

DECKBLATT NR. 4 **ZUM BEBAUUNGSPLAN**

Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

„ GE HASELBERG - OST “

GEMEINDE: SONNEN
LANDKREIS: PASSAU
REG.-BEZIRK: NIEDERBAYERN

ENDAUSSFERTIGUNG

Deckblatt Nr. 4 – Änderungsbereich

- Erweiterung und Verbindung der Baurechtsfelder bei bisherigen Parzellen 1 + 2 sowie 2 + 5
- Änderung der Einfahrtssituation bei Parzelle 3
- Geringfügige Erweiterung des Baufeldes bei bisheriger Parzelle 4 (wird nun Parzelle 2)
- Aufhebung der Parzellen-Grünabtrennungen bei bisheriger Parzelle 2 und Parzelle 5; stattdessen Ersatz-Grünabtrennungen an anderer Stelle
- Neue Parzellen-Nummerierung
- Geschlossene Bauweise statt offener Bauweise

Aufstellungs-/Änderungsbeschluss

15. März 2017

**Öffentlichkeitsbeteiligung
Trägerbeteiligung**

**vom 03.04.2017 bis 04.05.2017
vom 03.04.2017 bis 04.05.2017**

Abwägungs- und Satzungsbeschluss

17. Mai 2017

Bekanntmachung

24. Mai 2017

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die 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 Bebauungsplan 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 den §§ 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.

23. Mai 2017

Sonnen, den


.....
Hans Binder
1. Bürgermeister

DECKBLATT NR. 4

ZUM BEBAUUNGSPLAN „ GE HASELBERG-OST “

Gemeinde
Landkreis
Reg.-Bezirk

SONNEN
PASSAU
NIEDERBAYERN

- BEGRÜNDUNG
- UMWELTBERICHT
- ERGÄNZENDE PLANLICHE UND TEXTLICHE
FESTSETZUNGEN

Aufgestellt:

Hauzenberg, den 16.03.2017
Endausfertigung: 17.05.2017

ARCHITEKTURBÜRO Ludwig A. Bauer
AM KALVARIENBERG 15 94051 HAUZENBERG
TEL. 08586/2051 – 2052 FAX. 08586/5772
architekturbuerobauer@gmx.de



A) B E G R Ü N D U N G

1. ANLASS

Der Bebauungsplan „GE Haselberg-Ost“ besitzt seit 11.07.2013 Rechtskraft.
Bekanntmachung Satzungsbeschluss am 11.07.2013 mit Anschlag an die Amtstafel

Mit Deckblatt Nr. 1 wurden kleinere Parzellen-Änderungen vorgenommen.
Der Satzungsbeschluss wurde am 16. September 2015 gefasst.
Bekanntmachung Satzungsbeschluss am 15.10.2015 mit Anschlag an die Amtstafel

Mit Deckblatt Nr. 2 wurden Vergrößerungen bei der Außenfläche von Parzelle 1 durchgeführt. Außerdem Änderungen bei den Kompensationsflächen.
Der Satzungsbeschluss wurde am 23. März 2016 gefasst.
Bekanntmachung Satzungsbeschluss am 06.04.2016 mit Anschlag an die Amtstafel

Mit Deckblatt Nr. 3 wurde bei Parzelle 1 die vergrößerte Außen-Hofffläche mit einer größeren Baurechtsfläche nach Westen gemacht.
Der Satzungsbeschluss erfolgte am 21. September 2016.
Bekanntmachung Satzungsbeschluss am 27.09.2016 mit Anschlag an die Amtstafel

Die Baurechtsflächen in bisherigen Parzellen 1 + 2 sowie 2 + 5 sollen verbunden werden.

Bei der bisherigen Parzelle 2 + 5 sollen außerdem größere Abgrabungen gemacht werden, damit der bestehende Betrieb auf der Parzelle 1 großflächig erweitert werden kann.

Des Weiteren kleine Änderungen bei den bisherigen Parzellen 3 + 4.

Deshalb hat der Gemeinderat Sonnen am 15. März 2017 beschlossen, den Bebauungsplan „GE Haselberg-Ost“ mit Deckblatt Nr. 4 entsprechend zu ändern.

