



Gemeinde Tiefenbach

Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Tiefenbach durch Deckblatt 18 im Bereich des Bebauungsplans „HOF 1“ -Endfassung-

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

Entwurf vom	22.06.2023
ergänzt	12.12.2023
ergänzt	22.02.2024
Endfertigung	22.04.2025

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 hat den Bebauungsplan Hof 1 als GE_e ausgewiesen. In unmittelbarer Nähe befindet sich seit 25 Jahren eine Kfz-Prüfstelle die nun ihren Betrieb erweitern möchte. Die Änderung in ein MI würde einen verträglichen Übergang zwischen der bestehenden Wohnbebauung im Süden und den Gewerbeflächen im Norden bilden.

Mit der Änderung in eine MI wäre die Möglichkeit einer Wohnbebauung sowie eine Nutzung mit nichtstörendem Gewerbe gegeben.

Die nun durch das Deckblatt 18 überplante Fläche konnte vom Eigentümer der KFZ-Prüfstelle erworben werden.

Die Nutzung passt in das Konzept der geplanten Entwicklung der Gemeinde.

Der Gemeinderat Tiefenbach hat in der Sitzung vom 22.06.2023 die Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „Hof 1“ beschlossen.

1.2 Änderungen

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan vom 02.11.2004, zuletzt geändert mit Deckblatt Nr. 15, rechtswirksam seit 23.07.2021 ist die westliche Fläche bereits als Gewerbefläche (GE_e) erfasst. Die Flächen sind im Besitz des Bauwerbers.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „HOF 1“ bleibt unverändert.

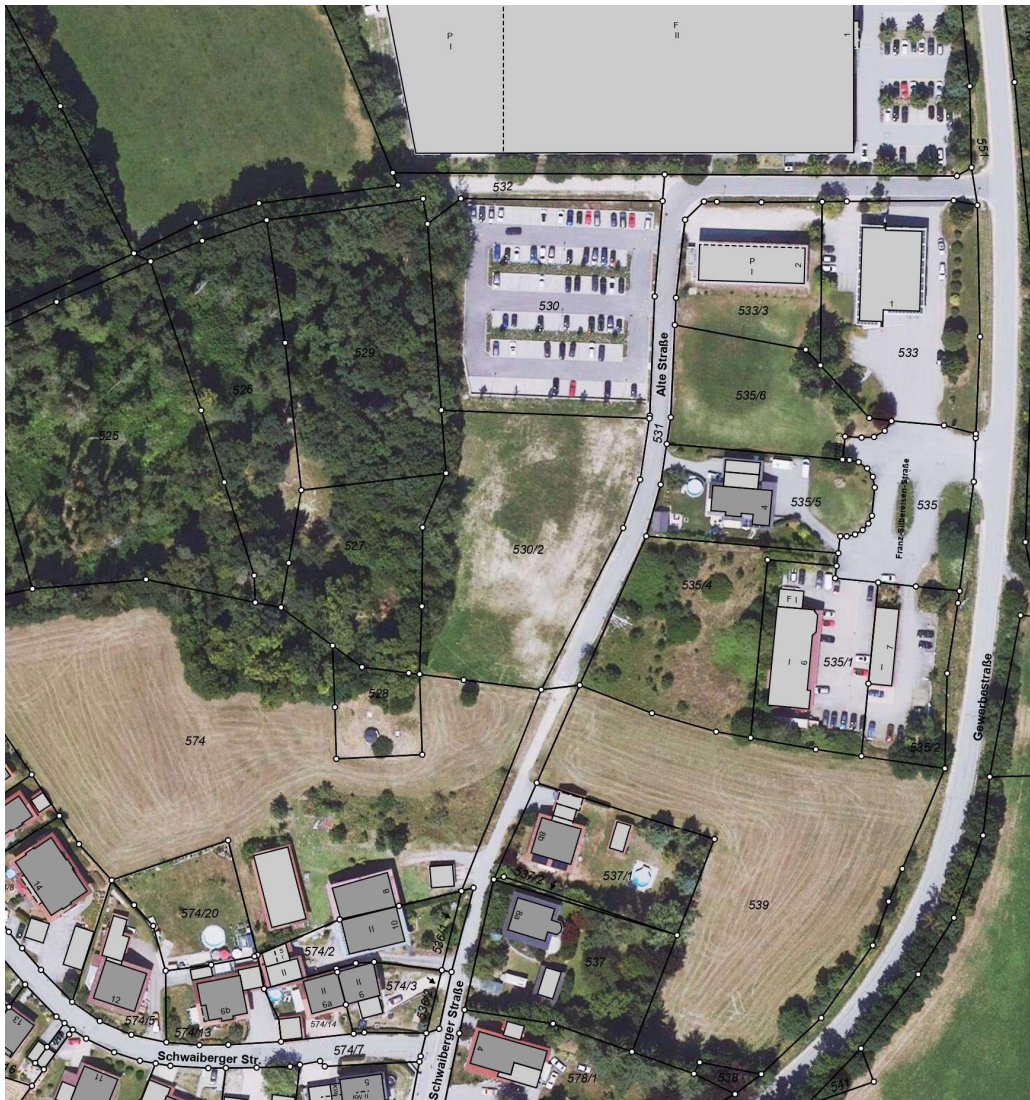
Es wird lediglich der Gebietscharakter von GE_e in MI geändert, die Grünordnung bleibt unverändert. Die Fläche umfasst 3.916 m².

