BEGRÜNDUNG UND ERLÄUTERUNG

zum

Bebauungsplan

"SO für Fremdenverkehr Sonnen"

Gemeinde : Sonnen

Landkreis : Passau

Regierungsbezirk : Niederbayern

Aufgestellt :

Hauzenberg, 31. Juli 1990

Architekturbüro
Feßl - Tello
Kusserstr. 11 - 08586/2055/2056
8395 Hauzenberg

Arch.Dipl.Ing. A. Feßl

Bayerische Architektenkammer Körperschaft des öffentlichen Rechts
ARCHITEKT BY AK 149926

Sonnen, 02. Aug. 1990

Gemeinde Sonnen
8391 SONNEN

Gemeinde Sonnen

BAYERN 3 GEMEINDE SONNEN

Begründung zum Bebauungsplan "Kurzentrum Sonnen"

1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

1.1. Lage

Die Gemeinde Sonnen liegt im Nordosten des Landkreises Passau, ca. 25 km entfernt von der Stadt Passau.
Das durch diesen Bebauungsplan erfaßte Gebiet liegt südlich des Ortskernes von Sonnen.

1.2. Baugrenzen

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden bestimmt durch

- Im Norden : durch die Kreisstraße KR PA 44
- Im Westen : durch die Gemeindestraße "Weiherweg"
- Im Süden : durch die landwirtschaftliche Nutzfläche der Flur Nr. 409
- Im Osten : durch die bestehenden Waldflächen der Flur Nr. 391 und 410, sowie der landwirtschaftlichen Nutzfläche auf Flur Nr. 339

2. Ziele und Zwecke der Planung

2.1. Allgemein

Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Festsetzungen mit Angaben über die bauliche und sonstige Nutzung der Flächen in dem bezeichneten Gebiet.
Die Festsetzungen bilden die Grundlage für die städtebauliche Ordnung und die Genehmigung der Fremdenverkehrsanlagen.

2.2. Anlaß

Die Gemeinde Sonnen begrüßt die Initiative und die Absicht eines Gastronomen, in Sonnen ein Hotel für Kur- und Sportzwecke zu errichten. Die Gemeinde erwartet von diesem Projekt eine Verbesserung der gesamten Infrastruktur, eine Stärkung des im Aufbau befindlichen Fremdenverkehrs in Folge Erhöhung des derzeit geringen Bettenangebotes und eine wesentliche Steigerung der Übernachtungszahlen. Schließlich wird der Erhalt bestehender und die Schaffung weiterer Arbeitsräume im Raume Sonnen erwartet.

2.3. Ziel der Planung

Ziel der Planung ist es, die derzeit landwirtschaftliche Nutzfläche südlich des Ortszentrums von Sonnen als Sondergebiet für Fremdenverkehr auszuweisen.

3. Rechtliche Grundlagen, Einfügung in die städtebauliche Ordnung und die überörtliche Planung

3.1. Rechtliche Grundlagen

3.1.1. Zum Flächenntuzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Sonnen wurde von der Ortsplanungsstelle der Regierung von Niederbayern bearbeitet, und ist bereits rechtskräftig. Das im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegende Gebiet ist im Flächennutzungsplan voll erfaßt, und derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes (statt landwirtschaftliche Nutzfläche jetzt Sondergebiet für Fremdenverkehr) ist bereits eingereicht. Die Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplanes wird demnächst erwartet. Die Träger öffentlicher Belange wurden bereits angehört. Grundlegende Einwände wurden nicht geäußert.

3.2. Einfügung in die städtebauliche Ordnung und die überörtliche Planung

Die Form des Gebäudes orientiert sich an den in diesen Gegenden üblichen Drei- bzw. Vierseithöfen. Die Anbindung der Hotelanlage ist durch den bestehenden Weiherweg gegeben. Die Stellplätze werden dicht eingegrünt, so daß sie quasi als Waldmantel des bestehenden östlich gelegenen Waldes angesehen werden können. Eine Fußwegverbindung vom Ortskern entlang dieser Waldung ist geplant. Der Emissionsschutz ist durch den Abstand der Anlage zum Ortskern Sonnen gegeben.
Die überörtliche Planung wird durch diesen Bebauungsplan bzw. durch die geplante Hotelanlage nur insofern beeinflußt, daß zukünftig mehr Verkehr auf den Zufahrtstraßen gegeben ist.
Diese Mehrbelastung der Zufahrtstraßen ist jedoch jederzeit möglich.

