



Gemeinde Tiefenbach



Bebauungsplan „ALLERTING WEST“ 10. Änderung

Begründung

vom 25.06.2026

Stadt Land Leben
Architektur · Städtebau · Dorferneuerung · Moderation

Unterer Sand 3-5, 94032 Passau

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Ausgangssituation	4
2.1.	Lage und Topografie	4
2.2.	Kennzahlen der Planung	4
3.	Grundzüge der Planung, Zwecke und Auswirkungen	4
3.1.	Art der baulichen Nutzung	4
3.2.	Maß der baulichen Nutzung	4
3.3.	Überbaubare Grundstückflächen, Bauweise, Abstandsflächen	5
3.4.	Stellplätze und Garagen	5
3.5.	Grünordnung	5
4.	Erschließung	5
4.1.	Verkehrstechnische Erschließung	5
4.2.	Strom- und Wasserversorgung	6
4.3.	Abfallentsorgung	6
4.4.	Oberflächenentwässerung und Abwasserentsorgung	6
4.5.	Infrastruktur	6
5.	Immissionsschutz	6
6.	Lärmschutz- und Luftreinhaltung	7
7.	Planliche Festsetzungen Bebauungsplan	7
8.	Textliche Festsetzungen Bebauungsplan	7
9.	Naturschutz und Eingriffsregelung	8
9.1.	Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele der Bauleitplanung	8
9.2.	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten, umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung	9
9.3.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	9
9.4.	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	11
9.5.	Zusammenfassung	11
9.6.	Ausgleich	11

1. Anlass und Ziel der Planung

Mit der 10. Änderung des Bebauungsplanes sollen auf der Fläche der Fl. Nr. 299, Gemarkung Tiefenbach die Baugrenzen und das Maß der Nutzung geändert werden.

Das Grundstück wurde nach Verkauf einer Teilfläche geteilt und mit dem Deckblatt wird nun den neuen Bedürfnissen Rechnung getragen. Auf der westlichen Teilfläche soll Wohnraum in einem Einfamilienhaus mit Nebengebäuden in einer dreiseitig umschlossenen Hofanlage geschaffen werden. Im östlichen Bereich soll im Norden weiterer Wohnraum für ein Einfamilienwohnhaus und im Südosten Platz für Nebenflächen als Erweiterungsfläche der bestehenden Gärtnerei, die sich direkt östlich vom Geltungsbereich anschließt, entstehen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde vom Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Tiefenbach am 23. Oktober 2025 gefasst.

Der Bebauungsplan Allerting West ist seit dem 17.09.1997 rechtskräftig und wurde bisher mit 9 Deckblättern in Teilbereichen geändert.

Es werden die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Allerting West" herangezogen und auf aktuell übliche Festsetzungen angepasst. Mit der Nachverdichtung wird ein Beitrag zur städtischen Innenentwicklung geleistet und dem Grundsatz vom sparsamen Umgang von Grund und Boden nachgekommen.

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren, da durch die Nachverdichtung eine Maßnahme der Innenentwicklung vorliegt und dadurch die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Satz 4 und Satz 5 BauGB erfüllt sind. Die Bedingungen können eingehalten werden, da u.a. die zulässige Grundfläche unter der für die Zulässigkeit von Bebauungsplänen der Innenentwicklung relevante Grundfläche von 20.000 m² bleibt. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen. Der § 4c BauGB (Überwachung) ist nicht anzuwenden. Eingriffe, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Es sind daher keine Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

Der Bebauungsplan „Allerting West“ liegt im Südosten der Gemeinde Tiefenbach im Westen des Ortsteiles Allerting.

Der Bebauungsplan im Bereich der Flurnummer 299, Gemarkung Tiefenbach, soll geändert werden, um eine zeitgemäße, ortstypische Baustruktur zu ermöglichen.

