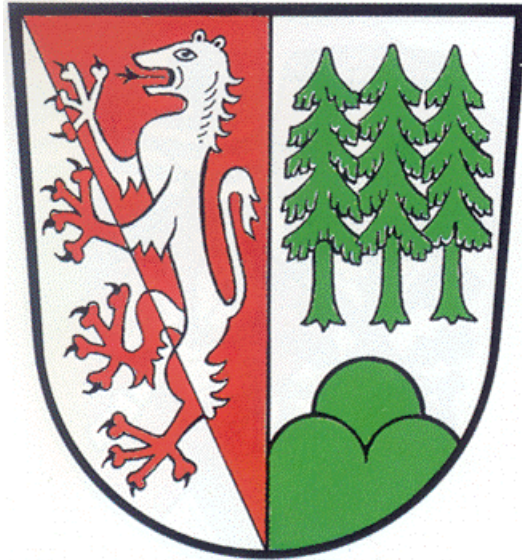


Gemeinde Tiefenbach



Satzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Geferting Änderung durch Deckblatt Nr. 1

Entwurf 22.06.2022

Verfahrensträger:

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

Planer:

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

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Tiefenbach hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses in der Sitzung vom 23.09.2021 die Änderung der Satzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Geferting gemäß §34 Abs.4 Satz 1 Nr. 2 i. V. m. Nr. 3 BauGB durch Deckblatt Nr. 1 beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 11.05.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit

Zu dem Entwurf des Deckblatts Nr.1 der Satzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Geferting in der Fassung vom 12.04.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.05.2022 bis 20.06.2022 beteiligt.

3. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf des Deckblatts Nr.1 der Satzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Geferting in der Fassung vom 12.04.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.05.2022 bis 20.06.2022 öffentlich ausgelegt.

4. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Tiefenbach hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom 23.06.2022 das Deckblatt Nr. 1 zu der Satzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Geferting gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 22.06.2022 unter Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange als Satzung beschlossen.

Tiefenbach, den 07.07.2022 im Original gez. im Original gesiegelt
(Christian Fürst, 1. Bürgermeister) (Siegel)

5. Ausgefertigt

Tiefenbach, den 07.07.2022 im Original gez. im Original gesiegelt
(Christian Fürst, 1. Bürgermeister) (Siegel)

