

# Bergwaldgemeinde Zenting

am Brotjacklriegel –Region Sonnenwald-  
Landkreis Freyung-Grafenau



## NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE 22. SITZUNG DES GEMEINDERATES ZENTING

---

Sitzungsdatum: Montag, 17.01.2022  
Beginn: 19:30 Uhr  
Ort: im "Hotel Birkenhof" Ranfels 26

---

### TAGESORDNUNG

#### Öffentliche Sitzung

1. Begrüßung und Einführung
2. Bauanträge und Bauvoranfragen;
3. Bauleitplanung: Änderung des Bebauungsplanes "WA Windinger Feld " durch Deckblatt 01; Änderungsbeschluss
4. Vollzug der Baugesetze; Änderung des Bebauungsplanes "WA Windinger Feld II" durch Deckblatt Nr. 01; Billigung des Entwurfs und Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
5. Kindergarten Zenting; Zustimmung zum Wirtschafts- und Investitionsplan 2022
6. Austausch Kommunalfahrzeuge
7. Verschiedenes
8. Informationen
9. Wünsche und Anfragen

Erster Bürgermeister Dirk Rohowski eröffnet um 19:30 Uhr die 22. Sitzung des Gemeinderates Zenting. Er begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Gemeinderates Zenting fest.

## ÖFFENTLICHE SITZUNG

### **1. Begrüßung und Einführung**

#### **Sachverhalt:**

Bürgermeister Rohowski begrüßte die anwesende(n) Gemeinderätin und Gemeinderäte, die Schriftführerin Frau Geiger, sowie die Gäste und Zuhörer und gratulierte der Schriftführerin Geiger Hannelore nachträglich zum Geburtstag. Anschließend gab er einen kurzen Rückblick auf die letzte GR-Sitzung und die Abarbeitung der Themen.

Bürgermeister Rohowski äußerte die Bitte eine Schweigeminute für den langjährigen ehemaligen verstorbenen Mitarbeiter Herrn Schwarzkopf Günther abzuhalten.

Günther war ein Urgestein der Gemeinde Zenting und zwischen 1982 – 2009 in der Gemeinde im Bauhof und der Kläranlage tätig.

Es ist ein großer Verlust für die Gemeinde Zenting Günther zu verlieren.

**Das Gremium nimmt dies zur Kenntnis.**

### **2. Bauanträge und Bauvoranfragen;**

#### **Sachverhalt:**

Der Bauantrag

22/2021

Neubau eines Wohngebäudes mit zwei Wohneinheiten und einer Einliegerwohnung auf Fl. Nr. 310/15, Gmkg. Zenting wurde beschlussmäßig behandelt.

Das geplante Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Windinger Feld II“ und widerspricht folgenden Festsetzungen:

1. Baugrenze des Bebauungsplanes wird für die Garage überschritten (führt zu keinen Sichteinschränkungen oder sonstigen Einschränkungen wie Belichtung oder Belüftung auf nachbarlichen Interessen, sowie Brandschutzvorschriften).

2. Garage mit Satteldach (geplant: Flachdach).

3. Dachdeckung naturrote Dacheindeckung aus Ziegel oder Betonpfannen oder begrünte Dächer (geplant: anthrazitfarbene Dacheindeckung aus Ziegel).

Die Erschließung ist wie folgt gesichert:

Die Zufahrt erfolgt über eine Ortsstraße (noch nicht gewidmet).

Der Anschluss an die gemeindliche Wasserversorgungsanlage ist möglich.

Der Anschluss an die gemeindliche Abwasserbeseitigungsanlage Zenting im Trennsystem ist möglich.

#### **Beschluss:**

Das Einvernehmen zu Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB wird erteilt.

Oberflächenwasser aller Art (z. B. von Dächern und Zufahrten) darf nicht in die ge-

meindliche Kanalisation eingeleitet werden; es ist auf dem Grundstück zu versickern oder einer anderen sinnvollen Nutzung zuzuführen.

Weitere Einwände werden nicht erhoben.

