

Deckblatt Nr. 3

zur	ORTSABRUNDUNGSSATZUNG SCHÖNBERGHÄUSER
Gemeinde:	Breitenberg
Landkreis:	Passau

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Breitenberg hat in seiner Sitzung am **15.03.2007** die Änderung der Ortsabrundungssatzung für den Ort SCHÖNBERGHÄUSER gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr.1 und Nr. 3 BauGB mittels Deckblatt Nr. 3 (Einbeziehungssatzung) beschlossen. Gemäß § 34 Abs. 5 BauGB ist das vereinfachte Verfahren nach § 13 Nr. 2 und 3 BauGB entsprechend anzuwenden.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am **05.04.2007** ortsüblich im Amtlichen Mitteilungsblatt **Nr. 4/2007** bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Anhörung der von der Erweiterung der Ortsabrundungssatzung Schönberghäuser (Deckblatt Nr. 3) betroffenen Bürger ist nach § 13 Nr. 2 BauGB mit Schreiben vom **05.04.2007** in der Zeit vom **05.04.2007** bis **18.05.2007** durchgeführt worden.

3. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der vom Deckblatt Nr. 32 zur Ortsabrundungssatzung Schönberghäuser berührten Behörden und Träger Öffentlicher Belange ist nach § 13 Nr. 3 BauGB Schreiben vom **05.04.2007** in der Zeit vom **05.04.2007** bis **18.05.2007** durchgeführt worden.

4. Abwägung der eingegangenen Bedenken und Anregungen

Es sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Es sind Stellungnahmen eingegangen.

Die Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen bzw. Anregungen durch Abwägungen der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander erfolgte in der Sitzung des Gemeinderates am **12.07.2007**. (§ 1 Abs. 6, § 3 Abs. 2, § 1a BauGB).

Das Ergebnis wurde mit Schreiben vom **17.07.2007** mitgeteilt.

Aufgrund des Ergebnisses der Abwägung wurde eine erneute Bürgerbeteiligung sowie eine erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom _____ durchgeführt.

5. Billigungs- und Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat Breitenberg hat in seiner Sitzung am **17.07.2007** das Deckblatt Nr. 3 zur Ortsabrundungssatzung für die Ortschaft SCHÖNBERGHÄUSER mit Begründung, in der Fassung vom **05.04.2007** unter Berücksichtigung der in der Sitzung vom **12.07.2007** getroffenen Beschlüsse gebilligt und gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

6. Ausfertigung

Das Deckblatt Nr. 3 zur Ortsabrundungssatzung SCHÖNBERGHÄUSER wurde am **04.10.2007** ausgefertigt.

8. Inkrafttreten

Satzungsgemäß tritt mit dieser Bekanntmachung die Einbeziehungssatzung am Tag ihrer Bekanntmachung am **19.10.2007** im Amtlichen Mitteilungsblatt gemäß § 10 BauGB in Kraft.

Jedermann kann die Einbeziehungssatzung (Deckblatt Nr. 3 zur Ortsabrundungssatzung für die Ortschaft SCHÖNBERGHÄUSER mit Lageplan M 1: 1000 und Anhang) mit der Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Einbeziehungssatzung berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, bei der Gemeinde Breitenberg, Rathausplatz 3, 94139 Breitenberg, Zimmer 2, einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie der Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.
Unbeachtlich werden demnach

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes/der Einbeziehungssatzung und des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb **eines Jahres** seit Bekanntmachung des Bebauungsplans/der Einbeziehungssatzung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von **drei Jahren** nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

Breitenberg, 04.10.2007



GEMEINDE BREITENBERG

HELMUT RÜHRL
1. Bürgermeister

**Einbeziehungssatzung zur Ortsabrundungssatzung
der Gemeinde Breitenberg für die Ortschaft SCHÖNBERGHÄUSER – Deckblatt Nr. 3
Vom 04. OKT. 2007**

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB erlässt die Gemeinde Breitenberg folgende Einbeziehungssatzung zur Ortsabrundungssatzung (OAS) vom 29.08.2003, rechtsverbindlich seit 05.09.2003 – zuletzt geändert durch das seit 09.09.2005 rechtsverbindliche Deckblatt Nr. 1 vom 02.09.2005 für die Ortschaft SCHÖNBERGHÄUSER:

§ 1

Die Baugrenzen auf FINr. 30/2 der Gemarkung Schönberg werden gemäß dem beigefügten Lageplan (M = 1 : 1.000) neu festgelegt. Der bezeichnete Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung. Davon unberührt bleibt der räumliche Geltungsbereich gemäß der Ortsabrundungssatzung (OAS) vom 29.08.2003 einschließlich Deckblatt Nr. 1 unverändert erhalten.

§ 2

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach §§ 34 Abs. 1 und 2 BauGB. Als Art der baulichen Nutzung wird ein Dorfgebiet „MD“ gem. § 5 BauNVO festgesetzt.

§ 3

a) § 3 Nrn. 1 und 2 der Ortsabrundungssatzung der Gemeinde Breitenberg für die Ortschaft SCHÖNBERGHÄUSER vom 29.08.2003 werden wie folgt gefasst:

„§ 3

Zum Bestandteil dieser Satzung werden weiter folgende Festlegungen erklärt:

1. Fällt das Gelände um **mehr** als 1,50 m auf Gebäudetiefe, so ist ein Gebäude mit Untergeschoss (UG) und Erdgeschoss (EG) zu errichten.

Bauweise UG + EG: Satteldach, Dachneigung 25° bis 33°, Dachgauben sind zulässig ab 30° Dachneigung, jedoch nur stehende Giebelgauben. Max. 2 Stück pro Seite mit einer max. Vorderfläche von 1,50 m². Abstand vom Ortgang mind. 2,00 m und Abstand untereinander mind. 1,50 m; die Firstrichtung ist zwingend parallel zur Längsseite des Gebäudes und zu den Höhenlinien einzuhalten; Sockelhöhe max. 0,30 m; die Errichtung eines Kniestocks ist unzulässig; konstruktiver Dachfuß ist zulässig, jedoch max. 0,50 m von Rohfußboden bis Oberkante Pfette; das Verhältnis von Länge zu Breite des Gebäudes darf 1,5 bis 1,3 : 1 nicht unterschreiten.

2. Fällt das Gelände **weniger** als 1,5 m auf die Gebäudetiefe, so ist ein Gebäude mit

- EG und nichtausgebautes DG oder
- EG und DG oder
- EG und 1 Obergeschoss (OG) zu errichten.

Bauweise EG + nichtausgebautes DG: Satteldach oder Walmdach, Dachneigung 26° bis 35°, Dachgauben sind zulässig ab 30° Dachneigung, jedoch nur stehende Giebelgauben. Max. 2 Stück pro Seite mit einer max. Vorderfläche von je 1,50 m². Sockelhöhe max. 0,30 m; die Errichtung eines Kniestocks ist unzulässig; Abstand vom Ortgang mind. 2,00 m und Abstand untereinander mind. 1,50 m; die Firstrichtung ist zwingend parallel zur Längsseite des Gebäudes einzuhalten;

Bauweise EG + DG: Satteldach, Dachneigung 28° bis 35°, Dachgauben sind zulässig ab 30° Dachneigung, jedoch nur stehende Giebelgauben. Max. 2 Stück pro Seite mit einer max. Vorderfläche von je 1,50 m². Abstand vom Ortgang mind. 2,00 m und Abstand untereinander mind. 1,50 m; die Firstrichtung ist zwingend parallel

zur Längsseite des Gebäudes einzuhalten; Sockelhöhe max. 0,30 m; Kniestock 0,80 m, ausnahmsweise 1,20 m bei senkrechter Holzverschalung des Kniestocks (der Kniestock bemisst sich von Rohfußboden bis Oberkante Pfette); das Verhältnis von Länge zu Breite des Gebäudes darf 1,5 bis 1,3 : 1 nicht unterschreiten.

