

Deckblatt Nr. 1

zur **ORTSABRUNDUNGSSATZUNG SCHÖNBERGHÄUSER**
Gemeinde: **Breitenberg**
Landkreis: **Passau**

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Breitenberg hat in seiner Sitzung am **21.08.2003** die Erweiterung der Ortsabrundungssatzung für den Ort SCHÖNBERGHÄUSER gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB mittels Deckblatt Nr. 1 beschlossen. Gemäß § 34 Abs. 5 BauGB ist das vereinfachte Verfahren nach § 13 Nr. 2 und 3 BauGB entsprechend anzuwenden.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am **05.09.2003** ortsüblich im Amtlichen Mitteilungsblatt Nr. **09/2003** bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Anhörung der von der Erweiterung der Ortsabrundungssatzung Schönberghäuser (Deckblatt Nr. 1) betroffenen Bürger ist nach § 13 Nr. 2 BauGB mit Schreiben vom **31.08.2004** in der Zeit vom **01.09.2004** bis **15.09.2004** durchgeführt worden.

3. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Die Anhörung der vom Deckblatt Nr. 1 zur Ortsabrundungssatzung Schönberghäuser berührten Behörden und Träger Öffentlicher Belange ist nach § 13 Nr. 3 BauGB Schreiben vom **31.08.2004** in der Zeit vom **01.09.2004** bis **15.09.2004** 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 **23.09.2004**. (§ 1 Abs. 6, § 3 Abs. 2, § 1a BauGB).

☒ Das Ergebnis wurde mit Schreiben vom **13.07.2005** 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 **23.09.2004** das Deckblatt Nr. 1 zur Ortsabrundungssatzung für die Ortschaft SCHÖNBERGHÄUSER mit Begründung, in der Fassung vom **31.08.2004** unter Berücksichtigung der in der Sitzung vom **23.09.2004** getroffenen Beschlüsse gebilligt und gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

6. Genehmigung

Das Deckblatt Nr. 1 zur Ortsabrundungssatzung SCHÖNBERGHÄUSER wurde dem Landratsamt Passau am **13.07.2005** zur Genehmigung gem. § 34 Abs. 5 Satz 2, 1. Halbs. BauGB zur Genehmigung vorgelegt. Mit Schreiben vom **30.08.2005** Az. 61-01/BP teilte das Landratsamt Passau mit, dass die vom Gemeinderat in seiner Sitzung vom **23.09.2004** beschlossene Deckblatt Nr. 1 zur Ortsabrundungssatzung für die Ortschaft SCHÖNBERGHÄUSER gem. § 34 Abs. 5 Satz 2 Halbsatz 1 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 3 ZustVBau genehmigt wird.

7. Ausfertigung

Das Deckblatt Nr. 1 zur Ortsabrundungssatzung SCHÖNBERGHÄUSER wurde am **02.09.2005** ausfertigt.

8. Inkrafttreten

Das Deckblatt Nr. 1 zur Ortsabrundungssatzung für die Ortschaft SCHÖNBERGHÄUSER tritt mit dem Tag der amtlichen Bekanntmachung am **09.09.2005** gem. § 10 BauGB in Kraft. Das Deckblatt Nr. 1 zur Ortsabrundungssatzung für die Ortschaft SCHÖNBERGHÄUSER liegt ab diesem Tage zu jedermanns Einsicht im Rathaus der Gemeinde Breitenberg, Rathausplatz 3, 94139 Breitenberg, Zimmer 2, öffentlich aus. Dies wurde ortsüblich im Amtlichen Mitteilungsblatt Nr. **10/2005** vom **09.09.2005** bekannt gegeben.

