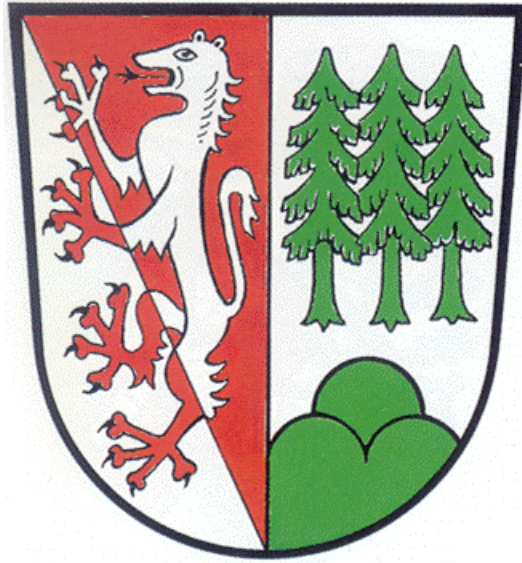


Gemeinde Tiefenbach



Satzung für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil „Tiefenbach - Nibelungenstraße“

für das Grundstück Flur-Nr. 37/3 (Teilfläche)
gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB
(Einbeziehungssatzung)

14.11.2024

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:

Sebastian Kuhnt
M.A. Kulturgeographie
GEOPLAN GmbH,
Donau-Gewerbepark 5,
94486 Osterhofen
Tel. 09932 / 9544-49
sebastian.kuhnt@geoplan-online.de

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Bau- und Umweltausschuss hat in der Sitzung vom 21.10.2021 die Aufstellung der Satzung für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Tiefenbach - Nibelungenstraße beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gleichzeitig mit der Auslegung ortsüblich bekannt gemacht.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit

Zu dem Entwurf der Satzung für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Tiefenbach - Nibelungenstraße wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 13.10.2022 bis 14.11.2022 beteiligt.

3. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf der Satzung für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Tiefenbach - Nibelungenstraße wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 13.10.2022 bis 14.11.2022 öffentlich ausgelegt.

4. Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit

Zu dem Entwurf der Satzung für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Tiefenbach - Nibelungenstraße in der Fassung vom 17.11.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 01.07.2024 bis 02.08.2024 erneut beteiligt.

5. Erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf der Satzung für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Tiefenbach - Nibelungenstraße in der Fassung vom 17.11.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 01.07.2024 bis 02.08.2024 erneut öffentlich ausgelegt.

6. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Tiefenbach hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom 14.11.2024 die Satzung für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Tiefenbach - Nibelungenstraße gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 14.11.2024 als Satzung beschlossen.

Tiefenbach, den 03.12.2024 im Original gez. und gesiegelt
(Christian Fürst, 1. Bürgermeister) (Siegel)

7. Ausgefertigt

Das Original dieser Satzung wurde am 03.12.2024 ausgefertigt

Tiefenbach, den 03.12.2024 im Original gez. und gesiegelt
(Christian Fürst, 1. Bürgermeister) (Siegel)

8. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zu der Satzung für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Tiefenbach - Nibelungenstraße wurde am 04.12.2024 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Nibelungenstraße ist damit in Kraft getreten.

Tiefenbach, den 04.12.2024 im Original gez. und gesiegelt
(Christian Fürst, 1. Bürgermeister) (Siegel)

Satzung

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

§ 1 Geltungsbereich

Die Grenzen für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Tiefenbach - Nibelungenstraße werden gemäß den im beigefügten Lageplan ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan vom 14.11.2024 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 14.11.2024

§ 4 Textliche Festsetzungen

- 4.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit max. 0,35 festgesetzt.
- 4.2 Es werden verbindlich Satteldach oder Krüppelwalmdach als Dachform festgesetzt. Davon abweichend sind für Carports und Garagen auch flach geneigte Dächer, bzw. Flachdächer zulässig (0° bis 5°). Flachdächer sind nur als begrünte Flachdächer zulässig.
Solar- und PV-Anlagen sind nur Dachparallel zulässig.
- 4.3 Die Zufahrt ist entsprechend Art. 5 Satz 2 BayBO herzustellen, d.h. die Zufahrt muss für Feuerwehreinsatzfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein; sie ist als solche zu kennzeichnen und ständig frei zu halten; die Kennzeichnung von Zufahrten muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sein. Fahrzeuge dürfen auf den Flächen nicht abgestellt werden.
- 4.4 Die Befestigung der Zufahrt und von Stellplätzen muss mit sickerfähigen Belägen erfolgen.
- 4.5 Einfriedungen sind nur in sockelloser Ausführung zulässig
- 4.6 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).
Materialien wie Kupfer- und Zinkbleche bei Dachdeckungen sind weitgehend zu vermeiden. Unbeschichtete Flächen mit einer Kupfer- oder Zinkblechfläche über 50 m² dürfen nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die der Bauart nach zugelassen sind. Die Verwendung von Bleichen ist nicht zulässig.
Oberflächenwasser aller Art (z.B. von Dächern und Zufahrten) darf nicht auf öffentlichen Straßengrund bzw. in die Straßenentwässerungseinrichtungen abgeleitet werden.

