

A. BEGRÜNDUNG

1. Anlass der Planung, Zielsetzung

Der Gemeinderat der Gemeinde Tiefenbach hat mit dem Aufstellungsbeschluss vom 27. Oktober 2016 für das GE „Biobäckerei Wagner“ die Voraussetzungen der gewerblichen Nutzung für dieses Gebiet beschlossen.

Die Gemeinde Tiefenbach hat sich in den vergangenen Jahren zu einem wichtigen Gewerbestandort entwickelt, die eine große Anzahl von Arbeitsplätzen bietet.

Der Flächennutzungsplan sieht für dieses Gebiet bereits eine gewerbliche Nutzung vor, lediglich in Randgebieten ist der Flächennutzungsplan anzupassen.
Der Bebauungsplan entspricht der städtebaulichen Entwicklung des Flächennutzungsplanes.

Die nun überplante Fläche stand bisher nicht zur Verfügung. Der Bauwerber konnte die Fläche erwerben und beabsichtigt hier eine Biobäckerei zu errichten.
Die Erschließung ist ausreichend gesichert, der Betrieb trägt wesentlich zur Nahversorgung bei. Eine Bäckerei produziert erfahrungsgemäß nachts, der Standort ermöglicht den nächtlichen Betrieb ohne wesentliche Beeinträchtigung der Nachbarschaft.

Gemäß Nr. 5.3.1 des Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01.09.2013 dürfen Einzelhandelsgroßprojekte nur in zentralen Orten ausgewiesen werden. Durch die dezentrale Lage des Standorts ist dieser aus landesplanerischer Sicht für Einzelhandelseinrichtungen, insbesondere für innenstadtrelevante Sortimente nicht geeignet. In der Folge wird der Einzelhandel an diesem Standort insoweit eingeschränkt, dass ein Handel mit innenstadtrelevante Sortimenten nicht zulässig ist. Am Standort produziert und verkauft werden alle üblichen Waren einer Bäckerei/Konditorei und der Bäckergastronomie sowie Waren die im Zusammenhang mit der Bäckergastronomie stehen. Die Anlage 2 (Sortimentsliste) zur Begründung des Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01.09.2013 ist der Begründung des Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

2. Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich umfasst komplett eine bisher intensiv genutzte landwirtschaftliche Nutzfläche und grenzt im Norden an eine gewerblich genutzte Fläche an.

Im Norden	Gewerbegebiet „GE Lohhof I“
Im Osten	Freie landwirtschaftliche Nutzung
Im Süden	Freie landwirtschaftliche Nutzung, Verkehrsfläche
Im Westen	Gemeindestraße Hof - Oberkaining

Das Gelände fällt von Nord nach Süd ab.
Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 11.019 m² incl. Regenrückhaltebecken

3. Erschließung

Die verkehrsmäßige Erschließung ist über die Gemeindestraße Hof - Ruderting geplant. Die Einmündung ist übersichtlich, die Erschließungsstraße ist unmittelbar an die B85 angeschlossen.

Die Wasserversorgung ist über die Stadtwerke Passau gesichert

Die Löschwasserversorgung ist ebenfalls über das Wasserleitungsnetz gesichert. Das Schmutzwasser wird über eine kurze Stichleitung im Süden an die bestehende Kanalnetz angeschlossen und der Kläranlage Tiefenbach zugeführt. Das Oberflächenwasser wird über ein neu geplantes Regenrückhaltebecken gedrosselt in den Vorfluter der Ilz eingeleitet.

Das Stromnetz wird vom Bayernwerk hergestellt, eine Anbindung ist in unmittelbarer Nähe vorhanden. Die Gasversorgung erfolgt über die Stadtwerke Passau.