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

**Abstimmungsergebnis: Ja 12 Nein 0**

## 2.1. Bauanträge und Bauvoranfragen;

### Sachverhalt:

Der Bauantrag 01/2022

Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Garage

auf Fl. Nr. 310/16, Gmkg. Zenting

wurde beschlussmäßig behandelt.

Das geplante Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Windinger Feld II“ und widerspricht folgenden Festsetzungen:

1.Wandhöhe: max. 7,00 m talseitig u. max. 4,50 m bergseitig von Oberkante gewachsenes Gelände (geplant: 7,48 m talseitig und 6,00 m bergseitig). Höhen liegen im Bereich der geplanten Änderung des Bebauungsplanes.

Die Erschließung ist wie folgt gesichert:

Die Zufahrt erfolgt über eine Ortsstraße (noch nicht gewidmet).

Der Anschluss an die gemeindliche Wasserversorgungsanlage ist möglich.

Der Anschluss an die gemeindliche Abwasserbeseitigungsanlage Zenting im Trennsystem ist möglich.

### Beschluss:

Das Einvernehmen zu Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB wird erteilt.

Oberflächenwasser aller Art (z. B. von Dächern und Zufahrten) darf nicht in die gemeindliche Kanalisation eingeleitet werden; es ist auf dem Grundstück zu versickern oder einer anderen sinnvollen Nutzung zuzuführen.

Weitere Einwände werden nicht erhoben.

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

**Abstimmungsergebnis: Ja 12 Nein 0**

## 2.2. Bauanträge und Bauvoranfragen;

### Sachverhalt:

Der Antrag auf Vorbescheid 03/2022

Erstellung Zweifamilienhaus mit Garage und Technikraum

auf Grundstück Fl. Nr. 1458, Gmkg. Zenting

wurde beschlussmäßig behandelt.

Das geplante Vorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortschaft Zenting teilweise in einem MI nach dem Flächennutzungsplan.

Die Erschließung ist wie folgt gesichert:

Die Zufahrt erfolgt über die Kreisstraße FRG 31.

Der Anschluss an die Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlage im Mischsystem ist möglich.

## **Beschluss:**

Oberflächenwasser aller Art (z. B. von Dächern und Zufahrten) ist auf dem Grundstück zu versickern oder einer anderen sinnvollen Nutzung zuzuführen und darf nicht in die Schmutzwasserleitung eingeleitet werden.

Einwände werden nicht erhoben. Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

**Abstimmungsergebnis: Ja 12 Nein 0**

### **3. Bauleitplanung: Änderung des Bebauungsplanes "WA Windinger Feld" durch Deckblatt 01; Änderungsbeschluss**

#### **Sachverhalt:**

Die Firma Bachmaier Wohnbau GmbH beabsichtigt die Änderung der Straßenführung mit Einplanung eines Wendehammers im Baugebiet „WA Windinger Feld“.

Für das geplante Vorhaben ist eine Änderung des Bebauungsplanes „WA Windinger Feld“ durch Deckblatt Nr. 01 erforderlich.

#### **Änderungsbeschluss:**

Gemäß §§ 1 und 2 BauGB wird beschlossen:

Der Bebauungsplan „WA Windinger Feld“ wird durch Deckblatt Nr. 01 geändert.

Der Geltungsbereich des mit Deckblatt Nr. 01 geänderten Bebauungsplanes (sh. Lageplan M=1:5.000) umfasst die Grundstücke Fl. Nr. 303/, 303/9, 303/10, 303/11, 303/12 und 303/13 jeweils der Gemarkung Zenting.

In diesem Rahmen sollen auch textliche Festsetzungen geändert werden.

Die Änderungen umfasst:

- **3.4.1.2 Dachform:**

Satteldach mit Dachneigung von 22° - 32°

Werden wie folgt geändert:

Satteldach, Pultdach und Walmdach mit Dachneigung 20° - 32°

- **3.4.1.3 Dachgauben:**

Folgende Dachgauben werden ausdrücklich für zulässig erklärt:

Schleppgaube, Spitzgaube mit Satteldach

Gauben sind nur ab einer Mindestdachneigung von 30° zulässig. Höchstanzahl pro Gebäude 2 Gauben, je Seite.

