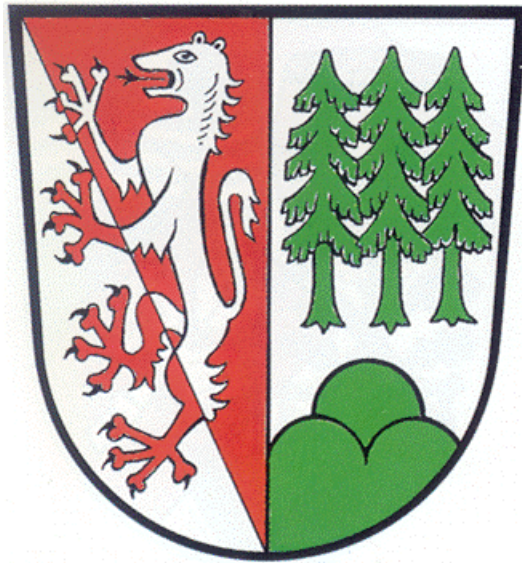


Gemeinde Tiefenbach



Außenbereichssatzung “Boderding“

gemäß § 35 Abs. 6 BauGB

Endfassung

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

Außenbereichssatzung Boderding

Die Gemeinde Tiefenbach erlässt gemäß § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB), und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) folgende Satzung:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenzen für den bebauten Bereich im Außenbereich der Gemarkung Kirchberg in „Boderding“ werden gemäß den im beigefügten Lageplan vom 20.11.2025 ersichtlichen Darstellungen festgelegt.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Außenbereichssatzung besteht aus dem Lageplan M 1:1000 vom 12.08.2025 (Anhang 1) und den nachfolgenden Bestimmungen. Der Außenbereichssatzung ist eine Begründung in der Fassung vom 20.11.2025 beigefügt.

§ 3 Zulässigkeit

Innerhalb der in § 1 festgelegten Satzungsgrenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben, kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben nach § 35 Abs. 6 i. V. mit § 35 Abs. 2 BauGB.

Die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben, kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben kann nicht entgegen gehalten werden dass sie

- einer Darstellung des Flächennutzungsplanes für Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder
- die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

§ 4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Für Vorhaben im Außenbereich nach § 35 BauGB bleibt die Geltung der Vorschriften über die Eingriffsregelung nach §§ 14 ff BNatSchG unberührt, d.h. für jedes Einzelbauvorhaben ist die Eingriffsbeurteilung nach §§ 15-18 BNatSchG im Baugenehmigungsverfahren durchzuführen und ggf. Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs festzusetzen.

Bei der Errichtung baulicher Anlagen ist auf die vorhandene Vegetationsstruktur Rücksicht zu nehmen. Die Bebauung hat sich in Lage, Ausdehnung und Höhenentwicklung so einzufügen, dass die prägenden Landschaftsstrukturen nicht erheblich beeinträchtigt werden. Hierzu können auch Auflagen zum Erhalt oder zur Ersatzpflanzung von Bäumen im Rahmen der Baugenehmigung gehören.

§ 5 Festsetzungen

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenze des räumlichen Geltungsbereichs dieser Außenbereichssatzung gelten folgende Bestimmungen für Vorhaben:

Es sind Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig.

Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten ist auf 2 Wohneinheiten je neu zu errichtenden Gebäude begrenzt.

Zulässig sind Gebäude mit einer maximalen Wandhöhe von 6,50 m, bezogen auf das Urgelände, talseits in der Mitte des Gebäudes gemessen.

Es sind nur Satteldächer mit 20° – 35 ° Dachneigung zulässig. Die Dachdeckung ist mit Dachpfannen oder Dachziegel in roten bis rotbraunen oder anthraziten Farbtönen auszuführen.

Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude sind in Dachform und Dachdeckung dem Hauptgebäude anzupassen.

Solar- und Fotovoltaikanlagen sind zulässig, soweit sie dieselbe Dachneigung aufweisen oder in die Dachfläche integriert sind. Freistehende Anlagen sind nicht zulässig.

Für Grundstückseinfriedungen sind ausschließlich Punktfundamente zulässig. Durchgehende Sockel oder Mauerstreifen sind nicht zugelassen.

Die Flächenbefestigung von Garagenvorplätzen, Hofflächen oder Zufahrten ist mit möglichst wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Geeignet sind z. B. Natursteinpflaster, Betonpflaster mit breiten Fugen, Rasenpflaster, Schotter- oder Splittbeläge.

