

**1. Änderung
der Satzung über die Einbeziehung von
Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang
bebauten Ortsteil „Rötzing“**

Gutachten zur Eingriffsregelung

Fassung vom 24.07.2018 (Endausfertigung)

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

Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Anlass

Der Grundstückseigentümer der Fl. Nr. 437, Gemarkung Kirchberg, hat beantragt die Grenzen der rechtsgültigen Satzung über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil „Rötzing“ zu erweitern, um Flächen für ein Baugrundstück zu schaffen.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür zu schaffen hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 25.01.2018 beschlossen die Satzung durch eine 1. Änderung zu ändern.

Begründung für den Bedarf an Bauflächen in diesem Bereich (§ 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB):
Im Ortsbereich Rötzing sind derzeit keine bebaubaren Bauparzellen 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 21.02.2018 ergab folgenden Sachverhalt:
Das Gebiet der Erweiterungsfläche umfasst eine Fläche von 1.489 m² :
1.088 m² Baufläche,
112 m² Wegefläche
29 m² Wegefläche
260 m² Ausgleichsfläche

Die Fläche wird gegenwärtig als Ackerfläche genutzt (Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) und ist demnach in Kategorie I, oberer Wert einzustufen. An der westlichen Grenze zu Fl. Nr. 436 zeichnet sich die Zufahrt zu den südlich liegenden bewirtschafteten Flächen durch Fahrspuren ab.

2.0 Schritt 2 Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und weiteren Entwicklung der Planung

Durch die Erweiterung der vorliegenden Einbeziehungssatzung kommt es entsprechend der Festsetzung zur GRZ (Grundflächenzahl) zu maximal zulässiger Bebauung von: $1.088 \text{ m}^2 \times 0,3 = 327 \text{ m}^2$
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)
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 50m² 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:
- Ackerfläche
 - 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	1.088 m ²
Kompensationsfaktor	0,35
Kompensationsumfang	380 m ²

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 der Bauparzellen wird südlich angrenzend an die Parzellen eine Ausgleichsfläche von 260 m² ausgewiesen.

- Ausgangssituation: Ackerfläche, 260 m²
- Angestrebte Maßnahme oder Nutzung:
Anpflanzung einer Hecke, Feldgehölz oder Streuobst
- Anerkennungsfaktor: 1,5
- Anrechenbare Ausgleichsfläche: 260 m² x 1,5 = 390 m²

Der Flächenausgleich ist somit quantitativ und qualitativ gegeben.

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.

Auf der Ausgleichsfläche sind 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 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.

Für die Ausgleichsfläche wird ein Dünge- und Spritzmittelverbot festgesetzt.

Die Ausgleichsfläche muss außerhalb der privaten Einzäunung der jeweiligen Bau-parzellen liegen. 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.

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

5.0 Anlagen

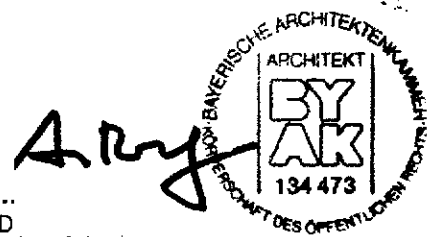
DIN A4-Blatt Bestandsaufnahme und Bestandsanalyse M 1:1000
DIN A4-Blatt Eingriffsermittlung, Vermeidungs-, Ausgleichsmaßnahmen M 1:1000

