

Niederschrift über die öffentliche Sitzung

des Gemeinderates der Gemeinde Tiefenbach

Ort und Tag im Schulungsraum des Feuerwehrhauses in Tiefenbach
am 04.09.2018

Vorsitzende Birgit Gatz

Schriftführer Rudolf Radlmeier

Eröffnung der Sitzung Die Vorsitzende erklärte die Sitzung um 19:00 Uhr für eröffnet. Sie stellte fest, dass sämtliche Mitglieder ordnungsgemäß geladen wurden, und dass Zeit, Ort und Tagesordnung für die öffentliche Sitzung gemäß Art. 52 Bayer. Gemeindeordnung (GO) ortsüblich bekannt gemacht worden sind.

Anwesend sind:

Vorsitzende/r

Gatz, Birgit

Mitglieder

Beck, Wolfgang

ab TOP 2 der öffentlichen Sitzung anwesend

Braun, Lorenz

Fuhr-Kraus, Petra

Ganslmeier jun., Ignaz

Haider, Bernhard

Haslauer, Elfriede

Hobmeier, Martin

Hörndl, Martin

Krämer, Thomas

Pirkel, Maria

Schmerbeck, Georg jun.

Stangl, Julia

Westphal, Joachim, Dr. med.

Wiesner, Rosa-Martha

Zehntner, Wolfgang

Abwesend sind:

Mitglieder

Viethen, Ulrich, Dr.

entschuldigt

Die Vorsitzende stellte fest, dass der Gemeinderat somit nach Art. 47 Abs. 2 und 3 GO – Art. 34 Abs. 1 KommZG – beschlussfähig ist.

Tagesordnung:

1. Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift
2. Vollzug des BauGB; Abwägung der eingegangenen Einwendungen der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange, (VEP) Tiefenbach Ortszentrum Deckblatt Nr. 05 Tiefenbach-Ortskern
3. Vollzug des BauGB; Billigungs- und Auslegungsbeschluss; Vorhabenbezogener Bebauungsplan (VEP) Tiefenbach Ortszentrum Deckblatt Nr. 05 Tiefenbach-Ortskern
4. Vollzug des BauGB; Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes durch Deckblatt Nr. 20, Sondergebiet Freiflächen-Photovoltaikanlage Binsham-Erweiterung
5. Vollzug des BauGB; Beschluss über die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP); Freiflächen-Photovoltaikanlage Binsham-Erweiterung
6. Bauleitplanung der Gemeinde Kumhausen; Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplanes "Preisenberg VI"
7. Beteiligung; Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Landshut
8. Beschluss über die Errichtung und Besetzung eines Seniorenbeirates
9. Ernennung und Berufung der Wahlvorsteher und deren Stellvertreter für die am 14.10.2018 stattfindende Landtags- und Bezirkswahlen
10. Namensgebung für die Kindertagesstätte der Gemeinde Tiefenbach
11. Aussprache über die stattgefundenen Bürgerversammlungen 2018
12. Auftragsvergabe; Sportboden, Prallwand, Türen und Tore, Neubau Schulsporthalle Ast
13. Verlegung eines bestehenden Regenwasserkanals und Errichtung eines Rückhaltebeckens, Ortsteil Tiefenbach
14. Antrag der CSU-Fraktion zur Kostenverfolgung
15. Vorlage im Genehmigungsverfahren; xxxxx; Neubau eines Doppelhauses mit Garage auf der Fl.Nr. 652 der Gemarkung Ast, xxxxx
16. Antrag auf Baugenehmigung; xxxxx; Neubau einer Doppelhaushälfte (Haus 1) auf der Fl.Nr. 1367/3 (Teilfl.) der Gemarkung Tiefenbach, Ortsteil Tiefenbach, xxxxxx
17. Antrag auf Baugenehmigung; xxxxx; Neubau einer Doppelhaushälfte (Haus 2) auf der Fl.Nr. 1367/3 (Teilfl.) der Gemarkung Tiefenbach, Ortsteil Tiefenbach, xxxxx
18. Antrag auf Baugenehmigung; xxxxxx; Neubau einer Doppelhaushälfte (Haus 3) auf der Fl.Nr. 1367/3 (Teilfl.) der Gemarkung Tiefenbach, Ortsteil Tiefenbach, xxxx
19. Antrag auf Baugenehmigung; xxxx; Neubau einer Doppelhaushälfte (Haus 4) auf der Fl.Nr. 1367/3 (Teilfl.) der Gemarkung Tiefenbach, Ortsteil Tiefenbach, xxxxxx
20. Antrag auf Vorbescheid, xxxx, Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf der Fl.Nr. 1876/7 der Gemarkung Tiefenbach, Ortsteil Tiefenbach, xxxx

des Gemeinderates der Gemeinde Tiefenbach vom 04.09.2018

21. Antrag auf Vorbescheid; xxxxxx; Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf der Fl.Nr. 1876/6 der Gemarkung Tiefenbach, Ortsteil Tiefenbach, xxxxxx
22. Vorlage im Genehmigungsverfahren, xxxxx, Neubau eines barrierefreien Bungalows mit Garage auf der Fl.Nr. 2392/4 Gemarkung Tiefenbach, xxxxx
23. Vorlage im Genehmigungsverfahren; xxxxx, Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Carport und Einliegerwohnung auf der Fl.Nr. 97/72 der Gemarkung Ast, xxxxxx
24. Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes; xxxxxxxxxx, Errichtung von Stützmauern auf der Fl.Nr. 97/80 xxxxxxxx
25. Verschiedenes

des Gemeinderates der Gemeinde Tiefenbach vom 04.09.2018

TOP 1 **Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift**

Die letzte Sitzungsniederschrift vom 24.07.2018 wurde genehmigt.

Ja: 14 Nein: 1 Anwesend: 15

TOP 2 **Vollzug des BauGB; Abwägung der eingegangenen Einwendungen der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange, (VEP) Tiefenbach Ortszentrum Deckblatt Nr. 05 Tiefenbach-Ortskern**

2.1 BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand im Zeitraum vom 04.05.2018 bis 04.06.2018 statt.

Folgende Personen haben eine Stellungnahme mit Einwänden oder Hinweisen vorgebracht, die im Zuge der Abwägung zu würdigen sind:

2.1.1 Herr Dr. med. Joachim Westphal vom 15.02.2018

Stellungnahme:

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin Gatz und Kollegen Gemeinderäte, bei der Vorstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfs „Tiefenbach Ortsmitte“ in der letzten Gemeinderatssitzung sind mir Aspekte aufgefallen, die ich im Zusammenhang mit der ersten Auslegung noch einmal in die Waagschale werfen möchte. Gerne greife ich dafür auch Hinweise von Bürgern unserer Gemeinde auf, die mich immer wieder auf das Vorhaben ansprechen. Da die Planungen für die „Neue Ortsmitte“ der Zukunft nachhaltig vorgreifen sollen, ist es sehr wichtig, gründlich über die Maßnahme zu diskutieren und die interessierten Bürger mitzunehmen. Nicht zuletzt dürfen Festsetzungen in vorhabenbezogenen Bebauungsplänen von kommunaler Seite detaillierter als in normalen Bebauungsplänen erfolgen.

Ad 1. Ländlich-dörfliche/bäuerliche Ortsstruktur

Zu diesem Punkt möchte ich die Email einer Tiefenbacherin zitieren, der ich in ihrem Inhalt uneingeschränkt folge.