4.7 Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Bei späteren Grundstücksteilungen im Satzungsbereich ist in Privatwegen (Zufahrt) ein Leitungsrecht zu Gunsten der öffentlichen Erschließungsträger (Telekom Deutschland GmbH, Bayernwerk Netz GmbH, Stadtwerke Passau) dinglich zu sichern.

§ 5 Eingriffsregelung und Naturschutz

Gemäß der Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen (Eingriffsregelung in der Bauleitplanung), werden für die Einbeziehungsfläche folgende Maßnahmen festgesetzt.

5.1 Schutzgut Arten und Lebensräume

- Bodenabstand der Einfriedung von mind. 15 cm zur Herstellung der Durchlässigkeit für Kleinsäuger.
- Beleuchtung im Außenbereich muss insektenfreundlich gestaltet werden, d.h. dass kurzweilige, blaue Lichtanteile zu vermeiden sind, die Farbtemperatur darf maximal 3000 Kelvin betragen. Die Beleuchtung muss dabei auf die Nutzfläche gelenkt werden und ist zweckgebunden einzusetzen (ggf. Anbringung von Bewegungsmeldern).
- Naturnahe Gestaltung der privaten Grünflächen, Pflanzung von 4 Obstbaumhochstämmen oder heimischen Laubbäumen.

5.2 Schutzgut Wasser

- Reduzierung des Versiegelungsgrades, durch versickerungsfähige Beläge bei Zufahrt, 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 m² dürfen nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die der Bauart nach zugelassen sind.

5.3 Für die Ausgleichsflächen wird festgesetzt:

Der erforderliche Ausgleich wird auf der Ökokontofläche auf der Fl.-Nr. 980, Gemarkung Alkofen und Stadt Vilshofen an der Donau abgebucht.

Für die Teilüberbauung des vorhandenen Biotops in Verbindung mit der künftigen Privatgartennutzung wird ein angemessener Ausgleich über das Ökokonto der Sparkasse Passau auf Flächen mit artenreichem Grünland umgesetzt. Der erforderliche Ausgleich ist durch die Abbuchung des Ökokontos somit erfüllt. Der Lageplan der Abbuchung liegt den Unterlagen bei.

5.4 Maßnahme für Baumpflanzungen:

Im gekennzeichneten Bereich sind insgesamt 4 robuste heimischen Obst- oder Laubbäume (Pflanzabstand ca. 8 m - 12 m) zu pflanzen. In den ersten 10 Jahren sind geeignete Maßnahmen zur Anwachs- und Erziehungspflege der Obstbäume durchzuführen.

Es sind nur robuste heimische Sorten zu verwenden.

Pflanzqualität: Hochstamm 3xv, mDb, Stü 12-14.

Auswahl möglicher heimischer Obstbäume:

Apfel:	Neukirchener Renette, Schöner von Schönstein, Roter
Eisapfel,	Brettacher, Bittenfelder, Jakob Fischer, Winterrambour
Birnen:	Gute Graue, österreichische Weinbirne, Stuttgarter Geishirtle
Zwetschgen:	Hauszwetschge
Kirschen:	Große Schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger, Schattenmorelle

Auswahl möglicher Laubbäume:

Carpinus betulus Hainbuche

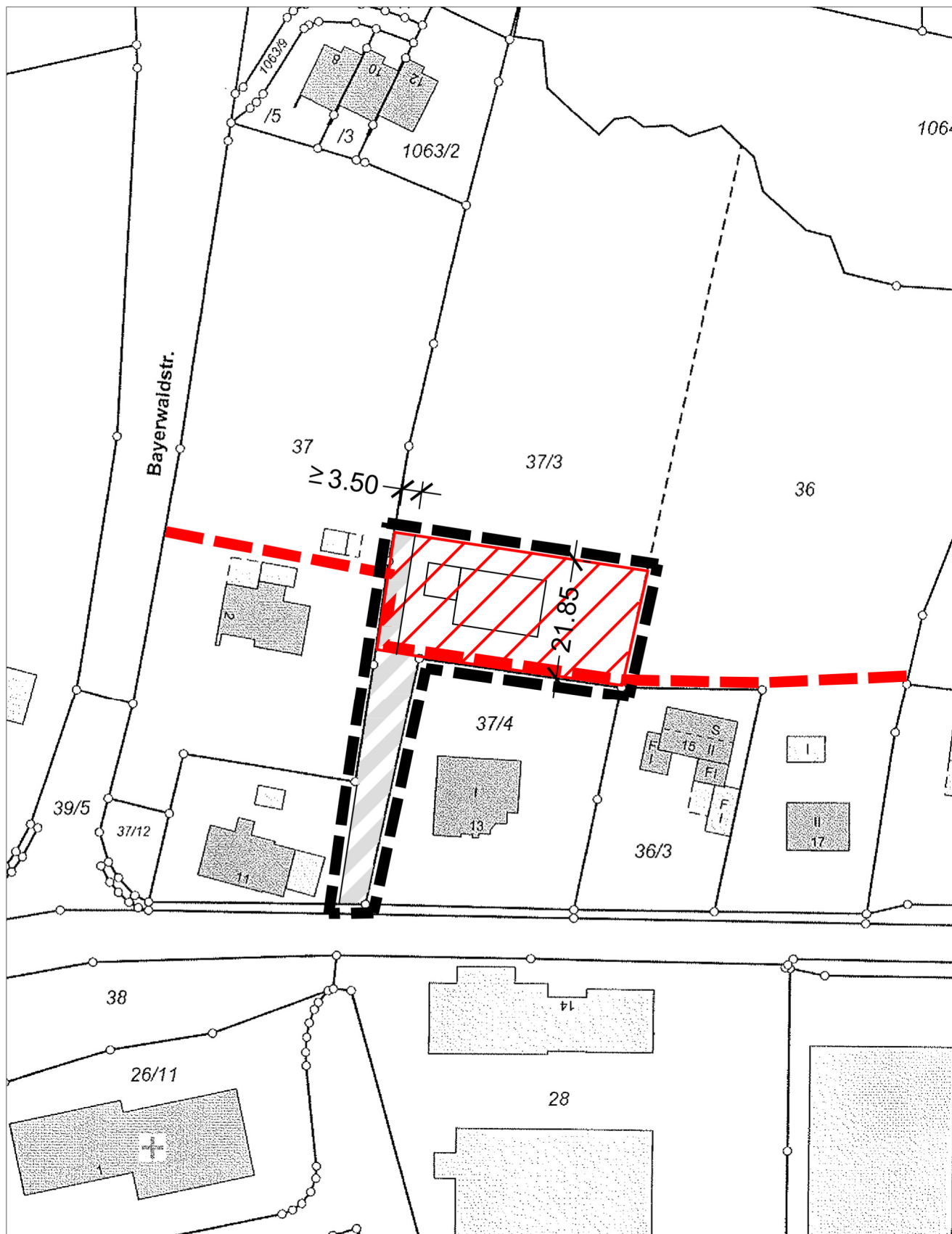
Stiel-Eiche	Quercus robur
Tilia cordata	Winter-Linde
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Prunus avium	Vogelkirsche
Acer platanoides	Berg-Ahorn

§ 6 Hinweise

- 6.1 Abfallzweckverband
Die Abfallbehälter sind an der nächstgelegenen, mit dem Abfallsammelfahrzeug befahrbaren, öffentlichen Straße bereitzustellen.
- 6.2 Bei archäologischen Bodenfunden ist umgehend das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege (Außenstelle Landshut) oder die Untere Denkmalschutzbehörde zu verständigen.
- 6.3 Solarthermie
Für Erwärmung von Brauchwasser sollte die Nutzung der Solarthermie erfolgen.
- 6.4 Erschließung
Die Erschließung der einbezogenen Teilfläche hat der Antragsteller auf seine Kosten herzustellen.
- 6.5 Schutz des Oberbodens
Erdarbeiten sollten zum Schutz der Bodenverdichtung grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden und niederschlagsfreier Witterung erfolgen. Bei Bodenaushub ist auf schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodens nach Beendigung der Baumaßnahmen zu achten.
- 6.6 Immissionsschutz
Bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können trotz ordnungsgemäßer Nutzung gelegentlich Staub-, Lärm und Geruchsemissionen auftreten. Im Rahmen der üblichen landwirtschaftlichen Nutzung sind diese Immissionen insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend, an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, in Zukunft zu dulden.
- 6.7 Lärmschutz - Angepasste Planung / Grundrissorientierung
In Gebäudefassaden mit südlicher Ausrichtung sind für schutzbedürftige Räume nur nicht für eine regelmäßige Öffnung vorgesehene und nicht für eine Belüftung des Raumes erforderliche Fenster zulässig. Eine Öffnungsmöglichkeit für Reinigungszwecke ist zulässig. Wenn die Belüftung der betroffenen schutzbedürftigen Räume nicht über Fenster an anderen Gebäudeseiten möglich ist, sind fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen.
Welche Räume schutzbedürftig sind ergibt sich aus der Definition der DIN 4109-1 (Wohn- und Schlafräume, Kinderzimmer sowie Arbeitsräume/Büros).
- 6.8 Pflanzabstände zu landwirtschaftlichen Nutzflächen
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.
- 6.9 Örtliche Bauvorschriften - Satzungen
Auf die „Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung der Gemeinde Tiefenbach (Stellplatzsatzung)“ in der jeweils geltenden Fassung wird hingewiesen.

§ 7 Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.



 bisherige Grenze für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil "Nibelungenstraße"

 Einbeziehungsfläche gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

 Geltungsbereich Einbeziehungssatzung "Nibelungenstraße" für Flur-Nr. 37 / 3 (Teilfläche)

 Private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Zufahrt für Bauparzelle, landwirtschaftliche Fläche



0 20 40 m
Maßstab = 1 : 1000

Lageplan M 1:1000

Begründung

1. Allgemeines

Gemeinden können durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind (Einbeziehungssatzung). Eine Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB soll es der Gemeinde in einfach gelagerten Fällen ermöglichen, schnell und ohne aufwendiges Verfahren Baurechte zu schaffen.

