Niederschrift

über die **öffentliche Sitzung** des Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Tiefenbach am **17. September 2026** in Tiefenbach.

Der Vorsitzende, 1. Bürgermeister Christian Fürst, erklärt die anberaumte Sitzung für eröffnet und stellt die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit des Bau- und Umweltausschuss fest. Der Vorsitzende erklärt zur Tagesordnung, dass der TOP 7 wegen fehlender Unterlagen abgesetzt werden muss. Einwände gegen die vorliegende Tagesordnung werden nicht vorgetragen.

Folgende Gemeinderatsmitglieder sind bei der Sitzung anwesend:

Name, Vorname
1. Bürgermeister Christian Fürst
Jonas Färber, CSU
Anna-Lena Fürst, CSU
Josef Reischl, CSU
Josef Sattler, CSU
Josef Fehrer, FWG
Stefanie Christoph, Bürgerliche Wähler
Wolfgang Rosch, Bündnis 90/Die Grünen
Uwe Urtel, Unsere Zukunft
Alfred Gimpl, SPD

---

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 21. Juli 2026.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss genehmigt die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 21. Juli 2026.

Abstimmung: 9 : 0
(ohne GR Färber)

---

2. Bericht über den Vollzug der gefassten Beschlüsse der öffentlichen Sitzung vom 21. Juli 2026.

Der Bau- und Umweltausschuss wird über den Vollzug der Beschlüsse des öffentlichen Teils der Sitzung vom 21. Juli 2026 informiert.

---

3. Bauantrag von [redacted] auf Erweiterung des Rinderstalls auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 3391, Gemarkung Kirchberg[redacted]

Vorhabensbeschreibung:
- Anbau an den bestehenden Stall (Grundriss 31,45 m x 19,70 m, Wandhöhe 6,33 m, Satteldach 15°, Eindeckung mit Sandwichpanelen, Holzkonstruktion auf Betonaufkantung, Holzfassade)
- Teilabbruch bestehender Gebäude
- Laufhof 250 m²

Darstellung im Flächennutzungsplan:
- Fläche für die Landwirtschaft

Bebauungsplan/Satzung:
- nicht vorhanden; Außenbereich

Planungsrechtliche Zulässigkeit:
- nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Das Vorhaben dient einem landwirtschaftlichen Betrieb. Der Bauort befindet sich auf der bestehenden Hofstelle. Öffentliche Belange stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

Erschließung
- Zufahrt: Lage an öffentlicher Verkehrsfläche [redacted]
- Wasserversorgung: über best. private Anlage
- Abwasser Stallflächen: Anschluss an best. Güllebehälter, landw. Verwertung
- Niederschlagswasser wird eigenständig auf dem Baugrundstück entsorgt (Rigolen)

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt dem Bauantrag das Einvernehmen nach § 36 BauGB.

Abstimmung: 9 : 0
(ohne GR Färber)

---

4. Bauantrag von [redacted] auf nachträgliche Genehmigung der bestehenden baulichen Anlagen: Wintergarten, Freisitz, Gartenmöbelabstellraum und Pool auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 2958, Gemarkung Kirchberg [redacted]

Vorhabensbeschreibung:
Errichtung von Anbauten an der Südseite des best. Wohnhauses:
- Wintergarten (6,30 m x 4,76 m, Pultdach 12°)
- Freisitz (7,19 m x 3,83, Pultdach 12°)
- Gartenmöbelabstellraum (4,68 m x 4,08 m, Flachdach)
- Pool (8,00 m x 4,00 m x 1,25 m)

Darstellung im Flächennutzungsplan:
- Grünfläche, Immissionsschutzfläche

Bebauungsplan/Satzung:
- nicht vorhanden; Außenbereich

Planungsrechtliche Zulässigkeit:
- nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 5 BauGB
Angemessene Erweiterung eines bestehenden, zulässigerweise errichteten Wohnhauses. Beim Schalltechnischen Bericht für den angrenzenden Sägewerksbetrieb (Passauer Straße 3, Az. 20231218) vom 17.10.2024 wurde der Wintergarten bereits als Immissionsort berücksichtigt. Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange ist nicht ersichtlich.

Erschließung
- Zufahrt: Lage an öffentlicher Verkehrsfläche [redacted]
- Wasserversorgung: best. Anschluss an öffentliche Anlage (SWP)
- Schmutz- u. Niederschlagswasser: best. Anschluss an öffentliche Anlage (Trennsystem)

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt dem Bauantrag das Einvernehmen nach § 36 BauGB.

Abstimmung: 9 : 0
(ohne GR Färber)

---

5. Bauantrag von [redacted] auf Geländemodellierung durch Aufschüttung zur Verbesserung der maschinellen Bewirtschaftbarkeit einer landwirtschaftlichen Grünfläche auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 1381, Gemarkung Kirchberg [redacted]

Vorhabensbeschreibung:
Aufschüttung von ca. 2.081 m³ auf einer Fläche von ca. 3.205 m² zur Verbesserung der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der Grünlandfläche. Es wird ausschließlich lokales Z0-Bodenmaterial verwendet.

Darstellung im Flächennutzungsplan:
- Bachtal / überörtlicher Grünzug

Bebauungsplan/Satzung:
- nicht vorhanden; Außenbereich

Planungsrechtliche Zulässigkeit:
- nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Das Vorhaben dient einem landwirtschaftlichen Betrieb. Ein Entgegenstehen öffentlicher Belange ist nicht ersichtlich.

Erschließung
- Zufahrt: Lage an öffentlicher Verkehrsfläche [redacted]

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt dem Bauantrag das Einvernehmen nach § 36 BauGB.

Abstimmung: 9 : 0
(ohne GR Färber)

---

6. Bauantrag von [redacted] auf Neubau eines Betriebsleiterwohnhauses mit Doppelgarage und Umnutzung des bestehenden Wohnhauses zum Austragshaus auf dem Grundstück mit den Flur-Nrn. 3301 und 3299, Gemarkung Kirchberg [redacted]

Vorhabensbeschreibung:
- Neubau Betriebsleiterwohnhaus (EG+DG, Grundriss 11,99 m x 8,99 m, Satteldach 20°, anthrazite Ziegeleindeckung
- an Südseite abgeschleppter Zwerchgiebel mit 6° Neigung und Blecheindeckung
- Doppelgarage (Grundriss ca. 8,99 m x 8,99 m, Satteldach 20°, anthrazite Ziegeleindeckung)

Darstellung im Flächennutzungsplan:
- Fläche für die Landwirtschaft

Bebauungsplan/Satzung:
- nicht vorhanden; Außenbereich

Planungsrechtliche Zulässigkeit:
- Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Das Vorhaben dient einem landwirtschaftlichen Betrieb. Öffentliche sowie nachbarliche Belange stehen dem Bauvorhaben nicht entgegen. Die Bebaubarkeit wurde bereits mit Bauvorbescheid des Landratsamtes Passau vom 06.07.2026 (Az. 20250025) festgestellt.

Erschließung
- Zufahrt: Lage an öffentlicher Verkehrsfläche [redacted]
Gemäß Vereinbarung vom 18.08.2025 verpflichtet sich der Bauherr, den nicht ausgebauten öffentlichen Feld- und Waldweg so herzustellen und zu unterhalten, dass der Weg entsprechend Art. 4 BayBO von Kraftfahrzeugen (insbes. Kfz der Bewohner sowie Rettungsfahrzeuge) jederzeit und ohne Schwierigkeiten benutzt werden kann. Der Weg wird mit einer Breite von mind. 3,00 m und einer Schotterdecke o. ä. hergestellt. Dies betrifft eine Länge von ca. 100 m (vom Anschluss an die Ortsstraße Flur-Nr. 3301/1 im Westen bis zur geplanten Zufahrt zum Bauvorhaben im Osten).
- Wasserversorgung: über bestehenden privaten Brunnen auf Flur-Nr. 3289, Grunddienstbarkeit liegt vor
- Schmutzwasserentsorgung: über geplante private Kleinkläranlage auf dem Baugrundstück, Grunddienstbarkeit für Ableitung liegt vor
- Niederschlagswasser: Versickerung auf dem Baugrundstück

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt dem Bauantrag das Einvernehmen nach § 36 BauGB.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Baulast für den zur Erschließung vorgesehenen nicht ausgebauten Feldweg bei den Berechtigten liegt. Ein Ausbau, eine Befestigung oder Unterhaltung des Weges wird durch die Gemeinde nicht durchgeführt. Es wird auch kein Winterdienst durch die Gemeinde durchgeführt.

Abstimmung: 9 : 0
(ohne GR Färber)

---

7. Bauantrag von [redacted] auf Neubau eines Mehrfamilienhauses mit drei Wohnungen auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 372/25, Gemarkung Tiefenbach [redacted]

➔ Korrigierte Unterlagen wurden noch nicht nachgereicht, der TOP muss abgesetzt werden.

---

8. Bauantrag [redacted] auf Neubau einer Nahversorgungsstätte mit Heizungsanlage und zugehörigem Hackschnitzelbunker, Maschinenhalle, Holzabfalllagerbereich und Rangierflächen auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 1430, Gemarkung Kirchberg [redacted]

Vorhabensbeschreibung:
- Halle mit Heizraum, Hackschnitzellager und Maschinenabstellraum (Grundriss 32,16 m x 11,99 m, Pultdach 6° mit Blecheindeckung)
- Heizung zur energetischen Nutzung von Biomasse (ca. 60 – 70 kW)
- Hochregale für gewerblichen Betrieb
- gemeinsame Rangierflächen

Darstellung im Flächennutzungsplan:
- Fläche für die Landwirtschaft

Bebauungsplan/Satzung:
- nicht vorhanden; Außenbereich

Planungsrechtliche Zulässigkeit:
- Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB bzw. § 35 Abs. 2 i. V. m. Abs. 4 Nr. 6 BauGB
Das Vorhaben dient teilweise einem bestehenden gewerblichen Betrieb, sowie auch der Sicherstellung der Wärmeversorgung für den Betrieb sowie weitere Wohnhäuser in der näheren Umgebung. Der geplante Standort liegt im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem Betrieb. Eine Beeinträchtigung öffentlicher sowie nachbarlicher Belange durch das Bauvorhaben ist nicht ersichtlich.

Erschließung
- Zufahrt: Lage an öffentlicher Verkehrsfläche [redacted]
- Wasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung: nicht erforderlich
- Niederschlagswasser: Versickerung auf dem Baugrundstück

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt dem Bauantrag das Einvernehmen nach § 36 BauGB.

Abstimmung: 9 : 0
(ohne GR Färber)

---

9. Bauantrag von [redacted] auf Anbau einer landwirtschaftlichen Geräte- und Maschinenhalle sowie Heizungsanlage auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 706, Gemarkung Tiefenbach [redacted]

Vorhabensbeschreibung:
- im April 2025 wurde ein Antrag auf Vorbescheid für das Vorhaben eingereicht. Das Vorliegen der Privilegierungsvoraussetzungen wurde jedoch nicht bestätigt.
- Der Umfang des geplanten Maschinenhallen-Anbaus zur Unterstellung von landwirtschaftlichen Maschinen und Geräten, wurde mit der aktuell vorliegenden Planung nochmals reduziert. Insbesondere die Länge des geplanten Anbaus von ca. 23 m auf ca. 17,50 m.
- Im Anbau ist nun auch ein Heizraum sowie Hackschnitzelbunker für die Wärmeversorgung des bestehenden Wohnhauses vorgesehen.
- Im Übrigen bleibt das Vorhaben unverändert (Massivbau, Satteldach ca. 24°, Teilunterkellerung)

Darstellung im Flächennutzungsplan:
- Fläche für die Landwirtschaft

Bebauungsplan/Satzung:
- nicht vorhanden; Außenbereich

Planungsrechtliche Zulässigkeit:
- nach § 35 Abs. 2 BauGB
- Es liegt zwar wohl kein landwirtschaftlich privilegierter Betrieb vor, es sind aber land- und forstwirtschaftliche Flächen vorhanden, die bewirtschaftet werden müssen. Für die erforderlichen Geräte und Maschinen (z. B. Traktoren, Anhänger, Lader, Bagger, Heuwender, Egge, Mähwerk, Rückewagen, Kehrmaschine, etc.) sind Unterstellflächen erforderlich. Außerdem ist aufgrund Heizungsumstellung eine Auslagerung des Heizraums sowie Lagerraum für Hackschnitzel vorgesehen. Der Standort befindet sich auf der Hofstelle direkt im Anschluss an die bestehenden Gebäude. Öffentliche Belange werden durch das Bauvorhaben nicht beeinträchtigt.

Erschließung
- Zufahrt: Lage an öffentlicher Verkehrsfläche [redacted]
- Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung nicht erforderlich

- Niederschlagswasser: versickert auf dem Baugrundstück

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt dem Bauantrag das Einvernehmen nach § 36 BauGB.

Abstimmung: 10 : 0

---

10. Bauantrag von [redacted] auf Sanierung und Erweiterung eines Einfamilienhauses mit Garage zu einem Zweifamilienhaus auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 309/6, Gemarkung Tiefenbach, [redacted]

Vorhabensbeschreibung:
- Umbau/Sanierung des bestehenden Wohnhauses in Holzbauweise (KG+EG+OG, Satteldach 18°, Grundriss 11,11 m x 8,86 m bleibt von Bestand erhalten)
- Erweiterung auf 2 Wohneinheiten
- an der Südseite werden im EG ein Wohnraum (6,81 m x 5,99 m, Flachdach mit Dachterrasse) sowie eine Terrassenüberdachung (ca. 6,85 m x 3,90 m, Flachdach) angebaut
- an der Westseite wird eine Eingangsüberdachung angebaut

Bebauungsplan/Satzung:
- nicht vorhanden, unbeplanter Ortsbereich

Planungsrechtliche Zulässigkeit:
- nach § 34 BauGB; die nähere Umgebung entspricht einem faktischen WA
- Das Bauvorhaben fügt sich hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Auch hinsichtlich der offenen Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen entspricht das Vorhaben der umliegenden Bebauung.