Jedermann kann das Deckblatt Nr. 1 zur Ortsabrundungssatzung für die Ortschaft SCHÖNBERGHÄUSER mit der Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, im Rathaus der Gemeinde Breitenberg, Rathausplatz 3, 94139 Breitenberg, Bauamt - Zimmer 2 während der allgemeinen Dienststunden einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

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 und des Flächennutzungsplanes und

nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs, wenn sie nicht innerhalb von zwei Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplans 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, 02.09.2005



GEMEINDE BREITENBERG

HELMUT RÜHL
1. Bürgermeister

**Erweiterungssatzung zur Ortsabrundungssatzung
der Gemeinde Breitenberg für die Ortschaft SCHÖNBERGHÄUSER**
Vom 02. SEP. 2005

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB erlässt die Gemeinde folgende Erweiterungssatzung zur Ortsabrundungssatzung (OAS) für die Ortschaft SCHÖNBERGHÄUSER:

§ 1

Die Grenzen des bisherigen Geltungsbereiches der Ortsabrundungssatzung werden unter Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen (hier: FINr. 30/2 der GmkG. Schönberg) in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile der Gemarkung Schönberg (Gemeinde Breitenberg) für die Ortschaft „**Schönberghäuser**“ gemäß dem beigefügten Lageplan (M = 1 : 1.000) festgelegt. Ferner werden die in diesem Lageplan dargestellten Ausgleichsflächen verbindlich als Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege festgesetzt. Der bezeichnete Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 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

Zum Bestandteil dieser Satzung werden weiter folgende Festlegungen erklärt:

- a. Die Grundflächenzahl für die erweiterte Parzelle mit ca. 974 m² (Teilfläche aus FINr. 30/2) wird auf 0,3 festgesetzt.
- b. Garagen und Nebengebäude sind mit Satteldach oder Pultdach 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). Bei Nebengebäuden zulässig sind ausnahmsweise Pultdächer mit einer Dachneigung von 10 bis 20 °.
- c. Die Baugrenzen (im Lageplan blau gekennzeichnet) sind einzuhalten. Für FINr. 30/2 ist eine Bebauung lediglich innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- d. Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen: Für die Ausgleichsfläche auf den Grundstücken 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 wird folgende Ausgleichsfläche festgelegt: Es sind mindestens 150 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 Inkrafttreten dieser Satzung 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 straßenbegleitenden 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 150m² Grünfläche mindestens ein Großbaum zu pflanzen. Pflanzenauswahl siehe Ziffer 9.5.

9.5 Folgende Bäume und Sträucher sind zulässig :

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

Der Eigentümer oder sein Rechtsnachfolger verpflichten sich die Ausgleichsfläche entsprechend dieser Vorgaben grundbuchrechtlich zu sichern. Die grundbuchrechtliche Sicherung hat spätestens 1 Jahr nach der Rechtsverbindlichkeit dieser Erweiterungssatzung zu erfolgen.

- e. Die mit Schreiben der E.ON vom 13.09.2004 mitgeteilten Hinweise, Auflagen und Empfehlungen sind bei Bauausführung zwingend zu beachten und sind Bestandteil dieser Satzung:

Über die Bauparzelle verläuft eine 20-kV-Mittelspannungsfreileitung. Die dazugehörige Sicherheitszone mit je 8 m beiderseits der Freileitungsachse, ist dem Lageplan M 1 : 1000 zu entnehmen. Der Abstand zwischen den äußeren Konturen eines Gebäudes mit einer Bedachung nach DIN 4102 Teil 7 (z. B. Eternit, Ziegel etc) zum Leiterseil einer 20-kV- Mittelspannungsfreileitung muss nach DIN VDE 0210/12.8513.2 mindestens 3 m betragen. Dies gilt für Näherungen sowie bei Überkreuzungen für Dächer mit einer Neigung größer 15 °. Bei Flachdächern bzw. Dächern mit einer Neigung kleiner oder gleich 15 ° muss dieser Abstand auf 5 m vergrößert werden. Dieser Mindestabstand muss auch bei größtem Durchhang und beim Ausschwingen der Leiterseile durch Windlast nach DIN VDE 0210/12.85 gewährleistet sein. Betroffen ist ein Bereich von je 8 m beiderseits der Leitungsachse. Die Berechnung erfolgte für Gebäude mit einer Dachneigung größer 15 °.

Eine genaue Überprüfung ist erst nach Einreichung des Bauplanes des Gebäudes möglich.

Bitte beachten Sie, dass bei Einsatz von größeren Baugeräten die Arbeiten im Bereich von kreuzenden Freileitungen mit erhöhter Vorsicht auszuführen sind. Eine Annäherung an die Leiterseile ist mit Lebensgefahr verbunden. Wir verweisen dazu auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen. Nähere Auskünfte erteilt Ihnen das e.on Kundencenter in Regen (Tel. 09921/9550).

