auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 25, Gemarkung Haselbach, Hofmarkstraße 10.**

#### Vorhabensbeschreibung

- Nutzungsänderung des bestehenden Ladens zu einem Büro
- Einbau von drei neuen Fenstern anstatt bestehendem Schaufenster

#### 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, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

#### Örtl. Bauvorschriften

- |                |  |                     |
|----------------|--|---------------------|
| - Stellplätze: | 4 Bestandswohnungen (vor Stellplatzsatzung):             | 4 Stellplätze       |
|                | 1 Wohnung (Bauplanverz.-Nr. 63/2021)                     | 2 Stellplätze       |
|                | Büro neu (75,27 m <sup>2</sup> NUF / 30 =)               | 2 Stellplätze       |
|                | <u>Büro – Besucher (75,27 m<sup>2</sup> NUF / 150 =)</u> | <u>1 Stellplatz</u> |
|                | Notwendige Stellplätze gesamt:                           | 9 Stellplätze       |

Die Stellplätze sind gemäß Lageplan auf dem Baugrundstück nachgewiesen.

#### Erschließung

- Lage an öffentlicher Verkehrsfläche (Ortsstraße Nr. 87 – „Schulstraße“)
- bestehender Anschluss an öffentliche Wasserversorgung (SWP)
- Schmutzwasser- und Regenwasserentsorgung über öffentlichen Mischwasserkanal

**Beschlussvorschlag:****Der Bau- und Umweltausschuss erteilt für den Bauantrag das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB.****Abstimmung: 8 : 0  
(ohne GRin Roßgoderer)**

---

**9. Antrag von Schicht Margit auf Erteilung einer isolierten Befreiung für die Errichtung eines Freisitzes und eines Pools auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 26/25, Gemarkung Tiefenbach, Am Rosenium 2.**Vorhabensbeschreibung:

- Errichtung eines Freisitzes (4,55 m x 3,55 m, Höhe 3,00 m) sowie eines Pools (6,00 m x 3,50 m) im privaten Gartenbereich

Darstellung im Flächennutzungsplan:

- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Bebauungsplan/Satzung:

- WA „Weiherfeld“ (Deckblatt Nr. 30)

Planungsrechtliche Zulässigkeit:

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

- Das Bauvorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der Lage außerhalb der Baugrenzen in einer privaten Grünfläche.

Aufgrund der bestehenden Gebäude und der Geländesituation auf dem Grundstück ist die Errichtung an diesem Standort vorgesehen. Die überbaute Grünfläche kann durch Pflanzung von Bäumen und Sträuchern im westlichen Bereich des Grundstücks ausgeglichen werden.

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. Die Nachbarunterschriften liegen nicht vor.

Erschließung:

- gesichert (öffentliche Zufahrt, Niederschlagswasser kann versickern)

**Beschlussvorschlag:****Der Bau- und Umweltausschuss erteilt der beantragten Befreiung (Lage außerhalb der Baugrenzen in privater Grünfläche) das Einvernehmen nach § 36 BauGB.****Abstimmung: 8 : 0  
(ohne GRin Roßgoderer)**

---

**10. Beratung über den Antrag von Sonntag Antje und Achim auf Änderung des genehmigten Bauplans „Abbruch Nebengebäude und Ersatzbau durch Yoga-Haus“ auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 309/17, Gemarkung Tiefenbach, Allertinger Straße 23, hinsichtlich der Stellplatzanordnung (Antrag auf Abweichung von den Vorschriften des Art. 47 Abs. 1 BayBO).**

Es wird beantragt, die Anordnung der Stellplätze zu verändern. Die geplanten vier längsangeordneten Stellplätze entlang der Allertinger Straße sollen entfallen und dafür schräg zur Fahrbahn vor den bestehenden Stellplätzen angeordnet werden. Dadurch wären jedoch zwei Stellplätze nicht mehr direkt anfahrbar. Das Schreiben der Antragsteller wird verlesen.

Begründung für die beantragte Abweichung:

- Kursteilnehmer kommen und fahren gemeinsam zur gleichen Zeit (Kursbeginn-/ende), so dass eine separate Anfahrbarkeit der Stellplätze nicht erforderlich ist.
- Nur zwei der insgesamt 9 Stellplätze sind gefangen, die übrigen sind frei anfahrbar

- Weniger Flächenversiegelung, Heckenbepflanzung könnte bestehen bleiben
- Einfacheres Einparken in schräge Stellplätze ohne Rangieren

Gemäß Art. 47 Abs. 1 Bayerische Bauordnung sind Stellplätze „in ausreichender Zahl und Größe und in geeigneter Beschaffenheit“ herzustellen. Gefangene Stellplätze widersprechen den Anforderungen an die geeignete Beschaffenheit, weil ihre Benutzbarkeit vom Parkverhalten eines anderen Parkplatzbenutzers abhängt (VGH München, Beschluss vom 04.09.2015 – 1 ZB 14.1084).

Es besteht die Gefahr, dass eine Zustimmung zur Abweichung als Präzedenzfall für ähnliche Vorhaben angeführt wird (z. B. Firmen, bei denen Mitarbeiter gleichzeitig an- und abfahren).

Im November 2022 ist eine Beschwerde eines Anwohners eingegangen, wonach, Besucher des Yoga-Hauses auf der Straße parken würden.

Es gäbe auch die Möglichkeit, die Stellplätze quer oder evtl. rechtwinklig zur Straße anzuordnen, damit müsste ggf. nur ein kleines Stück der Hecke entfernt werden.

**Beschlussvorschlag:**

**Der Vorsitzende lässt darüber abstimmen, wer sich für die beantragte Abweichung (Zulassung gefangener Stellplätze) aussprechen kann.**

**Abstimmung: 0 : 8  
(ohne GRin Roßgoderer)**

**11. Neubau Schulturnhalle der Alfons-Lindner-Mittelschule in Kirchberg v. W. – Beratung über den Nachtrag Nr. 2 des Gewerks Sportboden, Ausgleichsschüttung.**

Die für einen Sportboden erforderliche Ausgleichsschüttung vor Verlegung der Fußbodenheizung wurde bei der Ausschreibung im Leistungsverzeichnis nicht berücksichtigt. Da die Ausgleichsschüttung für den Sportboden zum Ausgleich von Unebenheiten unentbehrlich ist, muss diese über eine Nachtragsvereinbarung beauftragt werden. Das Nachtragsangebot der Fa. Eversports (Gewerk Sportboden) beträgt 15.026,84 €. Die bisherige Auftragssumme beträgt 58.468,86 €.

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 Buchst. e der Geschäftsordnung des Gemeinderats fallen Nachträge, die die ursprünglich vereinbarte Auftragssumme um mehr als 10% überschreiten nicht mehr in die eigene Zuständigkeit des 1. Bürgermeisters.

**Beschlussvorschlag:**

**Der Vorsitzende lässt darüber abstimmen, wer sich für die Genehmigung des Nachtrags Nr. 2 der Fa. Eversports (Gewerk Sportboden) in Höhe von 15.026,84 €/brutto aussprechen kann.**

**Abstimmung: 9 : 0**

**12. Bauleitplanung – Änderung des Bebauungsplans Bäckerreut-Süd mit Deckblatt Nr. 2 für die Grundstücke mit den Flur-Nrn. 651/22, 651/23, 651/24 und 651/25, jeweils Gemarkung Tiefenbach – Beratung über die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und über das Fassen des Satzungsbeschlusses.**

Der Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplans Bäckerreut-Süd mit Deckblatt Nr. 2 wurde in der Sitzung des Bau- Und Umweltausschusses am 21.10.2021 gefasst. Die Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 05. Juli 2022 bis einschließlich 08. August 2022.

