

**AUSSENBEREICHSSATZUNG
mit naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung
„OBERNEUREUTHERWAID-SÜD“**



Gemeinde Sonnen

**GEMEINDE SONNEN
LANDKREIS PASSAU**

END A U S F E R T I G U N G



Hauzenberg, den 01. März 2016
Geändert: 09. September 2016
Geändert: 23. November 2016
Geändert: 23. Februar 2017

Planung:

Architekturbüro Ludwig A. Bauer
Am Kalvarienberg 15; 94051 Hauzenberg
Tel: 08586 2051 Fax: 08586 5772
architekturbuerobauer@gmx.de

S A T Z U N G
über die Festlegung der Grenzen der im Zusammenhang
bebauten Außenbereichssatzung „Oberneureutherwaid-Süd“
der Gemeinde Sonnen
gemäß § 35 Abs. 6 Satz 1 BauGB

B e g r ü n d u n g

1.0 Allgemein

Im Jahre 1998 wurde für den Ortsteil „Oberneureutherwaid-Süd“ eine Außenbereichssatzung durchgeführt.

Das Landratsamt Passau hat mit Schreiben vom 01. Dezember 1998 mit der Nummer 61-01/ BP die erforderliche Genehmigung erteilt.

Durch Anfragen der einheimischen Bevölkerung nach Baurecht soll der bisherige Geltungsbereich geringfügig vergrößert werden.

Um eine wirklich geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, hat der Gemeinderat Sonnen am 03. Februar 2016 die Umwandlung der Außenbereichssatzung in eine Ortsabrundungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 i. V. m. Nr. 3 BauGB beschlossen.

Dabei soll auch der bisherige Geltungsbereich vergrößert werden.

Wegen behördlicher Einsprüche ist eine Umwandlung der bisherigen Außenbereichssatzung in eine Ortsabrundungssatzung nicht möglich.

Die alte Außenbereichssatzung wird aufgehoben; die neue Außenbereichssatzung tritt mit Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB dann anschließend in Kraft.

2.0 Neue bebaubare Fläche und gleichzeitige Reduzierung der Fläche

Im Osten soll eine sehr geringe bebaubare Fläche neu geschaffen werden und zwar auf der Flur-Nr. 608 (Teilfläche), Gemarkung Oberneureuth.

Der Geltungsbereich einer Außenbereichssatzung ist einem Gummiband gleich, um die bestehenden Hauptgebäude zu ziehen.

Eine ABS kann nicht in den Außenbereich hinein erweitert bzw. vergrößert werden.

Um dies zu erreichen, wurde das „Gummiband“ nicht vergrößert.

Die im Osten hinzugekommene Fläche wird um die identische Fläche im Süd-Westen verkleinert.

Vergrößerung der Fläche im Osten: 999,67 m²

Verkleinerung der Fläche im Süden-Westen: 999,73 m²

3.0 Erschließungen

3.1 Erschließung Straße:

Die Verkehrserschließung erfolgt von der Staatsstraße St 2128 und der Kreisstraße PA45 sowie der Gemeindestraße der Flur-Nr. 606, Gemarkung Oberneureuth.

Eine Erweiterung der bestehenden Straßen ist nicht notwendig.

3.2 Abwasserbeseitigung:

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch die bestehende Abwasserbeseitigungsanlage der Gemeinde Sonnen (öffentlicher Mischwasserkanal DN 200).

Die Abwässer werden in die Kläranlage Hauzenberg-Kaindlmühle eingeleitet. Diese hat eine wasserrechtliche Erlaubnis bis 31.12.2018.

3.3 Oberflächenwasserreduzierung und dessen Beseitigung:

Vorrangig sind die Oberflächenwässer auf der Baurechtsfläche zurückzuhalten bzw. zu versickern.

Folgende Vermeidungsmaßnahmen sind durchzuführen:

- Speisung von Toilettenspülkästen, Gartenbewässerung und ähnlichem aus Oberflächenwasser
- Begrenzung der neu zu versiegelnden Verkehrsflächen auf das unbedingt notwendige Maß
- Die Stellplätze sowie die Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sind wasserdurchlässig zu gestalten. Die Befestigung hat als Rasenfugen- bzw. als Sickerpflaster oder als wassergebundene Decke zu erfolgen. Beim Einbau von wassergebundenen Decken ist auf einen entsprechend versickerungsfähigen Unterbau zu achten.
- Bei einer längeren Garagenzufahrt ist zur besseren gestalterischen Einfügung in den Gartenbereich die Befestigung von nur 2 parallelen Fahrspuren festgesetzt, die Restfläche muss begrünt werden

Beseitigung:

- Speicherung des Oberflächenwassers auf der neuen Baurechtsfläche durch Einbau einer Zisterne von 6 m³ Inhalt
- Das überschüssige Oberflächenwasser muss auf dem Baugrundstück versickert werden (Muldenrigolen oder ähnliches)
- Das Oberflächenwasser darf nicht in den gemeindlichen Mischwasserkanal eingeleitet werden

Der Planungsbereich liegt außerhalb eines Wasserschutzgebietes; ebenso ist Grundwasser erst ab Tiefen > 3m anzutreffen.

Die neue Baurechtsfläche (für einen Wohnungsbau) ergibt eine Fläche von **weit weniger als 1000 m²**.

Deshalb ist ein Wasserrechtsverfahren nicht notwendig.

3.4 Erschließung Trinkwasser:

Die neue Baurechtsfläche kann über das bestehende Trinkwasser-Leitungsnetz erschlossen werden.

Eine Erweiterung der bestehenden Trinkwasser-Leitung ist nicht notwendig.

3.5 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist über das bestehende Trinkwasser-Leitungsnetz gewährleistet.

3.6 Erschließung Elektrische Energie:

Die neue Baurechtsfläche kann über das bestehende Leitungsnetz erschlossen werden.

4.0 Ziele der Raumordnung

Nach LEP 2013 (Ziel 3.2) sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen.

Nach Regionalplan Donau-Wald soll die Eigenart des Landschaftsbildes und charakteristische Landschaftselemente erhalten werden.

Mit der Außenbereichssatzung „Oberneureutherwaid-Süd“ wird Baurecht in sehr geringem Umfang geschaffen; eine größere Entwicklung ist nicht geplant.

Deshalb wird im Süd-Westen eine Reduzierung der Außenbereichssatzung in gleicher Fläche vorgenommen.

Der Bereich „Oberneureutherwaid-Süd“ wird sich durch den Erlass dieser neuen Außenbereichssatzung **flächenmäßig nicht verändern**.

Auf das Landschaftsbild werden sich keine nichtvertretbaren Auswirkungen ergeben.

5.0 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvolle Ausgleichsmaßnahmen

Ein Ausgleich auf den jeweiligen Baugrundstücken durch ökologisch wirksame Gestaltung wie Ortsrandeingrünung und Pflanzen von Verbindungsbäumen erscheint sinnvoll.

Die Ortsrandeingrünung hat nach den Festsetzungen der Satzung in § 5 zu erfolgen.

Die Kompensationsmaßnahme sieht folgendermaßen aus:

Grundstück Flur-Nr. 608 (Teilfläche):

| | | | |
|----------------------|------------------------------------|---|-----------------------|
| Neue Baurechtsfläche | 607,62 m ² | | |
| Kompensationsfaktor: | 0,40 (Erhöhung wegen Ortsrandlage) | | |
| Ausgleichsfläche | 607,62 m ² x 0,40 | = | 243,05 m ² |
| | | | <hr/> |
| | Geforderte Ausgleichsfläche | = | 243,05 m ² |

Nachweis der Kompensationsfläche

Streuobstwiese im Süden = 245,16 m²

geforderte Ausgleichsfläche: 243,05 m²

ermittelte Kompensationsfläche: 245,16 m²

Die Kompensationsfläche bei der neuen Baurechtsfläche ist größer als die geforderte Ausgleichsfläche

6.0 Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz (§ 1a Abs. 2 BauGB)

In § 1a Abs. 2 „Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz“ heißt es:

„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.“

Bezüglich sparsamen Umgangs mit Grund und Boden hat sich der Gemeinderat von Sonnen eingehend mit diesem Thema auseinandergesetzt.

Folgende Argumente wurden aufgeführt:

- a) Es handelt sich nur um eine sehr geringfügige Erweiterung der Außenbereichs-satzung
 - Im Osten lediglich eine neue Baurechtsflächen-Erweiterung mit einer Baurechtsfläche von 607,62 m²
 - Keine neuen Erschließungsmaßnahmen notwendig
 - Sehr starke Eingrünung der Baurechtsflächen nach Süden
- b) Es gibt noch freie Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches. Diese sind jedoch nicht verfügbar, da sie von den Grundstückseigentümern für Eigenbedarf oder für die eigenen Kinder zurückbehalten werden.
- c) Die Schutzwürdigkeit eines Mischgebietes wird angesetzt.

SATZUNG

Auf Grund des § 35 Abs. 2 BauGB erlässt die

Gemeinde Sonnen folgende Außenbereichssatzung:

§ 1

UMFANG

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches dieser Außenbereichssatzung werden gemäß in dem beiliegenden Lageplan - M 1:1000 - ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan vom 23.02.2017 ist verbindlicher Bestandteil dieser Außenbereichssatzung.

§ 2

PLANUNGSRECHTLICHE ZULÄSSIGKEIT

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs nach § 1 kann Vorhaben im Sinn des § 35 Abs. 2 BauGB, die Wohnzwecken – sowie kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben ^(Fn.5) – dienen, nicht entgegenhalten werden, dass sie

- einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder
- die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen

§ 3

GESTALTUNG

DACHDECKUNGEN, ABSTANDSFLÄCHEN, ANZAHL DER WOHNUNGEN

3.1 Dachdeckungen:

Ziegel- bzw. Beton-Dachsteine, naturrot, braun, anthrazit
Beschichtete Blechdächer

3.2 Nicht erlaubte Dachdeckungen

Kupfer-, zink- und bleigedekte Dachflächen weisen hohe Metallkonzentration auf. Deshalb sind diese als Dachdeckungen nicht erlaubt.

3.3 Abstandsflächen

Da keine Baugrenzen festgesetzt sind, sind die Abstandsflächen-Vorschriften der Bayerischen Bauordnung einzuhalten.

3.4 Anzahl der Wohnungen

Pro Wohngebäude darf nur 1 Wohneinheit geschaffen werden.

§ 4

VERSICKERUNG DES OBERFLÄCHENWASSERS / DEZENTRALE REGENWASSERZISTERNE MIT REGENRÜCKHALTUNG

Vermeidungsmaßnahmen sind unter Ziffer 3.3 „Oberflächenwasserbeseitigung“ bereits aufgezeigt.

Auf der neuen Baurechtsfläche ist das Oberflächenwasser auf dem eigenen Grundstück zurückzuhalten bzw. zu versickern.

- eine Regenwasserzisterne mit 6 m³ Inhalt ist einzubauen
- das überschüssige Oberflächenwasser muss auf dem Grundstück versickern (Muldenrigolen oder ähnliches)
- keine Einleitung des Oberflächenwassers in kommunalen Kanal

Das zu überdachende Gebäude mit Außenbereich ergibt eine Fläche von weit weniger als 1000 m².

Eine wasserrechtliche Erlaubnis ist deshalb nicht notwendig.

§ 5

ERGEBNIS DER NATURSCHUTZRECHTLICHEN EINGRIFFSREGELUNG

5.1 Der Nachweis über die erforderlichen Ausgleichsflächen ist in Form eines Freiflächengestaltungsplans zusammen mit den Bauantragsunterlagen zu erbringen.

Diese Ausgleichsflächen sind spätestens in der auf die Aufnahme der Nutzung des Wohnhauses folgenden Vegetationsperiode erstmalig herzustellen und auf Dauer zu erhalten.

5.2 Begrünung der Grundstücke mit bebaubarem Bereich

Auf dem bezeichneten Randbereich der neuen Baurechtsfläche ist eine Streuobstwiese im Süden zu errichten.

Auf diesem Bereich sind einheimische Obstbäume zu pflanzen.

Vorbemerkung:

Die Artenauswahl richtet sich entsprechend der Zuordnung zur Naturräumlichen Einheit (ABSP) nach Gehölzen des Naturraums 408 „Passauer Abteiland und Neuburger Wald“ sowie 409 „Wegscheider Land“. In der weiteren Differenzierung nach Lebensraumtypen sind folgende Gehölzarten in den folgenden Pflanzqualitäten zu verwenden, wobei autochthones Pflanz- und Saatgut vorgeschrieben ist.

5.3a Streuobstwiese:

Die Ausgleichsfläche beträgt ca. 245,00 m².

Folgende Obstbäume sollen gepflanzt werden:

Apfel

Birne
Zwetschge
Kirsche

Allesamt Regionalsorten als Hoch- oder Halbstämme.

5.3b) Sträucher für Strauchhecke:

Auf dem Grundstück mit neuem Baurecht sind im Grünstreifen heimische Sträucher zu pflanzen.

*Pflanzqualität: Mindestpflanzgröße: 2 x verpflanzt, 60-100 cm
Pflanzabstand variierend von 1,20 m x 1,20 m bis 2,00 m x 2,00 m*

Heimische Feldgehölze, wie z.B.:

| | |
|-----------------------|--------------------|
| Berberitze, Sauerdorn | Berberis vulgaris |
| Weißdorn | Crataegus monogyna |
| Hartriegel | Cornus sanguinea |
| Haselnuss | Corylus avellana |
| Gem. Heckenkirsche | Lonicera xylosteum |
| Hunds-Rose | Rosa canina |

5.4 Zeitpunkt der Bepflanzung

Die Ausgleichspflanzung ist in der folgenden Vegetationsperiode – nach Errichtung des Gebäudes – herzustellen und auf Dauer zu erhalten.