Ist im Leitungsbereich eine Bepflanzung vorgesehen beachten Sie bitte, dass aus Sicherheitsgründen nur niedrig wachsende Bäume oder Sträucher gepflanzt werden dürfen. Nach DIN VDE 0210 darf der Abstand zwischen den Leiterseilen von 20-kV-Freileitungen und Bäumen, die zum ausführen von Arbeiten bestiegen werden können, 2,50 m nicht unterschreiten. Dieser Mindestabstand muss auch bei größtem Durchhang und bei Ausschwingen der Leiterseile durch Windlast gegeben sein.

- f. Ansonsten gelten die textlichen Festsetzungen und Auflagen der seit 05.09.2003 rechtsverbindlichen OAS vom 29.08.2003.

§ 4

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

GEMEINDE BREITENBERG
Breitenberg, 02. SEP. 2005

Helmüt Rühl
1. Bürgermeister



BEGRÜNDUNG UND ERLÄUTERUNG ZUR ERWEITERUNGSSATZUNG DER ORTSABRUNDUNGSSATZUNG DER GEMEINDE BREITENBERG FÜR DIE ORTSCHAFT SCHÖNBERGHÄUSER

1. Anlass

Die Ortsabrundungssatzung für die Ortschaft Schönberghäuser ist seit 05.09.2003 rechtskräftig. Auf Antrag von Herrn Horst Hartl soll direkt im Anschluss an die bestehende Ortsabrundungssatzung (OAS) laut Gemeinderatsbeschluss vom 21.08.2003 durch Erlass einer Satzung dieser bestehende Geltungsbereich nunmehr erweitert werden.

2. Änderung Geltungsbereich

Im nördlichen Anschluss an die rechtskräftige Ortsabrundungssatzung Schönberghäuser wird eine Teilfläche mit ca. 800 m² des Grundstückes mit der Flurnummer 30/2 als MD in den Geltungsbereich der Ortsabrundungssatzung aufgenommen.

Das Grundstück wurde bisher intensiv als landwirtschaftliche Nutzfläche (Grünfutter für die Rinderhaltung) genutzt und ist angrenzend an den bestehenden Geltungsbereich mit einer Holzhütte bebaut. Der übrige Teil des Grundstückes FlurNr. 30/2 bleibt als landwirtschaftliche Wiesenfläche weiterhin erhalten. Es wird somit 1 weitere Parzelle geschaffen. Das Grundstück FlNr. 30/2 wird derzeit an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen.

3. Ergänzungen bzw. Änderungen der textlichen Festsetzungen

Für die erweiterte Fläche zur OAS wird folgendes festgesetzt:

siehe Satzungstext

4. 1. Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft

Bestandsaufnahme: Ortsabrundungssatzung Schönberghäuser – Erweiterung des Geltungsbereichs

Größe der FlNr. 30/2 Gmkg. Schönberg	Größe des gepl. Geltungsbereichs	Bedeutung für Naturhaushalt/Landschaftsbild
1.502 m ²	974 m ²	Intensiv genutztes Grünland

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

4. 2. Erfassung des Eingriffs

Gemäß bestehender Satzung und Satzungsentwurf zur Erweiterung (§ 2) 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.

4. 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

4.4. Auswählen geeigneter Flächen für den Ausgleich u. naturschutzfachl. sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen als Grundlage für die Abwägung:

Dorfgebiet (MD) - GRZ 0,3 - Wohngebäude mit max. 2 Wohneinheiten

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)	1.502 m ²
Abzüglich nicht bebaubare Fläche, die im Außenbereich verbleibt, da nur die Parzellengröße relevant ist (22 m x 24 m =)	- 528 m ²
Parzellengröße	974 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	764 m ²

(78,44 % des Geltungsbereichs für die zusätzliche Parzelle)

b. Ableitung der Beeinträchtigungsintensität und 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:
 $764 \text{ m}^2 \times 0,2 = 152,8 \text{ m}^2$ gerundet auf 150 m²

⇒ Es werden also 150 m² Ausgleichsfläche in die Abwägung eingestellt.

d. Auswählen eines geeigneten Ausgleichs

Der Ausgleich soll auf dem jeweiligen Grundstück erfolgen: siehe Festsetzung im Lageplan:

Ausgleichsfläche für FINr. 30/2:

