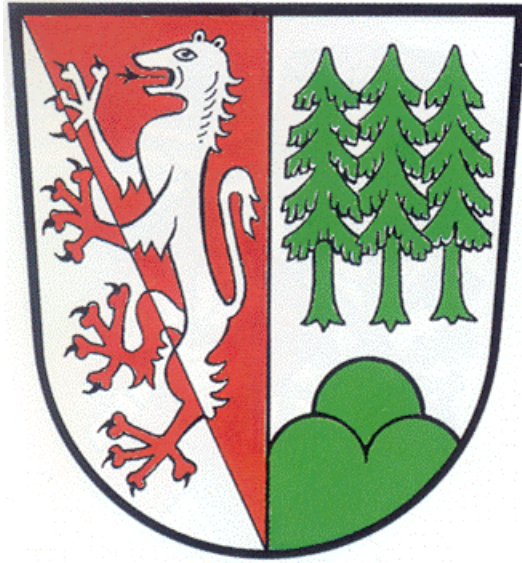


Gemeinde Tiefenbach



Satzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Schmidöd

gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 2 i. V. m. Nr. 3 BauGB

Endfassung

Verfahrensträger:

Gemeinde Tiefenbach
Pilgrimstr. 2
94113 Tiefenbach
Tel. 08509 / 9009-0
Fax 08509 / 9009-50
info@tiefenbach.bayern.de

Planer:

Axel Rolf
Architekt Dipl.Ing.(FH)
Feldstr. 28 a, 94121 Salzweg
Tel. 0851 / 307 84
Fax 0851 / 307 86
rolf-architekten@t-online.de

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Bau- und Umweltausschusses der Gemeinde Tiefenbach hat in der Sitzung vom 10.04.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der Satzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Schmidöd gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 2 i. V. m. Nr. 3 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.09.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Zu dem Entwurf der Satzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Schmidöd in der Fassung vom 18.09.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.10.2025 bis 10.11.2025 beteiligt.

3. Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf der Satzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Schmidöd 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. Erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Zu dem Entwurf der Satzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Schmidöd in der Fassung vom 20.11.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.12.2025 bis 12.01.2026 erneut beteiligt.

5. Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf der Satzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Schmidöd in der Fassung vom 20.11.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.12.2025 bis 12.01.2026 im Internet erneut veröffentlicht.

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurde eine 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.

6. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Tiefenbach hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom 22.01.2026 die Satzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Schmidöd gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 22.01.2026 als Satzung beschlossen.

Tiefenbach, den 28.06.2026 Im Original gez. und gesiegelt
(Christian Fürst, 1. Bürgermeister) (Siegel)

7. Ausgefertigt

Tiefenbach, den 28.06.2026 Im Original gez. und gesiegelt
(Christian Fürst, 1. Bürgermeister) (Siegel)

8. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zu der Satzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Schmidöd wurde am ^{29.06.2026}..... gemäß § 10 Abs. 3 S. 1 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die Satzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Schmidöd mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Satzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Schmidöd ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Tiefenbach, den	29.06.2026	Im Original gez. und gesiegelt	
		(Christian Fürst, 1. Bürgermeister)	(Siegel)

Satzung

1. Präambel

Die Gemeinde Tiefenbach beschließt mit Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 10.04.2025 die Aufstellung der Satzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Schmidöd auf den Grundstücksteilflächen mit den Flur-Nrn. 720, 721, 725, 728, 737, 738, 738/1, 739, 740 und 758, jeweils Gemarkung Tiefenbach, in Kombination mit der Satzung zur Einbeziehung einer Teilfläche des Grundstücks mit der Flur-Nr. 719, Gemarkung Tiefenbach in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Schmidöd. Es handelt sich um eine Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB (sog. Entwicklungssatzung) in Verbindung mit § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB (sog. Einbeziehungssatzung). Die Satzungen werden gemäß § 34 Abs. 4 Satz 2 BauGB verbunden.

Die Satzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Schmidöd besteht aus dem Lageplan M 1:1000 vom 20.11.2025 und den nachfolgenden Bestimmungen.

Der Satzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Schmidöd ist eine Begründung in der Fassung vom 20.11.2025 beigefügt.

2. Festsetzungen durch Text

2.1 Allgemein

2.1.1 Innerhalb der festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.

2.1.2 Niederschlagswasser von Dachflächen und unverschmutzten Hofflächen ist zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zum Erhalt der natürlichen Versickerung innerhalb der priv. Flächen möglichst breitflächig in Grünflächen oder Mulden zu versickern. Gegebenenfalls sind zusätzlich geeignete Anlagen, z.B. Rigolen, einzuplanen.

2.1.3 Die Flächenbefestigung von Garagenvorplätzen, Hofflächen oder Zufahrten ist mit möglichst 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.

2.1.4 Gestaltung der baulichen Anlagen

Für Hauptgebäude sind nur Satteldächer zulässig.

Solar- und Photovoltaikanlagen sind nur dachparallel zulässig.

2.1.5 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung

Die naturschutzfachliche Eingriffsregelung gemäß den Vorgaben der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) ist bei zukünftigen genehmigungspflichtigen Bauvorhaben auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens abzuarbeiten.

2.2 Weitere Festsetzungen für den Bereich der Einbeziehungsfläche

2.2.1 Maß der baulichen Nutzung: maximal zulässige GRZ 0,35

2.2.2 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame u. effiziente Nutzung von Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

Die Errichtung einer Photovoltaik-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.		

2.2.3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Pflanzung von drei heimischen Laubbäumen (Linde, Eiche, Nussbaum, Kastanie, oder Obst-Hochstamm).

Rückhaltung Niederschlagwasser in Zisterne (3.000 l) zur Gartenbewässerung

Für die Ausgleichsfläche wird festgesetzt:

- Größe:

700 m², Lage entsprechend der Darstellung im Lageplan

- Maßnahme:

Neuanlage und Entwicklung von gebietsheimischen Laubgebüsch, Feldgehölzen entsprechend u.a. Fachplanung.