„Zunächst einmal bin ich natürlich sehr froh, dass es mit diesem Projekt nun zügig vorangeht. In früheren Planungsrunden ist ein Aspekt immer wieder betont worden und zwar das Vorhaben, einen Gebäudekomplex zu entwerfen, der sich in das bäuerlich geprägte Ortsbild von Tiefenbach einfügt. Ich finde, das kommt im derzeitigen Plan nicht zur Geltung. Insbesondere bei der Gestaltung der Fassaden, Balkone und des Carports könnte dieses z.B. mit der Verwendung von Holz als ein natürlicher und traditioneller Baustoff erzielt werden. Ein gelungenes Beispiel ist für mich das neue Feuerwehrhaus in Ast und ähnlich wie hier lassen sich bestimmt auch für die Ortsmitte innerhalb des gesetzten Kostenrahmens noch Gestaltungsmöglichkeiten finden. Mir ist bewusst, dass es gerade in Bezug auf Designfragen viele unterschiedliche Meinungen gibt. Ich bin aber überzeugt davon, dass ein stimmiger Entwurf, der sich in die ländlich-bäuerliche Ortsstruktur von Tiefenbach einfügt - ohne altmodisch zu sein - sowohl die Akzeptanz in der Bevölkerung als auch die Wertigkeit und damit die Profitabilität des Projekts erhöht.“

Ad 2. Einschränkung Nutzungsmöglichkeiten Gasthaus, Dorfplatz und Bürgersaal durch Lärmschutzbestimmungen

des Gemeinderates der Gemeinde Tiefenbach vom 04.09.2018

Mir selbst war bis zur Vorstellung des Bebauungsplanentwurfs in der letzten Gemeinderatsitzung vom 31.01.2018 nicht bewusst, dass die Nutzungsmöglichkeiten für das Gasthaus, den Dorfplatz und den Bürgersaal aufgrund der angrenzenden Wohnbebauung durch den Lärmschutz derart begrenzt und Veranstaltungen nach 22:30 Uhr zur Ausnahme beschränkt bzw. genehmigungspflichtig sind.

Besonders abzuwägen ist die Planung von Wohnungen im Haus 2. Die Wohnqualität ist nicht nur durch den beeinträchtigten Lichteinfall von Süden her sondern auch wegen des direkten Zugangs zum Bürgersaal in

unmittelbarer Nachbarschaft zu den Wohnungen im Erdgeschoss und Obergeschosses durch Emissionen und emissionserschützenden baulichen Maßnahmen beeinträchtigt.

Deshalb bitte ich zu diesem Punkt vorausschauend zu prüfen, ob das emissionsarme Gewerbe und die Freiberufler in den Gebäuden um den Dorfplatz untergebracht werden können, damit sich der Lärmschutz nicht limitierend auf eine zu planende Zukunft von 30-50 Jahren auswirkt. Wenn wie bereits vorgesehen, die soziale Infrastruktur zuerst entstehen soll, hätte diese Änderung auch einen bautechnischen Vorteil, da die Baumaßnahme vom Zentrum zur Peripherie fortschreitet und somit leichter durchzuführen ist. Außerdem leistet das Konzept der Verlagerung des Gewerbes an den Dorfplatz einen Beitrag zu dessen zusätzlicher Belegung.

Ad3.Parkplätze

Stein des Anstoßes in der Bevölkerung sind immer wieder die Parkplätze direkt auf dem Dorfplatz und es wird der Wunsch geäußert an dieser Stelle keine Parkplätze auszuweisen. Befürchtet wird die erhebliche Störung der Besucher des kleinen Dorfplatzes und der angrenzenden Gastronomie durch den an- und abfahrenden Parkverkehr. Da Parkplätze nie genügend vorhanden sind und ausreichend vorgehalten werden müssen, bleibt zu überdenken, ob die neun auf dem Dorfplatz ausgewiesenen Parkplätze zum einen zu Kurzhalteparkbuchten an der Landkreisstraße und zum anderen zu weiteren Parkplätzen in den beiden Tiefgargen umgewidmet werden können. Es kann auf Parkplatzsperrungen anlässlich von Veranstaltungen verzichtet werden und die Parkplätze gehen zu diesen Anlässen nicht verloren.

Alle Empfänger bitte ich über die Anstöße dieser Email nachzudenken und abzuwägen, ob weiterer Gestaltungsspielraum sinnvoll und gewünscht ist. Ich halte die Änderungsvorschläge für umsetzbar und zukunftsfähig. Die Bürgermeisterin, die Städteplaner und den Geschäftsstellenleiter bitte ich die Anregungen im Auslegungsverfahren zu würdigen, was zur Transparenz des Verfahrens beitragen würde.

Beschluss:

Die Stellungnahme von Herrn Dr. med. Joachim Westphal wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde Tiefenbach bedankt sich für die Beteiligung am Verfahren und würdigt die vorgebrachten Aussagen wie folgt:

Zu 1)

Im vorliegenden Bauleitplanverfahren zielen die Festsetzungen vorrangig auf die städtebaulichen Anforderungen des Vorhabens ab. Diese gewährleisten mit dem angestrebten Konzept eine den Anforderungen gerechte Entwicklung, im Innerortsbereich von Tiefenbach ein lang angestrebtes Ortszentrum zu entwickeln.

Dieses Konzept wurde in Fortführung der vorangegangenen, sehr umfangreichen Untersuchungen und Entwicklungen der zurückliegenden Jahre erarbeitet mit dem Ergebnis, dass nun eine Nutzungsmöglichkeit für eine zentralörtliche Dorfentwicklung geschaffen werden kann, die gleichermaßen Wohnen mit Einzelhandel, Gastronomie, Berherbergungsnutzung sowie Praxis- und Büroflächen ermöglicht. Ebenso ist die integrierte Nutzung eines gemeindlichen Bürgersaales beinhaltet sowie die Umsetzung eines zentralörtlichen Dorfplatzes.

In Bezug auf die einzelne Gestaltung des gesamten Vorhabens ist zu beurteilen, dass einerseits wichtige Maßnahmen in Abstimmung mit dem Vorhabenträger bereits entsprechende Berücksichtigung finden. Diese beinhalten die Gebäudestellung, die Höhenentwicklung, die Stellplatzsituation sowie die Dorfplatzanordnung einschließlich der öffentlichen Verkehrsflächen entlang der Hauptstraße.

Detaillierte Abstimmungen in Bezug auf die Fassadengestaltung belaufen sich bis Dato auf Empfehlungen in fachlicher Hinsicht, sind allerdings vorrangig im Detail im Nachgang des

des Gemeinderates der Gemeinde Tiefenbach vom 04.09.2018

Verfahrens auf Ebene der Einzelbaugenehmigung zu definieren. Dies betrifft die Anordnung der Fassaden der geplanten Gebäude sowie insbesondere der Dorfplatzgestaltung einschließlich einer den Ansprüchen entsprechenden Materialauswahl.

Die Gestaltung der Gebäude ist im Bebauungsplan im Hinblick der Festsetzungen zur Dachform, zur Dachneigung, zur Dachdeckung, dem Dachüberstand sowie den Dachaufbauten geregelt, um Auflagen als wichtige Städtebauaspekte abzudecken. Im Ergebnis werden hierdurch die Gebäudeproportionen vorgegeben und Regelungen zur Dachlandschaft geschaffen.

Insbesondere bei der Ausbildung der Dächer ist dabei dem Standort entsprechend auf eine eher ruhige Dachlandschaft hinzuwirken. Bevorzugt sind hier nur untergeordnete Giebel- und Dachaufbauten anzustreben, die möglichst unauffällig wirken sollen. Dacheinschnitte sollten dabei nur in den südlichen Bereichen der Gebäude zur Ausführung kommen. In Richtung Dorfplatz ist auf diese Einschnitte gänzlich zu verzichten.

Die Dachdeckung sollte dabei vornehmlich in einer glatten Oberfläche ausgebildet werden. Zur Auswahl stehen hier Biberschwanz oder glatte Pfannendeckung in roter Farbgebung. Solar- und Photovoltaikmodule sollten hingegen aufgrund des Standortes nicht umgesetzt werden.

