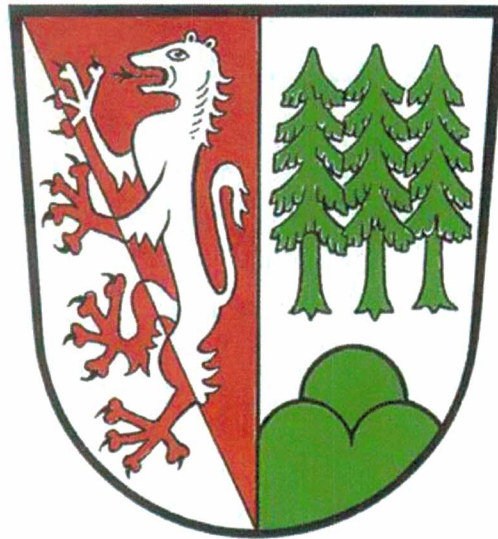


# Gemeinde Tiefenbach



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

gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB  
(Einbeziehungssatzung)

Endausfertigung vom 21.01.2021

Verfahrensträger:

Gemeinde Tiefenbach  
Pilgrimstr. 2  
94113 Tiefenbach  
Tel. 08509 / 9009-0  
Fax 08509 / 9009-50  
[info@tiefenbach.bayern.de](mailto: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](mailto:rolf-architekten@t-online.de)

## Verfahrensvermerke

### 1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 27.02.2020 die Änderung der Satzung beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 26.05.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

### 2. Beteiligung der Öffentlichkeit

Zu dem Entwurf der 3. Änderung der Satzung in der Fassung vom 06.05.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.05.2020 bis 06.07.2020 beteiligt.

### 3. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf der 3. Änderung der Satzung in der Fassung vom 06.05.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.05.2020 bis 06.07.2020 öffentlich ausgelegt.

### 4. Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit

Zu dem Entwurf der 3. Änderung der Satzung in der Fassung vom 29.10.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.11.2020 bis 04.01.2021 beteiligt.

### 5. Erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf der 3. Änderung der Satzung in der Fassung vom 29.10.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.11.2020 bis 04.01.2021 öffentlich ausgelegt.

### 6. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Tiefenbach hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom 21.01.2021 die 3. Änderung der Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 21.01.2021 als Satzung beschlossen.

Tiefenbach, den **04. März 2021** ..... **gez.** .....  
( Christian Fürst, 1. Bürgermeister ) ( Siegel )

### 7. Ausgefertigt

Tiefenbach, den **04. März 2021** ..... **gez.** .....  
( Christian Fürst, 1. Bürgermeister ) ( Siegel )

### 8. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zu der Satzung über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil „Haselbach - Rasthofstraße“ wurde am **04. März 2021** gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die 3. Änderung der Satzung 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 **04. März 2021** ..... **gez.** .....  
( Christian Fürst, 1. Bürgermeister ) ( Siegel )

# Satzung

## Inhalt der Änderung

Die Grenze des Geltungsbereichs der Satzung wird im Bereich des Grundstücks Fl. Nr. 198/8 und Fl. Nr. 201 (süd-östl. Teilfläche), Gemarkung Haselbach, erweitert.  
Die Erweiterungsfläche ist im beigehefteten Lageplan dargestellt.  
Der Lageplan M 1:1000 vom 06.05.2020 und der Lageplan M 1:2000 vom 06.05.2020 sind Bestandteil der Satzung.  
Es handelt sich um eine Satzung nach § 34 Abs. 4, Nr. 3 BauGB

## Weitere Festsetzungen

Die weiteren Festsetzungen gelten nur für den Bereich der Erweiterung.

