B E B A U U N G S P L A N

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

SONDERGEBIET FREMDENVERKEHR SONNEN-WEST

STADT / GEMEINDE	SONNEN
LANDKREIS	PASSAU
REGIERUNGSBEZIRK	NIEDERBAYERN

INHALT:

		Seite
A	Stand der Planung	2
B	Verfahrensvermerke	3 - 4
C	Satzung	5
D	Begründung	6 - 48
E	Anlagen	49 - 62

CREATIVES GRÜN HELGA SAMMER
LANDSCHAFTSARCHITEKTIN, DIPL.-ING.(FH),STADTPLANERIN

WALDWEG 3
94566 RIEDLHÜTTE
TELEFON 08553 68 73
TELEFAX 08553 920 50 49
HANDY 0172 8 61 45 66
Email helga.sammer@t-online.de

ARCHITEKTEN · STADTPLANER · INGENIEURE · ENERGIEBERATER

MARKTPLATZ 18
94065 WALDKIRCHEN
TELEFON 08581 9603-0
TELEFAX 08581 3671
Email info@ssp-architektur.de
www.ssp-architektur.de

ssp

SSP PLANUNG GMBH

BY AK STADTPLANERLISTE: NR. 40816, NR. 40817, NR. 40887

A STAND DER PLANUNG

VORENTWURF	WALDKIRCHEN , DEN 20.09.2011
ENTWURF	WALDKIRCHEN , DEN 15.12.2011
ERGÄNZUNG	WALDKIRCHEN , DEN 10.04.2012
ERGÄNZUNG	WALDKIRCHEN , DEN 21.01.2013

B VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat am 08.06.2011 die Durchführung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Fremdenverkehr Sonnen - West“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.02.2012 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

~~Die Öffentlichkeit wurde frühzeitig gemäß § 3 Abs. 1 BauGB über die Planung durch~~ Auslegung im Rathaus von ..... bis ..... unterrichtet und ihr Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung gegeben. Ort und Dauer der Auslegung wurden am ..... durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht.

Gleichzeitig [von ..... bis .....] wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belage, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sein kann, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über die Planung unterrichtet und um Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 gebeten.

Der Gemeinderat hat am ..... die vorgebrachten Anregungen und Bedenken behandelt.

Scoping Termine: 23.05.11 Rathaus Sonnen
18.08.11 Landratsamt Passau

3. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden

Der Satzungsentwurf wurde im Rathaus gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von 13.02.2012 bis 12.03.2012 öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der Auslegung wurden am 10.02.2012 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht.

Gleichzeitig [von 13.02.2012 bis 12.03.2012] wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belage, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sein kann, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme zum Satzungsentwurf und der Begründung gebeten.

4. Abwägungs- und Änderungsbeschluss

Der Gemeinderat hat am 14.03.2012 die während der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen und Bedenken einzeln mit Beschluss behandelt.

5. Erneute öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

Der nach der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange geänderte Satzungsentwurf wurde gemäß § 4 a Abs. 3 Satz 1 BauGB erneut von 11.06.12 bis 10.07.12 ausgelegt.

Ort und Dauer der Auslegung wurden am 31.05.12 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht.

Gleichzeitig [von 11.06.12 bis 10.07.12] wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belage, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sein kann, um Stellungnahme zum Satzungsentwurf gebeten.

6. Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat hat am 19.09.12 die während der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen und Bedenken einzeln mit Beschluss behandelt.

Der Satzungsentwurf wurde als Bebauungsplan „Sondergebiet Fremdenverkehr Sonnen West“ beschlossen.

Sonnen, 04.04.13

Hans Binder
1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde am 23. Jan. 2014 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht.

C SATZUNG

Auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 G des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) hat die Gemeinde Sonnen folgende Änderung beschlossen:

Bebauungsplan „Sondergebiet Fremdenverkehr Sonnen - West"

§ 1
Geltungsbereich

Die Flurnummern 37, 38, 39/1, 43 der Gemarkung Sonnen und Flurnummer 672T der Gemarkung Oberneureuth bilden den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan M 1:1000 vom 21.01.2013. Der Lageplan mit seinen planlichen Festsetzungen ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2
Zulässigkeit von Vorhaben

(1) Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 30 Abs. 1 BauGB.

(2) Der Geltungsbereich wird als „SO Fremdenverkehr" nach § 10 BauNVO ausgewiesen.

Zulässig sind :

- Ferienhäuser im Baufeld 1/Baumelium, im Baufeld 4/Bavarium, im Baufeld 5/Historium
- Sauna und Wellnessanlagen im Baufeld 2/Wellness-Sauna
- Wohnung für Betriebsleiter, Aufsichts- und Bereitschaftspersonal im Baufeld 3/Tavernum
- Anlage für Verwaltung im Baufeld 3/Tavernum
- Einrichtung zur Versorgung des Gebietes im Baufeld 3/Tavernum
- Schank- und Speisenwirtschaft im Baufeld 3/Tavernum
- Umkleide/WC-Anlagen im Baufeld 3/Tavernum, im Baufeld 6/Umkleide/WC-Badeweiher

Unzulässig sind :

- Dauerhaftes Wohnen im gesamten Geltungsbereich mit folgender Ausnahme: Im Baufeld 3/Tavernum ist eine Wohnung für Betriebsleiter, Aufsichts- und Bereitschaftspersonal

§ 3
Textliche Festsetzungen

vgl. Abschnitt D _ Nr. II _ Seite 16 - 30

§ 4
Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Sonnen, den 23. Jan. 2014

Gemeinde Sonnen

(Siegel)

.....