- Pflanzschema:

2-reihig (4,0 | 1,5 | 2,0), gepflanzt in Gruppen von ca. 3-5 Stück einer Art; Pflanzabstand ca. 150 cm zwischen den Reihen und 150 cm in der Reihe;

Gesamtstückzahl ca. 105 Stück

Der Mindestanteil der Bäume wird auf 10% festgesetzt.

Die Bestimmungen von Art. 47 und Art. 48 AGBGB (Grenzabstand von Pflanzen, Grenzabstand bei landwirtschaftlichen Grundstücken) sind zu beachten.

- Bäume:

Heister, 2 x verpflanzt, 150-200 cm hoch, o. B. ca.

15 %	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
15 %	Carpinus betulus	Hainbuche
15 %	Fraxinus excelsior	Esche
15 %	Prunus avium	Vogel-Kirsche
15 %	Quercus robur	Stiel-Eiche
15 %	Sorbus aucuparia	Eberesche

- Sträucher:

mind. vSTR, 3-4 TR, o.B., 60-100 cm

ca.

10 %	Corylus avellana	Haselnuss
5 %	Clematis recta	Aufrechte Waldrebe
20 %	Ligustum vulgare	Gemeiner Liguster
10 %	Prunus spinosa	Schlehe

10 %	Rosa pendulina	Berg-Rose
10 %	Salix caprea	Sal-Weide
15 %	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
15 %	Staphylea pinnata	Pimpernuss
5 %	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Für Bäume und Sträucher sind grundsätzlich gebietsheimische Gehölze bzw. vergleichbare Forstware (Vorkommensgebiet 3 „Südostdeutsches Hügel- und Bergland“) oder Obstbaum-Hochstämme zu verwenden.

Die herzustellenden Ausgleichsbepflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Dies umfasst insbesondere:

Fertigstellungspflege: Die Pflanzscheiben sind mit Mulch oder verrottbaren Mulchplatten vor Verunkrautung zu schützen. Die Fläche zwischen den Pflanzen ist zweimal im Jahr zu mähen, das Mähgut ist zu entfernen, nach ca. 8 Jahren kann auf die Mähgänge verzichtet werden.

Der Einsatz von Bioziden ist in der Fläche nicht gestattet.

Verbissschutz: Bei Gehölzpflanzungen ist ein geeigneter Verbissschutz mindestens für die Dauer von 5 Jahren anzubringen und regelmäßig zu kontrollieren sowie bei Bedarf zu erneuern.

Pflege- und Erziehungsschnitt: Während der Anwuchs- und Entwicklungsphase ist ein fachgerechter Pflege- bzw. Erziehungsschnitt nach anerkannten Regeln der Gehölzpflege durchzuführen.

Pflegezeitraum: Die Pflege hat über einen Zeitraum von mindestens fünf Jahren nach Pflanzung zu erfolgen. Ausgefallene Pflanzen sind jährlich, spätestens jedoch in der folgenden Pflanzperiode, durch gebietsheimische Gehölze bzw. vergleichbare Forstware des Vorkommensgebiets 3 „Südostdeutsches Hügel- und Bergland“ oder Obstbaum-Hochstämme gleicher Qualität zu ersetzen.

Erhaltungspflicht: Die funktionsgerechte Entwicklung der Pflanzungen ist dauerhaft sicherzustellen. Erhebliche Ausfälle oder Beeinträchtigungen sind umgehend nachzubessern.

Zuständigkeit: Für die ordnungsgemäße Ausführung und Pflege der Ausgleichsmaßnahmen ist der Vorhabenträger bzw. der jeweilige Grundstückseigentümer verantwortlich. Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens in der auf die Aufnahme der Nutzung des jeweiligen Vorhabens folgenden Vegetationsperiode durchzuführen und umzusetzen.

Sonstiges: Die Bestimmungen von Art. 47 und Art. 48 AGBGB (Grenzabstand von Pflanzen, Grenzabstand bei landwirtschaftlichen Grundstücken) sind zu beachten.

Eine Einzäunung der Ausgleichsfläche zur freien Landschaft hin ist nicht zulässig.

3. Hinweise

- 3.1 Bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können trotz ordnungsgemäßer Nutzung gelegentlich Staub-, Lärm und Geruchsemissionen auftreten. Diese sind zu dulden. Mögliche Bepflanzungen entlang von landwirtschaftlichen Grundstücken sind so durchzuführen, dass bei deren Nutzung keine Beeinträchtigung durch Schattenwurf und Wurzelwerk entstehen. Die Grenzabstände bei landwirtschaftlichen Grundstücken nach Art. 48 AGBGB sind einzuhalten.

- 3.2 Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

Art. 8 Abs. 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 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände u. 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.

- 3.3 Im Falle von Aufschüttungen, insbesondere bei der Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht, sind die Anforderungen der §§ 6 bis 8 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) zu beachten.
- 3.4 Es wird auf die Verpflichtungen nach § 7 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) hingewiesen. Insbesondere sind Maßnahmen so durchzuführen, dass schädliche Bodenveränderungen vermieden und die Bodenfunktionen dauerhaft erhalten bleiben.

4.0 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Tiefenbach, den 29.06.2026 Im Original gez. und gesiegelt
.....
(Christian Fürst, 1. Bürgermeister) (Siegel)

Begründung

1.0 Planungsanlass und Planungsziel

Der Eigentümer des Grundstücks mit der Flur-Nr. 719, Gemarkung Tiefenbach möchte auf der nördlichen Teilfläche des o.g. Grundstücks eine Wohnbebauung errichten und stellt hierzu einen Antrag auf Aufstellen einer Satzung zur Feststellung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Schmidöd in Verbindung mit einer Satzung für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen (Grundstücksteilfläche von Flur-Nr. 719) in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Schmidöd.