Örtl. Bauvorschriften / Bauordnungsrecht:
- Stellplätze: Für das Vorhaben sind gemäß Stellplatzsatzung 4 Stellplätze nachzuweisen, die gemäß Eingabeplan auf dem Grundstück erstellt werden (2 in best. Garage, 2 neu geplant im Freien)

Erschließung:
- Zufahrt: Lage an öffentlicher Verkehrsfläche [redacted]
- Wasserversorgung: best. Anschluss an öffentliche Anlage (Stadtwerke Passau)
- Schmutzwasser-/Niederschlagswasserentsorgung: best. Anschluss an öffentlichen Mischwasserkanal

Beschluss:

Sollte im Bereich der geplanten Stellplätze eine Absenkung des Bordsteins o. ä. erforderlich sein, hat dies auf Kosten des Bauherrn in Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung zu erfolgen.

Anfallendes Niederschlagswasser (z. B. von Zufahrten oder Stellplätzen) darf nicht auf öffentliche Straßenflächen abgeleitet werden.

Vor dem Einlaufen von Straßenoberflächenwasser in das Baugrundstück hat sich der Bauherr selbst zu schützen.

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt dem Bauantrag das Einvernehmen nach § 36 BauGB.

Abstimmung: 10 : 0

---

11. Bauantrag von [redacted] auf Neubau einer Garage/Lagerhalle mit Garage auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 21/3, Gemarkung Tiefenbach [redacted]

Vorhabensbeschreibung:
- Errichtung einer Lagerhalle für Brennholz mit Pkw-Stellplatz (Holzkonstruktion, 9,60 m x 7,60 m, Satteldach 8° mit Blecheindeckung

Bebauungsplan/Satzung:
- nicht vorhanden, unbeplanter Ortsbereich

Planungsrechtliche Zulässigkeit:
- nach § 34 BauGB; die nähere Umgebung entspricht einem faktischen WA
- Das Bauvorhaben dient als Nebenanlage zum [redacted] und fügt sich hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Auch hinsichtlich der offenen Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen entspricht das Vorhaben der umliegenden Bebauung.

Erschließung:
- Zufahrt: Lage an öffentlicher Verkehrsfläche [redacted]
- Wasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung: nicht erforderlich
- Niederschlagswasserentsorgung: Einleitung in priv. Zisterne mit 10 m³, der Überlauf wird an den öffentlichen Mischwasserkanal angeschlossen.

Beschluss:

Anfallendes Niederschlagswasser (z. B. von Zufahrten oder Stellplätzen) darf nicht auf öffentliche Straßenflächen abgeleitet werden.

Vor dem Einlaufen von Straßenoberflächenwasser in das Baugrundstück hat sich der Bauherr selbst zu schützen.

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt dem Bauantrag das Einvernehmen nach § 36 BauGB.

Abstimmung: 9 : 0
(ohne GR Färber – persönlich beteiligt)

---

12. Gestaltung Marienplatz in der Ortsmitte von Tiefenbach - Beschlussfassung über die Bepflanzung (Baumtypen und Straucharten).

Die Fa. Loibl Gartenbau GmbH aus Hutthurm hat der Gemeinde nachstehende Pflanzvorschläge gebracht. Ob die Bäume als Hochstamm oder Halbstamm beschafft werden sollen, soll vor Ort in der Baubesprechung entschieden werden. Die Bäume an den Straßen müssen bei der Pflanzung schon eine geeignete Höhe haben.

1. Für den Straßenbereich
Vorgesehen sind hier drei Bäume; die Fa. Loibl GmbH empfiehlt die Carpinus betulus 'Fastigiata' (Säulen – Hainbuche). Die Sorte zählt zu den bewährten, robusten Stadt- und Straßenbäumen und wird auch im Zusammenhang mit klimaangepassten Pflanzungen eingesetzt. Sie ist hitzeverträglich, sehr schnittverträglich und insgesamt pflegeleicht. Der Wuchs ist in jungen Jahren straff aufrecht und kompakt, später entwickelt sich die Krone breiter bis eiförmig. Dadurch lässt sich der Baum sehr gut in eine klare Straßenraumgestaltung integrieren. Für den Standort ist außerdem die vergleichsweise gute Verträglichkeit gegenüber typischen Belastungen des Straßenraums von Vorteil. Die schlanke, aufrechte Kronenform hält den Verkehrs- und Sichtbereich länger frei und reduziert Konflikte mit

Fahrbahn, Stellplätzen und Sichtbeziehungen. Die Hainbuche bildet lediglich kleine, unauffällige Nüsschen und verursacht damit keinen ausgeprägten Fruchtfall wie fruchttragende Straßenbäume.



Carpinus betulus 'Fastigiata'

2. Für den mittleren Bereich

Vorgesehen sind hier zwei Bäume, der bevorzugte Vorschlag der Fa. Loibl GmbH ist eine Platanus acerifolia (Ahornblättrige Platane) in Dachform. Die klar aufgebaute, horizontale Krone wirkt modern und hochwertig und passt aus unserer Sicht besonders gut in einen kommunalen Innenbereich, auf einen Platz oder in eine parkartige Anlage. Gleichzeitig entsteht unter dem Baum eine definierte, gut nutzbare Schattenfläche mit hoher Aufenthaltsqualität. Platanen sind sehr robuste und bewährte Stadtbäume. Sie kommen mit Hitze, städtischem Klima und verdichteten Standorten vergleichsweise gut zurecht und eignen sich daher auch langfristig gut für solche Bereiche. Die relativ großen Blätter sind bei Pflegearbeiten gut aufzunehmen. Die kugeligen Fruchtstände können zwar vereinzelt anfallen, es entsteht jedoch kein schwerer Fruchtfall wie bei klassischen Obstgehölzen. Durch den regelmäßigen Formschnitt bleibt die Dachkrone dauerhaft klar aufgebaut und gut kontrollierbar.

Als Alternative kann eine Tilia tomentosa (Silber-Linde) als großkroniger, robuster Schattenbaum vorgesehen werden.





Platanus acerifolia



Tilia tomentosa

3. Pflanzbeet neben dem Buswartehäuschen

Für die Pflanzbeete mit insgesamt ca. 50-60 m² empfiehlt die Fa. Loibl GmbH eine klare Staffelung. Im hinteren Bereich sollen Hydrangea paniculata 'Limelight' (Rispenhortensie) eingesetzt werden. Die Hortensien bilden einen ruhigen, blühenden Hintergrund und sorgen über mehrere Monate für eine attraktive Wirkung.

Im vorderen Bereich werden die bereits im Leistungsverzeichnis vorgesehenen klassischen Bodendecker verwendet. Dadurch entsteht ein geschlossener, pflegeleichter Vordergrund und die Hortensien kommen im Hintergrund gut zur Geltung.



Hydrangea paniculata

Beschluss:

Der Bauausschuss stimmt dem vorgelegten Pflanzvorschlag für die Außenanlagen des neu zu errichtenden Marienplatzes zu.

Für die drei Baumstandorte im Straßenbereich wird die Baumart Carpinus betulus 'Fastigiata' (Säulen-Hainbuche) festgelegt. Diese Baumart soll aber bei der Pflanzung bereits eine geeignete Höhe haben.

Für die zwei Baumstandorte im mittleren Bereich werden Platanus acerifolia (Platanen) festgelegt. Bei dem Schnitt der Bäume soll darauf geachtet werden, dass keine ausgeprägte Dachform entsteht. Die Bäume sollen als Hochstämme ausgeführt werden und insbesondere eine ausreichende Beschattung und eine hohe Aufenthaltsqualität auf dem Marienplatz gewährleisten.

Für die Pflanzbeete mit einer Gesamtfläche von ca. 50–60 m² wird die Bepflanzung mit Hydrangea paniculata 'Limelight' (Rispenhortensie) im rückwärtigen Bereich sowie den bereits im Leistungsverzeichnis vorgesehenen Bodendeckern im vorderen Bereich festgelegt.

Die konkrete Pflanzqualität, Stückzahl und Anordnung der Pflanzen sind im Zuge der Ausführungsplanung mit dem beauftragten Gärtner abzustimmen.

Abstimmung: 10 : 0

---

13. Bauleitplanung - Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 20 für die Grundstücke mit den Flur-Nrn. 587/61, 587/62 und 587/63, jeweils Gemarkung Tiefen-bach von einer landwirtschaftlichen Fläche zu einem Allgemeinen Wohngebiet – Bera-tung über die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und über das Fassen des Billigungs- und Auslegungsbeschlusses zur ordentlichen Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.

Der Gemeinderat fasste den Aufstellungsbeschluss für die 20. Änderung des Flächennutzungsplans in seiner Sitzung am 27. April 2023.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 22. Oktober 2025 bis 24. November 2025.

Behandlung der eingegangenen Bedenken und Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Fachstellenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Fachstelle	Stellungnahme	Abwägung
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Passau Stellungnahme vom 13.10.2025	Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Passau nimmt wie folgt Stellung: Bereich Landwirtschaft: Aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht bestehen keine Einwände gegen das geplante Vorhaben. Bereich Forsten: Aus forstfachlicher Sicht bestehen keine Einwände gegen das geplante Vorhaben.	Keine Abwägung erforderlich
Wasserwirtschaftsamt Deggendorf Stellungnahme vom 31.10.2025	Niederschlagswasserbeseitigung Das WA Am Jackinger Berg muss über den Mischwasser-Kanal der Gemeinde entsorgt werden. Alternativen hierzu wurden untersucht (Einleitung in einen Vorfluter, Versickerung sind nicht möglich). Es ist ein Stauraumkanal zum Anschluss an das Mischwassersystem erforderlich. Derzeit besteht keine wasserrechtliche Genehmigung für die Einleitungen aus den Mischwasserentlastungen. Die Schmutzfrachtberechnung wurde uns zur Prüfung auf Vollständigkeit und Brauchbarkeit vorgelegt und enthält bereits die Erschließung für das WA Am Jackinger Berg. Die Unterlagen wurden zur Überarbeitung zurückgegeben.	Die Antragsunterlagen auf Genehmigung für die Einleitungen aus den im Kanalnetz vorhandenen Mischwasserentlastungen wurden am 23.06.2025 beim Landratsamt Passau eingereicht. Vor der Einreichung wurden die Antragsunterlagen mit dem Wasserwirtschaftsamt Deggendorf in den Grundzügen abgesprochen. Die nun vom Wasserwirtschaftsamt nachgefragten Punkte, einschließlich der Darstellung des genannten Stauraums werden vom Ingenieurbüro Richter Ingenieure bearbeitet und voraussichtlich noch in 2026 nachgereicht. Im Übrigen kann aus Sicht der Gemeinde davon ausgegangen werden, dass zum Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit des geplanten Bauvorhabens die wasserrechtliche Genehmigung vorliegen wird. Der Vorentwurf zur Entwässerung des Plangebiets, erstellt vom Ingenieurbüro Wolf, liegt vor und ist beigefügt. Die geplante Ausführung mit Stauraumkanal, entlastet das bestehende Mischwasser-System.
Bayernwerk Netz GmbH Stellungnahme vom 22.10.2025	gegen die o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden. In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen. **Kabeln** Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Beachten Sie bitte die Hinweise im “Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.	Die genannten Hinweise betreffen nicht das Bauleitplanverfahren, sondern die Erschließung des Baugebiets. Die Hinweise werden an den Bauherrn weitergegeben.

	Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen. **In den erwähnten Ausgleichsflächen befinden sich keine Versorgungsanlagen der** **Bayernwerk Netz GmbH.** Die beiliegenden "Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen" sind zu beachten. Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter: www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html	
Deutsche Telekom Technik GmbH Stellungnahme vom 22.10.2025	die Telekom baut das Highspeed-Netz immer weiter aus und treibt damit die Breitbandversorgung in Deutschland aktiv voran. Wie Sie wahrscheinlich schon aus den Medien erfahren haben, nimmt die Zahl möglicher Ausbauvorhaben und Ausbauwünsche allerdings stetig zu. Diesem immensen Bedarf können wir jedoch nicht immer nachkommen. Bei der Entscheidung, ob das Telekommunikationsnetz in einer Gemeinde ausgebaut werden soll, berücksichtigen wir unterschiedlichste Kriterien. Dazu zählen neben der Markt- und Wettbewerbssituation, Finanz-, Bau- und Planungskapazitäten, die Realisierung des Ausbaus über Kooperationspartner – sowie nicht zuletzt die Wirtschaftlichkeit des konkreten Ausbaus. **Wir bedauern Ihnen heute mitzuteilen, dass wir das Neubaugebiet B-Plan Am Jackinger Berg, NBG1018205** (Telekom-interne Vorgangsnummer) **mit den uns zur Verfügung stehenden Mitteln nicht ausbauen können**. An den weiteren Planungsgesprächen zu diesem Projekt werden wir uns daher nicht mehr beteiligen. Wir bedauern diese Entwicklung und hoffen auf Ihr Verständnis. **Hinweis:** es besteht die Möglichkeit für Kommunen eine **Förderung aus dem Bundesförderprogramm für Breitband** zu beantragen. Für weitere Informationen rufen Sie bitte die Website des Bundesministeriums für digitale Infrastruktur und Verkauf www.bmvi.de/breitbandfoerderung auf.	Der Hinweis wird dem Bauherrn mitgeteilt.
Stadtwerke Passau Stellungnahme vom 17.10.2025	Gegen den Bebauungsplan und die Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen aus unserer Sicht keine Einwände. Die Wasser- und Gasversorgung sowie die Versorgung mit Telekommunikationsdiensten sind möglich. Unter https://www.stadtwerke-passau.de/services/impressum-datenschutz.html finden Sie unsere Informationen gemäß Datenschutzgrundversorgung (DS-GVO), die zu Ihrer Kenntnisnahme im Rahmen der Verarbeitung von personenbezogenen Daten dienen.	Keine Abwägung erforderlich
Untere Naturschutzbehörde Stellungnahme vom 18.11.2025	Aus naturschutzrechtlicher Sicht bestehen gegenüber der Planung keine grundsätzlichen Bedenken, bzgl. der Abarbeitung der Eingriffsregelung (§ 1a Abs. s3 BauGB) besteht jedoch noch Nachbesserungsbedarf. Erfassung Eingriff nach Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" des StMB von 2021 Im Zuge einer Ortseinsicht am 17.11.2025 konnte auf der Fläche kein für den BNT G11 typischer Vegetationsbestand vorgefunden werden. Vielmehr deutet das Vorkommen zahlreicher typischer Wiesenkrautarten (z.B. Gewöhnliche Schafgarbe, Spitzwegerich, Wiesenplatterbse, Wiesen-Pippau, Wiesenknopf usw. vereinzelt auch Kuckuckslichtnelke, Flockenblume – Bilder z.T. anbei) auf eine	Die Eingriffsregelung wurde neu bewertet. Der naturschutzrechtliche Eingriff wurde entsprechend der Neubewertung des Ausgangsbestandes auf der Planfläche

