INTEGRIERTES
STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

Tiefenbach

LANDKREIS Passau

2024-2026



Impressum

Herausgeber:
Gemeinde Tiefenbach
Pilgrimstraße 2
94113 Tiefenbach
Erster Bürgermeister Christian Fürst

Konzeption und Layout:

Arc Architekten Partnerschaft mbB
Brennecke-Kohlmeier-Leidl-Riesinger
84364 Bad Birnbach
info@arcarchitekten.de
www.arcarchitekten.de

Copyright (C):
Arc Architekten Partnerschaft

Druckfassung:

Bildnachweis:
Alle Fotos, soweit nicht anders angegeben, stammen von den Verfassern.

Hinweis:
Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird teilweise auf die gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten für alle Geschlechter.



INTEGRIERTES
STÄDTEBAULICHES
ENTWICKLUNGSKONZEPT

Tiefenbach

LANDKREIS Passau

Erstellt im Auftrag
der Gemeinde Tiefenbach
2024-2026

STÄDTEBAU
Arc Architekten Partnerschaft mbB, Bad Birnbach

Gefördert durch den Freistaat Bayern
im Rahmen des Bayer. Städtebauförderungsprogrammes

Inhaltsverzeichnis

ISEK Tiefenbach
Das ISEK als Grundlage für die städtebauliche Entwicklung 7

Bestandsanalyse - überörtliche Rahmenbedingungen
Aufgabe der Bestandsanalyse 9
Überörtliche Betrachtung 9
Raumstruktur - Lage im Raum RP12 Donau Wald 10
Verkehrsanbindung Straße & Schiene&ÖPNV 10
Überörtliche Verkehrswege im Ort 10
Arbeitsplatzzentralität 11
Bevölkerungsentwicklung 11

Bestandsanalyse - Städtebau
Umgriff des Betrachtungsbereiches 12
Untersuchungsgebiet nach BauGB 12
Siedlungsstruktur 13
Topografie 14
(Natur)räumliche Einordnung 14
Biotopflächen & Schutzgebiete 14
Grünstrukturen & Wald 15
Gewässerkulisse & Hochwasser 15
Bodendenkmale / Verdachtsflächen 15
Liegenschaften der Kommune 16
Gültige Bebauungspläne 16
Nahversorgung & Einzelhandel 16
Funktionsverteilung im Ort 17

Geschichte & Siedlungsursprung
Urkataster Tiefenbach 18
Urkataster & heutiger Gebäudebestand 18

Bevölkerungsentwicklung & Demografie
Durchschnittsalter 19
Natürliche Bevölkerungsbewegungen 20
Wanderungsbewegungen 20

Bestandsuntersuchungen - Ortsmittenbereich Tiefenbach
Mängel- und Werteübersicht 21
Qualitätvoller öffentlicher Raum 22
Öffentlicher Raum mit Sanierungsbedarf 22
Einzeldenkmale & ortsbildprägende Gebäude 22
Gebäude mit Sanierungsbedarf 23
Leerstände / Gebäude mit Mindernutzungen 23
Wichtige Wegeverbindungen 23
Prägende Grünstrukturen 24

Beteiligung & Bürgerstimmen
Expertengespräche & Bürgerversammlungen 25
Crowdmapping 26

Fazit der Standortanalyse

Stärken -Schwächen - Chancen - Risiken (SWOT Analyse) ... 27

Handlungsfelder und Oberziele

Oberziele als langfristiger Leitfaden ... 28

Aktuelle Querschnittsthemen der Ortsentwicklung

Digitalisierung ... 31
Klimawandel, Klimaschutz und -Anpassung ... 32
Wohnraumversorgung ... 33
Mobilität ... 34

Funktionales Leitbild Tiefenbach

Leitbild für die funktionale Entwicklung des Hauptortes ... 35

Neuordnung der Freiflächen am Eulenweg

Städtebaulicher Rahmenplan für die Freianlagen im Bereich Sport, Schule, Kindergarten .. 36
Trendsportarten im Ortskern ... 37
Verkehrsübungsspielplatz ... 37
Vorfeld Sportplatz ... 37
Vorfeld Kindergarten ... 37

Übersicht Projektstandorte - Bauliche Projekte

Handlungsprogramm - Bauliche Projekte Tiefenbach

01 Verkehrsübungsspielplatz ... 39
02 Parkplatz Sport ... 39
03 Trendsportarten Ortsmitte ... 40
04 Umgestaltung Zufahrt Kindergarten ... 40
05 Grüne Mitte ... 40
06 Friedhofspark ... 41
07 Aufenthaltsqualität - Ausstattungsqualität ... 41
08 Barrierefreier Ausbau Ortskern ... 41
09 Infrastrukturinitiative eMobilität ... 42
10 Gestalt- und Funktionsverbesserung öffentliche Freiflächen ... 42
11 Wassererlebnis Gaißa ... 42
12 Hitzeschutzinseln im öffentlichen Raum ... 43
13 Treffpunkte schaffen ... 43
14 „Essbare Stadt“ - Streuobstwiese ... 43
15 Lebensraum Stadt ... 44
16 Sanierung altes Rathaus ... 44
17 Öffentliche Nutzung Bäckerreuthweg 7 ... 44
18 Nachnutzung „Zum Hofwirt“ ... 45
19 Grünes Parkdeck Ortsmitte ... 45
19 Öffentliche Nutzung Bäckerreuthweg 7 ... 45

Handlungsprogramm - Strategische Projekte

20 Städtebaulicher Rahmen östlicher Ortskern ... 46
21 Fassaden- und Vorflächenprogramm ... 46
22 Mehrgenerationenwohnen Ortskern ... 47
23. Konzeption Themenwege ... 47

24. Ausbau und Verbesserung Wegenetz 47
25 Innerörtliches Nachverdichtungskonzept 48
26 Unternehmerfrühstück 48

Maßnahmen- und Projektliste

Liste der baulichen und strategischen Projekte 49

Sanierungsgebiet als Instrument

Definition eines Sanierungsgebietes 50

Anwendung & Umsetzung

Ortsentwicklungskonzept als Bewertungs- und Entscheidungsgrundlage 51
Umsetzung baulicher Maßnahmen 51
Umsetzung strategischer Maßnahmen 51

Implementierung & Monitoring

Implementierung & Monitoring 52

Beteiligung & Danksagung

Mitwirkende 53

ISEK Tiefenbach



Das ISEK als Grundlage für die städtebauliche Entwicklung

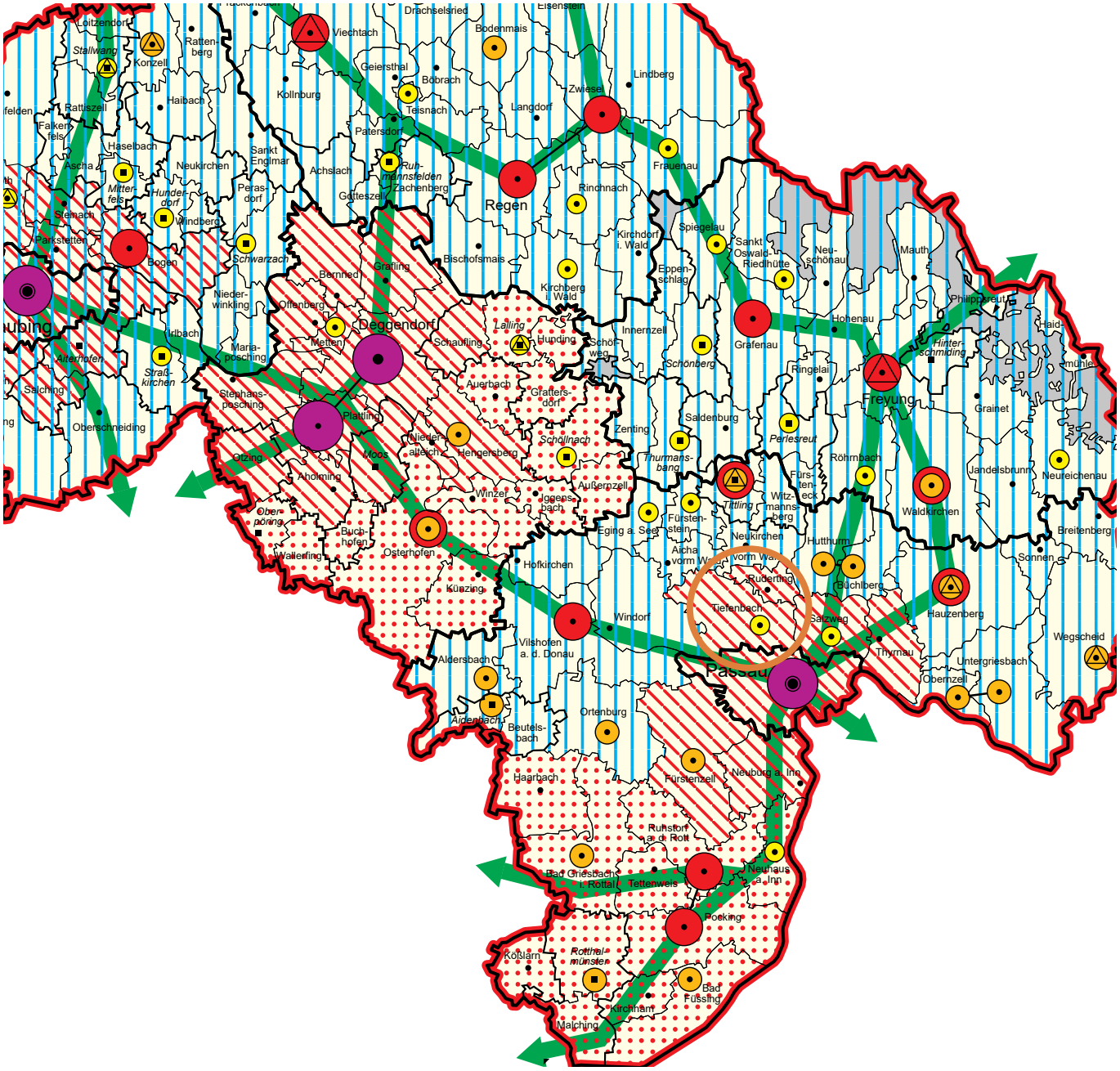
Die geordnete städtebauliche Entwicklung einer Kommune erfordert stets eine langfristige Perspektive. Das ISEK (Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept) ist ein strategisches Planungsinstrument für Städte und Gemeinden, das langfristige Entwicklungsziele festlegt. Es dient dazu, den Herausforderungen und Potenzialen einer Kommune systematisch und integriert zu begegnen. Der Sinn des ISEK liegt in der strukturierten Planung und Umsetzung von Maßnahmen zur nachhaltigen und zukunftsfähigen Entwicklung einer Kommune. Als strategisches Instrument schafft es eine Handlungsgrundlage, die es erlaubt, eine gemeinsam erarbeitete städtebauliche, funktionale und sozialräumliche Zielsetzung schrittweise umzusetzen. Die Kommune nimmt dabei eine aktive Rolle ein, von der Erfassung der Ist-Situation über die Festlegung der Handlungsfelder und ihrer jeweiligen Ziele bis hin zur Umsetzung konkreter Maßnahmen auf dem Weg hin zu den formulierten, auch stadträumlichen, Zielsetzungen für einen Zeitraum von etwa 10 bis 15 Jahren. Nicht alle Maßnahmen und Projekte sind dabei unmittelbar im Zugriff und Aufgabenfeld der Kommune. Die umfassende Beteiligung im Erarbeitungsprozess und die Veröffentlichung der gesamtörtlichen und auf einen konkreten räumlichen Umgriff bezogenen Entwicklungsvorstellungen für die städtebauliche Entwicklung erlauben auch privaten und gewerblichen Akteuren, Synergieeffekte mit den kommunalen Maßnahmen und Projekten zu nutzen und mögliche Konflikte zu vermeiden. Sie schaffen Planungssicherheit und fördern die Bereitschaft, sich mit eigenen Investitionen einzubringen.

Wie alle Kommunen unterliegt auch Tiefenbach einem stetigen Wandel. Ein rasches Wachstum im 20. Jahrhundert veränderte den Ort grundlegend. Veränderte wirtschaftliche Strukturen und Rahmenbedingungen wirken sich insbesondere im Bereich der lang gestreckten Räume entlang der Hauptstraße aus, in denen mehrere Nutzungen vereint sind (Wohnen, Arbeiten, Handel etc.) - dem klassischen Mischgebiet.

Die Chancen zu erkennen, die diese Veränderung mit sich bringt und ihre möglichen negativen Folgen aufzufangen ist eine wesentliche Aufgabe für das ISEK in Tiefenbach.

Der Entwurf des räumlichen Leitbildes zeigt eine lohnende Perspektive für die künftige räumliche Entwicklung auf, um die Attraktivität des öffentlichen Raumes zu stärken und so indirekt auch die wirtschaftlichen Entwicklungsmöglichkeiten zu verbessern.

Bestandsanalyse - überörtliche Rahmenbedingungen

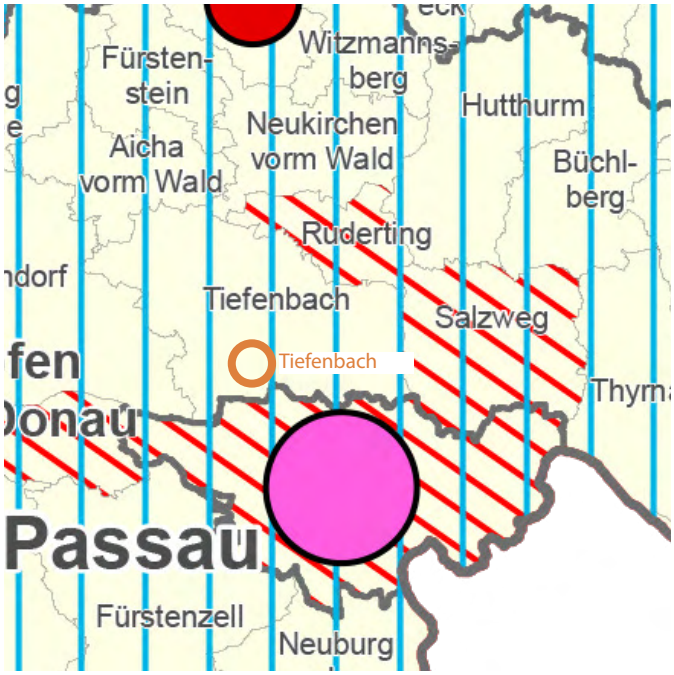


Aufgabe der Bestandsanalyse

Die Bestandsanalyse stellt die Grundlage für die künftige Entwicklungsstrategie der Gemeinde dar, indem sie einen umfassenden Einblick in die aktuelle Situation bietet. Dabei berücksichtigt sie sowohl vergangene Entwicklungen als auch die angestrebte Zukunft. Sie dient nicht nur der Identifikation von Schwächen und Risiken, sondern hebt ebenso Stärken und Chancen hervor, die als Ansatzpunkte für Veränderungen und die Definition von Entwicklungszielen genutzt werden können. Durch die zusammenfassende Darstellung der Ist-Situation werden bestehende Handlungsbedarfe mit bisherigen Maßnahmen der Kommune verknüpft, was eine gemeinsame Basis für die Planung und Umsetzung notwendiger Veränderungen schafft – sowohl in baulicher als auch in sozialer Hinsicht. Damit bildet die Bestandsanalyse einen essenziellen Baustein für die Entwicklung nachhaltiger und langfristig tragfähiger Ziele.

Überörtliche Betrachtung

Die großräumliche Lage der Gemeinde Tiefenbach sowie die Struktur des umliegenden Raums sind zentrale Faktoren für ihre Standortattraktivität und Wettbewerbsfähigkeit im Vergleich zu anderen Kommunen. Sie haben erheblichen Einfluss auf die zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde. So wird beispielsweise das Einzugsgebiet und die Stabilität des lokalen Einzelhandels stark durch die Bevölkerungsverteilung in der Region sowie die Ausstattung und Erreichbarkeit benachbarter Zentren geprägt. Eine übergeordnete Analyse beleuchtet daher die aktuelle Rolle der Gemeinde innerhalb der Region und zeigt Potenziale auf, wie Tiefenbach seine Position im Wettbewerb mit anderen Kommunen und zentralen Orten strategisch ausbauen kann, um eine nachhaltige und zukunftsfähige Entwicklung zu gewährleisten.



Raumstruktur - Lage im Raum RP12 Donau Wald

Tiefenbach selbst hat keine zentralörtliche Funktion. Es liegt im allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf. Das für die Entwicklung des Ortes wesentliche Oberzentrum Passau liegt in kurzer Entfernung. Tittling und Vilshofen sind die nächst gelegenen Mittelzentren. Passau spielt hinsichtlich der funktionalen Verflechtungen und der Wohn- und Pendlerbeziehung die wichtigste Rolle. Tiefenbach profitiert stark von Ausstrahlungseffekten steht aber auch in der Gefahr zum reinen Wohn- und Schlafort zu werden und wichtige Versorgungsfunktionen zu verlieren.



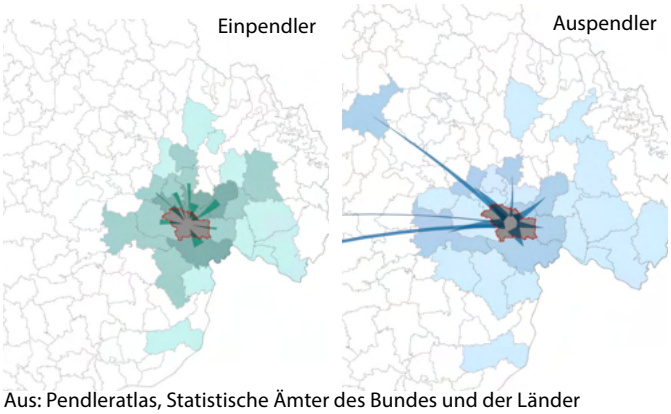
Verkehrsanbindung Straße & Schiene&ÖPNV

Das Oberzentrum Passau ist von Tiefenbach aus über die B85 in nur 15 min zu erreichen. Diese Verflechtung spielt die sicher wichtigste Rolle für den Ort. Die Oberzentren Deggendorf und Plattling sind in 34 bzw. 41 Minuten zu erreichen.
Die Entfernung zu den nächstgelegenen Mittelzentren stellt sich wie folgt dar: Tittling 14 min, Vilshofen 26 min, Waldkirchen 26 min.
Über einen aktiven Bahnanschluss verfügt der Ort nicht. Das Busnetz der Stadtwerke Passau erstreckt sich nicht bis nach Tiefenbach, jedoch bietet die RBO eine stündliche Verbindung nach Passau an.



Überörtliche Verkehrswege im Ort

Die für den Ort wichtigste Erschließungsstraße ist die B85, die in südlicher Richtung direkt nach Passau führt und nördlich Richtung nach Regen führt. Vom Hauptort liegt sie so weit entfernt, dass Sie trotz hoher Verkehrsbelastung keine wesentlichen schalltechnisch negativen Auswirkungen für ihn darstellt. Sie stellt auch die wichtigste Route zum Anschluss an die A3 dar.
Die einzige übergeordnete Straße die direkt durch den Ortskern führt ist die PA1. Deren Verkehrsbelastung ist überschaubar.
Die durch das Gemeindegebiet führenden Staatsstraßen St 2126 und St 2323 führen durch die Ortsteile Haselbach bzw. Kirchberg vom Wald und sichern die Erreichbarkeit des nördlichen Gemeindegebietes.

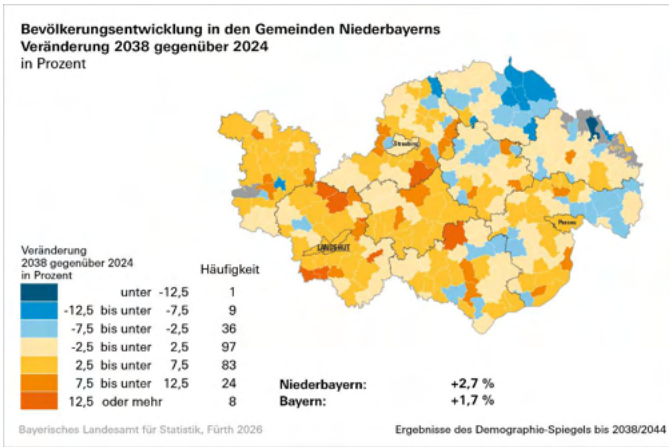


Aus: Pendleratlas, Statistische Ämter des Bundes und der Länder

6. Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer seit 2019

Gegenstand der Nachweisung		Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer am 30. Juni [1]					
		2019	2020	2021	2022	2023	2024
Beschäftigte am Arbeitsort		1 465	1 572	1 629	1 658	1 576	1 560
davon	männlich	839	913	922	907	878	869
	weiblich	626	659	707	751	698	691
darunter [1]	Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	10	8	9	9	7	8
	Produzierendes Gewerbe	296	392	389	367	378	379
	Handel, Verkehr, Gastgewerbe	748	723	755	774	660	643
	Unternehmensdienstleister	190	195	201	228	263	256
	Öffentliche und private Dienstleister	221	254	275	280	268	274
Beschäftigte am Wohnort		2 961	2 899	2 945	2 964	2 983	2 994

Aus: Statistik kommunal 2025, Bay. Landesamt f. Statistik



Aus: Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung, BayLfS

Arbeitsplatzzentralität

Insbesondere die verkehrsgünstige Lage hat dazu geführt, dass sich Tiefenbach als attraktiver Wohnstandort für die großen Arbeitsstandorte in der Region etabliert hat. Diese Funktion zeigt sich in den Zahlen zu sozialversicherungspflichtig beschäftigten Arbeitnehmern: mittlerweile sind etwa doppelt so viele Personen in einem sozialversicherungspflichtigen Beschäftigungsverhältnis, als es solche Beschäftigungsverhältnisse in Tiefenbach gibt (1560 Arbeitsplätze – 2994 Beschäftigte). In den letzten 5 Jahren hat sich das Verhältnis etwas zu Gunsten der Arbeitsplätze verschoben. Der hohe Auspendleranteil verdeutlicht die Funktion der Gemeinde als Wohn- und Freizeitstandort. Die Einpendler ins Gemeindegebiet kommen in der Regel direkt aus den Nachbarkommunen. Am wichtigsten sind hierbei Passau und Ruderting. Die Auspendler nehmen wesentlich weitere Weg in Kauf. Hier spielen auch München, Deggendorf und Dingolfing eine Rolle, wobei natürlich Passau den größten Anteil hat.

