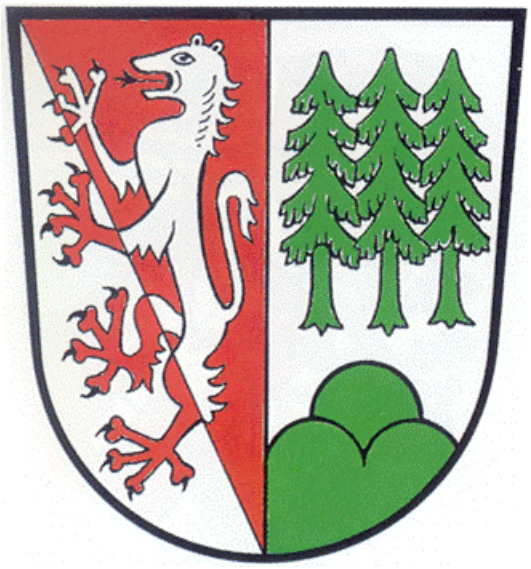
Gemeinde Tiefenbach



Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Tiefenbach mit Deckblatt Nr. 21

Zusammenfassende Erklärung
gem. § 6a BauGB

Verfahrensträger:

Gemeinde Tiefenbach
Pilgrimstr. 2
94113 Tiefenbach
Tel. 08509 / 9009-0
Fax 08509 / 9009-50
info@tiefenbach.bayern.de

Bearbeitung:

Axel Rolf
Architekt Dipl.Ing.(FH)
Feldstraße 28 a, 94121 Salzweg
Tel. 0851 / 307 84
Fax 0851 / 307 86
rolf-architekten@t-online.de

Einleitung

Gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ist dem Flächennutzungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Sie soll darlegen, in welcher Art und Weise die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Verfahren berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1.0 Zusammenfassung der Inhalte und Ziele der Planung

Ziel der Planung ist es, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine uneingeschränkte Wohnnutzung der bestehenden Gebäude auf dem Grundstück Flur-Nr. 4226/1, Gemarkung Kirchberg, zu schaffen. Der bisherige Gewerbebetrieb wurde aufgegeben, eine gewerbliche Nutzung ist nicht mehr vorgesehen. Eine weitere Vorhaltung von Gewerbeflächen an diesem Standort ist aus städtebaulicher Sicht nicht sinnvoll. Durch die Aufhebung wird die bestehende Betriebsleiterwohnung künftig als normale Wohnnutzung zulässig.

Zur Umsetzung oben genannter Ziele ist es erforderlich den Flächennutzungsplan zu ändern:

Die Gemeinde Tiefenbach hat am 29.10.2024 die Teilaufhebung des Bebauungsplans „SO Photovoltaikpark Rötzing und GE Rötzing“ beschlossen. Mit der Teilaufhebung wird die Zone 2 (GE Rötzing) vollständig aufgehoben. Für diesen Bereich gelten künftig die Regelungen des § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich). Die planungsrechtlichen Festsetzungen für die Zone 1 (SO Photovoltaikpark Rötzing) bleiben unverändert bestehen.

Das Plangebiet umfasst ca. 3.650 m² (0,4 ha) und befindet sich etwa 7,5 km nordwestlich der Gemeinde Tiefenbach, östlich angrenzend an die Kreisstraße PA 26.

2.0 Berücksichtigung der Umweltbelange

2.1 Umweltbericht

Im Rahmen des Verfahrens wurde ein Umweltbericht erstellt. Dabei wurden alle Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB geprüft. Die wesentlichen Ergebnisse sind:

- Schutzgut Mensch:

Keine negativen Auswirkungen hinsichtlich Erholung, Lärmschutz oder Luftqualität, da die Fläche bereits weitgehend bebaut ist.

- Schutzgut Tiere und Pflanzen:

Kein Verlust von Lebensräumen, keine Beeinträchtigung geschützter Arten, da keine relevanten Biotope oder Schutzgebiete vorhanden sind.

- Schutzgut Boden:

Keine zusätzlichen Versiegelungen; der Bereich ist bereits überwiegend bebaut.

- Schutzgut Wasser:

Keine weiteren negativen Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt oder Oberflächengewässer.

- Schutzgut Luft und Klima:

Keine Beeinträchtigung, da keine zusätzliche Belastung entsteht.

- Schutzgut Landschaft:

Keine Veränderung des Landschaftsbildes, da keine neue Bebauung erfolgt.

- Kultur- und Sachgüter:

Keine Beeinträchtigung, da sich im Geltungsbereich keine relevanten Denkmäler oder Kulturwerte befinden.

Gesamtergebnis: Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Flächennutzungsplanänderung zu erwarten. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nach § 18 BNatSchG ist nicht erforderlich.

3.0 Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Art und Weise der Berücksichtigung.

Die Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wird nachfolgend dargestellt. Details können dem abschließenden Beschluss der Gemeindeverordnetenversammlung mit der zugrundeliegenden Abwägung entnommen werden.

3.1 Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Flächennutzungsplanentwurfs wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

3.2 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Folgende Anregungen wurden berücksichtigt und Hinweise aufgenommen:

Es wurden redaktionelle und rechtliche Anmerkungen zu einzelnen Festsetzungen des Bebauungsplans sowie Hinweise zu Einzelbelangen vorgetragen die in der Planung umgesetzt und berücksichtigt wurden.

Folgende Anregungen konnten nicht berücksichtigt werden: keine

Alle im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft und in die Abwägung einbezogen.

Die Gemeinde Tiefenbach kam zu dem Ergebnis, dass durch die Teilaufhebung:

- eine sinnvolle Nachnutzung der Fläche ermöglicht wird,
- die städtebauliche Ordnung gesichert bleibt und
- die bestehenden Umweltbelange ausreichend berücksichtigt werden.

Ein alternatives Planungskonzept war nicht erforderlich, da die Zielsetzung ausschließlich durch die Änderung des Flächennutzungsplans erreicht werden kann.

4.0 Ergebnis

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans werden die Voraussetzungen für eine wohnbauliche Nachnutzung geschaffen, ohne dass neue Belastungen für Umwelt oder Natur entstehen. Die bestehenden Schutzgüter bleiben in ihrem derzeitigen Zustand erhalten.

Die Planung entspricht den Vorgaben des Baugesetzbuches und der einschlägigen Fachgesetze.

Aufgestellt:

Architekturbüro Rolf
Feldstraße 28a
94121 Salzweg
Tel. 0851 / 30784 Fax 0851 / 30786
rolf-architekten@t-online.de

Passau, den 19.09.2025

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS
ARCHITEKT BY AK 134 473

....
Axel Rolf Architekt Dipl. Ing.(FH) Siegel