

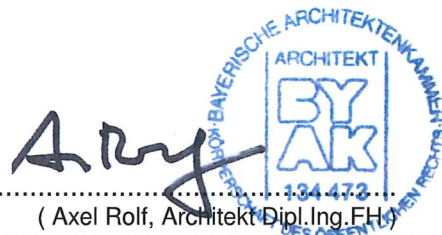
**2. Änderung  
der Satzung über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen  
in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil  
„Haselbach - Rasthofstraße“**

Gemeinde: Tiefenbach  
Landkreis: Passau

**Planfertiger**

Architekturbüro Rolf  
Ilzleite 19a, 94034 Passau, Tel. 0851 / 30784

Passau, den 09.12.2015  
geändert: 26.02.2016 Endausfertigung



**Verfahrensvermerke**

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 30.04.2015 die Änderung der Satzung beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 04.04.2016 ortsüblich bekannt gemacht.
2. entfällt
3. entfällt
4. Zu dem Entwurf der 2. Änderung der Satzung in der Fassung vom 09.12.2015 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 29.12.2015 bis 29.01.2016 beteiligt.
5. Der Entwurf der 2. Änderung der Satzung in der Fassung vom 09.12.2015 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 29.12.2015 bis 29.01.2016 öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Tiefenbach hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom 18.02.2016 die 2. Änderung der Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 26.02.2016 als Satzung beschlossen.

Tiefenbach, den 04. April 2016

  
Silbereisen  
( 1. Bürgermeister )

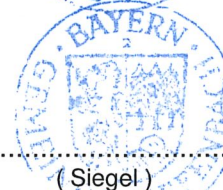


7. entfällt

8. Ausgefertigt

Tiefenbach, den 04. April 2016

  
Silbereisen  
( 1. Bürgermeister )



9. Der Satzungsbeschluss zu der 2. Änderung der Satzung wurde am 04.04.2016 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 2. Änderung der Satzung ist damit in Kraft getreten.

Tiefenbach, den 04. April 2016

  
Silbereisen  
( 1. Bürgermeister )



## **Inhalt der Änderung**

Die Grenze des Geltungsbereichs der Satzung wird im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 152, Gemarkung Haselbach, erweitert. Die Erweiterungsfläche (Teilfläche aus Fl.Nr. 152, Gemarkung Haselbach) ist im beigehefteten Lageplan dargestellt. Der Lageplan M 1:1000 vom 09.12.2015 ist Bestandteil der Satzung.

Es handelt sich um eine Satzung nach § 34 Abs. 4, Nr. 3 BauGB

## **weitere Festsetzungen**

1. auf der Erweiterungsfläche sind maximal 4 Einzelhäuser zulässig.
2. die Anzahl der Wohneinheiten pro Einzelhaus wird auf maximal zwei beschränkt.
3. GRZ nicht größer als 0,3  
Die zulässige Grundfläche ermittelt sich aus der Grundstücksfläche, die zwischen der Grundstücksgrenze zur Rasthofstraße (Flur-Nr. 196/2) und der westlichen Grenze der festgesetzten Ausgleichs- bzw. Eingrünungsfläche.
4. Gemäß dem beigehefteten Gutachten zur Eingriffregelung in der Bauleitplanung, das zum Bestandteil der Satzung gemacht wird, werden für das Erweiterungsgebiet folgende Maßnahmen festgesetzt:  
Pflanzung eines heimischen Laubbaums als Hausbaum (Linde, Eiche, Nussbaum, Kastanie, oder Obst-Hochstamm)  
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 50m<sup>2</sup> dürfen nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung dieses Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die der Bauart nach zugelassen sind.
5. Für die Ausgleichsfläche wird Folgendes festgesetzt:  
Für Eingriffe auf den Parzellen Nr. 1 bis 4 wird angrenzend an die jeweiligen Parzellen eine Ausgleichsfläche von 870m<sup>2</sup> ausgewiesen.  
Maßnahmen:  
Entwicklung eines extensiv gepflegten Wiesenstreifens mit Obsthochstämmen in regionaltypischen Sorten. Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens in der auf die Aufnahme der Nutzung des jeweiligen Vorhabens folgende Vegetationsperiode durchzuführen und umzusetzen.  
Für jede Parzelle sind auf der unmittelbar angrenzenden Ausgleichsfläche drei Hochstamm-Obstbäume in regionaltypischen Sorten, Stammhöhe > 1,80 m im Abstand von 8,50 bis 10,0 m zu pflanzen.  
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 Ausgleichsfläche muss außerhalb der privaten Einzäunung der jeweiligen Bauparzellen liegen. Zuständig für die Pflanzung der Bäume und die Pflege ist der Grundstückseigentümer der Ausgleichsfläche.
6. Die Umsetzung der erforderlichen Ausgleichs- und Grünordnungsmaßnahmen ist zusammen mit den jeweiligen Bauvorlagen durch einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan nachzuweisen.

