



## Niederschrift

über die **öffentliche Sitzung** des Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Tiefenbach am **13. Dezember 2022** 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. Der Tagesordnungspunkt 10 wird abgesetzt, da noch das Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung fehlt. 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	entschuldigt
Richard Roßgoderer, CSU	
Josef Sattler, CSU	
Manfred Bründl, Unsere Zukunft	entschuldigt
Johann Kirchberger, Bürgerliche Wähler	
Josef Fehrer, FWG	
Susanne Mayerhofer, Bündnis 90/Die Grünen	
Alfred Gimpl, SPD	

### 1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 17. November 2022.

#### Beschluss:

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

**Abstimmung: 6 : 0**

**(ohne GRin Fürst, GR Bründl u. GR Fehrer)**

### 2. Bericht über den Vollzug der gefassten Beschlüsse der öffentlichen Sitzung vom 17. November 2022.

Der Bau- und Umweltausschuss wird über den Vollzug der Beschlüsse des öffentlichen Teils der Sitzung vom 17. November 2022 informiert.

### 3. Bauantrag von Sesselmann Stefan auf Anbau an das bestehende Wohnhaus auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 305/22, Gemarkung Tiefenbach, Georg-Fraunhofer-Straße 1.

#### Vorhabensbeschreibung:

- Vergrößerung eines Raumes im EG (Grundriss ca. 6,86 m x 3,00 m) durch Abschleppung des bestehenden Daches

#### Bebauungsplan/Satzung:

- Bebauungsplan WA „Allerting“

#### Planungsrechtliche Zulässigkeit:

- nach § 30 Abs. 1 i. V. m. § 31 Abs. 2 BauGB

Das Bauvorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplans „Allerting“ hinsichtlich der Überschreitung der Baugrenzen durch die geplante eingeschossige Wohnraumerweiterung um ca. 3 m in Richtung Nordosten.

Die Abweichung ist städtebaulich vertretbar, die Grundzüge der Planung werden dadurch nicht berührt. Eine Beeinträchtigung öffentlicher sowie nachbarlicher Belange ist nicht erkennbar. Insbesondere wurden die erforderlichen Abstandsflächen von den Eigentümern der benachbarten Grundstücke übernommen.

#### Örtl. Bauvorschriften

- Stellplätze: kein Stellplatz-Mehrbedarf durch das Vorhaben

#### Erschließung

- Zufahrt: Lage an öffentlicher Verkehrsfläche
- Wasserversorgung: bestehender Anschluss an öffentliche Anlage (Stadtwerke Passau)
- Abwasserentsorgung: bestehender Anschluss an öffentlichen Mischwasserkanal

#### **Beschluss:**

**Der Bau- und Umweltausschuss erteilt für den Bauantrag sowie die beantragte Befreiung (Baugrenzenüberschreitung) das Einvernehmen nach § 36 BauGB.**

**Abstimmung: 6 : 0  
(ohne GRin Fürst, GR Bründl u. GR Fehrer)**

---

#### **4. Bauantrag von Weichselbaumer Hans Klaus auf Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 217/3, Gemarkung Tiefenbach, Allertinger Straße 3.**

#### Vorhabensbeschreibung

- Neubau Einfamilienhaus (EG+OG, Grundriss 8,60 m x 8,60 m, Treppenhauseinbau an Nordseite, Zelt-dach mit 15° Dachneigung)

#### Bebauungsplan/Satzung

- nicht vorhanden, unbeplanter Ortsbereich

#### Planungsrechtliche Zulässigkeit

nach § 34 BauGB; die nähere Umgebung entspricht einem faktischen WA

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

Das Vorhaben wurde bezüglich des angrenzenden Reitplatzes bereits mit dem Landratsamt Passau, Sachgebiet Technischer Umweltschutz, vorbesprochen.

#### Örtl. Bauvorschriften

- Stellplätze: gemäß Stellplatzsatzung sind je Wohneinheit zwei Stellplätze erforderlich, die auf dem Grundstück bereits vorhanden sind

#### Erschließung

- Zufahrt: Lage an öffentlicher Verkehrsfläche (Ortsstraße Nr. 2 „Allertinger Straße“)
- Trinkwasser: Anschluss an öffentliche Wasserversorgung (SWP)
- Schmutz- und Niederschlagswasser: Anschluss an öffentlichen Mischwasserkanal

#### **Beschluss:**

**Vor dem Einlaufen von Straßenoberflächenwasser in das Baugrundstück hat sich der Bauherr selbst zu schützen. Anfallendes Niederschlagswasser (z. B. von Zufahrten und Stellplätzen) darf nicht auf öffentliche Straßenflächen abgeleitet werden. Die Errichtung eines Regenwassersammelbehälters (zur Gartenbewässerung etc.) wird empfohlen.**

---

**5. Bauantrag von Zwilsberger Alois auf Nutzungsänderung und Umbau des Bestandsgebäudes für den Einbau einer Betriebsleiterwohnung und 5 Wohneinheiten auf den Grundstücken mit den Flur-Nrn. 1332 u. 1323, Gemarkung Tiefenbach, Haselmühle 1 (vgl. BUA vom 28.04.2022 zum Antrag auf Bauvorbescheid).**

Vorhabensbeschreibung:

- Umbau des bestehenden Freizeithauses Haselmühle 1 für eine Betriebsleiterwohnung (biologische Fischzucht) sowie 5 weitere Wohneinheiten
- in Richtung Westen soll ein Anbau (7,68 m x 4,50 m, UG+EG) sowie in Richtung Norden ein Anbau (6,15 m x 1,50 m, UG+EG+OG) für ein Treppenhaus erstellt werden. An der Südseite soll eine Außentreppe entfernt und an der Stelle Balkone errichtet werden. Im Übrigen bleibt das Gebäude äußerlich unverändert.
- abweichend vom Antrag auf Bauvorbescheid ist im derzeitigen Freizeitraum im OG über den Garagen auf Flur-Nr. 1323, Gemarkung Tiefenbach, keine Wohnnutzung mehr geplant. Der Raum soll für privilegierte Zwecke der Fischzucht genutzt werden.

Darstellung im Flächennutzungsplan:

- Bachtal

Bebauungsplan/Satzung:

- nicht vorhanden; Außenbereich

Planungsrechtliche Zulässigkeit:

- nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 und § 35 Abs. 2 BauGB
- Die geplante Betriebsleiterwohnung soll vom Antragsteller und seiner Familie selbst genutzt werden. Die Bestätigung der Privilegierungsvoraussetzungen wurde nach Angaben des Antragstellers von der Fachberatung für Fischerei beim Bezirk Niederbayern in Aussicht gestellt. Das übrige derzeit leerstehende Gebäude soll einer Folgenutzung mit fünf Wohnungen zugeführt werden. Öffentliche Belange stehen dem Bauvorhaben nicht entgegen.

Örtl. Bauvorschriften/Bauordnungsrecht

- Stellplätze: gemäß Stellplatzsatzung sind 2 Stellplätze je Wohnung, somit insgesamt 12 Stellplätze erforderlich. Laut Darstellung im Lageplan sind insgesamt 13 Stellplätze auf den Grundstücken Flur-Nrn. 1332, 1322 u. 1323, Gemarkung Tiefenbach, vorgesehen.