6.0 Bearbeitung

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

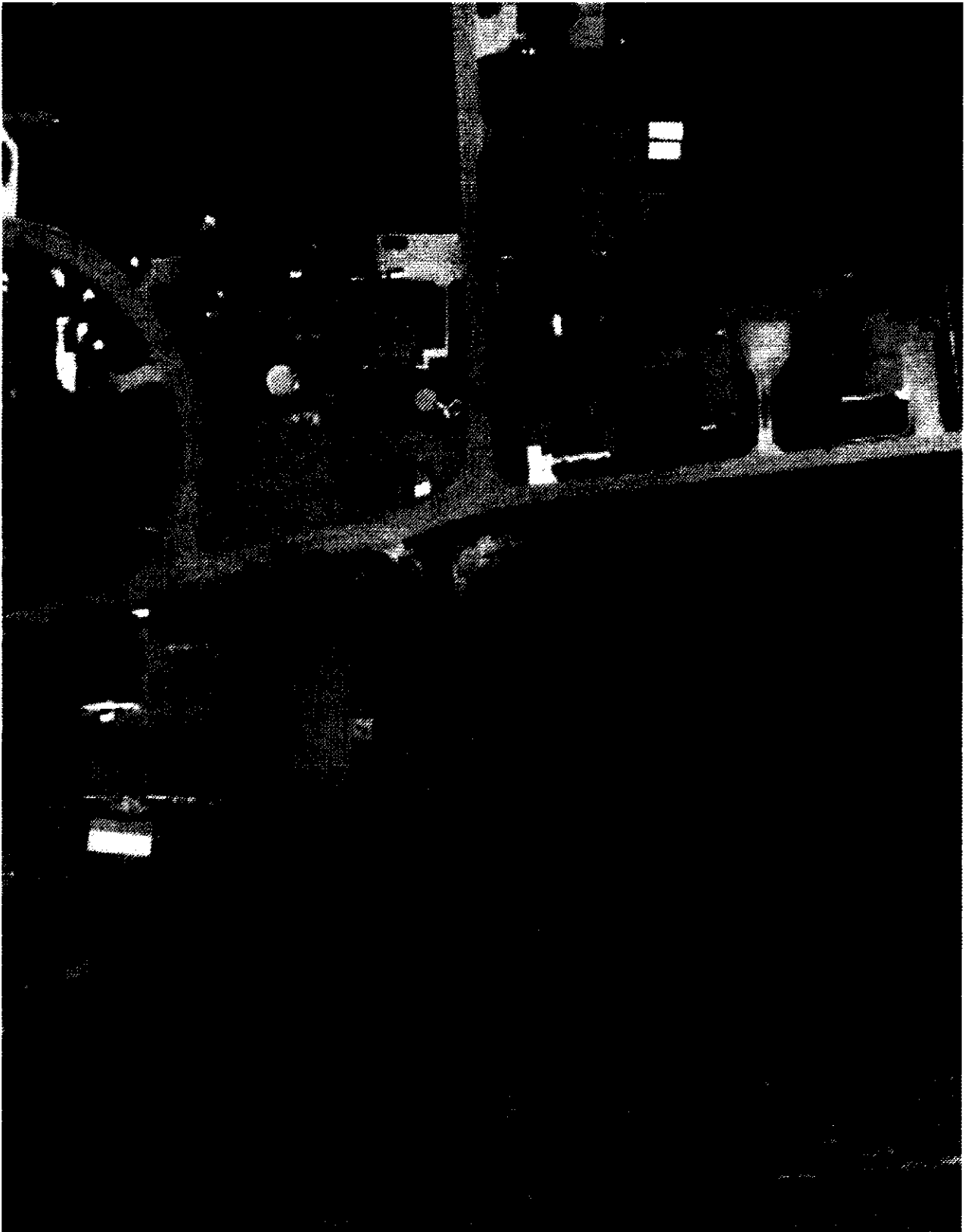
Salzweg, den 07.03.2018
geändert 24.07.2018

.....
Axel Rolf, Architekt D.



Stand 24.07.2018 Endausfertigung

Bestandsaufnahme
Bestandsanalyse



Satzung über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen
in den Zusammenhang bebauten Ortsteil "Rötzing"

1. Änderung

Anlage 2 zur Eingriffsregelung

Stand 24.07.2018 Endausfertigung

Eingriffsermittlung
Vermeidungsmaßnahmen
Ausgleichsmaßnahmen