Bauweise EG + OG: Satteldach, Dachneigung 25° bis 33°, Dachgauben sind zulässig ab 30° Dachneigung, jedoch nur stehende Giebelgauben. Max. 2 Stück pro Seite mit einer max. Vorderfläche von je 1,50 m². Abstand vom Ortgang mind. 2,00 m und Abstand untereinander mind. 1,50 m; die Firstrichtung ist zwingend parallel zur Längsseite des Gebäudes einzuhalten; Sockelhöhe max. 0,30 m; die Errichtung eines Kniestocks ist unzulässig; konstruktiver Dachfuß ist zulässig, jedoch max. 0,50 m von Rohfußboden bis Oberkante Pfette; das Verhältnis von Länge zu Breite des Gebäudes sollte 1,5 bis 1,3 : 1 nicht unterschreiten."

- b) § 3 Nrn. 3 bis 8 der Ortsabrundungssatzung der Gemeinde Breitenberg für die Ortschaft SCHÖNBERGHÄUSER vom 29.08.2003 gelten unverändert weiter.

§ 4

Folgende Festlegungen gemäß § 3 des Deckblatts Nr. 1 (Erweiterungssatzung vom 02.09.2005) werden wie folgt geändert:

- a. Die Grundflächenzahl für die erweiterte Parzelle FINr. 30/2 (1.503 m²) wird auf 0,3 festgesetzt.
- b. Garagen und Nebengebäude sind mit Satteldach, Pultdach oder Walmdach auszuführen und dem Hauptgebäude anzupassen. Bei entsprechender Gestaltung können die Garagen auch mit Flachdach ausgeführt und als begehbare Terrasse genutzt werden. (siehe § 3 Ziff. 4 der OAS).
- c. Die Baugrenzen (im Lageplan blau gekennzeichnet) sind einzuhalten. Für FINr. 30/2 ist eine Bebauung lediglich innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- d. Anstelle von § 3 Buchstabe d. des Deckblatts Nr. 1 gilt nunmehr § 5 des Deckblatts Nr. 3
- e. Die Auflage in § 3 Buchstabe e des Deckblatts Nr. 1 gilt unverändert weiter.

§ 5

a) Die in dem beigefügten Lageplan dargestellten Ausgleichsflächen für FINr. 30/2 Gmkg. Schönberg werden verbindlich auf dem einbezogenen Grundstück Flur Nr. 30/2 der Gemarkung Schönberg als Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege festgesetzt. Der bezeichnete Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

b) Um die Sicherung des angestrebten Zustandes der festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf dem privaten Grundstück Flur Nr. 30/2 zu gewährleisten, hat der Grundstückseigentümer oder evtl. Rechtsnachfolger von FINr. 30/2 hat auf eigene Kosten die Bestellung einer unbefristeten, beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch das Landratsamt Passau – Untere Naturschutzbehörde zu veranlassen. Für den Vollzug ist der Grundstückseigentümer oder evtl. Rechtsnachfolger von FINr. 30/2 verantwortlich. Der Freistaat Bayern übernimmt im Zusammenhang mit der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit und der Reallast keinerlei Unterhaltungspflicht, Verkehrssicherungspflicht oder Kosten. Die dingliche Sicherung hat innerhalb von 3 Monaten nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes zu erfolgen. Beginn und Ende der Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen sind der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Passau anzuzeigen, damit die gewollte Umsetzung und der Maßnahmevollzug dokumentiert werden kann.

c) Hinsichtlich des Grundstücks FINr. 30/2 gelten die Ziffern 9.1 bis 9.5 der OAS vom 29.08.2003 entsprechend mit der folgenden Maßgabe:

9.1 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Auf dem Grundstück FINr. **30/2** der Gemarkung Schönberg wird folgende Ausgleichsfläche festgelegt: Es sind mindestens **250 m²** als Ausgleichsfläche gemäß nachstehender Auflagen zu begrünen. Die Lage der Ausgleichsfläche ist dem Lageplan M 1 : 1.000 verbindlich zu entnehmen. Dieser Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung. Der Eigentümer der FINr. 30/2 oder ein evtl. Rechtsnachfolger verpflichtet sich, diese vorgenannte Ausgleichsfläche als Übergang zum freien Landschaftsraum nach Maßgabe der nachfolgenden Festsetzungen auf seine Kosten zu begrünen bzw. zu bepflanzen. Diese dem Naturschutz zur Verfügung gestellte Fläche ist mit Baum- und Strauchpflanzungen einzugrünen; dabei ist pro 100 m² Grünfläche mindestens ein Großbaum zu pflanzen.