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

Fachstelle	Stellungnahme	Abwägung
<b>ZAW Donau-Wald</b> Stellungnahme vom 25.07.2022	Die vorgelegte Planung weist im Bereich des Deckblattes 2 hinsichtlich der öffentlichen Erschließungsstraße keine Änderungen zum 01/2020 vorgelegten Entwurf auf.  Hinsichtlich der geplanten Mehrfamilienhäuser ist mit einem erheblichen Platzbedarf für die Abfallbehälter zu rechnen. Die genaue Anzahl und Größen sind davon abhängig, inwieweit Abfallbehälter einzeln oder gemeinsam genutzt werden. Die Ausweisung und optimale Gestaltung von ausreichenden Stellplätzen für Abfallbehälter des praktizierten 3-Tonnen-Holsystems (Restmüll, Papier, Bioabfälle) am Grundstück und für die Bereitstellung zur Leerung ist vorzusehen	Für die Sammelabfallbehälter ist u.a. im Südwesten ein Nebengebäude geplant. Dem Antragsteller wird der Hinweis mitgeteilt.
<b>Landratsamt Passau Bauwesen rechtlich</b> Stellungnahme vom 09.08.2022	Zu dem vorgelegten Bebauungsplandeckblattentwurf in der Fassung vom 28.06.2022 nehmen wir als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Die Stellungnahme/n unserer Fachstelle/n, die sich zu der vorgenannten Planung 'geäußert hat/haben, liegt/en bei.</li> <li>2. Die Kreisbaumeisterin und: der. Naturschutzreferent haben der Planung formlos zugestimmt.</li> <li>3. Rechtliche Beurteilung                             <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Der Geltungsbereich des Deckblattes ist mittels Planzeichen abzugrenzen</li> <li>b. Wegen der negativen Erfahrungen. bei den Parzellen 27, 28 und 39 weisen wir darauf hin, dass für die Nebengebäude, Garagen und Carports an den Grenzen die Anforderungen des Art 6 Abs. 7 BayBO einzuhalten sind</li> </ol> </li> </ol>	Der Geltungsbereich wird im Plan mittels Planzeichen abgegrenzt.  Der Hinweis wird dem Antragsteller mitgeteilt.
<b>Technischer Umweltschutz</b> Stellungnahme vom 14.07.2022	Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage  Von Seiten des Technischen Umweltschutzes wird darauf hingewiesen, dass auch sog. Außenwohnbereiche wie Balkone oder Terrassen als schützenswerte Bereiche anzusehen sind. Dementsprechend sind die vormals ermittelten Abstände (51 m Abstand zu Reiterhof und 26 m Abstand nach Osten) auch von Balkonen, Terrassen u. ä. einzuhalten.	Die vorgesehenen Balkone, die in den Abstandsbereich zur Weide von 26 m reinreichen, werden aus der Planung genommen.
<b>Stadwerke Passau GmbH</b> Stellungnahme vom 03.08.2022	Gegen die Änderung des o. g. Bebauungsplanes bestehen aus unserer Sicht keine Einwände.  Die Gas- und Wasserversorgung sowie Telekommunikationsdienste sind möglich.	Keine Abwägung erforderlich.
<b>Wasserwirtschaftsamt Deggendorf</b> Stellungnahme vom 02.08.2022	Aus wasserwirtschaftlicher Sicht besteht mit dem Inhalt der Änderung (textliche Festsetzungen) Einverständnis.  Hinweis: Insbesondere in Hanglagen wird empfohlen, die Gebäude bzw. Tiefgarage konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.	Der Hinweis wird dem Antragsteller mitgeteilt.
<b>Bayerischer Bauernverband</b> Stellungnahme vom 01.08.2022	Zur vorbezeichneten Planungsmaßnahme bestehen aus unserer Sicht keine Einwände.	Keine Abwägung erforderlich.
<b>Bayernwerk Netz GmbH</b> Stellungnahme vom 29.07.2022	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.  <b>Kabeln</b>  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.	Die Hinweise werden dem Antragsteller mitgeteilt. Der mittlerweile vorhandene Stromumwandler wird in die aktuelle Planzeichnung mit aufgenommen.

	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	
<p><b>Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Passau</b> Stellungnahme vom 15.07.2022</p>	<p>Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Passau-Rothalmünster nimmt zum o. g. Verfahren wie folgt Stellung:</p> <p><u>Bereich Landwirtschaft:</u> Keine Einwände, landwirtschaftliche Belange werden nicht berührt.</p> <p><u>Bereich Forsten:</u> Keine Einwände, forstwirtschaftliche Belange werden nicht berührt.</p>	Keine Abwägung erforderlich.

#### Beschlussvorschlag 1:

**Der Bau- und Umweltausschuss befürwortet die vorgetragene Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen.**

**Abstimmung: 9 : 0**

#### Beschlussvorschlag 2:

**Der Bau- und Umweltausschuss fasst den Satzungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplans Bäckerreut-Süd mit Deckblatt Nr. 2.**

**Abstimmung: 9 : 0**

### 13. Bauleitplanung – Änderung des Bebauungsplans „Lohsiedlung“ mit Deckblatt Nr. 68 für das Grundstück mit der Flur-Nr. 314/52, Gemarkung Haselbach – Beratung über das Fassen des Aufstellungsbeschlusses.

Herr Markus Braml jun. beantragt die Änderung des Bebauungsplans „Lohsiedlung“ für das Grundstück mit der Flur-Nr. 314/52, Gemarkung Haselbach. Auf dem Grundstück soll das Baurecht für ein Wohnhaus festgesetzt werden. Bisher ist auf diesem Grundstück eine Nutzung als Tennisanlage festgesetzt. Der Antrag wird dem Plenum gezeigt und vorgelesen.

#### Beschlussvorschlag:

**Der Bau- und Umweltausschuss fasst den Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplans „Lohsiedlung“ mit Deckblatt Nr. 68 für das Grundstück mit der Flur-Nr. 314/52, Gemarkung Haselbach. Der Antragsteller hat sämtliche Kosten des Bauleitplanverfahrens, sowie eventuell entstehende Folgekosten für die Erschließung des Grundstücks und Veränderungen in den öffentlichen Raum zu tragen.**

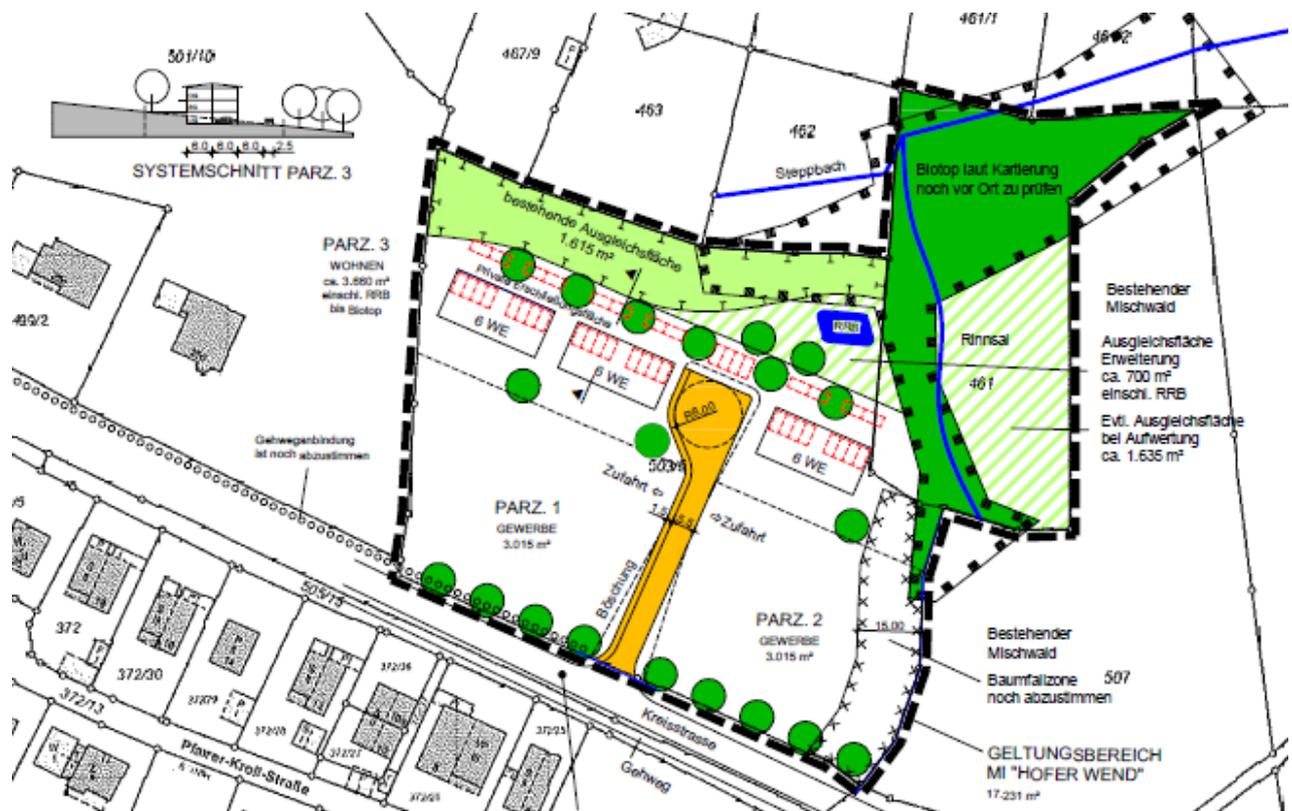
**Abstimmung: 9 : 0**

### 14. Bauleitplanung – Bebauungsplans MI (Mischgebiet) „Hofer Wend“ auf den Grundstücken mit den Flur-Nrn. 461 und 503/5, jeweils Gemarkung Tiefenbach – Vorberatung über das Fassen des Aufstellungsbeschlusses.