Als Ausgangslage für die planlichen und textlichen Festsetzungen der 10. Änderung wurde der Bebauungsplan „Allerting West“ und die bereits bestehenden Deckblätter herangezogen. Dieser wurde auf aktuell übliche Festsetzungen angepasst.

2. Ausgangssituation

2.1. Lage und Topografie

Das Plangebiet der 10. Änderung liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Allerting West“ und betrifft das 3 450 m² große Grundstück der Flurnummer 299, Gemarkung Tiefenbach. Östlich des Geltungsbereiches befindet sich eine bestehende Gärtnerei.

Das Gelände fällt in Nord-Süd Richtung um ca. 6 m ab.

2.2. Kennzahlen der Planung

Das Plangebiet, für welches die 10. Änderung aufgestellt werden soll, besitzt eine Fläche von 0,345 ha. Diese Fläche setzt sich zusammen aus:

- WA – Allgemeines Wohngebiet: 0,28 ha
- Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen: 0,065 ha

3. Grundzüge der Planung, Zwecke und Auswirkungen

3.1. Art der baulichen Nutzung

Für das Planungsgebiet soll weiterhin die Nutzung als Allgemeines Wohngebiet WA nach § 4 BauNVO gelten.

Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

3.1.1 Festsetzung: Fläche für Nebengebäude

Für den süd-östlichen Bereich wird eine Fläche für Nebengebäude festgesetzt.

Diese Festsetzung wurde bereits im Deckblatt Nr. 5 aufgeführt und wird im aktuellen Deckblatt Nr. 10 lediglich in seiner Größe und Lage abgeändert.

3.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch verschiedene Festsetzungen geregelt.

Der Geltungsbereich wird in zwei Bereiche aufgeteilt. Es wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgelegt. Die zulässige GRZ darf durch Garagen,

Stellplätze und Zufahren sowie Nebenanlagen bis zu 50 von Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,45.

Zusätzlich wird die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) im WA auf 0,6 festgesetzt. Die GFZ gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Beide Festsetzungen halten die Orientierungswerte des § 17 BauNVO ein.

Zur Höhe der baulichen Anlagen werden Festsetzungen zur Wandhöhe und maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse getroffen.

3.3. Überbaubare Grundstückflächen, Bauweise, Abstandsflächen

Der Bebauungsplan setzt die offene Bauweise fest. Grenzgaragen und grenznahe Garagen sind zulässig. Die Abstandsflächen entsprechend der aktuell geltenden Fassung der BayBO sind einzuhalten.

3.4. Stellplätze und Garagen

Die notwendige Anzahl der Stellplätze ergibt sich aus dem zum Zeitpunkt über die Entscheidung der Errichtung gültigen, einschlägigen Rechts. Die Stellplätze sind auf den privaten Baugrundstücken, in den dafür vorgesehenen Bereichen zu errichten. Der Nachweis ist zeichnerisch im Rahmen der Genehmigungsplanung zu erbringen.

3.5. Grünordnung

Aus ökologischer Sicht sind Flächenversiegelungen auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.

Auf je 400 m² Grünfläche ist vom Grundstückseigentümer mindestens ein Baum, vorzugsweise Obstbäume zu pflanzen.

Die festgesetzte Bepflanzung ist innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit der Bauvorhaben im jeweiligen Grundstück durchzuführen.

4. Erschließung

4.1. Verkehrstechnische Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Gemeindeverbindungsstraße (GVStr.) „Alter Pfarrhof – Leithen“.

4.2. Strom- und Wasserversorgung

Die gesicherte Erschließung der Baugrundstücke hinsichtlich Wasserversorgung, Abwasserentsorgung und Stromversorgung erfolgt über das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz.

4.3. Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt über den ZAW Donau-Wald. Die Abfallbehälter sind dabei an den Abfuhrtagen an der Erschließungsstraße bereitzustellen.