Bevölkerungsentwicklung

Für den Landkreis Passau prognostiziert das Bayerische Landesamt für Statistik eine Zu- bzw. Abnahme der Einwohnerzahlen von -2,5% bis +2,5%. Für die Stadt Passau wird ein Wachstum von 2,5% bis 7,5% erwartet.
Für die Gemeinde Tiefenbach wird eine Zu- bzw. Abnahme der Einwohnerzahlen von -2,5% bis +2,5%.
Es bleibt zu hoffen, dass Tiefenbach mit seiner Nähe zur Stadt Passau von deren Entwicklung profitieren kann.

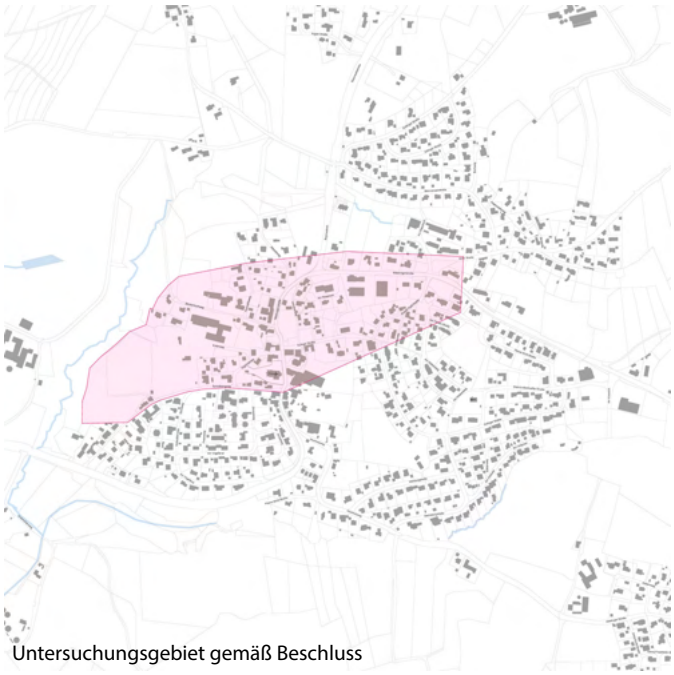
Bestandsanalyse - Städtebau

Umgriff des Betrachtungsbereiches

Das Gebiet der Gemeinde Tiefenbach erstreckt sich über etwa 49,71 km² und umfasst insgesamt 78 Gemeindeteile, wobei die Ortschaften Haselbach und Kirchberg vom Wald die wichtigsten sind. Während historische, topografische, klimatische und verkehrliche Faktoren sowie statistische Daten als Grundlage für umfassendere Betrachtungen des gesamten Gemeindegebiets dienen, konzentrieren sich die städtebaulichen und funktionalen Analysen auf einen enger definierten Bereich des Hauptortes.
Die Siedlungsentwicklung und -struktur, die funktionale Aufteilung des Ortes sowie Verkehrs- und Versorgungsfragen erfordern eine ganzheitliche Betrachtung des Hauptorts. Detaillierte Untersuchungen zum baulichen Zustand der bestehenden Gebäude sowie zu räumlichen und funktionalen Qualitäten und Defiziten werden für den Ortskern durchgeführt und dokumentiert, orientiert an dem von der Gemeinde festgelegten Untersuchungsbereich.
Im Ortsmittenbereich der Gemeinde befinden sich die wesentlichen, identitätsstiftenden Strukturen von Tiefenbach, während die angrenzenden Wohn-, Gewerbe- und Industriegebiete weitgehend austauschbar sind mit ähnlichen Gebieten in anderen Orten. Aus diesem Grund liegt der Fokus der Untersuchungen auf dem Bereich der Ortsmitte. Eine der Besonderheiten von Tiefenbach ist dabei, dass dieser Ortsmittenbereich nicht ohne weiteres scharf abgrenzbar ist: die zentralen Funktionen wie Rathaus, Schule und Kirchengebäude liegen zwar nah beinander haben aber keine stadträumlichen Bezüge zueinander. Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen sind entlang der Ortsdurchfahrt (PA1) angeordnet.
Funktional zur Ortsmitte gehörende Quartiere oder Bereiche, die für die Ortsentwicklung von Bedeutung sind, werden ebenfalls berücksichtigt, soweit es zur Beantwortung der durch die Untersuchungen oder Bürgerbeteiligung aufgeworfenen Fragen notwendig ist.



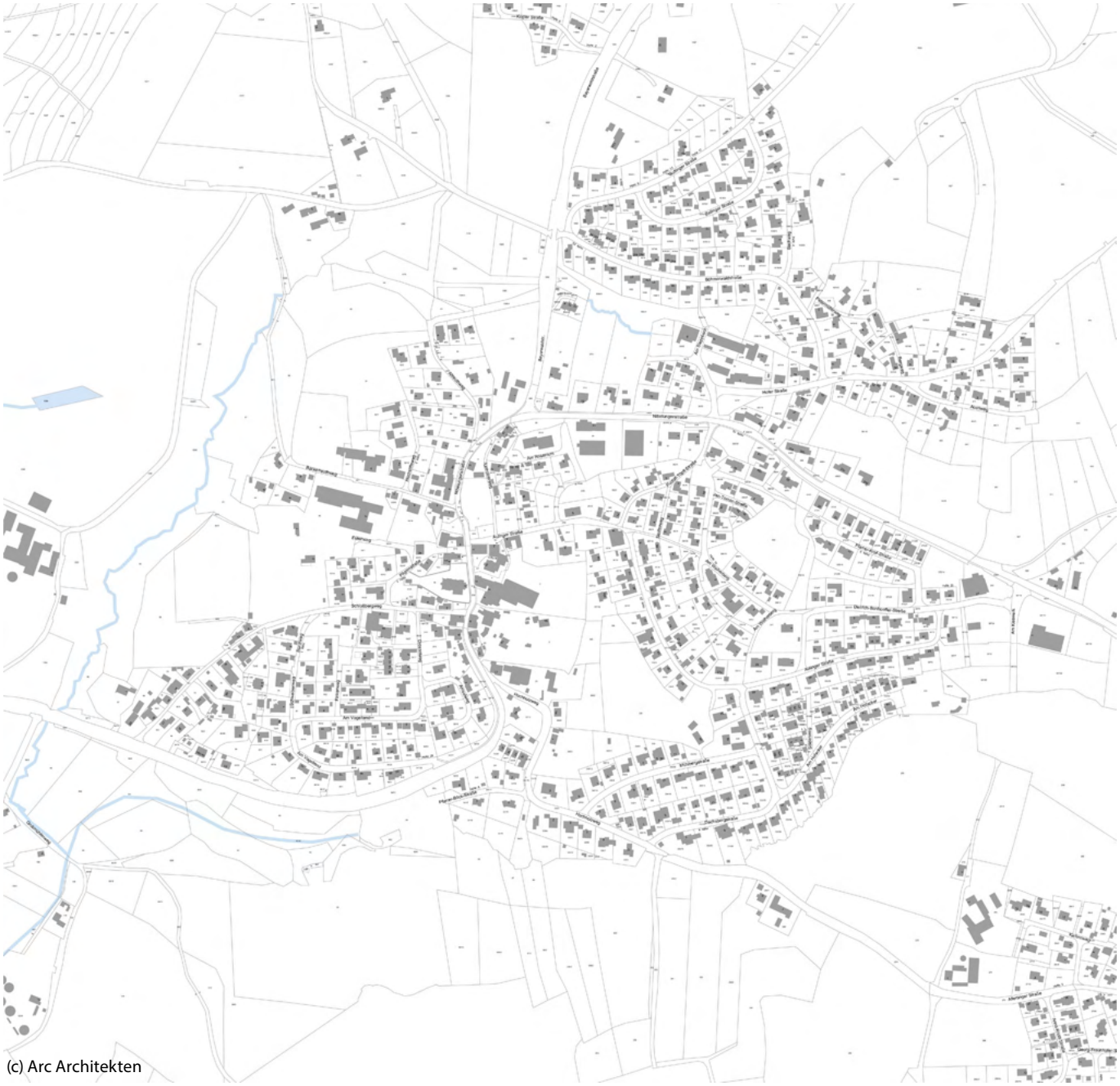
Gemeindegebiet gesamt (c) Arc Architekten



Untersuchungsgebiet gemäß Beschluss

Untersuchungsgebiet nach BauGB

Die Gemeinde hat mit Beschluss vom 26.09.2024 in Hinblick auf eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme entsprechend §136 ff BauGB (Baugesetzbuch) den dargestellten Umgriff als Untersuchungsgebiet für die vorbereitenden Untersuchungen gemäß §141 BauGB beschlossen.
Die Aufgabe des ISEKs ist in diesem Zusammenhang die erforderlichen Erkenntnisse hinsichtlich städtebaulicher Missstände zu ermitteln, einen sinnvollen Umgriff für ein Sanierungsgebiet festzulegen und eine Grundlage für die Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger zu schaffen.
Das beschlossene Untersuchungsgebiet umfasst schwerpunktmäßig die beiderseitige Bebauung entlang der Ortsdurchfahrt der Kreisstraße PA1, aber auch den Bereich um die Schule und die Sportanlagen, da hier jetzt schon ein besonderer Handlungsbedarf ersichtlich ist.



(c) Arc Architekten

Siedlungsstruktur

Der Schwarzplan zeigt entlang der Hauptstraße in der Ortsmitte noch deutlich den ursprünglichen Straßendorfcharakter mit Mischnutzungen von Wohnen, Handel und Gewerbe mit den zugehörigen kleinteiligen und relativ dicht stehenden Wohn- und Geschäftsgebäuden und noch vereinzelten größeren Hofstellen mit Wohnhaus und landwirtschaftlich genutzten Nebengebäuden. Die Hauptstraße ist mit ihren nahe an der Straße platzierten Gebäuden schon auf der Ebene des Schwarzplanes als trennende Struktur deutlich erkennbar.
Die größten baulichen Strukturen im Bereich des ursprünglichen Siedlungsbereiches sind Schulgebäude und Kindergarten und der Edeka Vollsortimenter.
Beidseits der Hauptstraße sind weitgehend homogene Wohnsiedlungsgebiete gewachsen, die im Schwarzplan durch ihre weitgehend gleichförmigen Gebäudegrößen und -abstände deutlich erkennbar sind.

Auffällig auf der Maßstabsebene des Hauptortes sind zudem die größeren zusammenhängenden Grünflächen insbesondere im Bereich südöstlich Edekamarkt und westlich vom Bauhof.



opentopomap

Topografie

Der Siedlungsursprung des Hauptortes als auch der meisten heutigen Ortsteile liegt auf dem Höhenrücken zwischen dem im westen verlaufendem Tal der Gaißa, dem Donautal im Süden und dem Tal der Ilz im Osten. Die sanft hügelige Landschaft, fruchtbare Böden und verfügbares Wasser boten schon frühgeschichtlich ideale Siedlungsbedingungen.
Mit dem zunehmenden Wachstum der Gemeinde begann die Siedlung sich auch auf die an den Talraum anschließenden Hangflächen auszudehnen.

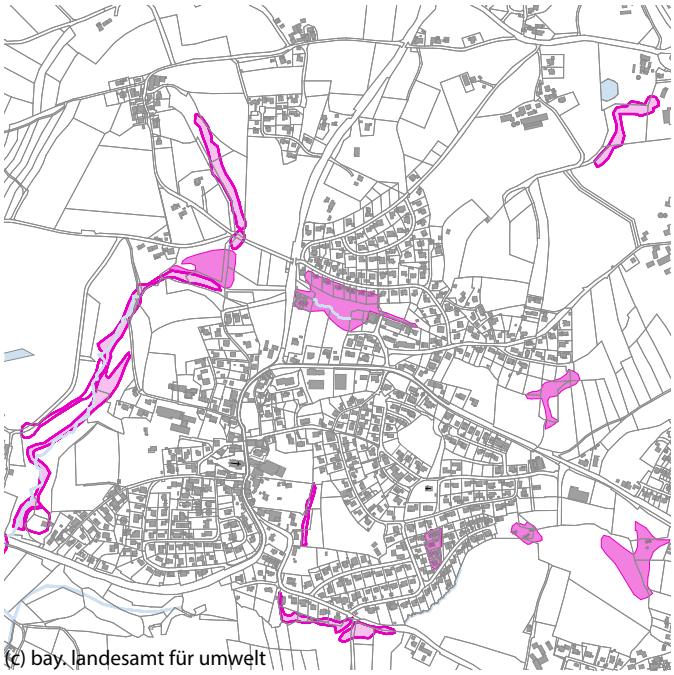
Die anspruchsvolle Topografie erschwert etwas die Fortbewegung mit dem Fahrrad. In Zeiten des E-Bikes überwiegt hier jedoch der Reiz der Landschaft.
Der Höchste Punkt im Gemeindegebiet liegt bei 521 m üNN der tiefste im Bereich der Ilz bei 301 m üNN.



(c) bay. vermessungsverwaltung, bundesamt f. kartographie

(Natur)räumliche Einordnung

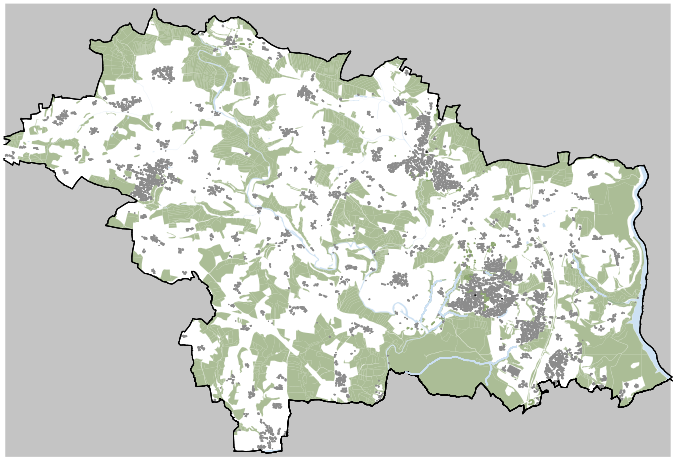
Naturräumlich gehört Tiefenbach zum Gebiet 408 „Passauer Abteiland und Neuburger Wald“. Der Ort liegt in den südlichen Ausläufern des Bayerischen Vorwaldes. Die Landschaft ist durch eine typische Riedellandschaft mit Höhenrücken und den Flusstälern von Gaißa und Ilz geprägt.
Die Region wird intensiv landwirtschaftlich genutzt, die fruchtbaren Böden des Hügellandes bieten ideale Bedingungen für die Landwirtschaft.
Vor allem im Bereich der Hügelkuppen befinden sich größere, zusammenhängende Waldflächen.


(c) bay. landesamt für umwelt

Biotopflächen & Schutzgebiete

Die Biotopkartierung weist im Gemeindegebiet vor allem entlang von Bachläufen, Gräben und in Talräumen eine Vielzahl von meist kleinflächigen Biotopflächen auf. Die wesentliche Biotopfläche in Ortskernnähe liegt im Westen in unmittelbarer Nähe zu Schule, Sportflächen, Kindergarten und Friedhof und rundet den Ort wunderbar ab.
Im Ortskern selber befinden sich auf einige kleinflächige Biotope wie z.B. westlich vom Bauhof oder im Talraum östlich des Edekamarktes.

Grünstrukturen & Wald



(c) Arc Architekten

Im gesamten Gemeindegebiet finden sich größere, zusammenhängende Waldgebiete. Insbesondere zur Donau und zur Ilz hin sind die Hangstrukturen mit Wald bewachsen.
Die freien Flächen sind landwirtschaftlich, mit Wiesen- und Ackerflächen genutzt.
Für den Hauptort bestimmend ist die einfassende Biotopfläche im Westen und das im Süden angrenzende Hochholz dass den Kastenberg und den Dachsberg umfasst.
Für die Naherholung spielen vor allem die Grünstrukturen entlang der Gaißa und der Ilz eine wichtige Rolle. Der Bereich entlang der Gaißa kann selbst für weniger sportaffine Bürger in fußläufiger Entfernung erreicht werden.

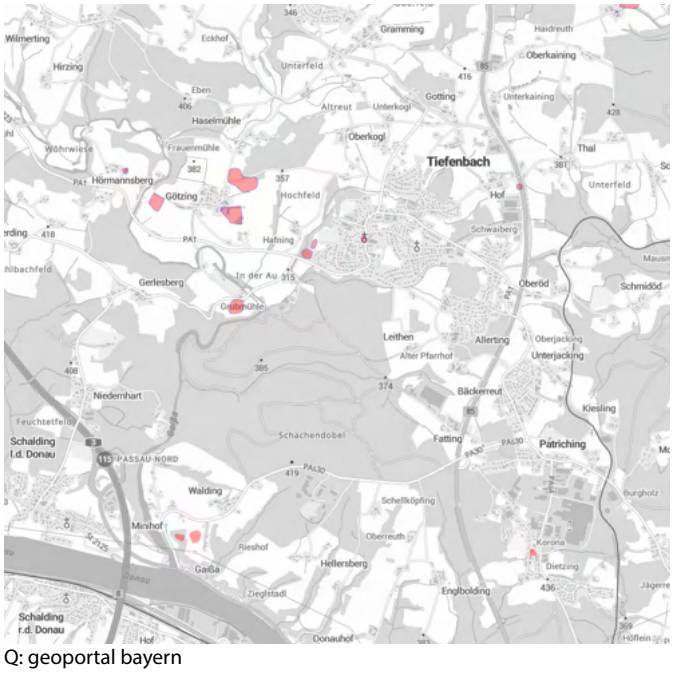
Gewässerkulisse & Hochwasser



Q: geoportal bayern

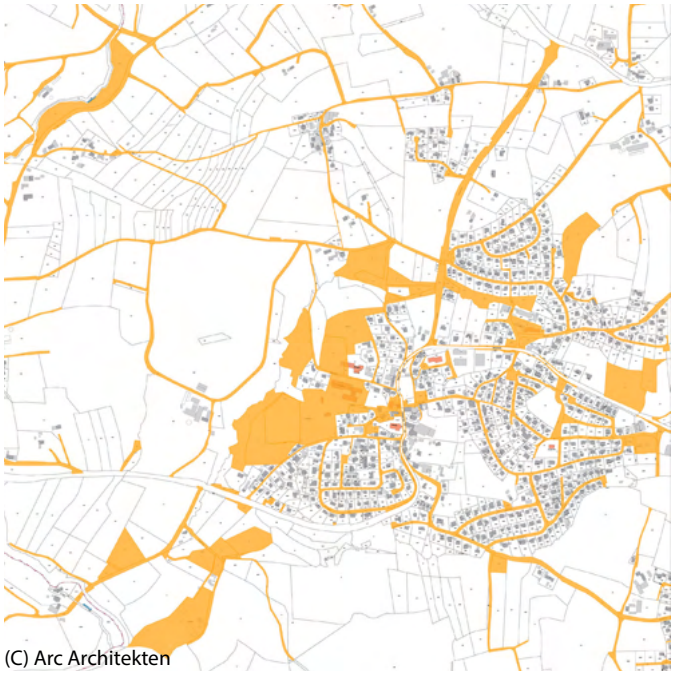
Prägend für das Gemeindegebiet sind die Flussläufe Donau, Ilz und Gaißa. Da sich die Siedlungsentwicklung des Ortes im Wesentlichen auf den Höhenrücken abgespielt, spielt Hochwasser im klassischen Sinn kaum eine Rolle für den Ort. Die festgesetzten Überschwemmungsgebiete betreffen in der Regel un- oder nur sehr dünn besiedelte Gebiete.
Durch die bewegte Topografie spielen aber Starkregenereignisse eine Rolle. Hier kann es auch in besiedelten Bereichen zu kurzfristigen Überschwemmungen kommen.

Bodendenkmale / Verdachtsflächen



Q: geoportal bayern

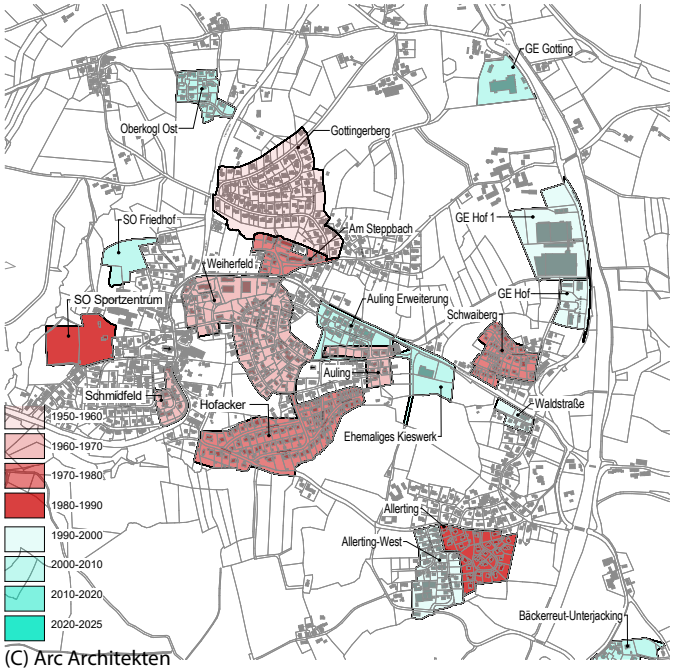
Die lange Siedlungsgeschichte in der Region hat auch in Tiefenbach historische Spuren hinterlassen, darunter Siedlungen, Burgställe und Köhlereien aus vor- und frühgeschichtlicher Zeit.
Die wertvollen unterirdischen Befunde, die für Laien oft nicht sichtbar sind, stellen eine Herausforderung für Bau- und Entwicklungsmaßnahmen dar. Eine bauliche Nutzung dieser Flächen führt nahezu immer zum Verlust historischer Funde oder ist zumindest mit erheblichem Aufwand verbunden. Diese historischen Relikte sind jedoch ein bedeutender Teil der Identität des Ortes und tragen zu seinem geschichtlichen Reichtum bei. Sich ihrer bewusst zu sein, stärkt die Bindung an den Ort und fördert die Wertschätzung der Region.
Die Befunde finden sich im Gemeindegebiet verstärkt im Bereich des Ortsteiles Götzing. Im Hauptort selber sind außer dem unmittelbaren Kirchenumfeld keine Befund bekannt, so gibt es hier für Bauvorhaben keine großen Einschränkungen.