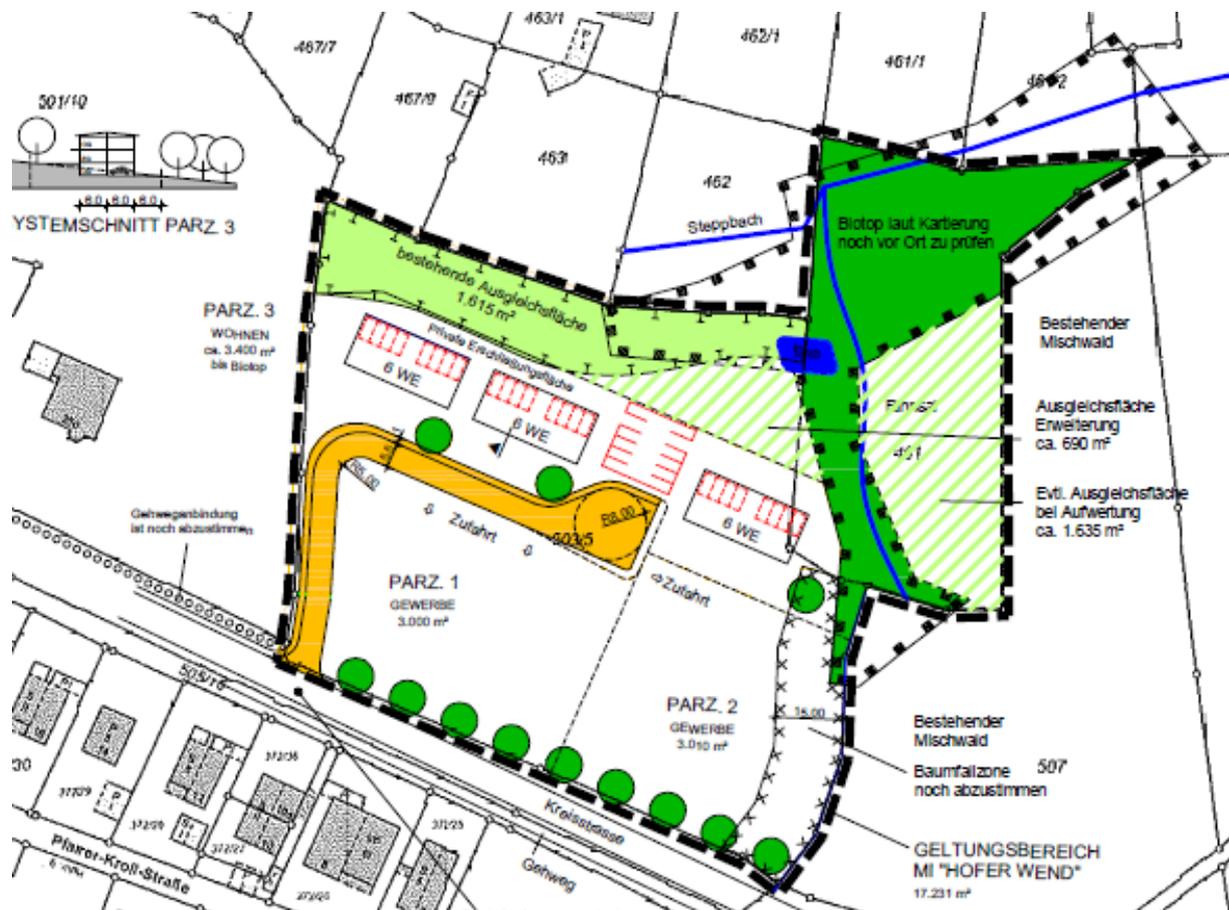
Auf den Grundstücken mit den Flur-Nrn. 461 und 503/5, jeweils Gemarkung Tiefenbach soll auf einer Fläche von ca. 17.200 m<sup>2</sup> ein Mischgebiet mit südlich zwei Gewerbebarzellen zu je ca. 3.000 m<sup>2</sup> an

der Straßenseite der Nibelungenstraße und nördlich eine Wohnbebauung mit Mehrfamilienhäusern festgesetzt werden. Auf der Flur-Nr. 503/5, Gemarkung Tiefenbach befinden sich in der nördlichen Hälfte zwei Ausgleichflächen, wovon die nördliche bestehen bleiben und die südliche verlegt werden soll. Der nordwestliche Bereich wäre aus topographischer Sicht der geeignete Ort für einen Regenrückhalteweiher. Es werden zwei mögliche Entwurfsvarianten, die von dem Architekturbüro Rolf aus Salzweg erstellt wurden, vorgestellt.

### Variante 1:



### Variante 2:



#### Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Umweltausschuss befürwortet die Variante 2 und empfiehlt dem Gemeinderat den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan MI „Hofer Wend“ auf den Grundstücken mit den Flur-Nrn. 461 und 503/5, jeweils Gemarkung Tiefenbach zu fassen und die Gemeindeverwaltung zu beauftragen, die für die Erstellung eines Entwurfs für das Beteiligungsverfahren erforderlichen Schritte vorzubereiten:

- Beauftragung des Architekturbüros Rolf aus Salzweg für die Erstellung des Bebauungsplans
- Absprache mit den zuständigen Behörden bezüglich Zufahrt von der Kreisstraße und der unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Passau.

Abstimmung: 9 : 0

#### 15. Bauleitplanung – Vorberatung über den Antrag der Altenbuchinger Industrie-Immobilien GmbH auf Aufstellung eines Bebauungsplanes für im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB auf den Grundstücken mit den Flur-Nrn. 587/62 und 587/63, Gemarkung Tiefenbach, Am Jackinger Berg.

Die Altenbuchinger Industrie-Immobilien GmbH stellt einen Antrag auf Aufstellung des Bebauungsplanes WA „Am Jackinger Berg“ auf den Grundstücken mit den Flur-Nrn. 587/62 und 587/63, jeweils Gemarkung Tiefenbach und einer Gesamtfläche von ca. 7.300 m². In dem Baugebiet sollen fünf Mehrfamilienhäuser mit jeweils 9 Wohnungen geplant werden. Der Antrag wird dem Plenum gezeigt und vorgelesen.