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

**Beschluss:**

**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 Unterausschuss erteilt für den Bauantrag das Einvernehmen nach § 36 BauGB.**

**Abstimmung: 6 : 0  
(ohne GRin Fürst, GR Fehrer u. GR Bründl)**

---

## **6. Bauantrag von Achatz Oskar und Stella auf Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Nebengebäude auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 1015/2, Gemarkung Haselbach, In Ritzing.**

### Vorhabensbeschreibung:

- Neubau Einfamilienhaus (EG+DG, Holzständerbauweise, Außenmaße 11,00 m x 10,00 m, Satteldach 25° mit anthraziter Ziegeleindeckung), mit zwei Zwerchgiebel sowie Terrassenüberdachung an Süd- und Westseite
- Garagengebäude (KG+EG, Massiv- bzw. Holzständerbau, 10,00 m x 7,37 m, Satteldach 35° anthrazit)

### Bebauungsplan/Satzung:

- OAS „Ritzing“

### Planungsrechtliche Zulässigkeit:

- nach § 34 BauGB – die nähere Umgebung entspricht einem Dorfgebiet
- Das Bauvorhaben fügt sich hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

### Örtl. Bauvorschriften/Bauordnungsrecht

- Stellplätze: gemäß Stellplatzsatzung sind mind. 2 Stellplätze erforderlich, die plangemäß auf dem Baugrundstück erstellt werden

### Erschließung

- Zufahrt: Lage an öffentlicher Verkehrsfläche (Gemeindeverbindungsstraße Nr. 188)
- Wasserversorgung: Anschluss an zentrale Anlage der Stadtwerke Passau
- Schmutzwasserentsorgung: Das Grundstück wurde bereits an das Kanalsystem (Schmutzwasserkanal) angeschlossen. Die Herstellung der durch Grundstücksteilung und Neubau bedingten weiteren Anschlussleitung bis zum öffentlichen Kanalsystem hat gemäß Grundsatzbeschluss der Gemeinde Tiefenbach vom 15.10.1998 auf Kosten der Antragsteller zu erfolgen, vgl. auch Beschluss Bau- und Umweltausschuss vom 11.12.2003.
- Oberflächenwasser kann in die bestehende öffentliche Oberflächenwasserleitung, die entlang der Gemeindeverbindungsstraße (östlich der Straße) verläuft, eingeleitet werden. Zur Rückhaltung ist jedoch ein Sickerschacht vorzuschalten.

### **Beschluss:**

**Der Bau- und Umweltausschuss erteilt für den Bauantrag das Einvernehmen nach § 36 BauGB. Anfallendes Oberflächenwasser (z. B. von Zufahrten) darf nicht auf Straßenverkehrsflächen abgeleitet werden. Für das Niederschlagswasser (Überlauf des Sickerschachts) ist eine beitrags- und gebührenpflichtige Einleitung in die öffentliche Straßenentwässerung möglich. Im Bereich der Zufahrt ist die bestehende Verrohrung des Straßengrabens auf Kosten des Bauherrn zu verbreitern.**

**Abstimmung: 7 : 0  
(ohne GRin Fürst u. GR Bründl)**

---

## **7. Bauantrag von Bötsch Evelyn und Wolfgang für die Änderung Carport 1 und Standort bestehende Garage sowie Errichtung Carport 2 mit Hebebühne auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 314/8, Gemarkung Haselbach, Königstraße 5.**

### Vorhabensbeschreibung:

- vom Landratsamt Passau wurde festgestellt, dass auf dem Grundstück zwei Carports südlich der Garage sowie ein Anbau nördlich der Garage errichtet wurden. Der Standort der bestehenden Garage entspricht nicht dem genehmigten Standort, sondern wurde weiter nach Süden verschoben.
- Zur Einhaltung der Abstandsflächen sollen die Anlagen teilweise zurückgebaut werden, wie im Eingabeplan dargestellt. Für die reduzierten Gebäude wird nachträglich eine Genehmigung beantragt.

Darstellung im Flächennutzungsplan:

- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Bebauungsplan/Satzung:

- WA „Lohsiedlung“ (Deckblatt Nr. 2)

Planungsrechtliche Zulässigkeit:

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

- Das Bauvorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der Traufhöhe (bis ca. 2,96 m anstatt max. 2,50 m), der Dachform/-neigung (Garage Satteldach 20° anstatt mind. 28°, Carports flaches Pultdach mit Dachüberstand anstatt ohne Dachüberstand mit dreiseitiger waagrechter Traufe) sowie der Dacheindeckung (durchsichtige PVC-Wellprofilplatten anstatt dunkelbraun- oder anthrazitfarbene harte Eindeckung).

Die Abweichungen sind städtebaulich vertretbar. Die Grundzüge der Planung werden dadurch nicht berührt. Eine Beeinträchtigung öffentlicher sowie nachbarlicher Belange ist nicht gegeben. Insbesondere ist durch die geplanten Rückbauten die Einhaltung der Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken nachgewiesen.

Erschließung:

- gesichert (öffentliche Zufahrt, bestehender Anschluss an öffentliche Wasserversorgung (SWP) u. Abwasserentsorgung (Mischsystem))

**Beschluss:**

**Der Bau- und Umweltausschuss erteilt für den Bauantrag sowie für die beantragten Befreiungen (Traufhöhe, Dachform/-neigung und Dacheindeckung) das Einvernehmen nach § 36 BauGB.**

**Abstimmung: 7 : 0  
(ohne GRin Fürst u. GR Bründl)**

---

**8. Antrag auf Vorbescheid von Schulz Christian für die Errichtung eines Betriebsleiterhauses und Nutzungsänderung des bestehenden Betriebsleiterhauses zum Austragshaus auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 388, Gemarkung Kirchberg, Lapperding 3.**

Vorhabensbeschreibung:

- Neubau eines Betriebsleiterwohnhauses sowie Nutzungsänderung des bestehenden Betriebsleiterhauses zum Austragshaus

Darstellung im Flächennutzungsplan:

- Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

Bebauungsplan/Satzung:

- nicht vorhanden; Außenbereich

Planungsrechtliche Zulässigkeit:

- nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Das Vorhaben dient einem landwirtschaftlichen Betrieb. Der Bauort befindet sich angrenzend an die bestehende Hofstelle. Öffentliche Belange stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

Erschließung

- Zufahrt: Lage an öffentlicher Verkehrsfläche
- Wasserversorgung: Anschluss an öffentliche Anlage (Stadtwerke Passau)
- Schmutzwasserentsorgung: Anschluss an öffentlichen Kanal im nordöstlichen Bereich des Baugrundstückes
- Niederschlagswasser: kann über die öffentliche Straßenentwässerung abgeleitet werden, jedoch ist zur Rückhaltung ein Sickerschacht vorzuschalten

**Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt für den Antrag auf Bauvorbescheid das Einvernehmen nach § 36 BauGB. Für das Niederschlagswasser (Überlauf des Sickerschachts) ist eine beitrags- und gebührenpflichtige Einleitung in die öffentliche Straßenentwässerung möglich. Im Bereich der Zufahrt ist der Straßengraben auf Kosten des Bauherrn in Abstimmung mit dem Bauhofleiter ordnungsgemäß zu verrohren.

Abstimmung: 7 : 0  
(ohne GRin Fürst u. GR Bründl)

---

**9. Antrag der Gemeinde Tiefenbach auf Erteilung einer Isolierten Befreiung für die Errichtung von Stellplätzen auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 26/13, Gemarkung Tiefenbach, Am Rosenium.**

Vorhabensbeschreibung:

- Errichtung von 9 KFZ-Stellplätzen

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 öffentlichen Grünfläche. Zur Verbesserung der Stellplatzsituation im Ortsbereich werden 9 KFZ-Stellplätze errichtet. Wegen mangelnder geeigneter öffentlicher Flächen ist die Errichtung innerhalb der im Bebauungsplan Weiherfeld festgesetzten öffentlichen Grünfläche erforderlich. Die Fläche wird mit versickerungsfähigem Öko-Pflaster ausgeführt. Die Bepflanzung der öffentlichen Grünfläche (Baumreihe) ist weiterhin möglich. Das bestehende Gelände wird nicht verändert. 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.