(C) Arc Architekten

Liegenschaften der Kommune

Grundstücke im Besitz der Gemeinde spielen eine zentrale Rolle in der Ortsentwicklung. Sie ermöglichen nicht nur die unmittelbare Umsetzung eigener Projekte, sondern dienen auch als Tausch- oder Ausgleichsflächen. Daher ist eine vorausschauende Grundstückspolitik Voraussetzung für aktives Gestalten der Kommune im öffentlichen Raum. In Tiefenbach sind viele dieser Flächen bereits einer öffentlichen Nutzung zugeordnet, beispielsweise für Schule, die Verwaltung, Bauhof und Feuerwehr oder Sport- und Freianlagen. Darüber hinaus besitzt die Gemeinde einige weitere Flächen in bestehenden oder für die Entwicklung vorgesehenen Wohn- oder Siedlungsgebieten.
Die Gemeinde verfügt darüber hinaus über zahlreiche weitere Grundstücksflächen, die derzeit meist landwirtschaftlich genutzt werden und künftig als Tauschflächen oder für Ausgleichsflächen eine wichtige Rolle spielen werden



(C) Arc Architekten

Gültige Bebauungspläne

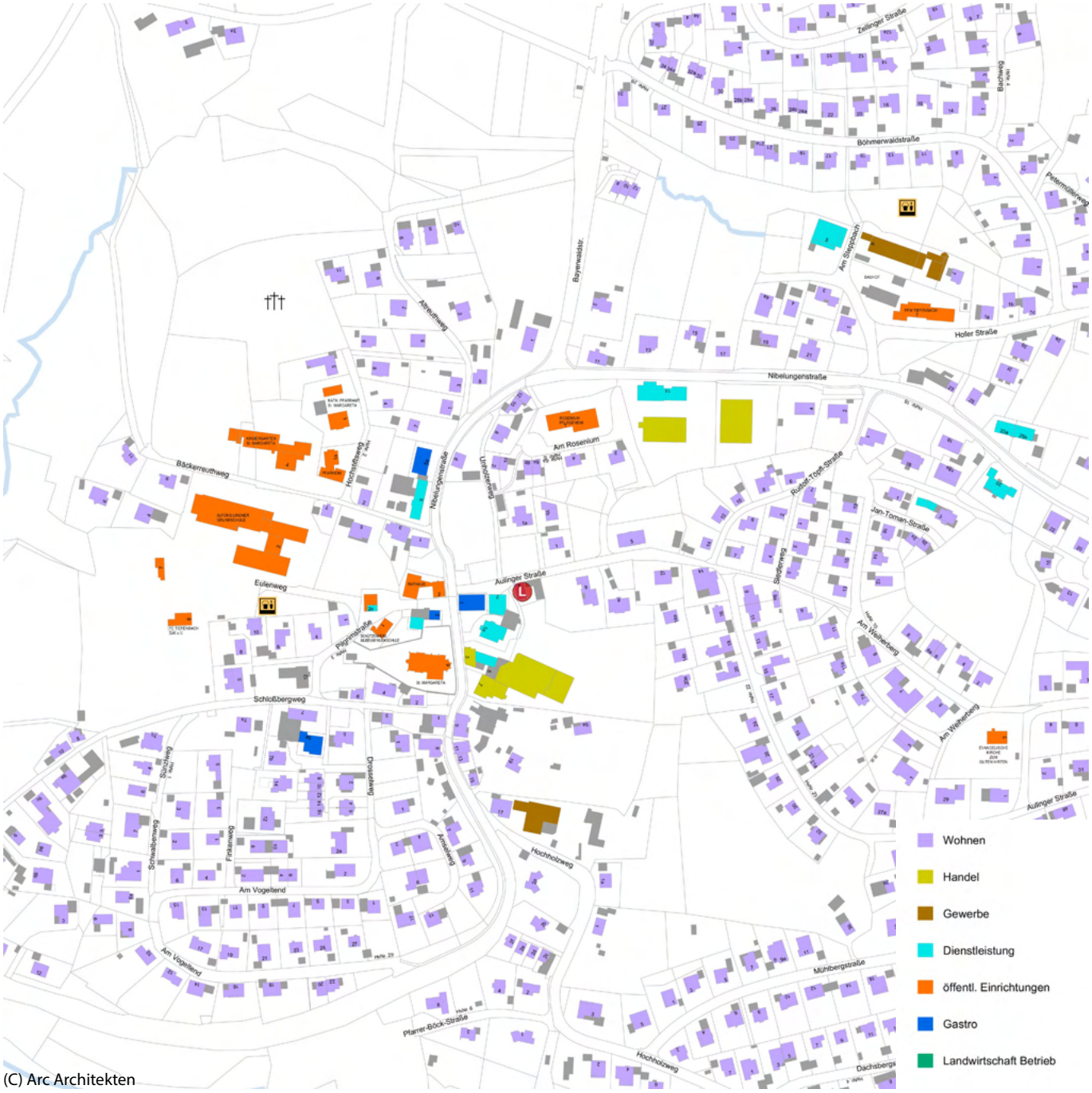
Die Darstellung der gültigen Bebauungspläne der Gemeinde und ihre zeitliche Einordnung bietet einen groben Überblick über die Entwicklung des Siedlungsgebiets, beginnend mit dem vor der formellen Bauleitplanung gewachsenen Siedlungsursprung entlang der Hauptstraße.
Flächen ohne farbliche Markierung sind Gebiete ohne gültigen Bebauungsplan, was darauf hinweist, dass diese entweder vor 1960 entstanden oder gemäß §34 BayBO als Bebauung im Ortszusammenhang realisiert wurden. Die ersten Siedlungen mit Bebauungsplänen bestehen größtenteils aus einheitlichen Wohngebieten.
Spätere Bebauungspläne umfassen kleinere Erweiterungen von Wohnsiedlungen, ein zusätzliche Gewerbegebiete im Bereich des ehemaligen Kieswerkes und entlang der B85 und das SO Friedhof.



(C) Arc Architekten

Nahversorgung & Einzelhandel

Für die Nahversorgung in Tiefenbach stehen zur Zeit ein Vollsortimenter und ein Discounter zur Verfügung.
Durch seine zentrale Lage deckt der Vollsortimenter beinahe den gesamten Hauptort in fußläufiger Entfernung ab. Restbereiche im Osten werden vom Discounter abgedeckt. Lediglich ein kleiner Bereich im Norden ist nicht in fußläufiger Entfernung angebunden.
Die Siedlungsbereiche Allertering und Bäckerreut sind nur teilweise bzw. nicht in fußläufiger Entfernung an einen Nahversorger angebunden.

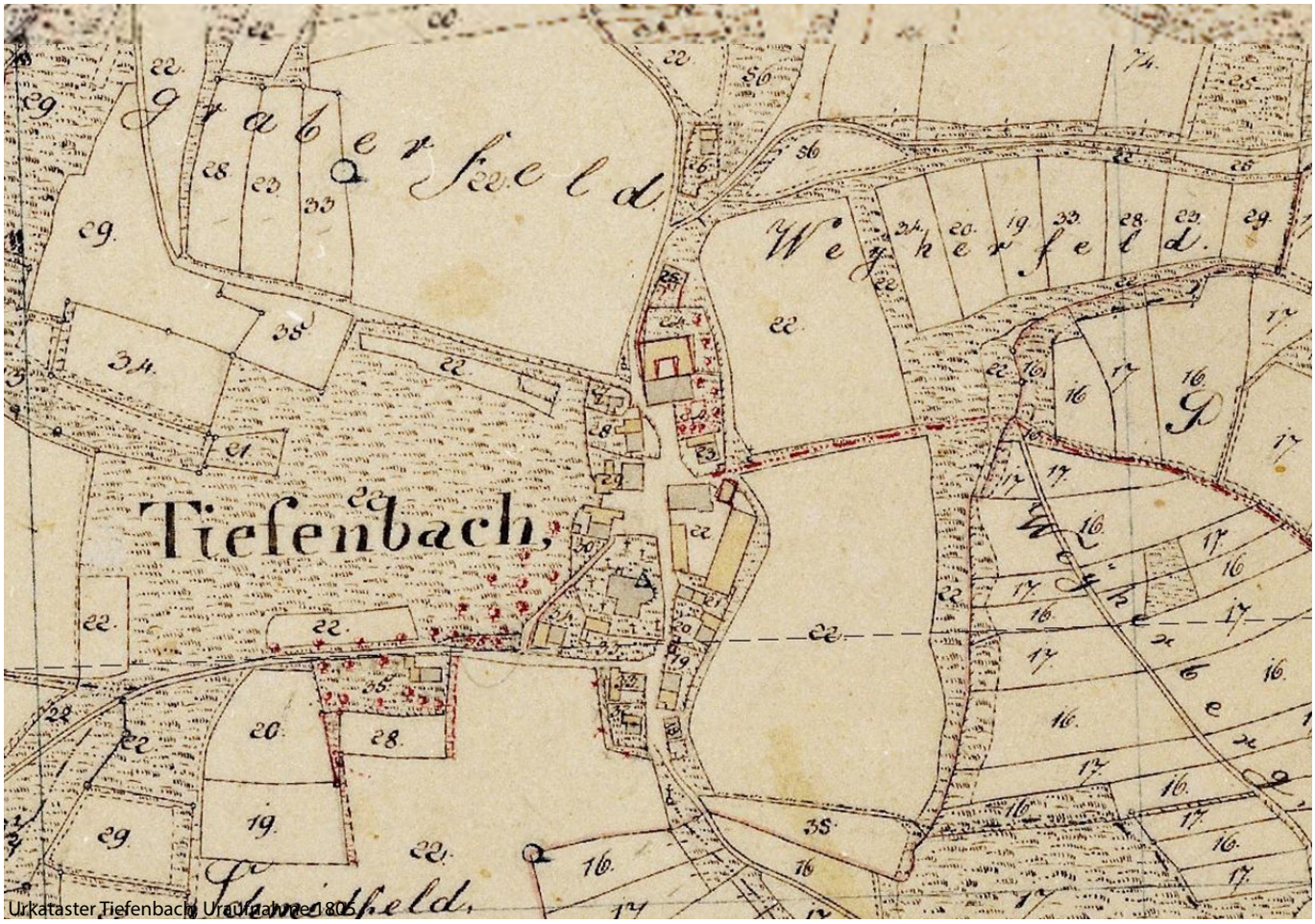


(C) Arc Architekten

Funktionsverteilung im Ort

Die Kartierung der Erdgeschossflächen zeigt eine bestehende Verdichtung von Mischgebietsfunktionen im Bereich der lang gestreckten Hauptstraße PA 1.
Deutlich erkennbar ist die Verdichtung öffentlicher Nutzung im direkten Ortskern. Diese liegen im Wesentlichen westlich der PA1 und sind im Einzelnen: Rathaus, Grundschule, Kindergarten, Kirche St. Margareta, Vereinsheime für Fußball und Tennis, Pfarrheim und Pfarrhof, Altes Rathaus und Schützenheim.
Aufgrund des sehr lang gestreckten Mischgebietes in Tiefenbach entstehen immer wieder größere Abstände zwischen Nutzungen mit Publikumsverkehr, sodass deren langfristiger Erhalt zur Herausforderung wird.
Einen großen Wert stellt die Lage des Vollsortimenters in unmittelbarer Ortskernlage dar.

Geschichte & Siedlungsursprung



Urkataster Tiefenbach, Uraufnahme 1805

Urkataster Tiefenbach

Das Urpositionsblatt von Tiefenbach aus dem Jahr 1805 zeigt neben der Kirche St. Margareta eine lockere Straßendorfbebauung im Bereich der heutigen Hauptstraße PA1 (Nibelungenstraße bzw. Weidenecker Straße). Lediglich 16 Anwesen zählte der Ortskern von Tiefenbach damals. Die Städtbauliche Ordnung vor allem südlich der Einmündung der Pilgrimstraße hat sich bis in die heutige Zeit übermittelt. Wahrscheinlich stecken noch in etlichen Gebäuden historische Bausubstanz. Bei der Kirche und den denkmalgeschützten Gebäuden Weidenecker Straße 4 und 9 ist es offensichtlich, dass die Bausubstanz aus den Jahren vor 1805 datiert. Der größte Teil der weiteren Gebäude wurde zwischenzeitlich überformt oder durch Neubauten ersetzt. Erhalten und weitgehend noch ablesbar sind hingegen die historischen Fluren und viele Straßenverläufe.

Urkataster & heutiger Gebäudebestand

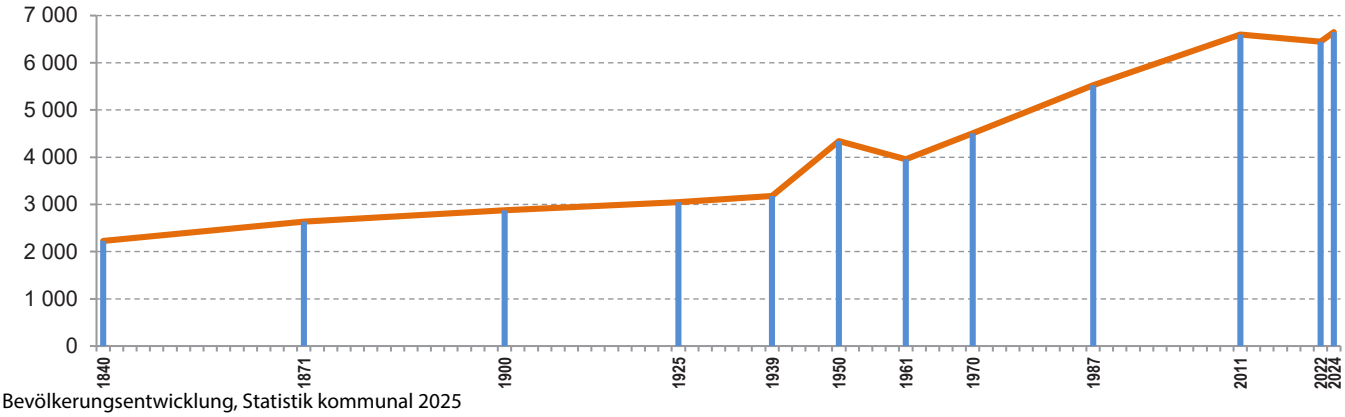
Die Überlagerung des Urkatasters mit dem heutigen Schwarzplan zeigt eindrücklich die Veränderungen in der Siedlungsstruktur.
Entlang der PA1 sind die Ersatzgebäude häufig von der ursprünglichen Straßenkante zurückgewichen, sodass ein breiterer Straßenraum entstanden ist.
Neben den neu entstandenen, weitgehend homogenen Wohngebietsstrukturen beidseits der historischen Hauptverkehrswege zeigen sich deutlich auch die neuen, großmaßstäblicheren Gebäudestrukturen etwa im Bereich von Schule und Edeka.



Überlagerung Urkataster & Bestand 2024

Bevölkerungsentwicklung & Demografie

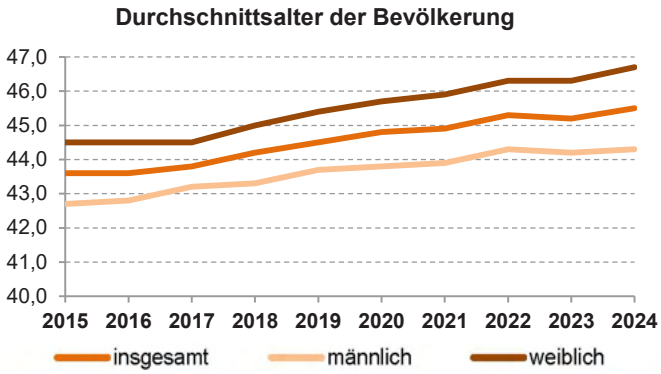
Vom Zeitpunkt der frühesten vorliegenden Daten im Jahr 1840 mit 2.227 Einwohnern ist die Gemeinde Tiefenbach bis zum Jahr 2024 auf 6.650 Einwohner (Basis Zensus 2022) angewachsen.
Diese jährliche Zunahme um etwa 24 Einwohner p.a. zeigt eine deutliche Spitze in den späten 1940er und einem anschließenden Rückgang bis zum Jahr 1961. Bis zum Jahr 2011 können wir dann ein kontinuierliches Wachstum beobachten. Seither gibt es eine Seitwärtsbewegung.
Das Wachstum Tiefenbachs speist sich dabei mindestens seit den 1960er Jahren vorwiegend aus Wanderungsbewegungen, d. h. dem Zuzug von Personen aus anderen Gebieten.
Im Bereich der natürlichen Bevölkerungsbewegungen, d.h. der Geburten und Sterbefälle, zeigen die Daten des Landesamtes f. Statistik seit den 2000er Jahren einen Überhang der Sterbefälle gegenüber den Geburten, in dem sich die bestehende Bevölkerungszusammensetzung mit einem bereits bestehenden, relativ hohen Anteil an älteren Personen widerspiegelt.
Eine der wesentlichsten Wirkungen des altersstrukturellen Wandels liegt in einer höheren Anzahl an Personen, die auch tagsüber im Ort präsent sind. Mit dem wachsenden Bevölkerungsanteil im Rentenalter sinkt auch die berufsbezogene Mobilität. Der Anteil der Wohnbevölkerung, die nicht mehr auspendelt, sondern auch tagsüber und ohne berufliche Verpflichtung am Ort verweilt, steigt an. Daneben wirkt sich der demografische Wandel auch ökonomisch aus. Mit dem Austritt aus dem Erwerbsleben ist in der Regel ein Absinken des zur Verfügung stehenden Einkommens verbunden und dadurch auch die insgesamt zur Verfügung stehende Kaufkraft.



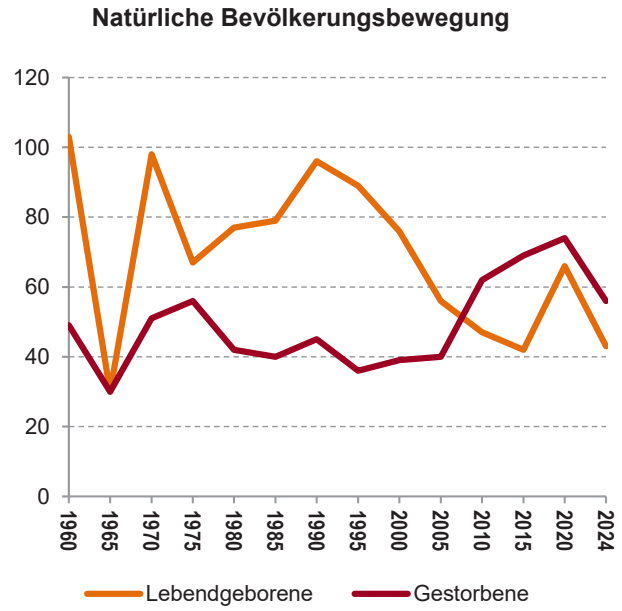
Bevölkerungsentwicklung, Statistik kommunal 2025

Durchschnittsalter

2014 war der Durchschnittsbayer 43,5 Jahre alt. Dieses entsprach ungefähr dem Werten in Tiefenbach. Wie in nebenstehender Tabelle ersichtlich ist, ist das Durchschnittsalter in Tiefenbach in den letzten 10 Jahren um ca. 2 Jahre gestiegen. Das Durchschnittsalter in Gesamtbayern stieg jedoch nur um 0,7 Jahre. In Tiefenbach ist die Entwicklung also noch negativer als in Gesamtbayern.



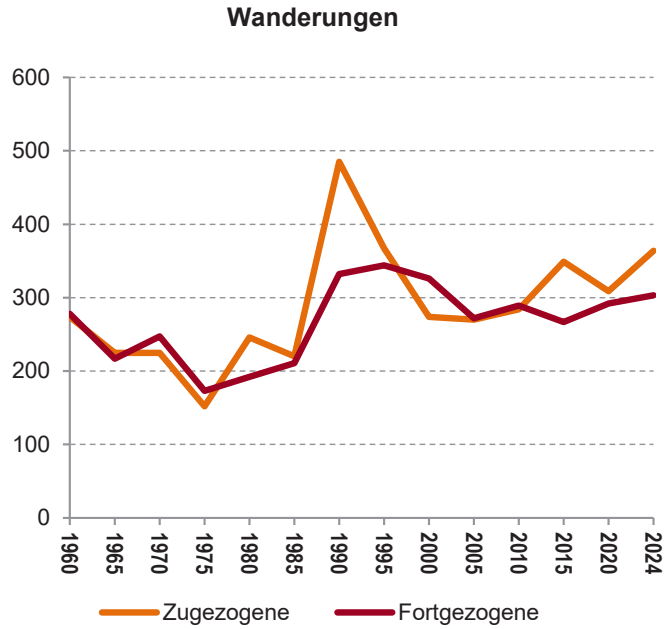
Durchschnittsalter der Bevölkerung, Statistik kommunal 2025



Aus: Statistik kommunal 2025, Bay. Landesamt f. Statistik

Natürliche Bevölkerungsbewegungen

Die Gegenüberstellung der Geburten und Sterbefälle seit 1960 zeigt im generellen Trend eine starke Abnahme der Geburtenzahlen, der eine langsame Zunahme der Sterbefälle gegenübersteht.
Bis 2007 konnte man jedoch noch von einem Überhang der Geburten im Vergleich zu den Sterbefälle sprechen. Seitdem gibt es mehr Sterbefälle als Geburten. Zuzüge gleichen das Defizit aus, so dass es nicht zu einem Bevölkerungsrückgang sondern zu einer Seitwärtsbewegung kam.