	deutlich extensivere Wiesennutzung hin. Das Grünland kann deshalb nach aktuellem Stand nicht als G11 erfasst werden. Auf der Flurgrenze zwischen den Fl. Nr. 587/62 und 587/63 befindet sich ein ca. 60-jähriger Walnussbaum, östlich davon ein etwas kleinerer Apfelbaum. Die Vegetationsbestände um beide Bäume wurden als B 116 eingestuft. Zum Zeitpunkt der Ortseinsicht waren unterhalb der beiden Gehölze keine Sträucher vorhanden (Bild anbei), die eine derartige Einstufung begründen würden. Sowohl im Bereich des abgerissenen Gebäudes als auch im Bereich der beiden Bäume war nur eine typische gemähte Wiesenvegetation (Gräser, wiesentypische Kräuter, keine Sträucher) zu erkennen. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass dies zum Zeitpunkt der Kartierung anders war, ein Bild von 2023 (Google StreetView) lässt jedoch in unmittelbarer Nähe der Gehölze eher auf kleinflächige Altgrasstrukturen, eingebettet in die übrige Grünlandvegetation schließen. Es ist daher nicht gänzlich nachvollziehbar in welcher Form bzw. wann hier eine Gebüschstruktur vorhanden war. Davon unabhängig lässt sich aufgrund des Krautartenreichtums (z.B. Wiesenknopf, Platterbse) auch nicht auf die genannten „stickstoffreichen Verhältnisse“ des BNT B116 schließen. Die für die Eingriffsbilanzierung veranschlagten Biotop- und Nutzungstypen, insbesondere die aktuell als G11 erfasste Fläche ist dementsprechend zu einem für Grünlandvegetation passenderen Kartierzeitpunkt im Frühsommer vor dem ersten Schnitt erneut zu erfassen und die Erfassungsbögen zu den Unterlagen mit beizulegen.   Vermeidungsmaßnahmen – Anrechnung im Planungsfaktor nach Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des StMB von 2021 Die in der Abhandlung zur Eingriffsregelung von Herr Greiner vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen sind prinzipiell gut für eine naturgerechte Gestaltung des geplanten Baugebiets geeignet. Für ihre Anrechenbarkeit im Planungsfaktor sind sie jedoch auch ausreichend konkret in den Festsetzungen mit aufzunehmen. Im Planungsfaktor anrechenbar sind dabei die Maßnahmen, die in Anlage 2 - Tabelle 2.2 des Leitfadens gelistet sind. Zum Teil erfolgte die konkrete Festsetzung auch bereits in den vorgelegten Unterlagen. Zur Konkretisierung sind jedoch für die vorgelegte Planung noch folgende Anmerkungen zu beachten: - Die Anrechnung versickerungsfähiger Beläge im Planungsfaktor bedarf laut Anlage 2 - Tabelle 2.2 einer Quantifizierung der Versickerungsfähigkeit. Je nach Ausführung (Rasengittersteine, Sickerfugensysteme oder haufwerksporige Steine) und der damit zu erwartenden Veränderung des Infiltrationsbeiwerts der Fläche kann die Anrechnung im Planungsfaktor erfolgen. Positiv zu bewerten ist	(BNT G212, mit mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung) neu berechnet. Die sich daraus ergebenden 21.004 Wertpunkte, die für den Ausgleich erforderlich sind, werden in der Gemeinde Tittling, Gemarkung Tittling, auf Flurnummer 4995 als 2.238 m² große Streuobstwiese im Komplex mit artenreichen Extensivgrünland (B441) mit seitlichen 5m breiten Pufferstreifen (=artenarmes Extensivgrünland) zu den Landwirtschaftsflächen, ausgeglichen. Dies wurde in die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen. Die Planung wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Passau telefonisch abgestimmt. Für die Anrechnung der versickerungsfähigen Beläge im Planungsfaktor wurden die geforderten Abflussbeiwerte zu den Festsetzungen hinzugefügt. Hinsichtlich Grünflächengestaltung wurde in die Festsetzungen mit aufgenommen, dass diese naturnah zu erfolgen hat, indem folgende Punkte erfüllt werden: - es ist gebietsheimisches Saatgut zu verwenden - ein Abtransport des Mahdguts ist erforderlich - auf 5 - 20% der Grünflächen werden Altgrasstreifen belassen. Die Mahd einzelner Streifen erfolgt erst im nächsten Frühjahr

	eine mit dem bestehenden Bodenvergleichbare oder sogar erhöhte Versickerungsfähigkeit. - Für die Naturnahe Gestaltung der Grünflächen ist ein Abtransport des Mahdguts nötig, um die Krautartenvielfalt und damit die Insektenvielfalt auf den Flächen zu fördern. Das in 7.4 der Festsetzungen dargestellte Mulchen der Gehölzpflanzflächen in angemessenem Umfang stellt eine geeignete Verwendung dar. Auf 5 bis 20 % der öffentlichen Grünflächen, bevorzugt in besonnten Bereichen, auch orientiert an entsprechenden Strukturen in der näheren Umgebung, sollten in naturnah gestalteten Grünflächen auch jährlich wechselnd, überjährige Altgrasstrukturen belassen bleiben, d.h. einzelne Streifen eine ganze Saison lange bis ins nächste Frühjahr (ca. Mai) nicht gemäht werden. Diese bieten Faltern, Heuschrecken, Wildbienen usw. geeignete, in der ausgeräumten Landschaft selten gewordene Überwinterungsstrukturen. Scheuen sie sich bitte nicht vor dem in manchen Augenunordentlich wahrgenommenen Eindruck der Insektenschutzstreifen. (Mehr Information:https://www.anl.bayern.de/publikationen/doc/merkblatt_insektenschutzstreifen_2024.pdf) - Darüber hinaus wird der Erhalt der bestehenden Bäume, vor allem des älteren Walnussbaums empfohlen. Aufgrund ihrer deutlich besseren Beschattungs- und Kühlungsfunktion, v.a. im Hinblick auf zukünftig zunehmende Extremhitzeereignisse, ist der Erhalt älterer Bäume, im Vergleich zur Neupflanzung immer zu bevorzugen. Neu gepflanzte Bäume können die genannten Funktionen über Jahrzehnte nicht in vergleichbaren Umfang bereitstellen. Eine Anrechnung im Planungsfaktor ist ebenfalls möglich („Erhalt bestehender Grünstrukturen“). Aspekten der Verkehrssicherung kann häufig auch durch die Entfernung von Ästen, Einkürzender Krone Rechnung getragen werden. - Die Naturnahe Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers kann nicht beurteilt werden, da keine genauere Beschreibung zu den vorgesehenen naturschutzfachlichen relevanten Maßnahmen an den Regenrückhaltebecken bzw. Versickerungsmulden im Umweltbericht beschrieben bzw. festgesetzt sind. Anrechenbar im Planungsfaktor sind laut Leitfaden festsetzbare und quantifizierbare grünordnerische Maßnahmen. Sinnvolle Maßnahmen für Regenrückhaltebecken sind eine Erdbauweise mit flachen Ufern, dem Erhalt kleiner, z.T. temporär austrocknender Kleinstgewässer als Laichhabitate außerhalb der Hauptstromrichtung zwischen Zu- und Ablauf, das Zulassen eines natürlichen Pflanzenaufwuchses, Abschnittsweise Pflege unter Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Gegebenheiten. Bei der Naturnahen Gestaltung von Regenrückhalteeinrichtungen wird dringend geraten, bereits im Rahmen des aktuellen Verfahrens von naturschutzfachplanerischer Seite ein kurzes Konzept vorzulegen, wie die Gemeinde bei der Unterhaltung vorzugehen hat, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden (z.B. Erhalt, bzw. Neuanlage der Gewässer, abschnittsweise Räumung außerhalb der Laich- und Überwinterungszeiten). Dies beugt spätere Artenschutzrechtliche Konfliktsituationen vor und gibt der Gemeinde Planungssicherheit. Für Versickerungsmulden empfiehlt sich allgemein die Begrünung mit ausdauernden, an das entsprechende Substratangepasste gebietsheimischen Stauden (Mehr Information:https://www.lwg.bayern.de/mam/cms06/landespflege/dateien/pflanzen_ versickerung.pdf). Hinweis zu den Vermeidungsmaßnahmen: Durchdachte, von qualifizierten Planern erarbeitete Konzepte für eine naturgemäße Siedlungsgestaltung lassen sich ggf. auch auf andere vergleichbare Situationen in der Gemeinde übertragen, um das planerische Know-How und das für die Umsetzung notwendige geschulte Personal bzw. Equipment optimal zu nutzen. Ausgleichsfläche Standort, Zielzustand der geplanten Ausgleichsfläche und der durch die Ausgleichsfläche abgedeckte Kompensationsumfang (Anzahl der Wertpunkte) sind in den Festsetzungen mit aufzunehmen. Der im Umweltbericht des Flächennutzungsplans genannte Plan „Maßnahmen Ausgleich-Eingriffsregelung“ lag nicht bei. Gerne kann eine anschließende Abstimmung vor der nächsten Auslegung erfolgen. Für die naturschutzfachliche Beurteilung der Ausgleichsfläche ist	- die bestehenden Bäume (Apfel, Walnuss) waren bei der Kartierung am 17.06.2026 nicht mehr vorhanden, dies wurde im Rahmen der Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Passau telefonisch besprochen - die naturnahe Regenrückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers kann auf der Fläche nicht realisiert werden, die Entwässerung ist über einen Stauraumkanal sichergestellt. Dies wird im Rahmen der wasserrechtlichen Planungen dargelegt

	eine Verortung der genannten Zielzustände (Streuobst, Feldgehölz) auf der angegebenen Flurnummer nötig. Sofern als Zielzustand extensives Artenreiches Grünland angestrebt wird, sind angemessene Pufferstreifen zu intensiv genutzten Landwirtschaftlichen Flächen einzuhalten, in denen keine Düngung mit schnell-verfügbaren Stickstoffdüngern (Gülle, Gärreste, Kunstdünger) erfolgt. Darüber hinaus fehlen in der Planung aktuell noch Vorgaben für die Herstellung und Pflege der Ausgleichsfläche. Die Planung (inklusive Umweltbericht, FNP) sind entsprechend der oben genannten Anmerkungen zu überarbeiten.	
Landratsamt Passau – Bauwesen rechtlich Stellungnahme vom 17.11.2025	zu dem vorgelegten Flächennutzungsplandeckblattentwurf in der Fassung vom 12.06.2025 nehmen wir als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung: 1. Die Stellungnahme/n unserer Fachstelle/n, die sich zu der vorgenannten Planung geäußert hat/haben, liegt/en bei. 2. Der Geltungsbereich der Änderung liegt in keinem festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet, sodass es von der Unteren Wasserrechtsbehörde - Bereich „Überschwemmungsgebiete“ - keine Bedenken gibt. 3. Rechtliche Beurteilung a) In der Begründung ist unter Ziff. 2 von einem Durchführungsvertrag die Rede; soll ein Vorhaben bezogener Bebauungsplan aufgestellt werden? b) Die Begründung setzt sich nicht damit auseinander, ob aktuell ein objektiver Bedarf i. S. v. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB für zusätzliche Wohnbauflächen in Tiefenbach besteht; dazu ist u. a. auch eine Bilanzierung mit allen im Flächennutzungsplan bereits dargestellten aber noch nicht bebauten Flächen erforderlich c) Ebenso fehlt eine Auseinandersetzung mit § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB („Innen vor Außen“) d) Die Gemeinde hat mitgeteilt, dass die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans beschlossen worden sei; in der Begründung steht dazu nichts e) Da es zu diesem Punkt schon einmal Probleme bei einem der letzten Baugebiete (Bäckerreuth) gegeben hat, ist dieses Mal zuverlässig sicherzustellen, dass eine ausreichende Löschwasserversorgung sichergestellt wird f) Der Punkt Starkregen und dessen mögliche Auswirkungen fehlt in der Begründung; gerade bei einem so hängigen Gelände mit angrenzender Bebauung sollte dieser Punkt nicht vernachlässigt werden g) Unter Ziff. 13.0 fehlen Aussagen zu den Emissionen der Tankstelle h) Unter Ziff. 14.0 fehlen Aussagen zu den Emissionen der B 85 i) Da in Ziff. 17.0 steht, dass die Grundstücke in Privateigentum verbleiben sollen, wird der Gemeinde dringend empfohlen, einen Bauzwang zu verhängen; andernfalls könnten später noch unbebaute Fläche der Gemeinde bei neuen Baugebietsausweisungen negativ entgegengehalten werden j) Wo ist der gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB erforderliche Umweltbericht zum Flächennutzungsplan-Deckblatt, der die in Anlage 1 zum BauGB aufgeführten Belange bewertet und sich damit auseinandersetzt? Es kann nicht der zum Bebauungsplan verwendet	Keine Abwägung erforderlich Zu a) Hier handelt es sich um ein Versehen, der Absatz zum Durchführungsvertrag wird ersatzlos gestrichen. Da es sich hier nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, ist der Verweis ist in der Änderung des Flächennutzungsplans falsch. Zu b) Die Begründung wird um eine Darstellung und Auseinandersetzung der im Ortsteil Tiefenbach im Flächennutzungsplan angegebenen unbebauten Wohnflächen ergänzt. Zu c) Eine Auseinandersetzung mit § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB wird in die Begründung mit aufgenommen. Zu d) In der Begründung wird mit aufgenommen, dass der Aufstellungsbeschluss zur Neufassung des Flächennutzungsplans vom Gemeinderat im Januar 2025 gefasst worden ist. Zu e) Die Löschwasserversorgung wurde in der Begründung detailliert beschrieben. Es stehen innerhalb eines Radius von 200 m 2 Hydranten zur Verfügung, womit 48m³/h Löschwasser für 2 Stunden zur Verfügung stehen. Zu f) Auf dem geplanten Grundstück ist als Entwässerungssystem ein Trennsystem geplant mit Stauraumkanal für das Regenwasser. Die Berechnungen erfolgen nach den heutigen Vorschriften und einschlägigen DIN-Normen. Das Rückstaubecken errechnet sich mit 157 m³, es ist aber dazu eine Größe von ca. 247 m³ geplant Zu g) Es wurde in der Begründung auch Bezug auf die Tankstelle genommen Zu h) Das Schallschutzgutachten wurde neu gefasst mit Bezug auch auf die B85 und unter Punkt 15 Begründung wurde auch darauf Bezug genommen. Zu i) Ein Baugebot von 5 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans wird als Grunddienstbarkeit auf dem Plangrundstück vor dem Satzungsbeschluss dinglich gesichert werden. Zu j) Der Umweltbericht zu der Änderung des Flächennutzungsplans wird in die Begründung mit aufgenommen.

