

GEMEINDE
BREITENBERG

LANDKREIS
PASSAU

DECKBLATT NR. 16

zum

B e b a u u n g s p l a n

“Schulsiedlung”

in der Fassung
des Aufstellungsbeschlusses vom 07.05.2015,
mit Änderungen und Ergänzungen vom
18.06.2015/21.09.2015

Änderung im Bereich der Grundstücke Fl.Nr. 188 und 196, 196/2
Gemarkung Breitenberg

Ausgefertigt:

BREITENBERG, 30. SEP. 2015



GEMEINDE BREITENBERG

.....
HELMUT RÜHRL
1. BÜRGERMEISTER

Begründung zum Bebauungsplan Schulsiedlung – Deckblatt Nr. 16 und gleichzeitiger Aufhebung des Deckblatts Nr. 12

1. Anlass

Der Bebauungsplan Schulsiedlung ist seit 1972 rechtskräftig. Bisher wurden 15 Deckblätter zum Bebauungsplan erstellt.

Aufgrund eines Antrags des Grundstückseigentümers soll der Bebauungsplan auf Flur- Nr. 188 und Flur-Nr. 196 geändert werden um den Anbau einer Garage mit Lagerraum und Speicher an eine bestehende Doppelgarage u.a. für Imkerbedarf errichten zu können. Ferner ist beabsichtigt, den östlichen Grundstückstreifen an seinen Nachbarn (Flur-Nr. 137, Harslemstraße 17) zu verkaufen: Auf der veräußerten Teilfläche soll dann eine Garage errichtet werden; das Grundstück FINr. 196 soll also geteilt werden. Die Grundstücksteilung ist zwischenzeitlich erfolgt. Der Gemeinderat der Gemeinde Breitenberg hat in seiner Sitzung am 07.05.2015 die Änderung des Bebauungsplanes Schulsiedlung mittels Deckblatt Nr. 16 mit gleichzeitiger Aufhebung des Deckblattes Nr. 12 (dieses Deckblatt Nr. 12 rechtsverbindlich in Kraft getreten am 13.03.1992) in folgenden Punkten beschlossen, um die angestrebte Bebauung zu ermöglichen:

2. Textliche Festsetzungen zum Deckblatt Nr. 16 des Bebauungsplans Schulsiedlung

Die nachfolgenden Ergänzungen bzw. Änderungen der textlichen Festsetzungen gelten ausschließlich für die gekennzeichnete Fläche des Deckblattes Nr. 16 zum Bebauungsplan Schulsiedlung. Für alle nicht unten stehend geänderten und/oder ergänzten Festsetzungen gelten die bestehenden rechtsgültigen Festsetzungen.

1. Anstelle der bisher auf Flur-Nr. 196 vorgesehenen Wohnbebauung wird auf dem westlichen Grundstücksteil (jetzt Flur-Nr. 196) die Errichtung eines Nebengebäudes planlich festgesetzt. Als Maß der baulichen Nutzung wird nun festgelegt: **EG+DG für Nebengebäude** (bisher: EG+DG für Wohngebäude)
2. Auf dem östlichen Grundstücksteil von FINr. 196 (jetzt Flur-Nr. 196/2) wird als zulässige Bebauung die Errichtung eines Nebengebäudes (Garage) festgelegt. Als Maß der baulichen Nutzung wird nun festgelegt: **EG für Nebengebäude (Garage)**
3. Es wird ein zusammenhängendes Baufenster festgesetzt, nämlich auf Flur-Nr. 188 und dem zu teilenden Grundstück FINr. 196 gemäß der Darstellung im beigefügten Lageplan.
4. Das bisherige, im vereinfachten Verfahren aufgestellte Deckblatt Nr. 12 zu o. g. Bebauungsplan ist wegen der vorstehenden Änderungen gegenstandslos geworden und wird daher gleichzeitig aufgehoben bzw. wird durch das gegenständliche Deckblatt Nr. 16 ersetzt.
5. Die Anforderungen des Art. 6 BayBO sind auf beiden Grundstücken Flur-Nr. 196 und Flur-Nr. 196/2 einzuhalten.
6. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans Schulsiedlung und der bisher ergangenen Deckblätter (soweit einschlägig) bleiben unverändert.
7. Der Lageplan in der Fassung vom 18.06.2015/21.09.2015 ist Bestandteil dieses Deckblattes.

