

SITZUNG

Gremium: Bauausschuss
Sitzungstag: 20.06.2022
Sitzungsort: Großer Sitzungssaal

Anwesenheitsliste

Anwesend waren:

Name:	Bemerkungen:
Erster Bürgermeister	
Kurz, Tobias	
Ausschussmitglieder	
Brenzinger, Alois	
Doppelhammer, Wolfgang	
Hecka, Christina	ab TOP 406. bis TOP 413.
Moser, Florian	bis TOP 413.
Neun, Martin	
Steidele, Josef	
Verwaltung	
Hofmann, Alois	bei TOP 415. und 416.
Lederhofer, Norbert	
Pletz, Dominic	bei TOP 404.
Prem, Roland	

Entschuldigt fehlten:

Ausschussmitglieder	
Albrecht, Tobias, Dr.	
Gemeinderat	
Köck, Günter	Vertretung für Herrn Dr. Tobias Albrecht

Der Bürgermeister eröffnete um 17:00 Uhr die Sitzung und stellte fest, dass die Sitzungseinladung mit Tagesordnung form- und fristgerecht zugestellt wurde, dagegen keine Einwendungen vorliegen und Beschlussfähigkeit gegeben ist.

T a g e s o r d n u n g :

Öffentlicher Teil:

- 404. Wasserwerk Bad Füssing - Modernisierung SPS-Steuerung Teil 2
- 405. Vollzug des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes; Widmung der Straßen und Wege im Baugebiet "Wasnerfeld 2" in Würding
- 406. Bebauungsplan Schrebergartenanlage "Augärten Eggfing"; Auslegungs- und Billigungsbeschluss, Würdigung eingegangener Stellungnahmen (Fl.Nr. 1006/3 und 1006/31 Gemarkung Eggfing)
- 407. Bauantrag: Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage und Technikraum, Fl.Nr. 640/9 Gemarkung Safferstetten, Mirabellenweg 4
- 408. Bauantrag: Nutzungsänderung: Einbau einer Wohnung in das best. Nebenzimmer des Restaurants; Fl.Nr. 818 Gemarkung Würding, Reiterweg 1
- 409. Antrag auf isol. Befreiung: Errichtung eines Gerätehauses; Fl.Nr. 656/3 Gemarkung Würding, Schreinerweg 1
- 410. Bauantrag: Umnutzung der Pension zu Wohnungen und Praxis; Fl.Nr. 242 Gemarkung Eggfing, Thierhamer Str. 15
- 411. Bauantrag: Ausbau des Dachgeschosses zu privaten Wohnraum und Ausbau des Untergeschosses zu gewerbl. Nutzfläche; Fl.Nr. 414/1 Gemarkung Eggfing, Obere Inntalstr. 15
- 412. Bauantrag: Sanierung und Erweiterung eines Zweifamilienhaus zu einem Mehrfamilienhaus mit 6 WE; Fl.Nr. 103/1 Gemarkung Eggfing, Obere Inntalstr. 54
- 413. Bauantrag: Neubau einer Garage mit Carport und Geräteraum; Fl.Nr. 28/1 Gemarkung Eggfing, An der Roßschwemme 7
- 414. Bauantrag: Tektur zur Nutzungsänderung 20091217: vorher Kellerräume, nachher Wohnung Nr. 7, Fl.Nr. 96/13 Gemarkung Eggfing, An der Schule 8

Öffentlicher Teil:

TOP 404	Wasserwerk Bad Füssing - Modernisierung SPS-Steuerung Teil 2
----------------	---

Beschluss:

Mit der Modernisierung der SPS-Steuerung im Wasserwerk Bad Füssing besteht Einverständnis. Mit der Planung und Ausschreibung wird das Sachgebiet Ver- und Entsorgung beauftragt.

