

Niederschrift über die öffentliche Sitzung

des Gemeinderates der Gemeinde Tiefenbach



Ort und Tag im Sitzungssaal des Rathauses, Tiefenbach
am 02.06.2026

Vorsitzende Sigrid Maier

Schriftführer Manfred Tremmel

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

Maier, Sigrid

Mitglieder

Beck, Matthias
Beck, Wolfgang
Eichhorn, Andreas
Ganslmeier, Regina
Hacker, Dominik
Hobmeier, Martin
Kapser, Lisa-Marie
Kapser, Oliver
Mohler, Florian
Paulus, Eva, Dr. med.
Schneider, Philipp
Vohberger, Andreas
Wackerbauer, Josef
Westphal, Joachim, Dr. med.

Abwesend sind:

Mitglieder

Danzer, Christian	entschuldigt
Reusch, Sven	entschuldigt

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

Gäste:

Städteplaner Fritz Bauer vom Ingenieurbüro KomPlan

Tagesordnung:

1. Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift
2. Antrag auf Änderung Bebauungsplan Point zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 4 Wohneinheiten (EG u. OG) und 8 Stellplätzen auf der Fl.Nr. 1781/3 der Gemarkung Tiefenbach, Ortsteil Tiefenbach, Heinzelwinklstr.
3. Vollzug der Baugesetze; Aufstellungsbeschluss Bebauungsplanänderung Point durch Deckblatt Nr. 09 für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 8 Stellplätzen auf der Fl.Nr. 1781/3 der Gemarkung Tiefenbach, Heinzelwinklstr.
4. Antrag auf Baugenehmigung; Nutzungsänderung von einem Zimmer (Wohnraum) zur gewerblichen Nutzung (Physiotherapie) auf der Fl.Nr. 747/4 der Gemarkung Tiefenbach, Schlossberg 8
5. Förderung Jugendarbeit FF Ast anlässlich der Fahnenweihe 2026
6. Bekanntgabe von Beschlüssen aus nicht öffentlicher Sitzung, deren Geheimhaltungsgrund entfallen ist
7. Verschiedenes
 - 7.1. Vorstellung Bodenrichtwerte 2026
 - 7.2. Sachstandsbericht Dirt-Bike-Park

TOP 1 Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift

Die letzte Sitzungsniederschrift vom 12.05.2026 wurde einstimmig ohne Einwendungen genehmigt.

Ja: 15 Nein: 0 Anwesend: 15

TOP 2 Antrag auf Änderung Bebauungsplan Point zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 4 Wohneinheiten (EG u. OG) und 8 Stellplätzen auf der Fl.Nr. 1781/3 der Gemarkung Tiefenbach, Ortsteil Tiefenbach, Heinzelwinklstr.

Sachverhalt:

Zu diesem Tagesordnungspunkt wurde der Städteplaner Fritz Bauer vom Büro KomPlan eingeladen. Die vorliegenden Antragsunterlagen wurden dem Gemeinderat im Rastinformationssystem zur Verfügung gestellt.

Bei seinen Ausführungen geht Bauer zunächst auf das bereits im Vorfeld zu vorstehendem Bauleitplanverfahren vom Antragssteller durchgeführte Vorbescheidsverfahren ein.

Demnach war zunächst angedacht, im Zuge der Nachverdichtung, das vorstehende Grundstück neben dem bereits bestehenden Einfamilienhaus mit einem Mehrfamilienhaus mit fünf Wohneinheiten im Rahmen einer Einzelbaugenehmigung zu bebauen. Für die Realisierung dieses Vorhabens wären zahlreiche Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Point mit den Deckblättern Nr. 7 und 8 erforderlich gewesen, die die Grundzüge der Planung berührt und die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich gemacht hätten. Hierfür wurde in der Gemeinderatssitzung vom 16.09.2025 das gemeindliche Einvernehmen verweigert und auf Nachfrage der Baugenehmigungsbehörde vom 08.01.2026 die Zustimmung zum sog. „Bautorbo“ seitens der Gemeinde in der Gemeinderatssitzung am 24.02.2026 abgelehnt.

Zu dem vorstehenden Antrag auf Bebauungsplanänderung trägt der Städteplaner Fritz Bauer folgendes vor:

Sachlage:

Mit dem vorliegenden Antrag wird auf dem betreffenden Grundstück eine bauliche Nachverdichtung beantragt. Ziel ist dabei die Errichtung eines zusätzlichen Wohngebäudes im rückwertigen Teil des Grundstückes, da zwischenzeitlich die Mittelspannungsfreileitung am Standort zurückgebaut wurde und somit keine baulichen Einschränkungen am Grundstück mehr bestehen. Das Grundstück befindet sich dabei innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Point“ aus dem Jahr 1970. Hier besteht für den betreffenden Teilbereich des Grundstückes gegenwärtig kein Baurecht.

