



# Ortsabrundungssatzung „Hoffeld“

## Satzung

zum Erlass einer Ortsabrundungssatzung für den Ortsteil „Hoffeld“

(Gestaltungs- und Ergänzungssatzung)

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB), i.d.F. der Bekanntmachung vom 08. August 2020, i. V. m. Art. 23 ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09. März 2021 (GVBl. S. 74) hat der Gemeinderat der Gemeinde Tiefenbach am 15.06.2021 folgende Satzung beschlossen:

### § 1

#### Gegenstand

Im Ortsteil „Hoffeld“ werden die Grenzen des bebauten und noch bebaubaren Bereichs festgelegt.

### § 2

#### Räumlicher Geltungsbereich

Die vorgenommene Gebietsabgrenzung ist farblich im beigefügten Lageplan Maßstab M = 1:2000 dargestellt und mit dem amtlichen Planzeichen für die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches umrandet. Dieser ist Bestandteil der Satzung. Der Geltungsbereich umfasst die Fl.-Nrn. 200, 202/1, 202/2, 204, 205, 205/2, 205/3, 209, 210, 211, 216, 217, 236/1, 240/1, 268/1, 269/1, 269/2, 269/3, 293/2 und Teilflächen der Fl.-Nrn. 202, 207, 215, 229, 231, 236, 236/2, 237, 240/2, 245, 252, 268, 269 und 293 alle Gemarkung Altenschneeberg mit einer Gesamtfläche von 52.055 m<sup>2</sup>.

### § 3

#### Planungsrechtliche Zulässigkeit

Innerhalb der in § 2 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.

#### **§ 4 Ausgleich**

Die Ausgleichsmaßnahmen werden gemäß den Darstellungen auf dem Lageplan M 1:2000 vom 15.06.2021 festgesetzt. Dieser Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

#### **§ 5 Hinweise**

Die bebaubaren Flächen sollen zur offenen Landschaft hin durch eine gelockerte Bepflanzung abgegrenzt werden.

Zur Befestigung von Stellplätzen, Lagerflächen, Hauszugängen usw. sollen aus ökologischen Gründen zur Förderung der Grundwasserbildung nur wasserdurchlässige Materialien verwendet werden. Geeignet sind hierfür unter anderem Schotterrasen, Wassergebundene Decken, Rasengittersteine oder Porenpflaster.

#### **§ 6 In-Kraft-Treten**

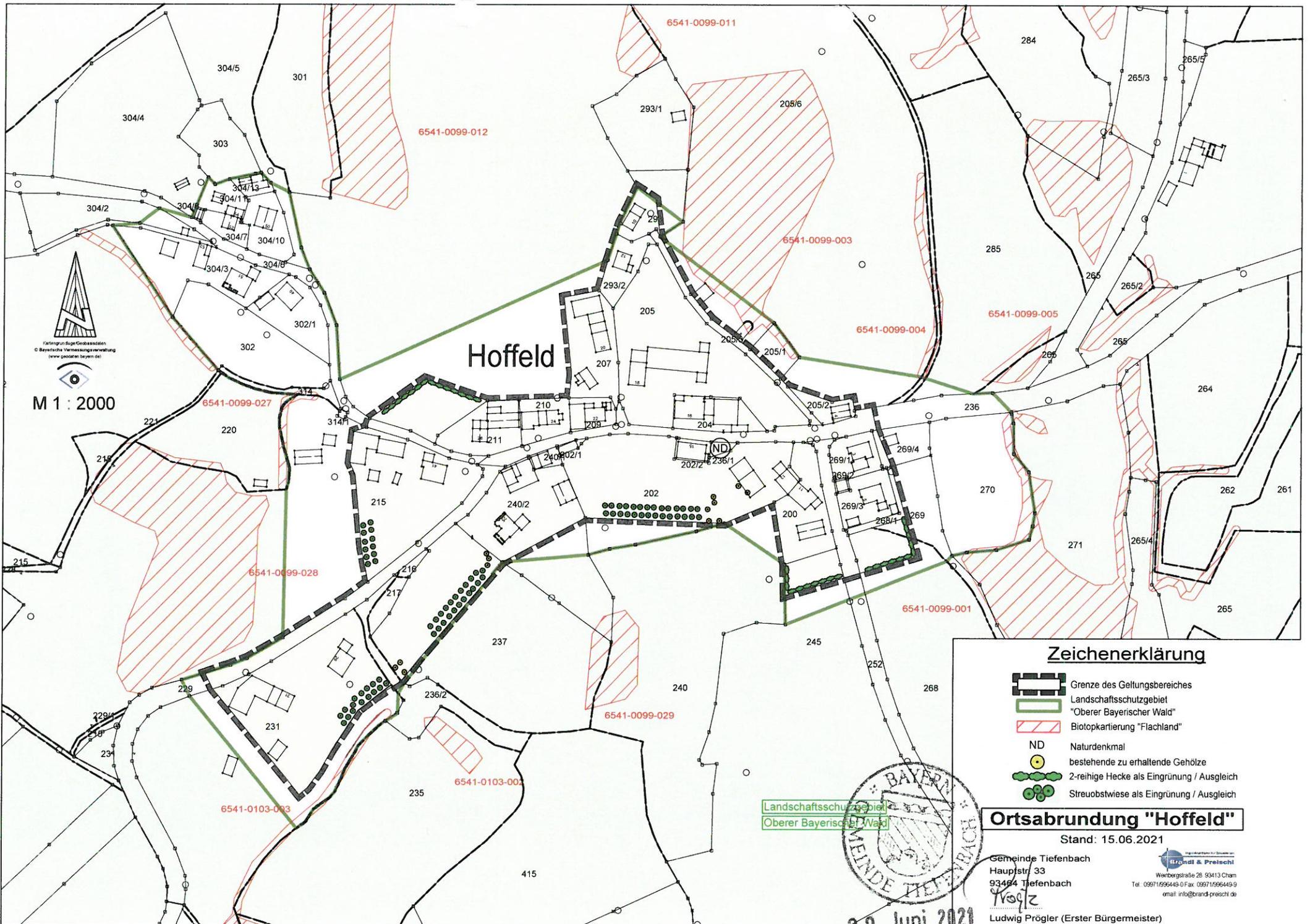
Die Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Tiefenbach, den 30. Juni 2021  
Gemeinde Tiefenbach



Prögler  
Erster Bürgermeister





M 1 : 2000

# Hofffeld

## Zeichenerklärung

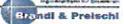
-  Grenze des Geltungsbereiches
-  Landschaftsschutzgebiet "Oberer Bayerischer Wald"
-  Biotopkartierung "Flachland"
-  ND Naturdenkmal
-  bestehende zu erhaltende Gehölze
-  2-reihige Hecke als Eingrünung / Ausgleich
-  Streuobstwiese als Eingrünung / Ausgleich

## Ortsabrundung "Hofffeld"

Stand: 15.06.2021

Gemeinde Tiefenbach  
Hauptstr. 33  
93464 Tiefenbach

*Proglz*  
Ludwig Prögler (Erster Bürgermeister)

  
Worbergstraße 28 93413 Cham  
Tel. 09971/996449-0 Fax: 09971/996449-9  
email: info@brandl-prettschl.de



30. Juni 2021

## **Begründung zur Ortsabrundungssatzung für die Ortschaft Hoffeld, Gemeinde Tiefenbach**

### **Bedarf:**

In der Ortschaft Hoffeld ist ein Bedarf an Bauflächen vorhanden. Durch die Ortsabrundungssatzung soll im Rahmen einer geordneten Bebauung den Wünschen der bauwilligen Grundstückseigentümer Rechnung getragen und die Ortschaft Hoffeld baulich weiterentwickelt werden.

Durch die Satzung sollen die Grenzen der bebauten und der noch bebaubaren Bereiche in Hoffeld festgelegt werden. Die Abgrenzung ist größtenteils der Darstellung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Tiefenbach angepasst. Dadurch wird innerhalb dieser Grenzen eine Bebauung ohne Bebauungsplan ermöglicht.