1. Für die Ableitung von evtl. anfallenden Oberflächenwasser aus der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Rasthofstr.) hat der Grundstückseigentümer eigenverantwortlich geeignete Maßnahmen zu treffen. Die Maßnahmen sind mit der Gemeinde Tiefenbach abzustimmen.
2. Max. zulässige Anzahl der Einzelhäuser  
Fläche 1 = 1 Einzelhaus  
Fläche 2 = 2 Einzelhäuser  
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 und der östlichen 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:
  - Entwicklung eines extensiv gepflegten Wiesenstreifens zur Entwicklung von Wiesenblumen und Anpflanzung von Hochstamm-Obstbäumen in regionaltypischen Sorten.
  - Für jede Parzelle sind auf der unmittelbar angrenzenden Ausgleichsfläche Hochstamm-Obstbäume in regionaltypischen Sorten, Stammhöhe > 1,80 m im Abstand von 8,50 bis 10,0 m zu pflanzen.
  - Die Grünflächen sind zweimal/Jahr zu mähen (ab Mitte Juni und ab Anfang September). Das Mähgut ist zu entfernen. Entwicklungsziel ist die Entstehung von Wiesenblumen.

- Zur Aushagerung der südlichen Fläche F2 hat in den ersten 3 bis 5 Jahren eine 3 bis 4-malige Mahd/Jahr ohne Schnittzeitpunkt stattzufinden. Das Mähgut ist zu entfernen.
  - Für die Ausgleichsflächen wird ein Dünge- und Spritzmittelverbot festgesetzt.
  - Zuständig für die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen und die Pflege ist der Grundstückseigentümer der Ausgleichsfläche.
  - Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens in der auf die Aufnahme der Nutzung des jeweiligen Vorhabens folgende Vegetationsperiode durchzuführen und umzusetzen.
  - Ausfälle bei den Baumpflanzungen sind umgehend zu ersetzen.
6. Die Umsetzung der erforderlichen Ausgleichs- und Grünordnungsmaßnahmen ist zusammen mit den jeweiligen Bauvorlagen durch einen mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmten Pflanzplan nachzuweisen.
7. Gegenüber landwirtschaftlich genutzten Flächen ist für Gehölze, die eine Höhe von 2 m und mehr erreichen, ein Pflanzabstand von 4 m einzuhalten.

### **Hinweise**

In unmittelbarer Umgebung muss mit von der Landwirtschaft ausgehenden Immissionen wie z.B. Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch soweit sie über das übliche Maß hinausgehen, gerechnet werden. Im Rahmen der üblichen landwirtschaftlichen Nutzung ist mit diesen Immissionen, insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend, an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, auch in Zukunft zu rechnen.

Derzeit und bis auf Weiteres wird die Straße auf Kulanzbasis von der Müllentsorgung ZAW Donau-Wald in Rückwärtsfahrt angefahren. Eine Verpflichtung hierzu besteht nicht. Sollte aus Gründen des Arbeitsschutzes zukünftig keine Direktentsorgung mehr möglich sein, sind alle Abfallbehälter an der vorbeiführenden Gemeindestraße (Flur-Nr. 204/1) bereitzustellen. Für den Bedarfsfall stehen an genannter Stelle ausreichend öffentliche Flächen zur Verfügung.

## 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.

Die vorhandene Bebauung im Ortsteil Rasthofstraße entspricht einem Dorfgebiet.

Der Grundeigentümer Fl. Nr. 198/8, Gemarkung Haselbach hat mit Schreiben vom 31.01.2020 beantragt, die Grenzen der Satzung nach Westen hin zu erweitern, um Flächen für ein Baugrundstück zu schaffen.

Der Gemeinderat Tiefenbach hat dem Antrag in der Sitzung am 27.02.2020 zugestimmt und die Erweiterung der Satzung durch Änderung beschlossen.

Die straßenmäßige Erschließung erfolgt durch die bestehende Rasthofstraße, die als ausgebaute Ortsstraße gewidmet ist. Zufahrten zur Rasthofstraße sind ab Wendehammer bis Einfahrt zur südlich liegenden Gemeindeverbindungsstraße möglich. Zufahrten nördlich des Wendehammers sind nicht geplant und auch zur Erschließung der jeweiligen Grundstücke nicht notwendig.