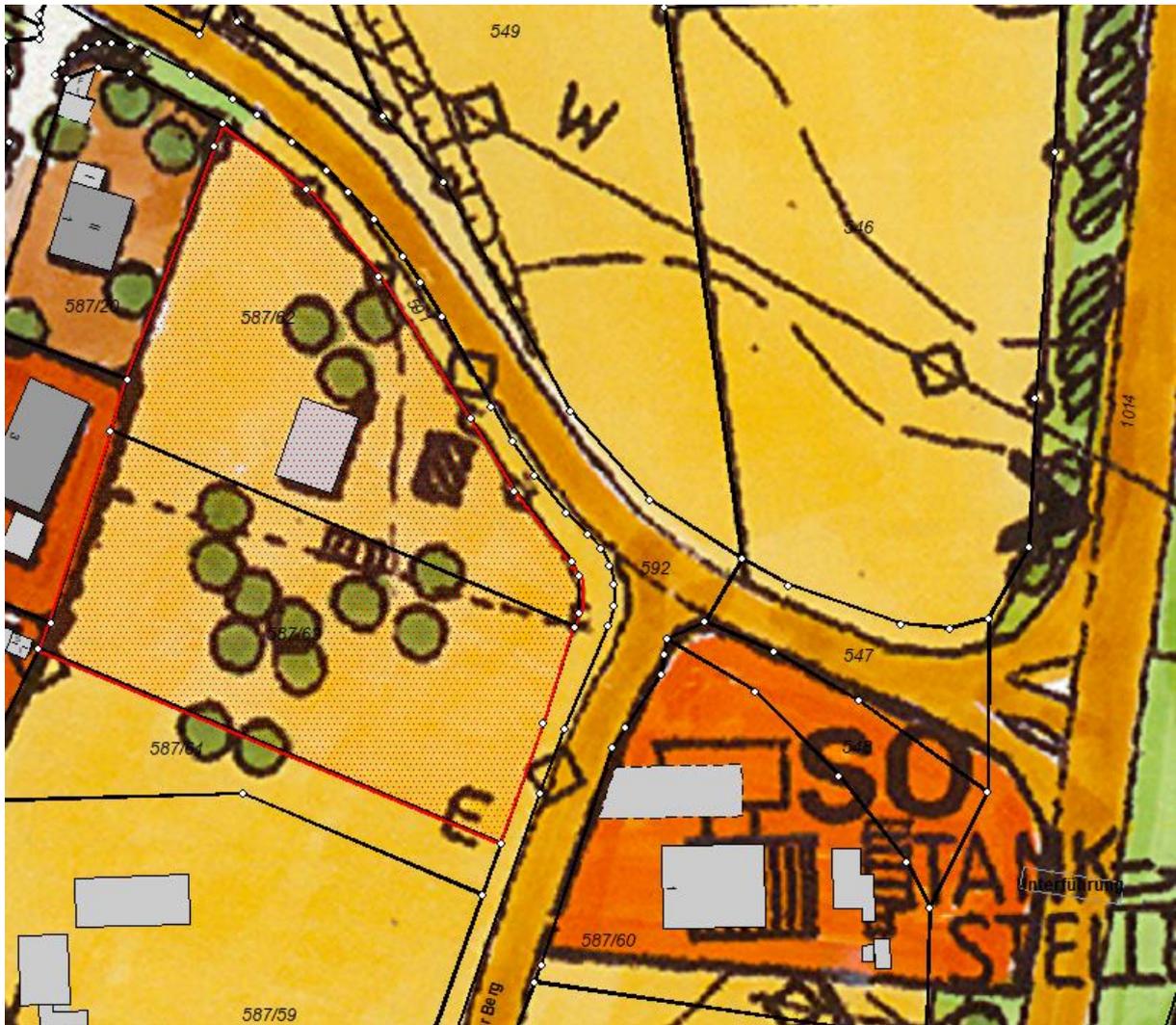
**Beschlussvorschlag:**

Der Bau- und Umweltausschuss befürwortet die vorgelegte Planung und empfiehlt dem Gemeinderat den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Am Jackinger Berg“ für die Grundstücke mit den Flur-Nrn. 587/62 und 587/63, Gemarkung Tiefenbach im Parallelverfahren zu fassen. Der Antragsteller soll sämtliche Kosten des Bauleitplanverfahrens, sowie eventuell entstehende Folgekosten für die Erschließung der Grundstücke und Veränderungen in den öffentlichen Raum tragen.

**Abstimmung: 9 : 0**

**16. Bauleitplanung – Vorberatung über die Änderung des Flächennutzungsplans in Allgemeines Wohngebiet (WA) mit Deckblatt Nr. 16 für die Grundstücke mit den Flur-Nrn. 587/62 und 587/63, Gemarkung Tiefenbach, Am Jackinger Berg.**

Um den Bebauungsplan „Am Jackinger Berg“ umsetzen zu können, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Die überplante Fläche soll von landwirtschaftlicher Fläche (=gelb) auf Allgemeines Wohngebiet (=rot) geändert werden.



**Beschlussvorschlag:**

Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt dem Gemeinderat den Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Flächennutzungsplans in Allgemeines Wohngebiet (WA) mit Deckblatt Nr. 16 für die Grundstücke mit den Flur-Nrn. 587/62 und 587/63, Gemarkung Tiefenbach. Der Antragsteller soll sämtliche Kosten des Bauleitplanverfahrens tragen.

**Abstimmung: 9 : 0**

**17. Vorberatung über den Antrag von Andrös Ulrich und Christina auf Ablösung von erforderlichen Stellplätzen für die Nutzungsänderung beim Anwesen Am Weiherberg 7, Flur-Nr. 331/17, Gemarkung Tiefenbach.**

Der Bauherr beabsichtigt, das bestehende Gebäude auf dem Grundstück Flur-Nr. 331/17, Gemarkung Tiefenbach, Am Weiherberg 7, für einen Online-Versandhandel sowie 9 Wohnungen zu nutzen. Der Bauherr ist zugleich Grundstückseigentümer.

Das Bauvorhaben löst gemäß Art. 47 Abs. 1 und Abs. 2 Satz 2 BayBO i. V. m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO sowie der Stellplatzsatzung der Gemeinde Tiefenbach vom 15.12.2011 einen Bedarf von 20 Stellplätzen aus. Hiervon können 18 Stellplätze auf dem Grundstück selbst oder einem Nachbargrundstück hergestellt werden. 2 Stellplätze können nicht bzw. nur unter unverhältnismäßig hohem Aufwand hergestellt werden. Es wird deshalb ein Antrag auf Ablösung der 2 Stellplätze gestellt.

Der Abschluss eines Ablösungsvertrages liegt im Ermessen der Gemeinde. Die für die Wohnnutzung erforderlichen 18 Stellplätze werden auf dem Grundstück durch Realherstellung nachgewiesen. Dies entspricht einem Anteil von 90% der notwendigen Stellplätze. Im Hinblick auf den vorhandenen

Baubestand und die bisher genehmigten Nutzungen (Cafe, Pension mit 14 Fremdenzimmer sowie Privatwohnung) auf dem Grundstück kann im vorliegenden Einzelfall einer Ablöse der beiden Stellplätze für die gewerbliche Nutzung zugestimmt werden. Auch wenn hierdurch keine Abweichung begründet wird, da keine ständige zeitliche Trennung vorliegt, so ist durch die zu erwartende zeitlich wechselnde Inanspruchnahme der Stellplätze (gewerblich tagsüber, Wohnungen hauptsächlich abends/nachts; teilweise wechselnde Anwesenheit der Bewohner und Besucher der Wohnungen) doch auch eine gewisse Doppelnutzung von Stellplätzen zu erwarten, so dass hinsichtlich der Verkehrssituation keine grundsätzlichen Bedenken bestehen.

Der nächste öffentliche Parkplatz befindet sich in ca. 275 m Entfernung nördlich des Baugrundstücks im Bereich Am Steppbach/Nibelungenstraße.

Der Ablösungsbetrag beträgt gemäß § 4 Abs. 3 der Stellplatzsatzung vom 15.12.2011 pauschal 5.000 € je Stellplatz.

Der Ablösungsbetrag muss gemäß Art. 47 Abs. 4 BayBO verwendet werden für

- die Herstellung zusätzlicher oder die Instandhaltung, die Instandsetzung oder die Modernisierung bestehender Parkeinrichtungen einschließlich der Ausstattung mit Elektroladestationen,
- den Bau und die Einrichtung von innerörtlichen Radverkehrsanlagen, die Schaffung von öffentlichen Fahrradabstellplätzen und gemeindlichen Mietfahrradanlagen einschließlich der Ausstattung mit Elektroladestationen,
- sonstige Maßnahmen zur Entlastung der Straßen vom ruhenden Verkehr einschließlich investiver Maßnahmen des öffentlichen Personennahverkehrs.

**Beschlussvorschlag:**

**Der Bau- und Umweltausschuss stimmt der Ablöse von zwei Stellplätzen für die Nutzungsänderung des bestehenden Gebäudes zu.**

**Abstimmung: 9 : 0**

---

**18. Bauantrag der Fa. SL Projektbau GmbH für den Neubau von 3 Mehrfamilienhäusern auf dem Grundstück mit den Flur-Nrn. 126 u. 127, Gemarkung Haselbach, Nähe Aichaer Straße – geänderte bzw. ergänzte Eingabeplanung (vgl. BUA vom 19.05.2022).**

Ergänzung Eingabeplanung:

Der Bauantrag ist noch zur Prüfung beim Landratsamt. Auf Grund der Stellungnahmen der Fachstellen wurden insbesondere folgende Änderungen in die Planung eingearbeitet:

- Berücksichtigung Gehweg entlang der St2126
- Stützmauer (Höhe 1,25 m) im Bereich der Stellplätze zum Gehweg
- Carports entfallen, nur offene Stellplätze
- Dachterrasse bei Haus2 in Ansicht dargestellt
- Balkone bei Haus1 verkleinert

Zur geänderten Planung ist eine erneute Zustimmung durch die Gemeinde erforderlich.

Hinsichtlich der planungsrechtlichen Zulässigkeit sowie der Erschließungssituation haben sich keine relevanten Änderungen ergeben.

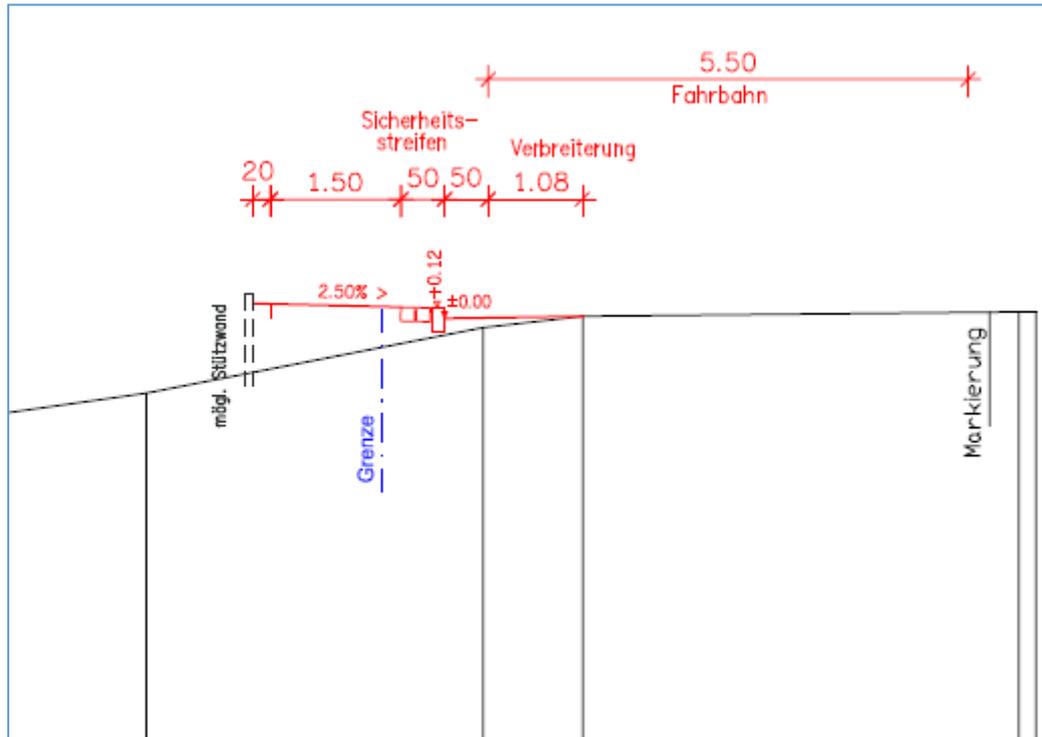
Aktuelle Planung Gehweg in diesem Bereich:

Über die gesamte Länge des Baugrundstückes ein Gehweg entsprechend den Vorgaben des Staatlichen Bauamtes vorgesehen werden:

Der Gehweg ist mit Hochbord (12 cm) gegenüber der Staatsstraße abzugrenzen. Aufgrund der dann beidseitigen Begrenzung der Straße ist eine Fahrbahnbreite der Staatsstraße von 5,50 m erforderlich. Beidseits der Fahrbahnmarkierung ist noch ein befahrbarer Seitenstreifen von 0,50 m erforderlich, so

dass die gesamte Straßenbreite 6,50 m beträgt. Im Anschluss ist ein Sicherheitsstreifen von 0,50 m erforderlich, daran anschließend ein Gehweg mit 1,50 m Breite und schließlich noch 0,20 m Sicherheitsabstand vom Gehweg zur Stützmauer bzw. Absturzsicherung.

Schnitt (Beispiel):



Die Entwässerung des Gehwegs erfolgt über den Anschluss an die bestehende Straßenentwässerung der Staatsstraße (bestehende Einleitungsstellen in den Haselbach).

Für die Herstellung des Gehwegs ist ein Grunderwerb durch die Gemeinde Tiefenbach (Teilfläche der Flur-Nrn. 126 und 127, Gemarkung Haselbach, von ca. 130 m<sup>2</sup>) erforderlich.

#### Beschlussvorschlag:

Es ist noch eine Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrtrecht) auf dem Baugrundstück zu Gunsten der Gemeinde Tiefenbach für die Unterhaltung des Damms, Grünpflege etc. zu bestellen.

Die über das Baugrundstück verlaufenden Kanalleitungen (Schmutzwasser-Druckleitung von Oberhaselbach, Regenwasserleitung für Straßenentwässerung Postgasse + Staatsstraße sowie Notüberlauf Mischwasser-Kanal) sind auf Kosten des Bauherrn in Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung zu verlegen und der neue Verlauf zu Gunsten der Gemeinde Tiefenbach dinglich zu sichern.

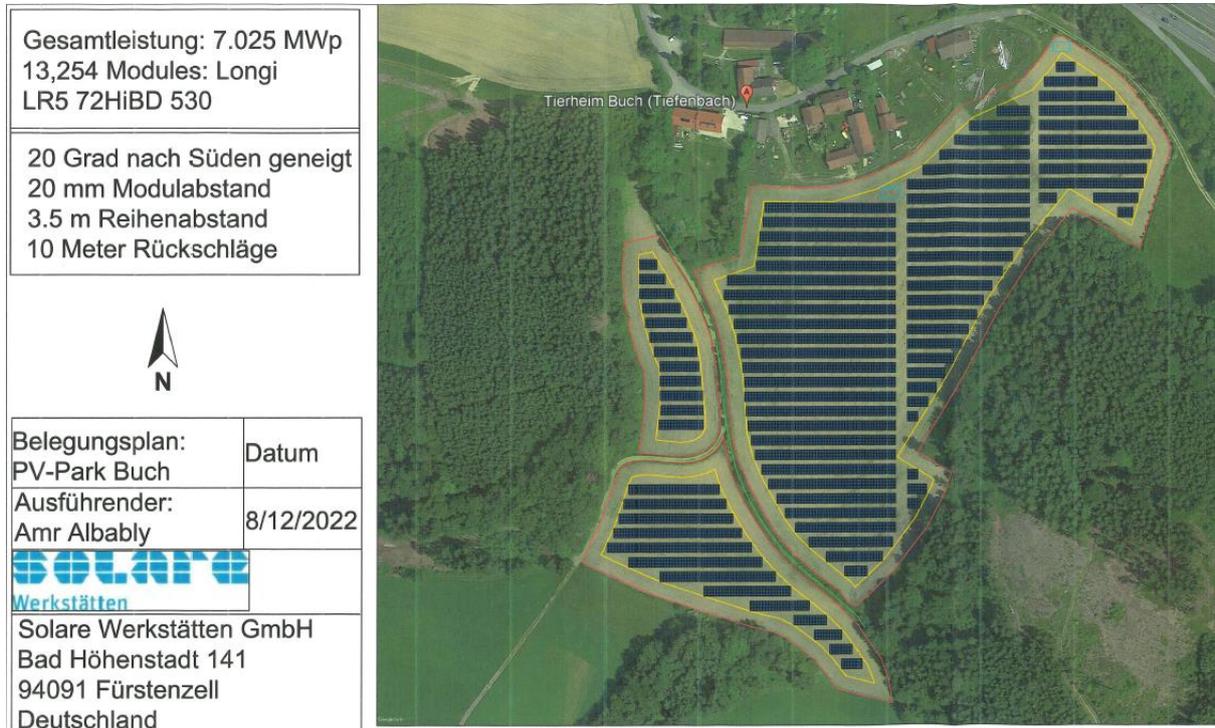
Nach Vorgabe des Staatlichen Bauamts ist entlang der Staatsstraße ein Gehweg zu errichten. Zwischen Bauherr und Gemeinde Tiefenbach ist eine Vereinbarung bezüglich der Herstellung des Gehwegs zu treffen. Der Baubeginn darf erst erfolgen, wenn diese Vereinbarung vorliegt.