Die Voraussetzungen für die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung sind:

- Vorhandener Ortsteil als Innenbereich
- Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen
- Die bestehende Bebauung muss die eingezogene Fläche prägen
- Keine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan erforderlich
- Geordnete städtebauliche Entwicklung als Ziel
- Keine Vorhaben welche eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern
- Keine Beeinträchtigungen von Natura 2000-Gebiete (Fauna-Flora-Habitatrichtlinie = FFH-Gebiete und EG-Vogelschutzrichtlinie) im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Da diese Voraussetzungen gegeben sind, hat der Bau- und Unterausschuss in der Sitzung vom 21.10.2021 beschlossen, die Aufstellung der Satzung für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil „Tiefenbach - Nibelungenstraße“ nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB für die im Lageplan bezeichnete Teilfläche der Flurnummer 37/3 zu erlassen.

Im Bereich der Einbeziehungssatzung werden keine Vorhaben errichtet, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeit begründet. Weiterhin bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter. Daher wird von einer Umweltverträglichkeitsprüfung abgesehen.

Für die Einbeziehungssatzung ist gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden. Für die Einbeziehungssatzung ist das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 anzuwenden.

2. Ziele der Satzung

Ziel der Einbeziehungssatzung ist es, auf einer Teilfläche des Grundstücks Fl. Nr. 37/3 für die Errichtung eines Wohnhauses mit Doppelgarage die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen in einem für den Ort verträglichen Rahmen zu schaffen.

Die zu überplanende Fläche liegt zwar formell im Außenbereich, eine Bebauung des Grundstücks ist unter der Berücksichtigung der bereits vorhandenen umliegenden Bebauung jedoch städtebaulich vertretbar und führt zu einer maßvollen Nachverdichtung der bestehenden Siedlungsstruktur. Außerdem ist eine entsprechende städtebauliche Entwicklung bereits im Flächennutzungs- und Landschaftsplan aufgezeigt, der im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung vorwiegend „Gemischte Bauflächen“ (MI) ausweist.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan liegt der Satzungsbereich im Außenbereich und ist als „Gemischte Baufläche“ (MI), bzw. als „Gliedernde Grünfläche“ dargestellt. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich derzeit nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich).

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

3.1 Verfahren

Bei der Satzung handelt es sich um eine Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB, da eine einzelne Außenbereichsfläche in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen wird. Die gesetzlichen Voraussetzungen werden erfüllt, denn die einbezogene Fläche ist durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt und grenzt auch direkt an den Innerortsbereich an.

Für die Einbeziehungssatzung kann das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 angewendet werden.

3.2 Flächennutzungsplan

In dem seit 02.11.2004 rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Tiefenbach ist die Fläche größtenteils als „Gemischte Baufläche“ (MI) dargestellt, lediglich im Norden des Satzungsbereichs befindet sich eine kleine Fläche mit der Flächensignatur „Gliedernde Grünfläche“ (siehe Anhang 1).

Eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren erfolgt nicht, weil der Grad der Abweichung im Verhältnis Einbeziehungssatzung zu Flächennutzungsplan verhältnismäßig gering ist.

3.3 Größe, Lage und Beschaffenheit des Grundstücks

Die Einbeziehungsfläche umfasst eine Fläche von 1.006 m² und liegt am nördlichen Rand der Ortsmitte von Tiefenbach.

Das Grundstück weist im Bestand Privatgarten (400 m²) und arten- und struktureiches Dauergrünland (gem. Art. 23 BayNatSchG) auf.

Ein entsprechender Ausgleich ist zu erbringen (siehe 5. Eingriffsregelung)

3.4 Schutzgebiete/Denkmalschutz

Amtlich festgesetzte Schutzgebiete wie z.B. Landschaftsschutzgebiete, Naturparks, EU-Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete sind auf dem Geltungsbereich nicht vorhanden. Ebenso fehlen kartierte Biotope. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich keine Bodendenkmäler oder Baudenkmale bekannt.

4. **Planungskonzept**

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die an den Geltungsbereich angrenzende Siedlungsstruktur ist überwiegend durch eine Bebauung mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern geprägt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit $GRZ \leq 0,35$ festgesetzt. $GRZ \leq 0,35$ ist bei der Beurteilung der Eingriffsschwere der Schwellenwert, und ist bei Festlegung der Kompensationsfaktoren von Bedeutung.

Von weiteren Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung wird abgesehen, um eine möglichst hohe Flexibilität bei der Nutzung der Baufläche zu gewährleisten. Das Einfügungsgebot nach § 34 BauGB ist im Zuge der Baugenehmigung zu prüfen.

4.2 Gestaltung der baulichen Anlagen

Es werden verbindlich Satteldach oder Krüppelwalmdach als Dachform festgesetzt. Davon abweichend sind für Carports und Garagen auch flach geneigte Dächer, bzw. Flachdächer zulässig (0° bis 5°). Flachdächer sind nur als begrünte Flachdächer zulässig.

Solar- und PV-Anlagen sind nur Dachparallel zulässig.

