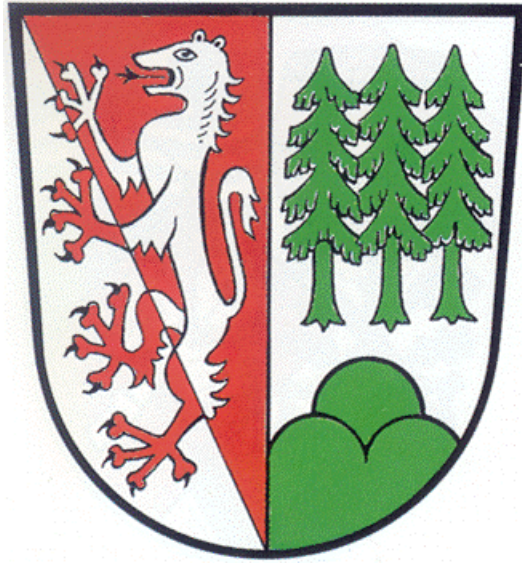


Gemeinde Tiefenbach



Satzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Hofer Siedlung Änderung durch Deckblatt Nr. 2

gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

Endfassung vom 20.11.2025

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

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Bau- und Umweltausschusses der Gemeinde Tiefenbach hat in der Sitzung vom 13.05.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung der Satzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Hofer Siedlung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB durch Deckblatt Nr. 2 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.09.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Zu dem Entwurf des Deckblatts Nr. 2 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 des Bebauungsplans 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 Planfassung 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. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Tiefenbach hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom 20.11.2025 das Deckblatt Nr. 2 zu der Satzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Hofer Siedlung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 20.11.2025 als Satzung beschlossen.

Tiefenbach, den 16.01.2026 im Original gez. und gesiegelt
(Christian Fürst, 1. Bürgermeister) (Siegel)

5. Ausgefertigt

Tiefenbach, den 16.01.2026 im Original gez. und gesiegelt
(Christian Fürst, 1. Bürgermeister) (Siegel)

6. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zum Deckblatt Nr. 2 zu der Satzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Hofer Siedlung wurde am 19.01.2026... gemäß § 10 Abs. 3 S. 1 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Das Deckblatt Nr. 2 zu der Satzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Hofer Siedlung 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. Das Deckblatt Nr. 2 ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Tiefenbach, den 19.01.2026 im Original gez. und gesiegelt
(Christian Fürst, 1. Bürgermeister) (Siegel)

Satzung

1.0 Präambel

Die Gemeinde Tiefenbach beschließt mit Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 13.05.2025 die Grenze des Geltungsbereichs der Satzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Hofer Siedlung durch Deckblatt Nr. 2 im Bereich des Grundstücks Fl. Nr. 501/10, Gemarkung Tiefenbach, zu erweitern.

Die Satzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Hofer Siedlung besteht aus dem Lageplan M 1:1000 und den nachfolgenden Bestimmungen. Dem Deckblatt Nr. 2 der Satzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Hofer Siedlung ist eine Begründung beigelegt. Es handelt sich um eine Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB (sog. Einbeziehungssatzung).

2.0 Festsetzungen durch Text

2.1 Festsetzungen der Ur-Satzung

im Folgenden aufgeführt

a) Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB. Soweit für ein Gebiet des gemäß § 1 festgelegten Innenbereichs ein rechtsverbindlicher qualifizierter Bebauungsplan vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung bekannt gemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

b) Pro Wohngebäude sind maximal 3 Wohnungen zulässig

2.2 Festsetzungen für den Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 2

ergänzend bzw. abweichend

a) Art und Maß der baulichen Nutzung

maximal zulässige GRZ $\leq 0,35$

b) Behandlung von Niederschlägen

Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen und versiegelten Flächen ist zu sammeln und für die Gartenbewässerung oder im Haushalt zu verwenden ist. Die Mindestgröße für die Zisterne wird mit 3 m³ festgesetzt. Der Überlauf der Zisterne ist an den gemeindlichen Mischwasserkanal anzuschließen.

c) Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame u. effiziente Nutzung von Energien

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

Die Errichtung einer PV-Anlage auf den Hauptgebäuden ist verpflichtend festgesetzt. Grundsätzlich wird je Wohngebäude eine Anlage mit einer Leistung von 3 kWp festgesetzt. Ab 75 m² Wohnfläche sind für jede volle 25 m² zusätzlich 1 kWp erforderlich.

Erforderlich sind	unter 100 m ² Wohnfläche	3 kWp
ab 100 m ² bis	unter 125 m ² Wohnfläche	4 kWp,
ab 125 m ² bis	unter 150 m ² Wohnfläche	5 kWp,
ab 150 m ² bis	unter 175 m ² Wohnfläche	6 kWp

usw.

Solaranlagen auf Sattel- u. Pultdächern sind parallel zur Dachfläche zu errichten.

d) Flächenbefestigung

Die Befestigung von Garagenvorplätzen, Hofflächen und Zufahrten ist mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Wasserdurchlässige Beläge im Sinne dieser Festsetzung sind befestigte Oberflächen, die Regen- und Schmelzwasser in den Untergrund versickern lassen. Dazu zählen insbesondere:

Rasengittersteine oder Pflastersteine mit mindestens 20 % offenen Fugenflächen, wassergebundene Decken aus Kies, Schotter oder Splitt, permeable Pflasterbeläge aus Beton, Klinker oder Naturstein mit offenporiger Struktur, Rasenflächen mit Befestigung (z. B. Rasengitter), die befahrbar sind.

Vollständig undurchlässige Beläge (z. B. Asphalt, Beton oder Pflaster ohne Fugen) sind nur zulässig, wenn eine ordnungsgemäße Versickerung oder Ableitung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück sichergestellt ist.

e) Gestaltung der unbebauten Flächen – Verbot von Schottergärten

Nicht überbaute Flächen der Baugrundstücke sind als Gartenfläche naturnah zu gestalten und dauerhaft mit standortgerechten Pflanzen zu begrünen.

Die Anlage von Schottergärten sowie die überwiegende Verwendung von mineralischen Materialien (z. B. Schotter, Kies, Splitt, Platten, Pflaster) ohne hinreichende Durchgrünung ist unzulässig.

f) Flachdächer

Nebengebäude und untergeordnete Anbauten können auch mit einem Flachdach versehen werden. Flachdächer sind nur als bepflanzte Flachdächer zulässig.

g) Beleuchtung im Außenbereich

muss insektenfreundlich gestaltet werden, d.h. dass kurzwellige, 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).

2.3 Festsetzungen für Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Aufwertung und dauerhafte Sicherung einer Streuobstwiese

a) Geltungsbereich und Flächengröße

Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Fläche umfasst **2.200 m²**.

Sie dient der ökologischen Aufwertung eines bestehenden Streuobstbestandes gemäß der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) und wird als naturschutzrechtliche Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahme gesichert.

b) Pflege- und Nutzungsaufgaben

Die folgenden Maßnahmen sind verbindlich durchzuführen, um die Aufwertung um 1 WP zu erreichen:

Mahd und Pflege:

- Maximal zwei Mahdschnitte pro Jahr.
- Erster Schnitt frühestens ab 15. Juni, zweiter Schnitt frühestens ab 1. September
- Mulchen ist nicht zulässig.
- Mahdgut ist vollständig von der Fläche zu entfernen, um eine Nährstoffre-

duzierung zu bewirken.

Düngung und Pflanzenschutz:

- Jegliche Düngung (organisch oder mineralisch) ist untersagt.
- Pflanzenschutzmittel dürfen nicht ausgebracht werden.

Förderung der Artenvielfalt:

- Initiale punktuelle Einsaat mit artenreichem, regionalem Saatgut (Regiosaatgut) in geeigneten Teilbereichen.
- Mindestens 5 % der Fläche bleiben bei jeder Mahd ungemäht, um Rückzugs- und Überwinterungsräume für Insekten und Kleintiere zu erhalten.