1. Bürgermeister Hans Binder

D BEGRÜNDUNG

I Zeichenerklärung für die Planlichen Festsetzungen ..... Seite 7 - 15

II Textliche Festsetzungen ..... Seite 16 - 30

III Zeichenerklärung für die Planlichen Hinweise ..... Seite 31 - 32

IV Hinweise zum Bebauungsplan ..... Seite 33

V Begründung

1. Planrechtliche Voraussetzung ..... Seite 34
2. Lage und Größe des Baugrundstückes ..... Seite 35
3. Verkehr ..... Seite 35
4. Ver- und Entsorgung ..... Seite 36
5. Naturschutz ..... Seite 37 - 40
6. Umweltbericht ..... Seite 41 - 47
7. Zweck und Ziel des Bebauungsplanes ..... Seite 48

I ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

1. BAUFELD 1 _ BAUMELIUM (siehe Anlage Nr. 04.1)

1.1 Art der baulichen Nutzung :

SO-Fremdenverkehr	Sondergebiet Fremdenverkehr nach § 10 BauNVO: Ferienhäuser

1.2 Maß der baulichen Nutzung :

1.2.1	GR gesamt: 280	Grundfläche gesamt: max. 280 m² (bezogen auf das Baufeld)
1.2.2	Grundfläche/je Ferienhauseinheit: GR 35	Max. zulässige Grundfläche je Ferienhaus in m²: 35 m² im Geltungsbereich
1.2.3	Zahl der Vollgeschoße E+D	Max. zulässige Zahl der Vollgeschosse: 1 mit zusätzlichem Dachgeschoss
1.2.4	Zahl der Ferienhäuser max. 8 Ferienhauseinheiten	Maximale Zahl der Ferienhäuser im Geltungsbereich: 8
1.2.5		Maximal 1 Wohneinheit pro Ferienhaus

1.3 Bauweise, Baulinie, Baugrenzen :

1.3.1		Hausgruppen mit max. 3 Einheiten und max. Länge 25 m
1.3.2		Baugrenze nach § 23 BauNVO Überschreitung der Baugrenze auch durch untergeordnete Bauteile (z.B. Dachvorsprung) nicht zulässig.
1.3.3	20° - 35°	zulässige Dachneigung bei Satteldach (SD)

2. BAUFELD 2 _ WELLNESS / SAUNA (siehe Anlage Nr. 04.2)

2.1 Art der baulichen Nutzung :

SO-Fremdenverkehr	Sondergebiet Fremdenverkehr nach § 10 BauNVO: Wellness/Sauna

2.2 Maß der baulichen Nutzung :

2.2.1	GR gesamt: 50	Grundfläche gesamt: max. 50 m² (bezogen auf das Baufeld)
2.2.2	Grundfläche/je Gebäude GR 25	Max. zulässige Grundfläche je Gebäude in m²: 25 m² im Geltungsbereich
2.2.3	Zahl der Vollgeschosse E	Max. zulässige Zahl der Vollgeschosse: 1 ohne zusätzliches Dachgeschoss
2.2.4	Höhe der baulichen Anlagen WH 3,0	Max. zulässige Wandhöhe auf der Talseite. Angabe in Metern über natürlicher Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut des jeweiligen Baukörpers: 3,0 m
2.2.5	max. 2 GE	Maximale Zahl der Gebäude: 2

2.3 Bauweise, Baulinie, Baugrenzen :

2.3.1		nur Einzelhäuser zulässig
2.3.2		Baugrenze nach § 23 BauNVO Überschreitung der Baugrenze auch durch untergeordnete Bauteile (z.B. Dachvorsprung) nicht zulässig.
2.3.3	20° - 35°	zulässige Dachneigung bei Satteldach (SD)

3. BAUFELD 3 _ TAVERNUM (siehe Anlage Nr. 04.3)

3.1 Art der baulichen Nutzung :

SO-Fremdenverkehr	Sondergebiet Fremdenverkehr nach § 10 BauNVO: Gastronomie / Kiosk / Verwaltung / Wohnung für Betriebsleiter, Aufsichts- und Bereitschaftspersonal

3.2 Maß der baulichen Nutzung :

3.2.1	GR gesamt: 160	Grundfläche gesamt: max. 160 m² (bezogen auf das Baufeld)
3.2.2	Grundfläche/je Gebäude GR 160	Max. zulässige Grundfläche je Gebäude in m²: 160 m² im Geltungsbereich
3.2.3	Zahl der Vollgeschosse E+I	Max. zulässige Zahl der Vollgeschosse: 2 ohne zusätzliches Dachgeschoss
3.2.4	Höhe der baulichen Anlagen WH 6,0	Max. zulässige Wandhöhe auf der Talseite. Angabe in Metern über natürlicher Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut des jeweiligen Baukörpers: 6,0 m
3.2.5	max. 1 GE	Maximale Zahl der Gebäude: 1

3.3 Bauweise, Baulinie, Baugrenzen :

3.3.1		nur Einzelhäuser zulässig
3.3.2		Baugrenze nach § 23 BauNVO Überschreitung der Baugrenze auch durch untergeordnete Bauteile (z.B. Dachvorsprung) nicht zulässig.
3.3.3	20° - 35°	zulässige Dachneigung bei Satteldach (SD)

4. BAUFELD 4 _ BAVARIUM (siehe Anlage Nr. 04.5)

4.1 Art der baulichen Nutzung :

SO-Fremdenverkehr	Sondergebiet Fremdenverkehr nach § 10 BauNVO: Ferienhäuser

4.2 Maß der baulichen Nutzung :

4.2.1	GR gesamt: 880	Grundfläche gesamt: max. 880 m² (bezogen auf das Baufeld)
4.2.2	Grundfläche/je Ferienhauseinheit: GR 110	Max. zulässige Grundfläche für die Ferienhauseinheit in m²: 110 m² im Geltungsbereich
4.2.3	Zahl der Vollgeschosse E+D	Max. zulässige Zahl der Vollgeschosse: 1 mit zusätzlichem Dachgeschoss
4.2.4	Höhe der baulichen Anlagen WH 4,5	Max. zulässige Wandhöhe auf der Talseite. Angabe in Metern über natürlicher Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut des jeweiligen Baukörpers: 4,5 m
4.2.5	Zahl der Ferienhäuser max. 8 Ferienhauseinheiten	Maximale Zahl der Ferienhäuser im Geltungsbereich: 8
4.2.6		Maximal 1 Wohneinheit pro Ferienhaus