Die geplante Wohnbebauung stellt aus städtebaulicher Sicht eine wünschenswerte Entwicklung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Schmidöd an der Gemeindeverbindungsstraße 346 dar, insbesondere, da sich direkt gegenüber auf der anderen Straßenseite bereits ein Wohngebäude befindet und somit das Bauvorhaben einer geordneten Entwicklung entspricht. Das geplante Bauvorhaben ist in der derzeitigen Außenbereichssatzung nicht möglich, da es für eine Außenbereichssatzung keine Erweiterungsmöglichkeit im Rahmen des BauGB gibt.

Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Tiefenbach hat in seiner Sitzung am 10.04.2025 den Antrag befürwortet und beschlossen, das Verfahren für eine Satzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Schmidöd gemäß § 34 Abs. 4 BauGB einzuleiten.

Hierbei werden die bebauten Bereiche im Außenbereich der Gemarkung Tiefenbach, Ortsteil Schmidöd als im Zusammenhang bebauter Ortsteil festgesetzt, sowie die dem Antrag zugrunde liegende einzelne Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen.

Begründung für den Bedarf an Bauflächen in diesem Bereich (§1 Abs. 3 S.1 BauGB): Im Ortsbereich Schmidöd sind derzeit keine bebaubaren Bauparzellen mehr vorhanden.

Die Aufhebung der bestehenden Außenbereichssatzung Schmidöd aus dem Jahr 1999 erfolgt im Parallelverfahren.

2.0 Übergeordnete Planungen - Planungsrechtliche Voraussetzungen

Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ist der Satzungsbereich als landwirtschaftliche Fläche dargestellt (Anhang 2).

3.0 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich etwa 2,4 km östlich dem Ortsteil Tiefenbach und ist mit derzeit acht Wohngebäuden und acht Nebengebäuden in baulichem Zusammenhang mit Ortsteilcharakter bebaut. Das Plangebiet ist umgeben von landwirtschaftlich genutzten Flächen. Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Größe von ca. 16,2 ha.

Das Plangebiet umfasst Grundstücksteilflächen mit den Flur-Nrn. 719, 720, 721, 725, 728, 737, 738, 738/1, 739, 740 und 758, jeweils Gemarkung Tiefenbach.

4.0 Rechtliche Voraussetzungen

4.1 Durch eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB kann die Gemeinde auch ohne Bebauungsplan

- Bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen, wenn diese im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind

(sog. Entwicklungssatzung § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB).

Derzeit ist die Fläche der geplanten Innenbereichssatzung Schmidöd nicht im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt (Anhang 2). Gemäß § 8 Abs. 4 S. 1 BauGB kann ein Bebauungsplan (gilt analog für Innenbereichssatzungen) geändert werden bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist (vorzeitiger Bebauungsplan) wenn dringende Gründe es erfordern und die geplante Satzung der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegen stehen wird.

Die Aufstellung der Innenbereichssatzung für den Ortsteil Schmidöd erfolgt vor Anpassung des Flächennutzungsplans, da dringende Gründe im Sinne des § 8 Abs. 4 Satz 1 BauGB vorliegen:

1. Wohnraumbedarf und Sicherung der örtlichen Entwicklung

Im Ortsteil Schmidöd besteht ein dringender Bedarf an Wohnraum, insbesondere für junge Familien, die im Ort verbleiben möchten. Ohne kurzfristig ausweisbare Bauflächen droht eine Abwanderung, welche die demographische Entwicklung der Gemeinde negativ beeinflussen würde.

2. Erhalt der Funktionsfähigkeit des Ortsteils

Der Ortsteil Schmidöd verfügt bereits über eine historisch gewachsene Bebauungsstruktur. Um die Funktionsfähigkeit und Lebendigkeit des Ortsteils zu erhalten, ist es notwendig, die vorhandene Bausubstanz sinnvoll weiterzuentwickeln und die Ansiedlung neuer Einwohner zu ermöglichen. Aus Sicht der Gemeinde ist in Schmidöd bereits mehr als ein Siedlungsansatz vorhanden, so dass mindestens von einem Siedlungsansatz, eher doch von einem Ortsteil ausgegangen werden kann und mit der kombinierten Satzung eine gewollte Entwicklung unterstützt wird.

Der Aufstellungsbeschluss für den neuen Flächennutzungsplan wurde am 30.01.2025 gefasst. Im Vorgriff soll der Bereich Schmidöd von „landwirtschaftlicher Fläche“ zu „Wohnbaufläche“ (Begründung hierzu siehe unter 4.5) geändert werden (Anhang 3).

- einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen (sog. Einbeziehungssatzung § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB), wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.
- Die Satzungen werden gemäß § 34 Abs.4 Satz 2 BauGB miteinander verbunden.

4.2 Die Voraussetzungen für die Aufstellung von Satzungen nach Abs. 4 S. 1 Nr. 2 und 3 BauGB sind erfüllt:

- Vereinbarkeit mit einer städtebaulichen Entwicklung ist gegeben, da in dem Planungsbereich der Innenbereichssatzung Schmidöd ein zumindest angehender „im Zusammenhang bebauter Ortsteil“ vorliegt und die vorhandenen baulichen Anlagen einander so zugeordnet sind, dass die dazwischenliegenden unbebauten Flächen von ihnen so hinreichend geprägt werden, um eine bauplanungsrechtliche Zulässigkeit zu gewährleisten.
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen wird nicht begründet.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

4.3 Bei der Aufstellung einer Entwicklungs- oder Einbeziehungssatzung sind gemäß § 34 Abs. 5 S. 4 BauGB folgende Grundsätze zu berücksichtigen:

- sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Durch die in § 1a Abs. 2 BauGB eingefügte Bodenschutzklausel soll dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen werden, die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen soll reduziert werden. Die Planung kommt diesem Belang insofern nach, als dass sie durch die Aufstellung der Satzung die maßvolle und flächensparende Erweiterung des Siedlungskörpers, unmittelbar angrenzend an bebaute Siedlungsflächen von bereits baulich geprägten Grundstücken ermöglicht.