Erschließung:

- gesichert (öffentliche Zufahrt, Niederschlagswasser kann versickern)

**Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt für den Bauantrag sowie für die beantragten Befreiungen (Lage außerhalb der Baugrenzen in öffentlicher Grünfläche) das Einvernehmen nach § 36 BauGB.

Abstimmung: 7 : 0  
(ohne GRin Fürst u. GR Bründl)

---

**10. Bauleitplanung – Satzung für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Schmiedfeld für das Grundstück mit der Flur-Nr. 83/12, Gemarkung Tiefenbach – Beratung zur Fassung des Satzungsbeschlusses.**

- ➔ Der TOP wird abgesetzt, es soll noch die Stellungnahme in einer schalltechnischen Untersuchung abgewartet werden.
-

**11. Bauleitplanung – Aufstellen des Bebauungsplans WA „Rohrwiese“ auf den Grundstücken mit den Flur-Nrn. 131, 132, 132/1, 135/2, 136, 137, 139, 151/3, Teilflächen der Grundstücke mit den Flur-Nrn. von 140, 140/1, 142, 204/1, 216/2 und 225, jeweils Gemarkung Haselbach - Beratung zur Fassung des Satzungsbeschlusses.**

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan WA „Rohrwiese“ wurde in der Sitzung des Gemeinderats am 04.03.2021 gefasst. Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 07. November 2022 bis einschließlich 08. Dezember 2022.

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

<b>Fachstelle</b>	<b>Stellungnahme</b>	<b>Abwägung</b>
<p><b>Landratsamt Passau Bauwesen rechtlich</b> Stellungnahme vom 07.12.2022</p>	<p>Zu dem vorgelegten Bebauungsplanentwurf i in der Fassung vom 28.10.2022 nehmen wir als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:</p> <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. Der Naturschutzreferent hat der Planung formlos zugestimmt.</li> <li>3. Rechtliche Beurteilung</li> </ol> <p>Wenn auf den Parzellen 16-24 Einzel und Doppelhäuser zulässig sein sollen, so ist dies auch so festzusetzen; allein die Bauweise als offen /geschlossenen festzusetzen ist hierfür u. E. nicht geeignet</p>	<p>Die Festsetzung zu den Parzellen 16-24 wird dahingehend geändert.</p>
<p><b>Landratsamt Passau Städtebau</b> Stellungnahme vom 07.12.2022</p>	<p>Auf die einzelnen Punkte der Stellungnahmen im Verfahren vom 04.04.22 und 02.09.22 wurde in der Abwägung eingegangen.</p> <p>Gegen die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans bestehen aus fachlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken, wenn nachfolgendes beachtet wird:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bei den Solaranlagen soll festgesetzt werden, dass diese parallel zur Dachfläche errichtet werden sollen.</li> </ol> <p>Zudem wird, aufgrund der derzeit unklaren gesellschaftspolitischen Lage empfohlen, bei der Größe des Baugebietes eine Realisierung in Bauabschnitten anzudenken.</p>	<p>Es wird festgesetzt, dass die Solaranlagen parallel zur Dachfläche errichtet werden sollen.</p> <p>Aufgrund der immer noch hohen Nachfrage und der bestehenden ausreichenden Infrastruktur wird an der Erschließung des Baugebiets in einem Zuge festgehalten.</p>
<p><b>Landratsamt Passau Technischer Umweltschutz</b> Stellungnahme vom 10.11.2022</p>	<p>Im Rahmen eines Gesprächs zwischen einem Vertreter der Gemeinde und dem Unterzeichner am 05.10.2022 wurde die Situation besprochen.</p> <p>Seitens des Unterzeichners wurde erneut darauf hingewiesen, dass nach wie vor eine Verschiebung des Ortsschildes um ca. 125 m nach Westen umzusetzen wäre. Dies wird so auch nochmals durch den Verfasser der beiliegenden schalltechnischen Stellungnahme des Büros ACCON GmbH vom 13.07.2022 angemerkt.</p> <p>Da diese Verschiebung derzeit nach Angabe der Gemeinde nicht möglich ist, jedoch davon ausgegangen werden kann, dass die Verschiebung nach Realisierung der Bebauung im Plangebiet umgesetzt wird, kann aus fachtechnischer Sicht der Festsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen in Form einer grundrissorientierten Planung der Gebäude zugestimmt werden.</p> <p>Die dazu vorgeschlagenen Festsetzungen in Kap. 0.4 sind h. E. teils etwas widersprüchlich.</p> <p>Aus immissionsschutzfachlicher Sicht wären die Planungen der Wohngebäude unter Zugrundelegung der von ACCON errechneten Gebäudelärmkarten (siehe Seiten 7 und 8 der schalltechnischen Stellungnahme des Büros ACCON GmbH vom 13.07.2022) durchzuführen. Hieraus können die Fassaden(-bereiche) entnommen werden, an denen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 zu besorgen sind (siehe rot markierte Werte). In diesen Bereichen dürfen keine Öffnungen schützenswerter Räume i. S. d. Nr. 3.16 der DIN 4109-1 (Fassung Januar 2018) angeordnet</p>	<p>Die Festsetzungen unter 0.4 des Bebauungsplans werden dahingehend ergänzt, bzw. geändert.</p>

	<p>sein. Die Gebäudelärmkarte Tag ist dabei für alle schützenswerten Räume zu beachten. Die Gebäudelärmkarte Nacht zeigt in roter Farbe die Bereiche, in denen keine Öffnung von Schlaf- und Kinderzimmern angeordnet werden darf.</p> <p>Von den genannten Vorgaben darf nur abgewichen werden, wenn der betreffende Raum über mindestens eine zweite geeignete Lüftungsöffnung verfügt, die in einem Bereich liegt, in dem die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden. In diesen Konstellationen sind jedoch in jedem Fall die erforderlichen Schalldämmmaße für die Außenbauteile der Räume im Rahmen einer qualifizierten schalltechnischen Untersuchung gem. DIN 4109 zu bestimmen.</p> <p>Die Möglichkeit für Bauwerber, ausreichenden Schallschutz durch andere Faktoren wie Bauhöhe, Position, Umgebung etc. nachzuweisen, kann grds. in den Festsetzungen verbleiben. Jedoch wäre die Festsetzung dahingehend abzuändern, dass 45 anstatt 50 dB(A) als maßgeblicher Beurteilungspegel festzustellen bzw. nachzuweisen sind. Der Nachweis wäre im Rahmen einer qualifizierten schalltechnischen Untersuchung eines entsprechenden Fachbüros zu führen.</p> <p>Mit Absatz 1 der textlichen Festsetzung Nr. 0.4 besteht in vorliegender Fassung Einverständnis.</p>	
<p><b>Staatliches Bauamt Passau</b> Stellungnahme vom 16.11.2022</p>	<p>Zum o.g. Bebauungsplan mit Grünordnungsplan wurde bereits eine bauamtliche Stellungnahme vom 24.3.22 bzw. 19.09.22, Nr. S1-4622-048/22 abgegeben.</p> <p>Die btl. Stellungnahmen bleiben weiterhin aufrechterhalten und gelten sinngemäß für die erneute Auslegung.</p> <p>Explizit wird nochmals auf Ziffer 2 „Einmündungen und Kreuzungen von öffentlichen Straßen inkl. Linksabbiegespur“ hingewiesen. Dies betrifft insbesondere folgenden Hinweis: Die geplante beschränkt befahrbare öffentliche Verkehrsfläche stellt zum neuen Baugebiet lediglich eine Notzufahrt da, die im Übergangsbereich zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche (Planstraße) mittels geeigneter Maßnahmen (z.B. Schranke) abzusperren ist.</p> <p>Bei Beachtung der o. g. btl. Stellungnahmen bestehen gegen die Aufstellung mit Grünordnungsplan „Rohrwiese“ von Seiten des Staatlichen Bauamtes im Weiteren keine Bedenken.</p>	<p>Eine Absperrung für den Kfz-Verkehr wird bei der Erschließung berücksichtigt und umgesetzt.</p>