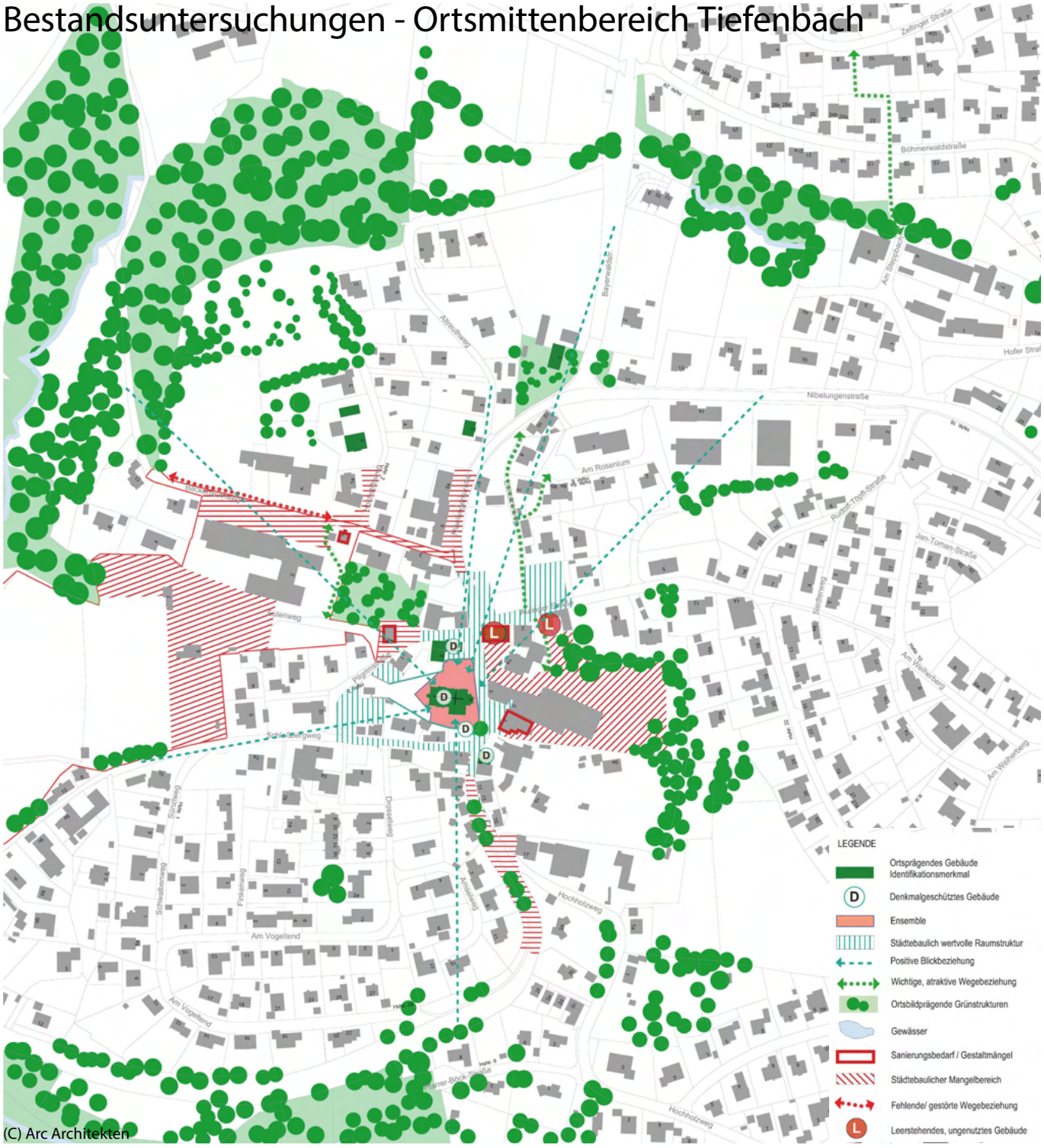
Aus: Statistik kommunal 2025, Bay. Landesamt f. Statistik

Wanderungsbewegungen

Der von der Natürlichen Bevölkerungsbewegung abweichende Maßstab der Grafik täuscht leicht über den Umstand hinweg, dass hier die wesentliche Ursache für das Wachstum der Gemeinde Tiefenbach zu finden ist.
Ein überwiegend positiver Wanderungssaldo führt dabei beispielsweise um das Jahr 1990 zu einer deutlich größeren Veränderung der Bevölkerungszusammensetzung.
Dabei ist das mögliche Wachstum der Gemeinde durch fehlende räumliche Entwicklungsmöglichkeiten aktuell begrenzt - die Gemeinde könnte bei besserer Verfügbarkeit von Wohnraum stärker wachsen.



Bestandsuntersuchungen - Ortsmittenbereich Tiefenbach



(C) Arc Architekten

Mängel- und Werteübersicht

Die wesentlichen, für die Wahrnehmung und Funktion der Gemeinde relevanten städtebaulichen Strukturen und Funktionen befinden sich im Hauptort Tiefenbach entlang der Kreisstraße PA1 und der etwa in Ortsmitte abzweigenden Pilgrimstraße und Bäckerreuthweg.
Die Mängel- und Werteübersicht fasst die wesentlichen Qualitäten und Problempunkte in einer Plandarstellung zusammen.

Entlang der Siedlungsachse haben sich schon früh die wesentlichen Funktions- und Versorgungsschwerpunkte im Ort angesiedelt: Rathaus, Kindergarten, Schule als zentral öffentliche Nutzungen finden wir direkt in erster oder 2. Reihe. Der Edeka Supermarkt, der sich aus einem kleinen Kramerladen entwickelt hat dient als Frequenzmagnet und bringt die Tiefenbacher in ihre Ortsmitte. An der Nibelungenstraße

auf den Flächen einer alten Hofstelle auf Höhe Aulinger Straße/Bäckerreuthweg entsteht derzeit ein Wohn- und Geschäftshaus, dass nachmal zusätzlich Frequenz in der Ortsmitte generieren wird.
Die Kartierung der bestehenden Mängel und Werte dient auch als Grundlage für die Festlegung eines städtebaulichen Sanierungsgebietes und erlaubt den zielgerichteten Einsatz von Mitteln

zur mittelfristigen Aufwertung des öffentlichen Raumes.



(C) Arc Architekten

Qualitätvoller öffentlicher Raum

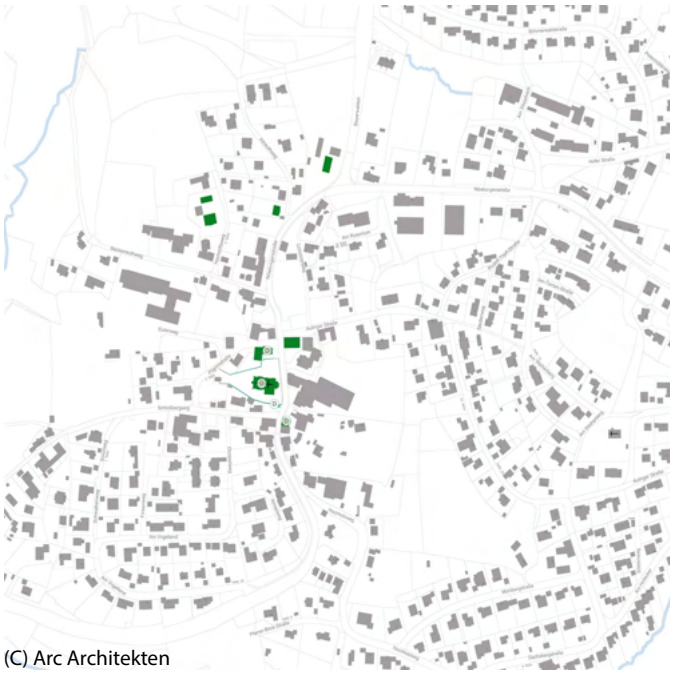
Mit Hilfe der Städtebauförderung schaffte es die Gemeinde in den vergangen Jahrzehnten einige öffentliche Räume in der Ortsmitte aufzuwerten. Vor allem Flächen im unmittelbaren Umfeld von Kirche und Rathaus sind hier zu nennen.
Durch seine städtebaulichen Wurzeln als Straßendorf gibt es in Tiefenbach nur wenige hochwertige städtebauliche Räume wie man sie in klassischen Marktgemeinden findet. Eine klare Ortsmitte ist nur fragmentarisch abzulesen - wohl am ehesten im Umfeld der Kirche.



(C) Arc Architekten

Öffentlicher Raum mit Sanierungsbedarf

Wesentliche Flächen mit aus Gestaltmängeln resultierendem städtebaulichem Sanierungsbedarf oder aktuell nicht genutzten Potenzialen befinden sich im Bereich Schule/Sportzentrum, Edekamarkt, Kindergarten und Ortsdurchfahrt. Gerade die Flächen bei der Schule und den Sporteinrichtungen sind als Kies- und Parkplatzflächen weitgehend ungestaltet und könnten von einer Ergänzung der Grünstrukturen und Ausstattung profitieren. Gerade zu Stoßzeiten Morgens und Mittags gibt es bei Schule und Kindergarten auch Situationen, die Gefahren für die Kinder bedeuten. Diese Gefahren sollten im Rahmen einer Umgestaltung entschärft werden.
Wichtige Potenzialflächen auch mit einer Signalwirkung für den Auftakt zum Ortsmittenbereich finden sich zudem am nördlichen und südlichen Ende des Ortskernbereiches.



(C) Arc Architekten

Einzeldenkmale & ortsbildprägende Gebäude

Im Urkataster bestand der Ortskern von Tiefenbach lediglich aus 16 „Urhäusern“. Folglich ist die Anzahl der erhaltenen Einzeldenkmäler überschaubar. Als Einzeldenkmale sind im Hauptort nur die Kirche St. Margareta, die Friedhofsmauer, ein Brunnen an der Friedhofsmauer, das Bauernhaus Weidenecker Straße 9 und das ehemalige Mesnerhaus/ Schulhaus in der Weidenecker Straße 2 eingetragen. Über die als Einzeldenkmal qualifizierten Gebäude hinaus ist noch ortsbildprägend, wenn auch in einem schlechten baulichen Zustand das Wirtshaus „Zum Hofwirt“.
Im Kurvenbereich der PA1 gibt es noch einige wenige gut erhaltene Gebäude aus dem frühen 20. Jahrhundert, die von der baulichen Geschichte des Ortes erzählen.



(C) Arc Architekten

Gebäude mit Sanierungsbedarf

Die beiden Gebäude mit dem auffälligsten Sanierungsbedarf sind der Gasthof „Zum Hofwirt“ und die „Keimzelle“ des Edekamarktes Schwaiberger an der Heidecker Straße. Auch das ehemalige Rathaus in der Pilgrimstraße und ein Gebäude am Kindergarten haben einen Sanierungsstau.
Grundsätzlich ist bei der Momentaufnahme der Kartierung fast immer ein gewisser Anteil an Gebäuden feststellen, bei denen eine Sanierung erforderlich ist. In einigen Fällen handelt es sich um kleine Instandhaltungsarbeiten, wie etwa Putzschäden im Sockelbereich. In anderen Fällen stehen Gebäude teilweise oder vollständig leer und wurden über längere Zeit hinweg nicht renoviert. Diese Gebäude beeinträchtigen diese in den betroffenen Bereichen die Wahrnehmung des öffentlichen Raums und verringern dessen Wert.



(C) Arc Architekten

Leerstände / Gebäude mit Mindernutzungen

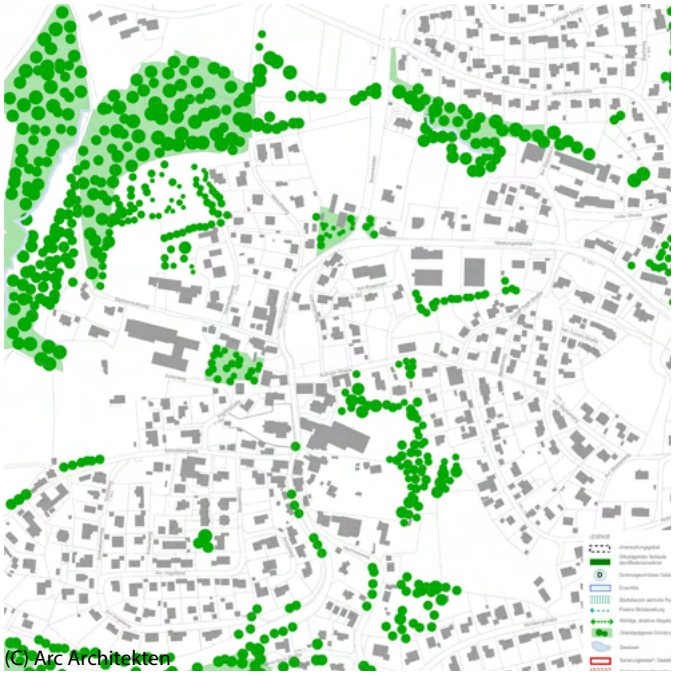
Leerstände gehen oft mit sanierungsbedürftigen Gebäuden einher. Fehlt eine wirtschaftliche oder erwünschte Nutzung, wird der notwendige Unterhalt häufig vernachlässigt. In einigen Fällen erschweren zudem unklare Eigentumsverhältnisse oder unrealistische Preisvorstellungen die Situation. Wenn Leerstände in einem bestimmten Bereich der Gemeinde zunehmen oder über längere Zeit bestehen, kann dies auch benachbarte Nutzungen beeinträchtigen – etwa durch eine sinkende Besucherfrequenz oder einen Vertrauensverlust in die wirtschaftliche Stabilität von gewerblichen Angeboten.
Im Fall von Tiefenbach kann man sagen, dass es bis auf eine ehemalige Metzgerei in der Aulinger Straße, die im EG ungenutzt ist und dem Gasthaus zum Hofwirt keine Leerstände gibt. Besonders letzterer ist in sehr prominenter Lage. Trotzdem ist es erfreulich das es wenig Leerstand gibt. Dieses ist sicher auch damit zu erklären, dass durch den Edekamarkt eine große Besucherfrequenz gegeben ist, die alle anderen befruchtet.



(C) Arc Architekten

Wichtige Wegeverbindungen

Kleine, informelle Wegeverbindungen erlauben sowohl Einwohnern als auch Gästen, sich abseits des motorisierten Verkehrs schnell und bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad fortzubewegen. Die Durchlässigkeit für den Fußgänger- und Radverkehr ist daher eine wertvolle Eigenschaft in der Bebauung.
In Tiefenbach ist sie an vielen Stellen, insbesondere auch innerhalb der Wohnquartiere vorhanden. Die wichtigste Verbindung ist sicher die Verbindung der Sportanlagen im Süden bis hoch zum neuen Friedhof im Norden.


(C) Arc Architekten

Prägende Grünstrukturen

Größere zusammenhängende Grünstrukturen finden sich in Tiefenbach am westlichen Siedlungsrand, der von den Sportanlagen im Süden bis zum Friedhof hochreicht. Größere innerörtliche Grünstrukturen gibt es noch im Bereich des Edekamarktes und westlich der Feuerwehr. Eine wertvolle Grünfläche liegt zwischen Schule und Rathaus. Sie ist jedoch nicht zugänglich und vom Baumbestand nicht zukunftssicher.

Insgesamt ist der Bestand an raum- und klimawirksamen, größeren Bäumen im Ortskern von Tiefenbach eher gering. Gleichzeitig sind die Wege in den Landschaftsraum gerade zu den Talräumen von Gaißa und Ilz nicht weit, und oft auch Blickbeziehungen in den Landschaftsraum offen, sodass ein ausreichender Grünbezug noch erkennbar wird.





Beteiligung & Bürgerstimmen







Expertengespräche & Bürgerversammlungen

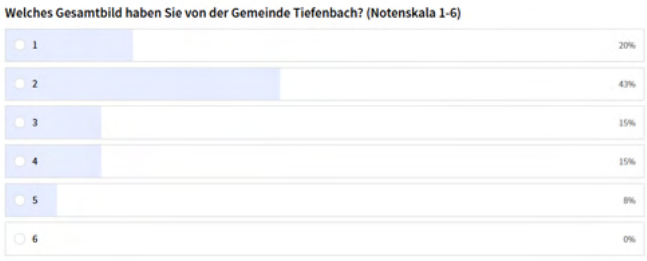
Die Erarbeitung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) Tiefenbach wurde durch eine Vielzahl von Beteiligungsformaten mit einem unterschiedlichen Grad an Öffentlichkeit begleitet.
Zu Beginn des ISEK-Prozesses wurde eine Lenkungsgruppe aus Gemeindemitgliedern und Bürgerschaft gebildet, die den Prozess von der Bestandsaufnahme und Analyse über die Zielfindung und das Maßnahmenkonzept begleitet hat.
Die Lenkungsgruppe dient dabei sowohl dem Austausch der Akteure untereinander als auch der Verankerung und Multiplikation der behandelten Themen in der Bevölkerung.
Im Rahmen von Expertengesprächen wurden die Bereiche Familien und Kinder, Junge Generation, Ältere Generation, Kultur und Bildung, Soziales, Wirtschaft und Gewerbe, Handel, Versorgung, Klima, Energie und Landwirtschaft mit örtlichen Akteuren hinsichtlich bestehender örtlicher Besonderheiten besprochen.
Schließlich wurde in eine offenen Bürgerversammlung die Bestandsaufnahme und Analyse vorgestellt und die gefundenen Maßnahmen und Projekte in den jeweiligen Handlungsfeldern.
Die in den jeweiligen Formaten geäußerten Eindrücke waren über alle Beteiligungsformen hinweg sehr ähnlich, sodass davon ausgegangen werden kann, dass sie im Wesentlichen den Eindruck der Bevölkerung widerspiegeln.
Insgesamt war trotz der sichtbaren städtebaulichen Aufgabenstellungen eine relativ hohe Zufriedenheit der Tiefenbacher Bürgerschaft mit ihrem Ort erkennbar. Positiv hervorgehoben wurde die hohe Freizeitqualität, die durch die landschaftliche Einbettung von Tiefenbach und die zahlreichen Freizeitangebote im direkten Umfeld des Ortes (Beachvolleyball, Tennis, Fußball) geprägt ist. Die gute Versorgungssituation mit dem Vollsortimenter wurde in jedem Format gelobt - das Fehlen eines Drogeriemarktes in jedem Format bemängelt.

Crowdmapping

Ergänzend zu den präsenzbasierten Beteiligungsformaten wurde in Tiefenbach nach dem Vorliegen der Maßnahmenvorschläge eine Onlineplattform eingerichtet.
Für den Zeitraum von zwei Monaten wurde die Plattform über Plakate, Flyer, Werbebanner, Push-Nachrichten über die Muni-App, ein Werbevideo und Hinweise in den Veröffentlichungen der Gemeinde beworben und für Eintragungen zu Problemen und Anregungen geöffnet.
Ein QR-Code führte direkt zu der Crowdmapping-Plattform, wo ein kurzes Vorwort zum ISEK und dem Zweck der Bürgerbeteiligung der Karte vorangestellt war.
Auf der Grundlage einer Karte des Gesamtgebietes der Gemeinde konnten dann unter Zuordnung zu den Handlungsfeldern Wohnen und Siedlungsentwicklung, Bildung & Freizeit, Wirtschaft und Gewerbe, Bürgerschaft und Soziales, Öffentlicher Raum, Umwelt und Energie und Verkehr konkrete Orte markiert und Texteintragungen vorgenommen werden.
Auch reine Texteintragungen ohne konkrete Verortung waren möglich.
Die Eintragungen wurden durch eine Moderation begleitet und erst nach Prüfung auf strafbare oder unangemessene Inhalte sichtbar geschaltet.
Besucher der Seite konnten die bereits veröffentlichten Anmerkungen mit „Likes“ oder „Dislikes“ versehen, um sie zu unterstützen oder fehlende Übereinstimmung mit dem jeweiligen Posting zu signalisieren.
Insgesamt gingen 98 Kommentare zu den Ergebnissen der Lenkungsgruppe sowie den eingereichten Ideen anderer ein. Es herrschte eine konstruktive Grundstimmung. Jeweils 9 Kommentare gingen zu den Zu- und Abfahrten zur Schule und den Parkmöglichkeiten für die Sportanlage ein. 8 Kommentare widmeten sich den Trendsportarten in der Ortsmitte, 7 der grünen Mitte und 6 dem Friedhofspark.
25 Ideen wurden als Kartenmarkierungen auf dem digitalen Ortsplan eingetragen. Diese Anregungen hatten ein breites Spektrum von Aufenthaltsmöglichkeiten im öffentlichen Raum bis zum Vorschlag eines öffentlichen Bücherschrankes.
Positiv fallen die vielen Kommentare zu Themen mit Bezug zur Jugend auf.
Alle für die Handlungsfelder und den Wirkungsraum des ISEK relevanten Nennungen wurden wie Beiträge aus der Lenkungsgruppe, den Expertengesprächen oder den offenen Beteiligungsformaten dokumentiert und in den weiteren Erarbeitungsprozess integriert.







Parallel zum Ideen-Crowdmapping wurde auch noch eine Zufriedenheitsumfrage als Multipel-Choice-Test durchgeführt.
Auf die Frage. „Wie schätzen Sie spontan die Lebensqualität in der Gemeinde Tiefenbach ein?“ antworteten 55% mit gut oder sehr gut. Lediglich 13% antworteten mit mangelhaft oder ungenügend.
Die Frage „Welches Gesamtbild haben Sie von der Gemeinde Tiefenbach?“ beantworteten 53% mit gut oder sehr gut, nur 8% mit mangelhaft.
Also ein überwiegend positives Urteil - wobei bei 40 Beteiligungen ein nicht repräsentatives Bild zur Verfügung steht sondern nur ein allgemeines Stimmungsbild abgeleitet werden kann.