Im Ortsbereich Haselbach sind keine verfügbaren freien Bauparzellen vorhanden.

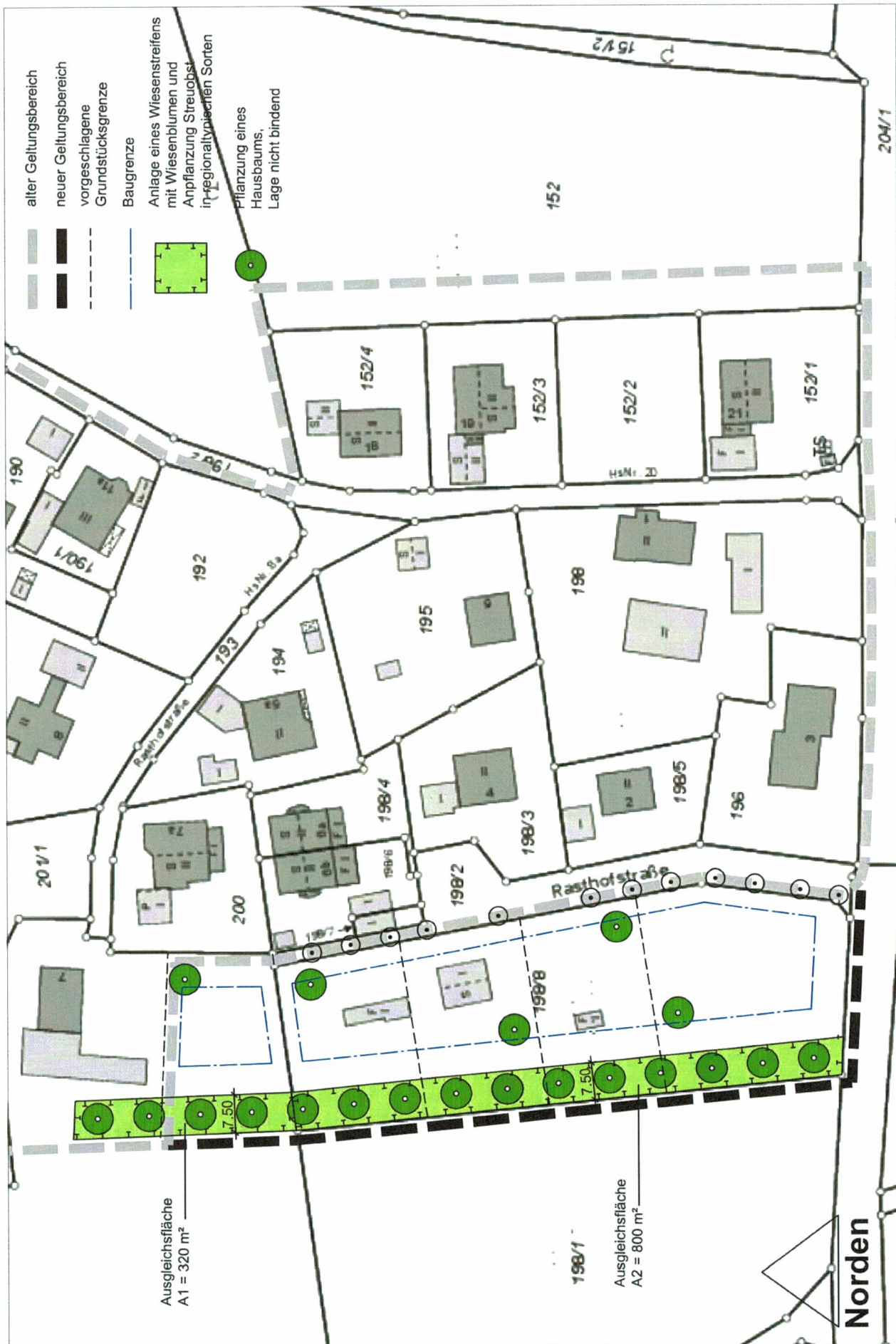
Die Abwasserbeseitigung erfolgt im sog. modifizierten Trennsystem (Anschluss Schmutzwasser an die zentrale Entwässerungsanlage der Gemeinde; Versickerung des Oberflächenwassers auf den jeweiligen Grundstücksflächen). Die Wasserversorgung ist gesichert durch Anschluss an die zentrale Wasserversorgungsanlage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