**Beschluss 1:**

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

**Abstimmung: 7 : 0  
(ohne GRin Fürst u. GR Bründl)**

**Beschluss 2:**

**Der Bau- und Umweltausschuss fasst den Satzungsbeschluss für den Bebauungsplans „Rohrwiese“.**

**Abstimmung: 7 : 0  
(ohne GRin Fürst u. GR Bründl)**

**12. Bauleitplanung – Änderung des Bebauungsplans WA „Weiherfeld“ mit Deckblatt Nr. 36 für die Grundstücke mit den Flur-Nrn. 26 und 5/9 (Teilfläche), Gemarkung Tiefenbach; Aufnahme in den Bebauungsplan MU Tiefenbach - Mitte – Beratung zur Fassung des Satzungsbeschlusses.**

Der Aufstellungsbeschluss für die 36. Änderung des Bebauungsplans „Weiherfeld“ wurde in der Sitzung des Gemeinderats am 28. Juli 2022 gefasst. Die Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 19. Oktober 2022 bis einschließlich 21. November 2022.

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

Fachstelle	Stellungnahme	Abwägung
<p><b>Landratsamt Passau Bauwesen rechtlich</b> Stellungnahme vom 21.11.2022</p>	<p>Zu dem vorgelegten Bebauungsplandeckblattentwurf in der Fassung vom 28.07.2022 nehmen wir als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Die Kreisbaumeisterin hat der Planung formlos zugestimmt.</li> <li>2. Rechtliche Beurteilung               <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Mit der Rücknahme des Geltungsbereichs besteht Einverständnis</li> <li>b. Leider zeigt auch hier wieder einmal ein Blick auf diesen Bebauungsplan, dass die Pläne von den Architekten immer sehr gefällig und ansprechend mit viel Grün dargestellt werden, am Ende aber davon leider sehr wenig umgesetzt wird: in der Eingrünung ganz im Osten wurden Stellplätze errichtet, in der Grünfläche der Parzelle 2 im Südosten stehen Nebengebäude, Pool usw.; das eingeplante Regenrückhaltebecken sieht man gar nicht; im Südwesten auf Parzelle 6 steht in der Grünfläche eine Garage mit Zufahrt; wurden für die Anlagen in den Grünflächen Baugenehmigungen oder isolierte Befreiungen erteilt?</li> <li>c. Für das Mikroklima und die Durchschnittstemperatur in einem Ort sind solche Grünflächen sehr wichtig; vielleicht könnte ein Aufruf im Gemeindeblatt hier mehr Verständnis bei den Bürgern erzeugen; bei krassen Fällen wird zukünftig auch ein bauaufsichtliches Einschreiten erfolgen</li> </ol> </li> </ol>	<p>Für die Stellplätze im Osten innerhalb der öffentlichen Eingrünung hat die Gemeinde einen Antrag auf isolierte Befreiung für die Errichtung von Stellplätzen eingereicht. Die Eigentümer der Parzelle 2 (Flur-Nr. 26/25, Gemarkung Tiefenbach) wurden informiert, dass für die errichteten Anlagen im Südosten Anträge für isolierte Befreiungen und Ersatzstandorte für die zu pflanzenden Bäume einzureichen sind. Das genannte Regenrückhaltebecken ist unterirdisch angelegt. Für die sich im Südwesten auf Parzelle 6 befindende Garage wurde 2016 eine isolierte Befreiung erteilt (BA 14/2016).</p> <p>Die Gemeinde wird hier in geeigneter Weise die GemeindebürgerInnen informieren.</p>

### Beschluss 1:

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

**Abstimmung: 7 : 0**  
**(ohne GRin Fürst u. GR Bründl)**

### Beschluss 2:

**Der Bau- und Umweltausschuss fasst den Satzungsbeschluss für die 36. Änderung des Bebauungsplans „Weiherfeld“.**

**Abstimmung: 7 : 0**  
**(ohne GRin Fürst u. GR Bründl)**

**13. Bauleitplanung – Antrag auf Änderung des Bebauungsplans „Auling Erweiterung“ mit Deckblatt Nr. 14 für die Grundstücke mit den Flur-Nrn. 372/25, 372/26 und 372/27, Gemarkung Tiefenbach, Pfarrer-Kroll-Straße 6, 8 und 10 – Beratung zur Fassung des Billigungs- und Auslegungsbeschlusses für die Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.**

Der Aufstellungsbeschluss für die 14. Änderung des Bebauungsplans „Auling Erweiterung“ wurde in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 22. September 2022 gefasst.

#### **Gebäude Pfarrer-Kroll-Straße 6**

Abweichend von den genehmigten Bauplänen wurde eine dritte Wohnung integriert. Dies widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplans „Auling-Erweiterung“ mit Deckblatt 11, in denen je Einfamilienhaus max. 1 Wohnung vorgesehen ist.

Außerdem wurde ein Carport errichtet, dessen straßenseitige Stützen sich auf dem öffentlichen Straßengrundstück befinden, zudem wird der erforderliche Stauraum gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Tiefenbach von 5 m zur Straße nicht eingehalten.

Das Carport wurde zwischenzeitlich bereits zurückgebaut.

### Gebäude Pfarrer-Kroll-Straße 8

- Abweichend von den genehmigten Bauplänen wurde die Höhenlage des Gebäudes verändert (ca. 30 cm höher), außerdem wurde die Wandhöhe/Kniestock um bis zu ca. 49 cm höher errichtet. Die Wandhöhe ab Urgelände beträgt nun an der höchsten Stelle 7,40 m (zulässig gemäß Bebauungsplan 6,60 m).

Außerdem wurde abweichend von der Genehmigung eine Treppe ins Dachgeschoss errichtet sowie im Dachgeschoss eine 5. Wohnung eingebaut, im Bebauungsplan sind je Doppelhaushälfte max. 2 Wohnungen zulässig.

- Abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplans wurde an der Südseite im Dachgeschoss ein Balkon außerhalb der Baugrenzen errichtet und ist somit unzulässig.

- Abweichend von bauordnungsrechtlichen Vorschriften wurde an der Westseite ein Balkon errichtet, welcher die Abstandsflächenvorschriften nicht einhält.

- Abweichend von bauordnungsrechtlichen Vorschriften wurde an der Ostseite eine Außentreppe errichtet, welche die Abstandsflächenvorschriften nicht einhält.

### Gebäude Pfarrer-Kroll-Straße 10

- Abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplans wurden zwei Doppelhaushälften mit je 1 Wohnung errichtet. Dies widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplans „Auling-Erweiterung“ mit Deckblatt 12, in denen ein Einzelhaus mit max. 2 Wohneinheiten vorgesehen war.

- Abweichend von den genehmigten Bauplänen wurde eine Garage errichtet, die den erforderlichen Stauraum gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Tiefenbach von 5 m zur Straße nicht einhält.

Außerdem wurde ein Carport errichtet, dessen straßenseitige Stützen sich auf dem öffentlichen Straßengrundstück befinden (Mitteilung des Planers), zudem wird der erforderliche Stauraum gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Tiefenbach von 5 m zur Straße nicht eingehalten.

Garage und Carport wurden zwischenzeitlich bereits zurückgebaut.

Der Entwurf des Deckblatts mit nachstehend aufgeführten Eckdaten wird dem Plenum vorgestellt.