4.4. Oberflächenentwässerung und Abwasserentsorgung

Das Niederschlagswasser ist in einer Zisterne von mindestens 6 m³ auf dem Baugrundstück zu sammeln. Der Überlauf ist - bei positiver Sickerfähigkeit - gemäß § 55 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) auf dem Grundstück zu versickern, bzw. zu verrieseln (z.B. in Mulden, Rigolen, Sickerschächten). Bei negativer Sickerfähigkeit kann an den gemeindlichen Mischwasserkanal angeschlossen werden. Um die Sickerfähigkeit des anfallenden Oberflächenwassers zu prüfen, ist ein Sickertest durchzuführen.

Das Wasser aus den Regenwassersammelbehältern sollte zur WC- Spülung, Gartenbewässerung und evtl. Waschmaschinenwäsche verwendet werden.

Oberflächenwasser aller Art (z.B. von Dächern und Zufahrten) darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen, bzw. in die Straßenentwässerungseinrichtungen abgeleitet werden.

Oberflächenwasser aller Art (z.B. von Dächern und Zufahrten) darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen, bzw. in die Straßenentwässerungseinrichtungen abgeleitet werden.

Der Anschluss hinsichtlich der Abwasserentsorgung der Parzellen erfolgt an den bestehenden Mischwasserkanal an der östl. Grundstücksgrenze.

Evtl. notwendige Grunddienstbarkeiten sind durch Eintragung zu sichern.

Im übrigen gelten die textl. Festsetzungen (11.6.1) des rechtsgültigen Bebauungsplans, wonach Gehwege und Garagenvorplätze nicht wasserdicht versiegelt werden dürfen.

4.5. Infrastruktur

Kindergarten und Schule, sowie Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf liegen in der etwa 1,5 km entfernten Ortsmitte von Tiefenbach. Eine Anbindung an den ÖPNV ist nicht gegeben.

5. Immissionsschutz

Analog zu den Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans ist an der Ostgrenze zur bestehenden Gärtnerei eine Grünzone als Schutzzone vorgesehen.

6. Lärmschutz- und Luftreinhaltung

Das Planungskonzept sieht keine Maßnahmen vor, da von den festgesetzten Nutzungen keine unzulässigen Emissionen auf die Umgebung zu erwarten sind. Belange des technischen Umweltschutzes werden nicht berührt.

7. Planliche Festsetzungen Bebauungsplan

Siehe Plandarstellung

8. Textliche Festsetzungen Bebauungsplan

Für das Deckblatt Nr. 10 sind zunächst die textlichen Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans, einschl. dessen Änderungen durch Deckblatt Nr. 1-8 maßgebend.

Darüber hinaus werden für den Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 10 folgende Festsetzungen getroffen:

Maß der Baulichen Nutzung:

GRZ 0,3: wird festgesetzt als höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ)

GFZ 0,6: wird festgesetzt als höchstzulässige Geschossflächenzahl (GFZ)

Bauweise, Baulinie, Baugrenzen:

Neue Einteilung der Baugrenzen.

Im Nord-östlichen Bereich des Geltungsbereiches wird zusätzlich ein neues Baufest für ein Wohnhaus ergänzt.

Innerhalb des Geltungsbereichs und zu den Nachbargrundstücken außerhalb des Geltungsbereichs sind die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO in der jeweils aktuell geltenden Fassung einzuhalten.

Gestaltung der baulichen Anlagen:

-Ergänzend zu Dacheindeckung:

Materialien wie Kupfer- und Zinkbleche bei Dachdeckungen sind weitgehend zu vermeiden. Unbeschichtete Flächen mit einer Kupfer- oder Zinkblechfläche über 50 m² dürfen nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die der Bauart nach zugelassen sind. Die Verwendung von Bleiblechen ist nicht zulässig.

-Abweichend zur Dachform:

Für untergeordnete Bauteile und Anbauten sind auch Flachdächer zulässig.