Auf Dachüberstände ist möglichst gänzlich zu verzichten, insbesondere an den Giebeln sind diese unzulässig.

Bei den Gebäudefassaden sollte ebenfalls auf eine ruhig wirkende Ausbildung hingewirkt werden. Vor allem die Giebelfassaden entlang der Hauptstraße sind hier als wichtige Auflage zu beurteilen, ebenso alle Fassaden unmittelbar am Dorfplatz. Hier ist auf auskragende Bauteile vollständig zu verzichten. Balkone oder sonstige Gebäudeöffnungen in den oberen Geschossen sind in der Fassade zu integrieren.

In den Erdgeschossnutzungen wäre aufgrund der geplanten Nutzungen durchaus auf eine transparente Fassadenausbildung hinzuwirken. Hier wären in jedem Fall großflächige Verglasungen vorstellbar, um auch dem Charakter der zentralen Einzelhandelsnutzungen gerecht zu werden.

Grundsätzlich ist es aus fachlichen Gesichtspunkten anzustreben, die gesamten Baukörper dem Standort entsprechend auszubilden und architektonisch so zu gestalten, dass sich diese von einem sonstigen Wohnsiedlungscharakter abheben, damit diese auch in der Dominanz einem Dorfzentrum entsprechen.

Auf eine daraufhin abgestimmte Materialauswahl aller Gebäudeteilbereiche ist hinzuwirken.

Diese Belange sollten dann im Nachgang des Bebauungsplanes über entsprechende Detailplanungen erarbeitet und aufgezeigt werden.

Das Verfahren des Bauleitplanes ist hier nicht die abschließend entscheidende Planungsebene.

Zu 2)

Im Hinblick der vorhandenen Lärmschutzsituation ist festzuhalten, dass durch die begleitende schalltechnische Untersuchung erforderliche Maßnahmen bereits berücksichtigen und im Ergebnis in der Gemengelage dieses Dorfzentrums ein Nebeneinander von Wohnen und nichtstörendem Gewerbe ermöglicht. Dies ist gemäß den gesetzlichen Anforderungen mit gewissen Einschränkungen verbunden, gewährleistet jedoch in jedem Fall ein Umsetzen der entsprechenden Nutzungen.

Im Ergebnis sind in Bezug auf den Lärmschutz insbesondere die Anforderungen der Parkplatznutzungen, der Gastronomie sowie die zeitlich beschränkten Nutzungen und Veranstaltungen im Bürgersaal sowie auf dem Dorfplatz relevant. Dabei ist zusätzlich auf die unterschiedlichen Anforderungen während der Tag- und Nachtzeit einzugehen. Werden die Bestimmungen im Gutachten dabei berücksichtigt, ist in Bezug auf den Lärmimmissionsschutz mit keinen gravierenden Einschränkungen zu rechnen.

Zu 3)

des Gemeinderates der Gemeinde Tiefenbach vom 04.09.2018

Mit der Anordnung von öffentlichen Kurzzeitparkplätzen am Randbereich des Dorfplatzes bei Haus 4, wird vorrangig der Bedarf an Stellflächen gedeckt, die hier für die angedachten Gastronomie- und Einzelhandelsflächen notwendig sind, damit ein unkontrolliertes Parken am Dorfplatz selbst oder entlang der Hauptstraße unterbunden werden kann. Zusätzlich dient die Fahrgasse als Anlieferung für alle Nutzungen und ist aufgrund der Reduzierung auf eine Ein- und Ausfahrt auch als absolut verkehrssicher zu beurteilen.

Bei Veranstaltungen am Dorfplatz kann die Parknutzung dann unterbunden werden und es stehen diese Flächen zusätzlich der Dorfplatznutzung zur Verfügung. Dies kann in jedem Fall aufgrund der Zuordnung als öffentlichen Flächen sichergestellt werden. Eine private Nutzung für die Bewohner ist hingegen nicht vorgesehen bzw. zulässig.

Grundsätzlich ist in Bezug auf die Stellplatzsituation für das gesamte Areal zu beurteilen, dass eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für alle Gebäude und deren Nutzungen am Standort selbst zur Verfügung gestellt werden kann und somit die Parkplatzsituation als sichergestellt beurteilt werden kann.

Bei Veranstaltungen im Bürgersaal sowie am Dorfplatz hingegen ist die Gemeinde bestrebt, standortnah im Süden an der Goldinger Straße zusätzliche Parkflächen zu schaffen und somit auch bei diesen Ereignissen für ausreichend Stellplätze zu sorgen.

Im Ergebnis ist durch die vorliegende Planung ein verträgliches Verhältnis von baulicher Nutzung sowie öffentlicher und privater Verkehrsflächen gewährleistet.

Ja: 12 Nein: 4 Anwesend: 16

2.1.2 Frau Elfriede Haslauer vom 20.03.2018

Stellungnahme:

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin,
Kollegen im Gemeinderat, Planer, Gesellschafter, Investoren,
seit Beginn meiner Gemeinderatsarbeit beschäftige ich mich mit der Schaffung von Raum für den Bürger, in der Vergangenheit setzte ich mich für einen Bürgersaal oder noch wünschenswerter für ein Bürgerhaus ein. Mit dem Bebauungsvorhaben der Neuen Ortsmitte sah ich, aber auch die Bürger, einen Hoffnungsschimmer. Mehrmals wurde eine Heimat für die Vereine oder ein Saal für die Allgemeinheit in Aussicht gestellt. Diese Hoffnung bestärkte mich auch, einen Kulturkreis zu gründen. Die Ausübung dieses Ehrenamtes fordert aber Platz und Raum und zwar öffentlichen Raum, der bisher nicht vorhanden ist. Ich habe mich noch einmal in das IOEK vertieft und nachgelesen: Stephanie Utz von der Sinnwerkstatt Regensburg lobte die Initiative der Arbeitsgruppen und ermunterte die Bürger zum Weitermachen. Bürgermeisterin Gatz wünschte sie Akteure sowie Mitmacher, die in engagierter Weise eine Festigung der Ziele in die Bevölkerung weitertragen. Das hat mich dazu bewegt, meine Bedenken und Anregungen weiterzugeben.

Ästhetik am Bau

Die Vorstellung des Bebauungsplan- Entwurfes für die Neue Ortsmitte brachte für mich eine schreckliche Ernüchterung. Was da jetzt in Planung ist, erinnert mich an einen „Kasernenbau“, der nicht besser ist als der Planentwurf des Büros Guttenberger vor fünf Jahren. Sehr vermissen ich hier eine gewisse Ästhetik am Bau. Diese Feststellung teilen mir auch besorgte Bürger mit.

Sichtachse zur Aue und Kirche

in zwei Gemeinderats- Sitzungen sprach ich die Sichtachse vom Dorfplatz zum Anger und zur Kirche an, die im IOEK eine wiederkehrende Rolle spielte. Gerne kann es jeder im Abschlussbericht des IOEK nachlesen. Auch die teilnehmenden Bürger können sich gut daran erinnern.

s. IOEK Teil 2 S. 14 - Entwicklungsperspektive: Blickbeziehungen, v.a. auf die ortsbildprägende Kirche, sind zeitnah freizustellen.

Treffpunkt für ALLE

des Gemeinderates der Gemeinde Tiefenbach vom 04.09.2018

Außerdem war es einer der größten Wünsche der Dorfbewohner, einen Treffpunkt für ALLE zu bekommen. Einen sogenannten Bürgersaal unterirdisch zu bauen, ist für mich ein großer Fehler. Ein Raum ohne Fenster und Blick in die Freie und in die Natur schafft kein Ambiente für Festlichkeiten usw. Wer will darin Hochzeit feiern oder ein schönes Musikfest mit einer zeitlich eingeschränkten Öffnungszeiten? Zitat aus IOEK Abschnitt 3 S.35: Im Rahmen der-Zukunftskonferenz wurde erkennbar, dass es sich dabei hauptsächlich um verschiedene Formen des „Miteinander“ und „sich treffen“ handelt - nicht nur um die Erledigung verschiedener täglicher Funktionen.

