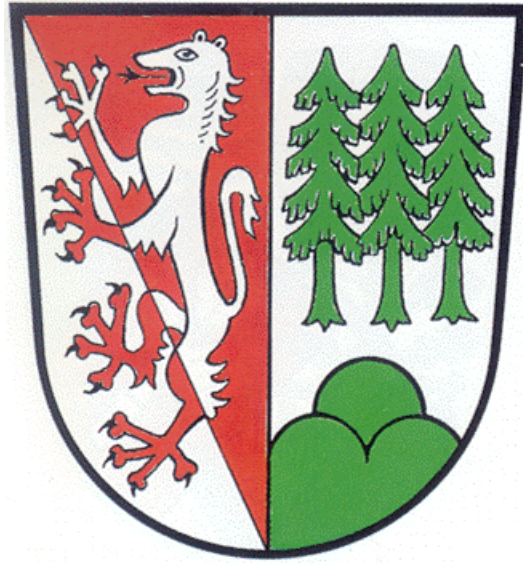


# Gemeinde Tiefenbach



## **Satzung für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil „Seining-Nord“**

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

### **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

## Verfahrensvermerke

### 1. Aufstellungsbeschluss

Der Bau- und Umweltausschuss hat in der Sitzung vom 28.04.2022 die Aufstellung der Satzung für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Seining Nord beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gleichzeitig mit der Auslegung ortsüblich bekannt gemacht.

### 2. Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf der Satzung für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Seining Nord in der Fassung vom 17.06.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 11.07.2022 bis 15.08.2022 öffentlich ausgelegt.

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

Zu dem Entwurf der Satzung für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Seining Nord in der Fassung vom 17.06.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 11.07.2022 bis 15.08.2022 beteiligt.

### 4. Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf der Satzung für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Seining Nord in der Fassung vom 27.10.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 17.11.2022 bis 19.12.2022 erneut öffentlich ausgelegt.

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

Zu dem Entwurf der Satzung für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Seining Nord in der Fassung vom 27.10.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 17.11.2022 bis 19.12.2022 erneut beteiligt.

### 6. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Tiefenbach hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom 19.01.2023 die Satzung für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Seining Nord gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 27.10.2022 als Satzung beschlossen.

Tiefenbach, den 06.04.2023 ..... im Original gez. .... im Original gesiegelt  
( Christian Fürst, 1. Bürgermeister ) ( Siegel )