Die bindende Festsetzung der Dachformen dient dem Erhalt des im Bestand prägenden Siedlungscharakters. Die Zulässigkeit von Solaranlagen eröffnet Spielräume für die Nutzung dezentraler regenerativen Energiequellen als Beitrag zum Klimaschutz.

4.3 Erschließung / ruhender Verkehr

Die straßenmäßige Erschließung ist gesichert durch eine bestehende Zufahrt zur im Süden an Fl.-Nr. 37/3 angrenzenden Kreisstraße (Nibelungenstraße).

Die Einbeziehungsfläche wird in Form eines sogenannten Hinterliegergrundstücks erschlossen. Hierzu wird im Satzungsbereich eine private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Zufahrt) festgesetzt.

Die ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung der angrenzenden und benachbarten landwirtschaftlichen Flächen auf der nördlichen Teilfläche der Flur-Nr. 37/3 ist durch die festgesetzte Zufahrt auch weiterhin gegeben.

Da die geplanten Gebäude ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, ist die Zufahrt nach Art. 5 Satz 2 BayBO herzustellen, d.h. die Zufahrt muss für Feuerwehreinsatzfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein; sie sind als solche zu kennzeichnen und ständig frei zu halten; die Kennzeichnung von Zufahrten muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sein. Fahrzeuge dürfen auf den Flächen nicht abgestellt werden.

Auf die „Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung der Gemeinde Tiefenbach (Stellplatzsatzung)“ in der jeweils geltenden Fassung wird hingewiesen.

4.4 Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung ist durch das vorhandene Netz der Stadtwerke Passau sichergestellt.

Die Stromversorgung ist durch das vorhandene Netz der Bayernwerk AG sichergestellt.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im sogenannten modifizierten Trennsystem (Anschluss Schmutzwasser an die zentrale Entwässerungsanlage der Gemeinde; Versickerung des Oberflächenwassers auf den jeweiligen Grundstücksflächen). Zum Nachweis der Versickerung wurde am 30.10.2024 ein Sickertest mit ausreichendem Ergebnis durchgeführt.

Oberflächenwasser aller Art (z.B. von Dächern und Zufahrten) darf nicht auf öffentlichen Straßengrund bzw. in die Straßenentwässerungseinrichtungen abgeleitet werden.

Die Beseitigung der Abfälle erfolgt durch den ZAW Donau-Wald. Die Abfallbehälter sind an der nächstgelegenen, mit dem Abfallsammelfahrzeug befahrbaren, öffentlichen Straße bereitzustellen.

Die Löschwasserversorgung ist gemäß der Stellungnahme der Stadtwerke Passau vom 10.11.2022 sichergestellt.

Bei späteren Grundstücksteilungen im Satzungsbereich ist in Privatwegen (Zufahrt) ein Leitungsrecht zu Gunsten der öffentlichen Erschließungsträger (Telekom Deutschland GmbH, Bayernwerk Netz GmbH, Stadtwerke Passau) dinglich zu sichern.

4.5 Immissionen / Emissionen

Immissionsschutz

Bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können trotz ordnungsgemäßer Nutzung gelegentlich Staub-, Lärm und Geruchsemissionen auftreten. Im Rahmen der üblichen landwirtschaftlichen Nutzung sind diese Immissionen insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend, an Sonn- u. Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, in Zukunft zu dulden.

Lärmschutz

Der von der Kreisstraße auf das geplante Gebäude wirkende Verkehrslärm kann die gemäß DIN 18005 anzustrebenden „schalltechnischen Orientierungswerte“ überschreiten. Durch eine angepasste Planung / Grundrissorientierung kann den durch Verkehrslärm bedingten Beeinträchtigungen entgegengewirkt werden.

In Gebäudefassaden mit südlicher Ausrichtung sind für schutzbedürftige Räume nur nicht für eine regelmäßige Öffnung vorgesehene und nicht für eine Belüftung des Rau-

mes erforderliche Fenster zulässig. Eine Öffnungsmöglichkeit für Reinigungszwecke ist zulässig. Wenn die Belüftung der betroffenen schutzbedürftigen Räume nicht über Fenster an anderen Gebäudeseiten möglich ist, sind fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Emissionen

Durch das Einfügungsgebot nach § 34 BauGB sind zur immissionsschutzrechtlichen Sicherung keine Maßnahmen erforderlich

5. Eingriffsregelung

§18 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sieht vor, dass über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden ist, wenn aufgrund von Bauleitplänen oder Einbeziehungssatzungen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Vorgehensweise

Die Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf der Grundlage des vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen herausgegebenen Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.

Die vereinfachte Vorgehensweise kann nicht angewendet werden da

- kein reines oder allgemeines Wohngebiet laut Flächennutzungsplan vorliegt
- keine Beschränkung der GRZ (Grundflächenzahl) mit $\leq 0,30$ festgesetzt wird

5.1 Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft

Gemäß wiederholter Ortseinsicht und mehreren Vorabstimmungen befindet sich die Eingriffsfläche auf einem bestehenden Grünlandbiotop gem. 23 Abs. 1 Nr. BayNatSchG in ein arten- und strukturreiches Dauergrünland (G212- mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland).