Für jedes neu errichtete Hauptgebäude sind zur landschaftlichen Einbindung zwei hochstämmige Obstbäume oder alternativ zwei standortgerechte heimische Laubbäume zu pflanzen und zu erhalten.

§ 6 Hinweise

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. Es wird empfohlen, das Dachablaufwasser in einer unterirdischen Regenwasserzisterne aufzufangen und als Brauchwasser bzw. für die Gartenbewässerung zu nutzen.

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.

Im Falle von Aufschüttungen, insbesondere bei der Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht, sind die Anforderungen der §§ 6 bis 8 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) zu beachten.

Es wird auf die Verpflichtungen nach § 7 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) hingewiesen. Insbesondere sind Maßnahmen so durchzuführen, dass schädliche Bodenveränderungen vermieden und die Bodenfunktionen dauerhaft erhalten bleiben.

§ 7 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt nach § 35 Abs. 6 i.V.m. § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Tiefenbach, den.....
10.02.2026

.....
im Original gez. und gesiegelt
Christian Fürst, 1. Bürgermeister

(Siegel)

Verfahrensvermerke zur Außenbereichssatzung Boderding

1. Aufstellungsbeschluss

Der Bau- und Umweltausschuss hat in der Sitzung vom 10.04.2025 die Aufstellung der Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB für den Gemeindeteil Boderding beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.09.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Zu dem Entwurf der Außenbereichssatzung Boderding in der Fassung vom 18.09.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.10.2025 bis 10.11.2025 beteiligt.

3. Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf der Außenbereichssatzung Boderding in der Fassung vom 18.09.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.10.2025 bis 10.11.2025 im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurde eine Ausfertigung im Papierformat in der Gemeindeverwaltung, Zimmer EG 13, Pilgrimstraße 2, 94113 Tiefenbach, zu den üblichen Dienststunden zur Durchsicht bereitgestellt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.

4. Erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Zu dem Entwurf der Außenbereichssatzung Boderding in der Fassung vom 20.11.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.12.2025 bis 12.01.2026 erneut beteiligt.

5. Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf der Außenbereichssatzung Boderding in der Fassung vom 20.11.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.12.2025 bis 12.01.2026 im Internet erneut veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurde eine Ausfertigung im Papierformat in der Gemeindeverwaltung, Zimmer EG 13, Pilgrimstraße 2, 94113 Tiefenbach, zu den üblichen Dienststunden zur Durchsicht bereitgestellt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.

6. Satzungsbeschluss

Der Bau- und Umweltausschuss hat mit Beschluss vom 22.01.2026 die Außenbereichssatzung in der Fassung vom 22.01.2026 unter Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

7. Ausfertigung

Das Original dieser Satzung wurde am 10.02.2026 ausgefertigt.

Tiefenbach, den 10.02.2026

im Original gez. und gesiegelt

Christian Fürst, 1. Bürgermeister

(Siegel)

8. Bekanntmachung

Die Satzung wurde am 11.02.2026 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft.

Tiefenbach, den 11.02.2026

im Original gez. und gesiegelt

Christian Fürst, 1. Bürgermeister

(Siegel)

Begründung zur Außenbereichssatzung Boderding

1. Planungsanlass und Planungsziel

Mit Schreiben vom 26.03.2025 beantragt der Grundstückseigentümer der Flur-Nr. 1439, Gemarkung Kirchberg die Aufstellung einer Außenbereichssatzung für den Bereich Boderding. Anlass hierfür ist der Wunsch zur Errichtung eines Wohngebäudes südlich der bestehenden Bebauung mit der Hausnummer 10.

Der Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 10.04.2025 den Antrag befürwortet und beschlossen, das Verfahren zum Erlass der Außenbereichssatzung einzuleiten.

Aus städtebaulicher Sicht ist eine Wohnbebauung innerhalb des im Zusammenhang bebauten Bereichs wünschenswert, insbesondere, da sich der Satzungsbereich Boderding nicht nach außen entwickelt, sondern sich innerhalb verdichtet und zusätzlicher, erschlossener Wohnraum möglich wird.

Durch eine Außenbereichssatzung kann eine erleichterte planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben hergestellt werden. Diesen Vorhaben kann im Geltungsbereich nicht entgegengehalten werden, dass sie den Darstellungen des Flächennutzungsplanes über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Durch eine Außenbereichssatzung kann gleichzeitig sichergestellt werden, dass durch eine Begrenzung des Maßes der Nutzung das Orts- und Landschaftsbild übermäßig belastet wird.