### 7. Ausgefertigt

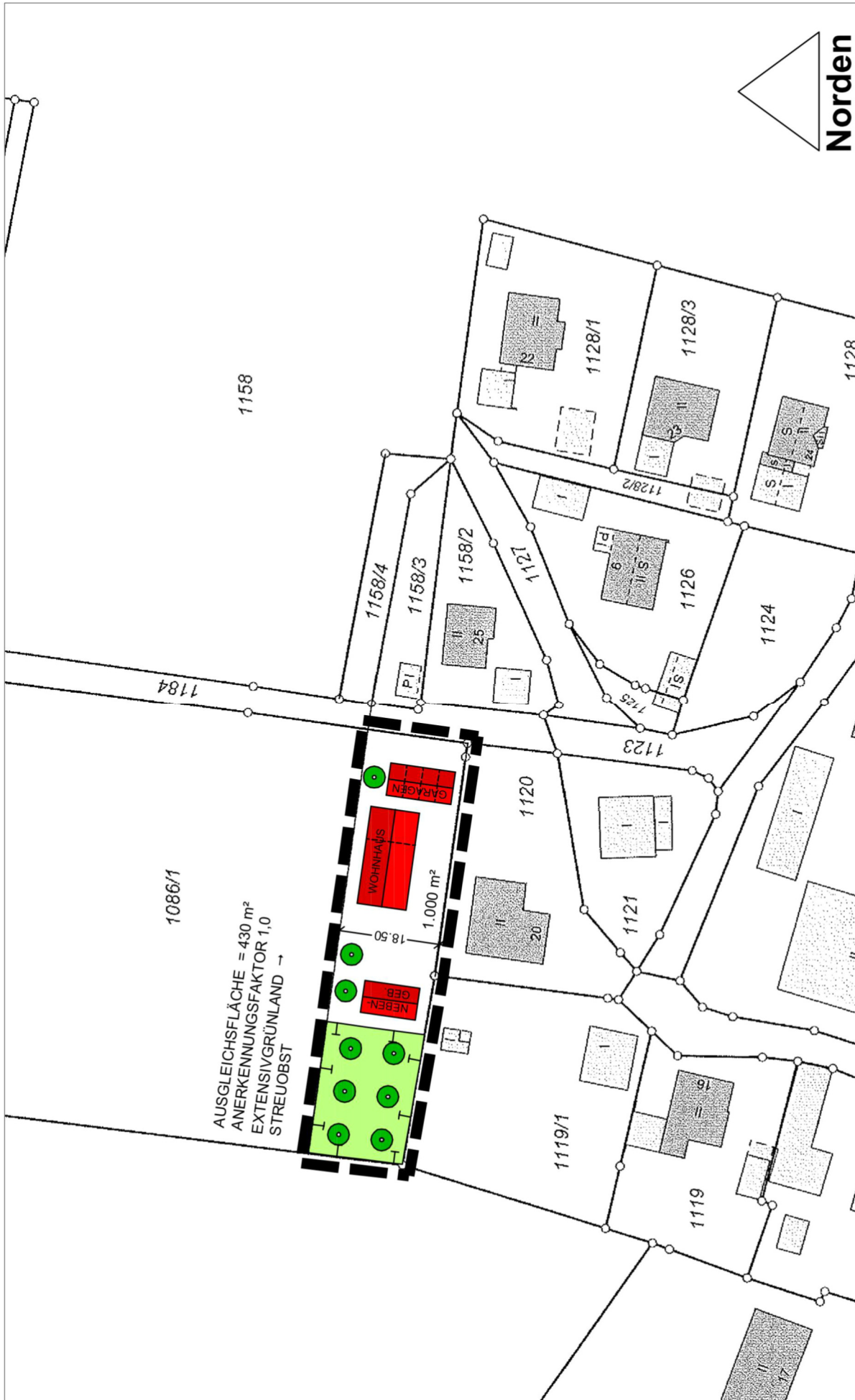
Das Original dieser Satzung wurde am 06.04.2023 ..... ausgefertigt

Tiefenbach, den 06.04.2023 ..... im Original gez. .... im Original gesiegelt  
( Christian Fürst, 1. Bürgermeister ) ( Siegel )

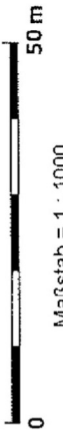
### 8. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zu der Satzung für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Seining Nord wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Seining Nord ist damit in Kraft getreten.

Tiefenbach, den 06.04.2023 ..... im Original gez. .... Im Original gesiegelt  
( Christian Fürst, 1. Bürgermeister ) ( Siegel )



# Lageplan M 1:1000



## Ausgleichsmaßnahmen

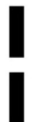
Anpflanzung Streuobst  
in regionaltypischen Sorten

## Vermeidungsmaßnahmen

Pflanzung Bäume



Geltungsbereich  
der Satzung



# Satzung

Nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB erlässt die Gemeinde Tiefenbach folgende Satzung nach § 34 Abs. 4, Nr. 3, BauGB

## § 1 Geltungsbereich

Die Grenzen für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Seining Nord werden gemäß den im beigefügten Lageplan ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

## § 2 Zulässigkeit

Innerhalb der Satzungsgrenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB. Soweit für ein Gebiet des festgelegten Innenbereiches eine rechtsverbindliche Bauleitplanung vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung ein Bebauungsplan aufgestellt wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

## § 3 Planliche Festsetzungen

Siehe Lageplan M 1:1000 vom 15.09.2022

## § 4 Textliche Festsetzungen

- a) Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit max. 0,35 festgesetzt.
- b) auf der Erweiterungsfläche ist maximal 1 Einzelhaus mit 2 Wohnungen zulässig.
- c) Gestaltung der baulichen Anlagen
  - Hauptgebäude sind mit einem symmetrisch geneigten Satteldach auszubilden (Dachneigungsspielraum 18°-30°). Als Dacheindeckung sind kleinformatische Dachplatten in roter bis brauner Farbgebung zu verwenden.
  - Nebengebäude und untergeordnete Anbauten können auch mit einem flacher geneigten Pultdach versehen werden. In diesem Fall ist auch die Ausführung als Blechdach zulässig.
  - Die zulässige Wandhöhe für alle Gebäude beträgt ab Urgelände max. 6,5 m.
  - Auffüllungen und Abgrabungen sind ab Urgelände nur bis zu 0,75 m Höhe zulässig. Niveauunterschiede sind als flach geneigte Böschungen (Höhe : Breite = mind. 1 : 3) oder aus Naturstein-Trockenmauern (Höhe max. 1,0 m) auszubilden.
- d) Die Befestigung von Stellplätzen muss mit sickerfähigen Belägen erfolgen.
- e) Einfriedungen sind nur in sockelloser Ausführung zulässig
- f) Niederschlagswasserableitung