Es wurde im Zuge der Planung geprüft, ob flächen- und energiesparenden Siedlungs und Erschließungsformen am gegenständlichen Standort in Betracht kommen. Hier ist anzumerken, dass sich die gegenständlichen Flächen städtebaulich weniger für verdichtete und flächensparende Wohnformen eignen. Die Gemeinde Tiefenbach möchte hier die im planungsgegenständlichen Bereich vorherrschende Struktur von Einfamilienhäusern mit größeren Gärten fortführen. Dabei wird die bereits vorhandene Erschließungsstraße sinnvoll genutzt und ein erhöhter Erschließungsaufwand bei Neuausweisung an anderer Stelle vermieden.

Zudem ist die Bebaubarkeit des Grundstücks durch den diagonal kreuzenden bestehen Kanal eingeschränkt, sodass die verbleibende bebaubare Grundstücksfläche ca. 1.120 m² aufweist.

- die naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Die erforderlichen Ausgleichsflächen bzw. Ausgleichsmaßnahmen werden im Aufstellungsverfahren ermittelt (unter Pkt. 8.0) und durch entsprechende Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 i. V. mit § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB sichergestellt.

4.4 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.

4.5 Fortschreibung Flächennutzungsplan (Darstellung Wohnbaufläche)

Die Darstellung im FNP als landwirtschaftliche Fläche ist veraltet und bildet die tatsächliche Siedlungsentwicklung nicht korrekt ab.

Mit der geplanten Innenbereichssatzung nach § 34 Abs. 4 BauGB soll der bestehende Siedlungszusammenhang im Bereich Schmidöd klar abgegrenzt und städtebaulich gesichert werden.

Hierzu wird der Flächennutzungsplan punktuell fortgeschrieben, um die tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten und die Entwicklungsziele der Gemeinde zutreffend abzubilden.

Der betroffene Bereich weist eine überwiegend wohnbauliche Prägung auf.

Im Geltungsbereich befinden sich:

- acht Wohnhäuser, überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser,
- ein Nebenerwerbslandwirtschaftsbetrieb, der in genehmigter Weise betrieben wird.

Eine gewerbliche Nutzung ist derzeit nicht vorhanden.

Damit ist das Gebiet nicht durch eine typische dörfliche Mischstruktur im Sinne des Dorfgebiets nach § 5 BauNVO (Wohnen + Landwirtschaft + Gewerbe) geprägt.

Da im Plangebiet kein Gewerbebetrieb existiert, liegt keine dörfliche Mischstruktur im bauplanungsrechtlichen Sinne vor.

Deshalb wird im Flächennutzungsplan eine Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Diese Darstellungswahl berücksichtigt:

- den eindeutig wohnorientierten Charakter des Gebiets,
- den Bestand eines einzelnen Nebenerwerbslandwirtschaftsbetriebs,
- die Stellungnahme des Landratsamts Passau , Bauwesen rechtlich vom 20.11.2025,
- die Zielsetzung der Gemeinde, das Gebiet als überwiegend Wohnstandort zu entwickeln und zu stabilisieren.

Die vorhandene Nebenerwerbslandwirtschaft wird als Bestand anerkannt, prägt jedoch aufgrund ihrer geringen Intensität nicht eigenständig die Gebietsfunktion, sodass eine Darstellung als „Gemischte Baufläche (M)“ nicht gerechtfertigt ist.

5.0 Erschließung der Einbeziehungsfläche

Die straßenmäßige Erschließung ist gesichert durch die unmittelbar angrenzende Gemeindeverbindungsstraße 346.

Die Stromversorgung erfolgt über das vorhandene Netz der Bayernwerk AG.

Die Wasserversorgung erfolgt durch das vorhandene Netz der Stadtwerke Passau.

Zur Löschwasserversorgung befinden sich zwei Hydranten in der Mitte des Ortsteils. Direkt angrenzend an das Grundstück auf dem das Planvorhaben errichtet werden soll befindet sich ein Hydrant der Wasserversorgung der Stadtwerke Passau.

Die Abwasserentsorgung (Schmutzwasser) erfolgt durch Anschluss an den gemeindlichen Schmutzwasserkanal. Das anfallende Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern, ggf. sind zusätzlich geeignete Anlagen, z.B. Rigolen einzuplanen.

6.0 Textliche Festsetzungen

6.1 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.

6.2 Für die Art der baulichen Nutzung wird keine Festsetzung gemäß § 1 Abs. 2 BauNVO getroffen. Die vorhandene Struktur des Bestands (faktisches Baugebiet nach BauNVO) bleibt maßgeblich.

6.3 Versickerung von Niederschlagswasser

Diese Festsetzung dient dem Schutz vor Abflussverschärfungen und unterstützt den natürlichen Wasserkreislauf. Durch breitflächige Versickerung von Niederschlagswasser, insbesondere von Dachflächen und unverschmutzten Hofflächen, in Grünflächen

oder durch Mulden auf den privaten Grundstücken wird das Abflussverhalten entlastet und die Grundwasserneubildung gefördert. Gegebenenfalls sind zusätzlich geeignete Anlagen, z.B. Rigolen, einzuplanen.

Diese Maßnahme entspricht dem gesetzlichen Grundsatz des § 55 Abs. 2 WHG, wonach Niederschlagswasser vorrangig ortsnahe versickert werden soll. Wasserwirtschaftliche und technische Regelwerke (z. B. DWA A 138, NWFreiV/TRENGW) empfehlen insbesondere die oberirdische oder flächenhafte Versickerung über belebte Bodenzone als bevorzugte und möglichst genehmigungsfreie Entsorgungsform. Zudem besteht aufgrund des Gesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 u. 20 BauGB) Handlungsspielraum zur verbindlichen Festlegung solcher Maßnahmen im Planungsrecht. Die Umsetzung trägt auch zur Vorsorge gegen Starkregen und Gewässerüberlastung bei, was insbesondere im Zuge der Klimaanpassung relevant ist.

- 6.4 Durch den Einsatz wasserdurchlässiger Beläge auf Garagenvorplätzen, Hofflächen und Zufahrten kann das Niederschlagswasser direkt vor Ort versickern und wird nicht in die öffentliche Kanalisation abgeleitet. Dadurch werden folgende Ziele verfolgt:

- Entlastung der Kanalisation: Verringerung von Abflussmengen bei Starkregenereignissen und damit Beitrag zum Hochwasserschutz.
- Grundwasserneubildung: Förderung der Versickerung und Grundwasseranreicherung.
- Kleinklima und Stadtökologie: Vermeidung großflächiger Versiegelungen, die zur Aufheizung von Siedlungsbereichen beitragen.
- Nachhaltigkeit: Förderung eines sparsamen Umgangs mit der Ressource Wasser und Minimierung der Folgekosten für Entwässerungsanlagen.

Die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen trägt somit zu einer ökologisch verträglichen und nachhaltigen Siedlungsentwicklung bei.

- 6.5 Die Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen dienen der gestalterischen Einheitlichkeit und der Sicherung eines harmonischen Orts- und Straßenbildes. Durch die einheitliche Dachgestaltung werden störende Kontraste vermieden und das äußere Erscheinungsbild der Hauptgebäude in seiner Gesamtheit aufeinander abgestimmt. Gleichzeitig wird die städtebauliche Qualität des Gebietes gewahrt und eine Aufwertung des Wohnumfeldes erzielt.

Die Parallelstellung der Module zur Dachfläche gewährleistet eine städtebaulich verträgliche Gestaltung bei gleichzeitig hoher Energieausbeute.

- 6.6 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung

Die Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 2 i. V. m. Nr. 3 BauGB schafft kein eigenständiges Baurecht, sondern konkretisiert die Zulässigkeit von Vorhaben im bestehenden Innenbereich des Ortsteils Schmidöd. Art und Umfang naturschutzfachlicher Eingriffe sind im Rahmen der Satzung nicht abschließend bestimmbar, da sie von den konkreten Bauvorhaben abhängen.

Die naturschutzfachliche Eingriffsregelung ist daher im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren gemäß den Vorgaben der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) abzuarbeiten. So wird eine sachgerechte und einzelfallbezogene Berücksichtigung der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege sichergestellt.

- 6.7 Die weiteren Textlichen Festsetzungen für die Einbeziehungsfläche konkretisieren die o.g. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung.

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.

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 Instal-

lation von Photovoltaik-Anlagen entsprechend der Wohnfläche wird ein angemessener Beitrag zum Klimaschutz und zur Energieeinsparung sichergestellt.

Darüber hinaus werden für die Einbeziehungsfläche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Zuge der Eingriffsregelung festgesetzt.

7.0 Schutzgebiete / Schutzobjekte / Eingriffsregelung

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

7.2 Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

7.3 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.

Die Einstufung der Wertigkeit der Flächen erfolgt auf Grundlage des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.

8.0 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Für den Geltungsbereich der Entwicklungssatzung (rote Schraffur) kommt die Eingriffsregelung nicht zum tragen. Nach § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Die Überplanung bereits vorhandenen Baurechts nach § 33, 34 BauGB ohne Zulassung weiterer Versiegelung führt damit zu keiner Ausgleichspflicht.

Eingriffstatbestände ergeben sich für den Geltungsbereich der Einziehungssatzung (blaue Schraffur). 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 den „Grundsätzen für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, die 1999 (2. erweiterte Auflage Januar 2003) vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen herausgegeben wurden (Altverfahren!).

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.

8.1 Schritt 1

Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft

Eine Ortsbegehung am 15.08.2025 ergab folgenden Sachverhalt:

Die Erweiterungsfläche wird gegenwärtig als Landwirtschaftliche Nutzfläche (Grünland) genutzt. Aufgrund der Bewirtschaftung (2-malige Mahd, Verzicht auf synthetisch-mineralische Düngemittel und Pflanzenschutzmitteln) ist die Fläche als extensiv genutztes Grünland einzustufen. Bei der Begehung wurden vorgefunden: *Potentilla erecta* (Aufrechtes Fingerkraut), *Hypericum perforatum* (Tüpfel-Johanniskraut), *Scorzonoides autumnalis* (Herbst-Löwenzahn), *Dianthus deltoides* (Heide-Nelke), *Trifolium pratense* (Rotklee), *Prunella vulgaris* (Gewöhnliche Braunelle).



Abb.1 Blick von Westen



Abb.2 Blick von Osten



Abb.3 Blick von Süden



Abb.4 Blick von Süden

Einstufung und Bewertung für jedes Schutzgut:

Arten und Lebensräume:

- landwirtschaftliche Nutzfläche: „extensiv genutztes Grünland“
> Kategorie II (oberer Wert)

Boden:

- „anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs (Grünland) ohne kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen“,
> Kategorie II (unterer Wert)

Wasser:

- Flächen mit dauerhaft abgesenktem Grundwasser
> Kategorie I (oberer Wert)

Klima und Luft:

- Ortsrandlage: „gut durchlüftetes Gebiet“
- > Kategorie II (unterer Wert)

Landschaftsbild:

- „ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaft“
- > Kategorie I (oberer Wert)

Gesamtbewertung:

Bestand	Arten und Lebensräume	Boden	Wasser	Klima und Luft	Landschaftsbild	Gesamtbewertung
Intensiv genutztes Grünland	Kategorie II oberer Wert	Kategorie II unterer Wert	Kategorie I oberer Wert	Kategorie II unterer Wert	Kategorie I oberer Wert	<u>Kategorie II</u>