-Abweichend zu Wandhöhe:

max. zulässige Wandhöhe wird mit 7,00 m festgesetzt; bezogen auf das Urgelände

9. Naturschutz und Eingriffsregelung

9.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele der Bauleitplanung

Angaben zum Standort

Die überplante Fläche liegt ca. 1,5km östlich des Ortszentrums von Tiefenbach, angrenzend an das Allgemeine Wohngebiet (WA) von Allerting im Osten, sowie an die 5. Deckblattänderung des Bebauungsplanes „Allerting West“ im Norden bereits durch 2 Parzellen umgesetzt wurde.

Die ehemalige Hofstelle, soll anders als beim Deckblatt Nr. 5 nun nicht mehr erhalten bleiben, sondern es sollen an dieser Stelle nun Raum für 3 weitere Parzellen geschaffen werden.

Art des Vorhabens und Festsetzungen

Der Eigentümer des betroffenen Grundstücks im Plangebiet beabsichtigt eine Nachverdichtung des Bestandes. Um eine Nachverdichtung generieren zu können muss die bestehende Hofstelle aufgegeben und abgebrochen werden. Zudem kann dann durch den gewonnen Platz auf der Vorhabenfläche durch dichtere Bebauung nicht nur ein, sondern nun 2 Wohnhäuser errichtet werden. Die Erschließung von Norden ist gegeben.

Entsprechend der Darstellung im Flächennutzungs- und Landschaftsplan Tiefenbach, der seit dem 02.11.2004 rechtsverbindlich ist, wird der Planbereich als Allgemeines Wohngebiet (WA, §4 BauNVO) festgesetzt.

Für die Deckblattänderung Nr. 10 wird eine GRZ von 0,30 festgelegt und eine GFZ von 0,60. Im Gegensatz zur 5. Deckblattänderung wurde GRZ und GFZ leicht angehoben, um eine 2. Parzelle integrieren zu können. Innerhalb der Baufenster verbleibt die Festsetzung Einzel- und Doppelhaus zulässig.

Das Plangebiet für die 10. Änderung des Bebauungsplanes „Allerting West“ umfasst eine Fläche von ca. 3.465qm.

9.2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzten und Fachplanungen

festgelegten, umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung.

Der vorliegende Bauleitplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Die Entwicklung am Standort erfolgt entweder über Abbruch bestehender Gebäude und Anlagen oder durch die Überbauung von intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen. Es wird Intensivgrünland G11 (n. BayKompV) überplant.

9.3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Schutzgut Mensch:

Durch die vorliegende Planung wird keine Verschlechterung gegenüber dem rechtskräftigen Deckblatt Nr. 5 gesehen. Die Auswirkungen auf den Mensch bleiben auf die Bauzeit beschränkt.

Schutzgut Boden:

Übersichtsbodenkarte M. 1/25.000

Nr. 745 - Fast ausschließlich Braunerde-Pseudogley und Pseudogley-Braunerde aus skelettführendem Kryolehm (Tertiärton oder Lösslehm, Granit oder Gneis)

Bodenübersichtkarte M. 1/200.000

Nr. 198 - Pseudogley-Braunerden und Braunerde-Pseudogleye aus grusig haltiger, lehmiger Fließerde aus Gneis und Granitverwitterung

Digitale Ingenieurgeologische Karte M. 1/25.000

N. L, nd. Nichtbindige Lockergesteine, mitteldicht bis dicht gelagert.

mittlere Tragfähigkeit / mittel bis hoch, z.T. mäßig frostempfindlich

Bewertung:

Es werden keine geschützten Böden überbaut. Im Rahmen des Abbruchs der vorhandenen Bausubstanz und Wiederintegration auf der Vorhabenfläche ändert sich die Bodenversiegelung nahezu nicht. Auch die Festsetzung einer niedrigen GRZ stützt diese Aussage. Der vorhandene Oberboden ist auf der Vorhabenfläche wiederzuverwenden. Ziel der Nachverdichtung ist es auch, Grund und Boden an anderer Stelle zu sparen.