Das Niederschlagswasser muss auf den Grundstücken gesammelt und als Brauchwasser genutzt oder versickert werden. Bei der Versickerung sind die Bestimmungen der Niederschlagswasser- Freistellungsverordnung und die techn. Regeln zum Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser zu beachten (TRENGW).

Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist im Bauantragsverfahren, bzw. im Genehmigungsfreistellungsverfahren nachzuweisen (z.B. hydro-geologisches Gutachten).

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.



## **§ 5 Eingriffsregelung und Naturschutz**

Gemäß dem beigehefteten Gutachten zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, das zum Bestandteil der Satzung gemacht wird, werden für die Einbeziehungsfläche folgende Maßnahmen festgesetzt.

- a) Naturnahe Gestaltung der privaten Grünflächen:
  - Pflanzung von drei heimischen Laubbäumen (Linde, Eiche, Nussbaum, Kastanie oder Obst-Hochstamm)
  - Reduzierung des Versiegelungsgrades, durch versickerungsfähige Beläge bei Stellplatzflächen und Stauräumen vor Garagen
- b) Bodenschutz:
  - Schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodens nach Beendigung der Baumaßnahmen
  - Schutzmaßnahmen gegen Erosion und Bodenverdichtung sind zu berücksichtigen
- c) Ausgleich für Eingriffe:
  - Für Eingriffe auf der Teilfläche der Flur-Nr. 1086/1, Gemarkung Kirchberg werden 430 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche festgesetzt. Die Ausgleichsfläche ist auf einer westlichen Teilfläche des Plangebiets zu erstellen.
  - Entwicklung eines extensiv gepflegten Wiesenstreifens zur Entwicklung von Wiesenblumen und Anpflanzung von Obsthochstämmen in regionaltypischen Sorten.
  - Bepflanzung mit Hochstamm-Obstbäumen in regionaltypischen Sorten, Stammhöhe > 1,80 m im Abstand von 8,50 bis 10,0 m.
  - Die Grünfläche ist zweimal/Jahr zu mähen (ab Mitte Juni und ab Anfang Sept). Das Mähgut ist zu entfernen. Entwicklungsziel ist die Entstehung von Wiesenblumen.
  - 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 Freiflächengestaltungsplan nachzuweisen.
- d) Pflanzabstände gegenüber landwirtschaftlich genutzten Flächen:
  - gegenüber landwirtschaftlich genutzten Flächen ist für Gehölze, die eine Höhe von 2 m und mehr erreichen, ein Pflanzabstand von 4 m einzuhalten.

## **§ 6 Hinweise**

- a) Landwirtschaft

Bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können trotz ordnungsgemäßer Nutzung gelegentlich Erschütterungen, Staub-, Lärm- und Geruchsemissionen, auch an Wochenenden, Feiertagen und zu Nachtzeiten, auftreten. Diese sind zu dulden.
- b) Abfallzweckverband

Bei der Zufahrt zum neuen Baugrundstück handelt es sich um eine Sackstraße ohne öffentliche Wendemöglichkeit. Die Abfallbehälter sind daher an der nächstgelegenen, mit dem Abfallsammelfahrzeug befahrbare, öffentlichen Straße bereitzustellen.
- c) Mineraldünger und Pestizide, Streusalz

Auf den Einsatz von Mineraldüngern und Pestiziden sollte verzichtet werden. Ebenso

sollte auf privaten Verkehrs- und Stellflächen auf den Einsatz von ätzenden Streustoffen verzichtet werden.

d) Bei archäologischen Bodenfunden ist umgehend das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege (Außenstelle Landshut) oder die Untere Denkmalschutzbehörde zu verständigen.

e) Solarthermie

Für Erwärmung von Brauchwasser sollte die Nutzung der Solarthermie erfolgen.