Streuobstpflge:

- Obstbäume sind fachgerecht zu pflegen (Erziehungsschnitt, Auslichtungsschnitt alle 3–5 Jahre).
- Bei Abgang einzelner Obstbäume sind 3–5 Jungbäume innerhalb von 25 Jahren nachzupflanzen, unter Verwendung alter, standortgerechter Sorten.

Beweidung durch Tiere:

- Eine Beweidung ist aus naturschutzfachlicher Sicht für einen artenreichen Streuobstbestand nicht grundsätzlich verboten. Eine extensive Beweidung ist durchaus zugelassen. Voraussetzung hierfür ist eine Abstimmung mit bzw. Bestätigung der unteren Naturschutzbehörde, dass der Zielzustand bei dem gewünschten Vorgehen erreicht werden kann.

c) Verbotene Handlungen

Zur Sicherung der ökologischen Aufwertung sind folgende Handlungen unzulässig:

- Errichtung baulicher Anlagen,
- Ablagerung von Materialien oder Abfällen,
- Umbruch oder Neuansaat der Fläche ohne Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde,
- Düngung oder Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln.

d) Dauerhafte Sicherung

- Die Festsetzungen dieser Satzung gelten für mindestens 25 Jahre.
- Eine dauerhafte Pflege und Dokumentation sind sicherzustellen.
- Für die Ausgleichsfläche ist in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde eine Grunddienstbarkeit zu Gunsten des Freistaats Bayern, vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Passau einzutragen.

e) Zeitpunkt der Umsetzung

Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens in der auf die Aufnahme der Nutzung des jeweiligen Vorhabens folgenden Vegetationsperiode durchzuführen und umzusetzen. Zuständig für die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen und die Pflege ist der Grundstückseigentümer der Ausgleichsfläche.

f) Alternativ Erfüllung durch Ökokonto

Die zur Kompensation des Eingriffs oben genannten Ausgleichsmaßnahmen können alternativ ganz oder teilweise durch die Inanspruchnahme von Maßnahmen eines von der zuständigen Naturschutzbehörde anerkannten Ökokontos erfüllt werden. Dabei sind die für den Eingriff ermittelten Wertpunkte (WP) vollständig durch eine entsprechende Anzahl von Wertpunkten aus dem Ökokonto abzudecken.

Für die alternative Umsetzung des Ausgleichsbedarfs über ein anerkanntes Ökokonto ist

dies bis spätestens in der auf die Aufnahme der Nutzung des jeweiligen Vorhabens folgende Vegetationsperiode der unteren Naturschutzbehörde unter Angabe des ausgewählten Ökokontos mitzuteilen.

3.0 Hinweise

3.1 Schutz des Oberbodens

Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden so zu schützen und zu pflegen, dass er zu jeder Zeit verwendungsfähig ist. Es ist auf schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodens nach Beendigung der Baumaßnahmen zu achten.

3.2 Hinweis zur Abfallentsorgung

Es wird auf die Satzung über das Einsammeln und Befördern von Abfällen (EBAS) des Kommunalunternehmens Abfallwirtschaft Donau-Wald hingewiesen.

§ 5 Anschluss- und Überlassungszwang

Die Grundstückseigentümer im räumlichen Wirkungsbereich des AKU sind verpflichtet, ihre Grundstücke zur Entsorgung der dort angefallenen Abfälle im Holsystem an die öffentliche Abfallentsorgungseinrichtung des jeweils zuständigen Abfallentsorgers anzuschließen.

§ 11 Benutzung, Bereitstellung der Abfallbehältnisse im Holsystem

Die Abfallbehältnisse sind vom Überlassungspflichtigen am Abholtag am Fahrbahnrand der mit dem Sammelfahrzeug befahrbaren nächstgelegenen Straße (Hofer Straße) so aufzustellen, dass sie ohne Schwierigkeiten und Zeitverlust entleert werden können; dies gilt auch für Abfallbehältnisse in Müllboxen. Fahrzeuge und Fußgänger dürfen durch die Aufstellung der Behältnisse nicht behindert oder gefährdet werden. Nach der Leerung sind die Abfallbehältnisse vom Überlassungspflichtigen unverzüglich an ihren gewöhnlichen Standplatz zurückzubringen.

Die mit dem Sammelfahrzeug befahrbare nächstgelegene Straße ist die Hofer Straße, Flur-Nr. 471/3, Gemarkung Tiefenbach.

3.3 Aufschüttungen

Im Falle von Aufschüttungen in Zusammenhang mit einer Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind die §§ 6 bis 8 BBodSchV zu beachten. Auf die Verpflichtungen nach § 7 BBodSchG wird hingewiesen.

3.4 Abwehrender Brandschutz

Art. 5 Abs. 1 Satz 1 BayBO:

Von öffentlichen Verkehrsflächen ist insbesondere für die Feuerwehr ein geradliniger Zu- oder Durchgang zu rückwärtigen Gebäuden zu schaffen; zu anderen Gebäuden ist er zu schaffen, wenn der zweite Rettungsweg dieser Gebäude über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt.

Art. 5 Abs. 1 Satz 4 BayBO:

Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten oder Durchfahrten nach Art. 5 Abs. 1 Satz 2 BayBO zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind.

3.5 Bodendenkmalpflegerische Belange

Art. 8 (1) BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 (2) BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem BLfD zu melden. Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).

4.0 **Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Tiefenbach, den 19.01.2026 im Original gez. und gesiegelt
(Christian Fürst, 1. Bürgermeister) (Siegel)

Begründung

1.0 Planungsanlass und Planungsziel

Mit Schreiben vom 04.05.2025 wird die Änderung der Innenbereichssatzung Hofer Siedlung für eine Teilfläche des Grundstücks mit der Flur-Nr. 501/10, Gemarkung Tiefenbach beantragt. Der Geltungsbereich der Satzung Hofer Siedlung soll im Süd-Westen um 900 m² erweitert werden, um ein Wohngebäude zu errichten.

Aus städtebaulicher Sicht fügt sich die Erweiterung der Satzung in die bestehende Bebauung ein und ist aufgrund des erhöhten Wohnraumbedarfs im Ortsteil Tiefenbach wichtig.

Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Tiefenbach hat in seiner Sitzung am 13.05.2025 den Antrag befürwortet und beschlossen, das Verfahren für eine Änderung der Satzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Hofer Siedlung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB (sog. Einbeziehungssatzung) einzuleiten.

2.0 Übergeordnete Planungen - Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Bezug zum Flächennutzungsplan (Darstellung, Abweichungen, Anpassung)

Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan ist der Satzungsbereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Obstgarten‘ dargestellt (siehe Anhang 3).

Rechtlich gilt folgendes: Eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB muss aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein (§ 8 Abs. 2 S. 1 BauGB gilt unmittelbar für Bebauungspläne, wird aber auf Innenbereichssatzungen entsprechend angewendet). Aus den genannten Gründen müsste der Flächennutzungsplan geändert oder berichtigt werden, wenn die Gemeinde dort Bauland entwickeln möchte.

Eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren erfolgt nicht, weil

- der Grad der Abweichung im Verhältnis zur rechtsgültigen Satzung Hofer Siedlung verhältnismäßig gering ist, und somit die Wahrung des Grundsatzes in § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB gegeben ist.
- die Erweiterung des Geltungsbereichs der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung des Gemeindegebiets nicht entgegenstehen wird.
- die Ziele der Raumordnung unberührt bleiben
- anzunehmen ist, dass die Erweiterungsfläche den zukünftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entsprechen wird.

Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen der Neuaufstellung in dem betroffenen Bereich aktualisiert (siehe Anhang 4). Der Aufstellungsbeschluss für den neuen Flächennutzungsplan wurde am 30.01.2025 gefasst.

