



## Niederschrift

über die **öffentliche Sitzung** des Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Tiefenbach am **9. März 2023** 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	
Anna-Lena Fürst, CSU	
Richard Roßgoderer, CSU	
Josef Sattler, CSU	
Manfred Bründl, Unsere Zukunft	
Johann Kirchberger, Bürgerliche Wähler	
Johannes Unholzer, FWG	entschuldigt
Susanne Mayerhofer, Bündnis 90/Die Grünen	
Alfred Gimpl, SPD	

---

### 1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 16. Februar 2023.

#### Beschluss:

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

Abstimmung: 8 : 0

(o. GR Unholzer)

---

### 2. Bericht über den Vollzug der gefassten Beschlüsse der öffentlichen Sitzung vom 16. Februar 2023.

Der Bau- und Umweltausschuss wird über den Vollzug der Beschlüsse des öffentlichen Teils der Sitzung vom 16. Februar 2023 informiert.

---

### 3. Bauantrag von Dr. Hirz Maria und Hirz Franz-Josef auf Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tagespflege und Ergotherapie auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 387/2, Gemarkung Tiefenbach, Nähe Am Kieswerk.

#### Vorhabensbeschreibung:

- Neubau eines Mehrfamilienhauses (ca. 42,24 m x 13,86 m, KG + EG + 1.OG + 2.OG, Flachdach 5°)

- geplante Nutzungen:

- KG (teilunterkellert): Technik- und Lagerräume
- EG: Tagespflege und Ergotherapie
- 1.OG: 6 Wohnungen
- 2.OG: 5 Wohnungen

- Carportanlage mit 11 Stellplätzen und Abstellräumen sowie Müllhäuschen (30 m x 6,80 m, EG, begrüntes Flachdach)

#### Flächennutzungsplan:

Mischgebiet – MI gem. § 6 BauNVO

### Bebauungsplan/Satzung:

- Bebauungsplan WA „Generationenwohnen“ – befindet sich in Aufstellung

### Planungsrechtliche Zulässigkeit:

- nach § 33 Abs. 1 i. V. m. § 31 Abs. 2 BauGB

Die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde bereits durchgeführt. Die Bauherren haben die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans verbindlich auch für etwaige Rechtsnachfolger schriftlich anerkannt.

Das Bauvorhaben widerspricht der textlichen Festsetzung Ziffer 2.7.3 des künftigen Bebauungsplans „Generationenwohnen“. Zur Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte sind bei der südlich des Plangebiets gelegenen Deponie Schallschutzmaßnahmen erforderlich, die jedoch noch nicht vollumfänglich umgesetzt wurden, insbesondere wurde der geplante Lärmschutzwall noch nicht errichtet. Um die Einhaltung des erforderlichen Schallschutzes trotzdem sicherzustellen, ist vorgesehen, die Fenster und Türen an der Süd- und Ostseite des geplanten Gebäudes nichtöffnbar auszuführen.

Durch die geplanten Balkone werden die Baugrenzen geringfügig in Richtung Süden überschritten.

Die Abweichungen sind städtebaulich vertretbar, die Grundzüge der Planung werden dadurch nicht berührt. Eine Beeinträchtigung öffentlicher sowie nachbarlicher Belange ist nicht erkennbar.

### Örtl. Bauvorschriften

- Notwendige Stellplätze:

11 Wohnungen	2 Stellplätze / Wohnung (Nr. 1.2 Stellplatzsatzung)	22
Tagesbetreuung	1 Stellplatz / 12 Pflegeplätze, mindestens 3 Stellplätze (Nr. 1.11 Anlage GaStellV)	3
Ergotherapie (114,74 m <sup>2</sup> NUF)	1 Stellplatz / 20 m <sup>2</sup> NUF, mindestens 4 Stellplätze;	5
	1 Stellplatz / angefangene 30 m <sup>2</sup> NUF für Besucher (Nr. 2.2 Stellplatzsatzung)	4
<b>Insgesamt:</b>		<b>34</b>

Aufgrund der zeitlich versetzten Nutzung der Bereiche wird eine Abweichung hinsichtlich der Stellplatzanzahl (Reduzierung auf insgesamt 31 Stellplätze) beantragt.

- Abstandsflächen:

Die erforderlichen Abstandsflächen der Carportanlage in Richtung Norden und Westen wurden auf das angrenzende Grundstück Flur-Nr. 387/24, Gemarkung Tiefenbach, übernommen.

### Erschließung

- Zufahrt: Lage an öffentlicher Verkehrsfläche (Ortsstraße Nr. 375 „Am Kieswerk“)

- Wasserversorgung: Anschluss an öffentliche Anlage (Stadtwerke Passau)

- Abwasserentsorgung: Anschluss an öffentliche Kanalisation im Trennsystem

Für die Erschließung

### **Beschluss:**

**Anfallendes Niederschlagswasser (z. B. von Zufahrten oder Stellplätzen) darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet werden. Vor dem Einlaufen von Straßenoberflächenwasser in das Baugrundstück haben sich die Bauherren selbst zu schützen.**

**Einer Abweichung von der Stellplatzsatzung hinsichtlich der Reduzierung der notwendigen Stellplätze von 34 auf 31 Stellplätze wird zugestimmt.**

**Der Bau- und Umweltausschuss erteilt für den Bauantrag sowie die beantragten Befreiungen (2.7.3 Schallschutz, Baugrenzen) das Einvernehmen nach § 36 BauGB.**

**Die Stellungnahme bezieht sich auf den im Lageplan grün umrandeten Bereich. Die südlich davon dargestellte Wohn-/Spielstraße bzw. weitergehende Auffüllungen sind nicht Bestandteil dieses Antrags.**

**Die Erschließung ist im Bebauungsplan aufgeführt, zu deren Umsetzung ist vor Baubeginn ein städtebaulicher Vertrag / Erschließungsvertrag zwischen den Grundstückseigentümern und der Gemeinde Tiefenbach zu schließen.**

**Abstimmung: 8 : 0  
(o. GR Unholzer)**

---

#### **4. Bauantrag von Braunbart-Hubner Christina und Hubner Wolfgang auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Stellplatzüberdachung auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 132, Gemarkung Haselbach, Rohrwiesen.**

##### Vorhabensbeschreibung:

- Neubau Einfamilienhaus (ca. 12 m x 9 m, EG in Massivbauweise, DG Holzrahmenbau, Satteldach mit 15° bzw. 24°)
- Carport (6 m x 5,50 m, EG, begrüntes Flachdach)

##### Flächennutzungsplan:

Allgemeines Wohngebiet – WA gem. § 4 BauNVO

##### Bebauungsplan/Satzung:

- Bebauungsplan WA „Rohrwiese“ – befindet sich in Aufstellung

##### Planungsrechtliche Zulässigkeit:

- nach § 33 Abs. 1 BauGB

Das Bauvorhaben entspricht den voraussichtlichen Festsetzungen des künftigen Bebauungsplans „Rohrwiese“. Die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde bereits durchgeführt und es wurde der Satzungsbeschluss gefasst. Die Bekanntmachung (= In Kraft treten) des Bebauungsplans erfolgt nach Erteilung der gehobenen Erlaubnis für das Einleiten des Oberflächenwassers in den Haselbach. Die Bauherren haben die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans verbindlich auch für etwaige Rechtsnachfolger schriftlich anerkannt.

##### Örtl. Bauvorschriften

- Stellplätze: Gemäß der Stellplatzsatzung sind 2 Stellplätze erforderlich, die mit dem geplanten Carport auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden.

Der Stauraum bis zur öffentlichen Verkehrsfläche beträgt abweichend von § 5 Abs. 2 Stellplatzsatzung anstatt mind. 5 m nur 3 m. Aufgrund der allseits offenen Ausführung des Carports bestehen keine Bedenken wegen der Sicht beim Ein- und Ausfahren. Wegen der besonderen Lage des Grundstücks in einer Stichstraße am Rande des Baugebiets findet auch kein Durchgangsverkehr in diesem Bereich statt, so dass hinsichtlich der Verkehrssicherheit ebenfalls keine Bedenken bestehen.

- PV-Anlage: Gemäß Ziffer 0.3 des Bebauungsplans ist auf dem Hauptgebäude eine PV-Anlage mit einer Leistung von mind. 6 kWp zu errichten. Die Bauherren haben sich verbindlich auch für etwaige Rechtsnachfolger schriftlich verpflichtet, bis zur Nutzungsaufnahme eine entsprechende Anlage zu erstellen.

##### Erschließung erfolgt über das zukünftige Baugebiet „Rohrwiese“

- Zufahrt: Lage an öffentlicher Verkehrsfläche
- Wasserversorgung: Anschluss an öffentliche Anlage (Stadtwerke Passau)
- Schmutzwasser: Anschluss an öffentlichen Schmutzwasserkanal
- Niederschlagswasser: Versickerung auf eigenem Grund

Eine Nutzungsaufnahme kann erst nach Erschließung des Baugebiets erfolgen.

**Beschluss:**

**Vor dem Einlaufen von Straßenoberflächenwasser in das Baugrundstück haben sich die Bauherren selbst zu schützen.**

**Einer Abweichung von § 5 Abs. 2 der Stellplatzsatzung (Reduzierung Stauraum auf 3 m) wird zugestimmt.**

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

**Eine Nutzungsaufnahme kann erst nach Fertigstellung und erfolgter Abnahme der Erschließung des Baugebiets „Rohrwiese“ erfolgen.**

**Die Höhenlage des Gebäudes ist bezüglich der künftigen Erschließungsstraße mit dem Planungsbüro für die Erschließung des Baugebiets „Rohrwiese“ Geoplan GmbH aus Osterhofen abzustimmen**

**Abstimmung: 8 : 0**

**(o. GR Unholzer)**

---

**5. Antrag der Fa. Karl Groß GmbH auf Änderung der Baugenehmigung für die Wiederverfüllung der Kiesgrube bei Niedernhart auf dem Grundstück mit den Flur-Nrn. 2327 und 2331, Gemarkung Kirchberg, bezüglich der Verlängerung der Frist zur Fertigstellung der Auffüllarbeiten.**

Die Fa. Karl Groß führt die Verfüllung der ehemaligen Kiesgrube zwischen Gerlesberg und Niedernhart aus. Hierfür wurde mit Bescheid des Landratsamtes Passau vom 14.11.2006 eine Baugenehmigung erteilt, wobei die Auffüllarbeiten bis 01.12.2016 befristet wurden. Mit Änderungsbescheid vom 02.02.2017 wurde die Frist bis zum 01.12.2022 verlängert.

Nun wird erneut eine Verlängerung der Frist um zwei Jahre (bis zum 01.12.2024) beantragt, da die Auffüllarbeiten noch nicht vollständig abgeschlossen werden konnten.

**Beschluss:**

**Der Bau- und Umweltausschuss erteilt zum Änderungsantrag das Einvernehmen nach § 36 BauGB.**

**Abstimmung: 8 : 0**

**(o. GR Unholzer)**

---

**6. 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 (vgl. BUA vom 16.02.2023).**

Dem Antrag auf Änderung der Stellplatzanordnung mit Zulassung „gefangener“ Stellplätze wurde nicht zugestimmt (vgl. Beschluss des Bau- und Umweltausschuss vom 16.02.2023). Es wird nun ein Alternativvorschlag zur geänderten Stellplatzanordnung vorgelegt, wobei nun alle Stellplätze für sich anfahrbar sind.

**Beschluss:**

**Der Bau- und Umweltausschuss erteilt zum Änderungsantrag (Planung II vom 27.02.2023) das Einvernehmen nach § 36 BauGB.**

**Abstimmung: 8 : 0**

**(o. GR Unholzer)**

---

## 7. Nachrüstung des Sonnenschutzes in der Grundschule Haselbach - Auftragsvergabe

### Sachverhaltsdarstellung

Im Rahmen Haushaltsberatungen 2023 wurde der von der Grundschule Haselbach beantragte Sonnenschutz an der Ostseite des Gebäudes genehmigt. Entsprechende Mittel wurden im Haushalt 2023 eingeplant.

Für die Installation des Sonnenschutzes an der Ostseite des Gebäudes wird eine Förderung im Rahmen des BAFA – Förderprogramms „Bundesförderung für effiziente Gebäude – Einzelmaßnahmen (BEG EM)“ beantragt. Die Beantragung der Förderung wird in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro Nigl + Mader, Röhrnbach als Energieeffizienz-Experten(EEE) durchgeführt. Der mögliche Investitionszuschuss beträgt 15% der förderfähigen Gesamtkosten (inkl. Umfeldmaßnahmen und Baunebenkosten).

Aufgrund des Angebotsunterschieds zum nächsten Bieter erfolgte eine Aufklärung des wirtschaftlichsten Angebots.

Die Ausschreibung wurde nach dem folgenden Zeitplan durchgeführt:

- Ex-ante Veröffentlichung am: 16.01.2023
- Versand/Veröffentlichung der Ausschreibungsunterlagen am: 24.01.2023
- Submission am: 14.02.2023 um 14:30 Uhr
- geplanter Ausführungsbeginn: sofort, ab Auftragserteilung
- geplante Fertigstellung: 23. KW 2023  
(05.06. – 09.06.2023)

Die Submission hat folgendes Ergebnis gebracht:

Angeforderte Angebote:	9
Abgegebene Angebote:	4
Kostenberechnung:	49.980,00 €/brutto
Wirtschaftlichster Bieter:	Fa. Tritscheler GmbH, Salzweg
Angebotssumme:	<b>29.380,77 €/brutto</b>
Differenz Angebotssumme / Kostenberechnung:	20.599,23 €/brutto
nächster	33.774,89 €/brutto
höchster	44.985,57 €/brutto

**Beschluss:**

**Der Bau- und Umweltausschuss fasst den Beschluss, dass der Auftrag an den wirtschaftlichsten Bieter, Fa. Tritscheler aus Salzweg mit einer Auftragssumme in Höhe von 29.380,77 €/brutto vergeben wird.**

**Abstimmung: 8 : 0  
(o. GR Unholzer)**

---

Tiefenbach, den 09.03.2023

Der Vorsitzende:

Der Protokollführer:

Im Original gez.

Im Original gez.

Christian Fürst,  
1. Bürgermeister

Christian Sommer,  
Leiter Bauverwaltung