Kurzparkzone

Auch die angedachten Kurzparkzonen direkt am Platz sind unangebracht und engen die Platzfreiheit ein. Niemand sitzt gerne an einem Tisch in unmittelbarer Nähe parkender und an- bzw. abfahrender Autos. Werden die Plätze für die Besucher der Raiba benötigt?

Treppe statt Mauer

Außerdem rege ich an, nochmals über die drei Meter hohe Mauer nachzudenken, die Dorfplatz und Vorplatz des Bürgersaals trennen. Ich habe ja eine breite Treppe vorgeschlagen, die Würde, Großzügigkeit und Freiheit vermitteln. Den Platz für einen Sektempfang bräuchte es, glaube ich nicht. Hier werden nicht viele Paare heiraten!

Bürgerwunsch kommt zu kurz

Gewinn hat hier hauptsächlich der Investor, der Bürger kommt meines Erachtens zu kurz. Die Ortsmitte wurde von den Bürgermeister-Vorgängern aber für die Menschen erworben, auch das Ortsentwicklungskonzept spricht deutliche Worte. Ich bitte darum, über meine Bedenken und Anregungen nachzudenken, ernst zu nehmen und sie in die weitere Planung aufzunehmen.

Beschluss:

Die Stellungnahme von Frau Elfriede Hauslauer wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde Tiefenbach bedankt sich für die Beteiligung am Verfahren und würdigt die vorgebrachten Aussagen wie folgt:

Ästhetik am Bau

In Bezug auf die Gestaltung des gesamten Vorhabens ist zu beurteilen, dass einerseits wichtige Maßnahmen in Abstimmung mit dem Vorhabenträger bereits entsprechende Berücksichtigung finden. Diese beinhalten die Gebäudestellung, die Höhenentwicklung, die Stellplatzsituation sowie die Dorfplatzanordnung einschließlich der öffentlichen Verkehrsflächen entlang der Hauptstraße.

Detaillierte Abstimmungen in Bezug auf die Fassadengestaltung belaufen sich bis dato auf Empfehlungen in fachlicher Hinsicht, sind allerdings vorrangig im Detail im Nachgang des Verfahrens auf Ebene der Einzelbaugenehmigung zu definieren. Dies betrifft die Anordnung der Fassaden der geplanten Gebäude sowie insbesondere der Dorfplatzgestaltung einschließlich einer den Ansprüchen entsprechenden Materialauswahl.

Die Gestaltung der Gebäude ist im Bebauungsplan im Hinblick der Festsetzungen zur Dachform, zur Dachneigung, zur Dachdeckung, dem Dachüberstand sowie den Dachaufbauten geregelt, um Auflagen als wichtige Städtebauaspekte abzudecken. Im Ergebnis werden hierdurch die Gebäudeproportionen vorgegeben und Regelungen zur Dachlandschaft geschaffen.

Insbesondere bei der Ausbildung der Dächer ist dabei dem Standort entsprechend auf eine eher ruhige Dachlandschaft hinzuwirken. Bevorzugt sind hier nur untergeordnete Giebel- und Dachaufbauten anzustreben, die möglichst unauffällig wirken sollen. Dacheinschnitte sollten dabei nur in den südlichen Bereichen der Gebäude zur Ausführung kommen. In Richtung Dorfplatz ist auf diese Einschnitte gänzlich zu verzichten.

Die Dachdeckung sollte dabei vornehmlich in einer glatten Oberfläche ausgebildet werden. Zur Auswahl stehen hier Biberschwanz oder glatte Pfannendeckung in roter Farbgebung.

des Gemeinderates der Gemeinde Tiefenbach vom 04.09.2018

Solar- und Photovoltaikmodule sollten hingegen aufgrund des Standortes nicht umgesetzt werden.

Auf Dachüberstände ist möglichst gänzlich zu verzichten, insbesondere an den Giebeln sind diese unzulässig.

Bei den Gebäudefassaden sollte ebenfalls auf eine ruhig wirkende Ausbildung hingewirkt werden. Vor allem die Giebelfassaden entlang der Hauptstraße sind hier als wichtige Auflage zu beurteilen, ebenso alle Fassaden unmittelbar am Dorfplatz. Hier ist auf auskragende Bauteile vollständig zu verzichten. Balkone oder sonstige Gebäudeöffnungen in den oberen Geschossen sind in der Fassade zu integrieren.

In den Erdgeschossnutzungen wäre aufgrund der geplanten Nutzungen durchaus auf eine transparente Fassadenausbildung hinzuwirken. Hier wären in jedem Fall großflächige Verglasungen vorstellbar, um auch dem Charakter der zentralen Einzelhandelsnutzungen gerecht zu werden.

Grundsätzlich ist es aus fachlichen Gesichtspunkten anzustreben, die gesamten Baukörper dem Standort entsprechend auszubilden und architektonisch so zu gestalten, dass sich diese von einem sonstigen Wohnsiedlungscharakter abheben, damit diese auch in der Dominanz einem Dorfzentrum entsprechen.

Auf eine daraufhin abgestimmte Materialauswahl aller Gebäudeteilbereiche ist hinzuwirken.

Diese Belange sollten dann im Nachgang des Bebauungsplanes über entsprechende Detailplanungen erarbeitet und aufgezeigt werden. Das Verfahren des Bauleitplanes ist hier nicht die abschließend entscheidende Planungsebene. Von der Beurteilung eines „Kasernenbau“ möchte sich die Gemeinde jedoch deutlich distanzieren und sieht das Vorhaben in der vorliegenden Form nicht derart kritisch.

Sichtachse zur Aue und Kirche

Der Standort des Ortszentrums ermöglicht grundsätzlich weiterhin die Blickbeziehung zur Kirche Richtung Osten sowie zur Talaue des Tiefenbaches. Durch die konsequente, giebelständige Gebäudeausrichtung zur Hauptstraße bzw. zum Wirtsanger, können diese Sichtbeziehungen aus mehreren Bereichen des Standortes aufrechterhalten werden und lassen somit eine transparent wirkende Standortentwicklung zu.

Eine uneingeschränkte Sichtbeziehung vom gesamten Dorfplatz selbst zur Kirche ist jedoch nicht gegeben. Diese beschränkt sich aufgrund der Anordnung der Gebäude auf eine Teilfläche an der zukünftigen Gastwirtschaft bzw. auf den Vorplatz zum Bürgersaal.

Jedoch ermöglichen sämtliche neugeplanten Gebäude eine Sichtbeziehung nach Osten zur Talaue sowie zum Kirchberg.

Treffpunkt für ALLE

Mit der Standortentwicklung des Ortszentrums werden in unterschiedlicher Hinsicht Voraussetzungen für einen Treffpunkt als „Dorfmittelpunkt“ geschaffen. Dieser erstreckt sich nicht ausschließlich auf den Standort des Bürgersaales, sondern ist vornehmlich im Hinblick des gesamten Nutzungskonzeptes zu beurteilen.

Neben dem Dorfplatz selbst, der als Veranstaltungs- und Kommunikationstreffpunkt dient, sollen die gastronomischen Nutzungen der Gastwirtschaft sowie zusätzlich eines Tagescafés dazu beitragen, dass ein Aufenthaltsschwerpunkt geschaffen werden kann. Zusätzlich kommen Geschäfte, Bank, Apotheke und Praxen sowie Büronutzungen hinzu, die den Standort beleben und die Erledigung täglicher Aufgaben ermöglicht. Im Zusammenhang mit den zukünftig geplanten Wohn- und Beherbergungsnutzungen, sind somit sehr gute Voraussetzungen geschaffen, damit der Standort als Ortszentrum genutzt und anerkannt wird.