2.2 Rechtsgrundlagen (BauGB)

Durch eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB kann die Gemeinde 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.

Die genannten Voraussetzungen sind für die Einbeziehung einer Teilfläche des Grundstücks mit der Flur-Nr. 501/10, Gemarkung Tiefenbach gegeben.

2.3 Verfahren

Die Innenbereichssatzung wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt. Mit der Festsetzung wird eine am Rand des im Zusammenhang bebauten Ortsteils gelegene Fläche einbezogen. Dadurch wird die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben auch für diesen Bereich gesichert und eine städtebaulich vertretbare Erweiterung der bestehenden Siedlungsstruktur ermöglicht.

Die Einbeziehung bleibt in engem Bezug zum vorhandenen Siedlungsgefüge und führt nicht zu einer erheblichen Ausweitung der Bauflächen. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens sind damit gegeben.

Die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 2 S.1 Nr. 2 und Nr. 3 sowie S. 2 BauGB entsprechend anzuwenden.

Auf eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB bzw. einen Umweltbericht gem. § 2a BauGB kann im vereinfachten Verfahren verzichtet werden.

2.4 Schutzgebiete / Denkmalschutz

Amtlich festgesetzte Schutzgebiete wie z.B. Landschaftsschutzgebiete, Naturparks, EU-Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete sind auf dem Geltungsbereich nicht vorhanden. Ebenso fehlen kartierte Biotope.

Art. 23 Abs. 1 Nr. 6 BNatSchG (Gesetzlich geschützte Biotope) kommt nicht zum Tragen, da die Obstbäume der ca. 1 ha großen Streuobstwiese weniger als 50 m von nächstgelegenen Wohngebäuden entfernt sind, bzw. die Fläche außerhalb der 50m-Radien kleiner 2.500 m² beträgt.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich keine Bodendenkmäler oder Baudenkmale bekannt.

3.0 Räumlicher Geltungsbereich

Die Einbeziehungsfläche umfasst eine Fläche von 900 m² und liegt ca. 600 m nord-östlich der Ortsmitte von Tiefenbach. Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Kindergarten, Einkaufsmärkte, Anbindung an das überörtliche Busnetz) sind fußläufig im Umkreis von 500 m vorhanden. Die Entfernung zur Grundschule beträgt 700 m.

Die Einbeziehungsfläche ist Teil einer rund 1 ha großen Streuobstwiese mit altem Obstbaumbestand auf artenarmen Grünland. Ein entsprechender Ausgleich ist zu erbringen (siehe 6.0 Eingriffsregelung).

4.0 Planungsziele und städtebauliche Begründung

4.1 Einordnung in die Ortsstruktur

Die städtebauliche Einfügung der künftigen Bebauung in die vorhandene Ortsstruktur ist gewährleistet, da Maßstäblichkeit, Nutzungsstruktur und Bauweise an die bestehende Bebauung anschließen.

4.2 Städtebauliche Entwicklung / Abrundung

Die Innenbereichssatzung dient der Abrundung des bestehenden Siedlungsgefüges. Das Satzungsgebiet ist von drei Seiten durch vorhandene Wohnbebauung eingefasst und stellt somit eine städtebaulich sinnvolle Ergänzung der bestehenden Ortslage dar. Die Satzung trägt zur Innenentwicklung bei und unterstützt eine maßvolle Nachverdichtung im Ortskern.

Auf diese Weise wird zusätzlicher Wohnraum geschaffen, ohne dass neue Bauflächen

im Außenbereich in Anspruch genommen werden müssen. Damit wird dem Grundsatz der sparsamen und nachhaltigen Flächenentwicklung Rechnung getragen.

4.3 Erschließung Verkehr

Die Erschließung des Gebiets ist über das vorhandene Straßennetz (Hofer Straße) sowie die technische Infrastruktur (Wasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation) gesichert. Zusätzliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Damit entstehen der Gemeinde keine nennenswerten Mehrbelastungen.

Die straßenmäßige Erschließung erfolgt über eine noch auszubauende privaten Zufahrt (Länge 25 m, Breite 2,5 m) von der im Norden angrenzenden Hofer Straße aus. Die Grundstücksgrenzen hierfür sind bereits entsprechend abgemarkt.

Die geplanten Gebäude liegen mit Teilen geringfügig mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt. Demnach wäre eine Zufahrt nach Art. 5 Satz 2 BayBO herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich ist, d.h. sie müsste für Feuerwehreinsatzfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein und eine Breite von mindestens 3 m aufweisen.

Eine Breite von 2,5 m kann als ausreichend gesehen werden, wenn

- kein Hubrettungsfahrzeug (Drehleiter, Teleskopmast) eingesetzt werden muss.
- keine Rettung über Fenster > 8 m vorgesehen ist.
- keine Aufstellflächen gemäß Art. 5 Abs. 1 S. 3 BayBO erforderlich sind.

Bei dem geplanten Gebäude liegen die Oberkanten der für Rettungszwecke vorgesehenen Fensteröffnungen unterhalb von 8 m. Der zweite Rettungsweg wird demzufolge nicht über Hubrettungsgeräte der Feuerwehr hergestellt. Eine Verpflichtung nach Art. 5 Abs. 1 Satz 2 u. 3 BayBO zur Schaffung von Zufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für Hubrettungsfahrzeuge besteht daher nicht.

- Es sich lediglich um einen Zugang und keine Zufahrt für Löschfahrzeuge handelt.

Eine Zufahrt ist gemäß Art.5 BayBO lediglich insoweit vorzuhalten, als dies aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich ist.

Das örtliche Hauptgebäude der Feuerwehr befindet sich in unmittelbarer Nähe des einzubeziehenden Grundstücks. Bei einem Brandeinsatz auf diesem Grundstück ist die Zufahrt zur Grundstücksgrenze ungehindert möglich. Die hinteren Gebäudeteile sind planmäßig ca. 50 m von der Zufahrtsstraße (Hofer Straße) entfernt, somit handelt es sich bei der Zufahrt auf dem Grundstück eher um einen Zugang, welcher im Einsatzfall nicht mit Einsatzfahrzeugen der Feuerwehr genutzt werden wird.

Ein Einsatz dürfte eher so aussehen, dass die Feuerwehreinsatzkräfte zu Fuß mit einem Löschwasserschlauch einen möglichen Brand bekämpfen.

Hinweise auf o.g. Artikel der BayBO werden unter Punkt 3.4 in den Hinweisen der Satzung gegeben.

4.4 Erschließung Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Gebiets ist über das vorhandene Straßennetz (Hofer Straße) sowie die technische Infrastruktur (Wasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation) gesichert. Zusätzliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Damit entstehen der Gemeinde keine nennenswerten Mehrbelastungen.

Die Stromversorgung erfolgt über das vorhandene Netz der Bayernwerk AG.

Die Wasserversorgung erfolgt durch das vorhandene Netz der Stadtwerke Passau.

Die Abwasserentsorgung (Niederschlags- und Schmutzwasser) erfolgt durch Anschluss an den gemeindlichen Mischwasserwasserkanal im Bereich der Hofer Straße.

4.5 Umwelt- und Freiraumaspekte

Die Einbeziehungsfläche betrifft eine landschaftsprägende Obstbaumwiese, die das Orts- und Landschaftsbild südlich dem Ortsteil Hofer Siedlung mitprägt. Mit der Einbeziehung geht ein teilweiser Verlust dieser Freifläche einher, wodurch sowohl ökologische als auch gestalterische Funktionen beeinträchtigt werden.

Der Eingriff wird aus städtebaulichen Gründen als vertretbar angesehen, da die Fläche unmittelbar an die bestehende Wohnbebauung anschließt und eine geordnete Abrundung der Ortslage ermöglicht. Zur Minderung der Auswirkungen sollen wertvolle Einzelbäume soweit möglich erhalten und durch ergänzende Pflanzungen im Bereich der Ausgleichsfläche ausgeglichen werden.