TOP 405	Vollzug des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes; Widmung der Straßen und Wege im Baugebiet "Wasnerfeld 2" in Würding
----------------	---

Beschlussvorschlag:

a) Gemäß Art. 6 BayStrWG wird nachstehend aufgeführte Straße zur Ortsstraße gewidmet:

1. Name: An der Goldscheibe
2. Fl.Nr.: 666/Teilfläche Gemarkung Würding
3. Beginn: Abzw. Tränkeweg bei Fl.Nr. 667/5 Gemarkung Würding 0,000 km
4. Ende: Einm. Tränkeweg bei Fl.Nr. 666/Teilfläche Gemarkung Würding 0,187 km
5. Baulast: Gemeinde Bad Füssing

b) Gemäß Art. 6 BayStrWG wird nachstehend aufgeführter Weg zum beschränkt öffentlichen Weg (kein Kfz-Verkehr) gewidmet:

1. Name: Fußweg an der Goldscheibe
2. Fl.Nr.: 666/Teilfläche Gemarkung Würding
3. Beginn: Abzw. Fußweg an der Raiffeisenstraße 0,000 km
4. Ende: Einm. An der Goldscheibe 0,026 km
5. Baulast: Gemeinde Bad Füssing

TOP 406	Bebauungsplan Schrebergartenanlage "Augärten Eggfing"; Auslegungs- und Billigungsbeschluss, Würdigung eingegangener Stellungnahmen (Fl.Nr. 1006/3 und 1006/31 Gemarkung Eggfing)
----------------	---

Beschlussvorschlag:

1. Zum Schreiben des Bayerischen Bauernverbands vom 27.05.2022:

Die Hinweise des Bayerischen Bauernverbandes werden zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis zu Rückhaltevorrichtungen und Versickerungsmöglichkeiten wird nicht aufgenommen. Es liegen bisher keine Beschwerden der angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe bei Starkregenereignissen vor. Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden die versiegelten Flächen begrenzt, sodass auf manchen Parzellen ein Rückbauerfordernis entsteht und folglich eine Reduzierung der Versiegelung im Vergleich zur aktuellen Bebauung bzw. Versiegelung erfolgen wird.

In den Bebauungsplan ist folgender Hinweis zu den landwirtschaftlichen Tätigkeiten und zum Pflanzabstand aufzunehmen:

- a. „Es muss mit von der Landwirtschaft ausgehenden Immissionen wie z.B. Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen gerechnet werden. Im Rahmen der üblichen landwirtschaftlichen Nutzung sind diese Immissionen insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend, an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, in Zukunft zu dulden. Ferner muss eine ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung angrenzender und benachbarter landwirtschaftlicher Flächen uneingeschränkt möglich sein, was vor allem auch eine uneingeschränkte Zu- und Abfahrt landwirtschaftlicher Maschinen zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen beinhaltet. In diesem Zusammenhang ist insbesondere die für landwirtschaftliche Maschinen oft zutreffende Überbreite zu beachten.
- b. Der Pflanzabstand nach Art. 47 ff AGBGB ist zu beachten.“

2. Zum Schreiben des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege vom 17.05.2022:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Folgender Hinweis wird im Bebauungsplan ergänzt:

„Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 und Abs. 2 BayDSchG.“

3. Zum Schreiben der Bayernwerk Netz GmbH vom 13.05.2022:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die zwei im Hinweis betroffenen 110-kV-Doppelfreileitungen befinden sich nicht im Planungsgebiet des Bebauungsplans „SO Schrebergartenanlage Augärten Egglfing“.

4. Zum Schreiben des WWA Deggendorfs vom 03.06.2022:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist dem Antragsteller zur Beachtung weiterzuleiten.

5. Zum Schreiben des Staatlichen Bauamts Passau vom 20.05.2022

Gemäß den vorgetragenen Anregungen werden die geforderten Auflagen unter Nr. 1 bis 4 in die textlichen Bestimmungen des Bebauungsplans aufgenommen. Die Auflage Nr. 5 wird nicht übernommen. Es werden unter Punkt II 4.3 Solaranlagen mit maximal 1,0 m² festgesetzt. Eine gefährdende Blendung oder eine Reflexion des Verkehrslärms an den Photovoltaikelementen (Lärmauswirkung) ist somit ausgeschlossen.