Kurzparkzone

des Gemeinderates der Gemeinde Tiefenbach vom 04.09.2018

Mit der Anordnung von öffentlichen Kurzzeitparkplätzen am Randbereich des Dorfplatzes bei Haus 4, wird vorrangig der Bedarf an Stellflächen gedeckt, die hier für die angedachten Gastronomie- und Einzelhandelsflächen notwendig sind, damit ein unkontrolliertes Parken am Dorfplatz selbst oder entlang der Hauptstraße unterbunden werden kann. Zusätzlich dient die Fahrgasse als Anlieferung für alle Nutzungen und ist aufgrund der Reduzierung auf eine Ein- und Ausfahrt auch als absolut verkehrssicher zu beurteilen.

Bei Veranstaltungen am Dorfplatz kann die Parknutzung dann unterbunden werden und es stehen diese Flächen zusätzlich der Dorfplatznutzung zur Verfügung. Dies kann in jedem Fall aufgrund der Zuordnung als öffentlichen Flächen sichergestellt werden. Eine private Nutzung für die Bewohner ist hingegen nicht vorgesehen bzw. zulässig.

Grundsätzlich ist in Bezug auf die Stellplatzsituation für das gesamte Areal zu beurteilen, dass eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für alle Gebäude und deren Nutzungen am Standort selbst zur Verfügung gestellt werden kann und somit die Parkplatzsituation als sichergestellt beurteilt werden kann.

Bei Veranstaltungen im Bürgersaal sowie am Dorfplatz hingegen ist die Gemeinde bestrebt, standortnah im Süden an der Goldinger Straße zusätzliche Parkflächen zu schaffen und somit auch bei diesen Ereignissen für ausreichend Stellplätze zu sorgen.

Im Ergebnis ist durch die vorliegende Planung ein verträgliches Verhältnis von baulicher Nutzung sowie öffentlicher und privater Verkehrsflächen gewährleistet.

Treppe statt Mauer

Aufgrund der vorhandenen Topographie ist es notwendig, den Höhenunterschied des zukünftigen Dorfplatzniveaus, auf die Höhenlage des Wirtsangers im Osten zu überwinden. Hierbei handelt es sich um eine Größenordnung von ca. 6 m.

Vorgesehen ist dabei den Dorfplatz am Ende der Gastwirtschaft zu begrenzen und über eine Höhenstaffelung nach Osten abfallen zu lassen und hierüber den zukünftigen Bürgersaal zu erschließen. Ebenso ist auf diesem Niveau der Eingang zu Haus 3 vorgesehen. Der Höhenunterschied beträgt dabei ca. 3,75 m.

Vom Dorfplatz ist in diesem Zusammenhang eine barrierefreie Erschließung über einen Außenlift geplant. Zusätzlich wird eine Fußwegverbindung über eine Treppenanlage geschaffen. Diese Treppenanlage ist aktuell im B-Plan in einer Breite von 3 m angedacht und lässt somit eine ausreichende Wegeverbindung zu. Im Weiteren erfolgt dann eine Fußwegverbindung zum Wirtsanger zwischen Haus 2 und Haus 3.

Aufgrund dieses Höhenunterschiedes ist es jedoch kaum möglich, den gesamten Vorplatzbereich zum Eingang des Bürgersaales, als Treppenanlage zu versehen. Im Zuge der weiteren Detailplanung wäre dann zu prüfen, inwieweit eine Verbreiterung der Treppenanlage möglich ist.

Aktuell spiegeln die Darstellungen in der Visualisierung jedoch nicht den Stand des Bebauungsplanes wider.

Bürgerwunsch kommt zu kurz

Mit dem vorliegenden Konzept lässt sich nach intensiven Abstimmungen und Recherchen eine Planung umsetzen, die im Ergebnis die wesentlichen Belange vorangegangener Untersuchungen und Öffentlichkeitsbeteiligungen widerspiegelt.

Dies ist natürlich auch mit Kompromissen verbunden, die sich jedoch durchaus aus fachlichen Gesichtspunkten, als verträglich und noch gelungen beurteilen lassen.

Aussagen und Zielsetzungen im vorliegenden Verfahren zielen dabei vorrangig auf die städtebaulichen Anforderungen des Vorhabens ab. Diese gewährleisten mit dem angestrebten Konzept eine den Anforderungen gerechte Entwicklung, im Innerortsbereich von Tiefenbach ein lang angestrebtes Ortszentrum zu entwickeln.

des Gemeinderates der Gemeinde Tiefenbach vom 04.09.2018

Dieses Konzept wurde in Fortführung der vorangegangenen, sehr umfangreichen Untersuchungen und Entwicklungen der zurückliegenden Jahre erarbeitet mit dem Ergebnis, dass nun eine Nutzungsmöglichkeit für eine zentralörtliche Dorfentwicklung geschaffen werden kann, die gleichermaßen Wohnen mit Einzelhandel, Gastronomie, Berherbergungsnutzung sowie Praxis- und Büroflächen ermöglicht. Ebenso ist die integrierte Nutzung eines gemeindlichen Bürgersaales beinhaltet sowie die Umsetzung eines zentralörtlichen Dorfplatzes.

Die Gemeinde Tiefenbach ist daher grundsätzlich der Auffassung, dass den Wünschen und Zielsetzungen der Bürger durchaus mit dem vorliegenden Konzept entsprochen werden kann.

Ja: 12 Nein: 4 Anwesend: 16

2.2 BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Im Zuge der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB, sind im Nachgang zur eigentlichen Auslegungsfrist vom 04.05.2018 bis 04.06.2018, noch folgende Stellungnahmen eingegangen, die wie nachfolgend zu behandeln sind:

2.2.1 LRA Landshut, Abt. Brandschutzdienststelle vom 29.06.2018

Stellungnahme:

1. Bauliche Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein.
2. Die Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken, sowie Aufstell- und Bewegungsflächen, einschließlich der Zufahrten müssen entsprechend aus geführt werden. .Flächen für die Feuerwehr .(DIN 14090)
3. Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass der so genannte Wendehammer auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar ist. Durchmesser 18 mtr.
4. Jeder Aufenthaltsraum muss bei Gefahr auf zwei Wegen verlassen werden können. Wenn die Brüstung notwendiger Fenster mehr als 8 mtr über dem Gelände liegt, müssen entweder mindestens zwei voneinander unabhängige Treppenräume oder ein Sicherheitstreppehaus vorgesehen werden.
5. Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoß müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr anleiterbar sein. Bei liegenden Dachfenstern bestehen Bedenken.
6. Hydranten sind nach DIN 3222 mit B-Abgängen zu versehen. Der Abstand der Hydranten soll im Bereich zwischen 100-200 mtr liegen.
7. Die Wasserversorgung ist so auszulegen, dass bei gleichzeitiger Benützung von zwei nächstliegenden Hydranten (Über- oder Unterflur) ein Förderstrom von mindestens 800 ltr/min über 2 Std. bei einer Förderhöhe von 1.5 bar erreicht wird.
8. Die Hydranten sind außerhalb des Trümmerschattens am Fahrbahnrand zu errichten
9. Die Ausrüstung und Ausbildung der Feuerwehr muss jeweils den Erfordernissen angepasst sein.
10. Weitere Forderungen, die anhand der vorgelegten Unterlagen nicht erkennbar waren, bleiben auf Grund der besonderen Vorkommnisse vorbehalten.