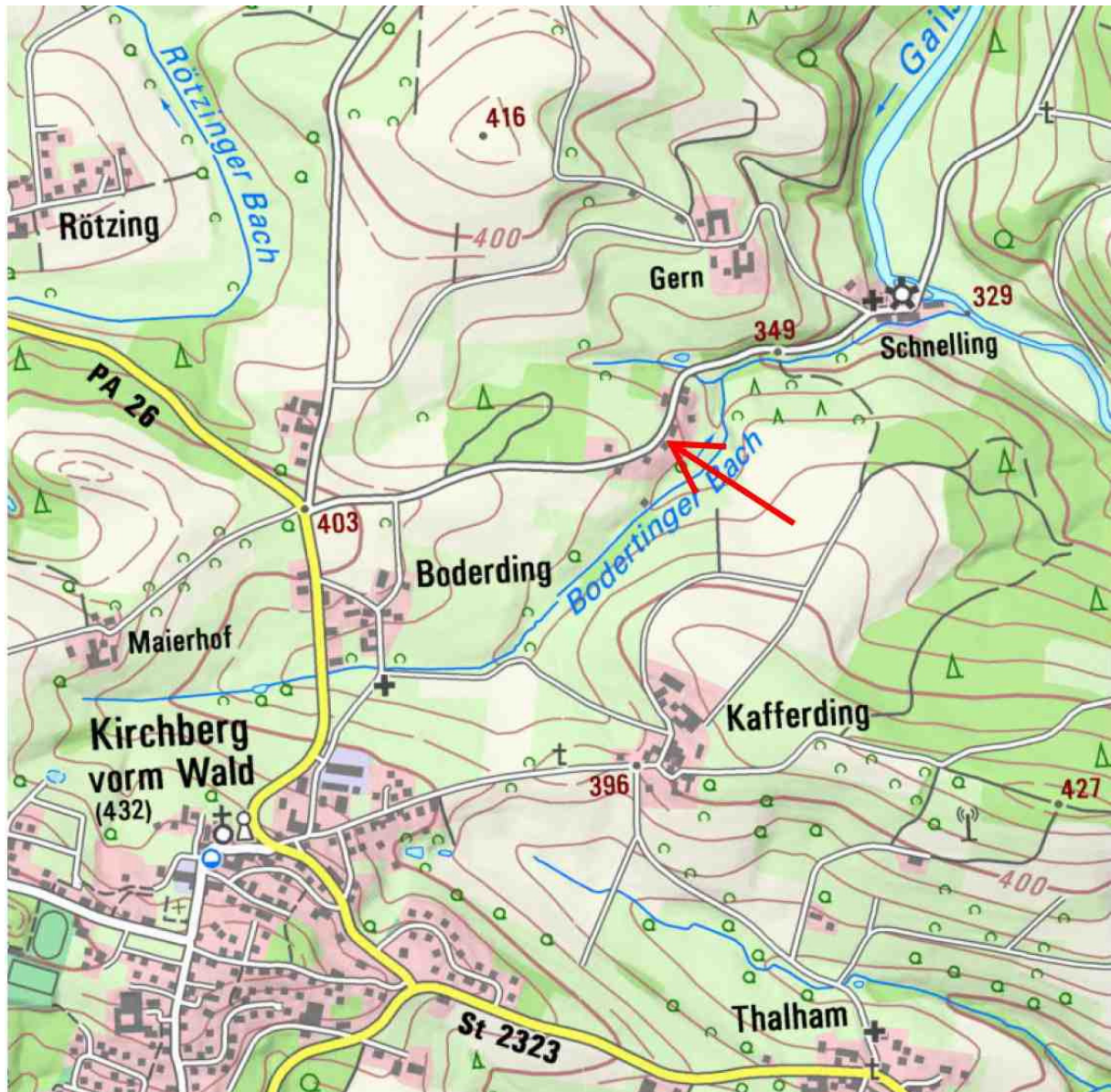
2. Planungsrechtliche Grundlage

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan liegt der Satzungsbereich im Außenbereich und ist als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich derzeit nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich).



3. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der etwa 1,0 ha große Geltungsbereich der Satzung befindet sich ca. 1 km nord-östlich dem Ortsteil Kirchberg, Gemeinde Tiefenbach.



Im Geltungsbereich liegen Grundstücksteilflächen mit den Flur-Nrn. 1433, 1435, 1437, 1438, 1439 und 1440, jeweils Gemarkung Kirchberg.

Der räumliche Geltungsbereich der Außenbereichssatzung Boderding ergibt sich aus dem Satzungslageplan. Die Grenze orientiert sich an der vorhandenen Bebauung, um ein Ausweiten der Siedlung in den Außenbereich zu verhindern.

4. Rechtliche Voraussetzungen

Eine Außenbereichssatzung kann erlassen werden, wenn die Voraussetzungen des § 35 Abs. 6 BauGB erfüllt sind. Danach kann für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung bestimmt werden, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen wie Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder die Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Im Bereich der Außenbereichssatzung ist bereits eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden. Derzeit befinden sich in dem Bereich sieben Wohngebäude und acht Nebengebäude in einem Gefüge, sodass die mit dem Antrag auf Außenbereichssatzung geplante Wohnbebauung inmitten des geplanten Satzungsbereichs nicht die Entstehung einer Splittersiedlung befürchten lässt. Die vorhandene Wohnbebauung hat zudem Übergewicht gegenüber den landwirtschaftlichen Gebäuden.

Das hier definierte Satzungsgebiet ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, da der räumliche Geltungsbereich nicht über die vorhandene Siedlungssituation hinausgreift, sondern lediglich die in der Örtlichkeit ablesbare Struktur ergänzt.

Eine Zersiedelung über das Satzungsgebiet hinaus soll verhindert werden.

Die Entwicklungsmöglichkeiten werden durch die Nutzungsbeschränkung auf zwei Vollgeschosse und zwei Wohneinheiten beschränkt.

5. Erschließung

Die straßenmäßige Erschließung ist durch die örtliche Gemeindestrasse gesichert.

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

Die nach § 35 Abs. 6, Satz 3, Nr. 2 und 3 BauGB genannten Umweltbelange werden nicht beeinträchtigt.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

Mit dieser Außenbereichssatzung werden keine Vorhaben begründet, für die die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht (§ 35 Abs. 6, Satz 4, Nr. 2 BauGB).

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

Für jedes neu hinzutretende Bauvorhaben muss im Baugenehmigungsverfahren ein Nachweis von Ausgleichsmaßnahmen geführt werden. Dazu bedarf es der Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde. Ebenfalls auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens sind die Belange des Artenschutzes vertiefend zu prüfen. Dies gilt bei Neubauten ebenso wie bei Änderungen bzw. beim Abbruch baulicher Anlagen.

Bei der Errichtung baulicher Anlagen ist auf die vorhandene Vegetationsstruktur Rücksicht zu nehmen. Die Bebauung hat sich in Lage, Ausdehnung und Höhenentwicklung so einzufügen, dass die prägenden Landschaftsstrukturen nicht erheblich beeinträchtigt werden. Hierzu können auch Auflagen zum Erhalt oder zur Ersatzpflanzung von Bäumen im Rahmen der Baugenehmigung gehören.“

Die Bauaufsichtsbehörde kann bei Bauvorhaben nach § 35 BauGB Auflagen erteilen, wenn der Eingriff in Natur und Landschaft betroffen ist:

- Erhalt bestimmter Bäume als Nebenbestimmung,
- Ersatzpflanzungen (nach § 15 BNatSchG / LNatSchG),
- Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen.

Voraussetzung: der Baum hat eine naturschutzfachliche Bedeutung.

7. Fazit

Die Voraussetzungen des § 35 Abs. 6 BauGB für eine Außenbereichssatzung sind erfüllt.

Die Richtlinien zu Außenbereichssatzungen aus dem Grundsatzbeschluss der Gemeinde Tiefenbach vom 21.10.2004 sind erfüllt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden erfolgt gemäß § 35 Abs. 6 BauGB nach denselben Vorschriften wie beim vereinfachten Verfahren (§ 13 Abs. 2 und 3 BauGB). Auf die Erstellung eines Umweltberichts kann verzichtet werden.

8. Anhänge

Anhang 1	Lageplan zur Außenbereichssatzung Boderding	M 1:1000
Anhang 2	Luftaufnahme mit Umgriff	M 1:1000

Gemeinde Tiefenbach

im Original gez. und gesiegelt

.....

Christian Fürst
1. Bürgermeister

Tiefenbach, den 10.02.2026

Planer



.....

Axel Rolf
Architekt Dipl.Ing.(FH)

Salzweg, den 20.11.2025