Schutzgut Wasser

Die Vorhabenfläche liegt außerhalb von überschwemmungsgefährdeten Bereichen. Durch den Abbruch und die Wiedererrichtung von Gebäuden wird die Filterleistung der Vorhabenfläche nicht geschmälert. Durch die Nutzung als Privatgrün im Nachgang, und durch die Integration von Heckenstrukturen entlang der Ostgrenze sollte

der Rückhalt und die Versickerung im Gegensatz zur intensiven landwirtschaftlichen Nutzung vergrößert werden.

Bewertung:

Die vorliegende Planung wird auf das Schutzgut Wasser nur wenige Auswirkungen haben. Im bestehenden Bebauungsplan wurde die Verwendung von Zisternen zur Gartenbewässerung bereits vorgesehen. Durch die Integration von weniger intensiv genutzten Privatgartenbereichen, sollte sich auch die Versickerungs- und Filterleistung erhöhen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bei der örtlichen Einsicht können keine Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen festgestellt werden. Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung der Wiesenbereiche werden geschützte Arten bereits ausgeschlossen. Lediglich in den Abbruchgebäuden ist vor Abbruch zu dokumentieren, ob nicht ein Bestand an Gebäudebrütenden Vögeln vorhanden ist. Auch das Vorkommen von Fledermäusen kann nicht ausgeschlossen werden, daher ist eine artenschutzrechtliche Erlaubnis vor Abbruch einzuholen.

Schutzgut Luft/Klima

Es werden durch die Wiederintegration keine zusätzlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft/Klima ersichtlich. Durch die Integration von Hecken im Osten und durch die Durchgrünung der Flächen im Privaten Grün wird eher eine positive Auswirkung durch das Vorhaben gesehen. Auch die Staubbindung ist nun gegeben.

Schutzgut Landschaftsbild

Die 10. Deckblattänderung ändert nichts an der baulichen Gestaltung der Vorhabenfläche. Es ist eine Hofstelle / Bebauung ersichtlich, die ersetzt wird. Im Osten entsteht eine weitere Bebauung, die nahtlos an baulichen Bestand anschließt.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es sind keine Boden- oder Baudenkmäler auf der Vorhabenfläche, auch nach Online Recherche, nachgewiesen. Auf die einschlägigen Paragraphen des Denkmalschutzes zum Auffinden von Bodendenkmäler wird hingewiesen.

9.4. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Es werden keine Wechselwirkungen über das vorhandene bereits rechtskräftige Bebauungsplan-Deckblatt Nr. 5 hinaus gesehen. Durch die Integration eines 2. Baukörpers auf der Vorhabenfläche wird die Versickerungsleistung kurzfristig beeinträchtigt, welche aber durch die Integration von Pflanzflächen wieder gemindert wird.

9.5. Zusammenfassung

Durch die 10. Deckblattänderung wird auf der Vorhabenfläche eine Nachverdichtung generiert. Diese wird durch den Abbruch der bestehenden Hofstelle zum größten Teil bereits wieder ausgeglichen. Die in der 5. Deckblattänderung im Südosten bereits ausgewiesene Fläche für Nebenanlagen bleibt erhalten, so dass nur im Nordosten eine Erweiterung ersichtlich wird. Die Auswirkungen für Natur- und Landschaft bleiben aber Marginal, da nur auf intensiv landwirtschaftlichen Flächen entwickelt wird.

9.6. Ausgleich

Nach Aufnahme und Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter kann festgestellt werden, dass es keine Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB, genannten Schutzgüter gibt. Ein Ausgleichsbedürfnis ist somit nicht vorhanden.

Stadt Land Leben
Architektur · Städtebau · Dorferneuerung · Moderation
Unterer Sand 3-5, 94032 Passau
und
LAR-
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner
Achim Ruhland
Joseph-v. Eichendorff-Str. 37
94428 Eichendorf

Aufgestellt
Passau, 25.06.2026