Durch den Verlust einer Teilfläche des Biotops im Umfang von 606 m² wird ein Ersatz, der sich in der Fläche und der Art des Eingriffs deckt, gefordert. Der konkrete Eingriff in das Biotop wird somit 1:1 ausgeglichen.

Übersichtsplan Topographische Karte (nicht maßstäblich, BayernAtlas 2023)



Das Planungsgebiet liegt am nördlichen Rand der Ortsmitte von Tiefenbach. Die an den Geltungsbereich angrenzende Siedlungsstruktur ist überwiegend durch eine Bebauung mit Ein- oder Zweifamilienhäusern geprägt. Im Westen und Osten befinden sich landwirtschaftlich genutzte Grünflächen, nördlich befinden sich Gehölzstrukturen.

Auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 37/3, welche momentan als Wiesenfläche genutzt wird und im Flächennutzungsplan überwiegend als „Gemischte Baufläche“ (MI) dargestellt wird, soll nun ein Wohnhaus mit Doppelgarage im Sinne einer maßvollen Nachverdichtung der bestehenden Siedlungsstruktur entstehen. Die straßenmäßige Erschließung ist durch die im Süden an Fl.-Nr. 37/3 angrenzende Gemeindestraße gesichert.

Darstellung des Vorhabens (nicht maßstäblich, BayernAtlas 2023)



Für den festgelegten Bereich soll eine Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Tiefenbach stattfinden.

Mit der derzeit laufenden Einbeziehungssatzung soll die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil „Tiefenbach“ realisiert werden. Im Zuge der Bauleitplanung wurde auf der Vorhabenfläche ein gesetzlich geschütztes Biotop gemäß Art. 23 Abs. 1 Nr. BayNatSchG festgestellt. Es handelt sich dabei um eine artenreiche Flachlandmähwiese (G212 – arten- und struktureiches Dauergrünland).

Um keine Verbote nach Art. 23 BayNatSchG zu begehen, wird eine Ausnahmege-
nehmigung beantragt. Im Rahmen des Verfahrens wird ein entsprechender Ersatz
festgesetzt. Im folgenden Kapitel wird der Eingriff und Ausgleich dazu näher erläutert.

5.2 Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung

Die Fläche 37/3 liegt derzeit im Außenbereich. Es wird die Eingriffsregelung gemäß dem Leitfadens Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft (2021) angewandt.

Der für die Einbeziehung vorgesehenen Bereich unterliegt einer Grünlandnutzung. Eine entsprechende städtebauliche Entwicklung ist bereits im Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Tiefenbach aufgezeigt, da dieser im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung vorwiegend „Gemischte Bauflächen“ (MI) aufweist. Lediglich im Norden des Satzungsbereichs befindet sich eine kleine Fläche mit der Flächensignatur

„Gliedernde Grünfläche“.

Ausschnitt des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes siehe Anhang 1

Verbale Argumentation des Ausgleichsbedarfes:

Die potenzielle natürliche Vegetation ist im Geltungsbereich als Hainsimsen-Tannen-Buchenwald; örtlich mit Bergulmen-Sommerlinden-Blockwald, Schwalbenwurz, Sommerlinden-Blockwald oder Habichtskraut-Traubeneichenwald beschrieben.

Die Teilfläche des betroffenen Flurstücks 37/3 wird derzeit als Grünland/Privatgarten genutzt und weist keinerlei Bewuchs in Form von Sträuchern oder Bäumen innerhalb des Geltungsbereiches auf. Ein Eingriff in Gehölzstrukturen ist daher nicht gegeben. Durch die geplante Bebauung werden Grünflächen versiegelt bzw. als Gartenflächen angelegt. Es wird eine naturnahe Gestaltung der privaten Grünflächen angestrebt. Zur Eingrünung werden 3 Einzelbäume (Obstbaum mit Hochstamm oder heimischer Laubbaum) im Norden gepflanzt.

Das Biotop „Hochstaudenbestand, Feuchtgebüsch und Gehölzsaum am Nordrand von Tiefenbach.“ (Biotop-Nr. 7346-0253-001) befindet sich ca. 30–50 m nördlich des Geltungsbereiches. Dieses wird durch die Baumaßnahme nicht beeinträchtigt.

Das biotopkartierte Grünland im Geltungsbereich wird derzeit mäßig extensiv genutzt. Im Eingriffsbereich ist vor allem eine hohe Deckung von Blütenpflanzen wie Wiesenflockenblume, Bibernelle, Wiesenlabkraut, Rot-/Weiß-Klee, Spitzwegerich, Hornklee, Großer Wiesenknopf, Wiesen-Pippau, Wiesenschaumkraut, Kuckucks-Lichtnelke, Scharfer Hahnenfuß, Gamander-Ehrenpreis anzutreffen. Darunter mischen sich allerdings auch das deutsche Weidelgras und das gewöhnliche Rispengras.



Grünland im Mai 2023 im Bereich der Fl.-Nr. 37/3 (eigenes Bildarchiv)

Gemäß wiederholter Ortseinsicht und mehreren Vorabstimmungen erfolgt somit ein Eingriff in ein bestehendes Grünlandbiotop gem. 23 Abs. 1 Nr. BayNatSchG in ein arten- und strukturreiches Dauergrünland (G212- mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland).