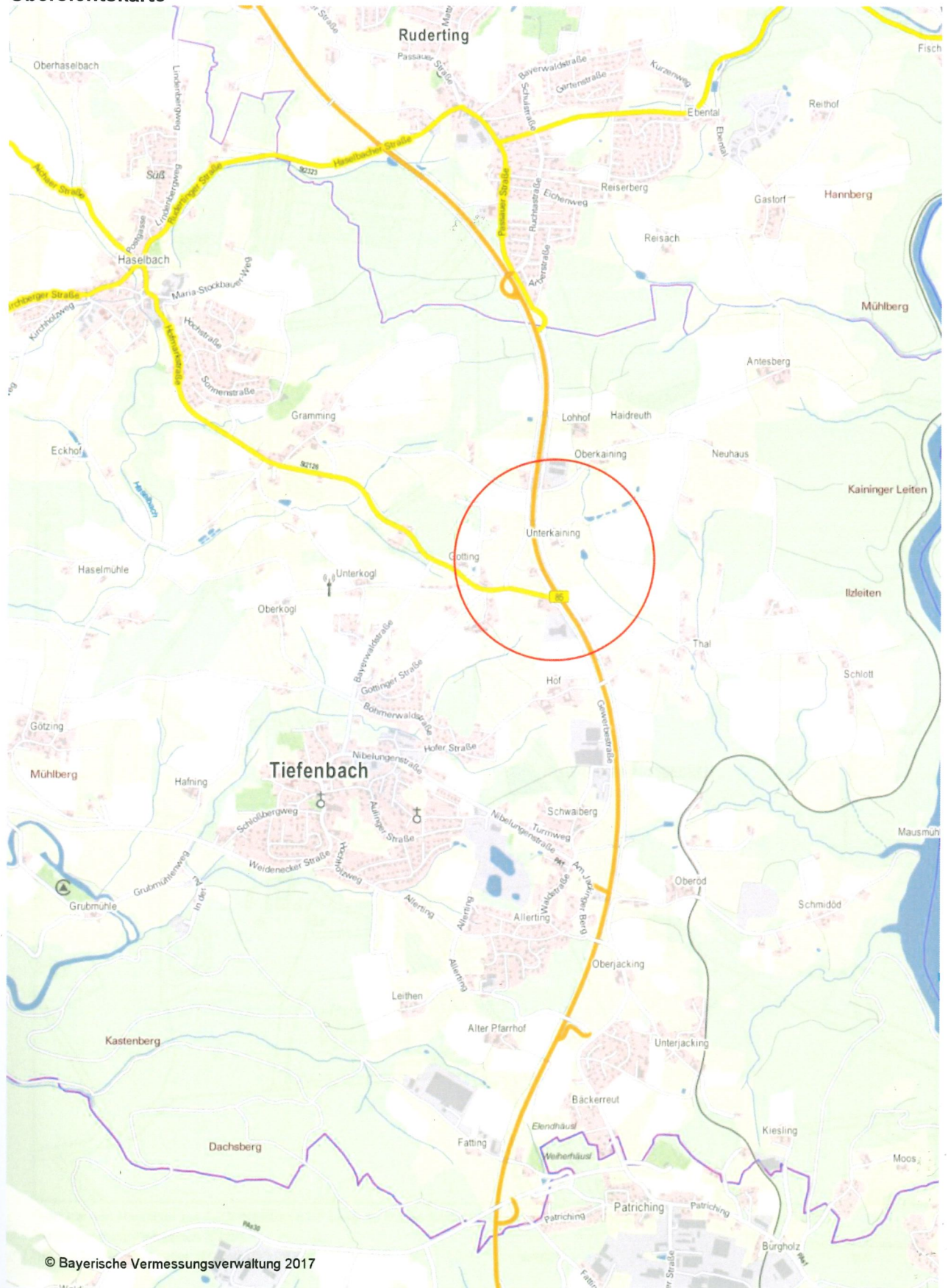
4. Flächendaten

<u>Nutzung</u>	<u>Fläche</u>	<u>Anteil</u>
Gewerbegebiet (GE) eine Parzelle	9.998 m ²	81,05 %
Verkehrsfläche gesamt	978 m ²	7,93 %
Öffentliche Grünfläche	552 m ²	4,48 %
<u>Regenrückhaltebecken</u>	<u>807 m²</u>	<u>6,54 %</u>
Gesamtfläche des Geltungsbereiches	12.335 m ²	100,00%



Luftbild (Quelle Google Earth)

Übersichtskarte



Übersichtskarte M 1:5000

Lage des Bebauungsplan und der Ausgleichsfläche



Gedruckt von Mayrhofer auf RECHNER04 an HP LaserJet P2050 Series PCL6 am 28.07.2017 um 08:59.

Gemarkung(en): Tiefenbach (8327)

Projekt: NONAME; Layout: STANDARD DIN A4 HOCHFORMAT

w³GIS

M = 1 : 5000

0 100

5. Schalltechnische Untersuchung

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde die schalltechnische Untersuchung mit der Projektnummer 24/0317/BP-GP-E1 des Ingenieurbüros Kirchner BKK, Bad Reichenhall, vom 28.03.2017 angefertigt, um die Lärmimmissionen an den maßgeblichen Immissionsorten quantifizieren zu können.

Die Emissionskontingente L_{EK} sind weder Orientierungswerte noch Immissionsrichtwerte oder -anteile.

Im künftigen, konkreten Verwaltungsverfahren sind die sich aus den Emissionskontingenten L_{EK} ergebenden Immissionskontingente L_{IK} als Immissionsrichtwertanteile zu betrachten, mit der Folge, dass der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel L_r der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten das jeweilige Immissionskontingent L_{IK} nach DIN 45691:2006-12 nicht überschreiten darf.

Bei Bauvorhaben sollten generell bereits im Planungsstadium schallschutztechnische Belange berücksichtigt werden. Die relevanten Immissionsorte sind dem Lageplan der **Anlage 3** der schalltechnischen Untersuchung 24/0317/BP-GP-E1 des Ingenieurbüros Kirchner BKK, Bad Reichenhall, vom 28.03.2017 zu entnehmen.

Die bei freier Schallausbreitung zu erwartenden Lärmpegelbereiche zur Dimensionierung der erforderlichen Fassadenschalldämmung sind den **Anlage 4 und 5** der schalltechnischen Untersuchung mit der Projektnummer 24/0317/BP-GP-E1 des Ingenieurbüros Kirchner BKK, Bad Reichenhall, vom 28.03.2017 zu entnehmen.

Die in der Untersuchung genannten DIN-Normen sind bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen. Sie sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt und können dort kostenlos eingesehen werden.