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt für den Bauantrag unter Berücksichtigung der o. g. Punkte das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB.

Abstimmung: 9 : 0

**Freiflächenphotovoltaikanlage auf Teilflächen der Grundstücke mit den Flur-Nrn. 3121, 3214 und 3220, jeweils Gemarkung Kirchberg, Nähe Buch 5, 94113 Tiefenbach.**

Die Fa. Weber+Wimmer Solare Werkstätten GmbH aus Fürstenzell stellt einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans auf Teilflächen der Grundstücke mit den Flur-Nrn. 3121, 3214 und 3220, jeweils Gemarkung Kirchberg um eine PV-Freiflächenanlage (PV-Anlage Buch Süd) errichten zu können. Der Antrag wird dem Plenum gezeigt und vorgelesen.



**Auszug aus der Sitzung des Gemeinderats vom 19. Dezember 2017**

***Beratung über die Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen (an der Autobahn A3) im Gemeindebereich – vgl. Sitzungen des GR am 30.07.2009, 24.09.2009 sowie BUA am 15.03.2012, 16.11.2017 und 11.12.2017.***

*a. Bezüglich der Freiflächen-Photovoltaikanlagen liegt ein Beschluss des Gemeinderats vor (24.09.2009); dieser Grundsatzbeschluss richtet sich gegen die Zulassung von Freiflächen Photovoltaikanlagen. Der Vorsitzende berichtet anschließend, dass sich seither die Rechtslage für Freiflächen-Photovoltaikanlagen geändert hat und nun die Möglichkeit besteht, an bestimmten Stellen Freiflächen-Photovoltaikanlagen zu errichten. Im Schreiben des Bayer. Staatsministeriums des Innern vom 14.01.2011 werden dabei die Möglichkeiten aufgezeigt.*

*Bei auto- und eisenbahnnahen Flächen kann die Gemeinde es ermöglichen, durch eine entsprechende Bauleitplanung dort PV-Anlagen zuzulassen. Dabei gibt es einen Korridor, der zwischen 40 und 110 m beispielsweise an der Autobahn liegt. Nach der Novelle des EEG kann man davon ausgehen, dass im Bauleitplanverfahren die Anbauverbotszone von 40 m ab Fahrbahnrand nach § 9 Abs. 1 Fernstraßengesetz einzuhalten ist und der Standort auf 110 m Entfernung begrenzt ist. Diese Auflagen ergeben sich alle aus dem EEG (Gesetz für den Ausbau erneuerbarer Energien). Weitere Voraussetzung nach diesem Gesetz ist auch, dass sich die Anlage im Geltungsbereich eines Bebauungsplans befindet.*

*Unabhängig von diesen gesetzlichen Vorgaben wird dabei die gemeindliche Planungshoheit nicht berührt; die Gemeinde selbst entscheidet, wo sie einen Bebauungsplan aufstellt, beispielsweise wo sie ein Wohnbaugebiet oder auch einen Standort für eine Freiflächen-Photovoltaikanlage ausweist. In die Diskussion eingebracht werden dann Details für die Gewährung einer Einspeisevergütung, wobei jedoch diese Fördervoraussetzung allein den jeweiligen Antragsteller oder Investor angehen und nicht*

die Gemeinde, die für das Bauplanungsrecht zuständig ist. So wurde beim EEG 2017 ein Ausschreibungsverfahren eingeführt, um beispielsweise im Bereich der Photovoltaikfreiflächenanlagen eine Deckelung zu erreichen. Dies führt zu einer kontinuierlichen Verringerung des Einspeisevergütungsbeitrags. In der Diskussion wird auch § 24 Abs. 2 EEG angesprochen, der eine Begrenzung für die Errichtung von Freiflächenphotovoltaikanlagen innerhalb eines Abstandes von 2 km Luftlinie vorsieht. In die Debatte eingeworfen wird auch der in Zusammenhang mit der Errichtung von Freiflächenphotovoltaikanlagen notwendige Flächenverbrauch und Eingriff in die Natur und Landschaft. Nach einem Geschäftsordnungsantrag von Gemeinderat Sattler auf Ende der Debatte ergehen folgende Beschlüsse:

**a.) Der Gemeinderat hebt aufgrund der veränderten Rechtslage den Beschluss vom 24.09.2009 auf, wonach Freiflächenphotovoltaikanlagen generell nicht genehmigt werden können.**

**Abstimmung: 16 : 4  
(ohne GR A. Mayrhofer)**

**b.) Der Vorsitzende lässt darüber abstimmen, wer den Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom 11.12.2017 befürwortet; danach sollen Freiflächenphotovoltaikanlagen nur im Bereich der A 3 zugelassen werden. Dagegen sollen entlang der B 85 sowie im Bereich des Ilztales keine Freiflächenphotovoltaikanlagen zugelassen oder genehmigt werden. Dieser generelle Vorschlag wird durch den Gemeinderat bestätigt.**

**Abstimmung: 14 : 6  
(ohne GR A. Mayrhofer)**

**c.) 1. Bürgermeister Silbereisen lässt darüber abstimmen, wer den vorliegenden Antrag der Firma Envalue GmbH Garham/Hofkirchen vom 15.11.2017 befürwortet; diese Firma beabsichtigt auf einer Teilfläche des Grundstücks Flurstück-Nr. 3227, Gemarkung Kirchberg eine Photovoltaikfreiflächenanlage zu errichten.**

**Abstimmung: 16 : 4  
(ohne GR A. Mayrhofer)**

**d.) Der Vorsitzende lässt über den Antrag von Andreas und Simone Kühberger vom 21.11.2017 abstimmen, die beantragen, auf den Grundstücken Flurstück-Nr. 3221 und 2252 (Teilfläche) eine Freiflächenphotovoltaikanlage zu errichten.**

**Abstimmung: 16 : 4  
(ohne GR A. Mayrhofer)**

#### **Auszug aus der Sitzung des Gemeinderats vom 27. Oktober 2022**

##### **Beschluss:**

Der Vorsitzende lässt über den Antrag von GR Johannes Regner auf Aufhebung des Grundsatzbeschlusses des Gemeinderats vom 19.12.2017, wonach im Gemeindegebiet generell keine (Ausnahme an der A3) Photovoltaikfreiflächenanlagen zugelassen oder genehmigt werden sollen, abstimmen.

**Abstimmung: 6 : 15**

**→ Es wird festgehalten, dass sich die Gemeinderatsmitglieder Ewald Schmatz und Josef Fehrer für den Antrag des Gemeinderatsmitglieds Johannes Regner ausgesprochen haben!**

#### **Rechtsgrundlagen**

Mit dem Gesetz für den Ausbau erneuerbarer Energien (Erneuerbare-Energien-Gesetz - EEG 2023) ist nach den früher im EEG vorgesehenen 110 m, dann zwischenzeitlich 220 m nun 500 m, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahn, beiderseits von Autobahnen und Schienen Solarenergie genutzt

werden und dafür eine Vergütung nach Erneuerbare-Energien-Gesetz in Anspruch genommen werden darf.

Gemäß dem Gesetz zur sofortigen Verbesserung der Rahmenbedingungen für die erneuerbaren Energien im Städtebaurecht wurde § 35 Abs. 1 Nr. 8 wie folgt gefasst:

*Im Außenbereich ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es der Nutzung solarer Strahlungsenergie dient*

*a) in, an und auf Dach- und Außenwandflächen von zulässigerweise genutzten Gebäuden, wenn die Anlage dem Gebäude baulich untergeordnet ist, oder*

*b) auf einer Fläche längs von*

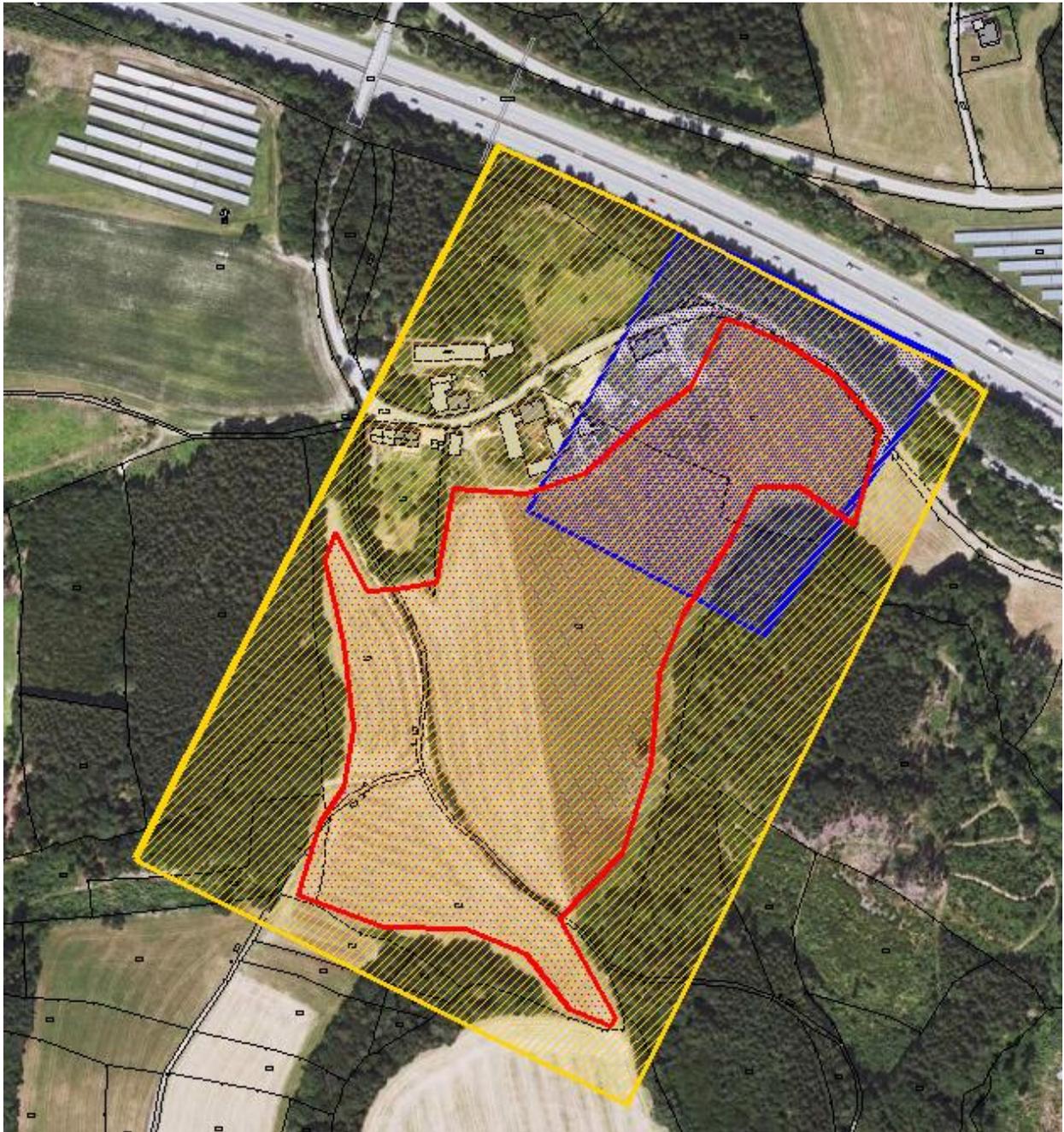
*aa) Autobahnen oder*

*bb) Schienenwegen des übergeordneten Netzes im Sinne des § 2b des Allgemeinen Eisenbahngesetzes mit mindestens zwei Hauptgleisen und in einer Entfernung zu diesen von bis zu 200 Metern, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahn.“*

Das heißt, dass PV-Freiflächenanlagen links und rechts von Autobahnen und o.g. Schienenwegen auf einer Fläche von bis zu 200m Abstand privilegiert sind und somit im Bauantragsverfahren, ohne Bauleitplanverfahren beantragt werden können.

### **Inhalte des Antrages**

- Größe ca. 7 ha
- Gesamtleistung 7.025 MWp
- Die Projektgesellschaft „Solarpark Buch GmbH“ soll als Betreiber fungieren und soll den Firmensitz in der Gemeinde Tiefenbach haben.
- Gemäß § 6 EEG 2023 wird eine finanzielle Beteiligung der Gemeinde Tiefenbach angeboten. Diese beinhaltet 0,2 Cent pro Kilowattstunde für die tatsächlich eingespeiste Strommenge.
- Errichtung eines ca. 1MWh großen Batteriespeichers



Gelb = 500m Abstand von A3

Blau = 200m Abstand von A3

Rot = beantragte PV-Fläche

#### Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Umweltausschuss befürwortet die vorgelegte Planung und empfiehlt dem Gemeinderat den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan SO „Sonnenenergie Buch Süd“ für die Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage auf Teilflächen der Grundstücke mit den Flur-Nrn. 3121, 3214 und 3220, jeweils Gemarkung Kirchberg. Die Antragstellerin soll sämtliche Kosten des Bauleitplanverfahrens, sowie eventuell entstehende Folgekosten für die Erschließung der Grundstücke und Veränderungen in den öffentlichen Raum tragen.

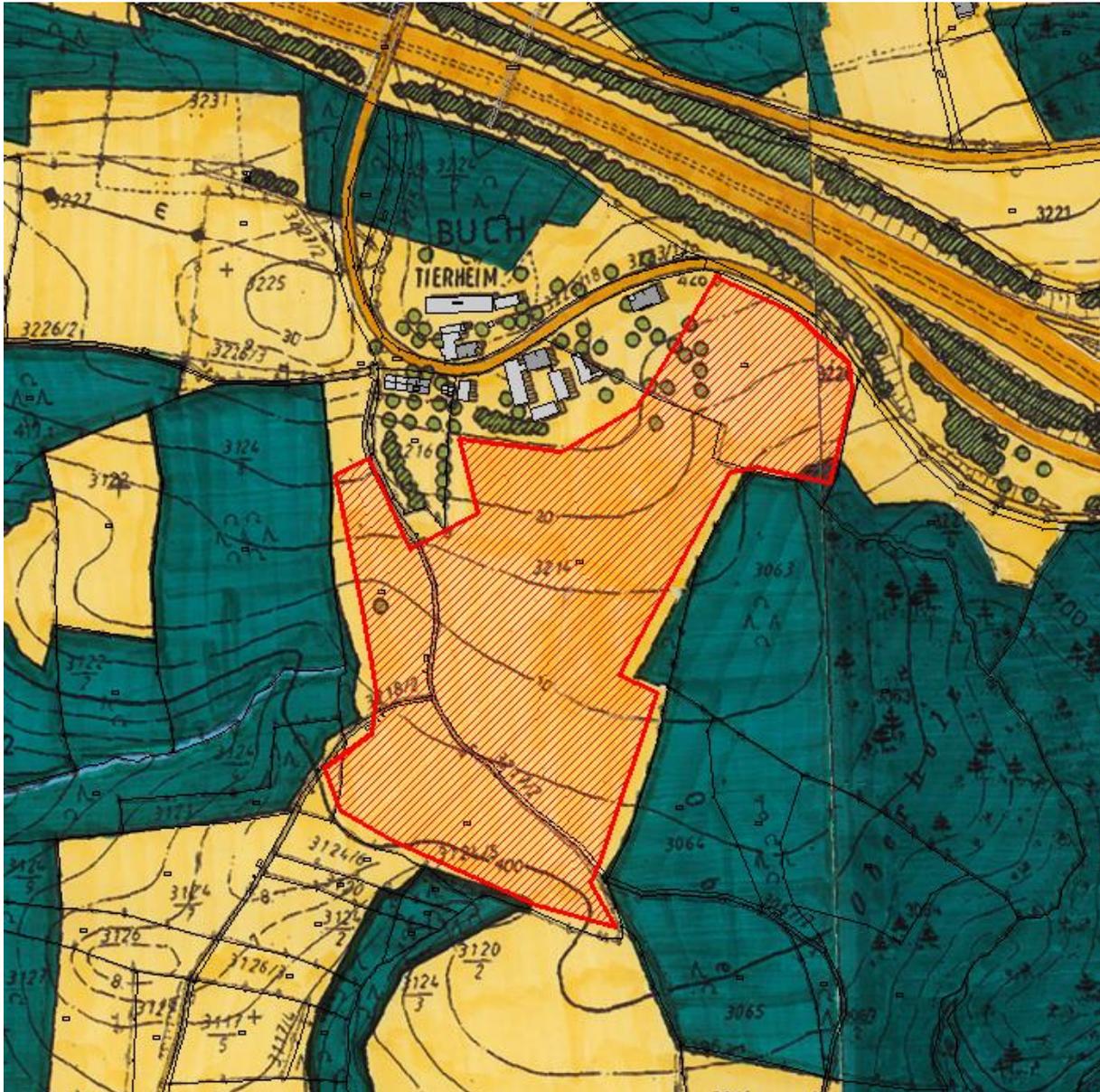
Des Weiteren beauftragt der Bau- und Umweltschuss die Gemeindeverwaltung mit den Vertretern der Antragstellerin weitere Verhandlungen über z.B. finanzielle Beteiligung der Kommune (0,2 Cent je tatsächlich eingespeiste kWh), größerer Batteriespeicher, ökologische Bewirtschaftung der Planfläche, Ausbau der Einspeisungsleitung, mögliche Abgabe für die Nutzung von öffentlichen

Verkehrsflächen für die Leitung usw. zu führen und die Ergebnisse in einer der nächsten Sitzungen des Gemeinderats vorzustellen.

Abstimmung: 7 : 2

## 20. Bauleitplanung – Vorberatung über die Änderung des Flächennutzungsplans in Sondergebiet zur Nutzung regenerativer Energien (SO) mit Deckblatt Nr. 17 für Teilflächen der Grundstücke mit den Flur-Nrn. 3121, 3214 und 3220, jeweils Gemarkung Kirchberg.

Die für den Bebauungsplan unter TOP 19 erforderliche Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan mit Deckblatt Nr. 17 wurde ebenfalls von der Fa. Weber+Wimmer Solare Werkstätten GmbH aus Fürstenzell beantragt. Der überplante Bereich müsste von landwirtschaftlicher Fläche zu Sondergebiet Sonnenenergie geändert werden.



### Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt dem Gemeinderat den Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Flächennutzungsplans in Sondergebiet Sonnenenergie Buch Süd mit Deckblatt Nr. 17 für Teilflächen der Grundstücke mit den Flur-Nrn. Flur-Nrn. 3121, 3214 und 3220, jeweils Gemarkung Kirchberg. Der Antragsteller soll sämtliche Kosten des Bauleitplanverfahrens tragen.

Abstimmung: 7 : 2

---

## **21. Vorberater über die Aufstellung eines Energienutzungsplans für das Gemeindegebiet Tiefenbach.**

### Ziel und Zweck

Vergleichbar mit einem Flächennutzungsplan in der Bauplanung soll in einem Energienutzungsplan die künftige energetische Entwicklung in der Gemeinde systematisch dargestellt werden. Dieser kann dann als Basis für die Abstimmung von Energieeinsparung, Energieeffizienz und Umstellung auf regenerative Energieträger dienen. Bürger, Gewerbetreibende, Energieversorger, Kaminkehrer, Energieberater, Handwerksbetriebe etc. sollen in die Planung und Umsetzung einbezogen werden, um die kommunalen Planungsziele transparent zu gestalten.

Die Ergebnisse aus dem Energienutzungsplan können auch bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes entsprechend berücksichtigt werden.

Die von der Gemeinde fokussierten Ziele für den Energienutzungsplan sollten vorab definiert werden, **z. B.**

- Ermittlung möglicher neuer Stromerzeugungsanlagen (Deckung des Energiebedarfs in der Gemeinde zu 100% aus erneuerbaren Energien)
- Ermittlung möglicher neuer Fernwärmeanlagen (z. B. Wärmeversorgung von neuen Baugebieten)
- Möglichkeiten zur Erzeugung und Speicherung von Wasserstoff
- Möglicher Ausbau der Mobilitätsinfrastruktur (z.B. E-Ladesäulen)

### Ablauf

#### 1. Bestands- und Potenzialanalyse:

- Strombedarf
- Wärmebedarf (Wohngebäude und gewerbliche Großverbraucher)
- Energiepotenziale (Solar, Biomasse, Geothermie, Abwärme, Abwasser, Wind, Wasserkraft) entsprechend der festgestellten Gemeindestruktur
- Erstellung Energieinfrastrukturkarte (Wärme-, Stromerzeugungs-, KWK-Anlagen, Gas-Netz)

#### 2. Konzept:

- Energieeinsparung
- Effizienzsteigerung
- Einsatz erneuerbarer Energien

#### 3. Umsetzung:

- Beschluss durch Gemeinderat (rein informelles Instrument ohne Rechtsverbindlichkeit)
- Umsetzung durch alle Beteiligten

### Kosten

grobe Schätzung ca. 50.000 € abzgl. 70% Förderung = ca. 15.000 € Eigenanteil

Kosten variieren je nach gewünschtem Umfang

Mögliche Bausteine:

<https://ausschreibung.enponline.de/uebersicht/>

## Energienutzungsplan

### Energiebilanz Ist-Zustand



### Potenzialanalyse Energieeinsparung



### Potenzialanalyse Energieerzeugung



### Maßnahmenkatalog



### Schwerpunktprojekte



## Umsetzungsbegleitung

### Umsetzungsbegleitung



## Energiekonzept

### Energiekonzept



## Förderung und Zeitplan

- durch Freistaat Bayern (Richtlinien zur Förderung von Energiekonzepten und kommunalen Energienutzungsplänen vom 13.12.2021)
- Projektträger: Bayern Innovativ Gesellschaft für Innovation und Wissenstransfer mbH (ITZB Nürnberg)
- Bis zu 70% für die Erstellung und max. zweijährige Umsetzungsbegleitung von kommunalen Energienutzungsplänen
- Förderhöchstsummen:
  - o Energiesparkonzepte 50.000 €
  - o Umsetzungsbegleitung 40.000 €
  - o Folgeenergienutzungspläne 20.000 €
- Zeitplan: Abstimmung mit Projektträger, Einholung von mind. 3 Angeboten, Förderantragstellung, erst nach Zusage kann Beauftragung erfolgen  
-> Dauer ca. 6 Monate von Aufstellungsbeschluss bis zur Auftragserteilung!

## Mögliches Vorgehen im Bereich Freiflächen-PV-Anlagen:

1. Feststellung voraussichtlicher Strombedarf
2. Feststellung erforderlicher Zubau mit PV-Freifläche

Beispiel:

Gesamtbedarf 2020	16.738 MWh
voraussichtlicher Strombedarf 2040	35.000 MWh
Erforderlicher Zubau ca.	20.000 MWh

(35.000 MWh – 14.616 MWh

Einspeisung 2020)

Jährlich (20.000 / 20 =)

1.000 MWh

abzgl. Zubau aus sonst. Anlagen

300 MWh

= jährlich erforderl. PV-Freifläche

700 MWh (entspr. 700 kWp)

3. Feststellung geeigneter Flächen unter Einbeziehung Bürger, Fachstellen, Energieversorger
  - Festlegung Bewertungskriterien im Dialog (Berücksichtigung z. B.: vorhandene Anschlusspunkte und Anlagen, Beeinträchtigung Landwirtschaft, Naturschutz, Umweltschutz sowie Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde)
  - Sammeln von Standortvorschlägen
  - Bewertung der Standortvorschläge und Einstufung in Eignungskategorien

**Beschlussvorschlag:**

**Der Bau- und Umweltausschuss befürwortet die Aufstellung eines Energienutzungsplans für das Gemeindegebiet Tiefenbach. Die weiteren zu behandelnden Bausteine werden in den Gremien erarbeitet.**

**Abstimmung: 9 : 0**

---

Tiefenbach, den 16.02.2023

Der Vorsitzende:

Der Protokollführer:

gez.

gez.

Christian Fürst,  
1. Bürgermeister

Christian Sommer,  
Leiter Bauverwaltung