f) Erschließung

Die Erschließung der einbezogenen Teilfläche hat der Antragsteller auf seine Kosten herzustellen. Für die Herstellung des Hausanschlusses an den gemeindlichen Schmutzwasserkanal ist eine Sondervereinbarung mit der Gemeinde Tiefenbach zu schließen.

g) Altlasten:

Hinsichtlich etwaige vorhandener Altlasten und deren weitergehende Kennzeichnungspflicht gemäß Baugesetzbuch sowie der boden- und altlastenbezogenen Pflichten wird ein Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landkreises empfohlen.

h) Aushubarbeiten

Bei evtl. erforderlichen Aushubarbeiten wird empfohlen das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt Passau bzw. das WWA Deggendorf zu informieren.

i) Aufschüttungen

Im Falle von Aufschüttungen in Zusammenhang mit einer Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht wäre § 12 BBodSchG zu beachten.

Auf die Verpflichtungen nach § 7 BBodSchG wird hingewiesen.

## **§ 7 Inkrafttreten**

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

# Begründung

## 1. Planungsanlass und Planungsziel

Der im Verwandtschaftsverhältnis zum Grundstückseigentümer der Flur-Nr. 1086/1, Gemarkung Kirchberg, stehende Antragsteller hat beantragt eine südliche Teilfläche des o.g. Grundstücks in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil „Seining-Nord“ einzubeziehen, um Baufläche für die Errichtung eines 2-Familien-Wohnhauses mit Garagen und Nebengebäude (Geräteschuppen) zu erhalten.

Um die baurechtlichen Voraussetzungen hierfür zu schaffen hat der Bau- und Umweltausschuss in der Sitzung vom 28.04.2022 die Aufstellung der Satzung für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Seining Nord beschlossen.

Begründung für den Bedarf an Bauflächen in diesem Bereich (§ 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB): Im Ortsbereich Seining Nord sind keine verfügbaren freien Bauparzellen vorhanden.

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

Durch eine Einbeziehungssatzung 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 nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich).

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

Die entsprechende Änderung im Flächennutzungsplan wird im neuen Flächennutzungsplan der Gemeinde, vorgenommen.

## 3. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der etwa 1.430 m<sup>2</sup> große Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung befindet sich am Nordrand des Ortsteils Seining Nord. Der Geltungsbereich besteht aus einer Teilfläche der Flur-Nr. 1086/1, Gemarkung Kirchberg.

Die vorhandene Bebauung im Ortsteil Seining Nord entspricht einem Dorfgebiet.

## 4. Rechtliche Voraussetzungen

Durch eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB kann die Gemeinde, auch ohne einen Bebauungsplan aufzustellen, einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen (sog. Einbeziehungssatzung § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB); dies ist jedoch nur zulässig, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind; bei den im Außenbereich häufig großen Einzelgrundstücken ist auch eine Beschränkung auf Teilflächen dieser Grundstücke möglich.

Angrenzend an den Bereich der Einbeziehungssatzung ist bereits eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden. Die Ansiedlung entspricht der für das Gemeindegebiet typischen Siedlungsstruktur.

## 5. Erschließung

Die straßenmäßige Erschließung ist gesichert durch die im Osten angrenzende Gemeindestrasse Flur-Nr. 1184, Gemarkung Kirchberg.

Die Stromversorgung erfolgt über das vorhandene Netz der Bayernwerk AG.



Die Wasserversorgung erfolgt durch das vorhandene Netz der Stadtwerke Passau.  
Die Abwasserbeseitigung erfolgt im sog. modifizierten Trennsystem (Anschluss Schmutzwasser an die zentrale Entwässerungsanlage der Gemeinde; Versickerung des Oberflächenwassers auf den jeweiligen Grundstücksflächen).  
Die Löschwasserversorgung erfolgt über zwei Oberflurhydranten, die im Umkreis von 300 m liegen.

## 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 Einbeziehungssatzung 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.

## 7. Fazit

Die Voraussetzungen des § 35 Abs. 4 BauGB für eine sog. Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr.3 BauGB sind erfüllt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden erfolgt gemäß § 34 Abs. 4 BauGB nach denselben Vorschriften wie beim vereinfachten Verfahren (§ 13 Abs. 2 und 3 BauGB). Auf die Erstellung eines Umweltberichts kann verzichtet werden.

Bei Würdigung von tendenziell eher größeren Grundstücksflächen im ländlichen Bereich und der Grundstücksgrößen der umliegenden Bebauung sind für die beabsichtigte Nutzung (2 Wohneinheiten) die Grundsätze des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß §34 Abs.5 Satz 4 BauGB gerade noch berücksichtigt.