Gemäß § 13 BauGB wird keine Umweltprüfung durchgeführt; die Belange der Eingriffsregelung wurden dennoch berücksichtigt. Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die durch die Einbeziehungsfläche verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen bzw. zu ersetzen. Die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden durch Festsetzungen zur Grünordnung als Bestandteil der Satzung festgesetzt.

Im Plangebiet sind keine Biotope gemäß Art. 23 BNatSchG vorhanden.

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

5.0 Begründung der Textliche Festsetzungen

5.1 Zunächst werden **die textlichen Festsetzungen der Urfassung** übernommen.

a) Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 34 BauGB. Damit ist gewährleistet, dass sich Vorhaben

- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- in der Bauweise und
- in der überbaubaren Grundstücksfläche

in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

b) Die Festsetzung zur maximal zulässigen Anzahl an Wohnungen (3) pro Gebäude wird zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung übernommen.

5.2 Weitere Textliche Festsetzungen für den Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 2.

a) Die Begrenzung der Grundflächenzahl (GRZ) auf $\leq 0,35$ dient der Umsetzung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß §§ 13 ff. BNatSchG i. V. m. Art. 6 ff. BayNatSchG. Durch die Beschränkung der zulässigen Versiegelung wird der Umfang der Eingriffe in Natur und Landschaft reduziert, insbesondere im Hinblick auf die Schutzgüter Boden, Wasserhaushalt und Klima.

Eine geringere GRZ mindert die Bodenversiegelung, erhält größere Anteile durchlässiger Flächen und unterstützt dadurch die Grundwasserneubildung sowie die Versickerungsfähigkeit. Zudem wird das Ortsklima positiv beeinflusst, da Freiflächen und Vegetation Verdunstungskühle erzeugen und die Überwärmung des Siedlungsbereichs verringern.

Mit der Festsetzung wird erreicht, dass vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft gar nicht erst entstehen und der erforderliche Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung (§ 15 Abs. 2 BNatSchG) teilweise bereits durch die planerische Steuerung gesichert wird. Gleichzeitig werden die Ziele einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung (§ 1 Abs. 5, 6 BauGB) unterstützt.

b) Die Festsetzung Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln erfolgt auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB, wonach in Bebauungsplänen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zum sparsamen Umgang mit Wasser getroffen werden können.

Durch die Verpflichtung zur Sammlung und Nutzung des auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers wird ein Beitrag zum nachhaltigen Umgang mit der Ressource Wasser geleistet. Das gespeicherte Regenwasser steht für die Gartenbewässerung oder für eine Brauchwassernutzung im Haushalt zur Verfügung. Damit wird der Verbrauch von aufbereitetem Trinkwasser reduziert und die öffentliche Wasserversorgung entlastet.

Die Mindestgröße von 3 m³ gewährleistet, dass eine ausreichende Menge an Regenwasser gespeichert werden kann, um eine sinnvolle Nutzung im Alltag zu ermöglichen. Durch die Festlegung eines Überlaufs an den gemeindlichen Mischwasserkanal wird sichergestellt, dass es bei starken Regenereignissen nicht zu Beeinträchtigungen der Grundstücksnutzung oder zu Überflutungen kommt.

Die Festsetzung trägt damit sowohl zum Ressourcenschutz (Wassereinsparung) als auch zur Klimaanpassung (Zwischenspeicherung von Niederschlägen, Reduzierung von Abflussspitzen) bei und entspricht den Grundsätzen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauGB.

c) Die Festsetzung zur Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsamer u. effizienter Nutzung von Energien nach § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB dient der Förderung erneuerbarer Energien und einer effizienten Energienutzung. Durch die verpflichtende Installation von Photovoltaikanlagen entsprechend der Wohnfläche wird ein angemessener Beitrag zum Klimaschutz und zur Energieeinsparung sichergestellt. Die Parallelstellung der Module zur Dachfläche gewährleistet eine städtebaulich verträgliche Gestaltung bei gleichzeitig hoher Energieausbeute.

d) Durch die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge bei Flächenbefestigungen wie Garagenvorplätzen, Hofflächen und Zufahrten wird die Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück gefördert, wodurch die Abflussmenge in die öffentliche Kanalisation reduziert und das Grundwasser unterstützt wird. Die Festsetzung dient dem Schutz des Boden- und Wasserhaushalts sowie der Umsetzung naturschutzrechtlicher Grundsätze im Sinne der Eingriffsregelung (§§ 13 ff. BNatSchG).

Gleichzeitig wird die Entstehung von örtlichen Hitzeinseln verringert, da durchlässige Beläge eine höhere Verdunstung und Kühlung ermöglichen. Die Regelung trägt somit sowohl zum klimagerechten Städtebau als auch zur nachhaltigen Nutzung der Grundstücksflächen bei und unterstützt die Ziele einer umweltverträglichen Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 BauGB).

e) Die Festsetzung zum Verbot von Schottergärten dient der Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung sowie der Anpassung an den Klimawandel. Schottergärten führen zu einer deutlichen Aufheizung der Umgebung, beeinträchtigen das Orts- und Landschaftsbild und bieten weder Lebensraum noch Nahrungsquellen für Insekten oder Kleintiere.

Die nicht überbauten Flächen als Gartenflächen naturnah mit standortgerechten Pflanzen zu gestalten, trägt zur Verbesserung des Mikroklimas, zur Förderung der Biodiversität und zur Einfügung in die Eigenart der näheren Umgebung bei. Die Festsetzung knüpft an die Anforderungen des § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (Pflanzgebote) an.

Der Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 n. F. der Bayerischen Bauordnung ermöglicht es den Gemeinden, ein Verbot von Bodenversiegelung, nicht begrüntem Steingärten und ähnlich eintöniger Flächennutzung zu regeln. Hiermit können Gemeinden auch künftig sogenannte Schottergärten verbieten.

f) Die Zulassung bepflanzter Flachdächer bei untergeordneten Baukörpern dient der funktionalen Ergänzung der baulichen Nutzung, ohne das Ortsbildprägende Erscheinungsbild der Hauptgebäude zu beeinträchtigen.

Durch die Bepflanzung wird ein Beitrag zum Mikroklima, zur Regenwasserrückhaltung und zur ökologischen Aufwertung geleistet. Zudem wird das Maß der Versiegelung reduziert. Die Festsetzung ist somit städtebaulich sinnvoll und umweltbezogen vertretbar.

g) Die Festsetzungen zur Beleuchtung im Außenbereich dienen dem Schutz der heimischen Insektenfauna und damit dem Erhalt der biologischen Vielfalt. Kurzweilige, blauhaltige Lichtquellen wirken stark anziehend auf viele Insekten und führen zu Desorientierung sowie erhöhter Sterblichkeit. Durch die Begrenzung der Farbtemperatur auf maximal 3000 Kelvin wird die Attraktivität künstlicher Lichtquellen für Insekten deutlich reduziert.

Zudem trägt die gezielte und zweckgebundene Ausrichtung der Beleuchtung zur Vermeidung von Lichtemissionen in angrenzende Bereiche bei (Reduzierung der sogenannten Lichtverschmutzung) und steigert die Energieeffizienz. Die Maßnahme ist somit sowohl aus ökologischer als auch aus städtebaulicher Sicht sinnvoll.

5.3 Festsetzungen für Flächen und **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.**

a) bis e) Die Festsetzungen dienen der Sicherung und Entwicklung der ökologischen Funktionen von Boden, Natur und Landschaft sowie dem Ausgleich möglicher Eingriffe durch die geplante städtebauliche Entwicklung.