Durch den Verlust einer Teilfläche des Biotops im Umfang von 606 m² wird ein Ersatz, der sich in der Fläche und der Art des Eingriffs deckt, gefordert. Der konkrete Eingriff in das Biotop wird somit 1:1 ausgeglichen.



Grünland im Juli 2023 im Bereich der Fl.-Nr. 37/3 (eigenes Bildarchiv)

Maßnahmen die zur Vermeidung von Beeinträchtigungen führen, sind

Schutzgut Arten und Lebensräume

- Bodenabstand der Einfriedung von mind. 15 cm zur Herstellung der Durchlässigkeit für Kleinsäuger.
- Beleuchtung im Außenbereich muss insektenfreundlich gestaltet werden, d.h. dass kurzweilige, blaue Lichtanteile zu vermeiden sind, die Farbtemperatur darf maximal 3000 Kelvin betragen. Die Beleuchtung muss dabei auf die Nutzfläche gelenkt werden und ist zweckgebunden einzusetzen (ggf. Anbringung von Bewegungsmeldern).
- Naturnahe Gestaltung der privaten Grünflächen, Pflanzung eines heimischen Laubbaums (Linde, Eiche, Nussbaum, Kastanie, oder Obst-Hochstamm)

Schutzgut Wasser

- Reduzierung des Versiegelungsgrades, durch versickerungsfähige Beläge bei Zufahrt, 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- und Zinkbleche bei Dachdeckungen sind weitgehend zu vermeiden. Unbeschichtete Flächen mit einer Kupfer- oder Zinkblechfläche über 50 m² dürfen nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die der Bauart nach zugelassen sind. Die Verwendung von Bleiblechen ist nicht zulässig.

Schutzgut Boden und Fläche

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

5.3 Ermitteln des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsflächen

Im Bereich des vorhandenen Biotops wird gemäß der Planzeichnung des Bestands- und Eingriffsplanes folgender Eingriff deutlich.

BEZEICHNUNG (TEIL)FLÄCHE	AUSGANGSZUSTAND			EINGRIFFS- SCHWERE	ERMITTLUNG DES AUSGLEICHSBEDARFS
	<i>Biotop- und Nutzungstyp</i>	<i>Biotopcode</i>	<i>Fläche in m²</i>	<i>Beeinträchtigungsfaktor</i>	<i>Ausgleichsbedarf in m²</i>
37/3	G212BK Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland (z. B. Glatt-/ Goldhaferwiesen oder Weiden)	G212BK	606	1,00	606,00
	Gesamt		606		606,00

In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde wird ein flächengleicher Ersatz für das Vorhaben bereitgestellt. Der Eingriff im Geltungsbereich beträgt 606 m².

BEZEICHNUNG (TEIL)FLÄCHE	AUSGANGSZUSTAND						EINGRIFFS- SCHWERE		ERMITTLUNG DES AUSGLEICHSBEDARFS	
	<i>Biotop- und Nutzungstyp</i>	<i>Biotop-Code</i>	<i>WP</i>	<i>WP nach Leitfaden</i>	<i>Summe der Teilflächen in m²</i>	<i>Fläche in m²</i>	<i>GRZ</i>	<i>Planungsfaktor</i>	<i>WP Fläche für Gesamtfläche</i>	<i>Grundete WP-Werte für Gesamtfläche</i>
37/3	P21 Privatgarten, strukturarm	P21	5	5	400,00	400	0,35	0,00	700,00	700
	Gesamt				400,00	400			700,00	700

Zudem beläuft sich der Eingriff innerhalb des Privatgartens, welcher außerhalb des Biotops liegt, auf 700 Wertpunkte.

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

Der erforderliche Ausgleich wird auf der Ökokontofläche auf der Fl.-Nr. 980, Gemarkung Alkofen und Stadt Vilshofen an der Donau abgebucht.

Ausgleich	Fläche in m²	Umrechnung der Quadratmeter in Wertpunkte - pro m² 10,08 Wertpunkte	Ausgleichserfordernis in Wertpunkten
Ausgleich Biotop	606	10,08	6.108,48
Ausgleich Privatgarten	69,5	10,08	700,56
Gesamt	675,5		6.809,04

Für die Teilüberbauung des vorhandenen Biotops in Verbindung mit der künftigen Privatgartennutzung wird ein angemessener Ausgleich über das Ökokonto der Sparkasse Passau auf Flächen mit artenreichem Grünland umgesetzt. Der erforderliche Ausgleich ist durch die Abbuchung des Ökokontos somit erfüllt.

Lage:



Ausschnitt aus dem Zertifikat für die Bestellung einer Ökokontofläche in Pleinting

Der notwendige Ausgleich ist somit in Gänze erbracht. Artenschutzrechtliche Belange sind nicht betroffen.

6. Anhänge zur Begründung

Anhang 1	Flächennutzungs- und Landschaftsplan	M 1:1000
Anhang 2	Luftaufnahme	M 1:1000

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.