6. Zum Schreiben der Regierung von Niederbayern vom 02.06.2022:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, dass besonderes Gewicht der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde auf Grund der Lage in einem Bereich von naturschutzfachlich besonderer Bedeutung zuzuweisen ist.

7. Zum Schreiben des LRA Passau Abteilung Wasserrecht vom 18.05.2022:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen folgender Hinweis wird im Bebauungsplan ergänzt:

„Die Verpflichtungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes sind einzuhalten.“

8. Zum Schreiben des LRA Passau Abteilung Städtebau vom 30.05.2022

- a) Im Flächennutzungsplan ist kein Sondergebiet sondern eine Grünfläche mit Kleingartenanlage festgesetzt. Die Festsetzung im Bebauungsplanentwurf als Sondergebiet widerspricht somit dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB. Um dem Entwicklungsgebot gerecht zu werden, wird anstatt des Sondergebiets nach § 10 BauNVO eine private Grünfläche mit Kleingartenanlage nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB in Verbindung mit dem Bundeskleingartengesetz festgesetzt. Die Änderung der planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen ist entsprechend vorzunehmen.
- b) Die Forderung der Festsetzung einer gärtnerisch anzulegenden Fläche anstelle von privaten Grünflächen kann nicht nachvollzogen werden, da die gärtnerische Anlage in der festgesetzten privaten Grünfläche enthalten ist. Das Hauptmerkmal einer Grünfläche ist eine im Wesentlichen begrünte, d.h. mit Pflanzen verschiedener Art (mit Bäumen, Sträuchern, Rasen und sonstiger Bepflanzungen) versehene Fläche, die einem bestimmten, städtebaulich zu begründenden Zweck dient. (Ernst/Zinkhahn/Bielenberg/Krautzberger BauGB § 9 Abs 1 Nr. 15 Rn. 124)
- c) Die Forderung, die Flächen außerhalb der Baugrenzen als gärtnerisch anzulegende Fläche festzusetzen, ist nach Einarbeitung der v.g. Punkte redundant.

- d) Laut Plan liegt eine Überlagerung von Biotopen und Baugrenzen vor, die nicht zulässig ist.

Nach Auskunft der Unteren Naturschutzbehörde ist die Biotopkartierung schon sehr alt, und die Abgrenzung der Biotope konnte aufgrund der damaligen Technik nicht trennscharf vorgenommen werden. Die tatsächliche Grenze der Biotope 7645-011 003 und 005 weicht von der kartierten Biotopgrenze ab, sodass tatsächlich keine Überlagerung der festgesetzten Baugrenzen und den Biotopen vorliegt. Es ist folgender Text unter II B 8.3 für die Klarstellung aufzunehmen:

„Die kartierten Biotopgrenzen 7645-011 003 und 005 sind nicht lagerichtig. Das tatsächliche Biotop liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.“

- e) Unter Punkt II B 2.3 ist die Definition der Wandhöhe als „Wandhöhe ist das Maß von der vorhandenen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.“ zu ergänzen.

Des Weiteren sind als zulässige Dachformen „Satteldach“ und „Pultdach“ bei Punkt II C 1. aufzunehmen.

- f) Die Darstellung der Zufahrten zu den privaten Stellplätzen als Verkehrsfläche besonderer Zweckbindung als Strichelung gem. PlanZV wird redaktionell geändert.

Der Titel wird redaktionell auf „Schrebergartenanlage Augärten Eggfing“ geändert.

9. Billigungs- und Auslegungsbeschluss:

Der Bebauungsplan „Schrebergartenanlage Augärten Eggfing“ i. d. F. vom 20.04.2022 wird gebilligt. Der Bebauungsplan ist gemäß v. g. Beschlüsse zu ergänzen und anschließend gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und den beteiligten Fachstellen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme zuzusenden.