	werden, weil es sich um unterschiedliche Planungsebenen mit unterschiedlichen Planungsinhalten handelt k) Das Gebäude auf Flur-Nr. 587/62 besteht nicht mehr; der Lageplan ist zu aktualisieren l) Es ist kein städtebaulicher Grund ersichtlich, das südlich angrenzende Grundstück nicht zu überplanen; das würde auch die Anbindung noch deutlicher werden lassen; warum soll die Fläche landwirtschaftliche Nutzfläche bleiben? m) Die Datumsangaben in Ziff. 1.0 der Begründung sollten sich mit denen im Verfahrensblatt decken n) Es wird für das Verfahrensblatt die Verwendung des Musters in den neuen digitalen Planungshilfen empfohlen o) Rechtsgrundlage kann nur § 8 Abs. 3 Satz 1 oder Satz 2 BauGB sein; Satz 2 würde zudem einer weiteren Begründung bedürfen p) Bezüglich der ungewöhnlichen Form des vorgelegten Deckblattes aus Hefter und Plan, wird zumindest für die Endausfertigung auf die einschlägige Rechtsprechung („gedankliche Schnur“) verwiesen	Zu k) Der Lageplan wird aktualisiert Zu l) Das Grundstück mit der Flur-Nr. 587/59, Gemarkung Tiefenbach wird als WA-Fläche mit aufgenommen; auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 587/61, Gemarkung Tiefenbach befindet sich im Westen eine größere Versickerungsfläche auf der das Niederschlagswassers aus dem südlich gelegenen Anwesen versickert wird. Dieses Grundstück wird im Flächennutzungsplan als Grünfläche mit aufgenommen Zu m) Die Angaben werden berichtigt. Zu n) Die aktuellen Muster werden verwendet werden. Zu o) Die Rechtsgrundlage wird berichtigt. Zu p) Die Form wird gemäß der einschlägigen Rechtsprechung angepasst.
Landratsamt Passau – Technischer Umweltschutz Stellungnahme vom 17.11.2025	Sachkomplex Lärmschutz und Luftreinhaltung Die Gemeinde Tiefenbach plant parallel zum vorliegenden Deckblatt durch den Bebauungsplan Am Jackinger Berg ein Allgemeines Wohngebiet mit fünf Mehrfamilienwohnhäusern zu ermöglichen. Den Unterlagen liegt ein schalltechnischer Bericht bei, der oberflächlich die schallschutztechnischen Begebenheiten des Vorhabens abhandelt. Dieser wird als nicht ausreichend betrachtet den Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärm sicherzustellen. Es ist weiterhin davon auszugehen, dass es zu schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärm kommt. Entlang der Baugrenzen ist mindestens die Einhaltung der Werte der 16. BImSchV nachzuweisen sowie geeignete textliche Festsetzungen zu verfassen die eine Überschreitung der Grenzwerte sicher und plausibel an allen Fassaden mit Fenstern die sich öffnen lassen und zu schützenswerten Räumen führen ausschließen. Geeignete aktive und passive Schallschutzmaßnahmen sind zu prüfen. Die geplanten Baugrenzen für Wohnbebauung rücken außerdem nahe an die bestehende Tankstelle heran, sodass nicht sicher ausgeschlossen werden kann, dass diese durch das heranrückende allgemeine Wohngebiet in seiner genehmigten Betriebsweise eingeschränkt wird. Die als Hinweis aufgenommenen Schallschutzmaßnahem sind aus Sicht des technischen Umweltschutzes nicht ausreichend. Von Seiten des technischen Umweltschutzes bestehen erhebliche Bedenken gegen die vorliegende Planung.	Das Schallschutzgutachten wurde komplett überarbeitet.
Landratsamt Passau – **Städtebau** Stellungnahme vom 14.11.2025	Die Gemeinde Tiefenbach beabsichtigt am Ortseingang von Tiefenbach ein neues Wohngebiet für Geschosswohnungsbau auszuweisen. Aus städtebaulicher Hinsicht bestehen gegen das Deckblatt keine grundsätzlichen Bedenken. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass durch die nahe gelegene Bundesstraße, Kreisstraße und auch gegenüberliegende Tankstelle nicht unerhebliche Lärmbelästigungen für die Wohnbaufläche zu erwarten sind. Diese müssen berücksichtigt werden, da ansonsten keine gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse mehr gewährleistet sind. Die Stellungnahme des techn. Umweltschutzes ist hierfür maßgeblich und entsprechend zu würdigen. Durch die Hinzunahme dieser Wohnbaufläche ergibt sich südlich davon eine verbleibende, als landwirtschaftlich dargestellte Fläche, die bereits mit Wohnbebauung bebaut ist. Diese Fläche ist dem bauplanungsrechtlichen Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen und im Flächennutzungsplan entsprechend darzustellen.	Das Schallschutzgutachten wurde komplett überarbeitet. Das Grundstück mit der Flur-Nr. 587/59, Gemarkung Tiefenbach wird als WA-Fläche mit aufgenommen; auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 587/61, Gemarkung Tiefenbach befindet sich im Westen eine größere Versickerungsfläche auf der das Niederschlagswassers aus dem südlich gelegenen Anwesen versickert wird. Dieses Grundstück wird im Flächennutzungsplan als Grünfläche mit aufgenommen

Landratsamt Passau – Sachgebiet 53 Wasserrecht (Bodenbelastung) Stellungnahme vom 16.10.2025	Keine Altlasten im betroffenen Bereich lt. ABuDIS bekannt. Im Falle von Aufschüttungen in Zusammenhang mit einer Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind die §§ 6 bis 8 BBodSchV zu beachten. Auf die Verpflichtung nach § 7 BBodSchG wird hingewiesen.	Die Hinweise werden im Bebauungsplan ergänzt.
Landratsamt Passau – Kreisbrandinspektion Stellungnahme vom 16.10.2025 Stellungnahme vom 05.11.2025	in Beantwortung ihrer Beteiligung im Bauleitplanverfahren darf mitgeteilt werden, dass seitens des abwehrenden Brandschutzes gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Jackinger Berg" und der Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierten Landschaftsplanes mit Deckblatt Nr. 16 in der dargestellten Form keine Bedenken bestehen, wenn zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung die DVGW- Arbeitsblätter **W 405** sowie **W 331** beachtet werden. Eine erste Löschwasserentnahme sollte aus einem DVGW zugelassenen Oberflurhydranten erfolgen und max. 75m vom Bewertungsobjekt entfernt sein. Entnahmestellen mit 400 l/min (24 m3/h) sind vertretbar, wenn die gesamte Löschwassermenge des Grundschutzes in einem Umkreis (Radius) von 300 m aus maximal 2 Entnahmestellen sichergestellt werden kann. Für die Löschwasserversorgung aus Hydranten bestehen möglicherweise folgende Einschränkungen: • Falls durch die Löschwasserentnahme in bestimmten Netzbereichen der Betriebsdruck unter 1,5 bar fallen kann, sollte das Versorgungsunternehmen einen entsprechend höheren Mindestbetriebsdruck für die betreffenden Hydranten benennen. • Aufgrund der Hygieneanforderungen der Trinkwasserverordnung können sich Rohrquerschnitte und Mengen ergeben, die nicht ausreichen, um die vorgenannten Löschwassermengen aus dem Rohrnetz zur Verfügung zu stellen. Sofern die obigen Anforderungen an die Löschwasserversorgung nicht hinreichend erfüllt werden können, müssen andere Möglichkeiten, zum Beispiel durch unterirdische Löschwasserbehälter, -brunnen, -teiche bzw. bei zu großen Entfernungen weitere Hydranten, erwogen werden. Die Anforderungen des Art. 5 Abs 1 Satz 1 und 4 sowie Abs. 2 BayBO sind zu gewährleisten. Erforderliche Flächen für die Feuerwehr (Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen) sind nach der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr Bayern (aktuelle Fassung) auszubilden, dauerhaft freizuhalten und nach DIN 4066 zu kennzeichnen. in Beantwortung ihrer Beteiligung im Bauleitplanverfahren darf mitgeteilt werden, dass seitens des abwehrenden Brandschutzes die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Jackinger Berg" und der Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 16 in der dargestellten Form keine Bedenken bestehen, wenn zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung die DVGW- Arbeitsblätter **W 405** sowie **W 331** beachtet werden. Eine erste Löschwasserentnahme sollte aus einem DVGW zugelassenen Oberflurhydranten erfolgen und max. 75m vom Bewertungsobjekt entfernt sein. Entnahmestellen mit 400 l/min (24 m3/h) sind vertretbar, wenn die gesamte Löschwassermenge des Grundschutzes in einem Umkreis (Radius) von 300 m aus maximal 2 Entnahmestellen sichergestellt werden kann. Für die Löschwasserversorgung aus Hydranten bestehen möglicherweise folgende Einschränkungen: • Falls durch die Löschwasserentnahme in bestimmten Netzbereichen der Betriebsdruck unter 1,5 bar fallen kann, sollte das Versorgungsunternehmen einen entsprechend höheren Mindestbetriebsdruck für die betreffenden Hydranten benennen. • Aufgrund der Hygieneanforderungen der Trinkwasserverordnung können sich Rohrquerschnitte und Mengen ergeben, die nicht ausreichen, um die vorgenannten Löschwassermengen aus dem Rohrnetz zur Verfügung zu stellen. Sofern die obigen Anforderungen an die Löschwasserversorgung nicht hinreichend erfüllt werden können, müssen andere Möglichkeiten, zum Beispiel durch unterirdische Löschwasserbehälter, -brunnen, -teiche bzw. bei zu großen Entfernungen weitere Hydranten, erwogen werden.	Die Löschwasserversorgung wurde in der Begründung detailliert beschrieben. Es stehen innerhalb eines Radius von 200 m 2 Hydranten zur Verfügung, womit 48m³/h Löschwasser für 2 Stunden zur Verfügung stehen.

	Flächen für die Feuerwehr (Zufahrten, Durchfahrten, Aufstell- und Bewegungsfläche) sind in ausreichendem Umfang vorzusehen. Dabei sind die Anforderungen des Art. 5 BayBO zu gewährleisten, bei der Ausführung ist die eingeführte techn. Baubestimmung über „Flächen für die Feuerwehr“ (Fassung 2007) anzuwenden.	
Regionaler Planungsverband Donau-Wald Stellungnahme vom 10.11.2025	Keine Einwendungen	Keine Abwägung erforderlich
Regierung von Niederbayern Stellungnahme vom 06.11.2025	die Gemeinde beabsichtigt mit der Änderung des Flächennutzungsplanes (DB 16) und der Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Jackinger Berg“ die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die weitere wohnbauliche Entwicklung am Hauptort der Gemeinde zu schaffen. Hierzu wird von der höheren Landesplanungsbehörde zu folgenden Punkten Stellung genommen: *Ziele der Raumordnung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB nach sich ziehen und Grundsätze der Raumordnung, die zu berücksichtigen sind:* Nach LEP 3.1.1 Abs. 1 (Grundsatz) soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume aus-gerichtet werden. Nach LEP 3.1.1 Abs. 2 (Grundsatz) sollen flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. Nach LEP 3.2 (Ziel) sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Nach LEP 3.3 (Ziel) sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. *Bewertung der Planung:* Die Planung sieht die Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen (ca. 0,7 ha) vor. Konkret ist die Errichtung von fünf mehrgeschossigen Wohngebäuden mit mehreren Wohneinheiten und zugehörigen Nebengebäuden vorgesehen. Das Plangebiet grenzt in drei Himmelsrichtungen an bestehende Siedlungsflächen an und erfüllt somit die Voraussetzungen von LEP 3.3. Auch wenn das Plangebiet keine Bauflächenreserve im Sinne des LEP darstellt, dient sie aufgrund ihrer Lage im Ortszusammenhang der Innenentwicklung (vgl. LEP 3.2). In Tiefenbach sind nach den Planunterlagen derzeit keine Bauflächen für den Neubau von Geschosswohnungsbauten ausgewiesen. (S. 13 Begründung F-Plan). Insofern schafft die Gemeinde mit der Planung ein Angebot für eine Wohnform, die im ländlichen Raum häufig unterrepräsentiert ist, gleichwohl aber – nicht zuletzt aufgrund des demographischen Wandels – größere Bedeutung bekommt. Insofern berücksichtigt die Planung LEP 3.1.1 Abs. 1. Positiv ist auch anzumerken, dass relativ „sparsame“ Grundstücksgrößen vorgesehen sind (vgl. LEP 3.1.1 Abs. 2). *Zusammenfassung:* Die Planung sieht eine ortsplanerisch sinnvolle Entwicklung vor. Erfordernisse der Raumordnung stehen der Planung nicht entgegen.	Keine Abwägung erforderlich

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss macht sich die vorstehende Abwägung zu eigen, befürwortet den vorgestellten Entwurf der 20. Änderung des Flächennutzungsplans und fasst den Billigungs- und Auslegungsbeschluss für die förmliche (zweite) Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.