2. ÄNDERUNGEN

- 2.1 Erweiterung und Verbindung der Baurechtsfelder bei bisherigen Parzellen 1+2 sowie 2 + 5 (nun Parzelle 1)
- 2.2 Änderung der Einfahrtssituation bei Parzelle 3
- 2.3 Geringfügige Erweiterung des Baufeldes bei bisheriger Parzelle 4 (wird nun Parzelle 2)
- 2.4 Aufhebung der Parzellen-Grünabtrennungen bei bisheriger Parzelle 2 und Parzelle 5; stattdessen Ersatz-Grünabtrennungen an anderer Stelle
- 2.5 Neue Parzellen-Nummerierung
- 2.6 Geschlossen Bauweise statt offener Bauweise

3. BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNGEN

- 3.1 Die Firma Holzenergie Wegscheid expandiert in großem Maße.
Die bestehende Produktionshalle ist zu klein.
Wegen der Betriebsabläufe müssen auch die geplanten Gebäude auf den neuen Parzellen (bisher 2 + 5) auf das Geländeniveau von 805,5 m ü. NN abgesenkt werden.
- 3.2 Die Einfahrt bei Parzelle 3 geschieht direkt von der Stichstraße her.
- 3.3 Die geringfügige Erweiterung des Baufeldes bei bisheriger Parzelle 4 (nun Parzelle 2) dient dazu, die Funktionalitäten des geplanten Betriebes zu gewährleisten.
- 3.4 Die klare Trennung der Parzellen-Grünabtrennungen bei bisherigen Parzellen 2 + 5 sind in diesem Maße nicht mehr möglich; Ersatz-Grünabtrennungen werden stattdessen an anderer Stelle vorgenommen.
- 3.5 Wegen der neuen Eigentumsverhältnisse wurde aus den bisherigen Parzellen 1 + 2 + 5 die Großparzelle 1. Bei den übrigen Parzellen wurden entsprechend die Parzellen-Nummern geändert
- 3.6 Wegen der verdichteten Bauweise bei Parzelle 1 wurde eine geschlossene Bauweise – statt bisher offener Bauweise – festgesetzt.

Alle Änderungen sind städtebaulich vertretbar.

4. ERSCHLIESSUNGEN

Bei allen Bereichen

- Straßenerschließung
- Wasserversorgung
- Löschwasser
- Abwasserbeseitigung
- Regenwasserbeseitigung

sind keinerlei Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan „GE Haselberg-Ost“ gegeben.

5. IMMISSIONSSCHUTZ

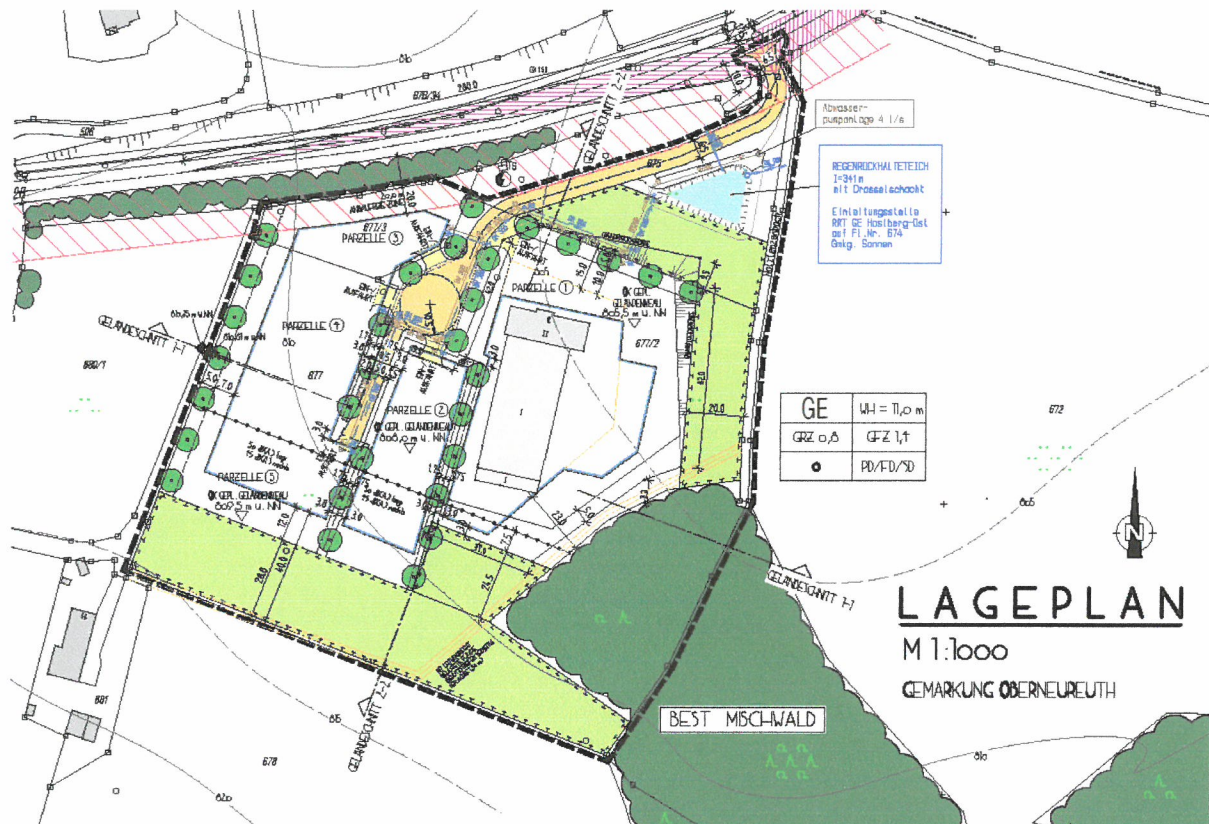
Der in der Endausfertigung des Bebauungsplanes „GE Haselberg-Ost“ beschriebene Immissionsschutz ist voll umfänglich auch bei dieser Deckblatt-Änderung einzuhalten.