### **Hausformen**

Flur-Nr. 372/27 und Flur-Nr. 372/36: jeweils 1 Doppelhaushälfte mit jeweils 1 Wohnung zulässig

### **Bauweise**

max. zulässige Wandhöhe bergseits 6,90 m

max. zulässige Wandhöhe talseits 7,40 m

### **Baugrenzen**

Untergeordnete Balkone, welche die Anforderungen des Art. 6 Abs. 6 Satz 2 BayBO erfüllen (insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand, höchstens 5,00 m in Anspruch nehmen, nicht mehr als 1,50 m vor diese Außenwand vortreten und mindestens 2 m von der gegenüberliegenden Nachbargrenze entfernt bleiben, dürfen außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

### **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen**

Flur-Nr. 372/25: max. 3 Wohneinheiten

Flur-Nr. 372/26: max. 5 Wohneinheiten

### **Stellplätze**

Die ordnungsgemäße Nutzung von Stellplätzen darf nicht durch das Aufstellen von z.B. Abfallsammelbehältern eingeschränkt werden.

### **Flächen für die Abfallbeseitigung**

Für den Bereich des Mehrfamilienwohnhauses (Haus-Nr. 8) auf Flur-Nr. 372/26 wird festgesetzt, dass der Aufstellort der Abfallbehälter allseitig und dauerhaft gegen Blicke abzuschirmen ist. Der Standort ist durch Strauchpflanzungen, bzw. durch mit Kletterpflanzen begrünte Rankgerüste oder Sichtschutzwände abzuschirmen.

### **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Stellplätze, die nicht auf den jeweiligen zugehörigen Grundstücken liegen, sind mit einer Grunddienstbarkeit zu sichern.

Für die Flur-Nrn. 372/27 und 372/36 sind zur ordnungsgemäßen Erschließung Geh- und Leitungsrechte auf Flur-Nr. 372/37 durch Grunddienstbarkeit zu sichern.

Bei den Flur-Nrn. 372/27 und 372/36 wurden die Gebäude direkt an der Grenze zu Flur-Nr. 372/37 errichtet. Hier ist eine Abstandsflächenübernahme erforderlich.

### **Abweichungen / Befreiungen / Ausnahmen**

Antrag auf Abweichung von bauordnungsrechtlichen Vorschriften (Art. 63 Abs. 1 BayBO) ist zu stellen für

- Haus-Nr. 10a und 10b für Unterschreitung der Abstandsfläche an der Ostgrenze (Grundstücksbreite Flur-Nr. 372/37 ist 2,75 m)
- Haus-Nr. 8 Balkon West
- Haus-Nr. 8 Außentreppe Ost

### **Beschluss:**

**Es ist eine Fläche als Bereitstellort für die Abholung der Abfallsammelbehälter textlich und planlich festzusetzen, die die Nutzung der Stellplätze sowie Zugänge zu den Gebäuden nicht behindert. Über den Billigungs- und Auslegungsbeschluss soll erst nach erfolgter Besprechung mit dem Landratsamt Passau wegen der erforderlichen bauordnungsrechtlichen Abweichungen beraten werden.**

**Abstimmung: 7 : 0  
(ohne GRin Fürst u. GR Bründl)**

**14. Bauleitplanung – Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Tiefenbach Ortsmitte“ (urbanes Gebiet = MU) im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) für die Flur-Nummern 5/4, 5/9, 5/11, 5/17, 6, 7 und 26, jeweils Gemarkung Tiefenbach – Beratung über die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und über die Fassung des Billigungs- und Auslegungsbeschlusses für die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.**

Die Aufstellungsbeschlüsse für den Bebauungsplan „MU Tiefenbach Mitte“ wurden in den Sitzungen des Gemeinderats am 28. Januar 2022 und am 07. April 2022 gefasst. Die Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 02. September 2022 bis einschließlich 03. Oktober 2022.

**Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeits- und Fachstellenbeteiligung.**

<b>Fachstelle</b>	<b>Stellungnahme</b>	<b>Abwägung</b>
<b>Wasserwirtschaftsamt Degendorf</b> Stellungnahme vom 14.09.2022	Mit Schreiben vom 26.08.2022 haben Sie uns am Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „MU Tiefenbach Mitte“ beteiligt.  Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Einwände.  Hinweis: Insbesondere in Hanglage wird empfohlen, die Gebäude/Tiefgaragen konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.	Keine Abwägung erforderlich.  Im Planungsbereich sind keine Hanglagen vorhanden.
<b>Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Passau</b> Stellungnahme vom 16.09.2022	Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Passau-Rothalmünster nimmt zu o. g. Verfahren wie folgt Stellung:  <u>Bereich Landwirtschaft:</u> Keine Einwände, landwirtschaftliche Belange werden nicht berührt.  <u>Bereich Forsten:</u> Keine Einwände, forstwirtschaftliche Belange werden nicht berührt.	Keine Abwägung erforderlich.
<b>Stadtwerke Passau GmbH</b> Stellungnahme vom 19.09.2022	Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen aus unserer Sicht keine Einwände. Die Versorgung mit Gas, Wasser sowie Telekommunikationsdiensten ist möglich.	Keine Abwägung erforderlich.
<b>Landratsamt Passau SG 53 - Wasserrecht</b> Stellungnahme vom 21.09.2022	Keine Bedenken – Altlasten Keine Altlasten im betroffenen Bereich lt. ABuDIS bekannt. Im Falle von Aufschüttungen in Zusammenhang mit einer Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht wäre § 12 BBodSchG wird hingewiesen.  Auf die Verpflichtungen nach § 7 BBodSchG wird hingewiesen.  Keine Lage im Überschwemmungsgebiet.	Keine Abwägung erforderlich.  Die Hinweise zu bestehenden gesetzlichen Bestimmungen werden zur Kenntnis genommen.
<b>Landratsamt Passau Untere Naturschutzbehörde</b> Stellungnahme vom 22.09.2022	Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege kann die Planung aufgrund mangelnder Unterlagen nicht beurteilt werden.  Bei einer Ortseinsicht am 21.09.2022 konnte festgestellt werden, dass das nördliche Gebäude der Flurnummer 7, Gmkg. Tiefenbach einen alten Stadel mit Holzverschalung darstellt. Dieser ist für diverse geschützte Tierarten (z.B. Fledermäuse, gebäudebrütende Vögel, Hornissen, Bilche) an mehreren Stellen zugänglich. Insbesondere durch die Nähe zur Kirche St. Margareta, welche von Fledermäusen als Sommerquartier genutzt wird, kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Stadel nicht auch über die Sommermonate durch Fledermäuse besiedelt wird. Aus naturschutzfachlicher Sicht ist ein Abriss des Gebäudes daher nur möglich, wenn der besondere Artenschutz nach § 44 BNatSchG berücksichtigt wird. Entsprechende Unterlagen sind daher im Bauleitplanverfahren beizubringen, sodass eine naturschutzfachliche Beurteilung der Planung erfolgen kann.  Eine abschließende Stellungnahme von der unteren Naturschutzbehörde kann erst nach Vorlage der artenschutzrechtlichen Unterlagen erfolgen.	Das artenschutzrechtliche Prüfungsergebnis wird Bestandteil des Bebauungsplans und im Rahmen einer erneuten Auslegung auch der unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Passau vorgelegt. Die in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde geforderten Maßnahmen, wie z.B. das Anbringen von Brutkästen an den neu errichteten Gebäuden wird in den Festsetzungen des Bebauungsplans mit aufgenommen.
<b>ZAW Donau-Wald</b> Stellungnahme vom 22.09.2022	Als Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung teilen wir Ihnen mit, dass gegen das Bauleitplanverfahren grundsätzlich keine Einwände bestehen.  Hinsichtlich der vorgelegten Planunterlagen weisen wir jedoch darauf hin, dass die einschlägigen Vorschriften in Bezug auf Erschließungsstraßen und	