Geplantes Bauvorhaben:

Zum gegenwärtigen Antrag liegt noch keine detaillierte Planung vor.

Auf dem Grundstück wird ein zusätzliches Wohngebäude in Form eines Mehrfamilienwohnhauses beantragt. Dies sollte für insgesamt vier Wohnungen ausgerichtet werden in der Bauweise E+I.

des Gemeinderates der Gemeinde Tiefenbach vom 02.06.2026

Städtebauliche Beurteilung:

Wie bereits in der zurückliegenden Beurteilung vom 17.03.2026 im Zuge einer Vorberatung im Gemeinderat grundsätzlich ausgesagt, kann dem Vorhaben zu einer baulichen Nachverdichtung durchaus entsprochen werden.

Als städtebaulich verträglich wird dabei eine Bauweise mit Erdgeschoss und Obergeschoss (E+I) in einer Satteldachbauweise mit max. vier Wohnungen gesehen. Verkehrlich kann das Grundstück dabei über die südliche Verkehrsfläche der Fl.Nr. 1781/21 erschlossen werden, soweit eine Teilfläche auf der gesamten Grundstückslänge in einer Breite von 2,0 m zu Gunsten der öffentlichen Erschließung abgetreten wird. Eine Zuwegung des Grundstückes sowie der damit verbundenen Andienung der notwendigen Stellplätze, kann dann in diesem Zusammenhang ermöglicht werden.

Gegenwärtig weist der Weg eine Breite von 4,0 m auf und kann demzufolge auf eine gesamte Ausbaubreite von 6,0 m verbreitert werden. Diese wäre dann in der Funktion einer Verkehrserschließung ausreichend bemessen.

Ergebnis:

Dem Antrag kann unter Berücksichtigung der fachlichen Anforderungen somit grundsätzlich zugestimmt werden.

Beschluss:

Nach eingehender Diskussion beschließt der Gemeinderat der beantragten und von Städteplaner Fritz Bauer vorgetragenen Bebauungsplanänderung zum Zwecke der Nachverdichtung zuzustimmen. Vorab ist ein entsprechender Städtebaulicher Vertrag mit dem Antragssteller hinsichtlich der Kostenübernahme, Planung, Erschließung, Grundstücksabtretung und Verwaltungskostenpauschale etc. zu schließen.

Ja: 15 Nein: 0 Anwesend: 15

TOP 3 Vollzug der Baugesetze; Aufstellungsbeschluss Bebauungsplanänderung Point durch Deckblatt Nr. 09 für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 8 Stellplätzen auf der Fl.Nr. 1781/3 der Gemarkung Tiefenbach, Heinzelwinklstr.

Sachverhalt:

Zu diesem Tagesordnungspunkt wurde der Städteplaner Fritz Bauer vom Büro KomPlan eingeladen.

Die zu überplanende Fläche wird wie folgt umgrenzt:

- Im Norden: durch ein allgemeines Wohngebiet (WA)
- Im Osten: durch ein allgemeines Wohngebiet (WA)
- Im Süden: durch ein allgemeines Wohngebiet (WA)
- Im Westen: durch landwirtschaftliche Nutzfläche

Das Plangebiet umfasst die folgende Grundstücksflächen Fl.Nrn. 1781/3, 1781/21 der Gemarkung Tiefenbach (siehe auch folgenden Lageplan).

Bebauungsplan Point – Deckblatt Nr. 09**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt für das Plangebiet die Änderung des bestehenden Bebauungsplan Point durch das Deckblatt Nr. 09 im Verfahren nach § 13a BauGB durchzuführen. Mit der Planung wird das Büro KomPlan aus Landshut beauftragt.

Die Verwaltung wird beauftragt nach Abschluss eines entsprechenden Städtebaulichen Vertrags mit dem Antragssteller, in dem die Übernahme der Planungskosten, die erforderliche Grundstücksabtretung, die Übernahme etwaiger Erschließungskosten und Verwaltungskostenpauschale etc. geregelt, wird ein entsprechendes Bauleitplanverfahren in Zusammenarbeit mit dem Ingenieurbüro KomPlan in die Wege zu leiten. Die notwendige Grundstücksabtretung hat bereits vorab mit entsprechendem Rückübertragungsrecht zu erfolgen.

