



Gemeinde Tiefenbach

Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Tiefenbach durch Deckblatt 11 im Bereich des GE Lohhof

Inhalt	Seite
1. Begründung	2-3
2. FNP Bestand/Fortschreibung	4
3. Verfahrensvermerke	5

Entwurf vom
ergänzt
Endfertigung

26.01.2017

Planung:

K-H. Steinbacher
Architekt Dipl.Ing.FH
Schindlweg 14
94154 Neukirchen vorm Wald
Tel 08504 93322

1. Begründung zum Deckblatt

1.1 Planungsanlass

Die Gemeinde Tiefenbach kann momentan keine neue gewerblichen Bauflächen vorweisen. Aufgrund der guten Verkehrsanbindung und der Nähe zur Stadt Passau ist eine enorme Nachfrage an Gewerbegebieten vorhanden.

Die nun durch das Deckblatt 11 überplante Fläche konnte von einem Bauwerber erworben werden. Die Nutzung passt in das Konzept der geplanten Entwicklung der Gemeinde.

Der Gemeinderat Tiefenbach hat in der Sitzung vom 26.01.2017 die Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „GE Lohhof“ beschlossen.

1.2 Änderungen

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan vom 16.11.2011 sind die Flächen südlich von Unterkaining bereits als Gewerbefläche erfasst. Die Flächen sind im Besitz des Bauwerbers. Der Geltungsbereich des GE Lohhof bleibt unverändert. Es wird lediglich die bebaubare Fläche vergrößert und die Grünfläche reduziert.

Die Ausgleichsflächen werden im Zuge der Bauleitplanung mit dem Bebauungsplan geregelt.



Abb.1: Luftbild mit Geltungsbereich der F- Plan Änderung

1.3 Städtebauliche Begründung

Wie unter 1.1 beschrieben, besitzt die Gemeinde momentan keine auszuweisenden Baugrundstücke für Gewerbe, sieht sich jedoch mit einer gesteigerten Nachfrage konfrontiert.

Der Geltungsbereich wurde bereits als GE festgelegt, das nun geplante Vorhaben liegt vollumfänglich innerhalb des Geltungsbereiches und entspricht somit der geplanten und künftigen Entwicklung der Gemeinde in diesem Bereich.

Somit bietet sich diese Fläche grundsätzlich für eine Bebauung an.

1.4 Schallschutz

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wird ein schalltechnischer Bericht durch das Büro KIRCHNER BKK, Bad Reichenhall erstellt, welcher mit dem Techn. Umweltschutz des LRA Passau abgestimmt wurde.