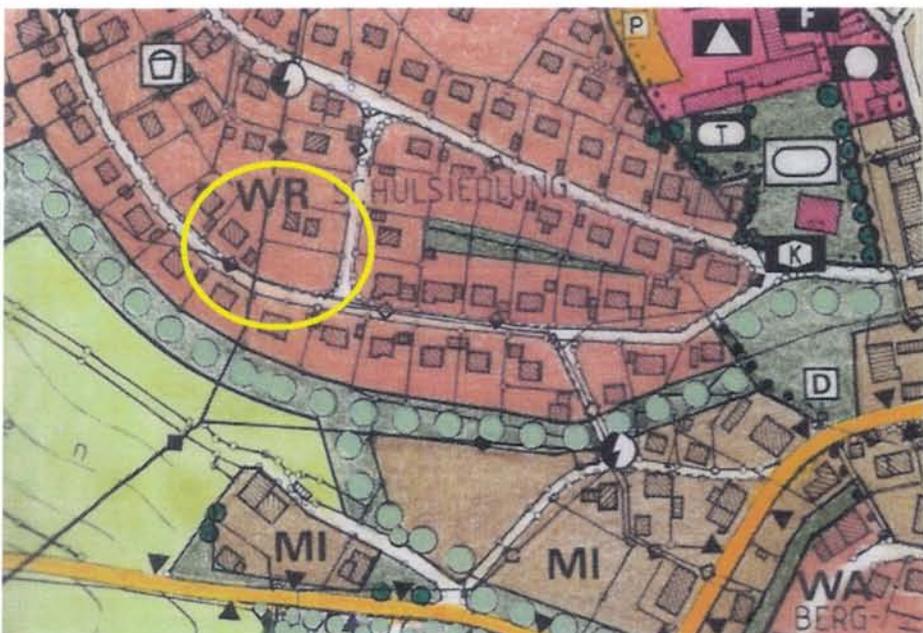
3. Erschließung

Die verkehrsrechtliche Erschließung erfolgt über die bestehende Ortsstraße „Harslemstraße“.

Hinsichtlich Stromversorgung, Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Löschwasserversorgung und Abfallwirtschaft ergeben sich keine Änderungen.

4. Planungsrechtliche Situation

Das im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegende Gebiet ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Breitenberg als Reines Wohngebiet „WR“ ausgewiesen. Es ergeben sich keine Änderungen.



Das Grundstück Flur-Nr. 188 hat eine Größe von 872 m².

Das Grundstück Flur-Nr. 196 hatte im Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses eine Größe von 444 m². Das Grundstück wurde inzwischen geteilt: Flur-Nr. 196 („Harslemstraße 16 b“) hat nunmehr 281 m². Das östlich gelegene Grundstück („Harslemstraße 16a“) ist nunmehr eigenständig, mit der neuen Flur-Nr. 196/2 und einer Größe von 163 m².

5. Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplans Schulsiedlung mit Deckblatt Nr. 16 (mit Aufhebung von Deckblatt Nr. 12) erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden.

6. Umweltschutz/Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die einzelnen Umweltschutzgüter werden im Folgenden dennoch kurz erläutert:

SCHUTZGUT MENSCH

Das neu beplante Wohnbaugrundstück (hier: Bau von Nebengebäuden) ist derzeit noch unbebaut.

Das Grundstück und die Nachbarbebauungen werden in erster Linie tangiert von geringen Emissionen aus der Harslemstraße und dem Teichweg mit dem üblichen Anwohnerverkehr.

Eine Erholungswirkung für die Öffentlichkeit ist durch die Nutzung des Grundstückes als Privatgarten nicht gegeben. Für die Allgemeinheit hat die Bebauung des Grundstücks nur geringe Auswirkungen aufgrund von erhöhter Lärmbelastung während der Bauzeit (Baumaschinen, und Baustellenfahrzeuge und dergl.) Ansonsten ist aufgrund der Bebauung nicht mit höherem Verkehrsaufkommen als bisher zu rechnen.

SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN (FLORA UND FAUNA)

Es sind keine Schutzgebiete gem. NatSchG ausgewiesen und befinden sich auch keine gem. NatSchG besonders geschützten Biotope.

Die Artenvielfalt und der Lebensraum von Tieren ist auf den Grundstücken der Flur Nr. 188 und 196 bzw. dem neuen Grundstück Flur-Nr. 196/2, in welchem die neue Nebengebäude errichtet werden sollen, entsprechend der derzeitigen Nutzung als Gartenfläche, welche regelmäßig gemäht wird, eingeschränkt.

Während der Baumaßnahmen werden in jedem Falle Kriechtiere betroffen sein. Auf Grund der derzeitigen Nutzung als regelmäßig gemähte Gartenfläche und der geringen Größe der versiegelbaren Fläche ist dies jedoch zu vernachlässigen.

Auf den restlichen Flächen wird kein zusätzliches Baurecht geschaffen.

Neue Erschließungsleitungen der einzelnen Sparten sind –falls erforderlich– so weit als möglich gebündelt zu verlegen.

SCHUTZGUT BODEN

Die betroffenen Baugrundstücke Flur Nr. 188 und Flur-Nr. 196 und Flur-Nr 196/2 werden derzeit als private Gartenfläche intensiv genutzt. Altlasten sind nicht bekannt. Seltene naturnahe Böden kommen nicht vor.

Die Baugrenzen für die Errichtung der Nebengebäude werden auf Flur-Nr. 196 so ausgewiesen, dass max. ca. **180 m²** bebaut werden könnten.

Bei einer Grundstücksgröße des Grundstücks Flur-Nr. 196 mit einer Fläche von jetzt **281 m²** könnten also max. rund 63 % bebaut werden. Laut Bauantragsunterlagen soll ein Gebäude mit einer Grundfläche von **105,33 m²** und einer Geschossfläche von **153,19 m²** entstehen, wobei auf dem Grundstück Flur-Nr. 188 rund **20 m²** an Fläche zusätzlich zu der bereits vorhandenen Garage überbaut werden soll. Die Baugrenzen für dieses Grundstück Flur-Nr. 188 sind in Deckblatt Nr. 2 dahingehend vorhanden, dass hier ein Wohngebäude mit E+1 und eine erdgeschossige Garage zulässig sind. An diese bestehende Garage soll nunmehr der Anbau erfolgen.

Die Fläche des Grundstücks Flur-Nr. 196/2 = **163 m²** sieht ein Baufenster von ca. **60 m²** vor und kann also max. mit einem Anteil von ca. **37 %** bebaut werden.

Auf Flur Nr. 196/1 wird keine Baugrenze mehr festgelegt. Es ist von der Änderung des Bebauungsplans nicht negativ betroffen.

Die vorstehenden Grundstücke Flur-Nr. 188, 196 und 196/2 waren bereits vor dem Erlass des Deckblattes Nr. 16 aufgrund des ursprünglichen Bebauungsplanes bzw. aufgrund des Deckblattes Nr. 12 für Flur-Nr. 196 mit einem Wohnhaus (E+DG) und Nebengebäude (Garage) und für Flur-Nr. 188 lt. Deckblatt Nr. 2 mit einem Wohnhaus (E+1) und Nebengebäude (Garage) bebaubar. Die Fläche der damals festgelegten Baugrenze kann anhand des Deckblattes Nr. 12 nicht mehr eindeutig ermittelt werden: Für das Deckblatt Nr. 12 wird von einem Baufenster in der Größe von **ca. 80 m²** ausgegangen. Die Fläche des damaligen Baufensters unterliegt insoweit dem Bestandsschutz, da sie bereits seit der Rechtskraft des Deckblattes Nr. 12 zum Bebauungsplan „Schulsiedlung“ ohne Ausgleichsfläche bebaubar mit einem Wohnhaus E+DG und eingeschossigem Nebengebäude (Garage) gewesen wäre. Nachträglich kann in der Größenordnung des damaligen Baufensters von ca. 80 m² keine Ausgleichsfläche mehr gefordert werden. Anstelle eines Wohnhauses soll nunmehr ein Nebengebäude (E+DG): lt. Bauantrag der „**Anbau einer Garage mit Lagerraum und Speicher an eine bestehende Doppelgarage auf Flur-Nr. 188 und 196 Gmkg. Breitenberg**“ realisiert werden.

Auf Flur-Nr. 196/2 soll eine Garage errichtet werden. Hier ist im Hinblick auf eine Ausgleichsfläche insgesamt von Bestandsschutz auszugehen, da dies bereits im Deckblatt Nr. 12 als mit einer eingeschossigen Garage bebaubar dargestellt war.