Den jeweiligen Bauanträgen ist ein Schallschutzgutachten – wie im Bebauungsplan gefordert – beizufügen.

6. NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird im Umweltbericht untersucht und dargelegt.

7. BISHERIGER BEBAUUNGSPLAN



Quelle: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Haselberg-Ost mit Deckblatt Nr. 3“

8. WEITERGEHENDE VORSCHRIFTEN

Ansonsten gelten die Vorschriften des rechtsgültigen Bebauungsplanes.

B) U M W E L T B E R I C H T

Kurzdarstellung des Inhaltes

Der Umweltbericht richtet sich nach § 2 Abs. 4 und § 2a Abs. 2 Nr. 2 BauGB

**Eine allgemeine Vorprüfung nach § 3 c UVPG ist hier nicht erforderlich.
Dies ergibt sich aus den entsprechenden Vorschriften nach § 17 UVPG.**

1.0 Einleitung

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist unter Umweltbericht Ziffer 1.3 „Neue Grünordnung“ folgendes enthalten:

- Das gesamte Gewerbegebiet soll sehr stark eingegrünt werden:*
- *Im Westen mit einzeln stehenden Bäumen als Zäsur zur benachbarten Wiesenfläche.*
 - *Im Süden durch eine ca. 28m breite autochthone Heckenstruktur.*
 - *Im Osten befindet sich ein bestehender Mischwald, der teilweise im Gewerbegrundstück gelegen ist.*
 - *Der nordöstliche Bereich soll mit einer 32m tiefen Heckenstruktur abgeschirmt werden hin zum Holzlenzenbach/zum landwirtschaftlich betriebenen Teil.*
 - *Im Norden befindet sich parallel zur Staatsstraße eine vorhandene Heckenstruktur. Außerdem soll noch mittels Bäumen eine Zäsur zwischen den weiterhin bestehenden Wiesenflächen und dem Gewerbegebiet entstehen.*
 - *Zusätzliche Abtrennung der einzelnen Gewerbegrundstücke durch 3,5 m breiten Grünstreifen, durchsetzt mit Bäumen.*

Hier sind 6 verschiedene Kriterien aufgezählt.

5 aufgeführte Kriterien in dieser Aufstellung bleiben unverändert bestehen.

Lediglich das letzte Kriterium „Zusätzliche Abtrennung der einzelnen Gewerbegrundstücke durch 3,5m breiten Grünstreifen, durchsetzt mit Bäumen“ wird zwischen den bisherigen Parzellen 1 + 2 sowie zwischen den bisherigen Parzellen 2 + 5 teilweise nicht eingehalten.

Stattdessen werden zusätzliche Grünstreifen angebracht:

- Grünstreifen zwischen der neuen Parzellen-Nummerierung 2 + 3 (sehr geringe Fläche)
- Grünstreifen zwischen neuer Parzelle 1 + 2
- Grünstreifen südlich der Parzelle 1

Hierbei handelt es sich um die neuen Parzellen-Nummerierungen.