	<p>Wendeanlagen (<b>RASt 06</b>) zur Benutzung durch moderne 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge (nach § 16 DGVV Vorschrift 43) zu beachten sind.</p> <p>So sind bei Sackstraßen grundsätzlich Wendeplatten mit einem Durchmesser von <b>mind. 18 m</b> vorzusehen. In <b>begründeten Ausnahmefällen</b> können geeignete Wendeplättchen eingerichtet werden. Diese sind so anzulegen, dass nur ein- oder zweimaliges Zurückstoßen erforderlich ist. Auch entsprechende Freihaltezonen an den Außenseiten von Wendeanlagen für Fahrzeugüberhänge sind zu berücksichtigen. Diese können bei Wendeplatten bis zu 2 m und bei Wendeplättchen an den Heckseiten der Fahrzeuge bis zu 2,7 m betragen.</p> <p>Fahrbahnen müssen als Anliegerstraßen oder -wege ohne Begegnungsverkehr bei geradem Straßenverlauf grundsätzlich eine Breite von mindestens 3,55 m aufweisen. Diese Zahl ergibt sich aus der nach StVZO zulässigen Fahrzeugbreite von 2,55 m und einem seitlichen Sicherheitsabstand von je 0,5 m. In Kurvenbereichen, sowie an Ein- und Ausfahrten, sind die Straßen so zu bemessen, dass mindestens die Schleppkurven der eingesetzten Abfallsammelfahrzeuge berücksichtigt sind (Fahrzeuflänge 10 m). Zudem muss eine ausreichende Tragfähigkeit (10 t Achslast) gegeben sein.</p> <p>Die vorbeiführende bestehende Unholzerstraße entspricht nicht den vorgenannten Vorgaben. Es besteht weder eine Durchfahrtsmöglichkeit, noch eine Wendemöglichkeit. Die Straße wird daher bislang nicht mit dem Abfallsammelfahrzeug angefahren. Den Planunterlagen ist kein ausreichender Ausbau dieser Straße zu entnehmen. Die Abfallentsorgung kann somit nur über die bestehenden, anfahrbaren Erschließungsstraßen „Nibelungenstraße“ und/oder „Aulinger Straße“ erfolgen.</p> <p>Hinsichtlich der geplanten Vielzahl der Nutzungen, 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.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Abfallsammelbehälter werden an der Nibelungenstraße oder der Aulinger Straße jeweils zur Abholung bereitgestellt.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p>
<p><b>IHK Niederbayern</b> Stellungnahme vom 26.09.2022</p>	<p>Zum Verfahren liegen uns aktuell keine Informationen vor, die gegen die Planungen sprechen. Von Seiten unserer Kammer selbst sind keine Planungen beabsichtigt bzw. Maßnahmen bereits eingeleitet, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebietes bedeutsam sein könnten.</p>	<p>Keine Abwägung erforderlich.</p>
<p><b>Regierung von Niederbayern</b> Stellungnahme vom 26.09.2022</p>	<p>Die Gemeinde beabsichtigt die Aufstellung des genannten Bebauungsplanes.</p> <p>Die Planung dient der Neustrukturierung und Nahverdichtung im Ortskern. Erfordernisse der Raumordnung sind hiervon nicht berührt. Es sind daher keine Bedenken geltend zu machen oder Anregungen einzubringen.</p> <p>Hinweis: Wir bitten darum, uns zur Pflege der Planzentrale und des Rauminformationssystems nach Inkrafttreten von Bauleitplänen bzw. städtebaulichen Satzungen eine Endausfertigung sowohl auf Papier als auch in digitaler Form mit Angabe des Rechtskräftigkeitsdatums zukommen zu lassen. Wir weisen hierbei auf unser Schreiben „Mitteilung rechtskräftig gewordener Bauleitpläne und städtebaulicher Satzungen“ vom 08.12.2021.</p>	<p>Die noch nicht versandten Bauleitpläne werden in den kommenden Wochen gebündelt versandt.</p>
<p><b>Stadtwerke Passau GmbH - Löschwasser</b> Stellungnahme vom 26.09.2022</p>	<p>Hiermit bestätigen wir, im Normalbetrieb, für das Objekt „Nibelungenstraße 4“ im Umkreis von 300 m eine max. Grundschuttlöschwassermenge von 48 m³/h für die Dauer von max. 2 Stunden aus dem öffentlichen Trinkwasserversorgungsnetz der Stadtwerke Passau.</p>	<p>Keine Abwägung erforderlich.</p>
<p><b>Regionaler Planungsverband Donau-Wald</b> Stellungnahme vom 28.09.2022</p>	<p>Keine Einwendungen</p>	<p>Keine Abwägung erforderlich.</p>
<p><b>Bayerischer Bauernverband</b> Stellungnahme vom 29.09.2022</p>	<p>Zur vorbezeichneten Planungsmaßnahme bestehen aus unserer Sicht keine Einwände.</p>	<p>Keine Abwägung erforderlich.</p>
<p><b>Bayernwerk Netz GmbH</b> Stellungnahme vom 06.10.2022</p>	<p>Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen.</p> <p><b>Kabel</b></p> <p>Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.</p> <p>Der ungehinderte Zugang, sowie die ungehinderte Zufahrt, zu unseren Kabeln muss jederzeit gewährleistet sein, damit Aufgrabungen z. B. mit einem Minibagger, möglich sind.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und</p>	<p>Die Hinweise werden den Bauherren mit der Bitte um Beachtung mitgeteilt. Die nahezu bei jedem Bauleitplanverfahren gleichlautende Stellungnahme <b>kann gerne auf konkrete Belange</b> des Bauleitplanverfahrens reduziert werden. Teilweise sind die Forderungen in der Stellungnahme nicht durch § 9 BauGB (Inhalt des Bebauungsplans) abgedeckt und dürfen im Bauleitplanverfahren nicht umgesetzt werden. Mittlerweile gibt die Gemeinde Tiefenbach jeden Bauherren in der Gemeinde,</p>

	<p>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 <a href="http://www.fgsv-verlag.de">www.fgsv-verlag.de</a> (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>Kabelplanungen</b></p> <p>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 Straßenbausträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.</p> <p>Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> <li>• 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.</li> </ul> <p>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.</p> <p>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 Planauskunftsportale einholen. Das Portal erreichen Sie unter: <a href="https://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportale.html">https://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportale.html</a>. 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.</p>	<p>auch bei Vorhaben außerhalb von Bauleitplanverfahren, diese Infos an die Hand.</p>
<p><b>Kreisbrandinspektion Landkreis Passau</b> Stellungnahme vom 07.10.2022</p>	<p>Es darf mitgeteilt werden, dass seitens des abwehrenden Brandschutzes gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes in der dargestellten Form keine Bedenken bestehen.</p>	<p>Keine Abwägung erforderlich.</p>
<p><b>Deutsche Telekom GmbH</b> Stellungnahme vom 26.08.2022</p>	<p>Die Telekom Deutschland GmbH – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegsicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p><b>WICHTIG:</b> Bitte senden Sie uns umgehend nach Bekanntwerden einen aktualisierten Bebauungsplan mit Informationen zu den vorgesehenen Straßennamen und Hausnummern für geplantes Neubaugebiet zu.</p> <p>Diese Angaben sind unbedingt notwendig, um zu gewährleisten, dass ein Kunde rechtzeitig Telekommunikationsprodukte buchen kann.</p> <p>Hierzu kann – wie bei allen zukünftigen Anschreiben bezüglich Bauleitplanungen – auch folgende zentrale E-Mail-Adresse des PT112 Regensburg verwendet werden: <a href="mailto:telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de">telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de</a></p> <p>Vielen Dank!</p> <p>Um eine fristgerechte Bereitstellung des Telekommunikations-Anschlusses für den Endkunden zur Verfügung stellen zu können, bitten wir um Mitteilung des bauausführenden Ingenieurbüros, um den Bauzeitenplan termingerecht abgleichen zu können.</p>	<p>Im Rahmen der Erschließung von Baugebieten und umfangreicheren Bauvorhaben werden rechtzeitig vor Baubeginn Gespräche mit den jeweiligen Versorgungsträgern geführt, in denen die Lage und Errichtung der Versorgungsleitungen besprochen wird. In dem Rahmen werden auch die neuen Hausnummern und Straßennamen mitgeteilt. Die jeweiligen bauausführenden Ingenieur- und Architektenbüros werden frühzeitig mit den Versorgungsträgern in Kontakt treten. Das Bauleitplanverfahren ist grundsätzlich nicht dafür vorgesehen, die konkrete Erschließungsausführung zu klären. Die Stellungnahmen können <b>gerne auf konkrete Belange</b> im Bauleitplanverfahren beschränkt werden.</p> <p>Die Beteiligung für zukünftige Verfahren werden wir über die E-Mail Adresse <a href="mailto:telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de">telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de</a> abwickeln.</p>

