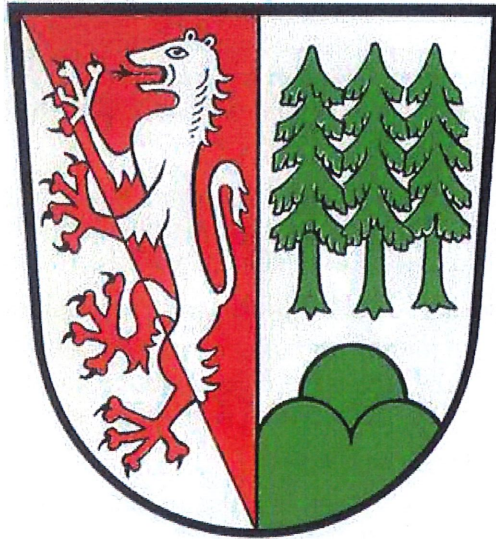


Gemeinde Tiefenbach



Satzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Geferting

gemäß

§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 i. V. m. Nr. 3 BauGB

Endausfertigung 08.12.2020

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 17.09.2020 die Aufstellung der Satzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Geferting gemäß §34 Abs.4 Satz 1 Nr. 2 i. V. m. Nr. 3 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.09.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit

Zu dem Entwurf der Satzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Geferting in der Fassung vom 01.10.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.10.2020 bis 24.11.2020 beteiligt.

3. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf der Satzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Geferting in der Fassung vom 01.10.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.10.2020 bis 24.11.2020 öffentlich ausgelegt.

4. Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit

Zu dem Entwurf der Satzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Geferting in der Fassung vom 08.12.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.01.2021 bis 24.02.2021 beteiligt.

5. Erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf der Satzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Geferting in der Fassung vom 08.12.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.01.2021 bis 24.02.2021 öffentlich ausgelegt.

6. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Tiefenbach hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom 25.02.2021 die Satzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Geferting gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 08.12.2020 unter Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange als Satzung beschlossen.

Tiefenbach, den **18. MRZ. 2021** *Im Original gez.*
.....
(Christian Fürst, 1. Bürgermeister) (Siegel)

7. Ausgefertigt

Tiefenbach, den **18. MRZ. 2021** *Im Original gez.*
.....
(Christian Fürst, 1. Bürgermeister) (Siegel)

8. Inkrafttreten

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

Die 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.

Die 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 **18. MRZ. 2021** *Im Original gez.*
.....
(Christian Fürst, 1. Bürgermeister) (Siegel)

Satzung

1. Präambel

Die Gemeinde Tiefenbach beschließt mit Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 17.09.2020 die Aufstellung der Satzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Geferting. Hierbei werden die bebauten Bereiche im Außenbereich der Gemarkung Haselbach, Ortsteil Geferting (im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet dargestellt) als im Zusammenhang bebauter Ortsteil festgelegt, sowie eine einzelne Außenbereichsfläche in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen.

Die Satzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Geferting besteht aus dem Lageplan M 1:1000 vom 08.12.2020 und den nachfolgenden Bestimmungen. Der Satzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Geferting ist eine Begründung in der Fassung vom 08.12.2020 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

2.1 Allgemein

- Innerhalb der festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.
- als Art der baulichen Nutzung wird ein Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO festgesetzt.
- Niederschlagswasser von Dachflächen und unverschmutzten Hofflächen ist zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zum Erhalt der natürlichen Versickerung innerhalb der priv. Flächen möglichst breitflächig in Grünflächen oder Mulden 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.
- Die Flächenbefestigung von Garagenvorplätzen, Hofflächen oder Zufahrten ist mit möglichst wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.
- Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude sind in Dachform und Dachdeckung dem Hauptgebäude anzupassen.

2.2 Weitere Festsetzungen für den Bereich der Einbeziehungsfläche

2.2.1 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.

2.2.2 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.