Gemeinde Tiefenbach

Planer

im Original gez.

.....

.....  
Christian Fürst  
1. Bürgermeister

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

Tiefenbach, den 06.04.2023

Salzweg, den 15.09.2022



# Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

## Anlass

Der Grundstückseigentümer der Fl. Nr. 1086/1, Gemarkung Kirchberg hat beantragt eine südliche Teilfläche des Grundstücks in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil „Seining-Nord“ einzubeziehen, um Baufläche für die Errichtung eines 2-Familien-Wohnhauses mit Garagen und Nebengebäude (Geräteschuppen) zu erhalten. Um die baurechtlichen Voraussetzungen hierfür zu schaffen hat der Bau- und Umweltausschuss in der Sitzung vom 28.04.2022 die Aufstellung der Satzung für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Seining Nord beschlossen.

Begründung für den Bedarf an Bauflächen in diesem Bereich (§ 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB): Im Ortsbereich Seining Nord 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 17.06.2022 ergab folgenden Sachverhalt: Das Gebiet der Einbeziehungsfläche umfasst eine Fläche von **1.430 m<sup>2</sup>**.



Abb. 1 Einbeziehungsfläche von Osten



Abb.2 Einbeziehungsfläche von Norden

### 1.1 Bereich F1

unmittelbar angrenzend an die bestehende Bebauung ist als trennendes Element zu der Ackerfläche ein Wiesenstreifen angeordnet. Der Bereich F1 hat eine Größe von ca. 420 m<sup>2</sup>.

Die Fläche wird als Extensivgrünland eingestuft (Gebiet mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie II, oberer Wert).

### 1.2 Bereich F2

Nördlich angrenzend an den Wiesenstreifen befindet sich ein Maisfeld. Der Bereich F2 hat eine Größe von ca. 580 m<sup>2</sup>

Die Fläche wird als Ackerfläche eingestuft (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 Da die Grundflächenzahl mit  $\leq 0,35$  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 von drei heimischen Laubbäumen (Linde, Eiche, Nussbaum, Kastanie, oder Obst-Hochstamm) als Ortsrandeingrünung zur freien Landschaft

### 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 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 beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen wird der Kompensationsfaktor wie folgt festgesetzt:

**Fläche F1** 420 m<sup>2</sup>

Kompensationsfaktor 0,6

Kompensationsumfang **252 m<sup>2</sup>**

**Fläche F2** 580 m<sup>2</sup>

Kompensationsfaktor 0,3

Kompensationsumfang **174 m<sup>2</sup>**

**Summe**

Kompensationsumfang **426 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.

4.1 Im westlichen Bereich der Einbeziehungsfläche wird eine Ausgleichsfläche mit 430 m<sup>2</sup> ausgewiesen.

- Ausgangssituation: Extensivgrünland 430 m<sup>2</sup>

- Angestrebte Maßnahme oder Nutzung: Anpflanzung von Streuobst, Anlage von Wiesenflächen mit Entwicklung von Wiesenblumen

- Anerkennungsfaktor: 1,0

- Anrechenbare Ausgleichsfläche: 430 m<sup>2</sup> x 1,0 = **430 m<sup>2</sup>**

Der Flächenausgleich ist somit quantitativ und qualitativ gegeben.

- 4.2 Für die Ausgleichsfläche werden folgende Massnahmen festgesetzt:
- Entwicklung eines extensiv gepflegten Wiesenstreifens zur Entwicklung von Wiesenblumen und Anpflanzung von Obsthochstämmen in regionaltypischen Sorten.
- Bepflanzung mit Hochstamm-Obstbäume in regionaltypischen Sorten, Stammhöhe > 1,80 m im Abstand von 8,50 bis 10,0 m.
- Die Grünfläche ist zweimal/Jahr zu mähen (ab Mitte Juni und ab Anfang Sept). Das Mähgut ist zu entfernen. Entwicklungsziel ist die Entstehung von Wiesenblumen.
- 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.
- Gegenüber landwirtschaftlich genutzten Flächen ist für Gehölze, die eine Höhe von 2 m und mehr erreichen, ein Pflanzabstand von 4 m einzuhalten.