Abstimmung: 10 : 0

14. Bauleitplanung – Aufstellen des Bebauungsplanes „WA – Am Jackinger Berg“ für die Grundstücke mit den Flur-Nrn. 587/61, 587/62 und 587/63, jeweils Gemarkung Tiefen-bach – Beratung über die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und über das Fassen des Billigungs- und Auslegungsbeschlusses zur ordentlichen Beteiligung der Öf-fentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.

Der Gemeinderat fasste den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Am Jackinger Berg“ in seiner Sitzung am 27. April 2023.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 22. Oktober 2025 bis 24. November 2025.

Behandlung der eingegangenen Bedenken und Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Fachstellenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Fachstelle	Stellungnahme	Abwägung
Amt für Ernäh-rung, Landwirt-schaft und Forsten Passau Stellungnahme vom 13.10.2025	Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Passau nimmt zu o.g. Verfahren wie folgt Stellung: Bereich Landwirtschaft: Aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht bestehen keine Einwände gegen das geplante Vorhaben. Bereich Forsten: Aus forstfachlicher Sicht bestehen keine Einwände gegen das geplante Vorhaben.	Keine Abwägung erforderlich
Wasserwirt-schaftsamt Deggendorf Stellungnahme vom 31.10.2025	Niederschlagswasserbeseitigung Das WA Am Jackinger Berg muss über den Mischwasser-Kanal der Ge-meinde entsorgt werden. Alternativen hierzu wurden untersucht (Einlei-tung in einen Vorfluter, Versickerung sind nicht möglich). Es ist ein Stau-raumkanal zum Anschluss an das Mischwassersystem erforderlich. Derzeit besteht keine wasserrechtliche Genehmigung für die Einleitun-gen aus den Mischwasserentlastungen. Die Schmutzfrachtberechnung wurde uns zur Prüfung auf Vollständigkeit und Brauchbarkeit vorgelegt und enthält bereits die Erschließung für das WA Am Jackinger Berg. Die Unterlagen wurden zur Überarbeitung zurückgegeben.	Die Antragsunterlagen auf Genehmigung für die Ein-leitungen aus den im Kanalnetz vorhandenen Misch-wasserentlastungen wurden am 23.06.2025 beim Landratsamt Passau eingereicht. Vor der Einreichung wurden die Antragsunterlagen mit dem Wasserwirt-schaftsamt Deggendorf in den Grundzügen abge-sprochen. Die nun vom Wasserwirtschaftsamt nach-gefragten Punkte, einschließlich der Darstellung des genannten Stauraums werden vom Ingenieurbüro Richter Ingenieure bearbeitet und voraussichtlich noch in 2026 nachgereicht. Im Übrigen kann aus Sicht der Gemeinde davon ausgegangen werden, dass zum Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit des geplan-ten Bauvorhabens die wasserrechtliche Genehmi-gung vorliegen wird. Der Vorentwurf zur Entwässerung des Plangebiets, erstellt vom Ingenieurbüro Wolf, liegt vor und ist bei-gefügt. Die geplante Ausführung mit Stauraumkanal, entlastet das bestehende Mischwasser-System.

Bayernwerk Netz GmbH Stellungnahme vom 22.10.2025	gegen die o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden. In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen. **Kabeln** Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Beachten Sie bitte die Hinweise im “Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125. Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Badeund Fischgewässer und Aufforstungen. **In den erwähnten Ausgleichsflächen befinden sich keine Versorgungsanlagen der** **Bayernwerk Netz GmbH.** Die beiliegenden “Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen“ sind zu beachten. Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter: www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html	Die genannten Hinweise betreffen nicht das Bauleitplanverfahren, sondern die Erschließung des Baugebiets. Die Hinweise werden an den Bauherrn weitergegeben.
Deutsche Telekom Technik GmbH Stellungnahme vom 22.10.2025	die Telekom baut das Highspeed-Netz immer weiter aus und treibt damit die Breitbandversorgung in Deutschland aktiv voran. Wie Sie wahrscheinlich schon aus den Medien erfahren haben, nimmt die Zahl möglicher Ausbauvorhaben und Ausbauwünsche allerdings stetig zu. Diesem immensen Bedarf können wir jedoch nicht immer nachkommen. Bei der Entscheidung, ob das Telekommunikationsnetz in einer Gemeinde ausgebaut werden soll, berücksichtigen wir unterschiedlichste Kriterien. Dazu zählen neben der Markt- und Wettbewerbssituation, Finanz-, Bau- und Planungskapazitäten, die Realisierung des Ausbaus über Kooperationspartner – sowie nicht zuletzt die Wirtschaftlichkeit des konkreten Ausbaus. Wir bedauern Ihnen heute mitzuteilen, dass wir das Neubaugebiet B-Plan Am Jackinger Berg, NBG1018205 (Telekom-interne Vorgangsnummer) mit den uns zur Verfügung stehenden Mitteln nicht ausbauen können. An den weiteren Planungsgesprächen zu diesem Projekt werden wir uns daher nicht mehr beteiligen. Wir bedauern diese Entwicklung und hoffen auf Ihr Verständnis. Hinweis: es besteht die Möglichkeit für Kommunen eine Förderung aus dem Bundesförderprogramm für Breitband zu beantragen. Für weitere Informationen rufen Sie bitte die Website des Bundesministeriums für digitale Infrastruktur und Verkauf www.bmvi.de/breitbandfoerderung auf.	Der Hinweis wird dem Bauherrn mitgeteilt.

Stadtwerke Passau Stellungnahme vom 17.10.2025	Gegen den Bebauungsplan und die Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen aus unserer Sicht keine Einwände. Die Wasser- und Gasversorgung sowie die Versorgung mit Telekommunikationsdiensten sind möglich. Unter https://www.stadtwerke-passau.de/services/impressum-datenschutz.html finden Sie unsere Informationen gemäß Datenschutzgrundversorgung (DS-GVO), die zu Ihrer Kenntnisnahme im Rahmen der Verarbeitung von personenbezogenen Daten dienen.	Keine Abwägung erforderlich
Untere Naturschutzbehörde Stellungnahme vom 18.11.2025	Aus naturschutzrechtlicher Sicht bestehen gegenüber der Planung keine grundsätzlichen Bedenken, bzgl. der Abarbeitung der Eingriffsregelung (§ 1a Abs. s3 BauGB) besteht jedoch noch Nachbesserungsbedarf. Erfassung Eingriff nach Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des StMB von 2021 Im Zuge einer Ortseinsicht am 17.11.2025 konnte auf der Fläche kein für den BNT G11 typischer Vegetationsbestand vorgefunden werden. Vielmehr deutet das Vorkommen zahlreicher typischer Wiesenkrautarten (z.B. Gewöhnliche Schafgarbe, Spitzwegerich, Wiesenplatterbse, Wiesen-Pippau, Wiesenknopf usw. vereinzelt auch Kuckuckslichtnelke, Flockenblume – Bilder z.T. anbei) auf eine deutlich extensivere Wiesennutzung hin. Das Grünland kann deshalb nach aktuellem Stand nicht als G11 erfasst werden. Auf der Flurgrenze zwischen den Fl. Nr. 587/62 und 587/63 befindet sich ein ca. 60-jähriger Walnussbaum, östlich davon ein etwas kleinerer Apfelbaum. Die Vegetationsbestände um beide Bäume wurden als B 116 eingestuft. Zum Zeitpunkt der Ortseinsicht waren unterhalb der beiden Gehölze keine Sträucher vorhanden (Bild anbei), die eine derartige Einstufung begründen würden. Sowohl im Bereich des abgerissenen Gebäudes als auch im Bereich der beiden Bäume war nur eine typische gemähte Wiesenvegetation (Gräser, wiesentypische Kräuter, keine Sträucher) zu erkennen. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass dies zum Zeitpunkt der Kartierung anders war, ein Bild von 2023 (Google StreetView) lässt jedoch in unmittelbarer Nähe der Gehölze eher auf kleinflächige Altgrasstrukturen, eingebettet in die übrige Grünlandvegetation schließen. Es ist daher nicht gänzlich nachvollziehbar in welcher Form bzw. wann hier eine Gebüschstruktur vorhanden war. Davon unabhängig lässt sich aufgrund des Krautartenreichtums (z.B. Wiesenknopf, Platterbse) auch nicht auf die genannten „stickstoffreichen Verhältnisse“ des BNT B116 schließen. Die für die Eingriffsbilanzierung veranschlagten Biotop- und Nutzungstypen, insbesondere die aktuell als G11 erfasste Fläche ist dementsprechend zu einem für Grünlandvegetation passenderen Kartierzeitpunkt im Frühsommer vor dem ersten Schnitt erneut zu erfassen und die Erfassungsbögen zu den Unterlagen mit beizulegen. 	Die Eingriffsregelung wurde neu bewertet. Der naturschutzrechtliche Eingriff wurde entsprechend der Neubewertung des Ausgangsbestandes auf der Planfläche (BNT G212, mit mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung) neu berechnet. Die sich daraus ergebenden 21.004 Wertpunkte, die für den Ausgleich erforderlich sind, werden in der Gemeinde Tittling, Gemarkung Tittling, auf Flurnummer 4995 als 2.238 m² große Streuobstwiese im Komplex mit artenreichen Extensivgrünland (B441) mit seitlichen 5m breiten Pufferstreifen (=artenarmes Extensivgrünland) zu den Landwirtschaftsflächen, ausgeglichen. Dies wurde in die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen. Die Planung wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Passau telefonisch abgestimmt.




Vermeidungsmaßnahmen – Anrechnung im Planungsfaktor nach Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des StMB von 2021

Die in der Abhandlung zur Eingriffsregelung von Herr Greiner vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen sind prinzipiell gut für eine naturgerechte Gestaltung des geplanten Baugebiets geeignet. Für ihre Anrechenbarkeit im Planungsfaktor sind sie jedoch auch ausreichend konkret in den Festsetzungen mit aufzunehmen. Im Planungsfaktor anrechenbar sind dabei die Maßnahmen, die in Anlage 2 - Tabelle 2.2 des Leitfadens gelistet sind. Zum Teil erfolgte die konkrete Festsetzung auch bereits in den vorgelegten Unterlagen.Zur Konkretisierung sind jedoch für die vorgelegte Planung noch folgende Anmerkungen zu beachten:

- Die Anrechnung versickerungsfähiger Beläge im Planungsfaktor bedarf laut Anlage 2 - Tabelle 2.2 einerQuantifizierung der Versickerungsfähigkeit. Je nach Ausführung (Rasengittersteine, Sickerfugensysteme oder Haufwerksporige Steine) und der damit zu erwartenden Veränderung des Infiltrationsbeiwerts der Fläche kann die Anrechnung im Planungsfaktor erfolgen. Positiv zu bewerten ist eine mit dem bestehenden Bodenvergleichbare oder sogar erhöhte Versickerungsfähigkeit.

- Für die Naturnahe Gestaltung der Grünflächen ist ein Abtransport des Mahdguts nötig, um die Krautartenvielfalt und damit die Insektenvielfalt auf den Flächen zu fördern. Das in 7.4 der Festsetzungen dargestellte Mulchen der Gehölzpflanzflächen in angemessenem Umfang stellt eine geeignete Verwendung dar. Auf 5 bis 20 % der öffentlichen Grünflächen, bevorzugt in besonnten Bereichen, auch orientiert an entsprechenden Strukturen in der näheren Umgebung, sollten in naturnah gestalteten Grünflächen auch jährlich wechselnd, überjährige Altgrasstrukturen belassen bleiben, d.h. einzelne Streifen eine ganze Saison lange bis ins nächste Frühjahr (ca. Mai) nicht gemäht werden. Diese bieten Faltern, Heuschrecken, Wildbienen usw. geeignete, in der ausgeräumten Landschaft selten gewordene Überwinterungsstrukturen. Scheuen sie sich bitte nicht vor dem in manchen Augen unordentlich wahrgenommenen Eindruck der Insektenschutzstreifen. (Mehr Information:https://www.anl.bayern.de/publikationen/doc/merkblatt_insekten-schutzstreifen_2024.pdf)

- Darüber hinaus wird der Erhalt der bestehenden Bäume, vor allem des älteren Walnussbaums empfohlen. Aufgrund ihrer deutlich besseren Beschattungs- und Kühlungsfunktion, v.a. im Hinblick auf zukünftig zunehmende Extremhitzeereignisse, ist der Erhalt älterer Bäume, im Vergleich zur Neupflanzung immer zu bevorzugen. Neu gepflanzte Bäume können die genannten Funktionen über Jahrzehnte nicht in vergleichbaren Umfang bereitstellen. Eine Anrechnung im Planungsfaktor ist ebenfalls möglich („Erhalt bestehenderGrünstrukturen“). Aspekten der Verkehrssicherung kann häufig auch durch die Entfernung von Ästen, Einkürzender Krone Rechnung getragen werden.

- Die Naturnahe Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers kann nicht beurteilt werden, da keine genauere Beschreibung zu den vorgesehenen naturschutzfachlichen relevanten Maßnahmen an den Regenrückhaltebecken bzw. Versickerungsmulden im Umweltbericht beschrieben bzw. festgesetzt sind. Anrechenbar im Planungsfaktor sind laut Leitfaden festsetzbare und quantifizierbare grünordnerische Maßnahmen. Sinnvolle Maßnahmen für Regenrückhaltebecken sind eine Erdbauweise mit flachen Ufern, dem Erhalt kleiner, z.T. temporär austrocknender Kleinstgewässer als Laichhabitate außerhalb der Hauptstromrichtung zwischen Zu- und Ablauf, das Zulassen eines natürlichen Pflanzenaufwuchses, Abschnittsweise Pflege unter Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Gegebenheiten. Bei der Naturnahen Gestaltung von Regenrückhalteeinrichtungen wird dringend geraten, bereits im Rahmen des aktuellen Verfahrens von naturschutzfachplanerischer Seite ein kurzes Konzept

Für die Anrechnung der versickerungsfähigen Beläge im Planungsfaktor wurden die geforderten Abflussbeiwerte zu den Festsetzungen hinzugefügt.

Hinsichtlich Grünflächengestaltung wurde in die Festsetzungen mit aufgenommen, dass diese naturnah zu erfolgen hat, indem folgende Punkte erfüllt werden:

- es ist gebietsheimisches Saatgut zu verwenden
- ein Abtransport des Mahdguts ist erforderlich
- auf 5 - 20% der Grünflächen werden Altgrasstreifen belassen. Die Mahd einzelner Streifen erfolgt erst im nächsten Frühjahr
- die bestehenden Bäume (Apfel, Walnuss) waren bei der Kartierung am 17.06.2026 nicht mehr vorhanden, dies wurde im Rahmen der Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Passau telefonisch besprochen
- die naturnahe Regenrückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers kann auf der Fläche nicht realisiert werden, die Entwässerung ist über einen Stauraumkanal sichergestellt. Dies wird im Rahmen der wasserrechtlichen Planungen dargelegt

	vorzulegen, wie die Gemeinde bei der Unterhaltung vorzugehen hat, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden (z.B. Erhalt, bzw. Neuanlage der Gewässer, abschnittsweise Räumung außerhalb der Laich- und Überwinterungszeiten). Dies beugt spätere Artenschutzrechtliche Konfliktsituationen vor und gibt der Gemeinde Planungssicherheit. Für Versickerungsmulden empfiehlt sich allgemein die Begrünung mit ausdauernden, an das entsprechende Substratangepasste gebietsheimischen Stauden (Mehr Information:https://www.lwg.bayern.de/mam/cms06/landespflege/dateien/pflanzen_ versickerung.pdf). Hinweis zu den Vermeidungsmaßnahmen: Durchdachte, von qualifizierten Planern erarbeitete Konzepte für eine naturgemäße Siedlungsgestaltung lassen sich ggf. auch auf andere vergleichbare Situationen in der Gemeinde übertragen, um das planerische Know-How und das für die Umsetzung notwendige geschulte Personal bzw. Equipment optimal zu nutzen. Ausgleichsfläche Standort, Zielzustand der geplanten Ausgleichsfläche und der durch die Ausgleichsfläche abgedeckte Kompensationsumfang (Anzahl der Wertpunkte) sind in den Festsetzungen mit aufzunehmen. Der im Umweltbericht des Flächennutzungsplans genannte Plan „Maßnahmen Ausgleich-Eingriffsregelung“ lag nicht bei. Gerne kann eine anschließende Abstimmung vor der nächsten Auslegung erfolgen. Für die naturschutzfachliche Beurteilung der Ausgleichsfläche ist eine Verortung der genannten Zielzustände (Streuobst, Feldgehölz) auf der angegebenen Flurnummer nötig. Sofern als Zielzustand extensives Artenreiches Grünland angestrebt wird, sind angemessene Pufferstreifen zu intensiv genutzten Landwirtschaftlichen Flächen einzuhalten, in denen keine Düngung mit schnellverfügbaren Stickstoffdüngern (Gülle, Gärreste, Kunstdünger) erfolgt. Darüber hinaus fehlen in der Planung aktuell noch Vorgaben für die Herstellung und Pflege der Ausgleichsfläche. Die Planung (inklusive Umweltbericht, FNP) sind entsprechend der oben genannten Anmerkungen zu überarbeiten.	
Landratsamt Passau – Bauwesen rechtlich Stellungnahme vom 17.11.2025	zu dem vorgelegten Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 12.06.2025 nehmen wir als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung: 1. Die Stellungnahme/n unserer Fachstelle/n, die sich zu der vorgenannten Planung geäußert hat/haben, liegt/en bei. 3. Rechtliche Beurteilung a) Der Satzungsbeschluss kann erst gefasst werden, wenn das erforderliche Wasserrechtsverfahren für die Mischwasserentsorgung positiv abgeschlossen ist b) Die Darstellungen auf Seite 4, 5 und 8 der Begründung sind zu aktualisieren, weil das Gebäude beseitigt wurde c) Da der Bedarf hier ebenfalls unbestritten groß ist, könnte die Gemeinde gem. § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB Flächen für Wohngebäude mit Wohnraumförderung festsetzen; bei den Hinweisen zum Bau-Turbo wird z. B. eine Quote von 30 % empfohlen d) Mit dem geplanten Ausschluss an zulässigen Nutzungen handelt es sich um kein WA mehr; zudem stimmen Begründung Ziff. 4.2 und Festsetzung Ziff. 1 nicht überein e) In Ziff. 4.4 der Begründung ist die alte Stellplatzsatzung genannt	zu a) Der Satzungsbeschluss, bzw. die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgt nach Genehmigung des Wasserrechtsverfahrens. Zu b) Die Darstellungen werden wie genannt aktualisiert. Zu c) Die Gemeinde wird in Gesprächen mit dem Bauherrn darauf hinweisen. Von einer verbindlichen Festsetzung im Bebauungsplan soll aber abgesehen werden. Zu d) Die zulässigen Nutzungen wurden entsprechend einem „WA“ überarbeitet. Zu e) Hier wird auf die neue Stellplatzsatzung Bezug genommen.

	f) Eine geplante Einfriedungshöhe von 1,80 m sollte gerade bei den Grundstücksgrößen noch einmal kritisch hinterfragt werden, um keine Einmauerungswirkung für die Bewohner im EG zu schaffen	Zu f) Die zulässige Höhe wurde auf 1,20 m beschränkt und in den Bebauungsplan aufgenommen
	g) Die der Gemeinde auferlegten Monitoringmaßnahmen (Ziff. 7 des Umweltberichts) könnten mittels Vertrages auch dem Investor auferlegt werden, zumal die Grundstücke nicht auf die Gemeinde übergehen sollen	Zu g) Verbindliche Monitoringmaßnahmen sind mit den Unterlagen zur Stellung eines Bauantrags, bzw. einer Genehmigungsfreistellung mit vorzulegen
	h) Beim Umweltbericht fehlt die Unterschrift des Erstellers	Zu h) Die Unterschrift wird geleistet.
	i) Warum ist im Schallschutzgutachten die Kreisstraße in Ziff. 2.1 nicht berücksichtigt?	Zu i) Das Schallschutzgutachten wurde komplett überarbeitet.
	j) Im Bebauungsplan fehlt der Hinweis auf die Einsehbarkeit der technischen Regelwerke – insbesondere DIN-Vorschriften – im Rathaus; darauf ist auch in allen Bekanntmachungen hinzuweisen; auf Ziff. B. 5.0 ist dabei zu achten	Zu j) Der Hinweis wurde in der Bekanntmachung angegeben, er wird aber zusätzlich auch im Bebauungsplan ergänzt.
	k) Der Gemeinde sollte bewusst sein, dass das Schallschutzgutachten zu dem Ergebnis kommt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 – welche bei Bauleitplanverfahren für neue Bauflächen grundsätzlich erst einmal maßgeblich sind und sich an Gemeinden, Planer und Architekten richten, um eine Lärmminderung bei der Erstellung von Bauleitplänen zu ermöglichen – während der Nachtzeit und während der Tagzeit ganz erheblich überschritten werden; sollte es hier später zu Beschwerden oder Forderungen nach Lärmschutzmaßnahmen kommen, steht dafür die Gemeinde in der Verantwortung und in der Haftung, da sie bewusst zugelassen hat, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden; nicht zu vergessen sind die gesundheitlichen Folgen, wenn Bewohner dauerhaft erhöhtem Straßenlärm ausgesetzt sind	Zu k) Das Schallschutzgutachten wurde komplett überarbeitet.
	l) Da die Immissionsrichtwerte lt. Ziff. 9.5 tags um 8 dB(A) und nachts sogar um 10 dB(A) überschritten werde, sich die vorgeschlagenen Maßnahmen aber nur positiv für den Bereich in den Wohnungen auswirken, stellt sich die Frage, ob nicht durch aktiven Schallschutz auch für die Außenwohnbereiche (Balkone, Terrassen, Garten) eine wesentliche Verbesserung erreicht werden könnte? Wie müsste ein wirksamer aktiver Schallschutz aussehen? Warum wurde ein solcher nicht als erste und vorzugswürdige Alternative geprüft?	Zu l) Das Schallschutzgutachten wurde komplett überarbeitet.
	m) Es sind aussagekräftige Schnitte beizufügen, um die Notwendigkeit von Auffüllungen und Stützmauern von 1,50 m prüfen zu können	Zu m) Der Bebauungsplan, insbesondere die Begründung zu den Festsetzungen von Auffüllungen und den Stützmauern wurde grundlegend überarbeitet und mit Schnitten belegt.
	n) Für Stellplätze außerhalb der Baugrenzen ist das Planzeichen 15.3 PlanZV zu verwenden	Zu n) das richtige Planzeichen gemäß PlanZV wird verwendet.
	o) Für 45 Wohnungen mit entsprechendem Fahrverkehr erscheint eine private Zufahrtsstraße eher als suboptimale Lösung	Zu o) Die Gemeinde kommt nach eingehender Prüfung zu dem Ergebnis, dass die vorgesehene private Erschließung grundsätzlich geeignet ist, da die Straße als durchgehende Verbindung zwischen zwei Kreisstraßen ausgebildet wird und somit keine Stichstraße darstellt. Aus diesem Grund ist keine Wendemöglichkeit erforderlich; ein Rückwärtsfahren für Einsatzfahrzeuge oder Entsorgungsfahrzeuge entfällt. Die geplante Erschließungsstraße weist zudem eine durchgängige Mindestbreite von 5,50 m auf. Damit

		entspricht sie den üblichen Anforderungen an leistungsfähige Erschließungsstraßen und gewährleistet sowohl Begegnungsverkehr als auch die sichere Befahrbarkeit durch Rettungs- und Versorgungsfahrzeuge. Zur verkehrlichen Funktionsfähigkeit wird im Bebauungsplan ergänzt bzw. festgesetzt, dass: - Die Erschließungsstraße nach den einschlägigen technischen Regeln (u. a. RASt/FGSV) herzustellen ist, insbesondere hinsichtlich Querschnitts, Tragfähigkeit und Sichtverhältnissen. - Aufgrund der Durchfahrtfunktion sind weder Wendehammer noch besondere Wendeflächen erforderlich; die Straße dient in beide Richtungen als Ausfahrts- und Rettungsweg. - Die dauerhafte Unterhaltung, einschließlich Winterdienst und Verkehrssicherung, erfolgt auf Grundlage eines verbindlichen privatrechtlichen Unterhalts- bzw. Erschließungsvertrages; erforderliche Dienstbarkeiten werden im Grundbuch gesichert und sind vor Satzungsbeschluss der Gemeinde vorzulegen. Durch diese Festsetzungen sowie die durchgehende Straßenverbindung zwischen zwei Kreisstraßen wird eine sichere, leistungsfähige und nachhaltige Erschließung gewährleistet. Die Gemeinde betrachtet die private Ausführung daher als gleichwertig gegenüber einer öffentlichen Lösung und hält an der privaten Erschließungsform fest. Die Verkehrserschließung wurde vom Ingenieurbüro Wolf bereits geplant und liegt im Vorentwurf vor. Die Planung der Straße erfolgte mit der Gemeinde und allen zuständigen Behörden
	p) Festsetzung 1.2 sollte verständlich formuliert werden	Zu p) Die Festsetzung wurde gestrichen.
	q) Zu Ziff. 2 Ausnahme ist klar festzusetzen, wo dies gelten soll; die Angabe der Flur-Nr. ist wenig hilfreich; erst dann ist eine Prüfung der Zulässigkeit der Festsetzung möglich	Zu q) Es erfolgt eine klarere Festsetzung
	r) Die Ausnahmen in Ziff. 2.5, Ziff. 4.4.3 und Ziff. 4.5 sind gesondert zu begründen, insbesondere im Hinblick auf Nachbarschutz, aber auch Brandschutz	Zu r) Die Lage der Garagen ist frei wählbar. Wird in der Abstandsfläche oder im 5 m Bereich eine Garage errichtet sind Brandschutzmaßnahmen in den Festsetzungen enthalten. Die geplanten Garagen/Carports sind auf eine Länge von 9 m, mittels Trennwand, brandschutztechnisch zu begrenzen und mit harter Bedachung auszuführen.
	s) Um die Gebäudehöhen im Verhältnis zu den bestehenden Gebäuden insbesondere mit Hs-Nrn. 1 und 3 besser beurteilen zu können, sind auch dazu entsprechende Schnitte beizufügen, die den Bestand und die zulässigen Neubauten zeigen	Zu s) Entsprechende Schnitte werden dem Bebauungsplan hinzugefügt.
	t) In Ziff. 4.4.1 sollte überprüft werden, ob es hier Sinn macht, auf Nachbargrenzen abzustellen	Zu t) Der Bezug auf die Nachbargrenzen entfällt, da diese tatsächlich wenig Sinn machen.
	u) Welchen Sinn hat das großräumige Baufenster für Carports/Garagen entlang der Kreisstraße?	Zu u) Das Baufenster wurde verkleinert und Nebengebäude im Sinne §14 BauNV zugelassen.