(f) Durch die Möglichkeit, die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen alternativ auch über ein von der zuständigen Naturschutzbehörde anerkanntes Ökokonto abzubuchen wird sichergestellt, dass die Eingriffe in Natur und Landschaft zeitnah, fachgerecht und an geeigneten Standorten kompensiert werden, und die Maßnahmen bereits geprüft, dokumentiert und im Rahmen des Ökokontos rechtlich gesichert sind. Dadurch wird eine effiziente Umsetzung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gewährleistet. Zugleich wird der Gemeinde und den Vorhabenträgern ein hohes Maß an Flexibilität für zukünftige städtebauliche Entwicklungen in diesem Bereich ermöglicht.

6.0 **Eingriffsermittlung**

Vorgehensweise

Die erforderlichen Ausgleichsflächen bzw. Ausgleichsmaßnahmen werden im Aufstellungsverfahren ermittelt und durch entsprechende Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 i. V. mit § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB sichergestellt.

Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft in der bauleitplanerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Eine detaillierte Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs sowie die flächenscharfe Festlegung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im gegenständlichen Verfahren nach dem Leitfaden für die „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ der vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen herausgegeben wurden.

Dabei muss zuerst der vorhandene Bestand und die Schwere des Eingriffs bewertet werden. Unter Berücksichtigung beider Kriterien sowie unter Einbeziehung der Durchführbarkeit von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, lässt sich dann ein sog. „Kompensationsfaktor“ ableiten, mit dem die Fläche, in die eingegriffen wird, multipliziert wird. Auf diese Weise wird der Ausgleichsflächenbedarf ermittelt. Außerdem werden die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des

Naturschutzes und der Landschaftspflege in Form von Festsetzungen zur Grünordnung getroffen.

6.1 Schritt 1 - Bestandserfassung und Bewertung

Eine Ortsbegehung am 19.08.2025 ergab folgende Bestandsaufnahme:

Die betroffene Eingriffsfläche umfasst 900 m² und ist Teil einer rund 1 ha großen Streuobstwiese mit altem Obstbaumbestand, vorwiegend Apfelbäumen in alten Sorten. Die vorhandenen Obstbäume sind größtenteils älteren Alters (> 30 Jahre), und in Reihen angeordnet. Hinsichtlich Alter und Erhaltungszustand der Obstbäume sind Abstriche bei der Einstufung des Zustandes zu berücksichtigen. Altersbedingt entfernte Obstbäume wurden in der jüngeren Vergangenheit nicht mehr durch Ersatzpflanzungen aufgefüllt, sodass die Obstbaumreihen, besonders im mittleren Bereich der Gesamtfläche Lücken aufweisen.

Die Wiesenfläche wird dominiert von wenigen ertragreichen Gräsern, Kräuter und Blütenpflanzen fehlen fast völlig. Die Krautschicht zeigt überwiegend dichte, hochwüchsige Gräser und relativ wenige blühende Kräuter oder seltene Arten. Es sind einige häufige Begleitkräuter zu erkennen, aber keine typischen Arten eines artenreichen Extensivgrünlands wie z. B. Margeriten, Kuckucks-Lichtnelke oder Flockenblumen.

Artenzahl: pro m² < 10 (Gräser + Kräuter zusammen).

Blühaspekte: kaum Farbaspekte, überwiegend grün, ohne auffällige Blüten.

Insekten: kaum Bienen, Schmetterlinge oder Hummeln zu sehen.

Die Bewirtschaftung der Wiese erfolgt durch 1-2 malige Mahd. Mahdgut und Fallobst verbleiben auf der Fläche. Auf synthetisch-mineralische Dünge- und Pflanzenschutzmittel wird verzichtet. Das Gras wirkt relativ kräftig und starkwüchsig, was auf Nährstoffeintrag durch liegenbleibendes Laub und Fallobst hinweist.

Bewertung:

Die Fläche zeigt den Charakter eines Streuobstbestands in Kombination mit mittel bis intensiv genutztem Grünland.

- Aufgrund der Dominanz hochwüchsiger Gräser und des Fehlens typischer Margeritenarten kann der Unterwuchs nicht als artenreiches Extensivgrünland eingestuft werden.
- Der Streuobstbestand selbst ist in einer mittleren bis älteren Entwicklungsphase und trägt in dieser Form zur landschaftlichen Vielfalt bei, ohne aktuell eine besonders hohe floristische Wertigkeit aufzuweisen.
- Nährstoffeinträge durch Mulchung und Laubeintrag sind gegeben

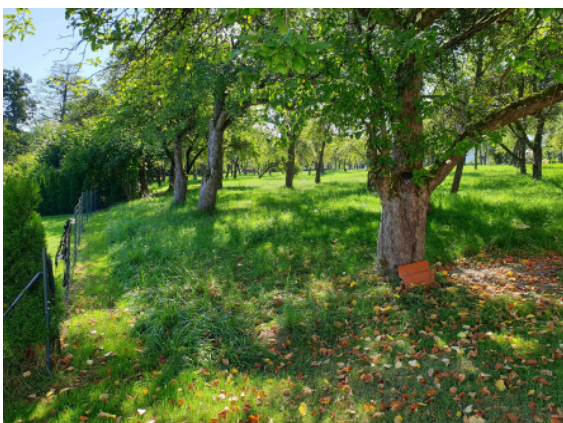


Abb.1 Blick auf die Eingriffsfläche Nord nach Ost



Abb.2 Blick auf die Eingriffsfläche Nord nach Süd



Abb.3 Wiesenfläche



Abb. 4 Wiesenfläche

Einstufung und Bewertung für jedes Schutzgut:

Die Bewertung des Ausgangszustandes wird maßgebend davon bestimmt, welche Bedeutung den jeweiligen Schutzgütern zukommt. Die Bedeutung des jeweiligen Schutzguts lässt sich anhand der wesentlichen wertbestimmenden Merkmale und Ausprägungen in die Kategorien gering, mittel und hoch einteilen.

Schutzgut	Kriterien	Bewertung	Begründung
Arten und Lebensräume	artenarmes Grünland	mittel	Liste 1b
Boden und Fläche	unversiegelt, humusreich, Filter-/Pufferfunktion;	mittel	Langfristig ökologisch wirksamer Boden
	extensives Dauergrünland mit Obstbaumbestand, seltene Nutzungsform	mittel	Verlust schwer ausgleichbar, da Fläche durch Bebauung vollständig entzogen würde; Wiederherstellung nur langfristig möglich.
Wasser	Versickerung, Grundwasserschutz durch unversiegelten Boden	mittel	Positiver Einfluss auf Wasserkreislauf, jedoch keine besondere hydrologische Funktion.
Klima und Luft	Kleinklima durch Bäume, lokale Kühlung, CO ₂ -Bindung, Luftaustausch	mittel	Einzelbäume und Grünlandfläche tragen positiv bei, aber Wirkung lokal begrenzt.
Landschaftsbild	prägende, traditionelle Kulturlandschaft, hohe ästhetische Wirkung	mittel	Obstwiesen gelten als Lebiotop, historisch gewachsen, landschaftsbildprägender Bereich mit Ensemblewirkung

Im Plangebiet sind keine Biotope gemäß Art 13d oder Lebensstätten gemäß Art. 13e BayNatSchG vorhanden.

Die **Bewertung des Ausgangszustandes** der BNT (Biotop-, Nutzungstypen) in Wertpunkten erfolgt bei BNT mit geringer und mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung entsprechend der vereinfachten Erfassung pauschal anhand des mittleren Wertes der Grundwerte der betroffenen Biotop- und Nutzungstypengruppen:

- BNT mit einer **mittleren** naturschutzfachlichen Bedeutung gem. Biotopwertliste (6 –10 WP) werden pauschal mit **8 WP** bewertet.