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

8.2 Schritt 2

Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und weitere Entwicklung der Planung

Zu erwartende Beeinträchtigungen für die einzelnen Schutzgüter

- Arten und Lebensräume:

kein Eingriff in ökologisch zu schützende Bereiche (Biotopie)

im Zuge der Begehung wurden keine schützenswerten Lebewesen vorgefunden

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

Vermeidung / Minimierung von Beeinträchtigungen

- Arten und Lebensräume:

Pflanzung von drei heimischen Laubbäumen (Linde, Eiche, Nussbaum, Kastanie, oder Obst-Hochstamm)

- Schutzgut Boden:

Schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodens nach Beendigung der Baumaßnahmen

Schutzmaßnahmen gegen Erosion und Bodenverdichtung sind zu berücksichtigen

Reduzierung der Versiegelung durch die Festsetzung einer geringen GRZ (0,35)

- Schutzgut Wasser:

Reduzierung des Versiegelungsgrades, durch versickerungsfähige Beläge bei Stellplatzflächen und Stauräumen vor Garagen

Rückhaltung des Niederschlagswassers, Zisternen (3.000 l) zur Gartenbewässerung

Niederschlagswasser ist breitflächig auf den Baugrundstücken zu versickern.

- Schutzgut Klima und Luft:

durch die neue Bepflanzung werden die kleinklimatischen Veränderungen gemildert

- Schutzgut Landschaftsbild:

Ortsrandeingrünung durch Neupflanzung

8.3 Schritt 3

Ermitteln des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsflächen

Der bebaubare Bereich (= Eingriffsfläche) hat eine Größe von 1.400 m².

Die Eingriffsfläche ist als Bereich mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- / Nutzungsgrad Typ B (Festgesetzte GRZ $\leq 0,35$ oder entsprechende Eingriffsschwere) einzustufen. Für die betroffenen Flächen der Kategorie B II gibt der Leitfaden eine Spanne für den Ausgleichsfaktor von 0,5 bis 0,8 an. Aufgrund der festgesetzten Minimierungsmaßnahmen wird der Faktor 0,6 angesetzt.

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird der vorher ermittelte Faktor mit der jeweiligen vom Vorhaben betroffenen Fläche multipliziert.

Daraus ergibt sich für die Aufstellung der Satzung eine Ausgleichserfordernis in m².

Nutzung / Bestand	Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Größe	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsbedarf
Extensives Grünland	mittlere Bedeutung unterer Wert	1.400 m ²	0,6	840 m ²

8.4 Schritt 4

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

Zielvorstellung bei der Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsflächen ist,

- dass der Ausgleich jeweils auf Grundstücksflächen durchgeführt werden kann, die im Eigentum der jeweiligen Verursacher sind. Die Ausgleichsflächen können sich dabei sowohl innerhalb als auch außerhalb des Geltungsbereiches befinden.
- durch Festsetzungen zur besseren Eingrünung des Ortsrandes in das Landschaftsbild beizutragen. Die für die Bepflanzung ausgewählten Gehölze stellen eine landschafts- und standortgerechte Auswahl dar.

Für Eingriffe im Erweiterungsbereich wird an den Rändern der Einbeziehungsfläche zur freien Landschaft hin, innerhalb des Geltungsbereichs eine Ausgleichsfläche von 700 m² ausgewiesen.

- Ausgangssituation: extensiv genutztes Grünland 700 m²
- Angestrebte Maßnahme oder Nutzung: ökologische Aufwertung durch Anpflanzung einer Hecke, Feldgehölz;
- Anerkennungsfaktor: 1,25
- Anrechenbare Ausgleichsfläche: $700 \text{ m}^2 \times 1,2 = 840 \text{ m}^2$

Der Flächenausgleich ist somit quantitativ und qualitativ gegeben.

Für die Ausgleichsfläche wird festgesetzt:

- Maßnahme: Neuanlage und Entwicklung von gebietsheimischen Laubgebüsch, Feldgehölzen entsprechend u.a. Fachplanung.

- Pflanzschema: 2-reihig (4,0 | 1,5 | 2,0), gepflanzt in Gruppen von ca. 3-5 Stück einer Art; Pflanzabstand ca. 150 cm zwischen den Reihen und 150 cm in der Reihe;

Gesamtstückzahl ca. 105 Stück

Der Mindestanteil der Bäume wird auf 10% festgesetzt.

Die Bestimmungen von Art. 47 und Art. 48 AGBGB (Grenzabstand von Pflanzen, Grenzabstand bei landwirtschaftlichen Grundstücken) sind zu beachten.

- Bäume: Heister, 2 x verpflanzt, 150-200 cm hoch, o. B.

ca.

15 %	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
15 %	Carpinus betulus	Hainbuche
15 %	Fraxinus excelsior	Esche
15 %	Prunus avium	Vogel-Kirsche
15 %	Quercus robur	Stiel-Eiche
15 %	Sorbus aucuparia	Eberesche

- Sträucher: mind. vSTR, 3-4 TR, o.B., 60-100 cm

ca.

10 %	Corylus avellana	Haselnuss
5 %	Clematis recta	Aufrechte Waldrebe
20 %	Ligustum vulgare	Gemeiner Liguster
10 %	Prunus spinosa	Schlehe
10 %	Rosa pendulina	Berg-Rose
10 %	Salix caprea	Sal-Weide
15 %	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
15 %	Staphylea pinnata	Pimpernuss
5 %	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Für Bäume und Sträucher sind grundsätzlich gebietsheimische Gehölze bzw. vergleichbare Forstware (Vorkommensgebiet 3 „Südostdeutsches Hügel- und Bergland“) oder Obstbaum-Hochstämme zu verwenden.