Die Löschwasserversorgung erfolgt über drei vorhandene Oberflurhydranten.

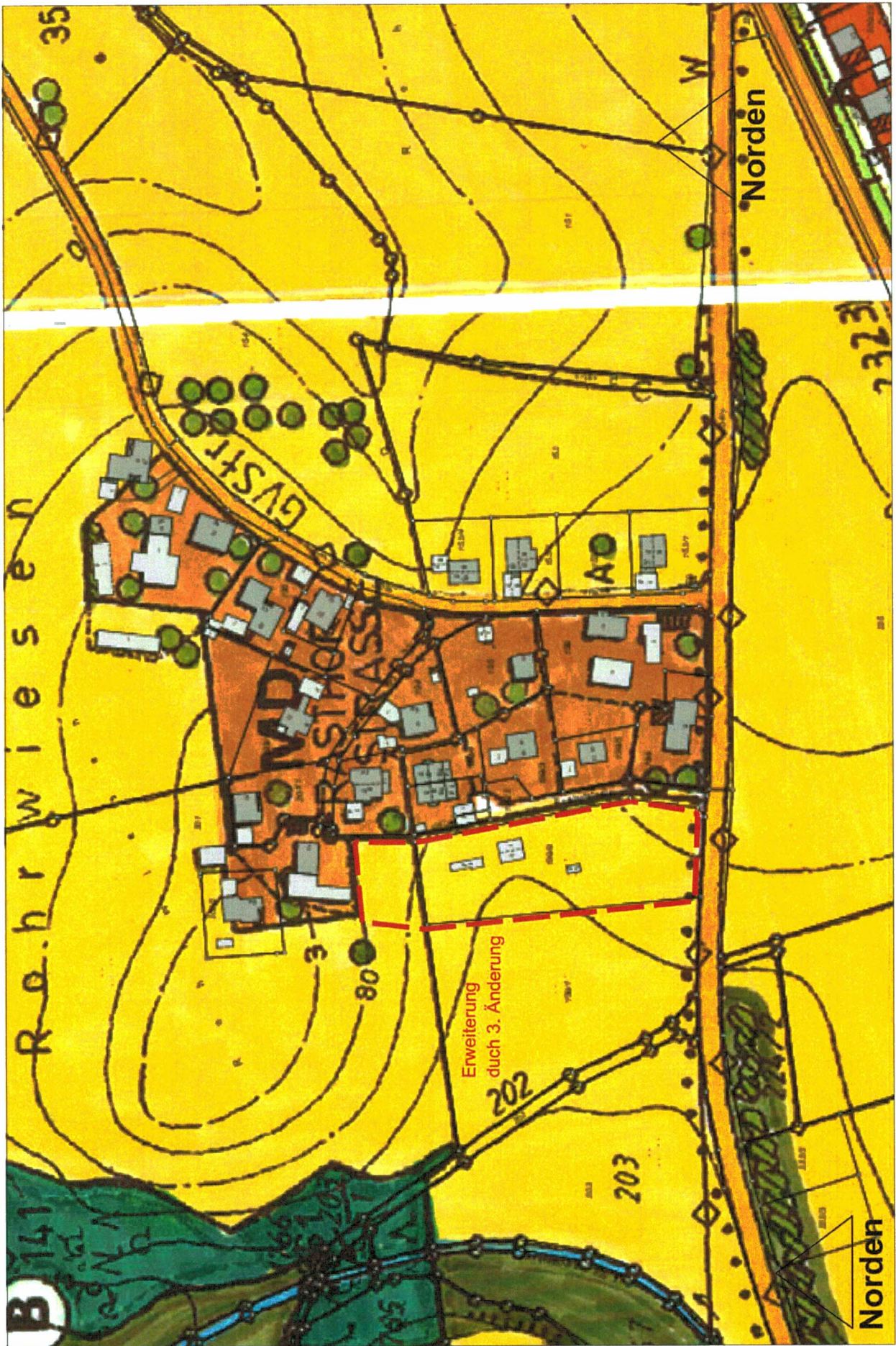
Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich nach § 34 BauGB.