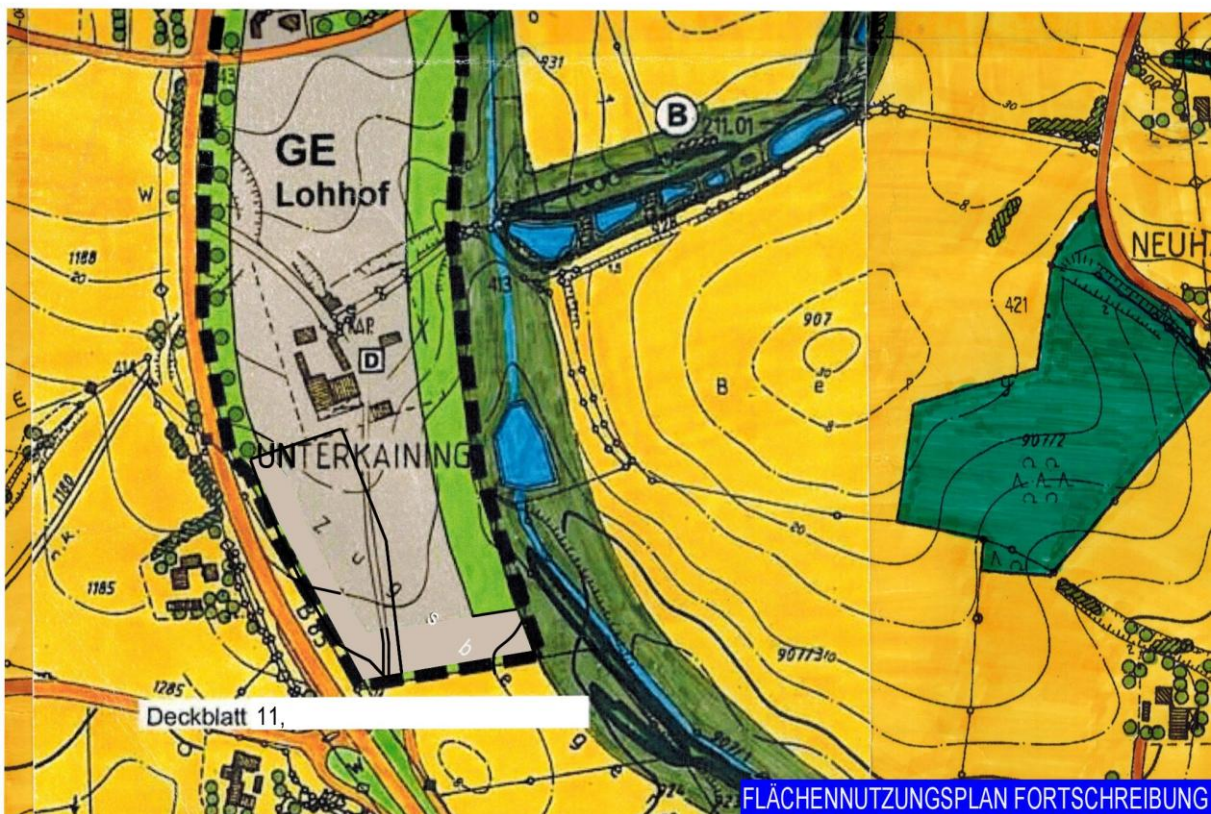
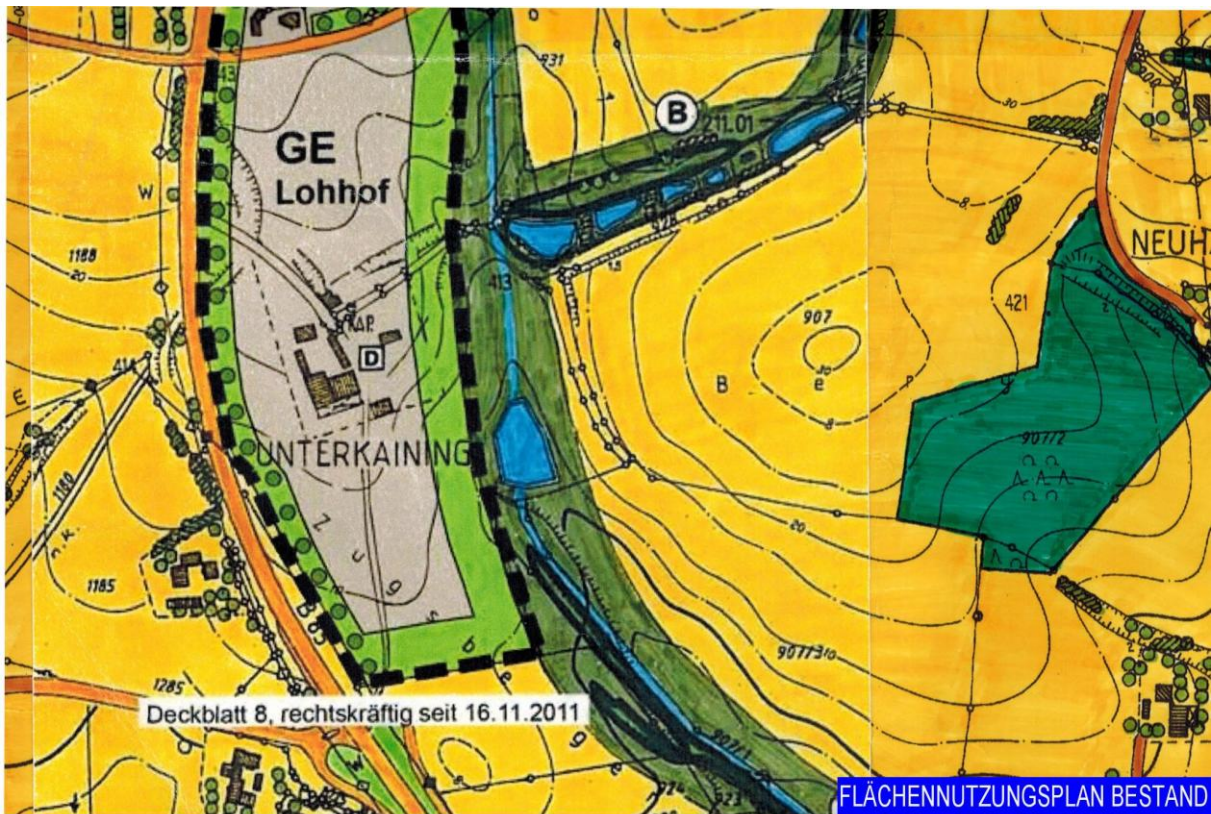
1.5 Naturschutzrechtliche Belange

Parallel zu hierzu vorliegender F- Plan Änderung wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Bio-Bäckerei“ aufgestellt.
Auf dieser Ebene werden sowohl der Umweltbericht sowie die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung erarbeitet.

1.6 Ent- /Versorgung

Sowohl die Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung als auch die Versorgung mit Strom, Gas und Telekommunikation kann über das bestehende Gewerbegebiet „GE Lohhof“ erschlossen werden.

2. Flächennutzungsplan Bestand / Fortschreibung M1/5000



Anlage 4: Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat Tiefenbach hat in der Sitzung vom **26.01.2017** die Änderung des Flächennutzungsplans durch Deckblatt 11 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde amortsüblich bekannt gemacht
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Änderung des Flächennutzungsplans durch **Deckblatt 11** in der Fassung vom **26.01.2017** hat in der Zeit vom bis stattgefunden
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Änderung des Flächennutzungsplans durch **Deckblatt 11** in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplans durch **Deckblatt 11** in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
5. Der Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplans durch **Deckblatt 11** in der Fassung vom wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Tiefenbach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom die Änderung des Flächennutzungsplans durch **Deckblatt 11** in der Fassung vom festgestellt.

....., den.....
Gemeinde Tiefenbach

.....
erster Bürgermeister Georg Silbereisen

7. Das Landratsamt Passau hat die Änderung des Flächennutzungsplans durch **Deckblatt 11** mit Bescheid vom AZ gemäß § 6 BauGB genehmigt.

8. Ausgefertigt

....., den

Gemeinde Tiefenbach

.....
erster Bürgermeister Georg Silbereisen

9. Die Erteilung der Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplans durch **Deckblatt 11** wurde am gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Änderung des Flächennutzungsplans durch **Deckblatt 11** ist damit wirksam.

....., den

Gemeinde Tiefenbach

.....
erster Bürgermeister Georg Silbereisen

Anmerkungen:

Es kann auch jeder einzelne Verfahrensabschnitt durch Siegel und Unterschrift gesondert bestätigt werden. Die Vermerke 1-3 sind nur erforderlich, wenn der entsprechende Beschluss gefasst wurde.