4. Erfassen und Berwerten der Naturgrundlagen nach Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit

4.1. Erfassung

Der Mikrostandort des Hotelprojektes wurde im Hinblick auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung ausgewählt. Er befindet sich im Anschluß an die Ortsbebauung auf ungünstigen landwirtschaftlichen Böden und fügt sich in das Landschaftsbild ein.
Die bestehende Waldung östlich des Bebauungsplanes bleibt unangetastet. Gegenteilig wird diese Waldung noch erweitert. Die Fläche dieses Sondergebietes ist derzeit eine reine Wiesenfläche.
Das Gelände fällt relativ gleichmäßig von Nordosten nach Südwesten um ca. 10% ab.

4.2. Bewertung

Durch die Vergrößerung der bepflanzten Grünflächenanteile und die Anpassung der Bebauung an das Gelände erfolgt insgesamt eher eine Aufwertung des gesamten Bereiches.

5. Erschließung und Bebauung - Erfassen und Bewerten der geplanten Nutzung

5.1. Äußere Erschließung

Die Hauptzufahrt zu dem Gebiet erfolgt über die Kreisstraße KR PA 44 über den Weiherweg direkt zum Baugebiet.
Eine zweite Möglichkeit das Gebiet zu erreichen, ist über die Staatsstraße 2128 über die Gemeindeverbindungsstraße Weiherweg zum Baugebiet.

5.2. Inneres Erschließungssystem

Nördlich der Gebäudeteile wird eine Stichstraße von West nach Ost geführt, welche sowohl die Tennisanlage, als auch die Tennisplätze erschließt. Über diese Stichstraße wird auch von Norden aus direkt das Eingangsgebäude des Kur- und Sporthotels erreicht.

5.3. Fußwegverbindung

Eine Fußwegverbindung erfolgt von Nord nach Süd, daß heißt vom Ortszentrum zum Baugebiet.

5.4. Geplante bauliche Nutzung

Das Baugebiet wird als Sondergebiet "SO" (nach & 11 Bauvollzugsordnung) ausgewiesen.

6. Nutzungsverträglichkeiten, Nutzungskonflikte, Flächenbilanz und sonstige Auswirkungen

6.1. Nutzungsverträglichkeiten

Eine Beeinträchtigung der für das Siedlungswesen einschlägigen Zielsetzungen der Landesplanung und Raumordnung ist nicht gegeben. Eine Hotelanlage an der südlichen Spitze der Gemeinde Sonnen führt zu keinen Nutzungsunverträglichkeiten.

6.2. Flächenbilanz

a) Grünfläche als Ortsrandabschirmung	4.850,00 m²
b) Fußweg	1.023,00 m²
c) Neue Erschließungsstraße	992,88 m²
d) Stellplatzflächen	2.196,45 m²
e) Tennisanlage	774,24 m²
f) Fläche innerhalb der Baugrenzen	3.746,75 m²
g) Sonstige Fläche	24.641,68 m²
Gesamte Fläche innerhalb des Geltungsbereiches	38.225,00 m²

6.3. Erschließungskosten

Sowohl der Fußweg, als auch die neue Erschließungsstraße werden vom Erwerber der Hotelanlage selbst errichtet.
Die Gemeindeverbindungsstraße "Weiherweg" ist bereits vorhanden, ein weiterer Ausbau dieser Straße ist nicht geplant.
Die sonstigen Erschließungskosten für Wasser und Abwasser sind im Rahmen eines Erschließungsvertrages zwischen der Gemeinde Sonnen und dem Ersteller der Hotelanlage festzulegen.

6.4. Wesentliche Auswirkungen

6.4.1. Auswirkungen auf die Planbetroffenen

Von der Ausweisung des Baugebietes als "SO" ist nur betroffen, der Besitzer dieses Grundstückes mit der Flur Nr. 411.Der Besitzer dieses Grundstückes ist prinzipiell mit der Ausweisung dieser derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche als Sondergebiet einverstanden. Wesentliche Auswirkung sowohl wirtschaftlicher als auch landwirtschaftlicher Art sind nicht zu erwarten.

6.4.2. Auswirkungen auf die Gemeinde

Da die sich im Grundstück befindlichen Erschließungsstraßen vom Erbauer der Hotelanlage selbst gebaut werden, sind finanziell negative Auswirkungen für die Gemeinde Sonnen kaum zu erwarten. Im Raume Sonnen-Breitenberg sind nur bescheidene Fremdenverkehrsansätze vorhanden. Die Übernachtungen in Sonnen werden auf ca. sechs-bis achttausend pro Jahr geschätzt. Das gewerbliche Fremdenverkehrsangebot beschränkt sich ausschließlich auf kleinere Pensionen sowie auf "Urlaub auf dem Bauernhof". Aufgrund seiner topographischen Lage und der klimatischen Bediengungen im Nahbereich eignet sich das Gemeindegebiet für einen ruhigen Erholungsurlaub, in welchem Wandern und Baden in einem kleinen Natursee, sowie Ausflugsfahrten im Vordergrund stehen. Im Winter bieten sich Langlaufloipen, sowie die Skischanze in Rastbüchl für sportliche Aktivitäten an. Insbesondere von der Skischanze erwarten sich die Hotelbetreiber eine zunehmende internationale Bedeutung in Form von organisierten Veranstaltungen.