Die Ausgleichsflächen wurden bereits im Zuge der Bauleitplanung mit dem Bebauungsplan „Hof 1“ geregelt.



... Abb.1.

Luftbild mit Geltungsbereich der F- Plan Änderung



.....Abb.2.

Luftbild mit Grundstücksgrenzen (ohne Maßstab)

1.3 Städtebauliche Begründung

Wie unter 1.1 beschrieben, ist die Änderung des Gebietscharakter von einem GE_e in ein MI

Der südliche Abschluss des bestehenden Gewerbegebietes zum angrenzenden Wohn- bzw. Mischgebiet mit einem Wohnhaus stellt einen verträglichen Übergang dar und kann damit die Akzeptanz des MI im Kreise der Anwohner erhöhen.

Zudem ist an der höchsten Stelle des Gebietes lediglich ein Wohnhaus möglich, was in der Fernwirkung positiv zu bewerten ist.

Der Geltungsbereich des MI bleibt unverändert, ebenso die Grünordnung.

1.4 Schallschutz

Der Schallschutz wurde bereits bei der Erstellung des GE_e eingehend nachgewiesen und bleibt dem Bebauungsplanverfahren vorbehalten.

1.5 Naturschutzrechtliche Belange

Bereits im Bebauungsplanverfahren „HOF 1“ wurden die naturschutzrechtlichen Belange behandelt.

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 ist über das bestehende Gewerbegebiet „HOF 1“ erschlossen worden.

2. Flächennutzungsplan Bestand / Fortschreibung M1/5000



Bisher gültiger Flächennutzungsplan M1:5000



geänderter Flächennutzungsplan mit DB 16 M1:5000

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 27. Juli 2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Flächennutzungsplans mit Deckblatt Nr. 18 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.10.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 22.06.2023 hat in der Zeit vom 16.10.2023 bis 17.11.2023 stattgefunden
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 22.06.2023 hat in der Zeit vom 16.10.2023 bis 17.11.2023 stattgefunden
4. Eine verkürzte Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 Sätze 3 und 4 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 22.02.2024 hat in der Zeit vom 10.03.2025 bis 04.04.2025 stattgefunden
5. Eine verkürzte Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 Sätze 3 und 4 BauGB für den Entwurf der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 22.02.2024 hat in der Zeit vom 10.03.2025 bis 04.04.2025 stattgefunden
6. Zu dem Entwurf der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 22.04.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.06.2025 bis 21.07.2025 beteiligt.
7. Der Entwurf der der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 22.04.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.06.2025 bis 21.07.2025 im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurde eine Planfassung in Papierform in der Gemeindeverwaltung, Zimmer EG 13, Pilgrimstraße 2, 94113 Tiefenbach, zu den üblichen Dienststunden zur Durchsicht bereitgestellt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.
8. Die Gemeinde Tiefenbach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 31.07.2025 den Flächennutzungsplan in der Fassung vom 22.04.2025 festgestellt.

Gemeinde Tiefenbach, den 04.02.2026 im Original gez. und gesiegelt
Christian Fürst, 1. Bürgermeister (Siegel)

9. Das Landratsamt Passau hat die Änderung des Flächennutzungsplans mit Deckblatt Nr. 18 mit Bescheid vom 06.03.2026 , Gz. 61.0.01/FP gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Passau, den 06.03.2026 im Original gez. und gesiegelt
Emmer, Reg. Rat
Unterszeichner (Siegel)

10. Ausgefertigt

Gemeinde Tiefenbach, den 04.02.2026 im Original gez. und gesiegelt
Christian Fürst, 1. Bürgermeister (Siegel)

11. Die Erteilung der Genehmigung des Flächennutzungsplans wurde am 18.03.2026 gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Flächennutzungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Flächennutzungsplan ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Flächennutzungsplans einschl. Begründung und Umweltbericht wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Gemeinde Tiefenbach, den 18.03.2026

im Original gez. und gesiegelt

Christian Fürst, 1. Bürgermeister

(Siegel)