	<p>Ihr Schreiben ist am 26.08.2022 bei uns eingegangen, vielen Dank für die Information.</p> <p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten.</p> <p>Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes stattfinden werden.</p> <p>Bei positivem Ergebnis der Prüfung machen wir darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom Deutschland GmbH nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher, sicherzustellen, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,</li> <li>- auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festgesetzt und entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird,</li> <li>- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, wie ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben,</li> <li>- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der Telekommunikationsinfrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.</li> <li>- dem Erschließungsträger auferlegt wird, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und bei Bedarf verpflichtet ist, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH im Grundbuch kostenlos zu sichern.</li> <li>- Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist zu beachten.</li> </ul> <p>Wir machen besonders darauf aufmerksam, dass eine Erweiterung unserer Telekommunikationsinfrastruktur außerhalb des Plangebietes aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus auch in oberirdischer Bauweise erfolgen kann.</p> <p>Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger, ist es dringend erforderlich, dass Sie sich rechtzeitig, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, mit dem zuständigen Ressort in Verbindung setzen:  <a href="mailto:telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de">telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de</a></p> <p>Für weitere Fragen oder Informationen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.</p>	
<p><b>Landratsamt Passau Technischer Umweltschutz</b> Stellungnahme vom 02.09.2022</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Laut Unterlagen sind im Plangebiet z. T. gewerbl. Nutzungen geplant, welche h. E. auch in einem WA zulässig sind (z. B. Büros, Praxen). Daneben kann das EG des nördlichen Baukörpers lt. „E. Vorhaben- und Erschließungsplan“ anstatt für gewerbliche Nutzungen auch für Wohnungen genutzt werden. Hiesigen Erachtens sollte vor diesem Hintergrund vordergründig mit den Abteilungen 6 und 7 des Landratsamts Passau abgeklärt werden, ob die Voraussetzungen für ein MU vorliegen. Sollte ein WA vorliegen, wären detailliertere Betrachtungen hinsichtlich des Immissionsschutzes erforderlich.</li> <li>- Die geplante Gastronomienutzung (inkl. Außengastronomie) kann derzeit nicht abschließend beurteilt werden, da hierfür eine Betriebsbeschreibung sowie genauere Plandarstellungen erforderlich wären. Die Genehmigungsfähigkeit dieser Nutzung wäre im Einzelgenehmigungsverfahren zu prüfen. Selbiges gilt für die übrigen gewerblichen Nutzungen, soweit es sich nicht um nicht störende Betriebe wie Büros, Praxen o. ä. handelt.</li> </ul>	<p>Die Abteilungen 6 und 7 des Landratsamtes Passau werden am Bauleitplanverfahren beteiligt.</p> <p>Eine konkrete Betriebsbeschreibung ist im Bauleitplanverfahren nicht vorgesehen, analog gilt dies auch für die Räume für eine nichtstörende Gewerbenutzung. Im Genehmigungsverfahren würde die Genehmigungsfähigkeit geprüft werden. Als textliche Festsetzung wird ergänzt, dass im Genehmigungsverfahren die Nutzung für Gastronomie und für nichtstörende Ge-</p>

<p><b>Bayerische Landesamt für Denkmalpflege</b> Stellungnahme vom 14.09.2022</p>	<p>Wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:</p> <p><b>Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:</b> Von Seiten der Bau- und Kunstdenkmalpflege bestehen gegen die oben genannte Planung, soweit aus den vorliegenden Unterlagen ersichtlich, keine grundsätzlichen Einwendungen.</p> <p><b>Bodendenkmalpflegerische Belange:</b> Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Bodendenkmäler zu vermuten.</p> <p>Das Planungsgebiet befindet sich im historischen Ortszentrum von Tiefenbach, welches erstmals 1190/1200 erwähnt wird. Es sind daher mittelalterliche Siedlungsspuren zu vermuten.</p> <p>Des Weiteren ist bekannt, dass sich im Jahr 1945 in der Ortsmitte von Tiefenbach ein Kriegsgefangenenlager für 200 russische Gefangene befand. Die genaue Lage dieses Lagers ist ungewiss. Es sind daher Reste des Lagers zu vermuten, die von hoher zeitgeschichtlicher Bedeutung sind.</p> <p>Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Wir bitten Sie deshalb, folgenden Text in die textlichen Hinweise auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:</p> <p><b>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.</b></p> <p>Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.</p> <p>Im Falle der Denkmalvermutung wird im Rahmen des Erlaubnisverfahrens nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG die archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. die qualifizierte Beobachtung des Oberbodenabtrags bei privaten Vorhabenträgern, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie Kommunen soweit möglich durch Personal des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege begleitet; in den übrigen Fällen beauftragt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege auf eigene Kosten eine private Grabungsfirma. In Abstimmung kann auch eine fachlich besetzte Untere Denkmalschutzbehörde (Kreis- und Stadtarchäologie) tätig werden. Informationen hierzu finden Sie unter: <a href="https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/publikationen/denkmalpflege-themen/denkmalvermutung-bodendenkmalpflege_2016.pdf">https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/publikationen/denkmalpflege-themen/denkmalvermutung-bodendenkmalpflege_2016.pdf</a></p> <p>Wir weisen darauf hin, dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung eines Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde). Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/I (B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2).</p> <p>Als Alternative zur archäologischen Ausgrabung kann in bestimmten Fällen eine konservatorische Überdeckung der Bodendenkmäler in Betracht gezogen werden. Eine konservatorische Überdeckung ist <b>oberhalb des Befundhorizontes und nur nach Abstimmung mit dem BLfD</b> zu realisieren (z.B. auf Humus oder kolluvialer Überdeckung). Vgl. zur Anwendung, Ausführung und Dokumentation einer konservatorischen Überdeckung <a href="https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/konservatorische_ueberdeckung_bodendenkmaeler_2020.pdf">https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/konservatorische_ueberdeckung_bodendenkmaeler_2020.pdf</a>.</p> <p>Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege berät in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Prüfung alternativer Planungen unter denkmalfachlichen Gesichtspunkten.</p> <p>Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege entnehmen Sie auch bitte der Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung“</p>	<p>werbe mit dem Technischen Umweltschutz am Landratsamt Passau vor Einreichung abzustimmen ist.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p> <p>Der genannte Passus wird als textliche Festsetzung aufgenommen und in der Begründung behandelt.</p> <p>Die Bauherren werden über die Hinweise informiert.</p>
---	--	---