Ja: 15 Nein: 0 Anwesend: 15

TOP 4

Antrag auf Baugenehmigung; Nutzungsänderung von einem Zimmer (Wohnraum) zur gewerblichen Nutzung (Physiotherapie) auf der Fl.Nr. 747/4 der Gemarkung Tiefenbach, Schlossberg 8

Sachverhalt:

Die Gemeinde Tiefenbach wurde mit Schreiben vom 28.04.2026 durch die Baugenehmigungsbehörde - Landratsamt Landshut aufgefordert, für vorstehendes Vorhaben eine Stellungnahme abzugeben.

Geplant ist die Nutzungsänderung eines Kinderzimmers im bestehenden Einfamilienhaus zur gewerblichen Nutzung als Physiotherapieraum. Im Therapieraum sollen von Montag bis Freitag täglich ca. 2 bis 3 Patienten behandelt werden können.

des Gemeinderates der Gemeinde Tiefenbach vom 02.06.2026

Öffnungszeiten wurden bei der Antragsstellung nicht angegeben. Das o.g. Grundstück befindet im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan „Schlossberg“.

Auf Fl.Nr. 718/4 (gegenüberliegende Straßenseite) soll lt. Antrag ein Stellplatz errichtet werden. Die örtliche Lage hierfür, sowie die Zustimmung des Grundstückseigentümers der Fl.Nr. 718/4 liegen nicht vor. Auf telefonische Nachfrage des Technischen Bauamts bei der Baugenehmigungsbehörde – Landratsamt Landshut teilte dieses mit, dass der Stellplatz durch notarielle Beurkundung gesichert werden soll. Die Zustimmung der Nachbarn wurde erteilt.

Die von der Baugenehmigungsbehörde bereit gestellten Bauvorlagen wurden dem Gemeinderat im Ratsinformationssystem zur Verfügung gestellt.

Beschluss:

Nach eingehender Diskussion beschließt der Gemeinderat, vorstehendem Antrag das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Ja: 15 Nein: 0 Anwesend: 15

TOP 5 Förderung Jugendarbeit FF Ast anlässlich der Fahnenweihe 2026

Sachverhalt:

Bürgermeisterin Maier teilt dem Gemeinderat mit, dass vorstehender Antrag in der Gemeinderatssitzung am 13.01.2026 zurückgestellt wurde, um den Beratungen zum Haushalt 2026 nicht vorwegzugreifen. Entsprechend einem Förderantrag vom 03.12.2025 wurde bereits im Jahr 2025 der Freiwilligen Feuerwehr Ast eine Förderung in Höhe von 200 € für 10 Mitglieder (10 x 20 €) der Jugendfeuerwehr Ast gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 21.12.2021 gewährt. Mit Email vom 28.12.2025 beantragt die Freiwillige Feuerwehr Ast eine weitere Förderung für die Jugendarbeit anlässlich der Fahnenweihe 2026. Dem Antragsschreiben ist zu entnehmen, dass anlässlich der Fahnenweihe 2026 18 Jugendliche der Freiwilligen Feuerwehr Ast beigetreten sind, die nicht der Jugendfeuerwehr angehören. Es handelt sich dabei um Jugendliche unter 18 Jahren, die bei der Fahnenweihe als Festdamen, Begleitmädchen oder Taferlbuam mitwirken. Die meisten der 18 Jugendlichen haben ihren Wohnsitz in der Gemeinde Tiefenbach. Die beantragte Fördersumme beläuft sich auf 360,00 €. Im Haushaltsplan 2026 sind für die Feuerwehren unter der Haushaltsstelle 0.1329.7180 (Zuschüsse für lfd. Zwecke an die übrigen Bereiche Mitgliederförderung) 800,00 € zum Ansatz gebracht worden. Aktuell steht der gesamte Ansatz zur Verfügung. Allerdings liegen derzeit noch keine Förderanträge für das Jahr 2026 vor. Im Haushaltjahr 2025 wurde für die Förderung der Jugendfeuerwehr insgesamt 640,00 € ausgegeben. Der Antrag wurde dem Gemeinderat im Ratsinformationssystem zur Verfügung gestellt.

Beschluss:

Nach eingehender Diskussion beschließt der Gemeinderat die Jugendarbeit der Freiwilligen Feuerwehr anlässlich der Fahnenweihe 2026 für die im Antrag genannten Jugendlichen in Höhe von 360,00 € zu gewähren.

Ja: 9 Nein: 6 Anwesend: 15

TOP 6 Bekanntgabe von Beschlüssen aus nicht öffentlicher Sitzung, deren Geheimhaltungsgrund entfallen ist

Sachverhalt:

Nach Art. 52 Abs. 3 der Gemeindeordnung (GO) sind die in nicht öffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse der Öffentlichkeit bekannt zu geben, sobald die Gründe für die Geheimhaltung weggefallen sind.

Gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 14.04.2026 kann folgender, in nicht öffentlicher Sitzung vom 24.02.2026 gefasster Beschluss, bekannt gegeben werden:

Richtlinien über die Vergabe von Baugrundstücken in der Gemeinde Tiefenbach

1) Die Vergabe von Wohnbaugrundstücken wird nach einem Punktesystem durchgeführt, dass sich an familiengerechten Gesichtspunkten orientiert. Die Beschreibung des Punktesystems ergibt sich durch den anl. Punktekatalog, der Bestandteil der Richtlinie ist.

2) Die Grundstücksvergabe erfolgt lediglich an volljährige und geschäftsfähige natürliche Personen. Je Haushaltsgemeinschaft (zukünftig / bereits bestehend) ist nur ein Mitglied antragsberechtigt.

3) Grundsätzlich werden Bewerber mit Haus- und Grundeigentum nicht berücksichtigt. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn eine angemessene Unterbringung nicht gewährleistet ist.

4) Die Zuteilung der Grundstücke erfolgt zunächst in Reihenfolge der Punktzahl. Jeder Bewerber hat durch geeignete Belege die maßgeblichen persönlichen Verhältnisse nachzuweisen.

5) Bei Punktgleichheit entscheidet das Los.

6) Die Richtlinie dient als Entscheidungshilfe und begründet keinen Rechtsanspruch auf die Berücksichtigung bei der Vergabe von Baugrundstücken. In begründeten Fällen, z.B. zur Verwirklichung der zeitnahen Vergabe der Grundstücke, sind Abweichungen zulässig.

7) Durch den Kauf eines Baugrundstückes verpflichtet sich der Käufer, auf dem Grundstück innerhalb von 5 Jahren nach Eigentumsübergang ein Wohnhaus bezugsfertig zu erstellen.

8) Bei einer Nichteinhaltung dieser Frist ist der Erwerber zur kosten- und lastenfreien Rückübertragung verpflichtet. Das gilt auch für den Fall falscher persönlicher Angaben bei der Grundstücksvergabe.

9) Der Rückübertragungsanspruch wird im Grundbuch durch eine entsprechende

des Gemeinderates der Gemeinde Tiefenbach vom 02.06.2026

Rückauflassungsvormerkung gesichert, die nach erfolgter Bebauung auf Kosten der Erwerber gelöscht wird.

Kriterien für die Punktevergabe	Punkte
1. Wohnsitz im Gemeindegebiet a) Hauptwohnsitz 5 Jahre b) Hauptwohnsitz für jedes weitere Jahr bis zu gesamt 10 Jahren <u>alternativ:</u> c) Ehemalige Gemeindebürger, die mehr als 5 Jahre in der Gemeinde gelebt haben d) Ehemalige Gemeindebürger, für jedes weitere Jahr bis zu gesamt 10 Jahren	 5 1 5 1
2. Familien mit einem oder mehreren Kindern pro Kind	bisher 4 2
3. Arbeitsstätte in Tiefenbach sozialversicherungspflichtiger Arbeitsplatz oder selbständige Tätigkeit (Hauptfirmensitz)	bisher 3 2
4. Pflegebedürftigkeit (Pflegegrad 3) /Schwerbehinderung ab 50 % Grad der Behinderung (dauerhaft) eines Haushaltsmitgliedes	4

Anwesend: 15

des Gemeinderates der Gemeinde Tiefenbach vom 02.06.2026

TOP 7 Verschiedenes**TOP 7.1 Vorstellung Bodenrichtwerte 2026****Sachverhalt:**

Bürgermeisterin Maier stellt dem Gemeinderat die aktuellen Bodenrichtwerte 2026 im Vergleich zu 2024 für die Gemeinde Tiefenbach vor.

Ortsteil	2026	2024
Tiefenbach	510 €	540 €
Schloßberg	290 €	290 €
Obergolding	450 €	470 €
Gewerbegebiet Asper	130 €	130 €
Heidenkam	420 €	450 €
Ast	480 €	500 €
Gütersdorf	280 €	280 €
Zweikirchen	360 €	390 €
Mitter-/Untergolding	400 €	420 €

Anwesend: 15

TOP 7.2 Sachstandsbericht Dirt-Bike-Park**Sachverhalt:**

Bürgermeisterin Maier teilt dem Gemeinderat mit, dass in Kürze Gespräche mit dem mit der Planung und Ausführung beauftragten Architekt Frank Siegmund aufgenommen werden sollen, um die weitere Vorgehensweise zu besprechen.

Anwesend: 15

Ende: 20:10 Uhr

Manfred Tremmel
Schriftführe

Sigrid Maier
1. Bürgermeisterin