



# Ortsabrundungssatzung „Katzelsried“

## Satzung

### zum Erlass einer Ortsabrundungssatzung für den Ortsteil „Katzelsried“

#### (Klarstellungs- und Ergänzungssatzung)

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB), i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017, 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 Art. 11 des Gesetzes zur Änderung des Energiespeicherungsgesetzes und anderer energiewirtschaftlicher Vorschriften vom 08. Oktober 2022 (BGBl. I Nr. 37 S. 1726) hat der Gemeinderat der Gemeinde Tiefenbach am ..... folgende Satzung beschlossen:

#### § 1

##### Gegenstand

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

#### § 2

##### Räumlicher Geltungsbereich

Die vorgenommene Gebietsabgrenzung ist farblich im beigefügten Lageplan Maßstab M = 1:1000 dargestellt und mit dem amtlichen Planzeichen für die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches umrandet. Dieser ist Bestandteil der Satzung. Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummern 1, 1/2, 2, 2/2, 2/3, 2/10, 3, 3/1, 4/1, 6, 8, 8/1, 8/2, 9, 9/1, 9/2, 9/4, 9/5, 11, 15, 15/2, 16, 17, 18, 18/1, 21, 21/1, 21/2, 23, 26, 28, 29, 31, 31/1, 31/2, 31/3, 31/5, 31/7, 31/13, 31/14, 31/16, 32, 34, 66/8, 79/1, 138/2, 145/1, 159/1, 159/2, 161/2, 161/3, 161/4, 161/5, 163/1, 164, 164/2, 192, 193/4, und Teilflächen der Fl.-Nrn. 4, 35, 66/1, 92/2, 100/2, 138, 159, 161, 161/1, 162/1, 179, 186, 185, 187, 190 und 234 alle Gemarkung Katzelsried mit einer Gesamtfläche von 158.970 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 1:1000 vom 03.11.2022 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. Beleuchtung nur mit warmweißen LED-Beleuchtungssystemen zum Schutz der Insekten und sockellose Einfriedung mit mindestens 10 cm Bodenfreiheit für Wanderungen der Kleintiere sind zu verwenden. Erhalt schutzwürdiger Gehölze, Einzelbäume, Baumgruppen und Alleen.

#### **§ 6 In-Kraft-Treten**

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

Tiefenbach, den .....  
Gemeinde Tiefenbach

Prögler  
Erster Bürgermeister

## **Begründung zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für die Ortschaft Katzelsried, Gemeinde Tiefenbach**

### **Bedarf:**

In der Ortschaft Katzelsried 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 Katzelsried baulich weiterentwickelt werden.

Durch die Satzung sollen die Grenzen der bebauten und der noch bebaubaren Bereiche in Katzelsried 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 die öffentliche Abwasseranlage im Mischsystem. Die Ortschaft Katzelsried ist an die öffentliche Wasserversorgungsanlage des Zweckverbandes der Hiltersrieder Gruppe der Gemeinde Schönthal 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 unbebauter Grundstücke werden Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Diese wurden bei den bereits bebauten Flächen im Rahmen der baurechtlichen Genehmigungsverfahren festgelegt.

An der Flurnummer 2/3 weist die überplante Fläche eine Größe von 1.000 m<sup>2</sup> auf. Bei einem angesetzten Kompensationsfaktor von 0,20 ergibt sich somit eine erforderliche Ausgleichsfläche von 200 m<sup>2</sup>. Als Ausgleich soll auf der Fl.-Nr. 2/3 im Nordwesten eine 1-reihige Hecke in der freien Landschaft gepflanzt werden (s. Planteil). Bei einer Länge von 67 m und 3,0 m breiten 1-reihigen Hecke ergibt sich eine Ausgleichsfläche von ca. 200 m<sup>2</sup>.

An der Flurnummer 2/2 weist die überplante Fläche eine Größe von 900 m<sup>2</sup> auf. Bei einem angesetzten Kompensationsfaktor von 0,20 ergibt sich somit eine erforderliche Ausgleichsfläche von 180 m<sup>2</sup>. Als Ausgleich soll auf der Fl.-Nr. 2/2 eine Streuobstwiese in der freien Landschaft gepflanzt werden (s. Planteil). Durch Abmessung der Streuobstwiese von ca. 15 m und einer Breite von ca. 12 m auf dem Grundstück ergibt sich eine Ausgleichsfläche von 180 m<sup>2</sup>.