Die Gaubenbreite darf max. 120 cm betragen und dürfen zusammen ¼ der Hauslänge nicht überschreiten.

Werden wie folgt geändert:

Zwerchhäuser / Zwerchgiebel sowie Dachgauben als Giebelgauben mit Satteldach oder Schleppgauben sind zulässig. Der First bzw. die Oberkante von Zwerchhäusern und Dachgauben muss mind. 0,50 m unter dem First des Hauptdaches liegen. Gauben sind nur ab einer Mindestdachneigung von 30° zulässig. Höchstanzahl pro Gebäude 2 Gauben, je Seite. Die Gaubenbreite darf max. 3,00 m betragen und dürfen zusammen 1/3 der Hauslänge nicht überschreiten.

- **3.4.1.5 Dachdeckung:**

Naturrote Dacheindeckung aus Ziegel oder Betonpfannen oder begrünte Dächer.

Werden wie folgt geändert:

Für Haupt- und Nebengebäude sind als Dacheindeckungen Dachziegel in roten und anthrazit Farbtönen zulässig.

- **3.4.1.6 Kniestock:**

Kniestock ist zulässig. Die Kniestockhöhe darf max. 1.10 m bis OK Pfette, gemessen ab Oberkante Fußboden betragen.

Werden wie folgt geändert:

Festsetzung Kniestock entfällt ersatzlos

- **3.4.1.9 Wandhöhe:**

Bei Gebäudetyp max. 7,00 m, talseitig  
max. 4,50 m, bergseitig

Die Höhen-Angaben beziehen sich auf Oberkante des gewachsenen Geländes.

Werden wie folgt geändert:

Bei Gebäudetyp max. 8,00 m talseitig  
max. 6,00 m bergseitig

- **3.4.1.12 Erker:**

Erker dürfen nur ebenerdig eingebaut werden und max. 1,00 m über die Gebäudeflucht hinausragen.

Erker dürfen nicht mehr als drei Ecken haben. Runde Erker sind nicht erlaubt.

Werden wie folgt geändert:

Erker dürfen nur ebenerdig eingebaut werden.

Erker dürfen nicht mehr als drei Ecken haben. Runde Erker sind nicht erlaubt

- **3.4.3.2 Stützmauern:**

Stützmauern sind nur bei technischer Notwendigkeit als Ausnahme mit 0,60 m Höhe zugelassen. Der Nachweis der Notwendigkeit ist durch Schnitte zu belegen. Mit aufgesetztem Zaun darf die Gesamthöhe 1,50 m nicht überschreiten.

Werden wie folgt geändert:

Stützmauern sind nur bei technischer Notwendigkeit als Ausnahme mit 160 cm Höhe zugelassen. Der Nachweis der Notwendigkeit ist durch Schnitte zu belegen. Mit aufgesetztem Zaun darf die Gesamthöhe 2,80 m nicht überschreiten.

- **3.4.3.3 Böschungen:**

Aufschüttungen sind nur zur bergseitigen Angleichung an die Straße im Zufahrts- und Eingangsbereich zulässig. Im Abstand von 1,00 m zur Grundstücksgrenze und von 3,00 m zur freien Flur hin sind Geländeänderungen untersagt.

Werden wie folgt geändert:

Aufschüttungen und Abgrabungen sind zur bergseitigen Angleichung an die Straße im Zufahrts- und Eingangsbereich zulässig. Mit Einverständnis des Nachbarn darf bis zur Grundstücksgrenze gebaut werden.

Zur freien Flur hin sind Geländeänderungen untersagt.

**Alle restlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „WA Windiger Feld“ behalten ihre Gültigkeit.**

Die Planungshoheit liegt bei der Gemeinde. Mit dem zur Durchführung der Bauleitplanung beauftragten Planungsbüro Nicolay ist die Gemeinde einverstanden. Sämtliche Planungs- und Verfahrenskosten bis zum Abschluss des Änderungsverfahrens hat der Antragsteller zu tragen. Ein städtebaulicher Vertrag zur Übernahme der Verfahrenskosten ist abzuschließen.