Zusammenfassung:

| Grundstück Flur-Nr. | Fläche des Baufensters alt | Fläche des Baufensters lt. Deckblatt Nr. 16 |
|------------------------|-------------------------------|--|
| 188 | ca. 300 m ² | ca. 355 m ² , aber ca. 300 m ² Bestandsschutz, daher nur ca. 55 m² für evtl. Ausgleichsbedarf |
| 196 | ca. 80 m ² | ca. 250 m² Ausgleichsbedarf |
| 196/2 | | ca. 60 m² aber Bestandsschutz, daher kein weiterer Ausgleichsbedarf |
| Gesamt: | ca. 380 m² | ca. 305 m² |

Da de facto die „Umwandlung“ von Haupt- zu Nebengebäude erfolgt und somit aufgrund der Bebauungsplan-Änderung durch Deckblatt Nr. 16 keine Mehrversiegelung entsteht, sind die Umweltschutzgüter

- Mensch
- Wasser
- Klima/Lufthygiene
- Landschafts-/Ortsbild
- Kultur- und sonstige Sachgüter
- Flora und Fauna
- Boden

von der Änderung des Bebauungsplanes nicht negativ betroffen.

Bei Einhaltung der im rechtsgültigen Bebauungsplan vorgaben ist **kein Ausgleich** für die Bebauungsplanänderung erforderlich.

Deckblatt Nr. 16

| | |
|-------------------|---------------|
| zum Bebauungsplan | SCHULSIEDLUNG |
| Gemeinde | Breitenberg |
| Landkreis | Passau |

Verfahrensvermerke:

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Breitenberg hat in seiner Sitzung am [07.05.2015](#) die Änderung des Bebauungsplanes Schulsiedlung mittels Deckblatt Nr. 16 und gleichzeitig die Aufhebung des Deckblattes Nr. 12 beschlossen. Nachdem die Änderung/Ergänzung die Grundzüge der Planung nicht berührt, ist das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB durchzuführen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am [29.05.2015](#) ortsüblich im Amtlichen Mitteilungsblatt [Nr. 6/2015](#) bekannt gemacht.

2. Öffentlichkeitsbeteiligung

Von der frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Der betroffenen Öffentlichkeit wird Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (vgl. § 13 Abs. 2 Ziff. 1 bis 3 BauGB). Die Anhörung der von der Änderung des Bebauungsplanes Schulsiedlung (hier: Deckblatt Nr. 16) betroffenen Bürger ist nach § 13 Nr. 2 BauGB mit Schreiben vom [22.05.2015](#) in der Zeit vom [22.05.2015](#) bis [15.05.2015](#) durchgeführt worden.

3. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Die Anhörung der vom Deckblatt Nr. 16 zum Bebauungsplan Schulsiedlung berührten Behörden und Träger Öffentlicher Belange ist nach § 13 Nr. 3 BauGB Schreiben vom [22.05.2015](#) in der Zeit vom [22.05.2015](#) bis [15.05.2015](#) 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 [18.06.2015](#) (§ 1 Abs. 6, § 3 Abs. 2, § 1a BauGB).

Das Ergebnis wurde mit Schreiben vom [21.07.2015](#) mitgeteilt.

Aufgrund des Ergebnisses der Abwägung wurde eine erneute Bürgerbeteiligung sowie eine erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom [21.07.2015](#) durchgeführt.

5. Billigungs- und Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat Breitenberg hat in seiner Sitzung am [24.09.2015](#) das Deckblatt Nr. 16 zum Bebauungsplan Schulsiedlung mit Begründung, in der Fassung des Aufstellungsbeschlusses vom 07.05.2015, mit Änderungen und Ergänzungen vom 18.06.2015/21.09.2015 unter Berücksichtigung der in der Sitzung vom [24.09.2015](#) getroffenen Beschlüsse gebilligt und gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen unter gleichzeitiger Aufhebung des Deckblattes Nr. 12.

6. Genehmigung

Das Deckblatt Nr. 16 zum Bebauungsplan Schulsiedlung wurde dem Landratsamt Passau am [19.10.2015](#) zur Kenntnisnahme vorgelegt. Das Deckblatt Nr. 16 ist nicht genehmigungspflichtig.

7. Ausfertigung

Das Deckblatt Nr. 16 zum Bebauungsplan Schulsiedlung wurde am [30.09.2015](#) ausfertigt.

8. Inkrafttreten

Das Deckblatt Nr. 16 zum Bebauungsplan Schulsiedlung tritt mit dem Tag der amtlichen Bekanntmachung am [02.10.2015](#) gem. § 10 BauGB in Kraft. Gleichzeitig tritt das Deckblatt Nr. 12 außer Kraft. Das Deckblatt Nr. 16 zum Bebauungsplan Schulsiedlung 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. 10a/2015](#) vom [02.10.2015](#) bekannt gegeben.

Jedermann kann das Nr. 16 zum Bebauungsplan Schulsiedlung 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
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb **eines Jahres** 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, **19. OKT. 2015**



GEMEINDE BREITENBERG



HELMUT RÜHL
1. Bürgermeister