Die entsprechende Änderung im Flächennutzungsplan wird im neuen Flächennutzungsplan der Gemeinde, dessen Aufstellung in 2020 behandelt und voraussichtlich in 2021 verbindlich aufgestellt wird, vorgenommen.

Tiefenbach, den **04. März 2021** gez.  
.....  
( Christian Fürst, 1. Bürgermeister ) ( Siegel )









## Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

### Anlass

Der Grundstückseigentümer der Fl. Nr. 198/8, Gemarkung Haselbach hat beantragt die Grenzen der Satzung nach Osten hin zu erweitern, um Baufläche für die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Garage zu erhalten.

Um die baurechtlichen Voraussetzungen hierfür zu schaffen hat der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde in seiner Sitzung am 27.02.2020 beschlossen die Satzung zu ändern (3. 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.

### 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 06.05.2020 ergab folgenden Sachverhalt: Das Gebiet der Erweiterungsfläche umfasst eine Fläche von **4.840 m<sup>2</sup>**. Entsprechend den derzeitigen Nutzungen gliedert sich die Erweiterungsfläche in 2 Bereiche (siehe Anlage 1):

#### 1.1 Bereich B1 (nördliche Teilfläche der Erweiterungsfläche) 840 m<sup>2</sup>



Abb. 1 Blick nach Süden, links im Bild die derzeitige Ortsrandeingrünung.



Abb.2 Blick nach Norden

Begründet durch das Vorkommen u.a. von *Centaurea jacea* (Wiesen-Flockenblume), *Achillea millefolium* (Schafgarbe), *Campanula patula* (Wiesen-Glockenblume), *Lychnis flos-coculli* (Kuckuckslichtnelke), *Hieracium spec.* (Habichtskraut) und insgesamt einem relativ lockeren Bestand wird die Fläche als Extensivgrünland eingestuft. Die Einstufung erfolgt als Gebiet mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie II, oberer Wert);

## 1.2 Bereich B2 (südliche Teilfläche der Erweiterungsfläche) 4.000 m<sup>2</sup>



Abb.3 Südrand



Abb.4 Ostrand zur Rasthofstr.

- 1.2.1 mittlere Teilfläche, 1.600 m<sup>2</sup>  
bestehende Bebauung mit Nebengebäuden und Garagen; versiegelter Boden durch Gebäude und feste Beläge, in Ortsrandlage ohne Eingrünung zur freien Landschaft; Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I, unterer Wert);
- 1.2.2 südliche Teilfläche, 2.400 m<sup>2</sup>  
gegenwärtig intensiv genutztes Grünland (Wirtschaftsgrünland, Kleintierhaltung), Einstufung als Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I, oberer Wert);

## 2.0 Schritt 2

### Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung

- 2.1 Durch die Erweiterung der vorliegenden Einbeziehungssatzung kommt es in etwa zu folgender Überbauung (siehe Anlage 2):  
**Fläche F1** = 630 m<sup>2</sup>  
**Fläche F2** = 3.200 m<sup>2</sup>

Da die Grundflächenzahl mit 0,3 festgesetzt wird (= niedriger Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad), ergibt die Einstufung in der „Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren“

für Fläche F1: Typ B II 0,5 – 0,8  
für Fläche F2: Typ B I 0,2 – 0,5

- 2.2 **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)

#### Wasserhaushalt

- 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 m<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**

Aufgrund der oben beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen wird der Kompensationsfaktor für Fläche F1 mit 0,5 und für Fläche F2 mit 0,25 festgesetzt.

<b>Fläche F1</b>	630 m <sup>2</sup>
Kompensationsfaktor	0,5
Kompensationsumfang	315 m <sup>2</sup>

<b>Fläche F2</b>	3.200 m <sup>2</sup>
Kompensationsfaktor	0,25
Kompensationsumfang	800 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 innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung durchgeführt werden kann, die im Eigentum der jeweiligen Verursacher sind.

- 4.1 Für Eingriffe im Bereich der **Fläche F1** wird angrenzend an die Baufläche eine Ausgleichsfläche A1 von 320 m<sup>2</sup> ausgewiesen.

- Ausgangssituation: Extensivgrünland 320 m<sup>2</sup>
- Angestrebte Maßnahme oder Nutzung: Anpflanzung von Streuobst, Anlage von Wiesenflächen mit Entwicklung von Wiesenblumen
- Anerkennungsfaktor: 1,0
- Anrechenbare Ausgleichsfläche: 320 m<sup>2</sup> x 1,0 = 320 m<sup>2</sup>

Der Flächenausgleich für die Fläche F1 ist somit quantitativ und qualitativ gegeben.

- 4.2 Für Eingriffe im Bereich der **Fläche F2** wird angrenzend an die Baufläche eine Ausgleichsfläche A2 von 800 m<sup>2</sup> ausgewiesen.

- Ausgangssituation: Intensiv genutztes Grünland, 800 m<sup>2</sup>
- Angestrebte Maßnahme oder Nutzung: Anpflanzung von Streuobst, Anlage von Wiesenflächen mit Entwicklung von Wiesenblumen
- Anerkennungsfaktor: 1,0
- Anrechenbare Ausgleichsfläche: 800 m<sup>2</sup> x 1,0 = 800 m<sup>2</sup>

Der Flächenausgleich ist somit quantitativ und qualitativ gegeben.

4.3 Für die Ausgleichsfläche werden folgende Massnahmen festgesetzt:

Entwicklung eines extensiv gepflegten Wiesenstreifens zur Entwicklung von Wiesenblumen und Anpflanzung von Obsthochstämmen in regionaltypischen Sorten.

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

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

Zur Aushagerung der südlichen Fläche F2 hat in den ersten 3 bis 5 Jahren eine 3 bis 4-maligen Mahd/Jahr ohne Schnitzeitpunkt stattzufinden. Das Mähgut ist zu entfernen.

Für die Ausgleichsflächen wird ein Dünge- und Spritzmittelverbot festgesetzt.

Zuständig für die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen und die Pflege ist der Grundstückseigentümer der Ausgleichsfläche.

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

Ausfälle bei den Baumpflanzungen sind umgehend zu ersetzen.

Die Umsetzung der erforderlichen Ausgleichs- und Grünordnungsmaßnahmen ist zusammen mit den jeweiligen Bauvorlagen durch einen mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmten Pflanzplan nachzuweisen.