Pflanzenauswahl siehe Ziffer 9.5.

9.2 Diese Bepflanzung der Ausgleichsfläche hat spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit des Wohngebäudes zu erfolgen. Die Begrünung bzw. Bepflanzung ist vom Eigentümer oder einem evtl. Rechtsnachfolger so zu pflegen und zu erhalten, dass sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Ausgefallene Bäume müssen auf Kosten des jeweiligen Eigentümers unverzüglich während der nächstmöglichen Pflanzperiode nachgepflanzt werden.

9.3 Die Straßen begleitenden Verkehrsgrünflächen sind mit Ansaaten und mit Bäumen zu bepflanzen. (Vgl. 9.5)

9.4 Private Grünflächen (Nutzgärten) innerhalb der festgelegten Baugrenzen:

Die nicht von Gebäuden überbauten, und nicht für Zufahrten, Stellplätze und Zugänge befestigten Flächen sind mit Bäumen, Ansaaten und Sträuchern zu begrünen. Dabei ist pro 150 m² Grünfläche mindestens ein Großbaum zu pflanzen. Pflanzenauswahl siehe Ziffer 9.5.

9.5 Folgende Bäume und Sträucher sind zulässig :

<p>A. Bäume</p> <p>1. Fagus Sylvatica Rotbuche</p> <p>2. Acer Pseudoplatanus Bergahorn</p> <p>3. Fraxinus Excelsior Esche</p> <p>4. Carpinus Betulus Hainbuche</p> <p>5. Sorbus Aucuparia Eberesche</p> <p>6. Betula Pendula Gemeine Birke</p> <p>7. Quercus Robur Stieleiche</p> <p>8. Alle heimischen Obstbäume</p>	<p>B. Sträucher</p> <p>1. Amelanchier Lamarckii Felsenbirne</p> <p>2. Cornus Sanguinea Hartriegel</p> <p>3. Cornus Mas Kornelkirsche</p> <p>4. Corylus Avellana Hasel</p> <p>5. Rosa Carina Hunds-Rose</p> <p>6. Salix Caprea Sal.Weide</p> <p>7. Lonicera Xylosteum Gemeine Heckenkirsche</p> <p>8. Crataegus Monogyna Weißdorn</p> <p>9. Syringa Vulgare Edelflieder</p> <p>10. Eutzia Grazillis Maiblumenstrauch</p> <p>11. Spiraea Vanhouttei Spierstrauch</p> <p>12. Ribes Alpinum Alpenjohannisbeere</p>
<p><u>Mindest-Pflanzqualifikation zu Ziffer 9.1 bis 9.3 :</u></p> <p>Bäume: 3 x v., STU 16 - 18 cm; pro 100m² Grünfläche mind. 1 Großbaum</p> <p>Sträucher: 2 x v., o.B. 80 - 175 cm</p> <p>Je nach Art, 1 Pflanze pro 2,0 m² Fläche</p>	<p><u>Pflanzqualifikation zu Ziffer 9.4:</u></p> <p>Bäume: 3 x v., STU 16 - 18 cm; pro 200m² Grünfläche mind. 1 Großbaum</p> <p>Sträucher: 2 x v., o.B. 80 - 175 cm</p>

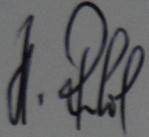
§ 6

Im Übrigen gelten die textlichen Festsetzungen und Auflagen der seit 05.09.2003 rechtsverbindlichen Ortsabrundungssatzung für die Ortschaft Schönberghäuser vom 29.08.2003 sowie des seit 09.09.2005 rechtsverbindlichen Deckblattes Nr. 1 vom 02.09.2005 entsprechend weiter.

§ 7

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung im Amtlichen Mitteilungsblatt der Gemeinde Breitenberg in Kraft.

GEMEINDE BREITENBERG
Breitenberg, 04. OKT. 2007



Helmut Rühl
1. Bürgermeister



Anhang zur Ortsabrundungssatzung Schönberghäuser – Deckblatt Nr. 3

Folgende Hinweise und Empfehlungen des Wasserwirtschaftsamtes Deggendorf – Servicestelle Passau sind zu beachten:

Die siedlungswasserwirtschaftlichen Erschließungsvoraussetzungen sind gewährleistet. Auf eine schadlose Niederschlagswasserentsorgung ist zu achten. Soweit eine gemeinsame Oberflächenwassereinleitung in den Mühlbach erfolgt, ist hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Niederschlagswasserbeseitigung

Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten und den Grundwasserhaushalt zu stärken, werden folgende Maßnahmen empfohlen:

- Naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen
 - Dezentrale Regenwasserrückhaltung in öffentlichen Grünflächen
 - Ableitung des Niederschlagswassers in offenen Rinnen, Mulden und Gräben
 - Breitflächige Versickerung des Niederschlagswassers
 - Begrenzung de neu zu versiegelnden Verkehrsflächen auf das unbedingt notwendige Maß
 - Ausbildung untergeordneter Verkehrsflächen mit versickerungsfähigen Belägen
-

EINBEZIEHUNGSSATZUNG ZUR ORTSABRUNDUNG SCHÖNBERGHÄUSER- DECKBLATT NR. 3:

Änderung der OAS im vereinfachten Verfahren nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr.1 und Nr. 3 BauGB i. V. m. § 13 Nr. 2 und 3 BauGB

Begründung und Erläuterung

1. Anlass

Auf Antrag des Herrn Horst Hartl, Schönberghäuser 14, 94139 Breitenberg (nachfolgend als Antragsteller bezeichnet) beabsichtigt die Gemeinde Breitenberg, die Ortsabrundungssatzung für den Ort Schönberghäuser zuletzt geändert durch Deckblatt Nr. 1 mittels Deckblatt Nr. 3 (rechtsverbindlich seit 09.09.2005) erneut zu ändern bzw. zu ergänzen, um neben dem bereits bestehenden Holzschuppen die Errichtung eines Wohnhauses und einer Halle zu ermöglichen.

(Hinweis: Deckblatt Nr. 2 ist nicht in Kraft getreten und hat daher keine Rechtswirkungen entfaltet).

2. Änderungen

Planliche Ergänzungen und Änderungen:

- Gegenüber den bisherigen Festsetzungen hinsichtlich der Bauweise in Deckblatt Nr. 1 wird die Baugrenze verändert: hinsichtlich der Baugrenze: siehe Lageplan
- Die Ausgleichsflächen gem. den Festsetzungen in Deckblatt Nr. 1 werden wie auf dem beigefügten Lageplan dargestellt, nunmehr innerhalb des Geltungsbereichs der Ortsabrundungssatzung auf FINr. 30/2 der Gemarkung Schönberg neu festgesetzt (Deckblatt Nr. 2 ist nicht in Kraft getreten: die dort festgelegte Ausgleichsfläche wird nicht realisiert): hinsichtlich der Ausgleichsfläche: siehe Lageplan

Ergänzungen und Änderungen zu den textlichen Festsetzungen:

Die Ortsabrundungssatzung für die Ortschaft Schönberghäuser vom 29.08.2003, rechtsverbindlich seit 05.09.2003, zuletzt geändert mit Deckblatt Nr. 1 (rechtskräftig seit 09.09.2005) wird mittels Deckblatt Nr. 3 in folgenden Punkten geändert bzw. zu ergänzt, um neben dem bereits bestehenden Holzschuppen auf FINr. 30/2 der Gemarkung Schönberg die Errichtung eines Einfamilien-Wohnhauses (Bungalow mit Walmdach) und einer Garage zu ermöglichen. Die Änderung betrifft die folgenden Punkte:

- Auf dem Grundstück FINr. 30/2 der Gemarkung Schönberg soll – neben dem bereits bestehenden Holzschuppen ein Einfamilien-Wohngebäude (Bungalow) und eine Garage errichtet werden.
- § 3 Nrn. 1 und 2 der Ortsabrundungssatzung der Gemeinde Breitenberg für die Ortschaft SCHÖNBERGHÄUSER werden modifiziert, um die beantragte Errichtung eines Einfamilienwohnhauses (Bungalow mit Walmdach) und mit Garage zu ermöglichen.

Zu den Festsetzungen im Einzelnen wird auf den Satzungstext Bezug genommen.

3. Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft - Ausgleichsfläche:

3.1. Bestandsaufnahme: Ortsabrundungssatzung Schönberghäuser

Größe der FINr. 30/2 Gmk. Schönberg	Größe des gepl. Geltungsbereichs	Bedeutung für Naturhaushalt/Landschaftsbild
1.503 m ²	1.503 m ²	Intensiv genutztes Grünland

- Kein Baumbestand
- Keine Sträucher
- Keine Biotope vorhanden
- Ortsrandlage bzw. bisher Außenbereich
- Angrenzend an Bebauung mit dörflichem Charakter

3. 2. Erfassung des Eingriffs

Gemäß bestehender Satzung einschließlich Deckblatt Nr. 1 wird als Art der baulichen Nutzung ein **Dorfgebiet MD** gem. § 5 BauNVO festgelegt. Die höchstzulässige **GRZ = 0,3**. Es sind Wohngebäude mit max. 2 Wohneinheiten zulässig.

⇒ Die Ermittlung des Ausgleichs muss daher im Regelverfahren erfolgen.

3. 3. Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen:

Bewertung der Eingriffsschwere/Bewertung der Schutzgüter

⇒ Es handelt sich um ein Gebiet geringer Bedeutung: sog. **Kategorie I**

⇒ Nachdem eine Wohnbebauung in einem MD mit einer GRZ von max. 0,3 festgelegt wird handelt es sich auf Grund der Eingriffsschwere um ein Gebiet mit einem geplanten **niedrigen bis mittlerem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad TYP B Feld B I**

3.4. Auswählen geeigneter Flächen für den Ausgleich u. naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen als Grundlage für die Abwägung:

Dorfgebiet (MD) - GRZ 0,3 - Wohngebäude mit max. 2 Wohneinheiten und zusätzlich eingeschossige Halle.

a. Erfassen des Eingriffs

Eingriffstyp B (GRZ unter 0,35)

Die gesamte für den Ausgleich relevante Eingriffsfläche beträgt (Größe der Flurnummer 30/2 Gmkg. Schönberg = Parzellengröße)	1.503 m ²
Abzüglich je 3m beiderseits der 20 KV-Freileitung wesentl. Baubeschränkung/Bauverbot d.h. 6m breit x Länge von ca. 30 m =	- 180 m ²
Abzüglich der Fläche der Trafostation, da für den Grundstückseigentümer nicht bebaubar (6 m x 5 m =)	- 30 m ²
Anzurechnende Fläche	1.293 m²

(86,03 % des Geltungsbereichs für die zusätzliche Parzelle)

b. Ableitung der Beeinträchtigungsintensität - Auswahl des Kompensationsfaktors

1. Es ist die Matrix anzuwenden;
2. Bei Berücksichtigung von Eingriffsschwere und Naturhaushalt/Landschaftsbild gelten die Felder Typ B Kategorie I;
3. Wegen der weitgehenden Vermeidungsmaßnahmen ist für die Parzelle auf FINr. 30/2 Tlf. der unterste Faktor 0,2 angemessen. Es wird ein Flächenabzug von 210 m² in Ansatz gebracht, da ein Teil des Grundstücks wegen einer 20 kV-Freileitung und einer Trafostation mit wesentlichen Beschränkungen hinsichtlich einer Bebauung belegt ist.

c. Ableitung des Kompensationsbedarfs

FINr. 30/2: Fläche auszugleichen mit dem Faktor 0,2:

$$1.293 \times 0,2 = \mathbf{258,60 \text{ m}^2 \text{ gerundet auf } 250 \text{ m}^2}$$

⇒ Es werden also **250 m²** Ausgleichsfläche in die Abwägung eingestellt.

d. Auswählen eines geeigneten Ausgleichs

Der Ausgleich soll auf Baugrundstück FINr. 30/2 Gmkg. Schönberg erfolgen - siehe Festsetzung im Lageplan: Dieser Lageplan ist Bestandteil der Ortsabrundungssatzung Schönberghäuser - Deckblatt Nr. 3

Lageplan zur Einbeziehungssatzung zur Ortsabrundungssatzung Schönberghäuser - Deckblatt Nr. 3 -