Die herzustellenden Ausgleichsbepflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Dies umfasst insbesondere:

Fertigstellungspflege: Die Pflanzscheiben sind mit Mulch oder verrottbaren Mulchplatten vor Verunkrautung zu schützen. Die Fläche zwischen den Pflanzen ist zweimal im Jahr zu mähen, das Mähgut ist zu entfernen, nach ca. 8 Jahren kann auf die Mähgänge verzichtet werden.

Der Einsatz von Bioziden ist in der Fläche nicht gestattet.

Verbissschutz: Bei Gehölzpflanzungen ist ein geeigneter Verbissschutz mindestens für die Dauer von 5 Jahren anzubringen und regelmäßig zu kontrollieren sowie bei Bedarf zu erneuern.

Pflege- und Erziehungsschnitt: Während der Anwuchs- und Entwicklungsphase ist ein fachgerechter Pflege- bzw. Erziehungsschnitt nach anerkannten Regeln der Gehölzpflege durchzuführen.

Pflegezeitraum: Die Pflege hat über einen Zeitraum von mindestens fünf Jahren nach Pflanzung zu erfolgen. Ausgefallene Pflanzen sind jährlich, spätestens jedoch in der folgenden Pflanzperiode, durch gebietsheimische Gehölze bzw. vergleichbare Forst-

ware des Vorkommensgebiets 3 „Südostdeutsches Hügel- und Bergland“ oder Obstbaum-Hochstämme gleicher Qualität zu ersetzen.

Erhaltungspflicht: Die funktionsgerechte Entwicklung der Pflanzungen ist dauerhaft sicherzustellen. Erhebliche Ausfälle oder Beeinträchtigungen sind umgehend nachzubessern.

Zuständigkeit: Für die ordnungsgemäße Ausführung und Pflege der Ausgleichsmaßnahmen ist der Vorhabenträger bzw. der jeweilige Grundstückseigentümer verantwortlich. Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens in der auf die Aufnahme der Nutzung des jeweiligen Vorhabens folgenden Vegetationsperiode durchzuführen und umzusetzen.

Sonstiges: Die Bestimmungen von Art. 47 und Art. 48 AGBGB (Grenzabstand von Pflanzen, Grenzabstand bei landwirtschaftlichen Grundstücken) sind zu beachten.

Eine Einzäunung der Ausgleichsfläche zur freien Landschaft hin ist nicht zulässig

9.0 Umsetzung und Auswirkung der Planung

Die Voraussetzungen für eine Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB (sog. Entwicklungssatzung) in Verbindung mit § 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 Einbeziehungssatzung 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.

10.0 Anhänge / Anlagen

Anhang 1	Lageplan zur Satzung	M 1:1000
Anhang 2	Ausschnitt Flächennutzungsplan Bestand	M 1:2500
Anhang 3	Ausschnitt Flächennutzungsplan Fortschreibung	M 1:2500
Anhang 4	Luftaufnahme zur Eingriffsermittlung	M 1:1000