An der Flurnummer 4 weist die überplante Fläche eine Größe von 800 m<sup>2</sup> auf. Bei einem angesetzten Kompensationsfaktor von 0,20 ergibt sich somit eine erforderliche Ausgleichsfläche von 160 m<sup>2</sup>. Als Ausgleich soll auf der Fl.-Nr. 4 im Südwesten eine 2-reihige Hecke in der freien Landschaft

gepflanzt werden (s. Planteil). Bei einer Länge von 53 m und 3,0 m breiten 2-reihigen Hecke ergibt sich eine Ausgleichsfläche von ca. 160 m<sup>2</sup>.

Bei der im Norden überplanten Flurnummer 31/13 weist die überplante Fläche eine Größe von 900 m<sup>2</sup> auf. Bei einem angesetzten Kompensationsfaktor von 0,20 ergibt sich somit eine erforderliche Ausgleichsfläche von 180 m<sup>2</sup>. Als Ausgleich soll auf der Fl.-Nr. 31/13 im Süden eine 2-reihige Hecke zur freien Landschaft gepflanzt werden (s. Planteil). Bei einer Länge von 52 m und 3,5 m breiten 2-reihigen Hecke ergibt sich eine Ausgleichsfläche von ca. 180 m<sup>2</sup>.

Bei der im Süden gelegenen Teilfläche der Flurnummer 35 weist die überplante Fläche eine Größe von 2000 m<sup>2</sup> auf. Bei einem angesetzten Kompensationsfaktor von 0,20 ergibt sich somit eine erforderliche Ausgleichsfläche von 400 m<sup>2</sup>. Als Ausgleich soll auf der Fl.-Nr. 35 im Süden eine 3-reihige Hecke in der freien Landschaft gepflanzt werden (s. Planteil). Bei einer Länge von 90 m und 4,5 m breiten 2-reihigen Hecke ergibt sich eine Ausgleichsfläche von 405 m<sup>2</sup>.

An der Flurnummer 192 weist die überplante Fläche eine Größe von 800 m<sup>2</sup> auf. Bei einem angesetzten Kompensationsfaktor von 0,20 ergibt sich somit eine erforderliche Ausgleichsfläche von 160 m<sup>2</sup>. Als Ausgleich soll auf der Fl.-Nr. 192 im Süden eine extensive Trockenwiese in der freien Landschaft auf ca. 160 m<sup>2</sup> gepflanzt werden (s. Planteil).

Bei der im Osten überplanten Teilflächen der Flurnummer 190 weist die überplante Fläche eine Größe von 900 m<sup>2</sup> auf. Bei einem angesetzten Kompensationsfaktor von 0,20 ergibt sich somit eine erforderliche Ausgleichsfläche von 180 m<sup>2</sup>. Als Ausgleich soll auf der Fl.-Nr. 190 im Osten eine 2-reihige Hecke in der freien Landschaft gepflanzt werden (s. Planteil). Bei einer Länge von 60 m und 3,0 m breiten 2-reihigen Hecke ergibt sich eine Ausgleichsfläche von ca. 180 m<sup>2</sup>.

Bei der im Westen überplanten Teilflächen der Flurnummer 185 weist die überplante Fläche eine Größe von 400 m<sup>2</sup> auf. Bei einem angesetzten Kompensationsfaktor von 0,20 ergibt sich somit eine erforderliche Ausgleichsfläche von 80 m<sup>2</sup>. Als Ausgleich soll auf der Fl.-Nr. 185 im Norden eine 2-reihige Hecke zur freien Landschaft gepflanzt werden (s. Planteil). Bei einer Länge von 27 m und 3,0 m breiten 2-reihigen Hecke ergibt sich eine Ausgleichsfläche von ca. 80 m<sup>2</sup>.