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

- Pflanzung von zwei heimischen Laubbäumen als Hausbaum (Linde, Eiche, Nuss-

baum, Kastanie, oder Obst-Hochstamm).

- Die nicht überbauten privaten Grünflächen sind naturnah zu gestalten.
- Rückhaltung Niederschlagwasser in Zisterne (3.000 l) zur Gartenbewässerung
- Für die Ausgleichsfläche wird festgesetzt: Größe 375 m²

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 Wiesen-
blumen.

Die regelmäßige Pflege der Ausgleichsfläche hat so zu erfolgen, dass das Aus-
samen 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 Grundstückseigen-
tümer der Ausgleichsfläche.

Die Bestimmungen von Art. 47 und Art. 48 AGBGB (Grenzabstand von Pflanzen,
Grenzabstand bei landwirtschaftlichen Grundstücken) sind zu beachten.

Für die Ausgleichsfläche wird ein Dünge- und Spritzmittelverbot festgesetzt.

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

3. Hinweise

- 3.1 Bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können trotz ordnungsgemäßer Nutzung gelegentlich Staub-, Lärm und Geruchsemissionen auftreten. Diese sind zu dulden. Mögliche Bepflanzungen entlang von landwirtschaftlichen Grundstücken sind so durchzuführen, dass bei deren Nutzung keine Beeinträchtigung durch Schattenwurf und Wurzelwerk entstehen. Die Grenzabstände bei landwirtschaftlichen Grundstücken nach Art. 48 AGBGB sind einzuhalten.

- 3.2 Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände u. der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

3.3 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.

Tiefenbach, den **18. MRZ 2021** **Im Original gez.**
.....
(Christian Fürst, 1. Bürgermeister) (Siegel)

Begründung

1. Planungsanlass und Planungsziel

Ein Eigentümer des Grundstücks mit der Flur-Nr. 1587/0, Gemarkung Haselbach möchte auf der nördlichen Teilfläche des Grundstücks ein Einfamilienhaus mit Garage errichten und stellt hierzu einen Antrag auf eine Satzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Geferting. Nach derzeitigem Stand wäre das Bauvorhaben im Außenbereich und ohne die genannte Satzung nicht zu verwirklichen.

Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Tiefenbach hat in seiner Sitzung am 17.09.2020 den Antrag befürwortet und beschlossen, das Verfahren für eine Satzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Geferting gemäß § 34 Abs. 4 BauGB einzuleiten.

Mit der Satzung wird der im Zusammenhang bebaute Ortsteil festgestellt und die dem Antrag zugrunde liegende Fläche einbezogen.

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 Dorfgebiet und als landwirtschaftlich genutzte Fläche (Einbeziehungsfläche) dargestellt.

3. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der ca. 2,5 ha große Geltungsbereich der Satzung (davon ca. 1.125 m² Einbeziehungsfläche) befindet sich ca. 4 km westlich der Gemeinde Tiefenbach.

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils ergibt sich aus dem Satzungslageplan. Der Geltungsbereich entspricht weitgehend der Darstellung des „Dorfgebiets“ im Flächennutzungsplan, sowie der beantragten Einbeziehungsfläche.

4. Rechtliche Voraussetzungen

Durch eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB kann die Gemeinde auch ohne Bebauungsplan

- Bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen, wenn diese im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind (§ 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB)
- einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen (§ 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB)

Die Satzungen können gemäß § 34 Abs.4 Satz 2 BauGB miteinander verbunden werden.

Für den Bereich der Einziehungssatzung sind bei der Aufstellung gemäß § 34 Abs. 5 S. 4 BauGB die Grundsätze

- des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und
- der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

zu berücksichtigen.

5. 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.

6. Schutzgebiete / Schutzobjekte / Eingriffsregelung

- 6.1 Im Plangebiet sind keine Biotope gemäß Art 13d oder Lebensstätten gemäß Art. 13e BayNatSchG vorhanden.
- 6.2 Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind im Geltungsbereich nicht bekannt.
- 6.3 Gemäß § 6f BayNatSchG (Bayerisches Naturschutzgesetz) 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.