## 5.0 Anlagen

DIN A4-Blatt Eingriffsermittlung	M 1:1000
DIN A4-Blatt Luftaufnahme	M 1:2000
DIN A4-Blatt Flächennutzungsplan	M 1:2000

## 6.0 Planfertiger

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

Passau, den 17.06.2022

geändert 15.09.2022

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



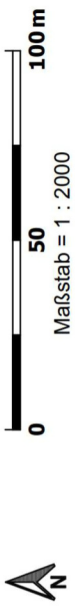
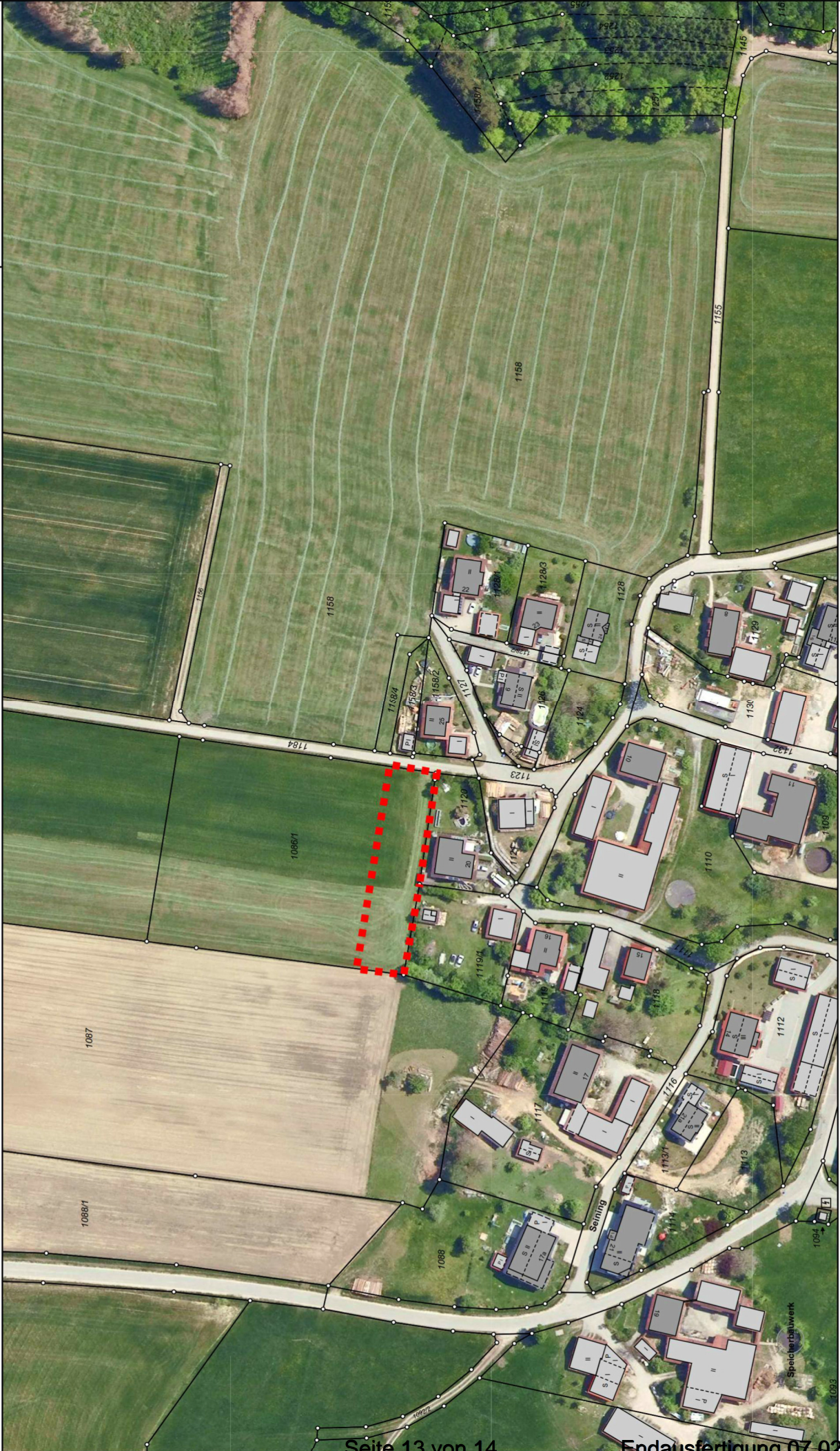




Datum: 05.05.2022

Bearbeiter: -

Gemarkung(en): Kirchberg (6326)



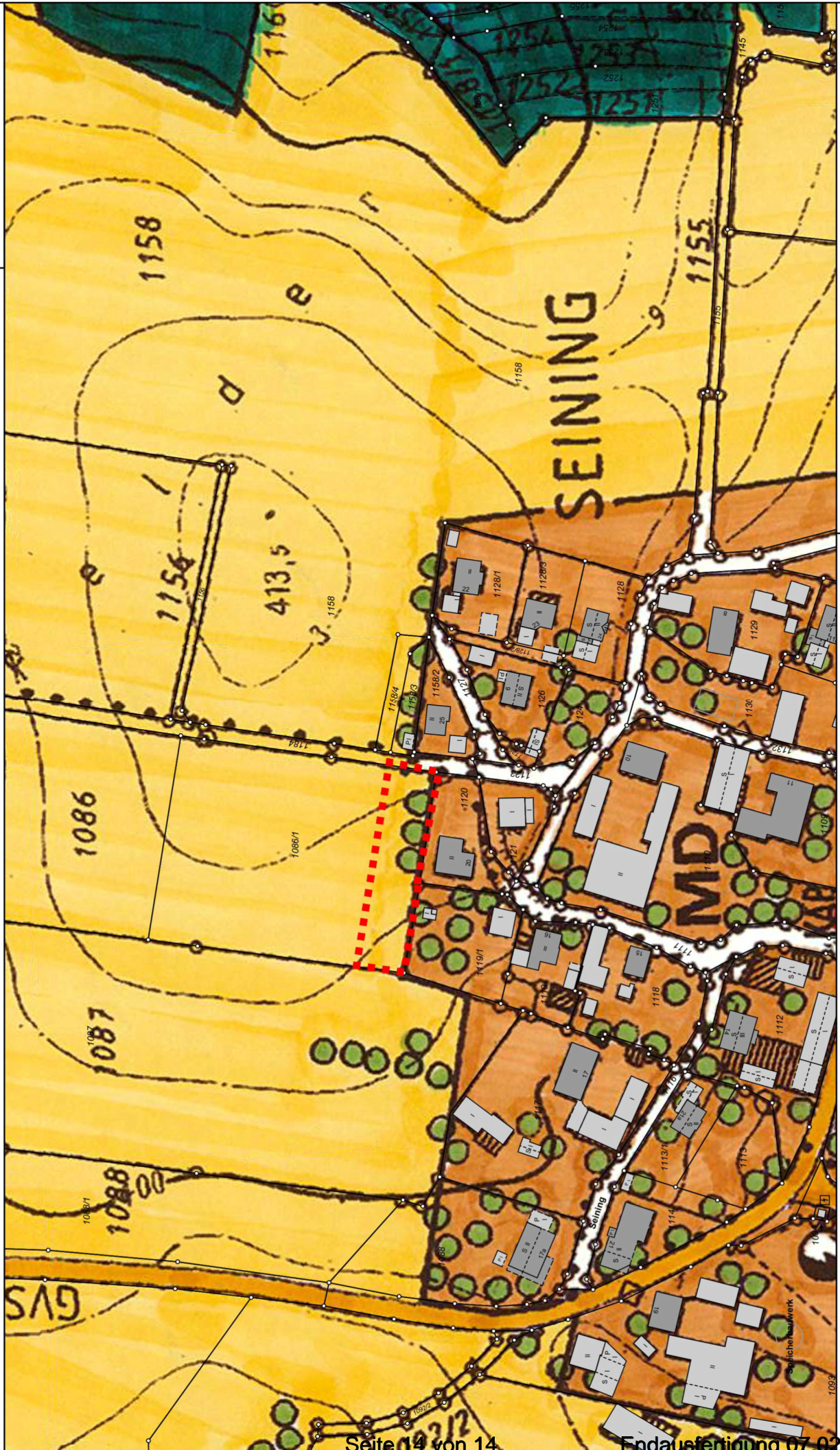
Der Ausdruck basiert auf Originaldaten des Vermessungsamtes.  
Eine Ableitung des amtlichen Katasterstandes ist nicht zulässig und  
ersetzt nicht den Katasterauszug. Karte nicht zur Maßentnahme geeignet!



Datum: 05.05.2022

Bearbeiter: -

Gemarkung(en): Kirchberg (6326)



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