§ 6

PFLANZABSTAND GEGENÜBER LANDWIRTSCHAFTLICH GENUTZTEN FLÄCHEN

Gegenüber landwirtschaftlich genutzten Flächen muss ein Pflanzabstand von 4,0 m für Gehölze eingehalten werden, die eine Höhe von 2,0 m oder mehr erreichen.

§ 7

ANBAUFREIE ZONE

Eine Wohnbebauung ist

- a) beiderseits der Kreisstraße PA 45 nur außerhalb einer anbaufreien Zone von 15 Metern Abstand und
- b) zur Staatsstraße ST 2128 nur außerhalb eines Mindestabstandes von 20 Metern, jeweils gemessen vom äußersten Fahrbahnrand zulässig.

§ 8

IMMISSIONSSCHUTZ

- (1) In die Wohn-, Schlaf- und sonstigen Aufenthaltsräume an den der Staatsstraße 2128 zugewandten Gebäudeseiten sind Fenster mit der Mindestschallschutzklasse 3 (35 – 39 dB) einzubauen.
- (2) Soweit Balkontüren, Rollladenkästen oder ähnliche Bauteile vorgesehen sind, müssen diese ebenfalls das o.g. Schalldämmmaß aufweisen; der Einbau von Schallschutzfenstern mit integrierter Lüftungseinheit wird empfohlen.
- (3) Auf der zur Straße abgewandten Seite des Gebäudes können Fenster mit einem um 5 dB geringer bewerteten Schalldämmmaß (30-34 dB) verwendet werden.

§ 9

BEKANNTMACHUNG

Die neue Außenbereichssatzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Zugleich tritt die bisherige Außenbereichssatzung vom 08. Dezember 1998 beim Satzungsbeschluss der neuen ABS außer Kraft.

Sonnen, den

GEMEINDE SONNEN

.....
Hans Binder
1. Bürgermeister

Hinweise

1) SCHUTZ VOR OBERFLÄCHENWASSER

Die bestehende Straße bleibt unverändert. Es werden keine Maßnahmen bezüglich Oberflächenwasser-Ableitung gemacht.

Deshalb hat der Bauwerber zum Schutz vor wildabfließenden Wässern (lt. Bayerischem Wassergesetz) sein Gebäude samt Grundstück zu schützen.

2) OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG DER ZUFAHRTEN

Die private Zufahrt ist so zu gestalten und so zu entwässern, dass kein Oberflächenwasser auf die öffentliche Straße gelangt.

Die Zufahrt zur Kreisstraße und die Zufahrt zur Staatsstraße werden nicht verändert.

3) SCHUTZ VOR RÜCKSTAU-SCHMUTZWASSER

Die bestehenden Abwasserleitungen bleiben unverändert.

Liegt der Schmutzwasser-Anschluss unter der Rückstauenebene, so ist nach DIN 1986 ein Rückstauverschluss einzubauen.

4) DENKMALSCHUTZ

Bodendenkmalpflegerische Belange

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

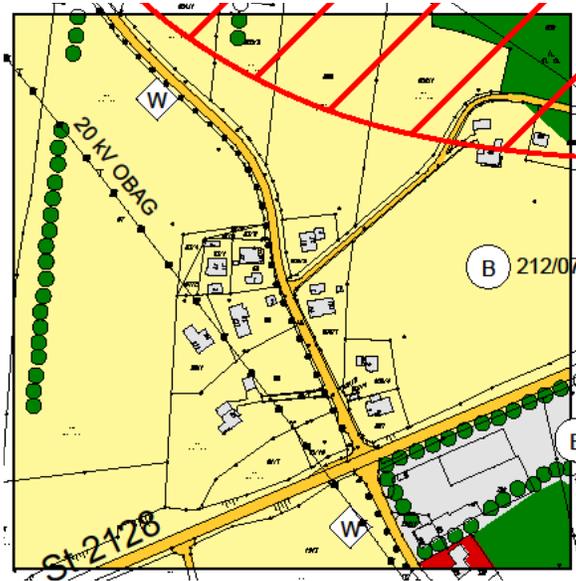
Art. 8 Abs. 1 DSchG: „Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichten sich auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.“

Art. 8 Abs. 2 DSchG: „Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht

die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.“

5) SPRENGBEREICH

Der Änderungsbereich ist außerhalb des Sprengbereiches.
Dies geht deutlich aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan hervor.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan

6) IMMISSIONSSCHUTZ

Die bereits vorhandenen Emissionen – hervorgerufen durch das Verkehrsaufkommen der Staatsstraße 2128 sowie der Kreisstraße PA 45 – müssen auch in den Morgen- und Abendstunden geduldet werden.

Ebenso müssen die Emissionen des bestehenden Gewerbebetriebes auf Flur-Nr. 720, Gemarkung Oberneureuth geduldet werden.