	<p>(<a href="https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf">https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf</a>)  Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte dem Vollzugsschreiben des StMBW vom 09.03.2016 (<a href="https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/vollzugsschreiben_bodendenkmal_09_03_2016.pdf">https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/vollzugsschreiben_bodendenkmal_09_03_2016.pdf</a>) sowie unserer Homepage <a href="https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/rechtliche_grundlagen_überplanung_bodendenkmäler.pdf">https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/rechtliche_grundlagen_überplanung_bodendenkmäler.pdf</a></p> <p>(Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern).</p> <p>In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshof (Entscheidung vom 22. Juli 2008, Az.: Vf. 11-VII-07, juris / NVwZ 2008, 1234-1236 [bestätigt durch die nachgehenden Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichts vom 4. November 2008, Az.: 1 BvR 2296/08 &amp; 1 BvR 2351/08, n. v.]) wird dringend angeregt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (z. B. nach Nummern 2, 9, 10, 11, 15, 20 [Bodendenkmal als „Archiv des Bodens“]) vorzunehmen.</p> <p>Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.</p> <p>Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (<a href="http://www.blfd.bayern.de">www.blfd.bayern.de</a>).</p>	
<p><b>Landratsamt Passau Abteilung 7 Städtebau</b> Stellungnahme vom 28.09.2022</p>	<p>Die Gemeinde Tiefenbach beabsichtigt im Ortskern einen Vorhaben bezogenen Bebauungsplan mit einer Fläche des Geltungsbereichs von ca. 4.000 m² im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB auszustellen. Durch den Bebauungsplan soll der nördliche Bereich des Ortskerns neu strukturiert und die Bebauung klar definiert werden.</p> <p>Gegen die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans bestehen aus fachlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken, wenn nachfolgendes beachtet wird:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Die Baugrenzen sollen für die oberirdischen Baukörper separat gefasst werden. Mit den Baugrenzen soll entsprechend von den Straßen abgerückt werden. Die Tiefgarage soll mit einer eigenen Linie entsprechend festgesetzt werden.</li> <li>2. Die Planzeichen sind mit dem Plan abzugleichen, da diese z. T. unvollständig sind.</li> <li>3. Es ist unklar, wie bei einer Mischnutzung mit unterirdischen Stellplätzen für Büro-, Laden-, und Gastronomiebereich umgegangen werden soll. Eine Differenzierung von oberirdisch und unterirdisch in diesem Bereich ist schwierig und soll für diese Nutzungen einheitlich geregelt werden.</li> <li>4. Es soll festgesetzt werden, dass Zäune lediglich bei Wohnnutzungen im Erdgeschoß zugelassen werden sollen.</li> </ol>	<p>Die Baugrenzen werden wie vorgeschlagen gefasst.</p> <p>Die Planzeichen werden überarbeitet.</p> <p>Die unterirdischen Stellplätze sollen ausschließlich für Wohnflächen genutzt werden.</p> <p>Die Festsetzung wird mit aufgenommen.</p>
<p><b>Landratsamt Passau Bauwesen rechtlich</b> Stellungnahme vom 04.10.2022</p>	<p>Zu dem vorgelegten Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 24.08.2022 nehmen wir als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:</p> <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. Rechtliche Beurteilung. <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Die in der Begründung angekündigte Änderung des Bebauungsplans „Weiherfeld“ ist noch nicht im Verfahren; die Bekanntmachung der beiden Bebauungspläne kann aber nur zeitgleich erfolgen</li> <li>b. Auf Seite 5 muss es im letzten Absatz heißen: .... BauGB im Wege der Berichtigung mit Dbl. 16 angepasst</li> </ol> </li> </ol>	<p>Das Verfahren für die Änderung des Bebauungsplans Weiherfeld wird parallel durchgeführt. Die Bekanntmachung erfolgt zeitgleich mit der Bekanntmachung des Bebauungsplans MU Tiefenbach Mitte.</p> <p>Der Passus wird ergänzt.</p>

	<p>c. Bei Ziff. 1.2 sollte klargestellt werden, ob es sich um Anlagen zur dachparallelen – Anbringung von Solarmodulen handelt oder zur Aufständigung, was optisch mitten im Ort wohl weniger ansprechend wäre</p> <p>d. Eine Festsetzung nach § 12 Abs. 3a Satz 1 BauGB ist noch aufzunehmen</p> <p>e. Der Durchführungsvertrag ist vor Erlass des Satzungsbeschlusses zu schließen</p> <p>f. Eine abweichende Regelung der Abstandsflächen (Ziff. 1.3) ist grds. zulässig; eine solche muss aber gesondert begründet werden, insbesondere was die entsprechenden Schutzgüter und die Auswirkungen auf Nachbargrundstücke betrifft</p> <p>g. Der Plan selbst sollte größer und damit besser lesbar ausgeführt werden</p> <p>h. Bei Ziff. 1.4 gilt das in 2f Gesagte; zudem gilt es hier sog. enge Reihen zu verhindern, wenn auf dem Nachbargrundstück bereits ein Gebäude vorhanden oder zulässig ist</p> <p>i. Die Festsetzung eines rechnerischen „Überschneidungsfaktors“ von Stellplätzen sollte anhand eines Beispiels verdeutlicht werden, damit es später zu keinen Auslegungsproblemen kommt</p> <p>j. Wo befinden sich die in Ziff. 1.7.1 angeführten landwirtschaftlichen Flächen in der Ortsmitte von Tiefenbach?</p> <p>k. Eine Überschneidung der Baugrenzen mit den Flächen für Stellplätze gilt es zu vermeiden</p> <p>l. Beim Planzeichen für Vollgeschosse fehlt: I</p> <p>m. Es ist nicht erkennbar, wo Baulinien festgesetzt sind</p> <p>n. Das Planzeichen für Stellplätze ist festzusetzen</p>	<p>Nr. 1.2 wird dahingehend konkretisiert. Aufgeständerte Solarmodule werden nicht zugelassen.</p> <p>Die Festsetzung, dass nur Vorhaben gemäß Durchführungsvertrag zulässig sind und dass Änderungen den Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags bedingen wird mit aufgenommen.</p> <p>Der Durchführungsvertrag wird vor Inkrafttreten des Bebauungsplans geschlossen.</p> <p>Die gesonderte Begründung wird mit aufgenommen.</p> <p>Die planlichen Darstellungen werden besser lesbar gestaltet.</p> <p>Nr. 1.4 des Bebauungsplans wird überarbeitet.</p> <p>Ein Beispiel hierzu wird in den Bebauungsplan mit aufgenommen.</p> <p>Die Hinweise unter Nr. 1.7.1 werden auf die gesetzlichen Bestimmungen des AGBGB und der DVGW Richtlinie GW 125 beschränkt.</p> <p>Die Überschneidungen betreffen überwiegend die Baugrenzen für die Tiefgarage. Die Grenzen für die Tiefgarage werden anders dargestellt. Die Überschneidung im Südosten ergibt sich, da sich die Stellplätze teilüberdacht (1.OG) innerhalb der Baugrenzen des Gebäudes befinden</p> <p>Das Planzeichen wird dahingehend ergänzt.</p> <p>Die planlichen Darstellungen werden übersichtlicher ausgeführt.</p> <p>Das Planzeichen wird mit aufgenommen.</p>
--	---	---

**Beschluss 1:**

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

**Abstimmung: 7 : 0  
(ohne GRin Fürst u. GR Bründl)**

**Beschluss 2:**

**Der Bau- und Umweltausschuss billigt den gezeigten Entwurf des Bebauungsplans „MU Tiefenbach Mitte“ für die Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.**

**Abstimmung: 7 : 0  
(ohne GRin Fürst u. GR Bründl)**

---

Tiefenbach, den 13.12.2022

Der Vorsitzende:

Der Protokollführer:

Im Original gez.

Im Original gez.

Christian Fürst,  
1. Bürgermeister

Christian Sommer,  
Leiter Bauverwaltung