Fazit der Standortanalyse

Stärken -Schwächen - Chancen - Risiken (SWOT Analyse)

Tiefenbach
Stärken

Stärken sind Standorteigenschaften der Gemeinde Tiefenbach, die als besondere Standortqualität aufgefasst werden können, da sie einen Vorteil im Wettbewerb mit anderen Kommunen oder für bestimmte Zielgruppen bzw. Entwicklungen bieten.

Stärken

- reizvolle, teilweise unberührte Natur
- Naturorte mit Aufenthaltsqualität
- gute Verkehrsanbindung nach Passau
- hohe Freizeitqualität
- sehr gutes Versorgungsangebot mit Gütern des täglichen Bedarfes
- gutes soziales Angebot (Kindergarten, Schule, Seniorenheim, Vereine)
- Architektonische Identität mit Denkmälern in der Ortsmitte
- Umfangreiche öffentliche Liegenschaften
- Bürgerschaftliches Engagement (Vereine, Seniorenfahrdienst)

Tiefenbach
Schwächen

Schwächen sind Standorteigenschaften der Gemeinde Tiefenbach, die einen Standortnachteil im Wettbewerb mit anderen Kommunen oder für bestimmte Zielgruppen bzw. die künftige Entwicklung bedeuten.

Schwächen

- räumlich „schwach“ ausgebilderte Ortsmitte
- Sanierungsstau bei Privatanwesen im Ortskern
- Öffentliche Freiflächen mit Gestalt- und Funktionsdefiziten
- Kein Angebot für sozialschwache (Tafel, Kleiderkammer, Beratung)
- Teilweise einseitiges Wohnraumangebot
- Mangel an Treffpunkten „Drinnen“ und „Draußen“
- Hoher Versiegelungsanteil im Ortsteil
- Negative Entwicklung in der Altersstruktur

Tiefenbach
Chancen

Chancen beziehen sich nicht nur auf Eigenschaften der Gemeinde, sondern thematisieren Optionen und Potenziale für die künftige Ortsentwicklung im Sinne von positiven Rahmenbedingungen, die erschlossen bzw. genutzt werden können.

Chancen

- Verringerte Abhängigkeit der Bevölkerung von Erwerbstätigkeit und Erwerbsstandort (Breitband)
- Potenzial für bürgerschaftliches Engagement und Bindung der
- Entwicklung der Universitätsstadt Passau
- Vernetzung in der Region (Mitgliedschaft ILE Passauer Oberland)
- Stärkung der Ortsmitte durch öffentliche und private Investitionen
- Sanierung der historischen Bausubstanz
- Aktivierung von öffentlichen Flächen in der Ortsmitte

Tiefenbach
Risiken

Risiken sind Hemmnisse und Gefahren für die künftige Ortsentwicklung um Sinne von negativen Rahmenbedingungen oder Trends, die möglichst vermieden werden sollen bzw. auf die durch entsprechende Anpassung reagiert werden muss.

Risiken

- Verstärkte Abwanderung/ Fernbleiben der jungen Generation Tiefenbacher
- Überalterung der Bevölkerung, fehlender Personenkreis im erwerbsfähigen Alter
- Funktionsverlust & Leerstand im Ortskern
- Verschlechterung der Gestaltqualität im Ortskern
- Schwächung der Vereinsstruktur durch schlechte Infrastruktur
- Negative Auswirkung durch Klimawandel
- schwierige Integration von Neubürgern

Handlungsfelder und Oberziele

Oberziele als langfristiger Leitfaden

Aus den Ergebnissen der Bestandsaufnahme, der Arbeit in der Lenkungsgruppe und in den Expertengesprächen wurden Handlungsfelder für das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) abgeleitet und Zielsetzungen formuliert, die als übergeordnete Leitlinien für zukünftige Maßnahmen und Projekte dienen.
Diese Handlungsfelder umfassen sowohl bauliche Aufgaben als auch strukturelle und organisatorische Verbesserungen, die auf die Außenwirkung der Gemeinde sowie den inneren Zusammenhalt abzielen. Innerhalb der Handlungsfelder werden konkrete Maßnahmen beschrieben, die – soweit sie baulicher Natur sind – auf das Untersuchungsgebiet bezogen werden.
Die vorgeschlagenen Projekte werden nach ihrer Dringlichkeit und Umsetzbarkeit in verschiedene Prioritätsstufen eingeteilt. Dabei werden einige sofort umsetzbare Maßnahmen an den Anfang gestellt, um schnell erste Ergebnisse sichtbar zu machen. Strukturelle Veränderungen erfordern, ähnlich wie bauliche Maßnahmen, einen gewissen Vorlauf für Planung, Zuständigkeitsklärung und den Aufbau erforderlicher Organisationsstrukturen. Dennoch sollen durch den unmittelbaren Start erster Projekte die im Rahmen des ISEK entstandenen Erwartungen der Bevölkerung berücksichtigt und erste spürbare Schritte in Richtung der festgelegten Ziele umgesetzt werden.
Auch wenn sich durch Faktoren wie Grundstücksverfügbarkeit oder neue Herausforderungen Änderungen bei den konkreten Projekten ergeben können, sollten die in den Handlungsfeldern formulierten Zielsetzungen langfristig als „Leitfaden" für die künftige Entwicklung der Gemeinde dienen.





„Die Gemeinde Tiefenbach stärkt die sichere und gleichwertige Zugänglichkeit ihrer öffentlichen und privaten Angebote für alle Verkehrsteilnehmer. Alternativen zum motorisierten Individualverkehr werden, insbesondere mit Blick auf die unterschiedlichen Altersgruppen und deren Möglichkeiten, unter Einbeziehung bürgerschaftlicher Initiativen gefördert. Die barrierefreie und fußläufige Erreichbarkeit aller öffentlichen und versorgungsrelevanten Angebote wird schrittweise verbessert."

Die Hohe Versorgungsfunktion der Ortsmitte Tiefenbachs bietet die Chance, auch Fußgängern und Radfahrern im Ortsbereich stärker gerecht zu werden. Dabei soll der motorisierte Verkehr nicht beschränkt, aber in seiner Dominanz im öffentlichen Raum reduziert werden. Nachdem das eigene Auto für viele Teile der Bevölkerung (Kinder, Senioren) keine Alternative ist, werden andere Mobilitätsformen zunehmend bedeutender, um einen gleichberechtigten Zugang zu den Angeboten im Ort sicherzustellen. Vorhandene ehrenamtliche Initiativen in diesem Bereich sollen weiter unterstützt und ausgebaut werden.
Die barrierefreie Umgestaltung öffentlicher Flächen und Gebäude ist ein langfristiges Ziel. Der Abbau von Barrieren ist auch außerhalb kommunaler Baumaßnahmen eine laufende Aufgabe im Sinne einer nutzer- und generationengerechten Stadt.
Der Ausbau der Angebote für umweltfreundliche und energiesparende Mobilitätsformen soll helfen, den Anteil an Fahrten einzelner Personen mit dem eigenen Auto im Ort zu reduzieren.



Freizeit & Erholung

Die Gemeinde Tiefenbach entwickelt Ihr Freizeit- und Naherholungsangebot für alle Alters- und Interessengruppen aktiv weiter. Die lebendige Vereinsstruktur wird als Teil des Soziallebens verstanden und gefördert. Bürgerschaftliches Engagement und Ehrenamt werden als wichtiger Teil des Zusammenlebens und Zusammenwachsens unterstützt.

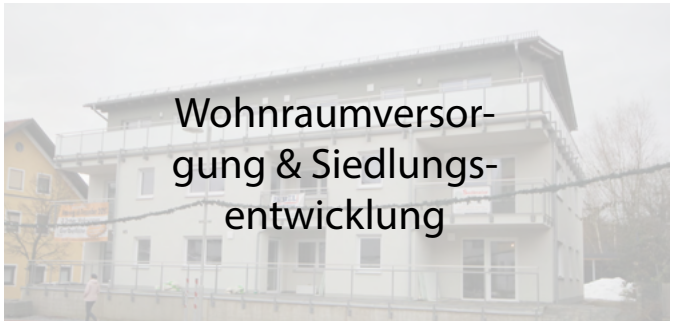
Mit der Lage auf einer landschaftlich reizvollen Höhenkuppe zwischen den Tälern von Donau, Ilz und Gaißa, den bestehenden Angeboten im Freizeitareal, aktivem Vereinsleben stehen in Tiefenbach bereits eine Anzahl attraktiver Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten zur Verfügung. Deren Erhalt und Weiterentwicklung soll helfen, sie langfristig zu sichern und weitere Alters- und Nutzergruppen zu erreichen.
Insbesondere dem Engagement der Tiefenbacher Vereine ist es zu verdanken, dass viele junge Tiefenbacher den Kontakt mit ihrer Heimatgemeinde halten und „Zugezogene" irgendwann zu echten „Tiefenbachern" werden.
Viele Vereine wünschen sich eine Erweiterung der Möglichkeiten sich drinnen und draußen zu treffen und mit eigenen Veranstaltungen nach außen sichtbar zu werden. Auch die Verbindung von Ehrenamt und Vereinsarbeit steht bereits auf einem guten Fundament: so schließt der Seniorenfahrdienst Tiefenbach eine Bedarfslücke insbesondere für den älteren Teil der Gesellschaft mit Fahrdiensten.



Kultur & Soziales

In der Gemeinde Tiefenbach sind kulturelle und soziale Angebote ein wichtiger Teil des gesellschaftlichen Lebens im Ort. Die bestehenden Kultur- und Bildungsangebote werden auch mit Blick auf veränderte demografische Strukturen weiterentwickelt und gefördert. Die Gemeinde fördert das Bewusstsein der Tiefenbacher Bürger und Bürgerinnen für die Identität des Ortes und die langfristige Verbundenheit mit dem Ort.

Neben dem aktiven und vielfältigen Vereinsleben spielen auch öffentliche Veranstaltungen und vereinsunabhängige Angebote eine wichtige Rolle im sozialen Gefüge in Tiefenbach.
Mit differenzierten und niedrigschwelligen Angeboten für die verschiedenen Nutzer- und Altersgruppen fördert die Gemeinde den Austausch und das Verständnis untereinander und fördert das Zusammenwachsen der Bürgerschaft. Auch für den Sozialraum Tiefenbachs spielt das Angebot an für die Bürgerschaft nutzbaren und sichtbaren Räumen für Austausch und Begegnung eine wichtige Rolle. Bei der Konzeption und Weiterentwicklung von Veranstaltungen im Ort werden Nutzer- und Generationengerechtigkeit ebenso wie Barrierefreiheit mitgedacht und als selbstverständlicher Teil des Ortslebens umgesetzt.



Wohnraumversorgung & Siedlungsentwicklung

Das Wohnraumangebot in der Gemeinde Tiefenbach wird aktiv für veränderte Haushaltsstrukturen, Alters- und Nutzergruppen weiterentwickelt. Baurechtsreserven und Potenzialflächen im bestehenden Siedlungszusammenhang werden vorrangig entwickelt, erforderliche Infrastruktur entsprechend ausgebaut. Für die Stärkung und Erweiterung des Arbeitsplatzangebotes vor Ort werden geeignete gewerbliche Entwicklungsflächen angeboten.

Die Veränderungen in den demografischen Strukturen führen auch zu veränderten Ansprüchen an Wohnraum: barrierefreie, kleinere Wohneinheiten rücken zunehmend in den Fokus. Die Gründergeneration der bestehenden Einfamilienhausgebiete aus den 60er und 70er Jahren sucht nach Alternativen, die länger ein selbstbestimmtes Leben im eigenen Haushalt erlauben.
Auch unter jüngeren Personen finden nicht alle Lebensmodelle im Einfamilienhaus die ideale Wohnform.
Tiefenbach entwickelt aktiv Potenzial- und Reserveflächen im Ort und geht auf Besitzer von Schlüsselgrundstücken zu, die mit städtebaulichen Ideen unterstützt und motiviert werden können. Alternative Finanzierungs- und Umsetzungsmodelle werden geprüft und abgewogen. Trotz des hohen Siedlungsdruckes soll ein verträgliches Wachstum der Gemeinde realisiert werden, bei dem die erforderliche Infrastruktur mitwachsen kann und Entwicklungsmöglichkeiten für die Ansiedlung von Unternehmen mit einem standortbezogenen Arbeitsplatzangebot bleibt.



Öffentlicher Raum, Klimaschutz und Klimaanpassung

Die Gemeinde Tiefenbach fördert den Austausch und die Begegnung im öffentlichen Raum. Sie setzt sich aktiv für bewusst und qualitätvoll gestaltete öffentliche und private Flächen und Gebäude ein. Zeitgemäße Antworten auf Fragen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung werden bei Maßnahmen im öffentlichen Raum modellhaft entwickelt und kommuniziert.

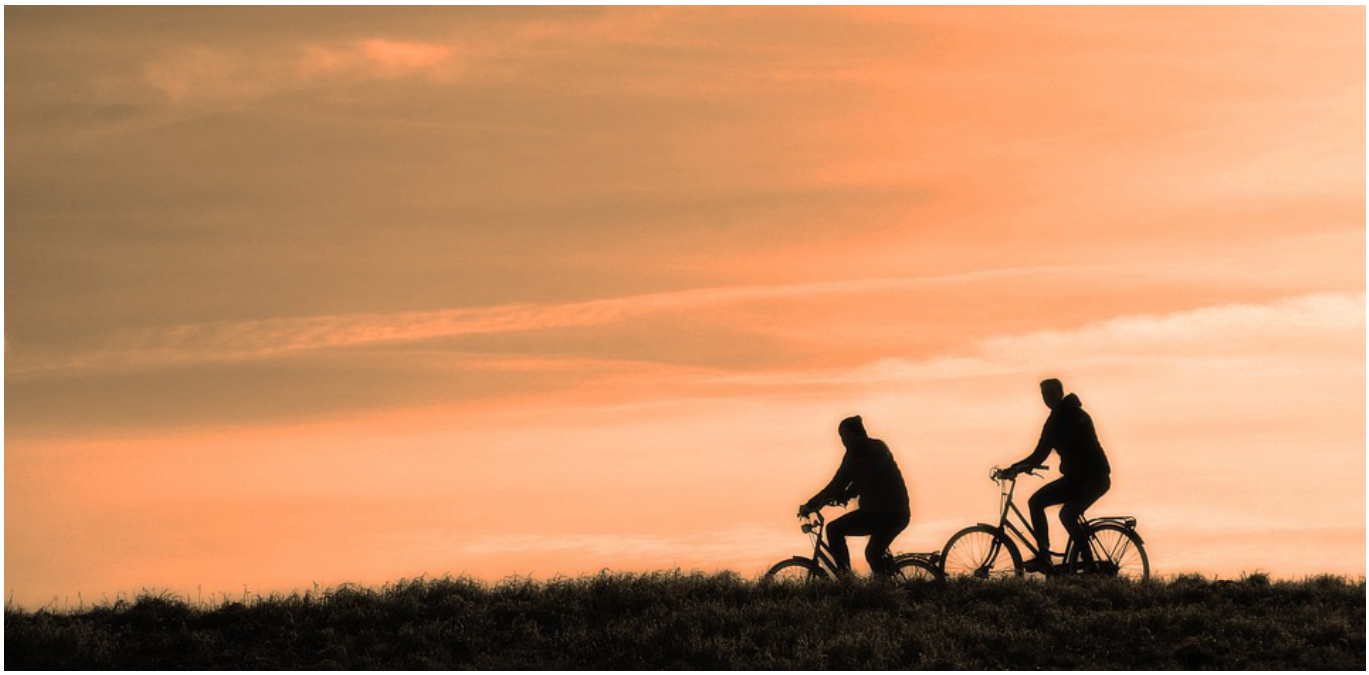
Der öffentliche Raum in Tiefenbach ist immer noch von seiner Entwicklungsgeschichte als Straßendorf dominiert, sodass sich Aufenthalts- und Treffpunktnutzungen nur in der zweiten Reihe platzieren ließen. Die öffentlichen Flächen gerade auch im Bereich des Sportareales sollen nun auch für Fußgänger und Fahrradfahrer besser nutzbar gemacht und als Ort für Treff und Begegnung qualifiziert werden.
Ein zeitgemäßer Umgang mit Regenwasser, eine verstärkte und an die veränderten klimatischen Bedingungen angepasste Ausstattung mit Grünflächen und Bäumen und die Einbeziehung der den Straßen- und Platzraum definierenden Gebäude in die gestalterische Aufwertung sind Grundlage für sowohl kommunale als auch private Vorhaben im und am öffentlichen Raum.
Die Auswirkungen des Klimawandels werden bei allen Maßnahmen im öffentlichen Raum mitgedacht, Barrierefreiheit und eine Austausch und Begegnung unterstützende Gestaltung sind Ziel bei der Neuordnung des öffentlichen Raumes.



Infrastruktur, Digitalisierung & Versorgung

Die Gemeinde Tiefenbach entwickelt die im Ort vorhandenen Versorgungsangebote vorausschauend und unter Einbeziehung anderer Akteure und Initiativen im Ort weiter. Die Gemeinde setzt sich für den Erhalt örtlicher Arbeitsplätze und Wirtschaftsstrukturen ein und fördert den Austausch der Akteure untereinander und mit der Gemeinde, um künftige Bedarfe rechtzeitig zu erkennen und zu berücksichtigen.

Tiefenbach entwickelt die vorhandene Infrastruktur im technischen wie sozialen Bereich bedarfsgerecht und in Abstimmung mit privaten und regionalen Akteuren weiter. Der regelmäßige Austausch mit den örtlichen Akteuren sorgt dafür, dass Bedarfe frühzeitig erkannt werden und die Reaktionen aufeinander abgestimmt werden können.
Neben ausreichend Betreuungsmöglichkeiten für Kinder spielen auch Tagespflege und Betreuungseinrichtungen für ältere Menschen eine zunehmend wichtige Rolle bei der Standort- und Arbeitsplatzentscheidung von Menschen im erwerbsfähigen Alter.
Die Förderung des Ausbaus der vorhandenden Versorgungsangebote in den Bereichen Medizin, Mobilität, Bildung und Kultur durch die Entwicklung geeigneter Standorte ist dabei ebenso im Fokus wie die erforderliche technische Infrastruktur etwa im Bereich Breitbandinternet. Ziel ist der gleichberechtigte Zugang zu allen für das tägliche Leben erforderlichen Infrastrukturangeboten für alle Nutzer- und Altersgruppen.

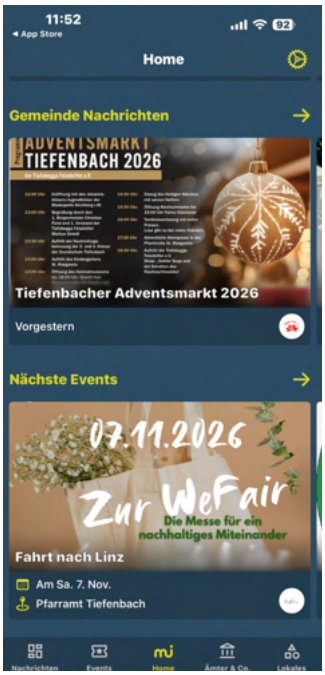


Aktuelle Querschnittsthemen der Ortsentwicklung

Digitalisierung

Die Digitalisierung drückt sich im Bereich der Ortsentwicklung und Ortsplanung zum einen in der Aus- und Aufrüstung der Kommunen mit digitaler Technologie und der weitergehenden Verknüpfung bisher getrennter Infrastrukturen aus. Die Digitalisierung beeinflusst Kommunen aber auch im Hinblick auf räumliche und gesellschaftliche Strukturen. Der stationäre Einzelhandel leidet z. B. unter Online-Konkurrenz, Privatwohnungen werden durch Online-Angebote zur Konkurrenz für Hotels.
Digitale Technologien schaffen Chancen durch neue Wege für Mitwirkung und Beteiligung, die Erhöhung von bürgerschaftlichem Engagement oder der Vereinfachung und Verbesserung von Prozessen. Es gilt, Chancen zu thematisieren, die sich aus dem Digitalen Wandel in allen Bereichen des Gemeindelebens ergeben und rechtzeitig aktiv zu werden.
Die smarte Gemeinde Tiefenbach nutzt bereits jetzt digitale Technologien, vernetzte Infrastrukturen und innovative Konzepte um die Lebensqualität der Bürger zu erhöhen.
Die Gemeinde arbeitet ständig am weiteren Ausbau des Informations- und Dienstleistungsangebotes auf der eigenen Internetseite und bietet eine BürgerApp mit Terminen & Neuigkeiten die auch künftig weiter ausgebaut werden soll.
Über die gemeindl. Homepage können zahlreiche Verwaltungsakte, wie z.B. die Um- oder Anmeldung eines Wohnsitzes inzwischen online ausgeführt werden.
Der Glasfaserausbau ist auf dem Gemeindegebiet weit fortgeschritten. Im Jahr 2028 werden die letzten 100 Anwesen an ein leistungsfähigeres Netz angeschlossen.
Auch im Bereich der Grundschule ist die Digitalisierung auf einem guten Stand. In Allen Klassen- und Fachräumen stehen den Lehrkräften digitale Tafeln zur Verfügung.





Klimawandel, Klimaschutz und -anpassung

Mit dem Begriff Klimawandel wird im Allgemeinen die anthropogen verursachte Veränderung des Klimas beschrieben. Diese Veränderung ist mit weitreichenden Folgen verbunden, die von der Zunahme der Wetterextreme über den Meeresspiegelanstieg und die abnehmende Verfügbarkeit der Ressource Wasser bis zu Änderungen in Bereichen wie Gesundheit und Tourismus reichen. Gerade der öffentliche Raum ist von den negativen Begleiterscheinungen des Klimawandels betroffen, was innerhalb des Querschnittsthemas der Ortsentwicklung dazu führt, dass in vielen Themen- bzw. Handlungsfeldern eine entsprechend übergreifende Anpassungsstrategie formuliert werden muss. Darüber hinaus gilt es aber auch, örtlich konkrete Maßnahmen zum Klimaschutz zu definieren. Somit ist eine Entwicklungsstrategie auf zwei Ebenen gefordert: zum einen müssen Maßnahmen zum Schutz des globalen Klimas umgesetzt, zum anderen Strategien zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels entwickelt werden.