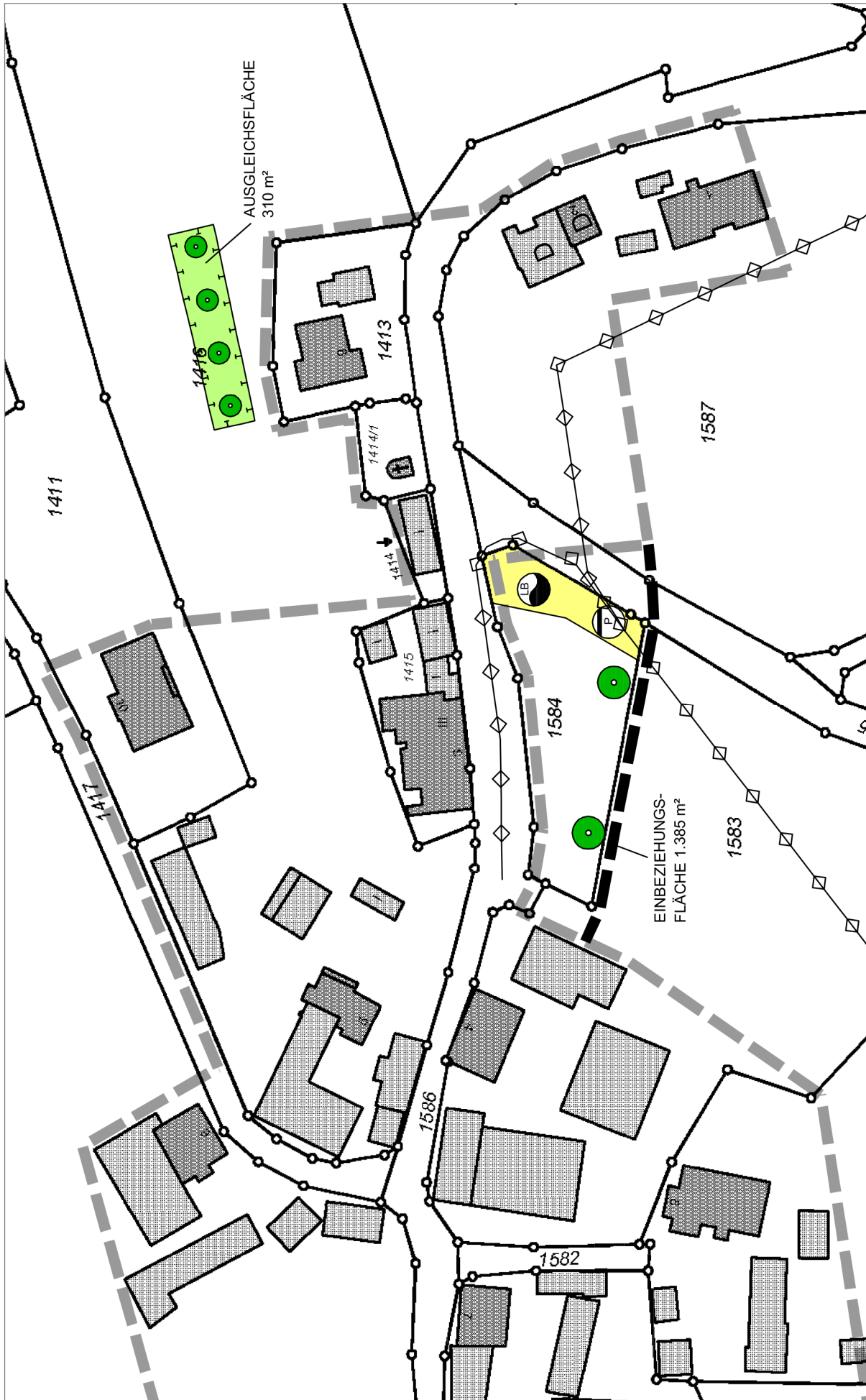
6. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zum Deckblatt Nr. 1 zu der Satzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Geferting wurde am 07.07.2022 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Das Deckblatt Nr.1 zu der Satzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Geferting mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.









Das Deckblatt Nr.1 zu der Satzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Geferting ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Tiefenbach, den 07.07.2022 im Original gez. im Original gesiegelt
(Christian Fürst, 1. Bürgermeister) (Siegel)



Lageplan M 1:1000



-  Geltungsbereich der Ur-Satzung
-  Geltungsbereich Deckblatt Nr. 1
-  Abwasserkanal
-  Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung
-  Löschwasserbehälter
-  Abwasser-Pumpstation
-  Ausgleichsflächen Anpflanzung Streuobst in regionaltypischen Sorten
-  Pflanzung Hausbaum

Satzung

1. Präambel

Die Gemeinde Tiefenbach beschließt mit Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 23.09.2021 die Grenze des Geltungsbereichs der Satzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Geferting durch Deckblatt Nr.1 im Bereich des Grundstücks Fl. Nr. 1584, Gemarkung Haselbach, zu erweitern.

Die Satzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Geferting besteht aus dem Lageplan M 1:1000 und den nachfolgenden Bestimmungen. Dem Deckblatt Nr.1 der Satzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Geferting ist eine Begründung beigefügt.

Es handelt sich um eine Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 i. V. m. Nr. 3 BauGB.

2. Festsetzungen durch Text

Es gelten die textlichen Festsetzungen der Ur-Satzung. Ergänzend, bzw. abweichend hierzu wird für den Bereich der Erweiterung festgesetzt:

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

- maximal zulässig ein Wohngebäude mit zwei Vollgeschossen
- maximal zulässige GRZ 0,35
- die Zahl der zulässigen Wohneinheiten ist auf 2 Wohneinheiten begrenzt.
- maximal zulässige Wandhöhe 7,0 m, bezogen auf das Urgelände, talseits in der Mitte des Gebäudes gemessen.

2.2 Gestaltung der baulichen Anlagen

- Zulässig sind nur Satteldächer mit 30° – 35° Dachneigung. Die Dachdeckung ist mit Tonziegeln naturrot, nicht engobiert, nicht glasiert auszuführen.
- Solar- und Fotovoltaikanlagen sind bei einer Firstausrichtung von Westen nach Osten nur auf der Südseite zulässig, bei einer Firstrichtung von Norden nach Süden sind Solar- und Fotovoltaikanlagen unzulässig.

2.3 Für die Ableitung von eventuell anfallenden Oberflächenwasser aus den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen (im Norden: Ortsstraße; im Westen: öffentl. Feld- und Waldweg) hat der Grundstückseigentümer eigenverantwortlich geeignete Maßnahmen zu treffen. Die Maßnahmen sind mit der Gemeinde Tiefenbach abzustimmen.

2.4 Niederschlagswasser von Dachflächen und unverschmutzten Hofflächen ist zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zum Erhalt der natürlichen Versickerung innerhalb der privaten Flächen zu versickern (z.B. in Mulden, Rigolen, Sickerschächten). Hierbei sind die Regeln der Technik, im Besonderen die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist im Bauantragsverfahren nachzuweisen (z.B. hydro-geologisches Gutachten). Alternativ ist die beitrags- und gebührenpflichtige Einleitung in den östlich angrenzenden, gemeindlichen Straßengraben möglich. Bei einer geplanten Versickerung auf den südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist dies durch Grunddienstbarkeit zu sichern.

2.5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Die Ausgleichsfläche ist auf einer Teilfläche (310 m²) von Fl.-Nr. 1416, Gemarkung Haselbach, umzusetzen. Für die Ausgleichsfläche ist in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde eine Grunddienstbarkeit zu Gunsten des Freistaats Bayern, vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Passau einzutragen.

Maßnahmen:

Entwicklung eines extensiv gepflegten Wiesenstreifens mit Obsthochstämmen.

Auf der Ausgleichsfläche sind fünf Hochstamm-Obstbäume in regionaltypischen Sorten, Stammhöhe > 1,80 m im Abstand von 8,50 bis 10,0 m zu pflanzen.

Fertigstellungspflege:

Die Grünfläche ist zweimal/Jahr zu mähen (ab Mitte Juni und ab Anfang Sept.). Das Mähgut ist zu entfernen. Entwicklungsziel ist die Entstehung von Wiesenblumen.

Die regelmäßige Pflege der Ausgleichsfläche hat so zu erfolgen, dass das Aussamen eventueller Schadpflanzen verhindert und die damit verbundene negative Beeinträchtigung der mit Kulturpflanzen bestellten Nachbarflächen vermieden wird.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens in der auf die Aufnahme der Nutzung des jeweiligen Vorhabens folgenden Vegetationsperiode durchzuführen und umzusetzen.

Zuständig für die Pflanzung der Bäume und die Pflege ist der Grundstückseigentümer der Ausgleichsfläche.

Für die Ausgleichsfläche wird ein Dünge- und Spritzmittelverbot festgesetzt.

Eine Einzäunung der Ausgleichsfläche zur freien Landschaft hin ist nicht zulässig.

2.6 Pflanzabstände zu landwirtschaftlichen Flächen

Gegenüber landwirtschaftlich genutzten Flächen ist für Gehölze, die eine Höhe von 2 m und mehr erreichen, ein Pflanzabstand von 4 m einzuhalten.

Auf eine Bepflanzung mit Hochstammbäumen sollte im Grenzbereich zu landwirtschaftlichen Flächen verzichtet werden. Für Gewächse bis 2 m Höhe ist mindestens ein Abstand von 0,5 m zu landwirtschaftlichen Flächen einzuhalten (Vgl. Art. 48 Abs. 1 AGBGB).

3. Hinweise

- 3.1 Bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und landwirtschaftlichen Betriebe können trotz ordnungsgemäßer Nutzung gelegentlich Staub-, Lärm und Geruchsemissionen auftreten. Im Rahmen der üblichen landwirtschaftlichen Nutzung sind diese Immissionen insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend, an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, in Zukunft zu dulden.

Ferner muss eine ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung angrenzender und benachbarter landwirtschaftlicher Flächen uneingeschränkt möglich sein, was vor allem auch eine uneingeschränkte Zu- und Abfahrt landwirtschaftlicher Maschinen zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen beinhaltet. In diesem Zusammenhang ist insbesondere die für landwirtschaftliche Maschinen oft zutreffende Überbreite zu beachten.

3.2 Schutz des Oberbodens

Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden so zu schützen und zu pflegen, dass er zu jeder Zeit verwendungsfähig ist. Es ist auf schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodens nach Beendigung der Baumaßnahmen zu achten.

- 3.3 Die bestehenden Grunddienstbarkeiten zu Gunsten der Gemeinde Tiefenbach für den Schmutzwasserkanal und die Pumpstation, sowie für den Löschwasserbehälter sind zu beachten.

3.4 Abfallentsorgung

Die gesetzlichen Regelungen, insbesondere die Vorschriften der Abfallwirtschafts-satzung des ZAW Donau-Wald sind zu beachten. Die Ausweisung und optimale Gestaltung von ausreichenden Stellplätzen für Abfallbehälter des praktizierten 3-Tonnen-Holsystems (Restmüll, Papier, Bioabfälle) ist vorzusehen.

3.5 Aufschüttungen

Im Falle von Aufschüttungen in Zusammenhang mit einer Herstellung einer durch-wurzelbaren Bodenschicht wäre § 12 BBodSchG zu beachten. Auf die Verpflichtungen nach § 7 BBodSchG wird hingewiesen.

- 3.6 Versorgungseinrichtungen der Bayern Netz AG (0,4-kV-Kabel für die Pumpstation). Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.
Der ungehinderte Zugang, sowie die ungehinderte Zufahrt, zu den Kabeln muss jederzeit gewährleistet sein, damit Aufgrabungen z. B. mit einem Minibagger, möglich sind.
Die Bayern Netz AG weist darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.
Die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 ist zu beachten.
Die Bayern Netz AG macht hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art der Bayern Netz AG rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.
- 3.7 Lärmschutz
Im Dorfgebiet „Geferting“ sind u.a. Schank- und Speisewirtschaften zulässig. Durch die sich in der Nähe befindende Gaststätte ist mit Lärmimmissionen durch Anfahrts- und Abfahrtsverkehr zu rechnen.

Begründung

1. Planungsanlass und Planungsziel

Der Eigentümer des Grundstücks mit der Flur-Nr. 1584, Gemarkung Haselbach möchte auf vorgenanntem Grundstück ein Einfamilienhaus mit Garage errichten und stellt hierzu den Antrag den Geltungsbereich der bestehenden Satzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Geferting durch Deckblatt Nr. 1 zu erweitern. Nach derzeitigem Stand wäre das Bauvorhaben im Außenbereich und ohne die genannte Erweiterung der Satzung nicht zu verwirklichen.

Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Tiefenbach hat in seiner Sitzung am 23.09.2021 den Antrag befürwortet und beschlossen, das Verfahren für eine Änderung der Satzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Geferting gemäß § 34 Abs. 4 BauGB einzuleiten.

Begründung für den Bedarf an Bauflächen in diesem Bereich (§ 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB): Im Ortsbereich Geferting sind derzeit keine bebaubaren Bauparzellen mehr vorhanden.

2. Planungsrechtliche Grundlage

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ist der Satzungsbereich als gliedernde Grünfläche dargestellt. Die entsprechende Änderung im Flächennutzungsplan wird im neuen Flächennutzungsplan der Gemeinde vorgenommen.

3. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Die Einbeziehungsfläche ist ca. 1.385 m² groß und befindet sich mittig am südlichen Dorfrand von Geferting. Der räumliche Geltungsbereich des Deckblatts Nr.1 ergibt sich weitgehend aus den bestehenden Flurgrenzen der beantragten Einbeziehungsfläche.

4. Erschließung der Einbeziehungsfläche

Die straßenmäßige Erschließung ist gesichert durch die unmittelbar angrenzende Gemeindestraße. Die Stromversorgung erfolgt über das vorhandene Netz der Bayernwerk AG. Die Wasserversorgung erfolgt durch das vorhandene Netz der Stadtwerke Passau. Die Abwasserentsorgung (Schmutzwasser) erfolgt durch Anschluss an den gemeindlichen Schmutzwasserkanal. Das anfallende Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern.

5. Schutzgebiete / Schutzobjekte / Eingriffsregelung

5.1 Im Plangebiet sind keine Biotop gemäß § 30 BNatSchG und Art. 23 BayNatSchG vorhanden.

5.2 Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

5.3 Gemäß § 18 Abs. 1 BNatSchG sind die durch die Einbeziehungsfläche verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen bzw. zu ersetzen. Die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden durch Festsetzungen zur Grünordnung als Bestandteil der Satzung festgesetzt.

6. Fazit

Die Voraussetzungen des § 34 Abs.4 BauGB für eine Innenbereichssatzung sind erfüllt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden erfolgt nach den Vorschriften wie beim vereinfachten Verfahren (§ 13 Abs. 2 S.1 Nr.2 und Nr.3 sowie S.2 BauGB).

Auf die Erstellung eines Umweltberichts kann verzichtet werden.

§ 1a Abs. 2 BauGB fordert einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Diese gesetzliche Verpflichtung scheint bei einer Grundstücksfläche von 1.385 m² und einer Bebauung mit einem 1-Familien-Wohnhaus auf den ersten Blick nicht eingehalten zu sein. Dem ist entgegenzuhalten, dass die östliche Grundstücksfläche (ca.250 m²) mit gemeindlichen Anlagen (Löschwasserspeicher u. Pumpstation) belegt ist, und aufgrund

des ungünstigen Grundstückszuschnitts (westl. Teilfläche mit geringer Tiefe) eine Bebauung mit zwei 1-Familien-Wohnhäusern nicht möglich ist. Zudem ist beabsichtigt, von dem westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb mit Tierhaltung einen größtmöglichen Abstand (Pufferzone) einzuhalten (siehe Anlage 2)

8. Anlagen

Anlage 1	Ausschnitt Flächennutzungsplan	M 1:2000
Anlage 2	Eingriffsermittlung / Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen	M 1:1000

Eingriffsregelung

1.0 Anlass

Ein Eigentümer des Grundstücks mit der Flur-Nr. 1584, Gemarkung Haselbach möchte auf vorgenanntem Grundstück ein Einfamilienhaus mit Garage errichten und stellt hierzu den Antrag den Geltungsbereich der Satzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Geferting durch Deckblatt Nr. 1 zu erweitern. Nach derzeitigem Stand wäre das Bauvorhaben im Außenbereich und ohne die genannte Erweiterung der Satzung nicht zu verwirklichen.

Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Tiefenbach hat in seiner Sitzung am 23.09.2021 den Antrag befürwortet und beschlossen, das Verfahren für eine Änderung der Satzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Geferting gemäß § 34 Abs. 4 BauGB einzuleiten.

Begründung für den Bedarf an Bauflächen in diesem Bereich (§ 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB): Im Ortsbereich Geferting sind derzeit keine bebaubaren Bauparzellen mehr vorhanden.

2.0 Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Vorgehensweise

Gemäß § 18 Abs. 1 BnatSchG sind die durch die Satzung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen bzw. zu ersetzen. Außerdem werden die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege in Grünordnungsplänen als Bestandteile der Satzung festgesetzt. Die Einstufung der Wertigkeit der Flächen erfolgt auf Grundlage des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.

2.1 Schritt 1 Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft

Eine Ortsbegehung am 07.04.2022 ergab folgenden Sachverhalt:

Die Erweiterungsfläche wird gegenwärtig als Landwirtschaftliche Nutzfläche (Grünland) genutzt. Aufgrund der Bewirtschaftung (2-3 malige Mahd, Verzicht auf synthetisch-mineralische Düngemittel und Pflanzenschutzmittel) ist die Fläche als extensiv genutztes Grünland einzustufen.

Die im Flächennutzungsplan entlang der Ortsstrasse dargestellte Ortsrandeingrünung ist nur teilweise vorhanden. Hier sind zwei kleinere Obstbäume vorzufinden, welche z.T. Windbruchschäden, bzw. Vegetationsschäden aufweisen.

Die Erweiterungsfläche ist im Osten durch einen unterirdischen Löschwasserbehälter mit 150 m³ Inhalt, sowie durch Kanal und Pumpstation beeinträchtigt.



Abb. 1 Blick von Süden



Abb. 2 Blick von Osten, Löschwasserbehälter

Einstufung und Bewertung für jedes Schutzgut:

Arten und Lebensräume:

- landwirtschaftliche Nutzfläche: „extensiv genutztes Grünland“
- > Kategorie II (oberer Wert)

Boden:

- „anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs (Grünland) ohne kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen“,
- > Kategorie II (unterer Wert)

Wasser:

- Flächen mit dauerhaft abgesenktem Grundwasser
- > Kategorie I (oberer Wert)

Klima und Luft:

- Ortsrandlage: „gut durchlüftetes Gebiet“
- > Kategorie II (unterer Wert)

Landschaftsbild:

- „bisheriger Ortsrandbereich mit bestehenden Eingrünungsstrukturen“
- > Kategorie II (unterer Wert) mit Einschränkung hinsichtlich Alter und Erhaltungszustand der bestehenden Obstbäume

Gesamtbewertung:

Bestand	Arten und Lebensräume	Boden	Wasser	Klima und Luft	Landschaftsbild	Gesamtbewertung
Intensiv genutztes Grünland	Kategorie II oberer Wert	Kategorie II unterer Wert	Kategorie I oberer Wert	Kategorie II unterer Wert	Kategorie II unterer Wert	<u>Kategorie II</u>

Im Plangebiet sind keine Biotope gemäß Art 13d oder Lebensstätten gemäß Art. 13e BayNatSchG vorhanden.

2.2 Schritt 2

Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und weitere Entwicklung der Planung

2.2.1 Zu erwartende Beeinträchtigungen für die einzelnen Schutzgüter

Arten und Lebensräume:

- kein Eingriff in ökologisch zu schützende Bereiche (Biotope)
- das Plangebiet und die unmittelbare Umgebung sind für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, Brutvogelarten sowie die restlichen nach BNatSchG streng geschützten Arten ohne besondere Bedeutung. Eine verbotstatbestandsmäßige Betroffenheit der geschützten Arten nach §44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) durch das geplante Vorhaben kann ausgeschlossen werden.

Schutzgut Boden:

- Versiegelung durch Gebäude und Erschließungsanlagen

Schutzgut Wasser:

- Eingriff in den Bodenwasserhaushalt durch Versiegelung

Schutzgut Klima und Luft:

- kein Eingriff in Kaltluftentstehungsgebiete oder – abluftbahnen

Schutzgut Landschaftsbild:

- Eingriff durch die zu errichtende Bebauung, Verlust der besteh. Ortsrandeingrünung.

2.2.2 Vermeidung / Minimierung von Beeinträchtigungen

Arten und Lebensräume:

- Pflanzung von neuen Gehölzen entsprechend der festgelegten Grünordnung (zwei heimischen Laubbäume (Linde, Eiche, Nussbaum, Kastanie, oder Obst-Hochstamm)
- Naturnahe Gestaltung der privaten Grünflächen

Schutzgut Boden:

- Schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodens nach Beendigung der Baumaßnahmen- Schutzmaßnahmen gegen Erosion und Bodenverdichtung sind zu berücksichtigen
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden im Sinne der Bodenschutzklausel durch die Bauweise
- Reduzierung der Versiegelung durch die Festsetzung einer geringen GRZ (0,35)

Schutzgut Wasser:

- Reduzierung des Versiegelungsgrades, durch versickerungsfähige Beläge bei Stellplatzflächen und Stauräumen vor Garagen
- Rückhaltung des Niederschlagswassers, Zisternen (3.000 l) zur Gartenbewässerung, - Niederschlagswasser ist breitflächig auf den Baugrundstücken zu versickern.
- Materialien wie Kupfer-, Zink- und Bleibleche bei Dachdeckungen sind weitgehend zu vermeiden. Unbeschichtete Flächen mit einer Kupfer-, Zink-, oder Bleiblechfläche über 50 m² dürfen nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die der Bauart nach zugelassen sind.

Schutzgut Klima und Luft:

- durch die neue Bepflanzung werden die kleinklimatischen Veränderungen gemildert

Schutzgut Landschaftsbild:

- Begrenzung der Gebäude in ihrer Höhenentwicklung
- Ortsrandeingrünung durch Neupflanzung

2.3 Schritt 3 Ermitteln des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsflächen

Der bebaubare Bereich hat insgesamt eine Größe von ca. 600 m² (siehe Luftbild).

Die Eingriffsflächen sind als Bereich mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- / Nutzungsgrad, Typ B (Festgesetzte GRZ < 0,35 oder entsprechende Eingriffsschwere) einzustufen.

Für die betroffenen Flächen der Kategorie B II gibt der Leitfaden eine Spanne für den Ausgleichsfaktor von 0,5 bis 0,8 an. Da es sich um Bestände mit anthropogener Überprägung handelt und aufgrund der umfassenden Vermeidungsmaßnahmen kann der Faktor 0,5 angesetzt werden.

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird der vorher ermittelte Faktor mit der jeweiligen vom Vorhaben betroffenen Fläche multipliziert. Daraus ergibt sich für den Geltungsbereich des Deckblatts Nr.1 eine Ausgleichserfordernis in m².

Nutzung / Bestand	Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Größe	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsbedarf
Extensives Grünland	mittlere Bedeutung unterer Wert	620 m ²	0,5	310 m ²

2.4 Schritt 4

Auswahl geeigneter Flächen für den Ausgleich und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen als Grundlage für die Abwägung

2.4.1 Zielvorstellung bei der Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsflächen ist,

- dass der Ausgleich jeweils auf Grundstücksflächen durchgeführt werden kann, die im

Eigentum der jeweiligen Verursacher sind. Die Ausgleichsflächen können sich dabei sowohl innerhalb als auch außerhalb des Geltungsbereiches befinden.

- durch Festsetzungen zur besseren Eingrünung des Ortsrandes in das Landschaftsbild beizutragen. Die für die Bepflanzung ausgewählten Gehölze stellen eine landschafts- und standortgerechte Auswahl dar.

2.4.2 Für Eingriffe im Erweiterungsbereich wird außerhalb des Geltungsbereichs der Satzung am östlichen Dorfrand eine Teilfläche (310 m²) von Fl.-Nr. 1416, Gemarkung Haselbach, als Ausgleichsfläche ausgewiesen. Die Flächen sind im Eigentum der Antragsteller.



Abb.3 Blick auf Ausgleichsfläche



Abb. 4 Blick auf Ausgleichsfläche

- Ausgangssituation: extensiv genutztes Grünland 310 m², Böschungsfäche; vereinzelt Feldgehölze;

- Angestrebte Maßnahme oder Nutzung: ökologische Aufwertung durch Anpflanzung einer Streuobstreihe;

- Anerkennungsfaktor: 1,0

- Anrechenbare Ausgleichsfläche: 310 m² x 1,0 = **310 m²**

Der Flächenausgleich ist somit quantitativ und qualitativ gegeben.

2.4.3 Für die Ausgleichsfläche wird festgesetzt:

Maßnahmen:

Entwicklung eines extensiv gepflegten Wiesenstreifens mit Obsthochstämmen. Auf der Ausgleichsfläche sind vier Hochstamm-Obstbäume in regionaltypischen Sorten, Stammhöhe > 1,80 m im Abstand von 8,50 bis 10,0 m zu pflanzen.

Fertigstellungspflege:

Die Grünfläche ist zweimal/Jahr zu mähen (ab Mitte Juni und ab Anfang September). Das Mähgut ist zu entfernen. Entwicklungsziel ist die Entstehung von Wiesenblumen. Die regelmäßige Pflege der Ausgleichsfläche hat so zu erfolgen, dass das Aussamen eventueller Schadpflanzen verhindert und die damit verbundene negative Beeinträchtigung der mit Kulturpflanzen bestellten Nachbarflächen vermieden wird.

2.4.3 Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens in der auf die Aufnahme der Nutzung des jeweiligen Vorhabens folgenden Vegetationsperiode durchzuführen und umzusetzen.

Zuständig für die Pflanzung der Bäume und die Pflege ist der Grundstückseigentümer der Ausgleichsfläche.

Für die Ausgleichsfläche wird ein Dünge- und Spritzmittelverbot festgesetzt.

Eine Einzäunung der Ausgleichsfläche zur freien Landschaft hin ist nicht zulässig.

3.0 Anlagen

Anlage 2 Eingriffsermittlung, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen
Luftbild M 1:1000