Beschluss:

Die Stellungnahme des LRA Abteilung Brandschutzdienststelle wird zur Kenntnis genommen. Zu den vorgebrachten Aussagen ergeht folgende Würdigung:

Bei der von der Fachstelle vorgebrachten Aussagen handelt es sich um allgemeine brandschutzrechtliche Anforderungen im Zuge der Errichtung eines Vorhabens, die vornehmlich auf Ebene der nachgeordneten Verfahren bei Umsetzung der Maßnahmen zu berücksichtigen sind.

In vorliegender Situation können auf Ebene der Bauleitplanung die brandschutzrechtlichen Anforderungen als ausreichend beurteilt werden. Die in der Begründung unter Ziffer 8.5-Brandschutz bereits enthaltenen Aussagen, werden mit der Stellungnahme noch abgeglichen und bei Bedarf entsprechend ergänzt.

des Gemeinderates der Gemeinde Tiefenbach vom 04.09.2018

Ja: 16 Nein: 0 Anwesend: 16

2.2.2 Vodafone GmbH/ Vodafone Kabel Deutschland GmbH vom 05.07.2018

Stellungnahme:

Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team

Neubaugebiete in Verbindung:
Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH
Neubaugebiete KMU Südwestpark 15
90449 Nürnberg
Neubaugebiete.de@vodafone .com

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei. Weiterführende Dokumente:

Kabelschutzanweisung Vodafone
Kabelschutzanweisung Vodafone Kabel Deutschland
Zeichenerklärung Vodafone
Zeichenerklärung Vodafone Kabel Deutschland

Beschluss:

Die Stellungnahme der Vodafone - Vodafone Kabel Deutschland GmbH wird zur Kenntnis genommen. Zu den vorgebrachten Aussagen ergeht folgende Würdigung:

Ob und in welchem Umfang eine Erschließung des Ortszentrums durch den Versorgungsträger der Vodafone-Kabel Deutschland GmbH zu tragen kommt, kann auf dieser Planungsebene nicht entschieden werden und ist in Abstimmung mit den Vorhabenträger zu entscheiden. Die Stellungnahme ergeht somit zur Kenntnis.

Ja: 16 Nein: 0 Anwesend: 16

TOP 3 Vollzug des BauGB; Billigungs- und Auslegungsbeschluss; Vorhabenbezogener Bebauungsplan (VEP) Tiefenbach Ortszentrum Deckblatt Nr. 05 Tiefenbach-Ortskern

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis vom Anhörungsverfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB. Unter Einarbeitung der eben beschlossenen und der am 03.07.2018 beschlossenen Änderungen, billigt der Gemeinderat den von Büro Komplan in Landshut ausgearbeiteten vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf Tiefenbach-Ortszentrum Deckblatt Nr. 05 Tiefenbach-Ortskern, sowie den zugrundeliegenden Vorhaben- und Erschließungsplan in der heutigen Fassung (04.09.2018) sowie die dazugehörige Begründung in der heutigen Fassung (04.09.2018).

Die Verwaltung wird beauftragt das Auslegungsverfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Ja: 13 Nein: 3 Anwesend: 16

TOP 4 Vollzug des BauGB; Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes durch Deckblatt Nr. 20, Sondergebiet Freiflächen-Photovoltaikanlage Binsham-Erweiterung

Durch die Firma OneSolar aus Eching wurde der Antrag auf Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes gestellt. Durch die Flächennutzungsplanänderung soll durch die Gemeinde Tiefenbach die Voraussetzung für die Erweiterung der bestehenden Freiflächen-Photovoltaikanlage auf dem ehemaligen Abbaugelände Binsham geschaffen werden.

des Gemeinderates der Gemeinde Tiefenbach vom 04.09.2018

Der Gemeinderat stimmt dem Antrag zur Arrondierung der Freiflächen-Photovoltaikanlage zu und beschließt den rechtskräftigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan durch Deckblatt Nr. 20 zu ändern.

Das Plangebiet wird wie folgt umgrenzt:

- Im Norden: durch landwirtschaftliche Nutzflächen/ Sondergebiet PV-Anlage
- Im Osten: durch landwirtschaftliche Nutzflächen/ Sondergebiet Photovoltaikanlage
- Im Süden: durch landwirtschaftliche Nutzflächen
- Im Westen: durch landwirtschaftliche Nutzflächen

Der Umgriff der geplanten Nutzungsplanänderung umfasst eine Fläche von ca. 18.000 m² und beinhaltet die Fl.Nrn. bzw. Teilflächen aus 1440, 1456/1, 1440/3, 1475/ 12 Gemarkung Tiefenbach. Der derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellte Bereich wird im Zuge der geplanten Flächennutzungsplan Änderung als Sonderbaufläche im Sinne des §1 Abs. 1 Nr. 4 der BauNVO mit der Zweckbestimmung „Freiflächen-Photovoltaikanlage“ ausgewiesen.

Mit der Ausarbeitung des Planes (Deckblatt Nr. 20) wird das Büro Komplan in Landshut beauftragt. Beiliegende Planskizze ist Bestandteil des Beschlusses.

Ja: 15 Nein: 1 Anwesend: 16

TOP 5 Vollzug des BauGB; Beschluss über die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP); Freiflächen-Photovoltaikanlage Binsham-Erweiterung

Durch die Firma OneSolar wurde der Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Erweiterung der Freiflächen-Photovoltaikanlage in Binsham gestellt. Der Gemeinderat stimmt dem Antrag und der Arrondierung der Freiflächen-Photovoltaikanlage zu. Der Gemeinderat beschließt, auf der Konversionsfläche (Abbaugrube Binsham) ein Sondergebiet im Sinne des § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Photovoltaikanlage“ zur Erweiterung der bestehenden PV-Anlage auszuweisen, für das ein vorhabenbezogener Bebauungsplan im Sinne von §§12, 30 Abs. 2 BauGB samt Grünordnungsplan aufgestellt wird.

Die auszuweisende Fläche wird wie folgt umgrenzt:

- Im Norden: durch landwirtschaftliche Nutzflächen/ SO- PV-Anlage
- Im Osten: durch landwirtschaftliche Nutzflächen/ SO PV-Anlage
- Im Süden: durch landwirtschaftliche Nutzflächen
- Im Westen: durch landwirtschaftliche Nutzflächen

Es ist beabsichtigt das Baurecht für das Plangebiet zeitlich, gemäß § 9 Abs. 2 BauGB zu befristen und diese Nutzungen ab Satzungsbeschluss für 30 Jahre für zulässig zu erklären. Nach Ablauf dieses Zeitraumes wird die Fläche dann wieder ihrer ursprünglichen Nutzung, als Fläche für die Landwirtschaft zugeführt. In Abstimmung mit der Gemeinde, beauftragt der Vorhabensträger, auf seine Kosten das Planungsbüro Komplan in Landshut mit der Ausarbeitung des Planes. Der Vorhabensträger übernimmt somit sämtliche Planungskosten und die Ausführung der Erschließungsanlagen. Dasselbe gilt für die erforderlichen Anlagen der Ver- und Entsorgung, sowie der Rückbau der Anlage. Entsprechende Pflichten ergeben sich aus dem noch zu schließenden Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan. Beiliegende Planskizze ist Bestandteil des Beschlusses.

Ja: 15 Nein: 1 Anwesend: 16

TOP 6 Bauleitplanung der Gemeinde Kumhausen; Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplanes "Preisenberg VI"

Vorgenannte Bauleitplanung der Gemeinde Kumhausen wird ohne Erinnerung zur Kenntnis genommen.

Ja: 16 Nein: 0 Anwesend: 16

TOP 7 Beteiligung; Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Landshut

Der Gemeinderat nimmt das Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Landshut ohne Erinnerung zur Kenntnis.