Tiefenbach definiert im vorliegenden ISEK den Umgang mit dem sich verändernden globalen Klima auf der Ebene des Klimaschutzes aber auch im Bereich Klimaanpassung als eines der wichtigen Handlungsfelder der Ortsentwicklung.
Neben dem zeitgemäßen Umgang mit Niederschlägen und dem Ausbau klimawirksamer Grünstrukturen spielt auch die Ausbildung von Rückzugsräumen für Hitzeperioden eine Rolle.
In der Maßnahmen- und Projektliste finden sich konkrete Maßnahmen dazu: „Parkplatz Sport“, „Grüne Mitte“, „Friedhofspark“, „Hitzeschutzinseln im öffentlichen Raum“, „essbare Stadt“ und das Projekt „Lebensraum Stadt“ behandeln das Thema, im „Fassaden- und Vorflächenprogramm“ soll entsiegelt und begrünt werden, der „Lebensraum in der Stadt“ widmet sich explizit der Verbesserung der Biodiversität, dem nachhaltigeren Umgang mit Regenwasser und der umweltbezogenen Öffentlichkeitsarbeit.



Wohnraumversorgung

Die Analyse der Bevölkerungsentwicklung zeigte in der Vergangenheit in Tiefenbach überwiegend einen anhaltend positiven Wanderungssaldo, der sich auch in der Bevölkerungsentwicklung abbildet. Die Gemeinde könnte aufgrund der Lagegunst und der hervorragenden Verkehrsanbindung deutlich stärker wachsen, der limitierende Faktor ist der zur Verfügung stehende Wohnraum und die Flächen für dessen Erweiterung.
Gleichzeitig zeigen sich wichtige Veränderungen in der demografischen Struktur, die in Tiefenbach einen Zuwachs bei der älteren Bevölkerungsgruppe (nach dem Ausscheiden aus dem Erwerbsleben) aufweist.
Wie in vielen kleineren bayerischen Kommunen besteht ein Großteil des vorhandenen Wohnraumes aus Ein- und Zweifamilienhäusern in Siedlungsgebieten.



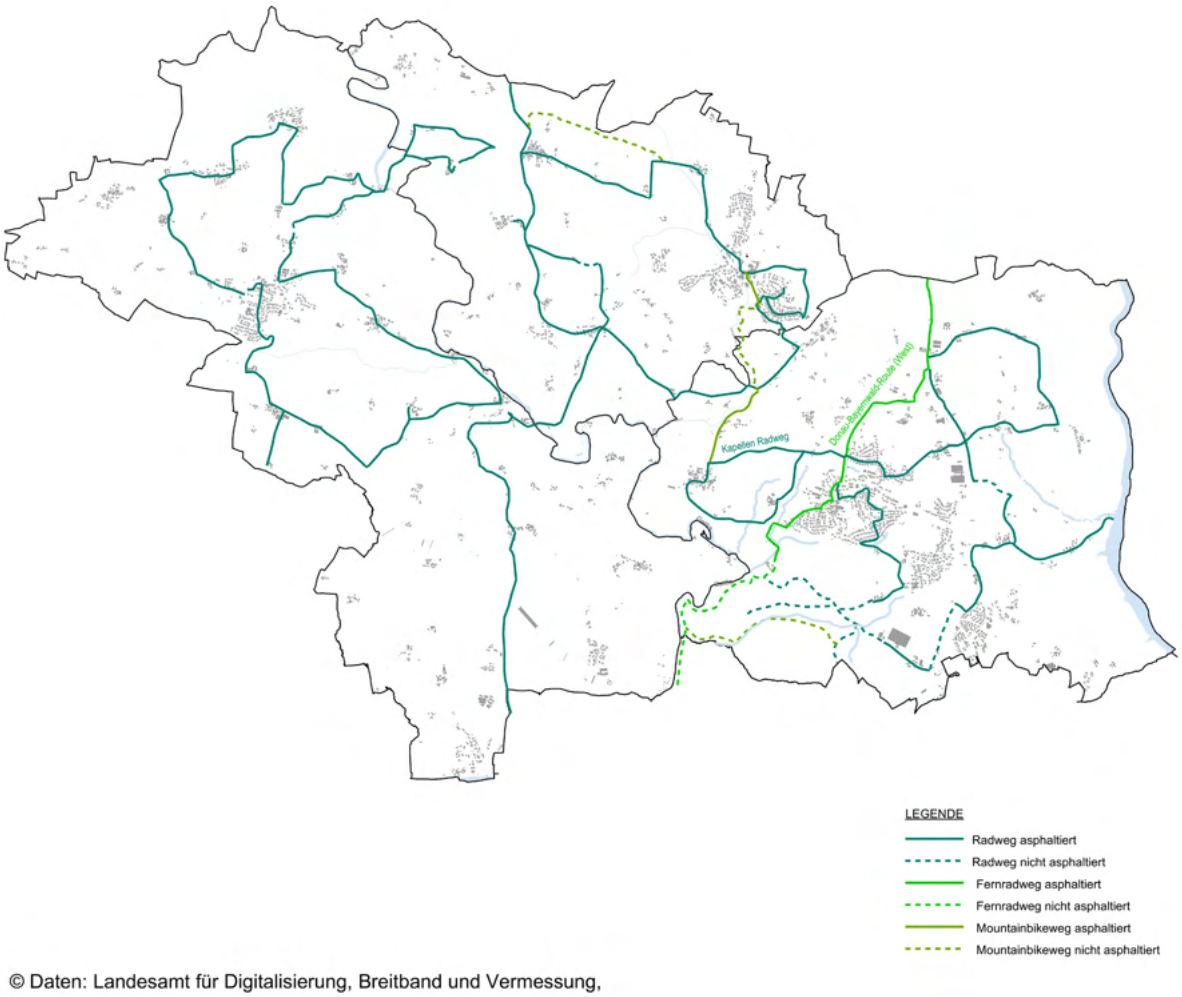


Wohnraum für kleinere Haushalte von jungen Erwachsenen, für besondere Wohnformen oder ältere Menschen, für die das Einfamilienhaus nicht mehr die ideale Wohnform ist, fehlt weitgehend. Zusammen mit den sehr begrenzt zur Verfügung stehenden Flächen für die weitere Siedlungsentwicklung gilt die Aufmerksamkeit der Gemeinde der Nachverdichtung im bestehenden Siedlungsbereich. Dabei bieten sich besonders noch unbebaute Grundstücke im Hauptort für die Schaffung eines solchen Angebotes an. Wohnungsbauprojekte mit Zwei- und Dreizimmerwohnungen, Senioren- und Erstwohnungen in Ortsmittennaher Lage sind dabei ein Bedarfs- und Entwicklungsschwerpunkt. Die Weiterentwicklung der bestehenden Einfamilienhausgebiete, die mit teilweise noch größeren Grundstücken entwickelt wurden bietet eine weitere Chance, im Zuge der zwischenzeitlich oft erforderlichen Modernisierung Wohnraum zu schaffen. Durch Teilung, Anbau oder die Ergänzung eines zweiten Gebäudes kann etwa eine barrierefreie Wohnung für die Gründer und eine zweite Wohneinheit für die nächste Generation entstehen.



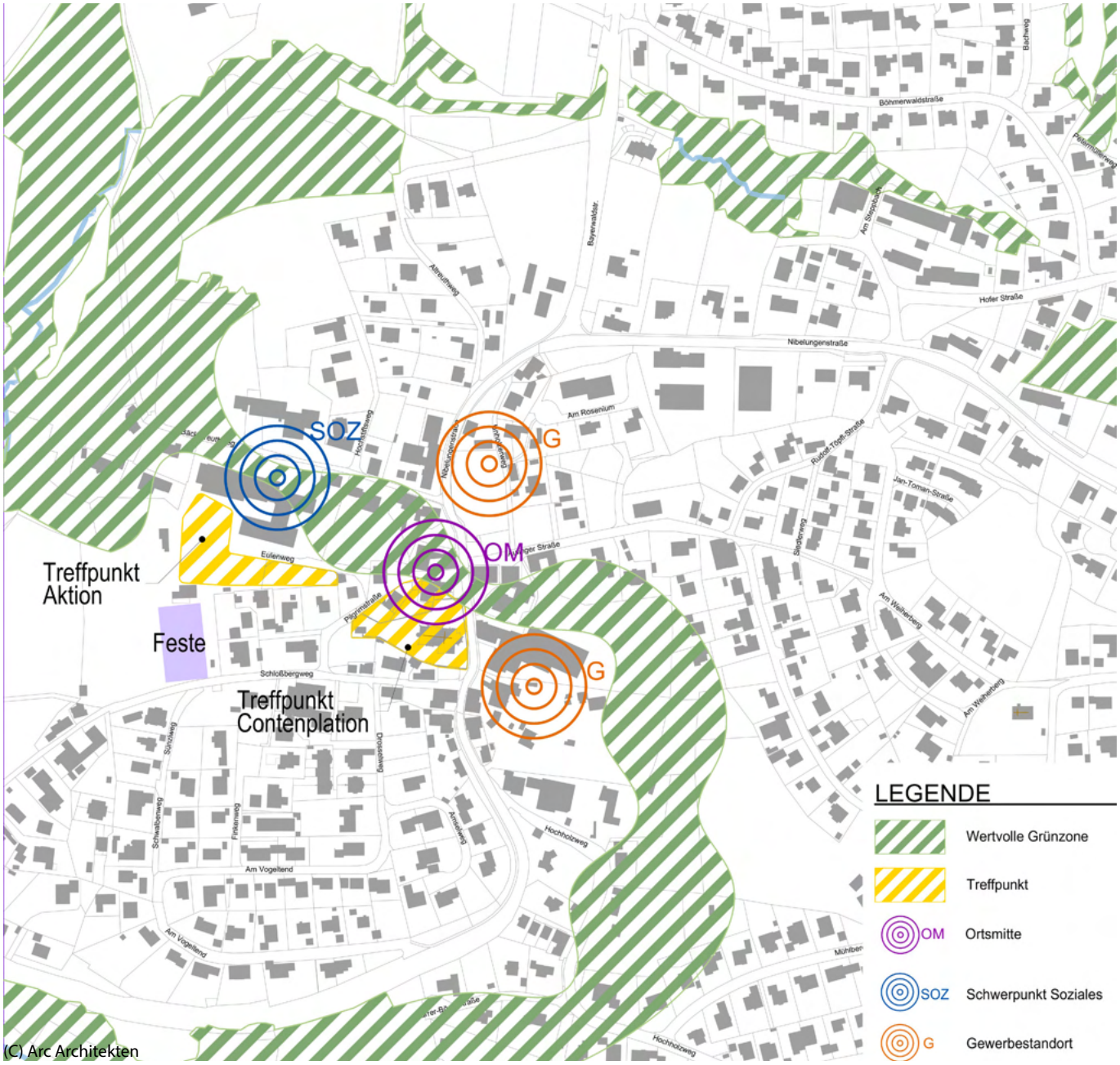
Mobilität

Tiefenbach verfügt durch die B85 über eine hervorragende Anbindung in Richtung Passau bzw. Richtung tschechischer Grenze. Auch die A3 führt am Gemeindegebiet vorbei und so ist die Auffahrt Passau Nord vom Ortskern Tiefenbachs in 8 Minuten mit dem Kfz zu erreichen.
Tiefenbach verfügt über ein relativ enges Netz an Radwegen. Auch führt der überörtliche Radweg „Donau-Bayerwald-Route West“ durch den Ortskern. Bei genauerer Betrachtung fällt auf, dass die Durchlässigkeit in Ost-West-Richtung nicht lückenlos ist und die Anbindung der weiteren größeren Ortsteile Kirchberg v. Wald und Haselbach erschwert ist. Dieses ist gerade im Hinblick auf die Tatsache, dass in Haselbach das öffentliche Bad liegt von Bedeutung. Eine Verbesserung wäre hier anzustreben. Gleichzeitig soll der Zweiradverkehr durch den Ausbau der Ladeinfrastruktur für eBikes und Roller und ein eigenes Informations- und Experimentierangebot der Gemeinde, im Rahmen dessen Bürger Lastenfahrräder ausprobieren und ausleihen oder ein eBike testen können. Ein weiterer Ausbau des ÖPNV, insbesondere der Busverbindungen nach Passau gerade mit Blick auf eine älter werdende Bevölkerung wäre wünschenswert, liegt jedoch in der Hand des Landkreises bzw. der RBO. Ein Anschluss an den Stadtbus der Stadtwerke Passau würde hier sicherlich eine engere Taktung ermöglichen, setzt jedoch die Bereitschaft der Stadt voraus.
Für den Fußgänger gibt es in Tiefenbach abseits des Straßennetzes zahlreiche Wegeverbindungen die eine sicher Fortbewegung ermöglichen. Deren Ausbau und Sicherung ist ein Ziel für die Zukunft.



© Daten: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung,

Funktionales Leitbild Tiefenbach



Leitbild für die funktionale Entwicklung des Hauptortes

Das funktionale Leitbild zeigt die wesentlichen inhaltlichen Zielsetzungen für die Funktionen im Ortsmittenbereich in Tiefenbach und deren Weiterentwicklung.
Schule und Kindergarten bilden das Soziale Zentrum im Ortskern. Die im Süden anschließenden Frei-und Verkehrsflächen sollen aufgewertet werden und künftig als Treffpunkt mit dem Hintergrund „Aktion" fungieren. Der Bereich um das Rathaus wird derzeit zusammen dem Hofwirt und der Kirche als Ortsmitte wahrgenommen.
Für jede Ortsmitte ist die Aufenthaltsqualität von besonderer Bedeutung. In Tiefenbach wurde der Friedhof inzwischen an den nord-östlichen Ortsrand verlegt. Die noch bestehenden Gräber werden nach und nach aufgelöst. Hier bietet künftig die Gelegenheit das Kirchumfeld als kontemplativen Treffpunkt, geschützt von der historischen Friedhofsmauer auszubilden.
Der Bereich um den bestehenden Edeka-Markt und das neu entstehende Wohn- und Geschäftshaus auf dem ehemaligen Unholzer-Anwesen dienen als Frequenzbringer für die Ortsmitte. Die Herausforderung hierbei ist, den entstehenden ruhenden und fließenden Verkehr zu bewältigen.
Ein Ziel für die Zukunft ist, die bestehenden Grünzonen im Osten und Westen über der Ortskern zu vernetzen und so eine Kaltluftschneise gerade für die nächtliche Auskühlung zu schaffen. Die Entsiegelung von Oberflächen und die Verdichtung von Grünstrukturen durch Nachpflanzungen im Ort ist ein Querschnittsthema, wie auch die Aufwertung und Verdichtung des Netzes an fußläufigen Verbindungen zwischen Wohnquartieren untereinander und dem Ortsmittenbereich.

Neuordnung der Freiflächen am Eulenweg



(C) Arc Architekten

Städtebaulicher Rahmenplan für die Freianlagen im Bereich Sport, Schule, Kindergarten

Tiefenbach ist in den letzten 200 Jahren stark gewachsen. Die Ortsmitte ist dabei räumlich immer die gleiche geblieben. Der Platz für soziale Interaktion ist dabei sehr eng gefasst. Schon am Anfang des ISEK-Prozesses war klar, dass die städtebaulichen Mängel im Schulumfeld mit am größten sind. Deshalb wurde das planende Büro parallel mit einer Rahmenplanvertiefung für diesen Bereich beauftragt.
Ziel der Planung sollte sein, mehr Aufenthaltsqualität zu schaffen, für Schul- und Kindergartenkinder mehr Sicherheit im öffentlichen Raum herzustellen, die Parksituation besser zu ordnen, die Freiflächen zu entsiegeln und gestalterisch aufzuwerten. Für den in allen Beteiligungsformaten geäußerten Wunsch mehr Treffpunkte zu schaffen gibt dieses Areal viele Möglichkeiten.



Trendsportarten im Ortskern

Die Fläche süd-westlich von Fußballplatz und Tennisplätzen befindet sich im Besitz der Gemeinde. Die bewegte Topografie macht eine klassische Nutzung für Sportplätze nur schwer möglich, deshalb soll die Fläche unter Ausnutzung des Geländes sportlich genutzt werden. Ein Bikepark wäre hier z.B. möglich aber auch mehrere einzelne Sportarten, die sich über den Hang terrassieren. Gleichzeitig soll das Stellplatzangebot verbessert werden



Vorfeld Sportplatz

Das triste Vorfeld vor dem Sportplatz soll neu gestaltet werden. Die Stellplätze sollen neu geordnet, mit Rasengittersteinen befestigt werden. In dem Bereich, der nicht für das Aufstellen eines Festzeltes benötigt wird ist auch die Anpflanzung von Bäumen denkbar.



Verkehrsübungsspielplatz

Der komplett versiegelte Verkehrsübungsplatz und der bestehende Spielplatz sollen zu einer gemeinsamen hochwertigen Anlage kombiniert werden. Die bestehenden Senkrechtparkplätze, die ein Sicherheitsrisiko darstellen, weil die Autos rückwärts auf die Hauptanlieferroute ausparken und die Kinder an vielen Stellen die Straße queren werden zu Gunsten einer „Parktasche“ aufgelöst.



Vorfeld Kindergarten

Die Anlieferung und Abholung der Kinder am Kindergarten ist grundsätzlich problematisch, da die Erschließung über den Bäckerreuthweg zu eng ist. Eine Kreuzung, von PKW-, Fußgänger- und Fahrradverkehr ist nicht zu vermeiden. Ein bisschen mehr Luft brächte die Umgestaltung der Stellplätze vor dem Pfarrheim. Vielleicht könnte auch noch ein Teil des Anwesens mit der Hausnummer 7 für die Anlieferfläche mitbenutzt werden.

Übersicht Projektstandorte - Bauliche Projekte



(C) Arc Architekten

Projekte mit konkreter räumlicher Verortung

Die Projektübersicht zeigt die ortsmittenbezogenen, räumlich verorteten Projekte, die Tiefenbach schrittweise näher an das städtebauliche Leitbild heranbringen und der Umsetzung der Ziele in den jeweiligen Handlungsfeldern dienen sollen.
Nicht immer handelt es sich dabei schon um konkrete bauliche Maßnahmen, in manchen Fällen ist eine vorbereitende Rahmenplanung von Seite der Kommune erforderlich, um die Umsetzbarkeit zu klären und nach Erreichen dieser Klärung einen privaten Vorhabensträger mit einbeziehen zu können.
Die einzelnen Projektbausteine sind im Folgenden detaillierter beschrieben und über die zugeordnete Ziffer im Plan verortet.
Eine vorläufige Priorisierung findet sich zudem in der Maßnahmen- und Projektliste am Ende der Textfassung zum ISEK.

Handlungsprogramm - Bauliche Projekte Tiefenbach

Projekte mit konkreter räumlicher Verortung im Hauptort Tiefenbach

Das Handlungsprogramm ist als Zusammenstellung der zum heutigen Zeitpunkt erkennbaren Aufgaben im konkreten baulichen Bereich zu verstehen. Die erforderlichen organisatorischen Strukturen für solche Projekte sind grundsätzlich in der Verwaltung in Verbindung mit externen Planungsbüros und ausführenden Firmen vorhanden, müssen aber in Abhängigkeit von Haushaltslage und Dringlichkeit priorisiert werden.
Während Ziele und Richtungsentscheidungen möglichst langfristig Bestand haben sollen, kann sich auf Projektebene durch geänderte Rahmenbedingungen (z.B. die Verfügbarkeit von Grundstücken) auch kurzfristig die Notwendigkeit der Neuaufnahme oder Streichung von Projekten ergeben. Die konkrete Entscheidung zur Durchführung eines Projektes erfolgt jeweils im Rahmen der Haushaltsaufstellung, ggf. in Verbindung mit den erforderlichen Förderanträgen. Aufgeführt sind in der Projektübersicht auch Projekte, die nach aktuellem Stand in der Regel nicht gefördert werden können, die aber den städtebaulichen Zielen entsprechen und zu deren Erreichung erforderlich sind. Auch ist bei solchen Projekten gegebenenfalls eine Förderung im Rahmen besonderer Förderprogramme denkbar (z.B. Barrierefreiheit, Energetische Sanierung etc.)


(C) Arc Architekten

01 Verkehrsübungsspielplatz

Der momentan komplett versiegelte Verkehrsübungsplatz soll mit dem gut angenommenen, aber nicht besonders gut ausgestatteten Spielplatz zusammengelegt werden und zu einem Multifunktionsspielplatz entwickelt werden. Hier spenden Bäume Schatten, während die Kinder Radfahren lernen können oder die Spielgeräte auf den Verkehrsinseln ausprobieren können. Auch für ältere Bürger soll ein wertvoller Treffpunkt mit hoher Aufenthaltsqualität entstehen.



02 Parkplatz Sport

Der momentan komplett ungeordnete und ungestaltete Parkplatz soll gegliedert und gestalterisch aufgewertet werden. Schattenspendende Bäume können so vorgesehen werden, dass trotzdem noch das aufstellen eines Festzeltes für Veranstaltungen möglich ist.