An der Flurnummer 18 weist die überplante Fläche eine Größe von 1.750 m<sup>2</sup> auf. Bei einem angesetzten Kompensationsfaktor von 0,20 ergibt sich somit eine erforderliche Ausgleichsfläche von 350 m<sup>2</sup>. Als Ausgleich soll auf der Fl.-Nr. 18 im Nordosten entlang der Grenze eine Streuobstwiese in der freien Landschaft gepflanzt werden (s. Planteil). Bei einer Länge der Streuobstwiese von ca. 88 m und einer Breite von ca. 4 m ergibt sich eine Ausgleichsfläche von ca. 350 m<sup>2</sup>.

An der Flurnummer 163 weist die überplante Fläche eine Größe von 750 m<sup>2</sup> auf. Bei einem angesetzten Kompensationsfaktor von 0,20 ergibt sich somit eine erforderliche Ausgleichsfläche von 150 m<sup>2</sup>. Als Ausgleich soll auf der Fl.-Nr. 163 im Norden eine 2-reihige Hecke in der freien Landschaft gepflanzt werden (s. Planteil). Bei einer Länge von 50 m und 3,0 m breiten 2-reihigen Hecke ergibt sich eine Ausgleichsfläche von ca. 150 m<sup>2</sup>.

Bei der Flurnummer 159/1 weist die überplante Fläche eine Größe von 450 m<sup>2</sup> auf. Bei einem angesetzten Kompensationsfaktor von 0,20 ergibt sich somit eine erforderliche Ausgleichsfläche von 90 m<sup>2</sup>. Als Ausgleich soll auf der Fl.-Nr. 159/1 im Westen eine 2-reihige Hecke an der Grenze gepflanzt werden (s. Planteil). Bei einer Länge von 25 m und 3,6 m breiten 2-reihigen Hecke ergibt sich eine Ausgleichsfläche von ca. 90 m<sup>2</sup>.

An der Flurnummer 159/2 weist die überplante Fläche eine Größe von 450 m<sup>2</sup> auf. Bei einem angesetzten Kompensationsfaktor von 0,20 ergibt sich somit eine erforderliche Ausgleichsfläche von 90 m<sup>2</sup>. Als Ausgleich soll auf der Fl.-Nr. 159/2 im Westen eine 2-reihige Hecke an der Grenze gepflanzt werden (s. Planteil). Bei einer Länge von 25 m und 3,6 m breiten 2-reihigen Hecke ergibt sich eine Ausgleichsfläche von ca. 90 m<sup>2</sup>.

Bei der Flurnummer 161/1 weist die überplante Fläche eine Größe von 450 m<sup>2</sup> auf. Bei einem angesetzten Kompensationsfaktor von 0,20 ergibt sich somit eine erforderliche Ausgleichsfläche von 90 m<sup>2</sup>. Als Ausgleich soll auf der Fl.-Nr. 161/1 im Westen eine 2-reihige Hecke an der Grenze gepflanzt werden (s. Planteil). Bei einer Länge von 25 m und 3,6 m breiten 2-reihigen Hecke ergibt sich eine Ausgleichsfläche von ca. 90 m<sup>2</sup>.

Bei der Flurnummer 161 weist die überplante Fläche eine Größe von 750 m<sup>2</sup> auf. Bei einem angesetzten Kompensationsfaktor von 0,20 ergibt sich somit eine erforderliche Ausgleichsfläche von 150 m<sup>2</sup>. Als Ausgleich soll auf der Fl.-Nr. 161 im Osten eine 2-reihige Hecke an der Grenze gepflanzt werden (s. Planteil). Bei einer Länge von 50 m und 3,0 m breiten 2-reihigen Hecke ergibt sich eine Ausgleichsfläche von ca. 150 m<sup>2</sup>.

An der Flurnummer 145/1 weist die überplante Fläche eine Größe von 1.750 m<sup>2</sup> auf. Bei einem angesetzten Kompensationsfaktor von 0,20 ergibt sich somit eine erforderliche Ausgleichsfläche von 350 m<sup>2</sup>. Als Ausgleich soll auf der Fl.-Nr. 145/1 im Westen eine 2-reihige Hecke an der Grenze gepflanzt werden (s. Planteil). Bei einer Länge von 92 m und 3,8 m breiten 2-reihigen Hecke ergibt sich eine Ausgleichsfläche von ca. 350 m<sup>2</sup>.

Bei der Flurnummer 9/5 weist die überplante Fläche eine Größe von 400 m<sup>2</sup> auf. Bei einem angesetzten Kompensationsfaktor von 0,20 ergibt sich somit eine erforderliche Ausgleichsfläche von 80 m<sup>2</sup>. Als Ausgleich soll auf der Fl.-Nr. 9/5 im Nordwesten eine 2-reihige Hecke an der Grenze gepflanzt werden (s. Planteil). Bei einer Länge von 27 m und 3,0 m breiten 2-reihigen Hecke ergibt sich eine Ausgleichsfläche von ca. 80 m<sup>2</sup>.

Bei der im Westen überplanten Teilflächen der Flurnummer 92/2 weist die überplante Fläche eine Größe von 1.000 m<sup>2</sup> auf. Bei einem angesetzten Kompensationsfaktor von 0,20 ergibt sich somit eine erforderliche Ausgleichsfläche von 200 m<sup>2</sup>. Als Ausgleich soll auf der Fl.-Nr. 92/2 im Westen eine Streuobstwiese an der Grenze gepflanzt werden (s. Planteil). Bei einer Länge von 40 m und 5,0 m breiten Streuobstwiese ergibt sich eine Ausgleichsfläche von ca. 200 m<sup>2</sup>.

Die Gesamtausgleichsfläche setzt sich somit folgendermaßen zusammen:

Fl.-Nr. 2/3:	3-reihige Hecke im Nordwesten:	67 m x 3,0 m	=	200 m <sup>2</sup>
Fl.-Nr. 2/2:	Streuobstwiese im Südwesten:	15 m x 12 m	=	180 m <sup>2</sup>
Fl.-Nr. 4:	2-reihige Hecke im Südwesten:	53 m x 3,0 m	=	160 m <sup>2</sup>
Fl.-Nr. 31/13:	2-reihige Hecke im Süden:	52 m x 3,5 m	=	182 m <sup>2</sup>
Fl.-Nr. 35:	3-reihige Hecke im Süden:	90 m x 4,5 m	=	405 m <sup>2</sup>
Fl.-Nr. 192:	Extensive Trockenwiese		=	160 m <sup>2</sup>
Fl.-Nr. 190:	2-reihige Hecke im Osten:	60 m x 3,0 m	=	180 m <sup>2</sup>
Fl.-Nr. 185:	2-reihige Hecke im Norden:	27 m x 3,0 m	=	81 m <sup>2</sup>
Fl.-Nr. 18:	Streuobstwiese im Nordosten:	88 m x 4,0 m	=	350 m <sup>2</sup>
Fl.-Nr. 163:	2-reihige Hecke im Osten:	50 m x 3,0 m	=	150 m <sup>2</sup>
Fl.-Nr. 159/1:	2-reihige Hecke im Westen:	25 m x 3,6 m	=	90 m <sup>2</sup>
Fl.-Nr. 159/2:	2-reihige Hecke im Westen:	25 m x 3,6 m	=	90 m <sup>2</sup>
Fl.-Nr. 161/1:	2-reihige Hecke im Westen:	25 m x 3,6 m	=	90 m <sup>2</sup>
Fl.-Nr. 161:	2-reihige Hecke im Westen:	50 m x 3,0 m	=	150 m <sup>2</sup>
Fl.-Nr. 145/1:	2-reihige Hecke im Westen:	92 m x 3,8 m	=	350 m <sup>2</sup>
Fl.-Nr. 9/5:	2-reihige Hecke im Nordwesten:	27 m x 3,0 m	=	80 m <sup>2</sup>
Fl.-Nr. 92/2:	Streuobstwiese im Nordwesten:	40 m x 5,0 m	=	200 m <sup>2</sup>

Gesamtausgleichsfläche: 3.098 m<sup>2</sup>

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

**Auswirkungen auf die Umwelt:**

Die neu zu errichtenden Gebäude, die einen Wasserbedarf auslösen, sind an die öffentliche Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die erforderliche Abwasserbeseitigung erfolgt über das öffentliche Abwasseranlage im Mischsystem. In der Ortschaft Katzelsried 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 .....  
Gemeinde Tiefenbach

Prögler  
Erster Bürgermeister