6.2 Schritt 2 - Ermittlung der Eingriffsschwere

Die geplante bauliche Nutzung führt zu einem dauerhaften Verlust von 900 m² Grünland mit Streuobstnutzung. Streuobstwiesen zählen nach der Eingriffsregelung und den jeweiligen naturschutzfachlichen Bewertungssystemen der Länder in der Regel zu schützenswerten Biotopen. Jedoch ist anzumerken, dass Art. 23 Abs. 1 Nr. 6 BNatSchG (Gesetzlich geschützte Biotope) nicht zum Tragen kommt, da die Obstbäume der ca. 1 ha großen Streuobstwiese weniger als 50 m von nächstgelegenen Wohngebäuden entfernt sind, bzw. die Fläche außerhalb der 50m-Radius kleiner 2.500 m² beträgt. Zudem ist aufgrund der geringen Artenvielfalt nur eine mittlere bis niedrige naturschutzfachliche Wertigkeit gegeben ist.

Zu erwartende Beeinträchtigungen für die einzelnen Schutzgüter

Arten und Lebensräume

- Eingriff in ökologisch zu schützende Bereiche
- Verlust von Grünlandvegetation mit niedriger Artenvielfalt
- das Plangebiet und die unmittelbare Umgebung sind für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, Brutvogelarten sowie die restlichen nach BNatSchG streng geschützten Arten ohne besondere Bedeutung.
Eine verbotstatbestandsmäßige Betroffenheit der geschützten Arten nach §44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) durch das geplante Vorhaben kann ausgeschlossen werden.

Schutzgut Boden

- Versiegelung durch Gebäude und Erschließungsanlagen

Schutzgut Wasser

- Eingriff in den Bodenwasserhaushalt durch Versiegelung

Schutzgut Klima und Luft

- kein Eingriff in Kaltluftentstehungsgebiete oder – abluftbahnen

Schutzgut Landschaftsbild

- Eingriff durch die zu errichtende Bebauung, Teilverlust der Ensemblewirkung
- Reduktion der Gesamtfläche der Streuobstwiese

6.3 Schritt 3 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs und des Planungsfaktors

Vor der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird geprüft, ob Beeinträchtigungen durch Vorkehrungen soweit wie möglich vermieden werden können. Unter Vermeidungsmaßnahmen sind Vorkehrungen zu verstehen, die den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft erreichen.

Der Eingriff wurde hinsichtlich Umfang und Lage so geplant, dass nur ein Teilbereich der gesamten Obstbaumwiese beansprucht wird. Der verbleibende Teil bleibt unversiegelt und wird weiterhin extensiv bewirtschaftet.

Es erfolgt keine zusätzliche Erschließung außerhalb der Eingriffsfläche.

Matrix zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs								
Ausgleichs- bedarf	=	Eingriffsfläche in m ²	x	Wertpunkte BNT/ m ² Eingriffsfläche	x	Beeinträchtigungs- faktor (GRZ)	-	Planungs- faktor

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume				
Bezeichnung	Fläche m ²	Bewertung (WP)	GRZ / Ein- griffsfaktor	Ausgleichs- bedarf
Streuobstbestand alter Ausbildung auf artenarmen Grünland	900	8	0,35	2.520
Summe	900			2.520

Maßnahmen zur Vermeidung eines Eingriffs		
Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
Erhalt von Gehölzen entsprechend der festgelegten Grünordnung		Bei Planung berücksicht.
Naturnahe Gestaltung der privaten Grünflächen, Verbot von Schotter- gärten	Das Verbot von Schottergärten dient der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und Klimaanpassung, indem es Überhit- zung und Artenverlust verhindert und eine gärtnerische Gestaltung mit standortge- rechten Pflanzen zur Förderung von Mikro- klima und Biodiversität sichert.	Festsetzung auf Grundl. § 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB und Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO
Dauerhafte Begrünung von Flach- dächern	Die Zulassung begrünter Flachdächer trägt durch Regenwasserrückhaltung zur Mikro- klimaverbesserung und durch Reduzierung der Versiegelung zu einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung bei.	Festsetzung
Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen: Verwendung von Leuchtmitteln mit warm-weißen LED-Lampen mit einer Farbtempe- ratur 2700 bis max. 3000 Kelvin	Die Festsetzungen zur Außenbeleuchtung schützen die heimische Insektenfauna und reduzieren Lichtverschmutzung.	Festsetzung
Rückhaltung des Niederschlag- wassers in Zisternen $\geq 3 \text{ m}^3$	Die Festsetzung zur Regenwassersamm- lung in Zisternen fördert Ressourcenschutz und Klimaanpassung, indem sie Trinkwas- ser spart, die Wasserversorgung entlastet und Abflussspitzen mindert.	Festsetzung auf Grundl. § 9 Abs.1 Nr. 14 BauGB
Erhalt der Wasseraufnahmefähig- keit des Bodens durch Verwen- dung versickerungsfähiger Beläge	Wasserdurchlässige Beläge fördern die Versickerung von Niederschlagswasser, entlasten die Kanalisation und unterstützen den Boden- und Wasserhaushalt.	Festsetzung
Summe (max. 20 %)		12,5 %

Summe Ausgleichsbedarf	2.205
-------------------------------	--------------

6.4 Schritt 4

Auswahl von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen / Maßnahmenkonzept

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.

Der Ausgleich erfolgt auf einer Teilfläche der verbleibenden Fläche der Obstbaumwiese (siehe Anhang 5), angrenzend an den Geltungsbereich der Satzung. Die Lage der Ausgleichsfläche berücksichtigt bereits zukünftige Eigentumsverhältnisse, die sich durch Teilung und Neuordnung der Flur-Nr. 510/10, Gemarkung Tiefenbach, ergeben. Die östliche Begrenzung der Ausgleichsfläche stellt zukünftig auch die neue Grundstücksgrenze dar.

Ausgangssituation

Streuobstbestand alter Ausbildung (> 30 Jahre) auf artenarmen Grünland, 2.200 m²

Angestrebte Maßnahme oder Nutzung

Aufwertung der bestehenden Obstbaumwiese durch gezielte Maßnahmen im Rahmen der Eingriffsregelung (BNatSchG §§ 13–19). Dabei ist entscheidend, dass die Habitatqualität für Flora und Fauna gesteigert und die langfristige Nutzbarkeit gesichert wird. Die Habitatqualität zu steigern bedeutet, ein Gebiet für Pflanzen und Tiere lebensfreundlicher zu machen. Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:

- Erhöhung der ökologischen Wertigkeit durch gezielte Einsaat artenreichen Extensivgrünlands (Regiosaatgut)
- Pflegeextensivierung,
- Pflanzung zusätzlicher hochstämmiger Obstbäume (regionale, alte Sorten)

6.5 Schritt 5

Bestimmung des Umfangs, Bewertung von Ausgleichsmaßnahmen / Bilanzierung

6.5.1 Ausgangszustand

- Die Fläche stellt derzeit einen Streuobstbestand mit mittlerer Grünlandnutzung dar.
- Vorherrschend sind hochwüchsige, konkurrenzstarke Gräser mit wenigen häufigen Kräutern, ohne Vorkommen typischer Magerwiesenarten.
- Biotop- und Nutzungstyp (BNT): B432
- Ausgangswert (WP): 10 WP gemäß Biotopwertliste der BayKompV

6.5.2 Zielzustand

Ziel ist die Aufwertung der Fläche um +1 WP, d.h. von 10 WP auf 11 WP innerhalb eines Entwicklungszeitraums von 25 Jahren.

- Die Fläche soll künftig eine moderate Extensivierung aufweisen, jedoch nicht den Zielwert von 12 WP eines vollständig artenreichen, stark extensiven Magergrünlands erreichen.
- Der Biotoptyp bleibt als B432 erhalten, wird jedoch hinsichtlich Artenvielfalt und Strukturqualität verbessert.