4.3 Bauweise, Baulinie, Baugrenzen :

4.3.1		nur Einzelhäuser zulässig
4.3.2		Baugrenze nach § 23 BauNVO Überschreitung der Baugrenze auch durch untergeordnete Bauteile (z.B. Dachvorsprung) nicht zulässig.
4.3.3	20° - 35°	zulässige Dachneigung bei Satteldach (SD)

5. BAUFELD 5 _ HISTORIUM (siehe Anlage Nr. 04.4)

5.1 Art der baulichen Nutzung :

	SO-Fremdenverkehr	Sondergebiet Fremdenverkehr nach § 10 BauNVO: Ferienhäuser

5.2 Maß der baulichen Nutzung :

5.2.1	GR gesamt: 455	Grundfläche gesamt: max. 455 m² (bezogen auf das Baufeld)
5.2.2	Grundfläche/je Ferienhauseinheit: GR 65	Max. zulässige Grundfläche für die Ferienhauseinheit in m²: 65 m² im Geltungsbereich
5.2.3	Zahl der Vollgeschosse E+D	Max. zulässige Zahl der Vollgeschosse: 1 mit zusätzlichem Dachgeschoss
5.2.4	Höhe der baulichen Anlagen WH 4,0	Max. zulässige Wandhöhe auf der Talseite. Angabe in Metern über natürlicher Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut des jeweiligen Baukörpers: 4,0 m
5.2.5	Zahl der Ferienhäuser max. 7 Ferienhauseinheiten	Maximale Zahl der Ferienhäuser im Geltungsbereich: 7
5.2.6		Maximal 1 Wohneinheit pro Ferienhaus

5.3 Bauweise, Baulinie, Baugrenzen :

5.3.1		nur Einzelhäuser zulässig
5.3.2		Baugrenze nach § 23 BauNVO Überschreitung der Baugrenze auch durch untergeordnete Bauteile (z.B. Dachvorsprung) nicht zulässig.
5.3.3	20° - 35°	zulässige Dachneigung bei Satteldach (SD)

6. BAUFELD 6 _ UMKLEIDEN/WC – BADEWEIHER

6.1 Art der baulichen Nutzung :

SO-Fremdenverkehr	Sondergebiet Fremdenverkehr nach § 10 BauNVO: Umkleiden/WC

6.2 Maß der baulichen Nutzung :

6.2.1	GR gesamt: 70	Grundfläche gesamt: max. 70 m² (bezogen auf das Baufeld)
6.2.2	Grundfläche/je Gebäude GR 70	Max. zulässige Grundfläche je Gebäude in m²: 70 m² im Geltungsbereich
6.2.3	Zahl der Vollgeschosse E	Max. zulässige Zahl der Vollgeschosse: 1
6.2.4	Höhe der baulichen Anlagen WH 4,0	Max. zulässige Wandhöhe auf der Talseite. Angabe in Metern über natürlicher Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut des jeweiligen Baukörpers: 4,0 m
6.2.5	max. 1 GE	Maximale Zahl der Gebäude: 1

6.3 Bauweise, Baulinie, Baugrenzen :

6.3.1		nur Einzelhäuser zulässig
6.3.2		Baugrenze nach § 23 BauNVO Überschreitung der Baugrenze auch durch untergeordnete Bauteile (z.B. Dachvorsprung) nicht zulässig.
6.3.3	20° - 35°	zulässige Dachneigung bei Satteldach (SD)

7. Verkehrsflächen :

7.1. Private Verkehrsflächen

7.2. Private Verkehrsflächen, Absperrung durch Poller, nur für An- und Abreise, Wirtschaftslieferverkehr und Einsatzfahrzeuge befahrbar

7.3. öffentliche Straßenverkehrsflächen einschl. Mehrzweckflächen

7.4. Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

7.5. Fußwege, Gehwege

8. Grünflächen :

8.1. Grünfläche mit Pflanzgebot auf privatem Grundstück

zulässig sind: Spielplätze, Streichelzoo, Schwimmsteg, Beachvolleyball (mit Ausnahme Ausgleichsflächen)

8.2. Grünfläche mit Pflanzgebot auf öffentlichem Grundstück

8.3. 

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in Fläche A und B

8.4. zu pflanzende Bäume I. und II. Ordnung ohne Festsetzung des genauen Standortes (vgl. Pkt. 18 Grünordnerische Festsetzung)

8.5. Fläche für Wald/Forstwirtschaft

8.6.  zu erhaltende Einzelbäume

8.7.  zu pflanzende Sträucher / Hecke
(vgl. Pkt. 18 Grünordnerische Festsetzung)

8.8.  zu fällende Bäume in der Ausgleichsfläche
(vgl. Pkt. 18 Grünordnerische Festsetzung)

8.9.  Totholzhaufen
(vgl. Pkt. 18 Grünordnerische Festsetzung)

8.10.  Findlingswall
(vgl. Pkt. 18 Grünordnerische Festsetzung)

9. Sonstige planliche Festsetzungen :

9.1. 

Umgrenzung für Flächen für Garagen

9.2.

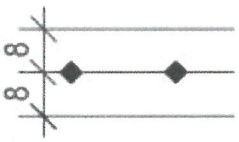
Umgrenzung für Flächen für Nebengebäude Müll, Reststoffbehälter, Fahrräder, Gerätehäuschen

9.3. 