	v) Was ist genau mit „privaten und öffentlichen Erschließungsflächen“ in Ziff. 7.1 gemeint, um die Jahresfrist klar berechnen zu können?	Zu v) Spätestens nach 1 Jahr nach Fertigstellung der geplanten Privatstraße hat die Bepflanzung an der Kreisstraße PA 1 (Begleitgrün und Bäume) zu erfolgen. Die Bepflanzung in den übrigen Flächen hat jeweils spätestens 1 Jahr nach Nutzungsaufnahme der Gebäude für den Umgriff des jeweiligen Gebäudes zu erfolgen.
	w) Ziff. 9.5 muss eine textliche Festsetzung sein	Zu w) Das Schallschutzgutachten wurde komplett überarbeitet und Festsetzungen wurden übernommen.
	x) Die Berechnung hat nicht der technische Umweltschutz vorgenommen (Ziff. 9.5)	Zu x) Das stimmt, das ist falsch und wird geändert.
	y) Kann es sich bei dem Schallpegel für Lüfter in Ziff. 9.5 tatsächlich um einen Mindestwert von 49 dB(A) handeln?	Zu y) Das Schallschutzgutachten wurde komplett überarbeitet.
	z) Ziff. 7 im Verfahrensblatt ist falsch	Zu z) Nr. 7 der Verfahrensvermerke wird gestrichen.
	aa) Größe und Ausstattung des Spielplatzes sollte die Gemeinde verbindlich vorschreiben	Zu aa) Der Spielplatz wurde konkreter beschrieben und festgesetzt.
	bb) Dass Baugrenzen für Gebäude unmittelbar bis an den Straßenrand heranreichen, ist in unserer Gegend nicht üblich	Zu bb) Der geringe Abstand ist in der Begründung detaillierter erfasst und wurde nicht geändert.
	cc) Ist eine spätere Grundstücksteilung geplant?	Zu cc) Das Grundstück ist bereits geteilt, gehört aber dem gleichen Eigentümer. Diese Grundstücksgrenze wurde im Bebauungsplan mit A-A bezeichnet
	dd) Bezüglich der ungewöhnlichen Form des vorgelegten Deckblattes aus Hefter und nicht richtig gefalteten Plänen, wird zumindest für die Endausfertigung auf die einschlägige Rechtsprechung („gedankliche Schnur“) verwiesen	Zu dd) Die Form wurde überarbeitet.
	ee) Wurde über die Möglichkeit eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans nachgedacht? In dem dort erforderlichen Durchführungsvertrag hätte die Gemeinde womöglich mehr Handlungsspielraum, um Regelungen zu treffen, die sich nicht unmittelbar aus den Baugesetzen ergeben, z. B. Kostenübernahme für eine evtl. erforderlich werdende Erweiterung der KITA aufgrund der geplanten 45 Wohnungen	Zu ee) Das Bauvorhaben wurde in mehreren Gesprächen intensiv mit dem Bauherrn abgestimmt und es besteht eine vertrauensvolle gute Zusammenarbeit, so dass die Gemeinde der Ansicht ist, dass die Möglichkeiten im Regelverfahren als ausreichend angesehen werden können.
	ff) Über eine Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB zur verpflichtenden Errichtung von PV-Anlagen auf den Dachflächen sollte nachgedacht werden	Zu ff) Die Errichtung von dachphotovoltaikanlagen auf den Gebäuden wird als Empfehlung in den Hinweisen mit aufgenommen.
	gg) Bei einer externen Ausgleichsfläche in einer anderen Gemeinde ist sicherzustellen, dass die dortige Gemeinde und die dortigen Bürger in geeigneter und ordnungsgemäßer Weise beteiligt werden	Zu gg) Die VG Tittling (Markt Tittling) wird am Verfahren beteiligt.
Landratsamt Passau – Technischer Umweltschutz	Sachkomplex Lärmschutz und Luftreinhaltung Die Gemeinde Tiefenbach plant Am Jackinger Berg vorliegenden Bebauungsplan aufzustellen, welcher ein Allgemeines Wohngebiet mit fünf Mehrfamilienwohnhäusern ermöglichen soll. Den Unterlagen liegt ein schalltechnischer Bericht bei, der oberflächlich die schallschutztechnischen Begebenheiten des Vorhabens abhandelt. Dieser wird als nicht	Das Schallschutzgutachten wurde komplett überarbeitet.

Stellungnahme vom 17.11.2025	ausreichend betrachtet den Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärm sicherzustellen. Es ist weiterhin davon auszugehen, dass es zu schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärm kommt. Entlang der Baugrenzen ist mindestens die Einhaltung der Werte der 16. BImSchV nachzuweisen sowie geeignete textliche Festsetzungen zu verfassen die eine Überschreitung der Grenzwerte sicher und plausibel an allen Fassaden mit Fenstern die sich öffnen lassen und zu schützenswerten Räumen führen ausschließen. Geeignete aktive und passive Schallschutzmaßnahmen sind zu prüfen. Die geplanten Baugrenzen für Wohnbebauung rücken außerdem nahe an die bestehende Tankstelle heran, sodass nicht sicher ausgeschlossen werden kann, dass diese durch das heranrückende allgemeine Wohngebiet in seiner genehmigten Betriebsweise eingeschränkt wird. Die als Hinweis aufgenommenen Schallschutzmaßnahem sind aus Sicht des technischen Umweltschutzes nicht ausreichend. Von Seiten des technischen Umweltschutzes bestehen erhebliche Bedenken gegen die vorliegende Planung.	
Landratsamt Passau – Rösch/Städtebau Stellungnahme vom 14.11.2025	Die Gemeinde Tiefenbach beabsichtigt am Ortsrand von Tiefenbach in Angliederung an die vorhandene Wohnbebauung ein neues Wohngebiet (WA) für Geschosswohnungsbau auszuweisen. Zu diesem Zweck soll der Flächennutzungsplan mit Deckblatt Nr. 16 geändert werden. Auf die Stellungnahme hierzu, ebenfalls vom 14.11.25, wird verwiesen, die auch hierfür gilt. Auch im Hinblick auf den dringlichen Bedarf Wohnraum zu schaffen, besteht mit der geplanten Wohnbaufläche aus bauplanungsrechtlicher und städtebaulicher Sicht Einverständnis. Sie ist im Süden und Westen an die bestehende Wohnbebauung angegliedert und bildet somit einen zusammenhängenden Abschluss des Ortsrandes, begrenzt durch die bestehenden Straßen. Auch das einfach strukturierte städtebauliche Konzept i. V. m. der 3-geschossigen Bauweise wird aufgrund des sparsamen Umganges mit Bauland und der Notwendigkeit von Wohnraum hingenommen. Gegen die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen bestehen aus fachlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken, wenn nachfolgender Punkt berücksichtigt wird: - Unter Pkt. 2.5 wird auf Art. 6 Abs. 9 BayBO verwiesen. Dies bezieht sich allerdings auf Art. 6 Abs. 7 BayBO und ist daher entsprechend zu ändern. Gleiches gilt für Pkt. 4.5 b.	Die genannten Nummern werden entsprechend geändert.
Landratsamt Passau – Kreisbrandinspektion Stellungnahme vom 05.11.2025	in Beantwortung ihrer Beteiligung im Bauleitplanverfahren darf mitgeteilt werden, dass seitens des abwehrenden Brandschutzes die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Jackinger Berg“ und der Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 16 in der dargestellten Form keine Bedenken bestehen, wenn zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung die DVGW- Arbeitsblätter **W 405** sowie **W 331** beachtet werden. Eine erste Löschwasserentnahme sollte aus einem DVGW zugelassenen Oberflurhydranten erfolgen und max. 75m vom Bewertungsobjekt entfernt sein. Entnahmestellen mit 400 l/min (24 m3/h) sind vertretbar, wenn die gesamte Löschwassermenge des Grundschutzes in einem Umkreis (Radius) von 300 m aus maximal 2 Entnahmestellen sichergestellt werden kann. Für die Löschwasserversorgung aus Hydranten bestehen möglicherweise folgende Einschränkungen: • Falls durch die Löschwasserentnahme in bestimmten Netzbereichen der Betriebsdruck unter 1,5 bar fallen kann, sollte das Versorgungsunternehmen einen entsprechend höheren Mindestbetriebsdruck für die betreffenden Hydranten benennen. • Aufgrund der Hygieneanforderungen der Trinkwasserverordnung können sich Rohrquerschnitte und Mengen ergeben, die nicht ausreichen, um die vorgenannten Löschwassermengen aus dem Rohrnetz zur Verfügung zu stellen. Sofern die obigen Anforderungen an die Löschwasserversorgung nicht hinreichend erfüllt werden können, müssen andere Möglichkeiten, zum Beispiel durch unterirdische Löschwasserbehälter, -brunnen, -teiche bzw. bei zu großen Entfernungen weitere Hydranten, erwogen werden. Flächen für die Feuerwehr (Zufahrten; Durchfahrten, Aufstell- und Bewegungsfläche) sind in ausreichendem Umfang vorzusehen. Dabei sind die Anforderungen des Art. 5 BayBO zu gewährleisten, bei der Ausführung ist die eingeführte techn. Baubestimmung über „Flächen für die Feuerwehr“ (Fassung 2007) anzuwenden.	Die Löschwasserversorgung wurde in der Begründung detaillierter beschrieben.
Landratsamt Passau – Sachgebiet 53 Wasserrecht (Bodenbelastung)	Keine Altlasten im betroffenen Bereich lt. ABuDIS bekannt. Im Falle von Aufschüttungen in Zusammenhang mit einer Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind die §§ 6 bis 8 BBodSchV zu beachten. Auf die Verpflichtung nach § 7 BBodSchG wird hingewiesen.	Die Hinweise werden im Bebauungsplan mit aufgenommen.

Stellungnahme vom 16.10.2025		
Landratsamt Passau – Kreisstraßenverwaltung Stellungnahme vom 21.11.2025	1. Überörtliches Straßennetz Das geplante Baugebiet liegt unmittelbar an der Kreisstraße PA l, Abschnitt 100. Es liegt außerhalb der ausgewiesenen Ortsdurchfahrtsgrenzen. 2. Planungen der Kreisstraßenverwaltung CArt. 35 BavStrWGI Planungen der Kreisstraßenverwaltung werden durch den Bebauungsplan nicht betroffen. Im nördlichen Bereich des geplanten Baugebietes wird im Laufe des Jahres 2026 die Asphaltdeckschicht der Kreisstraße PA l erneuert. Die geplante Deckenbaumaßnahme erstreckt sich vom Ortskern kommend bis zur Kreuzung PA 1/ B85 an der Aral Tankstelle. 3. Verkehrsbelastunq Bei der Verkehrszählung 2021 wurden auf der Kreisstraße PA l 4.148 Kfz/24h, davon 150 Fahrzeuge des Güterverkehrs gezählt. 4. Lärmschutz Der von der Kreisstraße auf das nächstliegende Gebäude wirkende Verkehrslärm wird die gemäß DIN 18005 anzustrebenden „schalltechnischen Orientierungswerte" voraussichtlich nicht überschreiten. 5. Einwendungen der Kreisstraßenverwaltunq 5.1 Anbaubeschränkungen (Art. 23 und 24 BayStrWG) Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten (freie Strecke) sind entlang der Kreisstraße die Anbaubeschränkungen bis zu einer Entfernung von 15 m, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand, zu beachten. Von der Anbaubeschränkung sind alle baulichen Anlagen, einschließlich Verkehrsflächen, Stellplätze, Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs, Stützmauern etc. betroffen. Im vorliegenden Fall sind folgende Abstände einzuhalten: bis zu Gebäuden mind. 15 m bis zu Nebengebäuden mind. 15 m bis zu Verkehrsflächen, Stellplätze, sonstige befestigte Flächen mind. 7,5 m bis zu Zäunen u. Einfriedungen mind. 7,5 m 5.2 Einmündungen und Kreuzungen von öffentlichen Straßen (Art. 31 und 32 BayStrWG) Die Bauflächen sind über die PA l wie dargestellt zu erschließen. 5.3 Privatzufahrten (Art. 19 BayStrWG) Zusätzliche einzelne Privatzufahrten entlang der Kreisstraße können nicht zugelassen werden. 5.4 Sichtfelder (Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Knotenpunkte-RAS-K-1) Die erforderlichen Sichtdreiecke bei öffentlichen Kreuzungen und Einmündungen von öffentlichen Straßen sind von sichtbehindernden Anlagen aller Art freizumachen bzw. freizuhalten, die mehr als 80 cm über die Fahrbahnoberfläche der Kreisstraße ragen. Einzelne Bäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, wenn sie den wartepflichtigen Fahrern die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken. An den Einmündungen in die Kreisstraße PA l sind folgende Sichtfelder freizuhalten: 110 m beiderseits im Zuge der Kreisstraße 3 m im Zuge der einmündenden Straße Die Sichtdreiecke sind darzustellen. 5.5 Anpflanzungen (Art. 30 BayStrWG) Bei der Anpflanzung von Bäumen ist ein Mindestabstand von 7,50 m vom befestigten Fahrbahnrand der Kreisstraße einzuhalten. Zu Neubepflanzungen des Straßenkörpers ist nur der Träger der Straßenbaulast befugt. Eine Neupflanzung von Einzelbäumen innerhalb der Sichtdreiecke bedarf der Zustimmung der Kreisstraßenverwaltung im Einzelfall. 5.6 Oberflächenwasser (Art. 9 und 10 BayStrWG) Oberflächenwasser aller Art (z. B. von Dächern und Zufahrten) sowie Hausabwasser darf nicht auf Straßengrund bzw. in die Straßenentwässerungsanlagen abgeleitet werden. Für Schäden oder Nachteile, die dem Grundstück oder den Anlagen des Antragstellers durch Straßenoberflächenwasser erwachsen, stehen dem Bauwerber oder seinem Rechtsnachfolger keine Ersatzansprüche durch den Straßenbaulastträger zu. Bei Beachtung der vorgenannten Punkte bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Jackinger Berg" durch die Gemeinde Tiefenbach im Parallelverfahren keine Bedenken.	Lt. Gespräch mit der Kreisstraßenverwaltung wird dieser Einwand zurückgenommen und Nebenanlagen, wie z.B. Garagen und Carports dürfen in einem Abstand von 7,50 m errichtet werden. Daher wurde hier nichts geändert. Lt. Aussage von der Kreisstraßenverwaltung, war der geforderte 15m – Abstand für Nebenanlagen ein Versehen. Die übrigen vorgebrachten Belange der Kreisstraßenverwaltung wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans umfassend geprüft. Die in der Stellungnahme angesprochenen Anforderungen und Hinweise sind bereits im Bebauungsplan bzw. in den zugehörigen Festsetzungen und Planungsunterlagen berücksichtigt. Ein darüberhinausgehender Anpassungs- oder Änderungsbedarf ergibt sich aus der Stellungnahme nicht. Die Gemeinde nimmt zugleich zur Kenntnis, dass die vorliegende Stellungnahme in weiten Teilen inhaltlich den bereits aus vorangegangenen Beteiligungsverfahren bekannten Ausführungen entspricht, ohne auf konkrete, im vorliegenden Bebauungsplan noch nicht berücksichtigte Belange abzustellen. Ein zusätzlicher Erkenntnisgewinn für das konkrete Bauleitplanverfahren ergibt sich hieraus nicht. Die Gemeinde bittet daher darum, künftige Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung nach den §§ 3 und 4 BauGB möglichst anlass- und verfahrensbezogen auf die im jeweiligen Planverfahren tatsächlich berührten bzw. noch nicht berücksichtigten Belange zu konzentrieren. Insbesondere wäre es für die sachgerechte und effiziente Durchführung der Bauleitplanverfahren hilfreich, wenn bereits berücksichtigte bzw. unverändert bestehende allgemeine Anforderungen nicht erneut vollumfänglich aufgeführt, sondern lediglich etwaige konkrete Änderungs- oder Ergänzungserfordernisse gegenüber dem jeweiligen Planungsstand benannt würden. Die Gemeinde sieht von einer Änderung des Bebauungsplans aufgrund der vorliegenden Stellungnahme ab, da die angesprochenen Belange bereits hinreichend berücksichtigt sind.

Landratsamt Passau – Sachgebiet 53 Wasserrecht Stellungnahme vom 06.10.2025	Lt. vorgesehenen Festlegungen im BPl. erfolgt die Abwasserentsorgung (Schmutzwasser und Niederschlagswasser) über den vorhandenen Mischwasserkanal über Mischwasserentlastungsanlagen zur Kläranlage Tiefenbach. Die wasserrechtliche Erlaubnis für die Einleitung von über die Mischwasserentlastungsanlagen abgeschlagenem Niederschlagwasser ist am 31.12.2022 abgelaufen. Derzeit besteht keine wasserrechtliche Erlaubnis mehr, die bestehenden Einleitungen werden derzeit nur geduldet. Es wurde am 18.06.2025 ein Neu- Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis gestellt. Zur Erteilung einer neuen gehobenen Erlaubnis ist ein förmliches Verwaltungsverfahren mit Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen, das erfahrungsgemäß längere Zeit in Anspruch nimmt. Eine Entscheidung über den Antrag konnte noch nicht getroffen werden, da die Antragsunterlagen für die Durchführung des Wasserrechtsverfahren nicht vollständig und brauchbar sind und wie mit Schreiben vom 18.09.2025 an die Gemeinde mitgeteilt ergänzt werden müssen. Eine Entscheidung darüber, ob die geplante Niederschlagswasserbeseitigung über das Mischsystem den wasserrechtlichen Vorschriften entspricht, kann erst nach Vorlage der ergänzten Antragsunterlagen und Durchführung des Verfahrens getroffen werden. Bis dahin kann die Niederschlagswasserbeseitigung u. E. nicht als gesichert gelten. Auf das Rundschreiben des Landratsamtes Passau – Bauamt- vom 28.11.2013 an die Gemeinden des Landkreises Passau wird in diesem Zusammenhang hingewiesen. Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen): Wasserrechtsverfahren durchführen zur Erlangung einer wasserrechtlichen Erlaubnis	Die Antragsunterlagen auf Genehmigung für die Einleitungen aus den im Kanalnetz vorhandenen Mischwasserentlastungen wurden am 23.06.2025 beim Landratsamt Passau eingereicht. Vor der Einreichung wurden die Antragsunterlagen mit dem Wasserwirtschaftsamt Deggendorf in den Grundzügen abgesprochen. Die nun vom Wasserwirtschaftsamt nachgefragten Punkte, einschließlich der Darstellung des genannten Stauraums werden vom Ingenieurbüro Richter Ingenieure bearbeitet und voraussichtlich noch in 2025 nachgereicht. Im Übrigen kann aus Sicht der Gemeinde davon ausgegangen werden, dass zum Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit des geplanten Bauvorhabens die wasserrechtliche Genehmigung vorliegen wird.
Regionaler Planungsverband Donau-Wald Stellungnahme vom 10.11.2025	Keine Einwendungen	Keine Abwägung erforderlich
Regierung von Niederbayern Stellungnahme vom 06.11.2025	die Gemeinde beabsichtigt mit der Änderung des Flächennutzungsplanes (DB 16) und der Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Jackinger Berg“ die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die weitere wohnbauliche Entwicklung am Hauptort der Gemeinde zu schaffen. Hierzu wird von der höheren Landesplanungsbehörde zu folgenden Punkten Stellung genommen: *Ziele der Raumordnung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB nach sich ziehen und Grundsätze der Raumordnung, die zu berücksichtigen sind:* Nach LEP 3.1.1 Abs. 1 (Grundsatz) soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume aus-gerichtet werden. Nach LEP 3.1.1 Abs. 2 (Grundsatz) sollen flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. Nach LEP 3.2 (Ziel) sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Nach LEP 3.3 (Ziel) sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. *Bewertung der Planung:* Die Planung sieht die Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen (ca. 0,7 ha) vor. Konkret ist die Errichtung von fünf mehrgeschossigen Wohngebäuden mit mehreren Wohneinheiten und zugehörigen Nebengebäuden vorgesehen. Das Plangebiet grenzt in drei Himmelsrichtungen an bestehende Siedlungsflächen an und erfüllt somit die Voraussetzungen von LEP 3.3. Auch wenn das Plangebiet keine Bauflächenreserve im Sinne des LEP darstellt, dient sie aufgrund ihrer Lage im Ortszusammenhang der Innenentwicklung (vgl. LEP 3.2). In Tiefenbach sind nach den Planunterlagen derzeit keine Bauflächen für den Neubau von Geschosswohnungsbauten ausgewiesen. (S. 13 Begründung F-Plan). Insofern schafft die Gemeinde mit der Planung ein Angebot für eine Wohnform, die im ländlichen Raum häufig unterrepräsentiert ist, gleichwohl aber – nicht zuletzt aufgrund des demographischen Wandels – größere Bedeutung bekommt. Insofern berücksichtigt die Planung LEP 3.1.1 Abs. 1. Positiv ist auch anzumerken, dass relativ „sparsame“ Grundstücksgrößen vorgesehen sind (vgl. LEP 3.1.1 Abs. 2). *Zusammenfassung:*	Keine Abwägung erforderlich

	Die Planung sieht eine ortsplanerisch sinnvolle Entwicklung vor. Erfordernisse der Raumordnung stehen der Planung nicht entgegen.	

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss macht sich die vorstehende Abwägung zu eigen, befürwortet den vorgestellten Entwurf des Bebauungsplans „Am Jackinger Berg“ und fasst den Billigungs- und Auslegungsbeschluss für die förmliche (zweite) Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.

Abstimmung: 10 : 0

---

15. Bauleitplanverfahren - 130. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Passau – Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Sachverhalt

Die Stadt Passau führt im Bereich „Patriching-Nord“, Gemarkung Hacklberg, das Verfahren zur 130. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan durch. Die Gemeinde wurde hierzu als Nachbargemeinde im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Zugleich ist das interkommunale Abstimmungsgebot des § 2 Abs. 2 BauGB zu beachten.

Mit der Flächennutzungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung des Bereichs „Patriching-Nord“ geschaffen bzw. angepasst werden. Die Planung steht in engem sachlichem Zusammenhang mit dem parallel bzw. inhaltlich korrespondierend verfolgten Bebauungsplan „MI Patriching-Nord“. Vorgesehen ist insbesondere eine Anpassung der Darstellungen des Flächennutzungsplans im Bereich nördlich der Kreisstraße PA 1, einschließlich der Darstellung von Mischgebietsflächen und Grünflächen.

Die Gemeinde hatte die Stadt Passau aufgrund der im August nicht stattfindenden Sitzung des Bau- und Umweltausschusses um Verlängerung der Frist zur Abgabe der Stellungnahme gebeten. Mit E-Mail vom 27.08.2026 teilte die Stadt Passau mit, dass eine Fristverlängerung aufgrund terminierter Abgabetermine für die Sitzung nicht gewährt werden könne. Zugleich wurde darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Bauleitplanung bekannte bzw. bei ordnungsgemäßer Prüfung erkennbare Belange unabhängig von der Stellungnahme der Gemeinde zu berücksichtigen seien. Ein entsprechender gemeindlicher Belang sei nach derzeitiger Kenntnis der Stadt Passau nicht ersichtlich.

Ungeachtet der nicht gewährten Fristverlängerung soll die gemeindliche Stellungnahme nunmehr aufgrund der Beratung und Beschlussfassung durch den Bau- und Umweltausschuss abgegeben werden.



Prüfung der gemeindlichen Belange

Nach Durchsicht der vorliegenden Planungsunterlagen sind keine Belange der Gemeinde erkennbar, die durch die 130. Änderung des Flächennutzungsplans in einer Weise berührt werden, dass hiergegen Einwendungen oder Bedenken vorzubringen wären.

Es sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde, gemeindliche Planungsabsichten oder gemeindliche Infrastruktureinrichtungen ersichtlich.
Insbesondere erwartet die Gemeinde keine negativen Auswirkungen / Einschränkungen auf den geplanten Bebauungsplan GE Bäckerreut Süd, da dieser ohnehin neben immissionskritischen Anlagen, wie der Kreisstraße PA 1 und dem Sportgelände Patriching entwickelt werden soll.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, gegen die 130. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Passau, Bereich „Patriching-Nord“, Gemarkung Hacklberg, keine Einwendungen, Bedenken oder Anregungen vorzubringen.

Die Verwaltung wird beauftragt, der Stadt Passau diesen Beschluss als Stellungnahme der Gemeinde zu übermitteln.

Abstimmung: 10 : 0

---

16. Bauleitplanverfahren - Bebauungsplan „MI Patriching-Nord“, Gemarkung Hacklberg der Stadt Passau – Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Sachverhalt

Die Stadt Passau führt für den Bereich „Patriching-Nord“, Gemarkung Hacklberg, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „MI Patriching-Nord“ durch. Die Gemeinde wurde hierzu als Nachbargemeinde im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Zugleich ist das interkommunale Abstimmungsgebot des § 2 Abs. 2 BauGB zu beachten.

Mit dem Bebauungsplan soll der Bereich nördlich der Kreisstraße PA 1 städtebaulich geordnet und das bestehende Mischgebiet nach Norden entwickelt werden. Der rund 1,2 ha große Geltungsbereich

umfasst insbesondere die Fl.-Nr. 471 sowie Teilflächen der Fl.-Nrn. 471/3 und 472/2, jeweils Gemarkung Hacklberg.

Vorgesehen ist insbesondere die Errichtung einer Wohnanlage mit mehreren zwei- bis viergeschossigen Gebäuden und einer Tiefgarage. Daneben sollen kleinere gewerbliche, handwerkliche und dienstleistungsbezogene Nutzungen ermöglicht werden. Die verkehrliche Erschließung soll über eine neu herzustellende Zufahrt von der Kreisstraße PA 1 erfolgen.

Im Rahmen der Planung wurden insbesondere die Belange von Natur und Landschaft, des besonderen Artenschutzes sowie der Niederschlagswasserbewirtschaftung untersucht. Von besonderer Bedeutung sind hierbei die festgestellten Vorkommen des Hellen und Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings sowie die vorgesehenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

Die Gemeinde hatte die Stadt Passau aufgrund der im August nicht stattfindenden Sitzung des bau- und Umweltausschusses um Verlängerung der Frist zur Abgabe der Stellungnahme gebeten. Mit E-Mail vom 27.08.2026 lehnte die Stadt Passau eine Fristverlängerung aufgrund terminierter Abgabetermine für die Sitzung ab. Gleichzeitig wurde darauf hingewiesen, dass bekannte bzw. bei ordnungsgemäßer Prüfung erkennbare Belange im Bauleitplanverfahren unabhängig davon zu berücksichtigen seien. Ein entsprechender gemeindlicher Belang sei nach derzeitiger Kenntnis der Stadt Passau nicht ersichtlich.

Ungeachtet der nicht gewährten Fristverlängerung soll die gemeindliche Stellungnahme nunmehr aufgrund der Beratung und Beschlussfassung durch den Bau- und Umweltausschuss abgegeben werden.



Prüfung der gemeindlichen Belange

Nach Durchsicht der vorliegenden Planungsunterlagen sind keine Belange der Gemeinde erkennbar, die durch die Aufstellung des Bebauungsplans in einer Weise berührt werden, dass hiergegen Einwendungen oder Bedenken vorzubringen wären.

Es sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde, eigene gemeindliche Planungsabsichten oder gemeindliche Infrastruktureinrichtungen ersichtlich.

Insbesondere erwartet die Gemeinde keine negativen Auswirkungen / Einschränkungen auf den geplanten Bebauungsplan GE Bäckerreut Süd, da dieser ohnehin neben immissionskritischen Anlagen, wie der Kreisstraße PA 1 und dem Sportgelände Patriching entwickelt werden soll.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, gegen die Aufstellung des Bebauungsplans „MI Patriching-Nord“, Gemarkung Hacklberg, keine Einwendungen, Bedenken vorzubringen.

Es soll aber hingewiesen werden, dass der bestehende Geh- und Radweg über die Wendeschleife des Sportgeländes Patriching bis zur Gemeindegrenze verlängert werden solle, um den interkommunalen Radweg von der Stadt Passau zur Gemeinde Tiefenbach zu verbinden.

Die Verwaltung wird beauftragt, der Stadt Passau diesen Beschluss als Stellungnahme der Gemeinde zu übermitteln.

Abstimmung: 10 : 0

Tiefenbach, den 17.09.2026

Der Vorsitzende

im Original gez.

Christian Fürst,
1. Bürgermeister

Der Protokollführer

im Original gez.

Christian Sommer,
Leiter Bauverwaltung