6.5.3 Pflege- und Nutzungsaufgaben

Die folgenden Maßnahmen sind verbindlich durchzuführen, um die Aufwertung um +1 WP zu erreichen:

Mahd und Pflege:

- Maximal zwei Mahdschnitte pro Jahr.
- Erster Schnitt frühestens ab 15. Juni, zweiter Schnitt frühestens ab 1. Sept.
- Mulchen ist nicht zulässig.
- Mahdgut ist vollständig von der Fläche zu entfernen, um eine Nährstoffreduzierung zu bewirken.

Düngung und Pflanzenschutz:

- Jegliche Düngung (organisch oder mineralisch) ist untersagt.
- Pflanzenschutzmittel dürfen nicht ausgebracht werden.

Förderung der Artenvielfalt:

- Initiale punktuelle Einsaat mit artenreichem, regionalem Saatgut (Regiosaatgut) in geeigneten Teilbereichen.
- Mindestens 5 % der Fläche bleiben bei jeder Mahd ungemäht, um Rückzugs- und Überwinterungsräume für Insekten und Kleintiere zu erhalten.

Streuobstpflanzung:

- Obstbäume sind fachgerecht zu pflegen (Erziehungsschnitt, Auslichtungsschnitt alle 3–5 Jahre).
- Bei Abgang einzelner Obstbäume sind 3–5 Jungbäume innerhalb von 25 Jahren nachzupflanzen, unter Verwendung alter, standortgerechter Sorten.

Beweidung durch Tiere:

- Eine Beweidung ist aus naturschutzfachlicher Sicht für einen artenreichen Streuobstbestand nicht grundsätzlich verboten. Eine extensive Beweidung ist durchaus zugelassen. Voraussetzung hierfür ist eine Abstimmung mit bzw. Bestätigung der unteren Naturschutzbehörde, dass der Zielzustand bei dem gewünschten Vorgehen erreicht werden kann.

6.5.4 Verbotene Handlungen

Zur Sicherung der ökologischen Aufwertung sind folgende Handlungen unzulässig:

- Errichtung baulicher Anlagen,
- Ablagerung von Materialien oder Abfällen,
- Umbruch oder Neuansaat der Fläche ohne Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde,
- Düngung oder Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln.

6.5.6 Bewertung / Kompensationswirkung

Durch die Umsetzung der festgelegten Maßnahmen wird die Fläche von 10 WP auf 11 WP aufgewertet, was einer Wertsteigerung von +1 WP entspricht.

Berechnung des Kompensationsumfangs nach BayKompV:

Es werden 2.200 Wertpunkte generiert, die als Kompensation für Eingriffe in Natur und Landschaft anrechenbar sind.

6.5.7 Bilanzierung

Gemäß naturschutzfachlicher Bewertung ist die Eingriffsfläche von mittlerer Bedeutung. Durch die qualifizierende Aufwertung einer verbleibenden Teilfläche, insbesondere durch die geplante Aufwertung des Grünlandes und ergänzende, Baumpflanzun-

gen, kann der Eingriff vollständig ausgeglichen werden.

Summe Ausgleichsumfang 2.200 WP

Summe Ausgleichsbedarf 2.205 WP

6.6 Umsetzung und rechtliche Sicherung

Zeitpunkt der Maßnahmenumsetzung

Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens in der auf die Aufnahme der Nutzung des jeweiligen Vorhabens folgenden Vegetationsperiode durchzuführen und umzusetzen. Zuständig für die Umsetzung und die Pflege ist der Grundstückseigentümer der Ausgleichsfläche.

Rechtliche Sicherung

Die langfristige Sicherung wird durch Eintrag einer entsprechenden Festsetzung in der Satzung IS Hofer Siedlung Deckblatt Nr. 2 und durch öffentlich-rechtliche Sicherung (Grundbucheintrag) gewährleistet.

Alternative Umsetzung

Alternativ kann der Ausgleich über ein anerkanntes Ökokonto erfolgen.

Für die alternative Umsetzung des Ausgleichsbedarfs über ein anerkanntes Ökokonto ist dies bis spätestens in der auf die Aufnahme der Nutzung des jeweiligen Vorhabens folgende Vegetationsperiode der unteren Naturschutzbehörde unter Angabe des ausgewählten Ökokontos mitzuteilen.

7.0 Fazit

Die Voraussetzungen für eine Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB (sog. Einbeziehungssatzung) sind erfüllt.

Mit der vorliegenden Satzung wird eine, durch die bauliche Nutzung angrenzender Bereiche geprägte Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden erfolgt nach den Vorschriften wie beim vereinfachten Verfahren (§ 13 Abs. 2 S.1 Nr.2 und Nr.3 sowie S.2 BauGB).

Auf die Erstellung eines Umweltberichts kann verzichtet werden.

Es ist mit einer zügigen Bebauung der Einbeziehungsfläche mit einem Wohngebäude seitens des Grundstückseigentümers, entsprechend den Festsetzungen der Einziehungssatzung zu rechnen.

Durch die Festsetzungen werden die Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild minimiert und die Belange der Baukultur gewahrt. Der planbedingte Eingriff in Natur und Landschaft wird ausgeglichen.

8.0 Anhänge / Anlagen

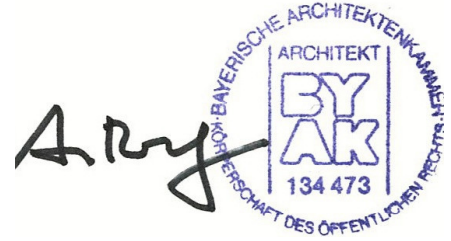
Anhang 1	Lageplan zur Satzung	M 1:1000
Anhang 2	Lageplan	M 1:2000
Anhang 3	Flächennutzungsplan Bestand	M 1:2000
Anhang 4	Flächennutzungsplan Fortschreibung	M 1:2000
Anhang 5	Luftaufnahme zur Eingriffsermittlung	M 1:1000
	Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen	