Die vom Geltungsbereich der Satzung erfassten Grundstücksflächen liegen nicht im Landschaftsschutzgebiet Oberer Bayerischer Wald. Sie sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

### **Erschließung:**

Die Erschließung der in die Satzung einbezogenen Grundstücke ist gesichert. Die Grundstücke grenzen entweder an öffentliche Verkehrsflächen, oder an bereits bebaute Flächen an. Die Abwasserbeseitigung erfolgt über private Kleinkläranlagen. Die Ortschaft Hoffeld ist an die öffentliche Wasserversorgungsanlage angeschlossen.

### **Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung:**

Im Rahmen der Eingriffsregelung sollen negative Folgen von Eingriffen in Natur und Landschaft vermieden und minimiert werden. Des Weiteren sollen nicht vermeidbare Eingriffe durch Maßnahmen des Naturschutzes ausgeglichen werden.

Als Grundlage für die naturschutzfachliche Bewertung der Eingriffsfläche und die Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfs dient der Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (BayStMLU 2003).

Bei der Bebauung bisher un bebauter Grundstücke werden Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Diese wurden bei den bereits bebauten Flächen im Rahmen der baurechtlichen Genehmigungsverfahren festgelegt.

An der Flurnummer 231 weist die überplante Fläche eine Größe von 1.950 m<sup>2</sup> auf. Bei einem angesetzten Kompensationsfaktor von 0,20 ergibt sich somit eine erforderliche Ausgleichsfläche von 390 m<sup>2</sup>. Als Ausgleich soll auf der Fl.-Nr. 231 im Süden entlang der Grenze eine Streuobstwiese in der freien Landschaft gepflanzt werden (s. Planteil). Bei einer Länge der Streuobstwiese von ca. 39 m und einer Breite von ca. 10 m ergibt sich eine Ausgleichsfläche von 390 m<sup>2</sup>.

Bei der im Nordosten angrenzenden Teilfläche der Flurnummern 237 weist die überplante Fläche eine Größe von 2.750 m<sup>2</sup> auf. Bei einem angesetzten Kompensationsfaktor von 0,20 ergibt sich somit eine erforderliche Ausgleichsfläche von 550 m<sup>2</sup>. Als Ausgleich soll auf der Fl.-Nr. 237 im Süden entlang der Grenze eine Streuobstwiese in der freien Landschaft gepflanzt werden (s. Planteil). Bei einer Länge der Streuobstwiese von ca. 55 m und einer Breite von ca. 10 m ergibt sich eine Ausgleichsfläche von 550 m<sup>2</sup>.

An der Flurnummer 202 weist die überplante Fläche eine Größe von 2.400 m<sup>2</sup> auf. Bei einem angesetzten Kompensationsfaktor von 0,20 ergibt sich somit eine erforderliche Ausgleichsfläche von 480 m<sup>2</sup>. Als Ausgleich soll auf der Fl.-Nr. 202 im Süden entlang der Grenze eine Streuobstwiese in

der freien Landschaft gepflanzt werden (s. Planteil). Bei einer Länge der Streuobstwiese von ca. 48 m und einer Breite von ca. 10 m ergibt sich eine Ausgleichsfläche von 480 m<sup>2</sup>.

Bei der im Süden gelegenen Teilfläche der Flurnummer 245 weist die überplante Fläche eine Größe von 700 m<sup>2</sup> auf. Bei einem angesetzten Kompensationsfaktor von 0,20 ergibt sich somit eine erforderliche Ausgleichsfläche von 140 m<sup>2</sup>. Als Ausgleich soll auf der Fl.-Nr. 245 im Westen und Süden eine 2-reihige Hecke in der freien Landschaft gepflanzt werden (s. Planteil). Bei einer Länge von 47 m und 3,0 m breiten 2-reihigen Hecke ergibt sich eine Ausgleichsfläche von ca. 140 m<sup>2</sup>.

Bei den im Süden überplanten Teilflächen der Flurnummern 268 und 269 weist die überplante Fläche eine Größe von 939 m<sup>2</sup> auf. Bei einem angesetzten Kompensationsfaktor von 0,20 ergibt sich somit eine erforderliche Ausgleichsfläche von 188 m<sup>2</sup>. Als Ausgleich soll auf der Fl.-Nr. 268/269 im Süden und Osten eine 2-reihige Hecke in der freien Landschaft gepflanzt werden (s. Planteil). Bei einer Länge von 63 m und 3,0 m breiten 2-reihigen Hecke ergibt sich eine Ausgleichsfläche von ca. 189 m<sup>2</sup>.

Bei der im Nordwesten gelegenen Teilfläche der Flurnummer 207 weist die überplante Fläche eine Größe von 1.477 m<sup>2</sup> auf. Bei einem angesetzten Kompensationsfaktor von 0,20 ergibt sich somit eine erforderliche Ausgleichsfläche von 295 m<sup>2</sup>. Als Ausgleich soll auf der Fl.-Nr. 207 im Norden im überplanten Bereich eine 2-reihige Hecke in der freien Landschaft gepflanzt werden (s. Planteil). Bei einer Länge von 85 m und 3,5 m breiten 2-reihigen Hecke ergibt sich eine Ausgleichsfläche von ca. 295 m<sup>2</sup>.

Bei der im Westen gelegenen Teilfläche der Flurnummern 215 weist die überplante Fläche eine Größe von 1.500 m<sup>2</sup> auf. Bei einem angesetzten Kompensationsfaktor von 0,20 ergibt sich somit eine erforderliche Ausgleichsfläche von 300 m<sup>2</sup>. Als Ausgleich soll auf der Fl.-Nr. 215 im Westen entlang der Grenze eine Streuobstwiese in der freien Landschaft gepflanzt werden (s. Planteil). Bei einer Länge der Streuobstwiese von ca. 30 m und einer Breite von ca. 10 m ergibt sich eine Ausgleichsfläche von 300 m<sup>2</sup>.

Die Gesamtausgleichsfläche setzt sich somit folgendermaßen zusammen:

|                  |                            |              |   |                    |
|------------------|----------------------------|--------------|---|--------------------|
| Fl.-Nr. 231:     | Streuobstwiese im Süden:   | 39 m x 10 m  | = | 390 m <sup>2</sup> |
| Fl.-Nr. 237:     | Streuobstwiese im Süden:   | 55 m x 10 m  | = | 550 m <sup>2</sup> |
| Fl.-Nr. 202:     | Streuobstwiese im Süden:   | 48 m x 10 m  | = | 480 m <sup>2</sup> |
| Fl.-Nr. 245:     | 2-reihige Hecke im Osten:  | 47 m x 3,0 m | = | 140 m <sup>2</sup> |
| Fl.-Nr. 268/269: | 2-reihige Hecke im Osten:  | 63 m x 3,0 m | = | 189 m <sup>2</sup> |
| Fl.-Nr. 207:     | 2-reihige Hecke im Norden: | 85 m x 3,5 m | = | 295 m <sup>2</sup> |
| Fl.-Nr. 215:     | Streuobstwiese im Westen:  | 30 m x 10 m  | = | 300 m <sup>2</sup> |

Gesamtausgleichsfläche: 2.344 m<sup>2</sup>

Die Ausgleichsmaßnahmen dienen gleichzeitig als Abgrenzung zu den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind grundbuchmäßig abzusichern.

### Auswirkungen auf die Umwelt:

Die neu zu errichtenden Gebäude, die einen Wasserbedarf auslösen, sind an die öffentliche Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die erforderliche Abwasserbeseitigung erfolgt über private Kleinkläranlagen. In der Ortschaft Hoffeld ist eine Bebauung für Gewerbe, Wohnzwecke und landwirtschaftliche Betriebe vorhanden. Durch die Erweiterung der bestehenden Betriebe und der Wohnbebauung sind keine schädlichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Tiefenbach, den 30. Juni 2021  
Gemeinde Tiefenbach

  
Prögler  
Erster Bürgermeister