Ja: 16 Nein: 0 Anwesend: 16

TOP 8 Beschluss über die Errichtung und Besetzung eines Seniorenbeirates

Auf Anregung des Seniorenbeauftragten sollte ein Seniorenbeirat als Interessenvertretung aller älteren Mitbürgerinnen und Mitbürger der Gemeinde Tiefenbach gegründet werden. Nach eingehender Beratung beschließt der Gemeinderat einen Seniorenbeirat einzurichten. Der Seniorenbeirat vertritt die Interessen der älteren Generation unabhängig von politischen, konfessionellen oder verbandsgebundenen Neigungen. Die personelle Besetzung des Beirats erfolgt auf Vorschlag des Gemeinderates. Darüber hinaus wird für jedermann die Möglichkeit gegeben sich für das Amt zu bewerben.

Ja: 16 Nein: 0 Anwesend: 16

TOP 9 Ernennung und Berufung der Wahlvorsteher und deren Stellvertreter für die am 14.10.2018 stattfindende Landtags- und Bezirkswahlen

Zum Wahlvorsteher bzw. Stellvertreter für die am 14.10.2018 stattfindende Landtags- und Bezirkswahlen werden ernannt:

Stimmbezirk Tiefenbach I Rathaus:

Wahlvorsteher/in	Haider Bernhard
stellv. Wahlvorsteher/in	Stangl Julia

Stimmbezirk Tiefenbach II Feuerwehrhaus:

Wahlvorsteher/in	Fuhr-Kraus Petra
stellv. Wahlvorsteher/in	Eichstetter Thomas

Stimmbezirk Tiefenbach III Schule Ast:

Wahlvorsteher/in	Braun Lorenz
------------------	--------------

des Gemeinderates der Gemeinde Tiefenbach vom 04.09.2018

stellv. Wahlvorsteher/in Hörndl Martin

Stimmbezirk Tiefenbach IV Zweikirchen/ Gasthaus Hahn:

Wahlvorsteher/in Pirkl Maria
stellv. Wahlvorsteher/in Kaltenbacher Peter

Briefwahl XI Feuerwehrhaus:

Wahlvorsteher/in Schmerbeck Georg
stellv. Wahlvorsteher/in Krämer Thomas

Briefwahl XII Feuerwehrhaus:

Wahlvorsteher/in Ganslmeier Ignaz
stellv. Wahlvorsteher/in Zehntner Wolfgang

Briefwahl XIII

Wahlvorsteher/in Hobmeier Martin
stellv. Wahlvorsteher/in Viethen Ulrich

Ja: 16 Nein: 0 Anwesend: 16

TOP 10 Namensgebung für die Kindertagesstätte der Gemeinde Tiefenbach

Der Gemeinderat beschließt, der neu errichteten Kindertagesstätte im Ortsteil Tiefenbach, Bayerwaldstraße 16, den Namen „Bachstrolche“ zu verleihen.

Ja: 15 Nein: 1 Anwesend: 16

TOP 11 Aussprache über die stattgefundenen Bürgerversammlungen 2018

Die in den Bürgerversammlungen angefertigten Niederschriften über die vorgebrachten Anregungen wurden dem Gemeinderat im Ratsinfo zur Verfügung gestellt und nochmals in der Sitzung zur Kenntnis gegeben. Dabei wurde festgestellt, dass bereits in den Versammlungen die vorgebrachten Einwendungen und Anregungen größtenteils beantwortet und richtig gestellt werden konnten. Vorgebrachte Anregungen mit verkehrsrechtlicher Bedeutung werden in einer der nächsten Verkehrsschauen angesprochen.

Ja: 16 Nein: 0 Anwesend: 16

des Gemeinderates der Gemeinde Tiefenbach vom 04.09.2018

TOP 12 Auftragsvergabe; Sportboden, Prallwand, Türen und Tore, Neubau Schulsporthalle Ast

Bei der am 28.08.2018 stattgefundenen Angebotseröffnung wurden 2 Angebote in ordnungsgemäßem Zustand abgegeben. Ein weiteres Angebot ging verspätet per Post ein. Insgesamt wurden 8 Firmen zu Angebotsabgabe aufgefordert.

Die oben genannte Baumaßnahme wurde beschränkt ausgeschrieben. Die Angebote wurden durch das Ingenieurbüro Delta ImmoTec GmbH aus Geisenhausen technisch und rechnerisch überprüft. Das wirtschaftlich annehmbarste Angebot wurde von der Firma Kneitschel GmbH & Co. KG, Binzwangen 70/72, 91598 Colmberg mit einer Angebotssumme von 211.983,63 € inkl. MwSt. (Kostenansatz 170.000,00 €) abgegeben. Da keinerlei Anlass für einen Ausschluss des Angebots besteht und die Firma in der Lage ist, die Arbeiten in dieser Größe im vorgegebenen Zeitraum zu erbringen, beschließt der Gemeinderat, den Auftrag der mindestnehmenden Firma Kneitschel GmbH & Co.KG aus Colmberg gemäß dem vorstehenden Angebotspreis zu erteilen.

Ja: 16 Nein: 0 Anwesend: 16

TOP 13 Verlegung eines bestehenden Regenwasserkanals und Errichtung eines Rückhaltebeckens, Ortsteil Tiefenbach

Durch notariellen Vertrag wurde vereinbart, dass der auf dem Grundstück Fl.Nr. 1367 Gemarkung Tiefenbach verlegte Regenwasserkanal bei Bebauung des Grundstückes auf Kosten der Gemeinde verlegt wird. Da das Grundstück nun bebaut wird, wurde durch das Ingenieurbüro Bulhoes aus Taufkirchen ein Bauentwurf zur Verlegung des Regenwasserkanals mit Errichtung eines Regenrückhaltebeckens vor Einleitung in den Tiefenbach erarbeitet. Der Bauentwurf wird dem Gemeinderat erörtert. Nach eingehender Beratung, stimmt der Gemeinderat dem vom Büro Bulhoes ausgearbeiteten Bauentwurf und dessen Umsetzung zu. Vor Beginn der Bauarbeiten ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

Ja: 16 Nein: 0 Anwesend: 16

TOP 14 Antrag der CSU-Fraktion zur Kostenverfolgung

In der Gemeinderatssitzung vom 24.07.2018 wurde ausführlich durch die verantwortlichen Planer der Großbaumaßnahmen Rathaus, KiTa, Schulturnhalle die Kostenfortschreibung vorgestellt. Im Antrag wird eine regelmäßige Kostenverfolgung in den öffentlichen Sitzungen gefordert. Dies wurde vom Gemeinderat einstimmig abgelehnt. Man verständigt sich darauf, in regelmäßigen Abständen dem Gemeinderat über die aktuellen Baukosten zu den Großprojekten zu informieren.

Ja: 16 Nein: 0 Anwesend: 16

TOP 15 Vorlage im Genehmigungsverfahren; Binakaj Immobilien & Wohnbau GmbH; Neubau eines Doppelhauses mit Garage auf der Fl.Nr. 652 der Gemarkung Ast, Ortsteil Ast, Hochstr. 8

Die vorstehende Vorlage im Genehmigungsverfahren wird dem Gemeinderat ohne Prüfung zur Kenntnis genommen. Die Verwaltung wird beauftragt, ohne weitere Prüfung der vorgelegten Bauvorlagen eine entsprechende Freistellungserklärung zu erteilen.