9.0 Bearbeitung

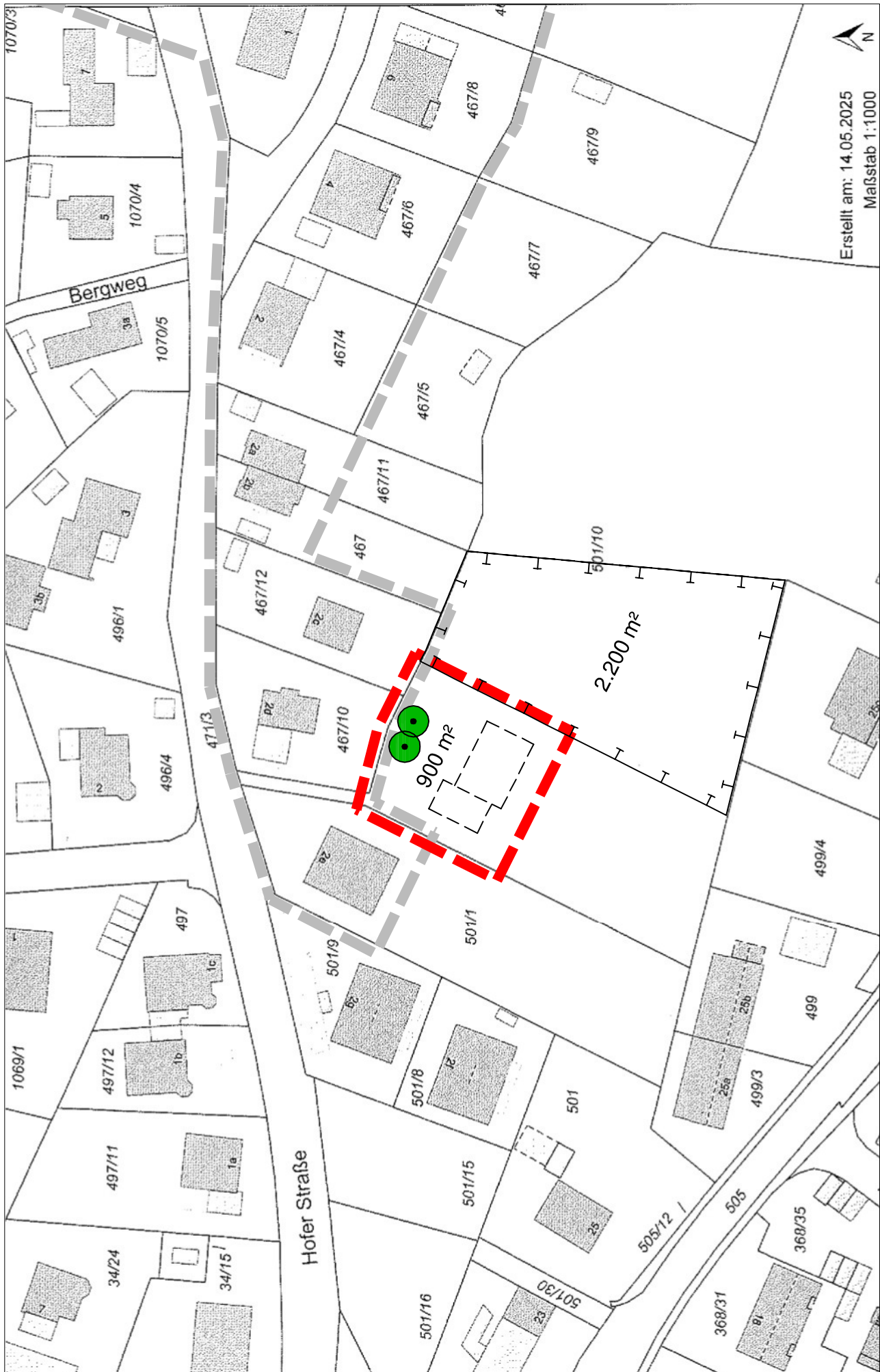
Architekturbüro Rolf
Feldstraße 28a, 94121 Salzweg
Tel. 0851 / 30784
Fax 0851 / 30786
rolf-architekten@t-online.de

Salzweg, den 18.09.2025

geändert: 20.11.2025



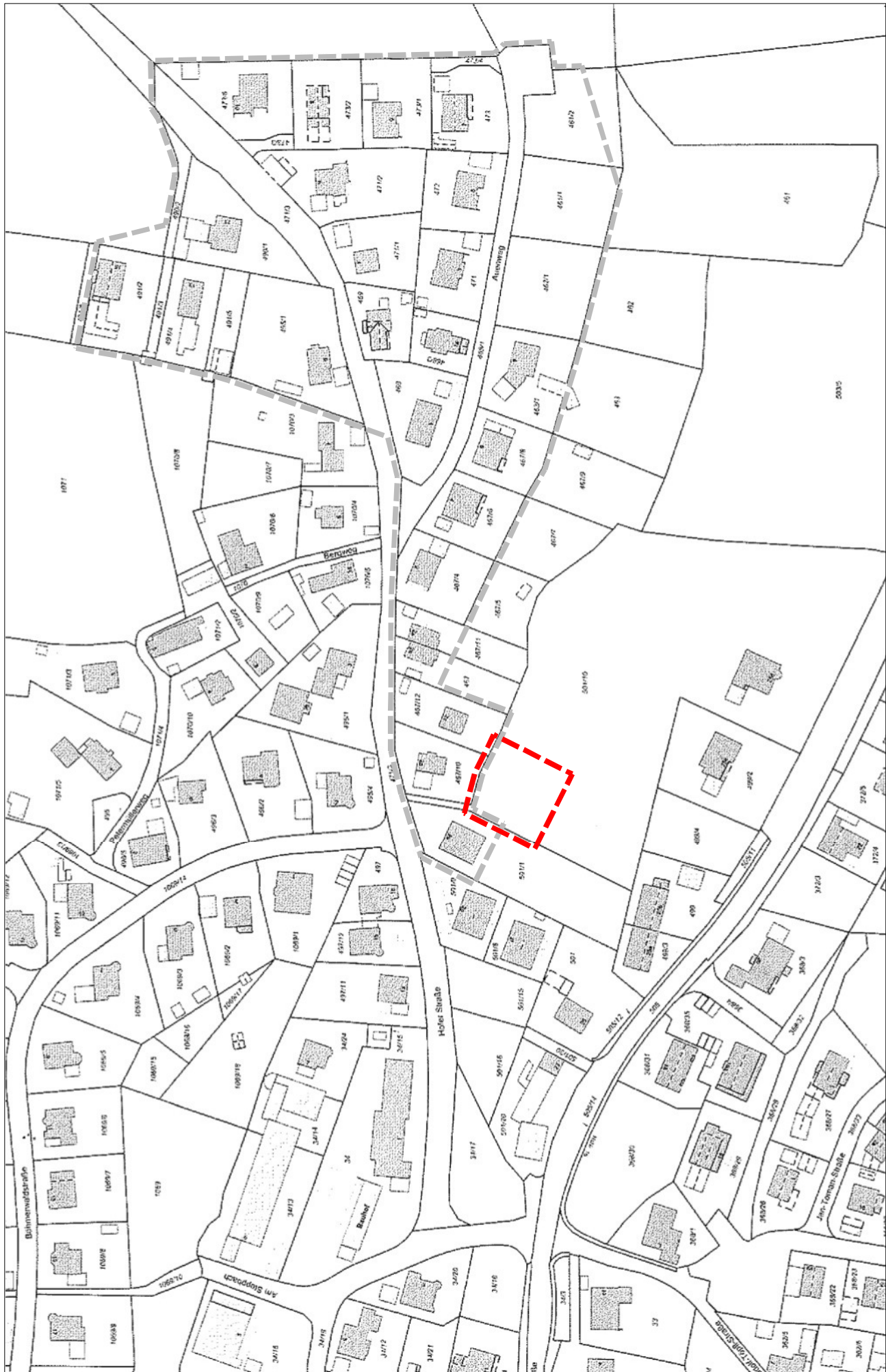
.....
Axel Rolf, Architekt Dipl.Ing.(FH)



Erstellt am: 14.05.2025
Maßstab 1:1000

- Geltungsbereich
Ur-Satzung + Deckblatt Nr.1
- Geltungsbereich
Deckblatt Nr.2
- Ausgleichsfläche
Ökologische Aufwertung
Maßnahmen laut Bescheid
- Geplante Bebauung
- Erhaltung Bäume

Anhang 1 Lageplan M 1:1000



Erstellt am: 14.05.2025
 Maßstab 1:2000

 Geltungsbereich
 Ur-Satzung + Deckblatt Nr.1
 Geltungsbereich
 Deckblatt Nr.2

 N

Anhang 2 Lageplan M 1:2000



Erstellt am: 14.05.2025
Maßstab 1:2000

— Geltungsbereich
Ur-Satzung + Deckblatt Nr.1
— Geltungsbereich
Deckblatt Nr.2

Anhang 3

FNP Bestand M 1:2000



Erstellt am: 14.05.2025
Maßstab 1:2000

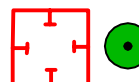
— Geltungsbereich
Ur-Satzung + Deckblatt Nr.1
— Geltungsbereich
Deckblatt Nr.2

Anhang 4 FNP Fortschreibung M 1:2000



Anhang 5 Eingriffsermittlung M 1:1000

Ausgleichsfläche
 Ökologische Aufwertung
 Maßnahmen laut Beschreibung
 Erhaltung Bäume



Geltungsbereich
 Deckblatt Nr.2
 Flächen mit Kompensationsbedarf
 bei Bebauung, BNT mittlerer Bedeutung