Gemeinde Tiefenbach

Planer

im Original gez. und gesiegelt

.....
Christian Fürst, 1. Bürgermeister

.....
Axel Rolf



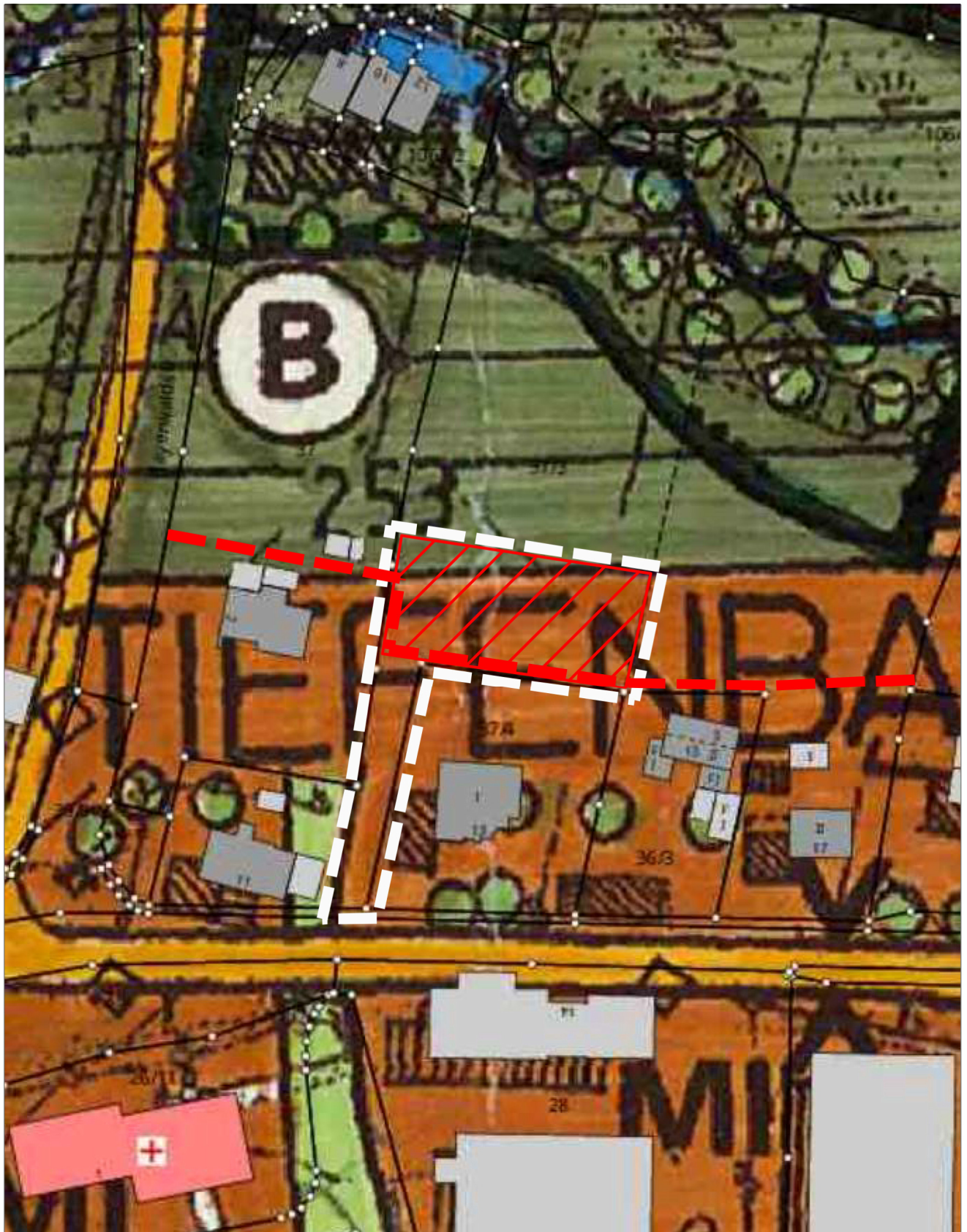
Tiefenbach, den 03.12.2024

Salzweg, den 14.10.2022

geändert 17.11.2022

14.11.2024

Abwägung eingearbeitet (BBA BUA 17.11.2022)
Eingriffsregelung neu von GeoPlan übernommen
Maßangabe 21,85 m im Lageplan ergänzt;
Begründung unter 4.4 ergänzt (Hinweis auf Sickertest)



- bisherige Grenze für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil "Nibelungenstraße"
- Einbeziehungsfläche gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

- Geltungsbereich Einbeziehungsatzung "Nibelungenstraße" für Flur-Nr. 37 / 3 (Teilfläche)



Flächennutzungs- und Landschaftsplan M 1:1000



 bisherige Grenze für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil "Nibelungenstraße"

 Einbeziehungsfläche gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

 Geltungsbereich Einziehungssatzung "Nibelungenstraße" für Flur-Nr. 37 / 3 (Teilfläche)



0 20 40 m
Maßstab = 1 : 1000

Luftaufnahme M 1:1000

Endausfertigung vom 14.11.2024