TOP 407	Bauantrag: Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage und Technikraum, Fl.Nr. 640/9 Gemarkung Safferstetten, Mirabellenweg 4
----------------	--

Beschluss:

Dem Bauantrag vom 07.06.2022, mit den Planunterlagen vom 02.06.2022, wird zugestimmt. Hinsichtlich der abweichenden Dachneigung bei der Garage wird der Erteilung einer Befreiung ebenfalls zugestimmt. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind einzuhalten.

TOP 408	Bauantrag: Nutzungsänderung: Einbau einer Wohnung in das best. Nebenzimmer des Restaurants; Fl.Nr. 818 Gemarkung Würding, Reiterweg 1
----------------	--

Beschluss:

Das gemeindl. Einvernehmen zum Bauantrag vom 26.04.2022, mit den Planunterlagen vom 26.04.2022, wird hergestellt. Für das Vorhaben sind zukünftig mind. 38 Stellplätze bereit zu halten.

TOP 409	Antrag auf isol. Befreiung: Errichtung eines Gerätehauses; Fl.Nr. 656/3 Gemarkung Würding, Schreinerweg 1
----------------	--

Beschluss:

Mit der Erteilung einer isolierten Befreiung gemäß den am 08.06.2022 eingereichten Antragsunterlagen besteht Einverständnis.

TOP 410	Bauantrag: Umnutzung der Pension zu Wohnungen und Praxis; Fl.Nr. 242 Gemarkung Eggfing, Thierhamer Str. 15
----------------	---

Beschluss:

Das gemeindl. Einvernehmen zum Bauantrag vom 08.04.2022, mit den Planunterlagen vom 08.04.2022, wird hergestellt. Hinsichtlich der Anordnung der Stellplätze 4 – 9 besteht mit der Erteilung einer Abweichung von der gemeindl. Stellplatzsatzung ebenfalls Einverständnis. Für das Vorhaben sind zukünftig mind. 13 Stellplätze bereit zu halten.

TOP 411	Bauantrag: Ausbau des Dachgeschosses zu privaten Wohnraum und Ausbau des Untergeschosses zu gewerbl. Nutzfläche; Fl.Nr. 414/1 Gemarkung Eggfing, Obere Inntalstr. 15
----------------	---

Beschluss:

Dem Bauantrag vom 14.03.2022, mit den Planunterlagen vom 14.03.2022, wird zugestimmt. Hinsichtlich der Unterschreitung der Mindestdachneigung für Gaupen sowie die Überschreitung der Vorderfläche für Gaupen wird der Erteilung einer Befreiung ebenfalls zugestimmt. Für das Vorhaben sind zukünftig mind. 8 Stellplätze bereit zu halten.

TOP 412	Bauantrag: Sanierung und Erweiterung eines Zweifamilienhaus zu einem Mehrfamilienhaus mit 6 WE; Fl.Nr. 103/1 Gemarkung Eggfing, Obere Inntalstr. 54
----------------	--

Beschluss:

Dem Bauantrag vom 01.06.2022, mit den Planunterlagen vom 26.05.2022, wird zugestimmt. Hinsichtlich der Baugrenzenüberschreitung wird der Erteilung einer Befreiung ebenfalls zugestimmt. Für das Vorhaben sind zukünftig mind. 9 Stellplätze bereit zu halten.

TOP 413	Bauantrag: Neubau einer Garage mit Carport und Geräteraum; Fl.Nr. 28/1 Gemarkung Eggfing, An der Roßschwemme 7
----------------	---

Beschluss:

Dem Bauantrag vom 11.02.2022, mit den Planunterlagen vom 11.02.2022, wird zugestimmt.
Hinsichtlich der Baugrenzenüberschreitung, Dachform, Dachüberstand und Traufhöhe wird
der Erteilung einer Befreiung ebenfalls zugestimmt.

TOP 414	Bauantrag: Tektur zur Nutzungsänderung 20091217: vorher Kellerräume, nachher Wohnung Nr. 7, Fl.Nr. 96/13 Gemarkung Eggling, An der Schule 8
----------------	--

Dieser Tagesordnungspunkt wurde abgesetzt.