## Begründung und Erläuterung:

Die Satzung zur „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Rasthofstraße“ ist seit dem 22.12.1997 rechtsverbindlich. Die Baulücken wurden in der Zwischenzeit größtenteils bebaut.

Herr Alois Stadler (Grundeigentümer Fl. Nr. 152, Gemarkung Haselbach) hat mit Schreiben vom 27.11.2014 beantragt, die Grenzen der Satzung nach Osten hin zu erweitern, um Flächen für Baugrundstücke zu schaffen.

Der Gemeinderat Tiefenbach hat dem Antrag in der Sitzung am 30.04.2015 zugestimmt und die Erweiterung der Satzung durch Änderung beschlossen.

Es werden vier zusätzliche Bauparzellen geschaffen. Die straßenmäßige Erschließung erfolgt durch die bestehende Rasthofstraße.

Im Ortsbereich Haselbach sind keine verfügbaren freien Bauparzellen zum Verkauf durch die Gemeinde Tiefenbach mehr vorhanden. Durch die Erweiterung der vorhandenen Satzung wird mit dem Grundstückseigentümer ein Angebotsvertrag geschlossen. Dadurch werden der Gemeinde Tiefenbach zwei Baugrundstücke zum Verkauf zur Verfügung gestellt.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im sog. modifizierten Trennsystem (Anschluss Schmutzwasser an die zentrale Entwässerungsanlage der Gemeinde; Versickerung des Oberflächenwassers auf den jeweiligen Grundstücksflächen).

Die Wasserversorgung ist gesichert durch Anschluss an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde.

Die Löschwasserversorgung erfolgt über drei vorhandene Oberflurhydranten.

Tiefenbach, den 04. April 2016

  
Slibereisen

( 1. Bürgermeister )



( Siegel )

Stand 09.12.2015 Entwurf

26.02.2016 Endausfertigung

## **Eingriffsregelung in der Bauleitplanung**

### **Anlass**

Der Grundstückseigentümer der Fl. Nr. 152, Gemarkung Haselbach hat beantragt die Grenzen der Satzung nach Osten hin zu erweitern, um Flächen für Baugrundstücke zu schaffen.

Um die baurechtlichen Voraussetzungen hierfür zu schaffen hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 30.04.2015 beschlossen die Satzung zu ändern (2. Änderung).

Begründung für den Bedarf an Bauflächen in diesem Bereich (§ 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB):

Im Ortsbereich Haselbach sind keine verfügbaren freien Bauparzellen zum Verkauf durch die Gemeinde Tiefenbach mehr vorhanden. Durch die Erweiterung der vorhandenen Satzung wird mit dem Grundstückseigentümer ein Angebotsvertrag geschlossen. Dadurch werden der Gemeinde Tiefenbach zwei Baugrundstücke zum Verkauf zur Verfügung gestellt.

### **Vorgehensweise**

Bestandsaufnahme und Abarbeitung des Leitfadens der Arbeitsgruppe „Eingriffsregelung in die Bauleitplanung“ beim Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2.erweiterte Auflage, 2003

#### **1.0 Schritt 1**

##### **Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft**

Eine Ortsbegehung am 17.11.2015 ergab folgenden Sachverhalt:  
Das Gebiet der Erweiterungsfläche umfasst eine Fläche von 4.395 m<sup>2</sup> (3.525 m<sup>2</sup> Baufläche und 870 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche), die gegenwärtig als Intensiv-Grünland genutzt wird und damit als Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I, oberer Wert) einzustufen ist.

#### **2.0 Schritt 2**

##### **Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und weiteren Entwicklung der Planung**

Durch die Erweiterung der vorliegenden Einbeziehungssatzung kommt es in etwa zu folgender Überbauung:

$$3.525 \text{ m}^2 \times 0,3 = 1.057 \text{ m}^2$$

Da die Grundflächenzahl mit 0,3 festgesetzt wird, ergibt die Einstufung in der „Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren“ Typ B I mit niedrigem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad.

**Maßnahmen die zur Vermeidung von Beeinträchtigungen führen, sind**

##### Naturnahe Gestaltung der privaten Grünflächen

- Pflanzung eines heimischen Laubbaums als Hausbaum (Linde, Eiche, Nussbaum, - Kastanie, oder Obst-Hochstamm)



Stand 09.12.2015 Entwurf  
26.02.2016 Endausfertigung

#### Wasserhaushalt

- 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 50m<sup>2</sup> dürfen nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die der Bauart nach zugelassen sind.

#### Bodenschutz

- Schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodens nach Beendigung der Baumaßnahmen
- Schutzmaßnahmen gegen Erosion und Bodenverdichtung berücksichtigen

### 3.0 Schritt 3

#### **Ermitteln des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsflächen**

- 3.2 Die Einstufung für die vom Eingriff betroffene Fläche erfolgt in ein Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild:
- intensiv genutztes Grünland
  - bisheriger Ortsrandbereich ohne Grünstruktur

Der Kompensationsfaktor in Verbindung mit Typ B (GRZ ≤ 0,35) sieht einen Wert 0,2 – 0,5 vor.

Aufgrund der oben beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen wird der Kompensationsfaktor mit 0,35 (Mittelwert) festgesetzt.

Grundstücksfläche	3.525 m <sup>2</sup>
Kompensationsfaktor	0,35
Kompensationsumfang	1.234 m <sup>2</sup>

### 4.0 Schritt 4

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

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.

- 4.1 Für Eingriffe auf den Parzellen Nr. 1 bis 4 wird angrenzend an die jeweiligen Parzellen eine Ausgleichsfläche von 870m<sup>2</sup> ausgewiesen.
- Ausgangssituation: Intensiv genutztes Grünland, 870 m<sup>2</sup>
  - Angestrebte Maßnahme oder Nutzung:  
Anpflanzung einer Hecke, Feldgehölz, Streuobst
  - Anerkennungsfaktor: 1,5
  - Anrechenbare Ausgleichsfläche: 870 m<sup>2</sup> x 1,5 = 1.305 m<sup>2</sup>

Der Flächenausgleich ist somit quantitativ und qualitativ gegeben.

Stand 09.12.2015 Entwurf  
26.02.2016 Endausfertigung

Für die Ausgleichsfläche wird Folgendes festgesetzt:

**Maßnahmen:**

Entwicklung eines extensiv gepflegten Wiesenstreifens mit Obsthochstämmen in regionaltypischen Sorten. Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens in der auf die Aufnahme der Nutzung des jeweiligen Vorhabens folgende Vegetationsperiode durchzuführen und umzusetzen.

Für jede Parzelle sind auf der unmittelbar angrenzenden Ausgleichsfläche drei Hochstamm-Obstbäume in regionaltypischen Sorten, Stammhöhe > 1,80 m im Abstand von 8,50 bis 10,0 m zu pflanzen.

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 Ausgleichsfläche muss außerhalb der privaten Einzäunung der jeweiligen Bauparzellen liegen. Zuständig für die Pflanzung der Bäume und die Pflege ist der Grundstückseigentümer der Ausgleichsfläche.

Die Umsetzung der erforderlichen Ausgleichs- und Grünordnungsmaßnahmen ist zusammen mit den jeweiligen Bauvorlagen durch einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan nachzuweisen.

## 5.0 Anlagen

DIN A4-Blatt Bestandsaufnahme und Bestandsanalyse M 1:1000  
DIN A4-Blatt Eingriffsermittlung, Vermeidungs-, Ausgleichsmaßnahmen M 1:1000

## 6.0 Planfertiger

Architekturbüro Rolf  
Ilzleite 19a, 94034 Passau  
Tel. 0851 / 30784  
Fax 0851 / 30786  
rolf-architekten@t-online.de

Passau, den 09.12.2015

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

geändert 26.02.2016





Stand 09.12.2015 Entwurf

26.02.2016 Endausfertigung

## Bestandsaufnahme und Bestandsanalyse

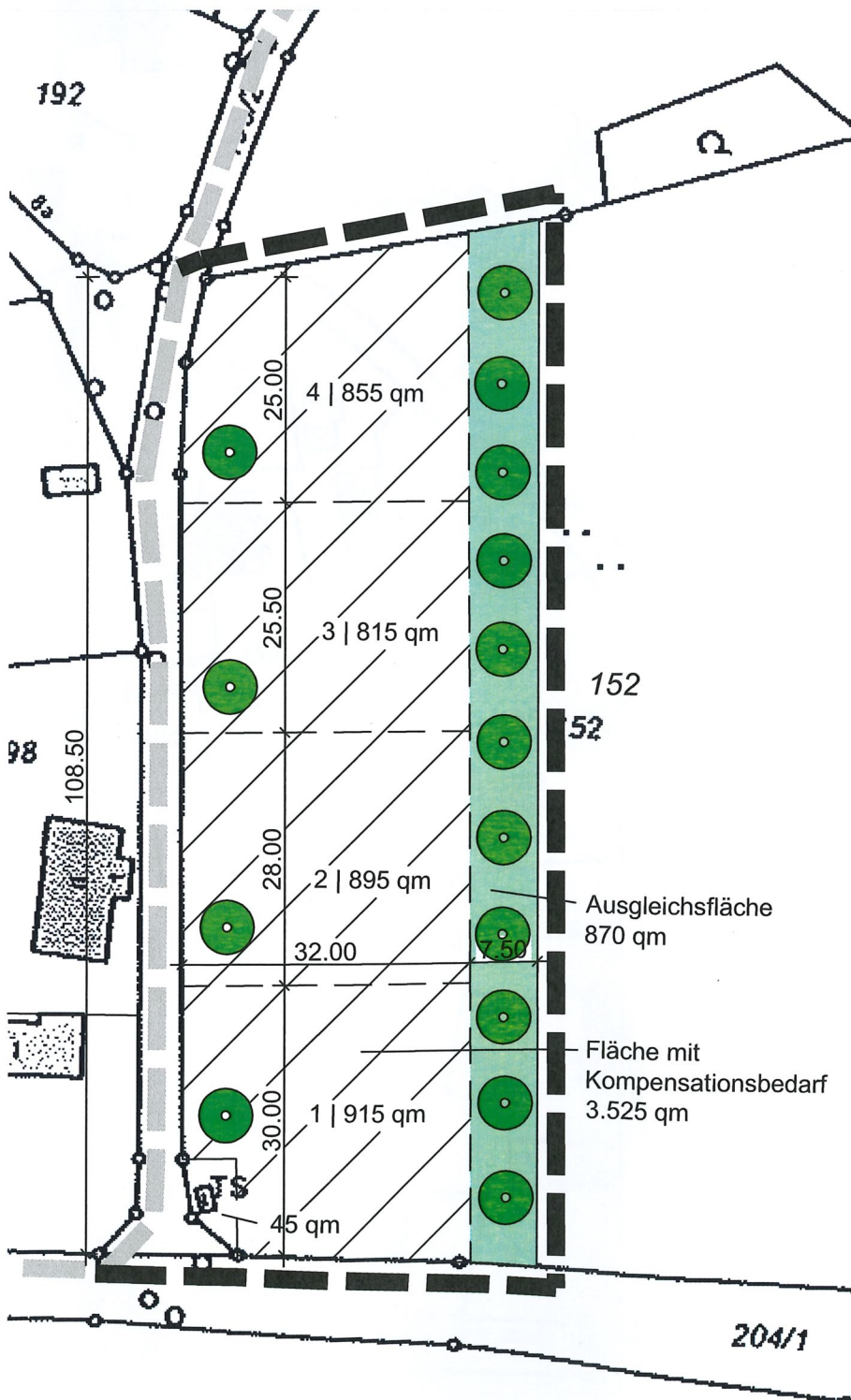




Stand 09.12.2015 Entwurf

26.02.2016 Endausfertigung

# Eingriffsermittlung Vermeidungsmaßnahmen Ausgleichsmaßnahmen



- alter Geltungsbereich
- neuer Geltungsbereich
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Flächen mit Kompensationsbedarf bei Bebauung, Kategorie 1
- Ausgleichsmaßnahmen**
  - Extensiv gepflegter Wiesenstreifen mit Obsthochstämmen in regionaltypischen Sorten
- Vermeidungsmaßnahmen**
  - Pflanzung eines Hausbaums