4.0 Bearbeitung

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

Salzweg, den 12.04.2022

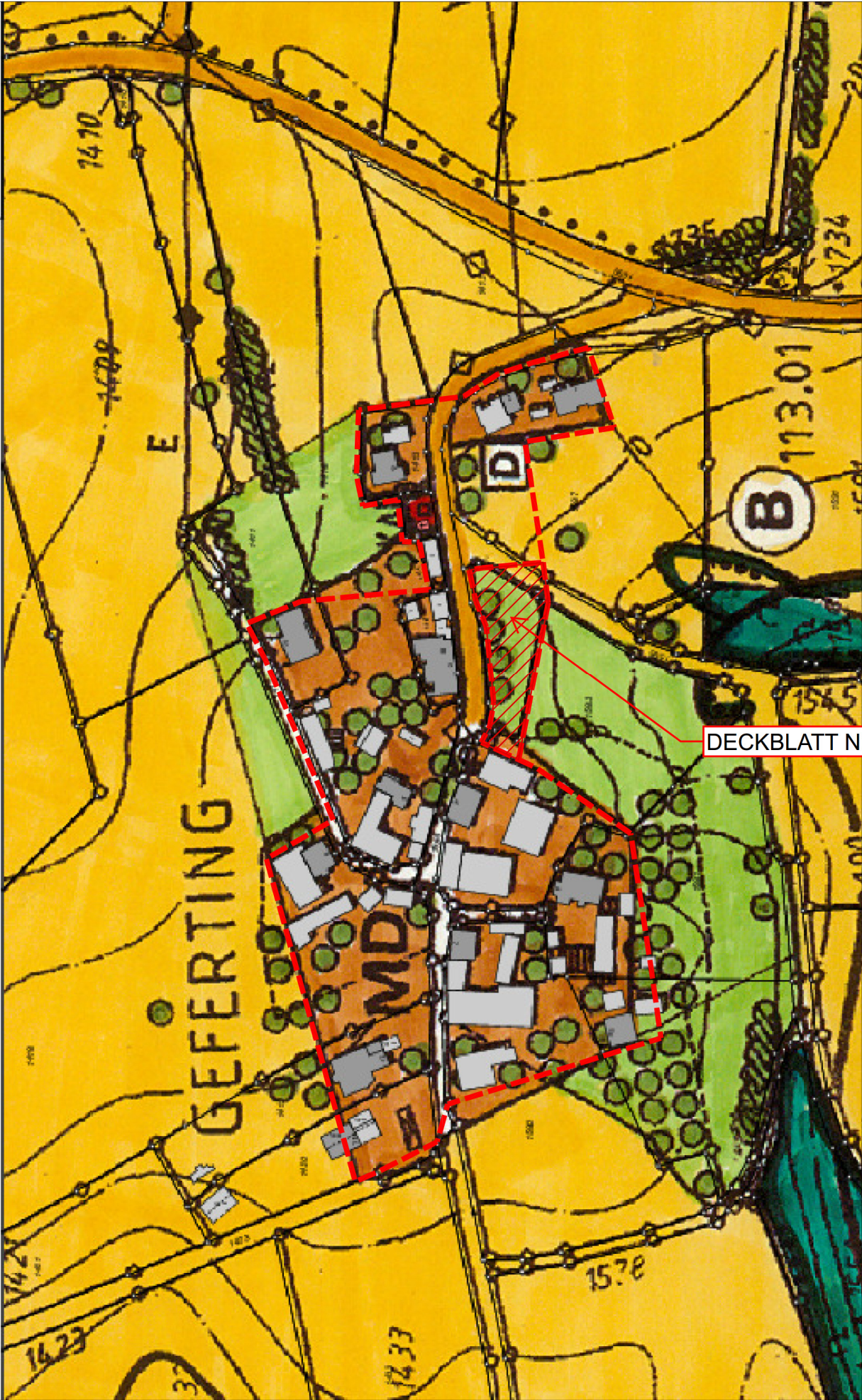
geändert:



.....
Axel Rolf, Architekt Dipl.-Ing. (TUM)

Bearbeiter: -

markung(en): Haselbach (6325)



DECKBLATT Nr. 1

ausdruck basiert auf Originaldaten des Vermessungsamtes.
Ableitung des amtlichen Katasterstandes ist nicht zulässig und
setzt nicht dem Katasterauszug. Karte nicht zur Maßnahme geeignet!



- Ausgleichsmaßnahmen**
Anpflanzung Streuobst
in regionaltypischen Sorten
- Vermeidungsmaßnahmen**
Pflanzung Bäume
- (grey dashed line) Geltungsbereich der
Ur-Satzung
- (black dashed line) Geltungsbereich
Deckblatt Nr. 1
- ▨ (hatched) Flächen mit Kompensationsbedarf
bei Bebauung, Kategorie II
- ⊕ (circle with cross) Löschwasserbehälter
- ⊙ (circle with dot) Abwasser-Pumpstation
- (line) Abwasserkanal
- ⊙ (circle) Anpflanzung Streuobst
in regionaltypischen Sorten
- ⊙ (circle) Pflanzung Bäume