(c) px, Arc

03 Trendsportarten Ortsmitte

Das Sportgelände, dass gut angenommen und gut ausgestattet ist soll um zusätzliche Angebote ergänzt werden, gerade auch um junge Menschen verstärkt anzusprechen und die Attraktivität für den Wohnstandort Tiefenbach zu erhöhen.
Denkbar ist z.B. ein Skatepark, ein Bikepark, ein Beachvolleyballfeld, ein Flussballkleinspielfeld oder ein Paddle Tennis Spielfeld. Bei Bike- oder Skatepark könnte die bewegte Topografie ausgenutzt werden. Da die restlichen Sportarten kleineren Flächenbedarf haben könnten sie gut ins Gelände eingepasst werden. Um einen zusätzlichen Stellplatzbedarf auszugleichen und auch im Bereich des Verkehrsübungsplatzes entfallende Stellplätze auszugleichen könnten auf der Fläche auch noch zusätzliche Parkplätze entstehen,



04 Umgestaltung Zufahrt Kindergarten

Der Bäckerreuthweg ist für die Erschließung des immer weiter gewachsenen Kindergartens zu eng. Umkehr- und Parkmöglichkeiten sind kaum vorhanden. Durch den neuen Kindergarten an der Dietrich-Bonhöffer-Straße entspannt sich die Situation etwas, weil weniger Kinder im Ortskern betreut werden. Die Situation ist aber immer noch unbefriedigend. Die Eltern darauf hinzuweisen, weiter entfernt zu Parken und die Kinder zu Fuß zum Kindergarten zu bringen hat immer nur zeitweise Erfolg.
Unter Einbeziehung des Pfarrheimparkplatzes und Flächen des Anwesens Bäckerreuthweg 7 ist es vielleicht möglich eine Aufweitung/Verbesserung zu erzielen



05 Grüne Mitte

Zwischen Rathaus und Schule liegt eine bisher kaum genutzte private Grünfläche mit einem teilweise nicht standortgerechten Baubestand. Hier könnte eine zentrale Naherholungsfläche in kleinem Umfang entstehen, die allen öffentlichen Nutzungen zu Gute kommt.



06 Friedhofspark

Seit Schaffung des neuen Friedhofes am nördlichen Ortsrand ist eine Bestattung auf dem alten Friedhof um die Kirche nicht mehr möglich. Die Gräber werden in den nächsten Jahren nach und nach aufgelassen werden. Denkbar ist, dass hier ein von der historischen Friedhofsmauer umgebener Bereich entsteht, der sowohl dem Gedenken an die Verstorbenen als auch der Erholung und dem Aufenthalt dient.



07 Aufenthaltsqualität - Ausstattungsqualität

Ziel diese Projektes ist es die Aufenthaltsqualität und die Qualität der Ausstattungsgegenstände flächendeckend im Ortskern zu erhöhen. Besondere Sitzelemente, die gestaltet sind und nicht von der Stange bestellt werden schaffen auch eine Unverwechselbarkeit die identitätsstiftend sein kann.



08 Barrierefreier Ausbau Ortskern

Mit der älter werdenden Bevölkerung wird Barrierefreiheit im öffentlichen Raum zunehmend ein wichtiges Thema. Wenngleich nicht alle öffentlichen Räume, z.B. aufgrund der vorhandenen Topografie, barrierefrei gestaltet werden können, wird das Bewusstsein für Problemstellen z.B. für Personen mit Mobilitätseinschränkungen oder sensorischen Einschränkungen zunehmend wichtiger.
Problemstellen im Ortskern sollen entschärft werden und alle Maßnahmen im öffentlichen Raum auch im Hinblick auf die Barrierefreiheit ausgeführt werden.





09 InfrastrukturInitiative eMobilität

Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme bestand am gesamten Hauptort keine Möglichkeit sein E-Auto oder E-Bike aufzuladen. Durch die Baumaßnahme auf dem ehemaligen Unholzer Anwesen verbessert sich diese zumindest im Ortskern. Der weitere Ausbau des Infrastrukturangebotes für batterieelektrische Fahrzeuge (Pkw, Zweiräder, Fahrräder, Lastenräder etc.) ist trotzdem eine langfristige Aufgabe. Die rechtzeitige Identifikation von möglichen Standorten für Ladeeinrichtung, deren technische Vorbereitung und mittelfristige Umsetzung ist Kern des strategischen Projektes Infrastrukturinitiative eMobilität. Neben einem geeigneten Standort für die erforderliche Verweildauer ist dabei auch die entsprechend Leistungsfähige Anbindung an das Stromversorgungsnetz ein wichtiger Baustein.



10 Gestalt- und Funktionsverbesserung öffentliche Freiflächen

Zahlreiche öffentliche Flächen im Ortskern können gestalterisch aufgewertet werden. Den in der Bürgerbeteiligung geäußerten Wunsch nach Treffpunkten im Freien könnte man hier begegnen und mit kleinen beschatteten Bereiche die Aufenthaltsqualität im Ortskern so verbessern, dass auch dadurch die Frequenz wieder zunimmt .



11 Wassererlebnis Gaißa

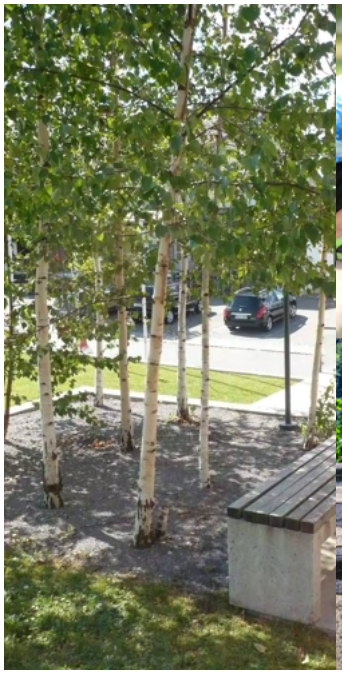
Das Tal der Gaißa bildet das vom Ortskern aus am schnellsten zu erreichende hochwertige Stück Natur. In der Bürgerbeteiligung wurde immer wieder genannt, dass der Bereich bereits intensiv und gern für die Naherholung, gerade von Joggern genutzt wird. Es soll ein Anlaufpunkt für Sport, Naherholung aber auch für Umweltbildung und Naturerlebnis geschaffen werden. In enger Abstimmung mit der Naturschutzbehörde und dem Wasserwirtschaftsamt soll ein Ort ermittelt und naturschonend eine Maßnahme umgesetzt werden.



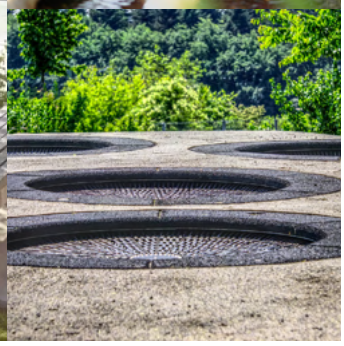


12 Hitzeschutzinseln im öffentlichen Raum

Die immer heisser werdenden Sommer bedürfen einem Umdenken in der Stadtplanung. Schattenspendende Bäume, überwachsene Pergolen, Überdachungen, Trinkbrunnen, Wasserspiele und dergleichen stellen sicher, dass sich Menschen auch noch in den Sommermonaten gerne im öffentlichen Raum aufhalten.
Immer dann, wenn in Tiefenbach Maßnahmen im öffentlichen Raum anstehen ist auf diesen Gesichtspunkt künftig verstärkt zu achten.







13 Treffpunkte schaffen

Einrichtung kleinerer, beschatteter Freianlagen im Bereich bestehender Wohn- und Siedlungsgebiete als Treff- und Begegnungsangebote für alle Alters- und Interessengruppen.
Funktional und thematisch unterschiedliche Aufenthaltsangebote schaffen kleine, fußläufig erreichbare Rückzugsorte für bestimmte Nutzergruppen oder auch Treffpunkte für verschiedene Nutzer. Dabei können nutzungsneutrale Angebote die Begegnung zwischen unterschiedlichen Nutzern fördern.

Eine sorgfältige Standortwahl hilft mögliche Konflikte z.B. mit Anwohnern durch Lärm bei der -auch nicht auslegungskonformen- Nutzung reduzieren.
Für ein ausreichendes Angebot einer älter werdenden Bevölkerung werden verteilte Standorte in fußläufiger Entfernung von den Wohnstandorten als Grundversorgung und ergänzende Angebote in den Aktivbereichen des Ortsmittenbereiches entwickelt..







14 „Essbare Stadt“ - Streuobstwiese

Das Konzept der „Essbaren Stadt“ ist eine Initiative, bei der den Bürgern das Nutzen von Obst- und Gemüsepflanzen auf öffentlichen Flächen möglich gemacht wird.
Durch das Pflanzen von Nutzpflanzen wie z.B. Obstbäumen an öffentlich zugänglichen Orten, werden die Plätze durch die Bepflanzung nicht nur optisch aufgewertet, sondern bieten den Bürgern auch einen Mehrwert. So können auch Bewohner ohne private Grünflächen die Vorzüge eines Gartens nutzen. Mögliche



15 Lebensraum Stadt

Durch das aktive Entsiegeln von Flächen im öffentlichen Raum entstehen kleine Oasen der Biodiversität. Blühwiesen mit Erklärungen und weiterführenden Informationen auf Gemeindegrundstücken, ergänzende Lebensräume für Kleintiere und Insekten schaffen konkrete Rückzugsräume und bieten eine Möglichkeit über den Wert solcher Flächen aufzuklären und zur Nachahmung auch im privaten Garten anzuregen. Ergänzende Informationen können z.B. online via QR-Code zugänglich gemacht oder in Beratungsangeboten vermittelt werden, Schulprojekte das Thema aufnehmen und die verschiedenen Blühwiesen und ihren jeweiligen Besatz im Unterricht oder Projektarbeiten thematisieren.



16 Sanierung altes Rathaus

Im alten Rathaus sind derzeit eine öffentliche Toilette, eine kleine Gewerbeeinheit, die Bücherei und Vereinsräume untergebracht. Der baukonstruktive, technische und energetische Standard ist in die Jahre gekommen, so dass eine Sanierung und auch funktionale Neuausrichtung ansteht bei der ggf. auch die fehlende Barrierefreiheit behoben werden könnte.



17 Öffentliche Nutzung Bäckerreuthweg 7

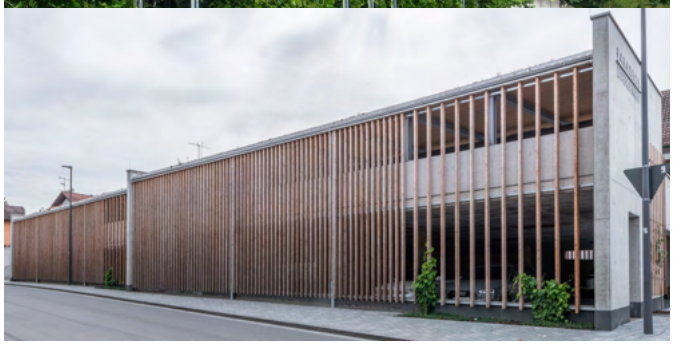
Während des ISEK Prozesses konnte die Kommune das zentral gelegene Haus Bäckerreuthweg 7 erwerben. Hierbei handelt es sich um ein erhaltenswertes Haus aus den 20er Jahren des letzten Jahrhunderts. Wegen seiner zentralen Lage zwischen Schule und Kindergarten ist eine öffentliche Nutzung für die Gemeindebibliothek oder die Musikschule denkbar. Vielleicht ist unter Einbeziehung der Freifläche auch eine Verbesserung bei der Anliefersituation des Kindergartens möglich.



18 Nachnutzung „Zum Hofwirt“

Beim Wirtshaus „Zum Hofwirt“ handelt es sich um eines der wenigen Gebäude, dass sich beinahe unverändert seit dem Urkataster bis heute im Ortsplan ablesen lassen. Es ist eines der präsentesten Gebäude im Ortskern. Zunächst noch als Gaststätte genutzt wurde es während der Bearbeitung des ISEKs zum Leerstand.
Mit diesem Leerstand bietet sich die einmalige Chance, die in der Bürgerbeteiligung genannten Wünsche nach qualitätvollen Gastronomieflächen im Ortskern und öffentlichen Treffpunkten in Kombination zu realisieren. Eine denkbare Nutzung wäre eine erdgeschossige Gastronutzung kombiniert mit einer bürgernahen Nutzung des ehemaligen Wirtssaales im Obergeschoss für Veranstaltungen.





19 Grünes Parkdeck Ortsmitte

Die Aufenthaltsqualität und Nutzbarkeit der Ortsmitte hängt immer noch mit der Zahl der verfügbaren Stellplätze zusammen: während oberirdische Stellplätze schnell zugänglich sind, verbrauchen sie wertvollen Platz für Aufenthaltsnutzungen. Stellplätze in einer Tiefgarage oder einem Parkdeck sind aufwendiger und weniger niedrigschwellig in der Nutzung, halten aber Platzflächen für hochwertige Nutzungen frei. Eine Kombination von Stellplätzen für längere Standzeiten in Tiefgaragen oder Parkdecks und schnell zugänglichen, ebenerdigen Stellplätzen für kurze Besorgungen bietet sich deshalb an. Ggf. kann hier auch die Durch topografische Situation ausgenutzt werden.
Fassadenbegrünung und ein intelligentes Regenwassermanagement im Schwammstadtprinzipe würde trotz Überbauung einen Mehrwert für die Biodiversität, das Grundwasser und die Regenwasserrückhaltung bedeuten.

Handlungsprogramm - Strategische Projekte

Organisatorische oder strukturschaffende Projekte

Während viele Ziele in den unterschiedlichen Handlungsfeldern mit bauliche Maßnahmen zu tun haben, gibt es viele Aufgaben im Zusammenhang mit städtebaulichen Entwicklungen, die nicht primär durch bauliche Aktivitäten zu lösen sind. Sie erfordern das Zusammenbringen von Akteuren in der Bürgerschaft, die Herstellung ergänzender organisatorischer Strukturen oder planerischer Grundlagen. Oft wird die Wirkung baulicher Maßnahmen und Nutzungsangebote erst durch die im Hintergrund geschaffenen Strukturen und die zugehörige Kommunikationsarbeit zu voller Wirksamkeit gebracht.
Mit diesen organisatorischen und strategischen Aufgabenstellungen befassen sich die hier aufgeführten Projekte. Sie versetzen die Gemeinde in die Lage, aktiv über das Setzen von Regeln oder die Bearbeitung von Anträgen hinaus die Zielsetzungen des ISEK voranzubringen, und die Aktivitäten von Gemeinde, Bürgern und Unternehmen langfristig aufeinander abzustimmen.



20 Städtebaulicher Rahmenplan östlicher Ortskern

Der bestehende Edekamarkt ist der Frequenzbringer im Ortskern, der sogar Kunden aus umliegenden Gemeinden generiert.
Trotz seiner positiven Wirkung auf den Ortskern gibt es trotzdem auch etliche Mängel wie z.B. Gestaltung und Anzahl der Parkplätze, Barrierefreiheit der Stellplätze, Gebäudestellung Haus Nummer 3, Platzgestaltung der Fläche zwischen Bank und Hofwirt.
In einem städtebaulichen Rahmenplan sollen in mehreren Alternativen Entwicklungsmöglichkeiten und Ordnungsansätze aufgezeigt werden.



21 Fassaden- und Vorflächenprogramm

Der öffentliche Raum im Ort entsteht nicht nur durch die Oberflächen von Straßen und Plätzen, sondern insbesondere durch die den öffentlichen Raum fassenden Gebäude. Sanierungsrückstände und Gestaltmängel an eigenen Gebäuden kann die Kommune beheben, bei den Gebäuden privater Eigentümer kann ein Fassadenprogramm Unterstützung in Form einer Beratung durch ein qualifiziertes Architekturbüro und einen Zuschuss zur baulichen Umsetzung leisten. Dabei wird zunächst gemeinsam mit den Eigentümern ein Sanierungsziel entwickelt und vereinbart, und dann eine Umsetzungsvereinbarung getroffen.
Städtebauförderungsmittel helfen, das Programm für die Kommune finanzierbar zu machen.
Im Rahmen des Fassaden- und Vorflächenprogrammes kann die Aufwertung von Gebäudeansichten, Freiflächen und Einfriedungen gefördert werden.





22 Mehrgenerationenwohnen Ortskern

Entwicklung eines geeigneten Grundstückes für ein Mehrgenerationenwohnprojekt mit differenzierten, kleineren Wohnungen, als modellhaftes, zentrumsnahes, alters- und nutzungsgerechtes Wohnungsbauprojekt.
Zielgruppe sind alle Nutzer, für die das Einfamilienhaus nicht (mehr) die ideale Wohnform darstellt: kleine Haushalte, Senioren, Singles oder neue Wohnformen wie Clusterwohnungen oder Wohngemeinschaften.
Auf einem gemeindlichen Grundstück können exemplarisch Qualitäten im Bereich Energieeffizienz, Ressourcenschonung aber auch sozialräumliche Qualitäten in einem bezahlbaren Rahmen entwickelt werden.
Die Erreichbarkeit zentraler Versorgungs- und Kulturangebote in der Ortsmitte unterstützt die Attraktivität des Wohnprojektes.
Mit einer entsprechenden Dokumentation der Projektqualitäten werden private Investitionen in ähnliche Richtung gefördert.



23. Konzeption Themenwege

Um das Wegenetz um den Ort attraktiver zu gestalten kam aus der Bürgerschaft der Wunsch diese informativer zu gestalten. Unterschiedliche Themenwege könnten über ortstypische Besonderheiten in Geschichte und Natur informieren.



24. Ausbau und Verbesserung Wegenetz

Das bestehende Wegenetz noch attraktiver auszubauen ist gerade auch im Hinblick auf die Vernetzung der drei wesentlichen Ortsteils Kirchberg v. Wald, Haselbach und Tiefenbach wichtig. Da bestimmte Einrichtungen nur noch in einem der Ortsteile verfügbar sind ist es wichtig hier nicht nur auf das Kfz zu setzen sondern auch ein Angebot für Fußgänger und Radfahrer vorzuhalten.



(C) Arc Architekten

25 Innerörtliches Nachverdichtungskonzept

Ein Nachverdichtungskonzept umfasst die Identifikation geeigneter Quartiere für eine städtebauliche Nachverdichtung bzw. Anpassung durch Umbau, Erweiterung, Teilung von bestehenden Einfamilienhausgrundstücken oder auch Einfamilienhausgebäuden.
Wesentliche Teile des Siedlungsbestandes in Tiefenbach sind in den 1960er und 1970er Jahren als weitgehend monostrukturierte Einfamilienhausgebiete entstanden. Bei einer reduzierten Verfügbarkeit zusätzlicher Siedlungsflächen und gleichzeitig hohem Siedlungsdruck aus Passau steigt bei Eigentümern größerer Grundstücke das Interesse an der Möglichkeit, eine zweite Wohneinheit auf dem eigenen Grundstück darstellen zu können. Der Rahmenplan ordnet diese Wünsche quartiersbezogen und klärt nachbarschutzrechtliche Fragen.





26 Unternehmerfrühstück

Im Rahmen eines regelmäßigen informellen gemeinsamen Frühstückes, zu dem die Gemeinde die örtlichen Unternehmen einlädt, entsteht eine Gelegenheit zum gemeinsamen Austausch über aktuelle und zukünftige Herausforderungen örtlicher Unternehmen.
Dabei können sowohl gemeinsame Interessen der Unternehmen untereinander erkannt als auch Anliegen direkt an die Gemeinde weitergegeben werden. Der informelle, aber strukturierte Rahmen eines Frühstückstreffens erfordert wenig Aufwand und Vorbereitung, bringt jedoch gezielt Akteure aus verschiedenen Bereichen zusammen. So entsteht eine Plattform, auf der aktuelle Anliegen ausgetauscht und gemeinsam Lösungen erarbeitet werden können, die sonst möglicherweise unentdeckt blieben.

Maßnahmen- und Projektliste

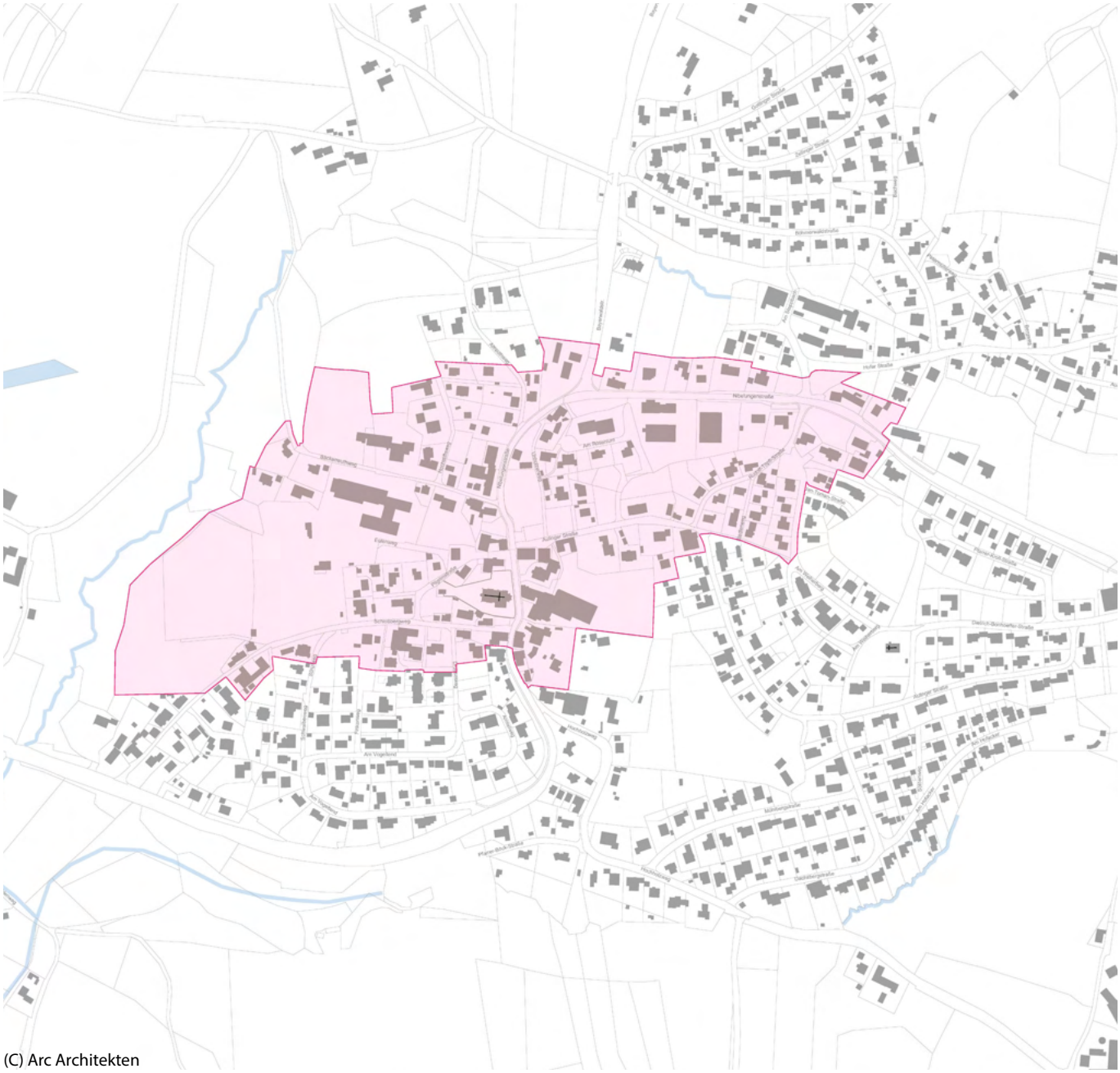
Liste der baulichen und strategischen Projekte

In der Maßnahmen- und Projektübersicht sind die diskutierten und vorgeschlagenen Maßnahmen zusammenfassend aufgeführt.
Die Liste ist als Portfolio infrage kommender Maßnahmen im Sinne der Zielsetzungen des ISEK zu verstehen. Während viele städtebauliche Maßnahmen erheblichen Vorlauf erfordern, zum Teil von Grundstückverfügbarkeiten und aufgrund ihrer Größenordnung auch von der jeweiligen Haushaltslage abhängig sind, stellen die ergänzenden Rahmenpläne wie auch die strategischen Projekte in der Regel geringere Anforderungen an das Budget.
Erste, schnell umsetzbare kleinere Maßnahmen sind auch dazu gedacht, das Themenfeld Ortsentwicklung im Bewusstsein der Öffentlichkeit zu halten, und immer wieder mit kleinen Eingriffen eine fühlbare Verbesserung der Lebensqualität und des Nutzungsangebotes zu erreichen.
Die Förderfähigkeit der jeweiligen Maßnahmen muss im Einzelfall mit den Förderstellen abgestimmt werden und ist nicht zuletzt abhängig von der Auswahl des Förderprogrammes.
Die Maßnahmen- und Projektliste ist aufgrund des Betrachtungszeitraumes von 10-15 Jahren für das ISEK nicht als abschließend zu sehen, sondern als im Sinne der gesetzten Ziele aktuell sinnvolle Bausteine.

ISEK
Tiefenbach

	Massnahmen- u. Kostenplan		Kosten		Projektstart		
					kurzfristig	mittelfristig	langfristig
	Bauliche Projekte						
1	Verkehrsübungsspielplatz	Planung und Bau	1.100.000 €		x		
2	Parkplatz Sport	Planung und Bau	350.000 €		x		
3	Trendsportarten Ortsmitte	Planung und Bau	1.000.000 €			x	
4	Umgestaltung Zufahrt Kindergarten	Planung und Bau	200.000 €		x		
5	Grüne Mitte	Planung und Bau	200.000 €			x	
6	Friedhofspark	Planung und Bau	200.000 €			x	
7	Aufenthaltsqualität - Ausstattungsqualität	Planung und Bau	100.000 €				x
8	Barrierefreier Ausbau Ortskern	Planung und Bau	100.000 €			x	
9	Infrastrukturinitiative Elektromobilität	Planung und Bau	5.000 €				x
10	Gestalt und Funktionsverbesserung öff. Freiflächen	Planung und Bau	1.000.000 €				x
11	Wassererlebnis Gaissa	Planung und Bau	100.000 €			x	
12	Hitzeschutzinseln öffentlicher Raum	Planung und Bau	100.000 €				x
13	Treffpunkte schaffen	Planung und Bau	50.000 €			x	
14	Essbare Stadt - Streuobstwiese	Planung und Bau	5.000 €				x
15	Lebensraum Stadt	Planung und Bau	5.000 €				x
16	Sanierung Altes Rathaus	Planung und Bau	500.000 €			x	
17	Gemeindliche Nutzung Bäckerreuthweg 7	Planung und Bau	1.000.000 €		x		
18	Nachnutzung "Zum Hofwirt"	Planung und Bau	2.500.000 €			x	
19	Gründes Parkhaus Ortsmitte	Planung und Bau	750.000 €			x	
	Fachliche Projekte						
20	Städtebaulicher Rahmenplan östlicher Ortskern	Konzeptstudie	13.000 €		x		
21	Fassadenprogramm	Förderprogramm	20.000 € p.a.				x
22	Mehrgenerationenewohnen Ortskern	Konzeptstudie	10.000 €				x
23	Konzeption Themenwege	Planung und Bau	20.000 €				x
24	Ausbau und Verbesserung Wegenetz	Planung und Bau	50.000 €				x
25	Innerörtliches Nachverdichtungskonzept	Konzeptstudie	10.000 €			x	
26	Unternehmerfrühstück	Initiierung	2.000 € p.a.				x

Sanierungsgebiet als Instrument



(C) Arc Architekten

Definition eines Sanierungsgebietes

Wesentliche Ziele des ISEKs sind nur in der Kooperation der Gemeinde mit privaten Grundstückseigentümern bzw. der Grundstückseigentümer untereinander umsetzbar.

Mit der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes steht im Baugesetzbuch ein Instrumentarium zur Verfügung, das über die besondere Bedeutung des gemeindlichen Einvernehmens bei Baumaßnahmen innerhalb des Sanierungsgebietes oder ein gemeindliches Vorkaufsrecht die gemeinsame Entwicklung von Quartieren über einzelne Grundstücksgrenzen hinaus erleichtert.

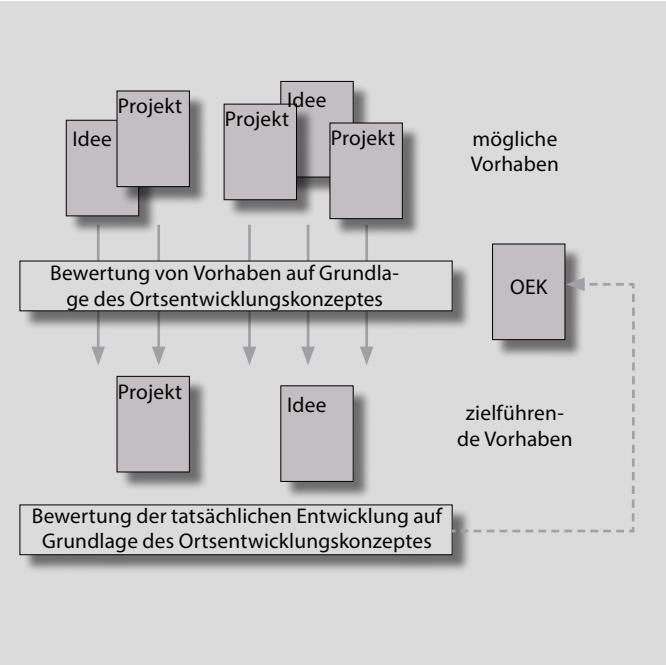
Das Sanierungsgebiet ist so zu begrenzen, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt - gleichzeitig drückt der Umgriff letztlich aus, in welchem Bereich des Ortes die wesentlichen Aufgaben und Potenziale zu finden sind. Hier befinden sich auch die überwiegende Mehrzahl der Projekte, für die im Rahmen der Städtebauförderung Zuschüsse beantragt werden sollen.

Der Umgriff des Sanierungsgebietes ist nicht zuletzt auch deshalb von Bedeutung, weil Maßnahmen wie ein Geschäftsflächen- und Fassadenprogramm tatsächlich parzellenscharf in ihrem Umgriff abgegrenzt werden müssen - auch hier bietet sich der Umgriff des Sanierungsgebietes mit den dort vorgesehenen wesentlichen Entwicklungszielen als Abgrenzung an.

Das vorgeschlagene Sanierungsgebiet umfasst im Wesentlichen den historischen Ortskern und den vertieft untersuchten Ortsmittenbereich an der Hauptstraße PA1.

Ortsentwicklungskonzept als Bewertungs- und Entscheidungsgrundlage

Durch die Dokumentation und Veröffentlichung des ISEKs mit den dort festgehaltenen Zielen, Maßnahmen und Projekten für die künftige Entwicklung soll Planungssicherheit sowohl für die öffentliche Hand als auch für private Eigentümer und Vorhabensträger geschaffen werden. Damit sollen private Investoren ermutigt werden, Projekte umzusetzen, die im Einklang mit den übergeordneten Zielsetzungen der Gemeinde stehen.
Alle Vorhaben, die die Zustimmung der Kommune oder planerische Entscheidungen erfordern, sollten im Kontext der langfristigen städtebaulichen Zielsetzungen bewertet werden. Die Entscheidung über die Umsetzung basiert darauf, ob die Auswirkungen des Projektes den Zielen dienen, neutral sind oder potenziell negative Effekte haben könnten.
Um dies sicherzustellen, müssen die Ziele des Ortsentwicklungskonzeptes dokumentiert und fortlaufend präsent gehalten werden. Die Lenkungsgruppe kommunalen und bürgerschaftlichen Akteuren, die während der Erarbeitung des Konzepts als Korrektiv und Multiplikator etabliert wurde, kann über die Erarbeitungsphase hinaus aktiv bleiben und so das Monitoring und die Evaluation der Umsetzung der Ziele aus dem ISEK zu unterstützen.
Zukünftig sollte vor jeder Entscheidung des Gemeinderates eine Einordnung und Bewertung im Hinblick auf die Ziele des Ortsentwicklungskonzepts erfolgen. So bleibt das Konzept stets im Bewusstsein der Entscheidungsträger, und notwendige Anpassungen oder Ergänzungen aufgrund veränderter Rahmenbedingungen können frühzeitig identifiziert und in das Gesamtkonzept integriert werden. Idealerweise findet diese Evaluation jährlich vor der Antragstellung für Fördermittel des folgenden Jahres im Rahmen einer Sitzung der Lenkungsgruppe statt.



Umsetzung baulicher Maßnahmen

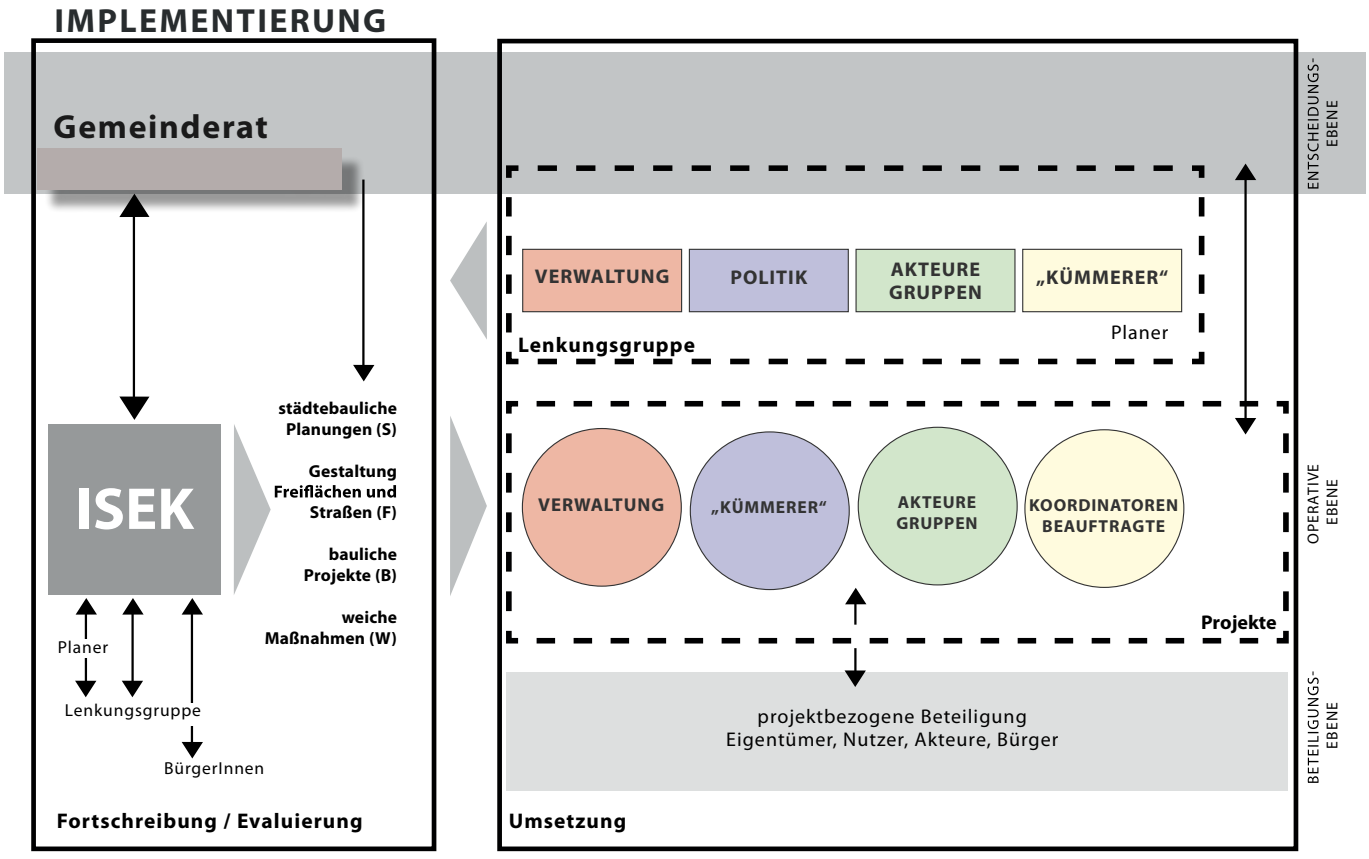
Einmal jährlich trifft sich der Gemeinderat, um die Projekte für das kommende Jahr sowie die folgenden drei Jahre zu beraten und gegebenenfalls im Rahmen der Städtebauförderung zur Antragstellung vorzubereiten.
Für diese Vorhaben werden Fördermittel bei der Regierung von Niederbayern beantragt, und der Eigenanteil wird im Haushalt eingeplant. Auf diese Weise werden die Projekte und Maßnahmen aus der Liste konkret beschlossen und zur Umsetzung freigegeben. Eine fortbestehende Lenkungsgruppe kann den Prozess begleiten und Entscheidungsempfehlungen an den Gemeinderat geben. Neben baulichen Maßnahmen können in Absprache mit der Förderstelle auch vorbereitende Planungen gefördert werden, etwa um die Grundlage für eine spätere Übergabe an private Investoren zu schaffen oder um die Bebaubarkeit von Grundstücken zu klären. Bauliche Maßnahmen werden typischerweise durch Vergabe an Planungsbüros initiiert, der Förderantrag nach dem Entwurf eingereicht.

Umsetzung strategischer Maßnahmen

Viele strategische Maßnahmen erfordern nach ihrer Etablierung nur noch einen geringen Aufwand, wie beispielsweise das Unternehmerfrühstück. Andere wiederum benötigen kontinuierliche Aufmerksamkeit, Zeit und Ressourcen.
Das Management eines Veranstaltungsraumes oder die Aktivierung ehrenamtlicher Helfer lassen sich in der Regel nicht vollständig über die personellen Strukturen der Gemeinde abdecken. Daher kann es sinnvoll sein, zusätzlich einen externen Sanierungsbeauftragten oder ein Quartiersmanagement zu beauftragen, falls keine zusätzlichen personellen Kapazitäten in der Gemeinde geschaffen werden können.
Auch viele bauliche Maßnahmen können ihr volles Potenzial erst entfalten, wenn ein „Kümmerer“ benannt wird, der die sozialen und organisatorischen Aufgaben im Zusammenhang mit den neu geschaffenen Räumen übernimmt und für Kontinuität in der Nutzung sorgt. Das kann eine Person in der Gemeinde oder ein externer „Kümmerer“ sein.

Implementierung & Monitoring

Während das demokratisch gewählte Gremium des Gemeinderates als Entscheidungsebene stets gefordert ist, wenn es darum geht, mit konkreten Beschlüssen Projekte auf den Weg zu bringen und die Entwicklungsrichtung zu definieren, sind für die Implementierung des ISEKs zahlreiche zusätzliche Akteure erforderlich.
Auf der operativen Ebene werden die beschlossenen Projekte und Maßnahmen durchgesetzt: Verwaltung, bestellte Kümmerer, örtliche Akteure z.B. in Unternehmen oder Vereinen und bestellte Beauftragte nehmen die Beschlüsse auf und setzen sie in konkrete Projekte um.
Auf der Ebene der Beteiligung werden projektbezogen in unterschiedlicher Weise Grundstückseigentümer, Nutzer, weitere örtliche Akteure oder ganz allgemein die Bürgerschaft auch über den ISEK-Prozess hinaus informiert, beteiligt oder eingebunden.
Je mehr ein Projekt die konkrete Lebenswirklichkeit einer Personengruppe verändert, desto wichtiger ist eine zielgerichtete Beteiligung für den Erfolg des Projektes: soll beispielsweise ein Jugendtreff entwickelt werden, kann das nur zusammen mit Vertretern dieser Interessengruppe so passieren, dass die Akzeptanz des Projektes sichergestellt ist.
In vielen Kommunen wird die Lenkungsgruppe über den Erstellungsprozess hinaus einmal im Jahr für die Evaluation und das Monitoring des Umsetzungsprozesses als Gremium genutzt, das neben den Vertretern aus der Politik auch Mitglieder aus der Bürgerschaft enthält und so ergänzende Impulse einbringen und auch nach außen eine Multiplikatorfunktion übernehmen kann.
Der regelmäßige Vergleich zwischen den Zielvorgaben, Maßnahmen und Projekten aus dem ISEK mit den konkret vor Ort erreichten Veränderungen, aber auch der Abgleich der Ziele aus dem ISEK mit veränderten Rahmenbedingungen vor Ort oder im gesellschaftlichen Umfeld sorgt dafür, dass das ISEK präsent bleibt und erforderlichenfalls rechtzeitig angepasst oder fortgeschrieben werden kann.



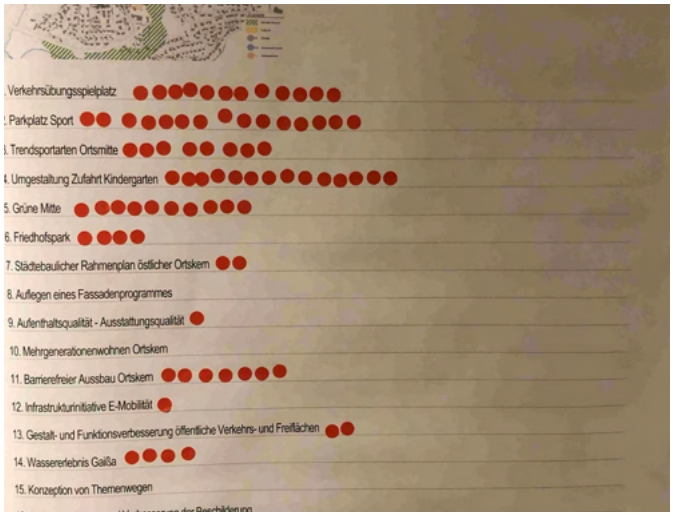
Beteiligung & Danksagung

Mitwirkende

Ein ISEK kann nur dann zur langfristigen Handlungsgrundlage für die künftige Gemeindeentwicklung werden, wenn es breite Zustimmung bei Bürgerschaft findet.
Viele Dinge lassen sich aus Dokumenten und Statistiken ableiten oder vor Ort erfassen und kartieren. Andere Dinge aber können nur von den TiefenbacherInnen in den Prozess kommen: die eigene Bewertung der erfassten Tatsachen und Zahlen, Aussagen zur Wahrnehmung der Gemeinde von innen und zu wahrgenommenen Qualitäten und Defiziten, aber auch Zielen und Entwicklungsvorstellungen: Was passt zu uns? Wo wollen wir hin? Was können wir uns vorstellen und wo sind unsere individuellen Grenzen? Für ein erfolgreiches ISEK müssen diese Aussagen intensiv mit der Bürgerschaft abgestimmt und geprüft werden.
Aus diesem Grund ist die Beteiligung der Bürgerschaft und der örtlichen Akteure während des gesamten ISEK-Prozesses von entscheidender Bedeutung.
In Tiefenbach wurde der Prozess über den gesamten Zeitraum hinweg durch eine eigens eingerichtete Lenkungsgruppe begleitet, die in offener und konstruktiver Weise auch kontroverse Ansichten ausgetauscht und die Erarbeitung aufmerksam begleitet hat. Miteinander reden und Positionen auszutauschen ist wesentliche Grundlage für ein ISEK - für das Durchhaltevermögen, die konstruktive Begleitung über den gesamten Bearbeitungszeitraum gilt deshalb allen Beteiligten unser besonderer Dank: den Mitgliedern der Lenkungsgruppe, den Mitgliedern des Gemeinderates, den Tiefenbacher Experten und Expertinnen, die uns in Gruppen- und Einzelterminen Rede und Antwort gestanden haben, den Mitgliedern der Gemeindeverwaltung und allen Tiefenbacher Bürgerinnen und Bürgern, die uns in Gesprächen vor Ort und im Rahmen der Bürgerversammlung Ihre Position erläutert und mit uns diskutiert oder Feedback hinterlassen haben.
Wir hoffen, dass die im Rahmen des ISEKs erarbeiteten Leitlinien zur weiteren positiven Entwicklung der Gemeinde beitragen können und wünschen dem Konzept und den beteiligten Akteu-









ISEK Tiefenbach

Arc Architekten Partnerschaft mbB
Brennecke-Kohlmeier-Leidl-Riesinger
84364 Bad Birnbach
info@arcarchitekten.de
www.arcarchitekten.de

Copyright (C):
Arc Architekten Partnerschaft - November 2026