Schon aus dieser Sicht wäre eine Verbesserung des gastronomischen Angebotes von Bedeutung. Die bedarfsgerechte Erweiterung des Touristikangebotes in der Form von Hotelanlagen mit breit gefächerten Freizeitmöglichkeiten entspricht durchaus den Markterfordernissen. Die Gemeinde Sonnen erwartet von diesem Projekt eine Verbesserung der gesamten Infrastruktur, eine Stärkung des im Aufbau befindlichen Fremdenverkehrs infolge Erhöhung des derzeit geringen Bettenangebotes und eine wesentliche Steigerung der Übernachtungszahlen. Schließlich wird der Erhalt bestehender und die Schaffung weiterer Arbeitsplätze im Raume Sonnen erwartet.

6.4.3. Auswirkungen auf die Natur

a) Abwasserbeseitigung
Die Abwasserbeseitigung des Hotelprojektes erfolgt über die gemeindliche Kanalisation, welche sich neben der Staatsstraße 2128 befindet. Durch die Größe der Anlage mit ca. 90 Fremdenzimmerbetten, ist natürlich eine Mehrbelastung der Abwasserbeseitigung gegeben. Eine Erweiterung der öffentlichen Kanalisation ist jedoch nicht erforderlich.

b) Natur und Naturhaushalt
Durch die bereits erwähnte Ortsrand- und Baubereichseingrünung ist ein Stören der Naturverhältnisse nicht gegeben. Gegenteilig wird sich die Neupflanzung von mittel- und großkronigen Bäumen eher positiv auf den Naturhaushalt auswirken.

7. Abwägung der Belange

Das betroffene Gebiet bietet sich sowohl durch die Lage, als auch durch die Abgabebereitschaft des bisherigen Grundstückseigentümers zur Ausweisung des Sondergebietes für Fremdenverkehr an. Eine negative Beeinträchtigung sowohl von Privatpersonen, als auch der Gemeinde ist durch die Baugebietswahl nicht gegeben.

8. Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

8.1. Bodenschutz

Das Grundstück bietet sich sowohl von der Größe, als auch von der Lage her bzw. vom Abstand zum Ortskern her, an als Sondergebiet. Eine Parzellierung der Fläche Flur Nr. 411 erfolgt nicht. Im Norden des Grundstückes wurde ein 20 bzw. 35 m breiter Streifen zum Ortskern hin dicht eingegrünt als Grünfläche festgesetzt. Die Stellplätze werden dergestalt bepflanzt, daß sie bzw. die Bepflanzung als Waldmantel zur bestehenden Waldung östlich des Baugrundstückes zu sehen sind.

9. Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

9.1. Die Eingrünung bzw. Umgrünung des Baubereiches wurde nach Art und Maß der Bepflanzung detailliert im Bebauungsplan festgesetzt. Die intensive, teilweise flächendeckende Bepflanzung wird das gesamte Grundstück positiv beeinflußen.

9.2. Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wurden weiterhin detailliert festgelegt durch die Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan. (z.B. Schutz des Mutterbodens, Sicherstellung des Pflanzraumes, Pflanzgebote, Pflanzarten, etc.)

10. Ver- und Entsorgung des Baugebietes

10.1. Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die OBAG.

10.2. Straßenbeleuchtung

Die Straßenbeleuchtung erfolgt durch die Beleuchtungskörper Modell 100 A der Firma Lehner + Fisch, Nittendorf b. Regensburg.

10.3. Wasserwirtschaft

10.3.1. Wasserversorgung

Eine ausreichende Wasserversorgung ist durch das vorhandene Ortswassernetz gesichert.

10.3.2. Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die gemeindliche Kanalisation zum gemeindlichen Klärwerk.

10.4. Kosten der Wasser Ver- und Entsorgung

Die Anschlußkosten werden nach der Wassersatzung, bzw. der Abwassersatzung der Gemeinde Sonnen berechnet.
Die sonstigen Erschließungskosten für Wasser und Abwasser sind im Rahmen eines Erschließungsvertrages zwischen der Gemeinde Sonnen und dem Ersteller der Hotelanlage festzulegen.