Gemeinde Tiefenbach

Planer

Im Original gez. und gesiegelt

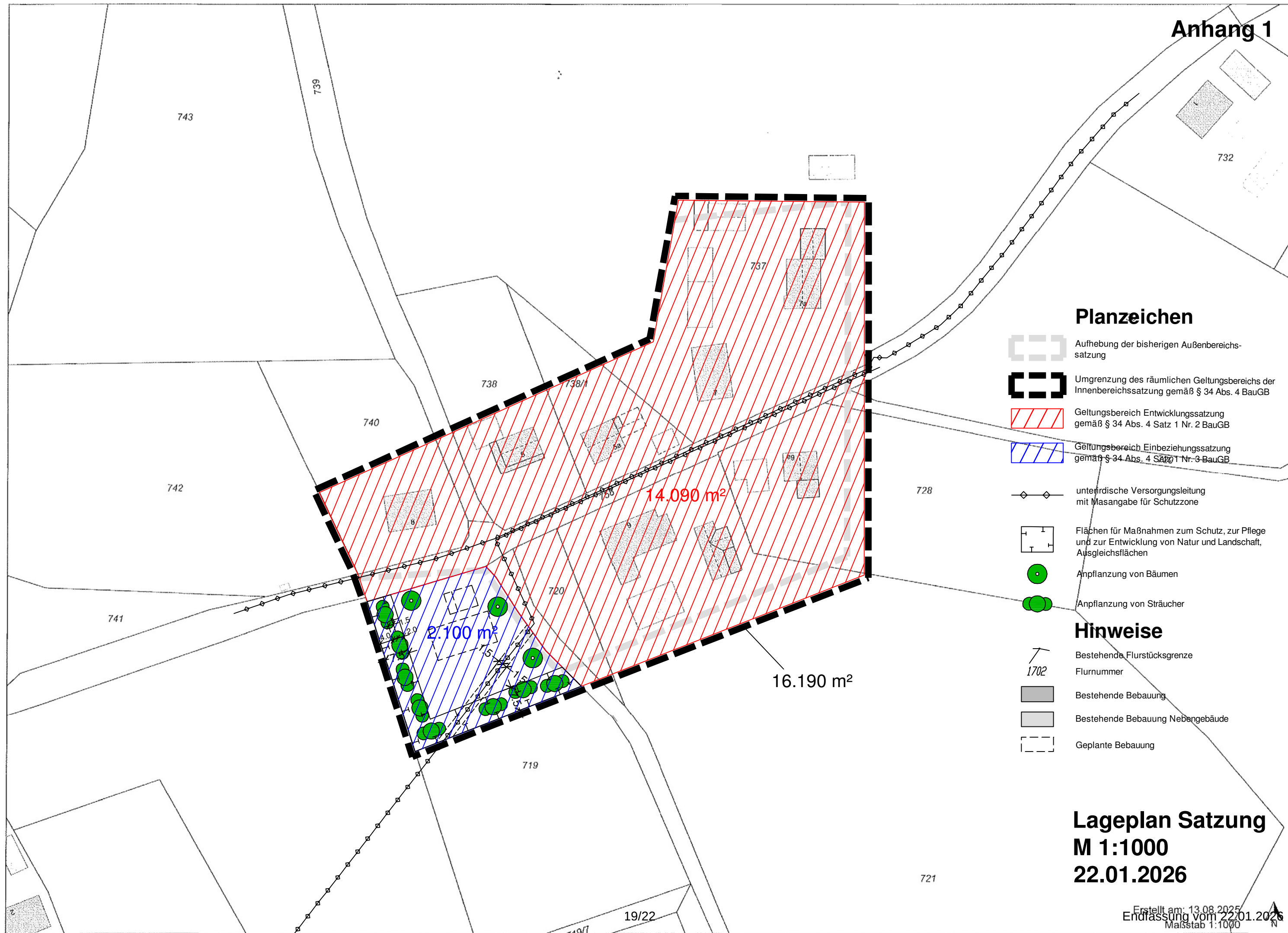
Christian Fürst
1. Bürgermeister

Tiefenbach, den 29.06.2026

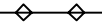
Axel Rolf
Architekt Dipl.Ing.(FH)

Salzweg, den 18.09.2025
geändert : 20.11.2025
22.01.2026





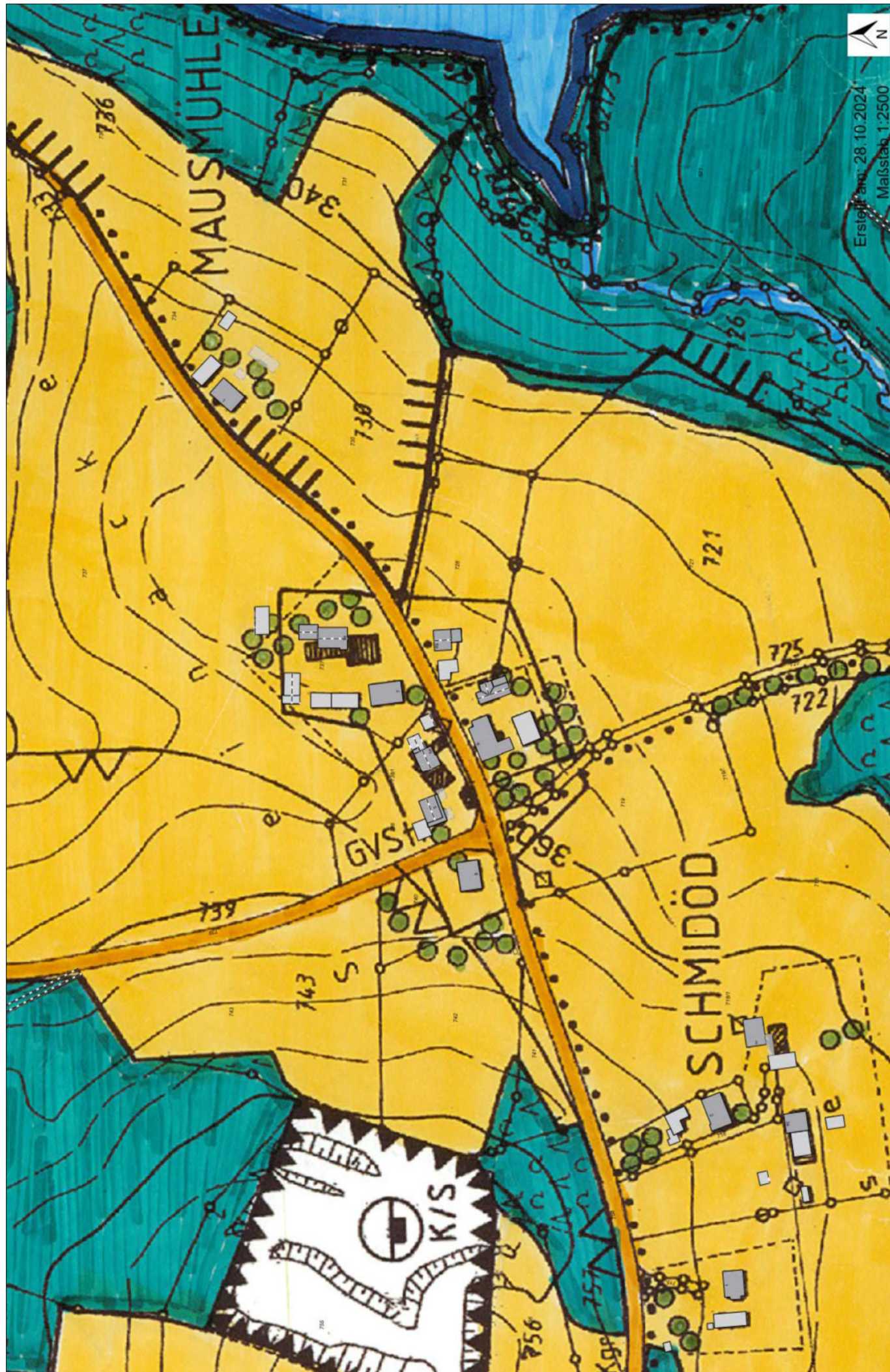
Planzeichen

-  Aufhebung der bisherigen Außenbereichssatzung
-  Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der Innenbereichssatzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB
-  Geltungsbereich Entwicklungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB
-  Geltungsbereich Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB
-  unterirdische Versorgungsleitung mit Masangabe für Schutzzone
-  Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Ausgleichsflächen
-  Anpflanzung von Bäumen
-  Anpflanzung von Sträucher

Hinweise

-  Bestehende Flurstücksgrenze
-  Flurnummer
-  Bestehende Bebauung
-  Bestehende Bebauung Nebengebäude
-  Geplante Bebauung

Lageplan Satzung
M 1:1000
22.01.2026



Fläche für die Landwirtschaft

Anhang 2

Flächennutzungs- und Landschaftsplan
M 1:2500
Bestand