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.

6.4 Bau- und kunstdenkmalpflegerische Belange:

Auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 1587 (östlich an die Einbeziehungsfläche angrenzend) befindet sich ein denkmalgeschütztes Gebäude, das mit folgendem Text in der bayerischen Denkmalliste erfasst ist:

D-2-75-151-9, Baudenkmal, Kleinbauernhaus mit Mitterntenne, eingeschossiger und traufständiger Blockbau mit vorschließendem Flachsatteldach, 2. Hälfte 19. Jh.

Durch die Nähe des potentiellen Bauorts auf der Einbeziehungsfläche sind in besonderem Maße denkmalpflegerische Belange betroffen. Diesen Belangen wird durch einschränkende Festsetzungen (Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung, Solar- und Fotovoltaikanlagen,) auf der Einbeziehungsfläche Rechnung getragen.

7. 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.

8. Anlagen

Anlage 1	Lageplan zur Satzung	M 1:1000
Anlage 2	Ausschnitt aus Flächennutzungsplan	M 1:2000
Anlage 3	Ausschnitt aus Rauminformationssystem	M 1:2000

Gemeinde Tiefenbach

Im Original gez.

.....
Christian Fürst
1. Bürgermeister

Tiefenbach, den **18. MRZ. 2021**

Planer

.....
Axel Rolf
Architekt



Salzweg, den 01.10.2020
geändert : 08.12.2020









Anlage 1

Lageplan M 1:1000



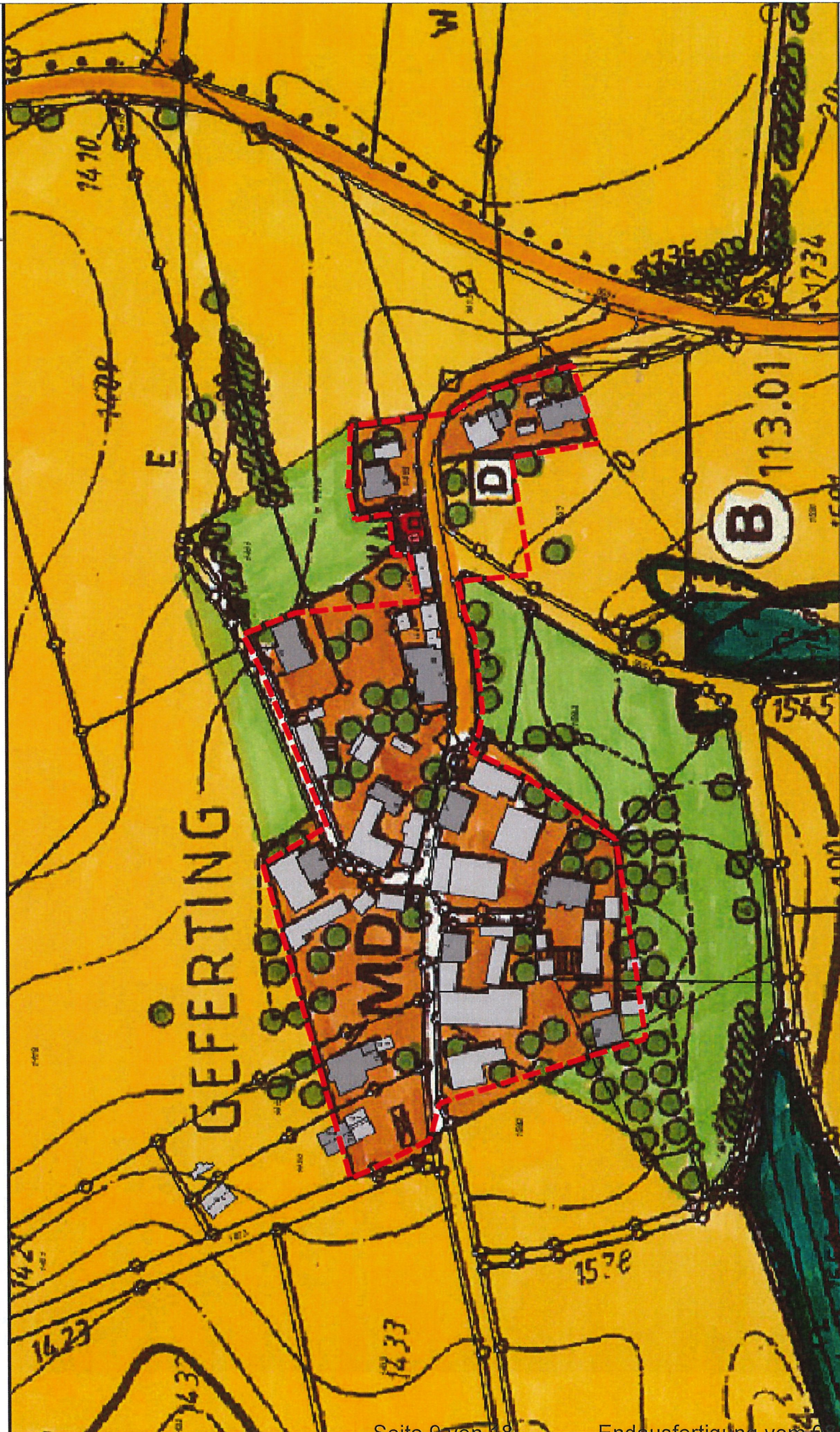
Endausfertigung vom 08.12.2020

-  Geltungsbereich der Salzung
-  Dorfgebiet gemäß Flächennutzungsplan
-  Abwasserkanal
-  Gebäude, die dem Denkmalschutz unterliegen
-  Anpflanzung Streuobst in regionaltypischen Sorten
-  Pflanzung Hausbaum

Norden

Bearbeiter: -

Gemarkung(en): Hasselbach (6325)



Der Ausdruck basiert auf Originaldaten des Vermessungsamtes.
Eine Ableitung des amtlichen Katasterstandes ist nicht zulässig und
ersetzt nicht den Katasterauszug. Karte nicht zur Maßnahme geeignet!



Satzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Geferting

Gutachten zur Eingriffsregelung

Entwurf 08.12.2020

Verfahrensträger:

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

Bearbeitung:

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

1.0 Anlass

Ein Eigentümer des Grundstücks mit der Flur-Nr. 1587, Gemarkung Haselbach möchte auf der nördlichen Teilfläche des Grundstücks ein Einfamilienhaus mit Garage errichten und stellt hierzu einen Antrag auf eine Satzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Geferting. Nach derzeitigem Stand wäre das Bauvorhaben im Außenbereich und ohne die genannte Satzung nicht zu verwirklichen.

Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Tiefenbach hat in seiner Sitzung am 17.09.2020 den Antrag befürwortet und beschlossen, das Verfahren für eine Satzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Geferting gemäß § 34 Abs. 4 BauGB einzuleiten.

Mit der Satzung wird der im Zusammenhang bebaute Ortsteil klargestellt und die dem Antrag zugrunde liegende Fläche einbezogen.

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 § 6f BayNatSchG (Bayerisches Naturschutzgesetz) 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 30.09.2020 ergab folgenden Sachverhalt:

Die Erweiterungsfläche wird gegenwärtig als Landwirtschaftliche Nutzfläche (Grünland) genutzt. Zum Zeitpunkt der Begehung war die Fläche frisch gemäht. Die Artenvielfalt konnte nicht beurteilt werden. Aufgrund der Bewirtschaftung (2-malige Mahd, Verzicht auf synthetisch-mineralische Düngemittel und Pflanzenschutzmitteln) ist die Fläche als extensiv genutztes Grünland einzustufen.

Die Böschungsbereiche zu den angrenzenden Verkehrsflächen sind zum Zwecke der Abflachung neu angeschüttet und derzeit noch ohne Bewuchs.

Im westl. und nördlichen Bereich sind Obstbäume vorzufinden, welche derzeit die Ortsrandeingrünung darstellen. Die nördlichen Bäume weisen z.T. Windbruchschäden, bzw. Vegetationsschäden (Pilzbefall) auf.



Abb. 1 Blick von Süden nach Norden auf die Einbeziehungsfläche



Abb. 2 Blick von Süden nach Nord-Ost



Abb. 3 bestehende Ortsrandeingrünung im Norden der Einbeziehungsfläche



Abb. 4 bestehende Ortsrandeingrünung im Westen der Einbeziehungsfläche

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 nördlichen 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 Biotop 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 (Biotop)
 - im Zuge der Begehung wurden keine schützenswerten Lebewesen vorgefunden
- 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 bestehenden nördlichen Ortsrandeingrünung.

2.2.2 Vermeidung / Minimierung von Beeinträchtigungen

Arten und Lebensräume:

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

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 Niederschlagwassers, 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 Bestand und Neupflanzung

2.3 Schritt 3

Ermitteln des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsflächen

Der bebaubare Bereich hat insgesamt eine Größe von ca. 750 m².

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 festgesetzten Minimierungsmaßnahmen wurde der Faktor 0,5 angesetzt.

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird der vorher ermittelte Faktor mit der jeweiligen vom Vorhaben betroffenen Fläche multipliziert. Daraus ergibt sich für die Aufstellung der Satzung eine Ausgleichserfordernis in m².

Nutzung / Bestand	Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Größe	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsbedarf
Extensives Grünland	mittlere Bedeutung unterer Wert	750 m ²	0,50	375 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 südlich angrenzend an die Eingriffsfläche, innerhalb des Geltungsbereiches eine Ausgleichsfläche von 375 m² ausgewiesen.
- Ausgangssituation: extensiv genutztes Grünland 375 m²
 - Angestrebte Maßnahme oder Nutzung: ökologische Aufwertung durch Anpflanzung einer Streuobstreihe;

- Anerkennungsfaktor: 1,0
- Anrechenbare Ausgleichsfläche: 375 m² x 1,0 = **375 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 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 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 Beeinträchti-
gung 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.

Die Bestimmungen von Art. 47 und Art. 48 AGBGB (Grenzabstand von Pflanzen, Grenzabstand bei landwirtschaftlichen Grundstücken) sind zu beachten.

Für die Ausgleichsfläche wird ein Dünge- und Spritzmittelverbot festgesetzt.

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

3.0 Anlagen



DIN A4-Blatt	Bestandsaufnahme und Bestandsanalyse (Luftbild)	M 1:1000
DIN A4-Blatt	Vermeidungs-, Ausgleichsmaßnahmen (Lageplan)	M 1:1000

4.0 Bearbeitung

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

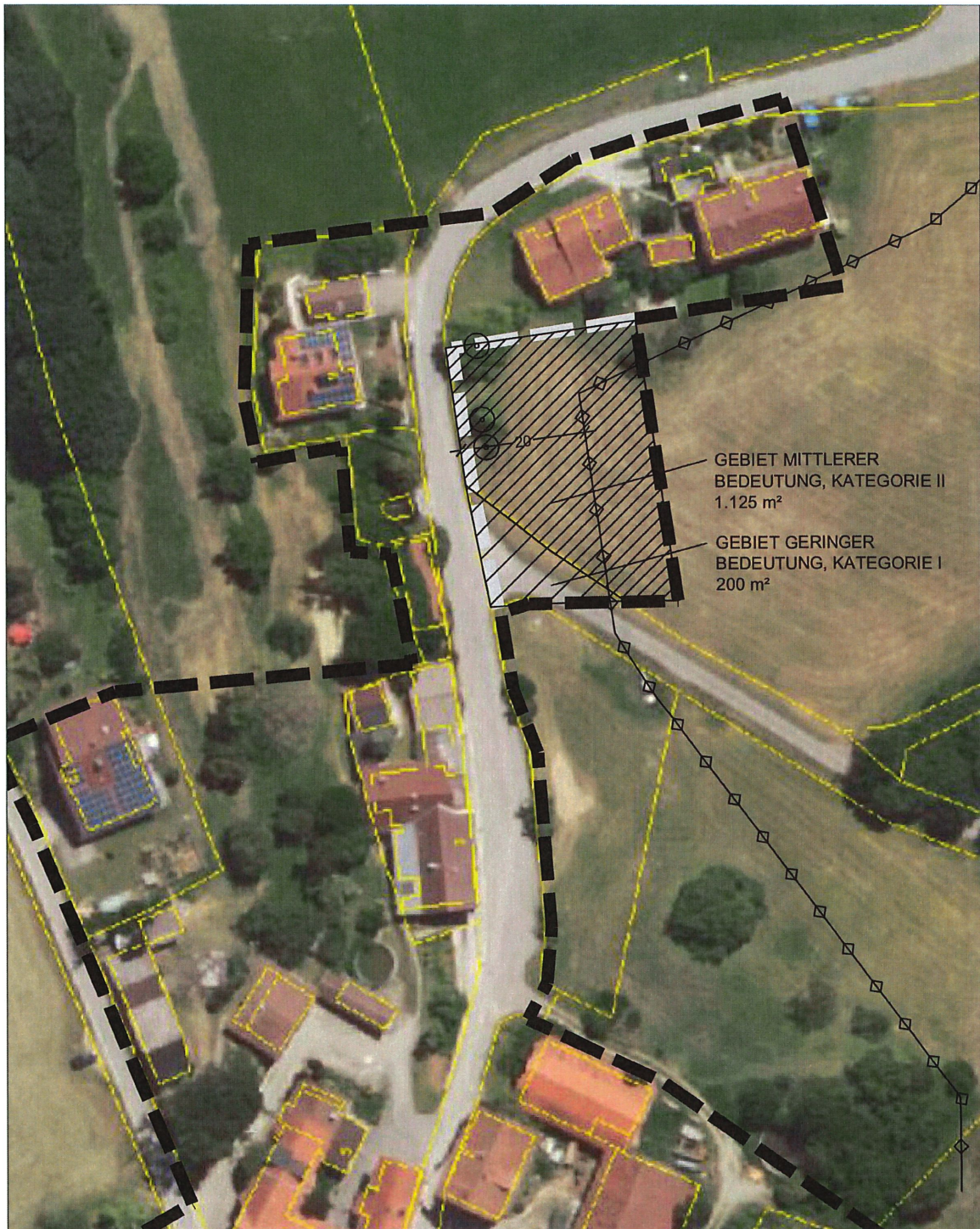
Salzweg, den 01.10.2020







geändert: 08.12.2020

im Original gez.  

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

Bestandsaufnahme und Bestandsanalyse







-  Geltungsbereich der Satzung
-  Dorfgebiet gemäß Flächennutzungsplan
-  Befestigte Verkehrsfläche
Straßenbegleitgrün
Kategorie I
-  Extensiv-Grünland
Kategorie II
-  Abwasserkanal
-  Obstbaumbestand

M 1: 1000

Eingriffsermittlung / Vermeidungsmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen



M 1: 1000

-  Geltungsbereich der Satzung
-  Dorfgebiet gemäß Flächennutzungsplan
-  Flächen mit Kompensationsbedarf bei Bebauung, Kategorie II
-  Abwasserkanal



Ausgleichsmaßnahmen

Anpflanzung Streuobst in regionaltypischen Sorten



Vermeidungsmaßnahmen

Pflanzung Bäume