Ja: 16 Nein: 0 Anwesend: 16

des Gemeinderates der Gemeinde Tiefenbach vom 04.09.2018

TOP 16 Antrag auf Baugenehmigung; xxxxx; Neubau einer Doppelhaushälfte (Haus 1) auf der Fl.Nr. 1367/3 (Teilfl.) der Gemarkung Tiefenbach, Ortsteil Tiefenbach, xxxxxx

Vorstehendem Antrag wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Folgenden beantragten Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes stimmt der Gemeinderat zu:

- Überschreitung der Baugrenzen (Haus: 22,3 m², Garage: 33,0 m², gesamt: 55,3 m²)
- abweichende Dachneigung (geplant: 18°, zulässig: 30-48°)
- Überschreitung der zulässigen Wandhöhe um max. 1,50 m
- Errichtung von 4 Doppelhaushälften

Ja: 16 Nein: 0 Anwesend: 16

TOP 17 Antrag auf Baugenehmigung; xxxxx; Neubau einer Doppelhaushälfte (Haus 2) auf der Fl.Nr. 1367/3 (Teilfl.) der Gemarkung Tiefenbach, Ortsteil Tiefenbach, xxxxxx

Vorstehendem Antrag wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Folgenden beantragten Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes stimmt der Gemeinderat zu:

- Überschreitung der Baugrenzen (Haus: 16,8 m², Garage: 22,0 m², gesamt: 38,8 m²)
- abweichende Dachneigung (geplant: 18°, zulässig: 30-48°)
- Überschreitung der zulässigen Wandhöhe um max. 1,50 m
- Errichtung von 4 Doppelhaushälften

Ja: 16 Nein: 0 Anwesend: 16

TOP 18 Antrag auf Baugenehmigung; xxxxxxx; Neubau einer Doppelhaushälfte (Haus 3) auf der Fl.Nr. 1367/3 (Teilfl.) der Gemarkung Tiefenbach, Ortsteil Tiefenbach, xxxxxx

Vorstehendem Antrag wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Folgenden beantragten Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes stimmt der Gemeinderat zu:

- Überschreitung der Baugrenzen (Haus: 20,2 m², Garage: 19,2 m², gesamt: 39,4 m²)
- abweichende Dachneigung (geplant: 18°, zulässig: 30-48°)
- Überschreitung der zulässigen Wandhöhe um max. 1,50 m
- Errichtung von 4 Doppelhaushälften

Ja: 16 Nein: 0 Anwesend: 16

des Gemeinderates der Gemeinde Tiefenbach vom 04.09.2018

TOP 19 Antrag auf Baugenehmigung; xxxxx; Neubau einer Doppelhaushälfte (Haus 4) auf der Fl.Nr. 1367/3 (Teilfl.) der Gemarkung Tiefenbach, Ortsteil Tiefenbach, xxxxx

Vorstehendem Antrag wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Folgenden beantragten Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes stimmt der Gemeinderat zu:

- Überschreitung der Baugrenzen (Haus: 13,0 m², Garage: 15,2 m², gesamt: 28,0 m²)
- abweichende Dachneigung (geplant: 18°, zulässig: 30-48°)
- Überschreitung der zulässigen Wandhöhe um max. 1,50 m
- Errichtung von 4 Doppelhaushälften

Ja: 16 Nein: 0 Anwesend: 16

TOP 20 Antrag auf Vorbescheid, xxxxxxxxxx, Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf der Fl.Nr. 1876/7 der Gemarkung Tiefenbach, Ortsteil Tiefenbach xxxxx xxxxx

Vorstehendem Antrag wird das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt.

Ja: 0 Nein: 16 Anwesend: 16

TOP 21 Antrag auf Vorbescheid; xxxxxxx; Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf der Fl.Nr. 1876/6 der Gemarkung Tiefenbach, Ortsteil Tiefenbach, xxxxx

Vorstehendem Antrag wird das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt.

Ja: 0 Nein: 16 Anwesend: 16

TOP 22 Vorlage im Genehmigungsverfahren, xxxxx, Neubau eines barrierefreien Bungalows mit Garage auf der Fl.Nr. 2392/4 Gemarkung Tiefenbach, xxxxx

Von den Antragstellern wurde für das oben genannte Bauvorhaben die Genehmigungsfreistellung nach Art. 58 Abs. 1 BayBO beantragt.

Da den vorgelegten Bauvorlagen ein Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich Stellplatz (außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen) Gartenhütte (außerhalb der Baugrenzen) und überdachter Eingang (außerhalb der Baugrenzen) beiliegt, erklärt der Gemeinderat, dass für das vorgenannte Bauvorhaben ein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll. Der vorgelegten Vorlage im Genehmigungsverfahren ist zu entnehmen, dass die Antragssteller in diesem Fall die Weiterbehandlung als Antrag auf Baugenehmigung wünschen. Der Bauantrag wird dem Landratsamt Landshut als zuständige Untere Bauaufsichtsbehörde zur Genehmigung vorgelegt. Der Baubeginn darf nicht ohne den entsprechenden Bescheid der Baugenehmigungsbehörde erfolgen. Folgenden beantragten Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes stimmt der Gemeinderat zu:

- geplanter Stellplatz außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen
- Gartenhütte außerhalb der Baugrenzen
- überdachter Eingang außerhalb der Baugrenzen

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

des Gemeinderates der Gemeinde Tiefenbach vom 04.09.2018

Ja: 16 Nein: 0 Anwesend: 16

TOP 23 Vorlage im Genehmigungsverfahren; xxxxx, Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Carport und Einliegerwohnung auf der Fl.Nr. 97/72 der Gemarkung Ast, Ortsteil Ast, xxxxxxx

Vom Antragsteller wurde für das oben genannte Bauvorhaben die Genehmigungsfreistellung nach Art. 58 Abs. 1 BayBO beantragt. Vom Gemeinderat wurde festgestellt, dass die geplanten Stellplätze 3 und 4 außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche angeordnet sind. Hierzu ist eine isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich. Angesichts dessen erklärt der Gemeinderat, dass für vorgenanntes Bauvorhaben das Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll. Der vorgelegten Vorlage im Genehmigungsverfahren ist zu entnehmen, dass der Antragsteller in diesem Fall die Weiterbehandlung als Antrag auf Baugenehmigung wünscht. Der Bauantrag wird dem Landratsamt Landshut als zuständige Untere Bauaufsichtsbehörde zur Genehmigung vorgelegt. Der Baubeginn darf nicht ohne den entsprechenden Bescheid der Baugenehmigungsbehörde erfolgen. Einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich des Standortes der geplanten Stellplätze 3 und 4 außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenzenüberschreitung) stimmt der Gemeinderat zu.

Ja: 16 Nein: 0 Anwesend: 16

TOP 24 Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes; Dominic Opfergeld, Errichtung von Stützmauern auf der Fl.Nr. 97/80 Gemarkung Ast, Am Ziegelstadl 45

Vorstehendem Antrag wird vorbehaltlich dem Vorliegen aller Nachbarunterschriften das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Der folgenden beantragten Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes stimmt der Gemeinderat zu:

- Einfriedung (Ausführung) mit Stützmauer (geplant: ca. 1,00 m, zulässig: 0,50 m)

Die Nachbarunterschriften liegen vollständig vor. Die beantragten Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes kann nach pflichtgemäßen Ermessen erteilt werden, weil die Grundzüge der Planung aus Sicht des Gemeinderates nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar und unter Würdigung nachbarrechtlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Der Bauherr ist darauf hinzuweisen, dass wegen etwaiger Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Vorschriften (z.B. Abstandsflächenrecht, Brandschutz etc.) Rücksprache mit dem Landratsamt Landshut zu führen ist.

Ja: 16 Nein: 0 Anwesend: 16

TOP 25 Verschiedenes

Bürgermeisterin Gatz informiert den Gemeinderat, dass der Bayerische Verwaltungsgeschichtshof in der Verwaltungsstreitsache Bernhard Graf wegen Erteilung einer Baugenehmigung in Badhaus Ast am 27.07.2018 ein Urteil gefällt hat. Das Urteil des VG Regensburg wird geändert. Die Erteilung einer Baugenehmigung wird abgelehnt.

Anwesend: 16

Ende: 21:10 Uhr

Rudolf Radlmeier
Schriftführer

Birgit Gatz
Erste Bürgermeisterin