2.0 Klimaschutz

Keine Änderung gegenüber rechtskräftigem Bebauungsplan

3.0 Umweltauswirkungen

Für die Ausgleichsflächen wurde von vornherein nicht die Baurechtsfläche, sondern das gesamte Grundstück als Basis zugrunde gelegt.

Für die Nichteinhaltung der Bestimmung „Zusätzliche Abtrennung der einzelnen Gewerbegrundstücke zwischen der alten Parzellen-Nummern 1 + 2 sowie 2 + 5“ wird ein eigener Ausgleichsbedarf geschaffen.

Ausgleichsbedarf (gem. Leitfaden):

Gesamtfläche der beiden Abtrennungen zwischen den Gewerbegrundstücken 1 + 2 bzw. 2 + 5:

$$\begin{array}{rcl} 54,00 \times 3,50 \text{ (zwischen bish. Parzelle 1 + 2)} & = & 189,00 \text{ m}^2 \\ 37,50 \times 3,50 \text{ (zwischen bish. Parzelle 2 + 5)} & = & 131,25 \text{ m}^2 \end{array}$$

$$320,25 \text{ m}^2$$

Gesamtfläche	x	Mittelwert	
320,25 m ²	x	0,75	= 240,00 m ²

Ausgleichsmaßnahmen:

Als Ausgleich haben wir folgende zusätzliche Baumreihen geschaffen:

Im Süden der neuen Parzelle 1: 85,0m in der Länge und 3,50m in der Breite
Zwischen neuen Parzellen 1 + 2: Grünstruktur in einer Länge von 44,0 m x 3,50

Gesamtfläche:	85,0 x 3,50	= 297,50 m ²
	44,0 x 3,50	= 154,00 m ²

$$451,50 \text{ m}^2$$

Gesamtfläche	x	Mittelwert	
451,50 m ²	x	0,75	= 338,63 m ²

CONCLUSIO:

geforderte Ausgleichsfläche	240,00 m ²
geplante Kompensationsfläche	338,63 m ²

**Dadurch ist der Wegfall der beiden
Grüntrennbereiche zwischen den bisherigen
Parzellen kompensiert.**

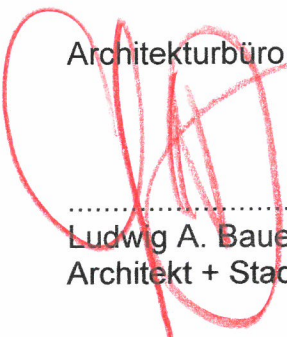
**4. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER BEBAUUNGS-
PLANÄNDERUNG MITTELS DECKBLATT NR. 4**

Wesentliche Auswirkungen sind durch die Änderungen nicht zu erwarten.

Gemeinde Sonnen

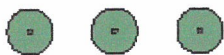

.....
Hans Binder
1. Bürgermeister

Architekturbüro Bauer

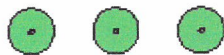

.....
Ludwig A. Bauer
Architekt + Stadtplaner



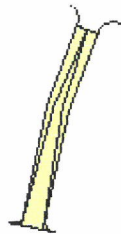
ERGÄNZENDE PLANLICHE FESTSETZUNGEN



BEREITS GEPLANTE BAUMREIHE LT. RECHTSKRÄFTIGEM
BEBAUUNGSPLAN INCL. DECKBL. NR. 1-3



ZUSÄTZLICH GEPLANTE BÄUME BZW. BAUMREIHE



PRIVATE EIN-/AUSFAHRT ALS RAMPE ZU PARZELLE 1

G

GESCHLOSSENE BAUWEISE

ERGÄNZENDE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen sind
ausschließlich gültig für das Deckblatt 4.**

**Alle bisherigen Festsetzungen gelten noch, soweit diese
nicht geändert wurden.**

10. Geländeveränderung

Die bisherigen Parzellen 1 + 2 + 5 (nun Parzelle 1) werden nicht auf unterschiedliche Höhen gelegt, sondern auf eine Höhe gelegt (805,5 m ü. NN).
Entsprechende Abgrabungen – vor allen Dingen nach Süden – sind notwendig.
Die neuen Gebäude sind so zu stellen, dass möglichst wenig Abgrabungen notwendig sind.

Das neue Geländeniveau, bezogen auf NN, ist in die einzelnen Parzellen eingetragen.