Für die Verwaltungstätigkeit der Gemeinde werden keine Kosten erhoben.

Der Aufstellungsbeschluss ist nach § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

**Abstimmungsergebnis: Ja 12 Nein 0**

**4. Vollzug der Baugesetze; Änderung des Bebauungsplanes "WA Windinger Feld II" durch Deckblatt Nr. 01; Billigung des Entwurfs und Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

**Sachverhalt:**

Dieser Tagesordnungspunkt ist wegen Dringlichkeit in die Sitzung aufzunehmen.

**Abstimmungsergebnis: Ja 12 Nein 0**

**Sachverhalt:**

Das Ingenieurbüro Pichlmeier hat für die Änderung des Bebauungsplanes „WA Windinger Feld II“ durch Deckblatt Nr. 01 einen Entwurf erstellt.

**Beschluss:**

Der Entwurf des Deckblattes Nr. 01 zur Änderung des Bebauungsplanes „WA Windinger Feld II“ mit Begründung, in der Fassung vom 13.12.2021, gefertigt vom Ingenieurbüro Pichlmeier

**-siehe Anlage-**

wird gebilligt.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung und die Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 BauGB sind durchzuführen. Die Auslegungszeit und Frist zur Abgabe der Stellungnahmen beträgt einen Monat.

**Abstimmungsergebnis: Ja 12 Nein 0**

**5. Kindergarten Zenting;  
Zustimmung zum Wirtschafts- und Investitionsplan 2022**

**Sachverhalt:**

Der Caritasverband für die Diözese Passau e.V. legt als Träger des Kindergartens St. Jakob, Zenting den Wirtschafts- und Investitionsplan 2022 vor.

Gemäß § 5 der Vereinbarung zum Betrieb der Kindertageseinrichtung zwischen dem Caritasverband und der Gemeinde Zenting vom 30.10.2020/12.11.2020 ist von der Kommune die Zustimmung zum Haushaltsplan zu erteilen.

Der Wirtschaftsplan -sh. Anlage, TA: 4233.9004 039621- sieht einen Aufwand von 147.350,00 € und ein daraus resultierendes Defizit von 16.609,16 € vor. Auf dieses Betriebskostendefizit hat die Gemeinden einen Anteil von 60 %, in Summe: 9.965,50 €, zu leisten. Hierauf beantragt der Träger eine Abschlagszahlung von 7.474,13 € (75 % aus 12.309,00 €).

Im Investitions- und Instandhaltungsplan 2022 sind für diverse pauschale Instandhaltungen und Investitionen 6.280 € angesetzt. Der Kommunale Anteil beträgt ebenfalls 60 % (3.768,00 €). Die jeweiligen Summen fordern der Träger nach Abwicklung separat an.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat stimmt dem Wirtschafts- und Investitionsplan wie vorgelegt zu.

Die Abschlagszahlung zum kommunalen Anteil des Betriebskostendefizits in Höhe von 7.474,13 € ist termingerecht auf das Trägerkonto zu überweisen.  
Gemeinderat Ritzinger Michael nicht im Saal anwesend.  
**Abstimmungsergebnis: Ja 11 Nein 0**

## **6. Austausch Kommunalfahrzeuge**

### **Sachverhalt:**

Die Dienstfahrzeuge des Bauhofes (FRG-Z212 VW Caddy, EZ 26.10.2005 und FRG-GZ11 VWT70, EZ 01.06.2001) sind mächtig in die Jahre gekommen mit der Folge eines hohen Reparatur- und Unterhaltsaufwandes.

Bürgermeister Dirk Rohowski hat diesbezüglich zur Ersatzbeschaffung der vorgenannten Fahrzeuge Angebote für den Erwerb nachstehende Neufahrzeuge in Allradausführung eingeholt:

VW Caddy Cargo 2,0 TDI, 90 kW, 4Motion ca. 28.616,17 €/b unter Vorbehalt

VW Transporter 6.1, Pritsche, Doppelkab., 2,0 TDI 110 KW, 4Motion ca. 39.932,46 €/b unter Vorbehalt

Neben diesen Angeboten liegen von der Sparkasse Freyung-Grafenau Leasing-Angebote vor. Die jeweiligen Konditionen dazu sind dem Gremium im Ratsinformationssystem (SessionNet) bereitgestellt.

Zur Sitzung hat der Bürgermeister Vertreter der Sparkasse, Frau Andrea Bergmann und Herrn Markus Roth eingeladen, die ihr Angebot dem Gemeinderat ausführlich erläuterten und auf Fragen detailliert antworteten.

Nach einer ausführlichen Diskussion fasst der Gemeinderat nachstehenden Beschluss:

### **Beschluss:**

Es werden im Haushaltsjahr nachstehend angebotene Dienstfahrzeuge für den Bauhof im Rahmen des vorgeschlagenen Leasingangebotes der Sparkasse Freyung-Grafenau vom 07.12.2021 angeschafft:

VW Caddy Cargo 2,0 TDI, 90 kW, 4Motion ca. 28.616,17 €/br unter Vorbehalt und

VW Transporter 6.1, Pritsche, Doppelkab., 2,0 TDI 110 KW, 4Motion ca. 39.932,46 €/br unter Vorbehalt

Der Bürgermeister wird zur Auftragserteilung ermächtigt.

Die entsprechenden Ausgaben sind im laufenden Haushaltsjahr und in den kommenden 5 Finanzplanungsjahren einzuplanen

**Abstimmungsergebnis: Ja 12 Nein 0**

## **7. Verschiedenes**

### **Sachverhalt:**

Bürgermeister Rohowski informiert, dass der Verkauf der „Zentinger Chronik“ sehr gut angelaufen ist. Es wurden bis jetzt über 300 Stück verkauft.

**Das Gremium nimmt dies zur Kenntnis.**

## **8. Informationen**

**Sachverhalt:**

### **a) Terminverschiebung Februarsitzung**

Aufgrund des Bauleitverfahrens „Änderung des Bebauungsplanes Windinger Feld II durch Deckblatt 01“ wird die Gemeinderatssitzung im Februar vom 21. auf den 28.02.2022 verschoben.

**Das Gremium nimmt dies zur Kenntnis.**

## **9. Wünsche und Anfragen**

**Sachverhalt:**

Segl Josef berichtet, dass der Gemeindeweg vorbei am Anwesen Grausensdorf 10 ausgeschnitten werden müsste, da die Landwirte nicht mehr auf Ihre Grundstücke fahren können. Die Büsche und Bäume hängen schon so weit in die Fahrbahn.

Bei der Kreisbrücke Richtung Eizersdorf befindet sich im Bachbett ein Baumstock, der, wenn wieder starker Regenfall kommt die Brücke verstopfen wird.

Bürgermeister Rohowski und Herr Segl werden den Weg und das Bachbett zusammen begehen.

Gemeinderat Killinger Markus informiert, dass bei dem Gemeindeweg Hauernmühle Richtung Roitham der Durchlass kaputt ist, und das Wasser den Hang über die Wiesen läuft.

Bürgermeister Rohowski wird sich den Durchlass anschauen.

Gemeinderätin Stingl Martina berichtet, dass in Simmering auf dem Forstweg und im Wald Motocross-Fahrer unterwegs sind und Schaden verursachen.

Bürgermeister Rohowski informierte, dass die Ergebnisse der Brückenprüfungen da sind, und die Brücke über die Ohe Ranfelmühle als erstes repariert wird, da diese den schlechteren Wert von 3,5 erhalten hat.

Alle anderen liegen bei einem Wert zwischen 2,5 und 3,0.

**Das Gremium nimmt dies zur Kenntnis.**

**Ende des öffentlichen Teils.**