5.0 Anlagen

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

6.0 Planfertiger

Architekturbüro Rolf  
Feldstraße28a, 94121 Salzweg  
Tel. 0851 / 30784  
Fax 0851 / 30786  
rolf-architekten@t-online.de

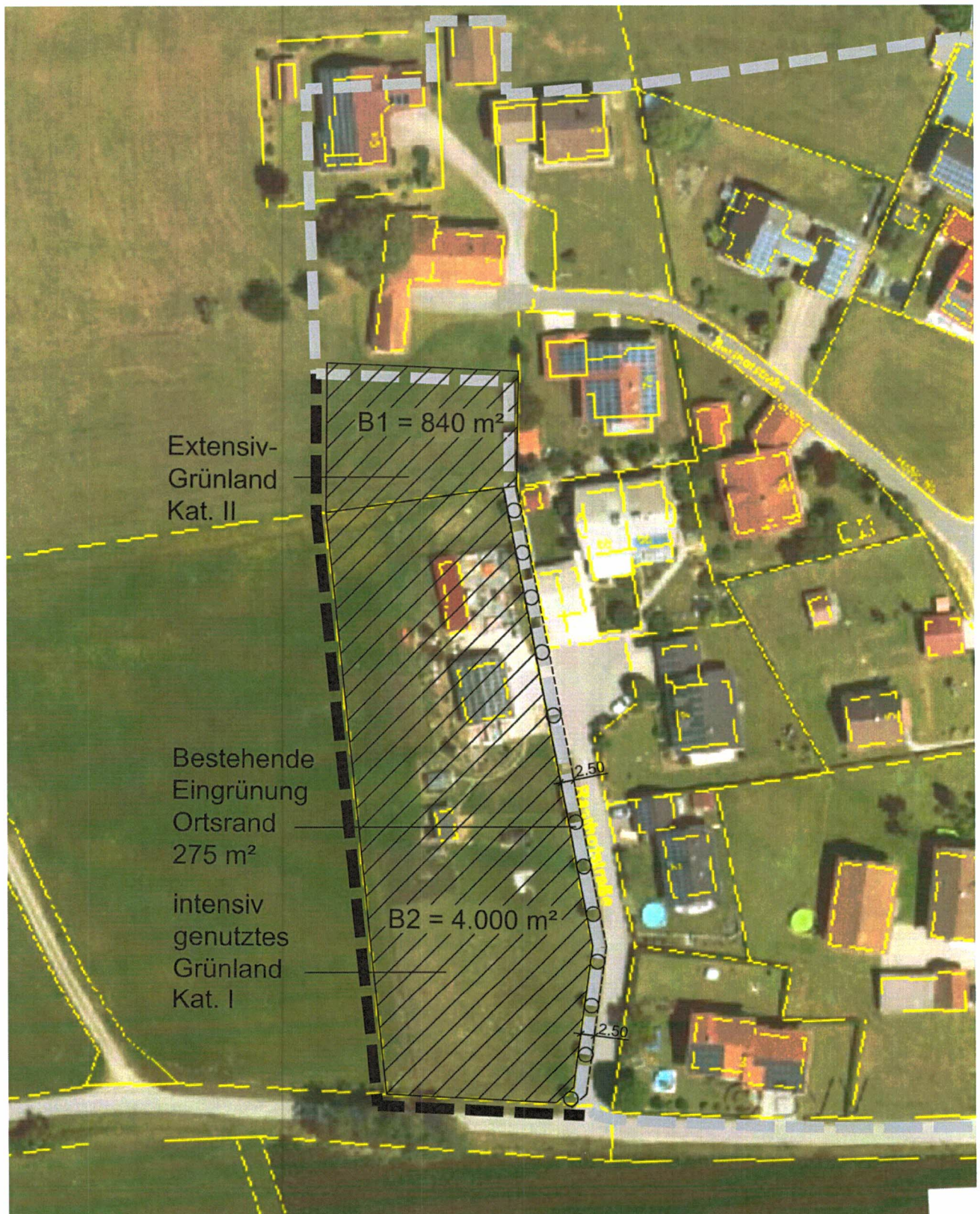
Passau, den 06.05.2020

geändert 12.10.2020  
29.10.2020  
21.01.2021

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



## Bestandsaufnahme und Bestandsanalyse



## Eingriffsermittlung / Vermeidungsmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen