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

9.4. 

Abgrenzungen unterschiedlicher Baufelder
= Nutzungen bzw. unterschiedliche Maße der Nutzung

9.5. 

Hauptversorgungsleitung 20KV mit Schutzzone

9.6. 

Umgrenzung für Flächen für Stellplätze

II TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. BAUFELD 1 _ siehe Anlage Nr. 04.1

1.1. Baumelium :

1.1.1 Hausgruppe auf Holzplattform mit maximaler Länge von 25 m (Holzplattform) und 2 unabhängigen Fluchtwegen von dieser Holzplattform.

1.1.2 Baugrenze:
Keine Überschreitungen von Baugrenzen zulässig.

1.1.3 Abstandsfläche:
Abweichungen der Abstandsflächen lt. BayBO Art. 6 sind unter Einhaltung der dargestellten Baugrenze zulässig.

1.1.4 Fußbodenhöhe :
Wegen der Hanglage und der geplanten Bauweise als Stelzenhäuser wird gestattet, die Fußbodenoberkante des EG bis max. 8 m über die natürliche Geländeoberfläche an der Talseite anzuheben.

1.1.5 Dachdeckung :
Holzschalung, bzw. Blecheindeckung, bzw. Bitumenschindeln

1.1.6 Dachüberstände :
Traufe : 0,50 m

1.1.7 Kniestock :
Zulässig im Rahmen der festgesetzten max. zulässigen Wandhöhe.

1.1.8 Fenster :
Fenster mit vorwiegend senkrechten Teilungen bzw. Stulpfenster.
Fenster sind als stehende Rechtecke auszuführen.

1.1.9 Außenwände :
Nur in Holzverkleidung.
Kunststoff- und Klinkerverkleidung sind unzulässig.

1.2. Einfriedungen :

unzulässig

2. BAUFELD 2 _ siehe Anlage Nr. 04.2

2.1. Wellness /Sauna :

2.1.1 Baugrenze:

Keine Überschreitungen von Baugrenzen zulässig.

2.1.2 Abstandsfläche:

Abweichungen der Abstandsflächen lt. BayBO Art. 6 sind unter Einhaltung der dargestellten Baugrenze zulässig.

2.1.3 Fußbodenhöhe :

Wegen der Hanglage wird gestattet, die Fußbodenoberkante des EG bis max. 0,50 m über die natürliche Geländeoberfläche an der Talseite anzuheben.

2.1.4 Dachdeckung :

Dachstein rot, bzw. Holzschindeln

2.1.5 Dachüberstände :

Traufe : min. 0,50 m
max. 0,75 m

2.1.6 Kniestock :

Zulässig im Rahmen der festgesetzten max. zulässigen Wandhöhe.

2.1.7 Fenster :

Fenster mit vorwiegend senkrechten Teilungen bzw. Stulpfenster.
Fenster sind als stehende Rechtecke auszuführen.

2.1.8 Außenwände :

Nur in Putz bzw. Holzverkleidung bzw. Naturstein.
Kunststoff- und Klinkerverkleidung sind unzulässig.

2.2. Einfriedungen :

Sichtschutz aus senkrechten Holzlatten/Bohlen ohne Sockel mit einer Bodenfreiheit von mind. 10 cm und maximale Höhe von 2,0 m.

3. BAUFELD 3 _ siehe Anlage Nr. 04.3

3.1. Tavernum :

3.1.1 Baugrenze:

Keine Überschreitungen von Baugrenzen zulässig.

3.1.2 Fußbodenhöhe :

Wegen der Hanglage wird gestattet, die Fußbodenoberkante des EG bis max. 0,50 m über die natürliche Geländeoberfläche an der Talseite anzuheben.

3.1.3 Dachdeckung :

Dachstein rot, bzw. Holzschindeln

3.1.4 Dachüberstände :

Traufe : min. 0,50 m
max. 1,00 m

3.1.5 Kniestock :

Zulässig im Rahmen der festgesetzten max. zulässigen Wandhöhe.

3.1.6 Fenster :

Fenster mit vorwiegend senkrechten Teilungen bzw. Stulpfenster.
Fenster sind als stehende Rechtecke auszuführen.

3.1.7 Außenwände :

Nur in Putz bzw. Holzverkleidung bzw. Naturstein.
Kunststoff- und Klinkerverkleidung sind unzulässig.

3.2. Einfriedungen :

unzulässig

4. BAUFELD 4 _ siehe Anlage Nr. 04.5

4.1. Bavarium :

4.1.1 Baugrenze:
Keine Überschreitungen von Baugrenzen zulässig.

4.1.2 Abstandsfläche:
Abweichungen der Abstandsflächen lt. BayBO Art. 6 sind unter Einhaltung der dargestellten Baugrenze zulässig.

4.1.3 Fußbodenhöhe :
Wegen der Hanglage wird gestattet, die Fußbodenoberkante des EG bis max. 0,50 m über die natürliche Geländeoberfläche an der Talseite anzuheben.

4.1.4 Dachdeckung :
Dachstein rot, bzw. Holzschindeln

4.1.5 Dachüberstände :
Traufe : min. 0,50 m
max. 1,00 m

4.1.6 Kniestock :
Zulässig im Rahmen der festgesetzten max. zulässigen Wandhöhe.

4.1.7 Fenster :
Fenster mit vorwiegend senkrechten Teilungen bzw. Stulpfenster.
Fenster sind als stehende Rechtecke auszuführen.

4.1.8 Außenwände :
Nur in Putz bzw. Holzverkleidung bzw. Naturstein.
Kunststoff- und Klinkerverkleidung sind unzulässig.

4.2. Einfriedungen : unzulässig

5. BAUFELD 5 _ siehe Anlage Nr. 04.4

5.1. Historium :

5.1.1 Baugrenze:
Keine Überschreitungen von Baugrenzen zulässig.

5.1.2 Abstandsfläche:
Abweichungen der Abstandsflächen lt. BayBO Art. 6 sind unter Einhaltung der dargestellten Baugrenze zulässig.

5.1.3 Fußbodenhöhe :
Wegen der Hanglage wird gestattet, die Fußbodenoberkante des EG bis max. 0,50 m über die natürliche Geländeoberfläche an der Talseite anzuheben.

5.1.4 Dachdeckung :
Holzbretter, wahlweise Schilfmatten

5.1.5 Dachüberstände :
Traufe : min. 0,50 m
max. 0,75 m

5.1.6 Kniestock :
Zulässig im Rahmen der festgesetzten max. zulässigen Wandhöhe.

5.1.7 Fenster :
Fenster mit vorwiegend senkrechten Teilungen bzw. Stulpfenster.
Fenster sind als stehende Rechtecke auszuführen.

5.1.8 Außenwände :
Nur in Putz bzw. Holzverkleidung bzw. Naturstein.
Kunststoff- und Klinkerverkleidung sind unzulässig.

5.2. Einfriedungen :

Palisadenwand in Holz ohne Sockel: max. Höhe = 3,0 m
max. Länge = 60 m

2 Tor-Türme: max. Höhe = 4,5 m

6. BAUFELD 6

6.1. Umkleide/WC – Badeweiher :

6.1.1 Baugrenze:
Keine Überschreitungen von Baugrenzen zulässig.

6.1.2 Abstandsfläche:
Abweichungen der Abstandsflächen lt. BayBO Art. 6 sind unter Einhaltung der dargestellten Baugrenze zulässig.

6.1.3 Fußbodenhöhe :
Wegen der Hanglage wird gestattet, die Fußbodenoberkante des EG bis max. 0,50 m über die natürliche Geländeoberfläche an der Talseite anzuheben.

6.1.4 Dachdeckung :
Dachstein rot, Blecheindeckung

6.1.5 Dachüberstände :
Traufe : min. 0,50 m
max. 0,75 m

6.1.6 Kniestock :
Zulässig im Rahmen der festgesetzten max. zulässigen Wandhöhe.

6.1.7 Fenster :
Fenster mit vorwiegend senkrechten Teilungen bzw. Stulpfenster.
Fenster sind als stehende Rechtecke auszuführen.

6.1.8 Außenwände :
Nur in Putz bzw. Holzverkleidung bzw. Naturstein.
Kunststoff- und Klinkerverkleidung sind unzulässig.

6.2. Einfriedungen :

unzulässig

7. Garagen :

7.1. Garagen sind im Bereich der Stellplatzanlage in Verbindung mit der Müllentsorgung in der dafür vorgesehenen Fläche zulässig.

7.2. Garagen sind in Dachform, Dachneigung und Dachdeckung an das Hauptgebäude anzugleichen.

7.3. Wandhöhe max. 3,5 m über natürlicher Geländeoberfläche.

8. Nebengebäude :

8.1. Nebengebäude für Fahrräder, Mülltonnen, Gartengute ist innerhalb der dafür vorgesehenen Fläche zulässig.

8.2. Nebengebäude sind in Dachform, Dachneigung und Dachdeckung an das Hauptgebäude anzupassen.

8.3. Wandhöhe max. 3,5 m über natürlicher Geländeoberfläche.

9. Stellplatzbedarf / Zugänglichkeit Badeweiher:

9.1. Stellplatzbedarf

nach Bay BO Anh. 85:

1 Stellplatz pro Ferienhauseinheit
→ 23 Ferienhauseinheiten = 23 Stellplätze

1 Stellplatz je 10 m² Nettogastronomiefläche
+ 10 v.H. für Besucher
→ 50 m² Nettogastronomiefläche Tavernum = 5 Stellplätze
→ keine externe Besucher, somit nicht in Ansatz

Badeweiher: Stellplätze sind Bestand am Weiherweg Flur-Nr. 35, östlich Flur Nr. 39, Gemarkung Sonnen (siehe Anlage 06.1)

9.2. Zugänglichkeit Badeweiher:

Die Zugänglichkeit des Badeweihers ist über die öffentliche Verkehrsfläche (Hauptzufahrt) sowie den Fußweg in Nord/Osten sicherzustellen.

10. Anzahl Gästebetten/ Anzahl Gästezimmer:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

Anzahl Gästebetten: < 100 Gästebetten
Anzahl Ferienzimmer: < 80 Ferienzimmer

11. Müllentsorgung:

Für Entsorgung auf Privatgelände ist die Erteilung einer Haftungsfreistellung erforderlich.
Die gesetzlichen Regelungen, insbesondere die Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung bleiben daran unberührt.

12. Löschwasser-versorgung:

Sicherstellung der Löschwasserversorgung nach DVGW - Arbeitsblättern W 405 und W 331, Ausbildung und Kennzeichnung der Flächen für die Feuerwehr (Zufahrten, Bewegungsflächen, Zu-und Durchgänge usw.) gemäß der Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr, Fassung Februar 2007.
Die vorgesehenen Poller bei Zufahrt im Norden und Süden müssen von der Feuerwehr jederzeit ohne bzw. mit bei der Feuerwehr vorhandenen Hilfsmitteln (z.B. Hydrantenschlüssel) geöffnet werden können. Die Feuerwehr ist entsprechend zu instruieren.

13. Feuerwehreinsatzplan:

Jedem Antrag auf Baugenehmigung bzw. Freistellung ist ein Feuerwehreinsatzplan beizufügen.

14. Feuerungsstätten:

Für Feuerungsstätten im Gebäude und im Freien wird auf Einhaltung der Forderungen der Verordnungen über die Verhütung von Bränden (VVB) in der gültigen Fassung verwiesen.

15. 20 KV-Stromleitung:

Bei Begrünung im Bereich der 20-KV-Leitung darf der Abstand zwischen Leitungsseilen und Bäumen von 2,5 m nicht unterschritten werden.

Der Sicherheitsabstand für bauliche Anlagen beträgt 8,0 m auf jeder Seite.

Das Merkblatt DVGW-Richtlinie GW 125, herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen, ist zu beachten.

16. Werbeanlagen:

Pro Baufeld: max. 5 themenbezogene Fahnen

- Hinweisschilder
  Größe max. 100 cm/60 cm nicht selbstleuchtend

Hauptzufahrt / Parkplatz: max. 5 themenbezogene Fahnen

- Werbeschilder
  Größe max. 200 cm/200 cm nicht selbstleuchtend

17. Sicherheitsabstand zu Waldflächen:

Für das Tavernum, Bavarium, Historium ist ein Sicherheitsabstand von mindestens 25 m zum Waldrand einzuhalten. Nach Absprache mit dem zuständigen Forstamt ist für den Bereich der Parkplätze vom Investor gegenüber Anrainer eine Haftungsausschlusserklärung zu tätigen.

Der Bereich Baumelium ist als rodungsgleiche Fläche einzustufen. Vom Betreiber/Investor sind hier bestehende Bäume auf ihre Standsicherheit in geregelten Abständen zu überprüfen.

Die angrenzende Bewaldung wird in Abstimmung mit dem zuständigen Forstamt und Förster als unproblematisch angesehen, da sie in Nord/Osten des Baumeliums und zugleich durch den abrupten Geländeabfall Richtung Nord/Osten um ca. 7 m tiefer liegt.

Eine Überprüfung ist jedoch in geregelten Abständen durchzuführen.

18. Grünordnerische Festsetzungen

18.1. Zuordnung der Ausgleichsfläche und der Ausgleichsmaßnahmen

Aufgrund des Ausgleichsbedarfs werden dem Sondergebiet gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB an der Westgrenze und an der Nordgrenze zwei aufwertbare Flächen zugeordnet.
Auf einer Teilfläche des Grundstücks mit der Flurnummer 672 der Gemarkung Oberneureuth erfolgt durch Heckenpflanzung, Anlage einer Obstwiese sowie Ausmagerung der Säume und Wiesenflächen ein Teilausgleich.
Darüber hinaus wird auf einer Teilfläche des Grundstücks mit der Flurnummer 37 der Gemarkung Sonnen ein Fichtenwald in einen Mischwald umgewandelt unter gleichzeitiger Freistellung des vorhandenen Wassergrabens.
Mit diesen beiden Flächen erfolgt der notwendige Ausgleich.

Die Vorgaben und Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich gemäß Ziffer 18.2 bis 18.11 sind verbindlich einzuhalten bzw. durchzuführen.

18.2. Gestaltungs- und Bepflanzungskonzept

Die nicht zur Erschließung der Gebäude erforderlichen privaten Flächen sind landschaftsgärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
Von den Bauflächen sind mindestens 15% im Sinne der Pflanzenliste als Pflanzflächen anzulegen.
Pro 500 m² privater Grundstücksfläche ist ein Baum I. oder II. Ordnung zu pflanzen.
Zusätzlich ist für jeweils sechs KFZ-Stellplätze ein Baum I. Ordnung zur Parkplatzbeschattung zu pflanzen.

Im Bereich der Baumhäuser ist darauf zu achten, dass Flächen, auf denen der Fichtenbestand entfernt wurde wieder mit Laubbäumen wie Linde oder Bergahorn bepflanzt werden. Die Bepflanzungsart, sowie die Auswahl der Gehölze und der Gehölzqualität erfolgt in Absprache mit der zuständigen Forstbehörde.

Der Gehölzbestand der öffentlichen Grünfläche ist zu erhalten. Entlang der Hauptzufahrt sind auf öffentlicher Fläche mindestens 4 Bäume I. Ordnung zu pflanzen.

Ansonsten sind Arten und Qualitäten der Neupflanzungen auf privaten und öffentlichen Flächen gemäß Ziffer 18.3. auszuwählen.

18.3. Pflanzenarten und -qualitäten

Für Pflanzungen sind freiwachsende, grünlaubige und heimische, bzw. standortgerechte Gehölzarten zu verwenden. Bäume werden mit einem Stammumfang von mind. 12 - 14 cm in 1 m Stammhöhe gepflanzt. Bei den Obstbäumen sind Hoch- bzw. Halbstämme zu verwenden. Die Gehölzpflanzungen innerhalb der Bauflächen besteht zu mindestens 15 % der Pflanzen aus 3x-verpflanzten Solitärpflanzen mit Ballen mit einer Mindesthöhe von 1,00 m. Die Solitärpflanzen können auch durch Heister mit einer Mindesthöhe von 2,00 m ersetzt werden.
Fremdländische Koniferen, wie Thujen oder Scheinzypressen bzw. züchterisch beeinflusste Gehölze wie Trauer-, Hänge- und Säulenformen sind nicht zulässig.

Für freiwachsende Pflanzungen werden folgende Gehölzarten verwendet:

Bäume I. Ordnung, Mindestqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm

Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Acer platanoides	Spitzahorn
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie
Carpinus betulus	Hainbuche

Bäume II. Ordnung, Mindestqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm

Acer campestre	Feldahorn
Alnus incana	Grauerle
Pyrus communis	Wildbirne
Betula pendula	Sandbirke
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Prunus padus	Traubenkirsche
Apfel	Obstgehölz
Kirsche	Obstgehölz
Pflaume, Zwetschge	Obstgehölz

Gehölzpflanzung
mindestens 15% Solitärpflanzen, Mindestqualität: 3 mal verpflanzt, mit Ballen, Höhe 100 – 150 cm oder Heister, Mindesthöhe 200 cm, höchstens 85 % Sträucher, Mindestqualität: verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 60 – 100 cm

Rosa rubiginosa	Zaunrose
Rosa canina	Hundsrose
Corylus avellana	Hasel
Rosa pendulina	Alpen-Heckenrose
Rubus idaeus	Himbeere
Salix aurita	Öhrchen-Weide
Malus sylvestris	Wildapfel
Salix caprea	Salweide
Prunus padus ssp. borealis	Gemeine Traubenkirsche
Salix cinerea	Grauweide
Prunus spinosa	Schlehe
Pyrus pyraster	Wildbirne
Rhamnus frangula	Faulbaum
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Rhamnus frangula	Faulbaum
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera nigra	Schwarze Heckenkirsche

In der Heckenstruktur der Ausgleichsfläche kann auch bis zu 5% Taxus baccata (Gemeine Eibe) gepflanzt werden.

Im Bereich des Lesesteinriegels können auch einzelne Juniperus communis (Gewöhnlicher Wacholder) eingestreut werden.

Im direktem Umgriff von Gebäuden können auch nichtheimische Sträucher und standortgerechte Bodendecker und Stauden verwendet werden.

Für Kinderspielbereiche sind Pflanzen mit giftigen Teilen nicht erlaubt.

18.4. Flächenversiegelung, Rückhalt von Oberflächenwasser

Die Versiegelung von nicht überbauten Flächen ist zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushalts auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.
Die Zugänge zu den Ferienhäusern, die Umgriffe der Ferienhäuser, KFZ-Stellplätze, sowie Terrassen und Wege um und zu den Gebäuden sind in Ober- und Unterbau wasser- und luftdurchlässig zu gestalten, z. B. aus Pflaster mit wasserdurchlässiger Fuge, aus wassergebundener Decke, Rasenpflaster oder aus Schotterrasen.
Lediglich die südlich gelegene Hauptzufahrt bis zum Parkplatz und die Parkplatzzufahrt dürfen auf höchstens 5 m Breite bei der Hauptzufahrt und auf höchstens 6 m Breite bei der Parkplatzzufahrt vollversiegelt werden, da hier eine erhöhte Verkehrsbelastung und Staubentwicklung, auch durch Busverkehr zu erwarten ist. Die Seitenstreifen sind in Ober- und Unterbau wasser- und luftdurchlässig herzustellen.
Nicht verschmutztes Dachflächenwasser und Hofflächenwasser sind breitflächig, wenn dies nicht möglich ist, linienhaft in Mulden innerhalb der Sondergebietsfläche zurückzuhalten bzw. zu versickern.
Ein Notüberlauf ist für jeden Fall vorzusehen und überschüssiges Wasser ist dem Vorfluter zuzuleiten. Eine Vernässung von Nachbargrundstücken und allen darunter liegenden Grundstücken ist zu vermeiden.

18.5. Einfriedung

Zulässige Einfriedungen, mit Ausnahme der Palisadenwand bei Baufeld 5 sind ohne befestigte Sockel nur in Verbindung mit freiwachsenden Sträuchern und mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm zulässig.

Eine Einfriedung des Streichelzoos ist zulässig.
Eine Einfriedung des Gesamtgeländes Hüttendorf ist nicht zulässig.

18.6. Geländemodellierungen

Böschungen und Abgrabungen mit einer Maximalneigung von 1 : 2 (Höhe : Länge) und einer Höhe von 1,0 m sind zulässig. Sie sind mit Gehölzen zu bepflanzen und zu unterhalten. Mauern sind nur als Trockenmauern, bzw. Findlingsmauern bis zu einer Höhe von 0,80 m zugelassen. Die Fundamentierung ist wasserdurchlässig herzustellen.
Die Notwendigkeit von Mauern ist in der Genehmigungsplanung durch entsprechende Geländeschnitte zu belegen.

18.7. Versorgungstrassen

Versorgungsleitungen sind als Erdkabel zu verlegen. Die Kabeltrassen müssen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.

Hinweise:

1. *Versorgungsleitungen sollen gebündelt und in unmittelbarem Zusammenhang mit den Erschließungsstraßen und -wegen verlegt werden.*
2. *Auskunft über Anordnung und Größe der Gebäudeeinführungen für Kabeltrassen erteilt die zuständige Bezirksstelle der E.ON Bayern AG Regionalzentrum Regen.*
3. *Bei der Durchführung von Baum- und Strauchpflanzungen im Bereich der Erdkabel der Energieversorgungsunternehmen ist ein beidseitiger Abstand von 2,50 m einzuhalten. Sollte dieser Mindestabstand unterschritten werden, sind im Einvernehmen mit dem Energieversorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Zu den Pflanzungen wird auf das von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen herausgegebene „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" verwiesen.*
4. *Bei Bepflanzungen im Bereich der 20-KV-Leitung darf der Abstand zwischen Leitungsseilen und Gehölzen von mindestens 2,5 m nicht unterschritten werden.*

18.8. Freiflächengestaltungsplan

Den Bauvorlagen, bzw. der Freistellung ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beizufügen.

18.9. Entwicklungsziele und Ausgleichsmaßnahmen auf den Ausgleichsflächen

Entwicklungsziel 1 auf der Ausgleichsfläche A:

Arten- und strukturreiche freiwachsende Laubgehölzhecke mit beidseitig vorgelagertem Saum und Lesesteinwall

Maßnahmen zum Entwicklungsziel A auf der Ausgleichsfläche:

- Pflanzung einer achtreihigen, z. T. bewehrten Strauchhecke an der Westgrenze der Ausgleichsfläche. Alle Heckenpflanzungen im lockeren Dreiecksverband, Reihenabstand 1,5 m, Abstand der Pflanzen in der Reihe bis 2,5 m.
- Pflanzung von mindestens 7 Bäumen I. oder II. Ordnung gleichmäßig verteilt innerhalb der Hecke. Baumverankerungen mit je zwei Pflöcken pro Baum, Stammschutz mit Schilfrohrmatte.
- Ausgefallene Gehölze sind unverzüglich durch gleichartige und gleichwertige Pflanzen zu ersetzen. Fertigstellungs- und Entwicklungspflege der Pflanzung innerhalb zwei Jahren. Unterhaltungspflege in einem Zeitraum von weiteren 7 - 8 Jahren.
- Beidseitige Saum-Mahd, Breite je 8 m einmal/Jahr (ab 15. September). Das Mähgut ist abzutransportieren. Auf jegliche Düngung, Pflanzenschutzmittel und Umbruch wird verzichtet. Bodenmodellierungen, Bodenabtrag und -auftrag sind zu unterlassen.
- Einbringen und Aufschütten eines Lesestein-, bzw. Findlingswalls entlang der Westseite der Hecke mit einer Länge von 20 m. Höhe des Walls mindestens 1,0 m, Breite des Walls mindestens 2,5 m, bestehend aus Steinmaterial unterschiedlicher Größe mit höchstens einem Drittel Unterboden vermischt. Steinmaterial kann bei Eignung aus dem Erdaushub im Sondergebiet stammen.
- Dauerhafte Kennzeichnung des Grenzverlaufes der Ausgleichsflächen mit Eichenpfählen, Mindesthöhe 1,5 m ab Oberkante Gelände.

Entwicklungsziel 2 auf der Ausgleichsfläche A:

Extensiv bewirtschaftete Streuobstwiese,
alternativ im Norden der Fläche auch flache wechselfeuchte Versickerungsmulden für Regenwasserrückhaltung

Maßnahmen zum Entwicklungsziel 2 auf der Ausgleichsfläche A:

- Pflanzung von mindestens 27 Obstbaum-Hochstämmen mit einem Stammumfang von mind. 12 - 14 cm, gemessen in 1,0 m Stammhöhe im Abstand von ca. 15 - 20 m voneinander, Baumverankerung mit je zwei Pflöcken pro Baum. Stammschutz mit Schilfrohrmatte.
- Ausgefallene Gehölze sind unverzüglich durch gleichartige und gleichwertige Pflanzen zu ersetzen. Fertigstellungspflege und Entwicklungspflege der Bäume innerhalb drei Jahren, Unterhaltungspflege in einem Zeitraum von weiteren 6 - 7 Jahren.
  Die Wiese ist in den ersten drei Jahren ab 01. Juni 3x und in den Folgejahren 2x pro Jahr zu mähen. 1. Mahd nach dem 15. Juni, 2. Mahd nach dem 15. September.
  Das Mähgut ist abzutransportieren. Auf jegliche Düngung, chemischen Pflanzenschutz und Umbruch wird verzichtet.
  Alternativ können die Mahden auch durch Schafbeweidung ersetzt werden.
- Bei der Wahl von wechselfeuchten Mulden: Ausmodellierung der flachen Mulden mit unregelmäßiger Uferlinie und wechselnden Böschungsneigungen. Oberbodendicke in den Mulden von 0 bis 5 cm. Ansaat mit Landschaftsrasen für Feuchtlagen, bzw. Sickerrasen. Obstgehölze können hier durch Erlen und Weiden ersetzt werden. Ausgefallene Gehölze sind unverzüglich durch gleichartige und gleichwertige Pflanzen zu ersetzen. Fertigstellungspflege und Entwicklungspflege der Bäume innerhalb drei Jahren, Unterhaltungspflege in einem Zeitraum von weiteren 6 - 7 Jahren.
  Die Wiesenmulden sind höchstens 2x pro Jahr zu mähen. 1. Mahd nach dem 15. Juni, 2. Mahd nach dem 15. September.
  Das Mähgut ist abzutransportieren. Auf jegliche Düngung, chemischen Pflanzenschutz und Umbruch wird verzichtet.
- Die Grenzen der Ausgleichsfläche sind mit Eichenpflöcken, Mindestlänge 1,5 m ab Oberkante Gelände zu kennzeichnen.

Entwicklungsziel auf der Ausgleichsfläche B:

Umwandlung des Fichtenforstes in einen naturnahen Mischwaldbestand mit Totholzanteilen mit gleichzeitiger Offenhaltung des Grabens.

Maßnahmen zum Entwicklungsziel auf der Ausgleichsfläche B:

- Sukzessive Entfernung des Fichtenbestandes und Fichtenaufwuchses unter Belassung von einzelnen Totholzhaufen auf der Fläche. Durchführung in drei Pflegegängen im Abstand von vier bis fünf Jahren.
- Erhaltung der bestehenden Blockschuttfelder.
- In Absprache mit der zuständigen Forstbehörde kann nach Entfernung von Fichten in Abschnitten eine Laubholzunterpflanzung erfolgen, ansonsten Ablauf der natürlichen Sukzession der freigestellten Bereiche.
- Pflanzung einer 1 - 2-reihigen, z. T. bewehrten Strauchhecke an der dem Sondergebiet zugewandten Seite als Waldmantel. Alle Heckenpflanzungen im lockeren Dreiecksverband, Reihenabstand 1,5 m, Abstand der Pflanzen in der Reihe bis 2,5 m.
- Ausgefallene Gehölze des Waldmantels sind unverzüglich durch gleichartige und gleichwertige Pflanzen zu ersetzen. Fertigstellungs- und Entwicklungspflege der Pflanzung innerhalb zwei Jahren. Unterhaltungspflege in einem Zeitraum von weiteren 7 - 8 Jahren.

18.10. Zeitliche Vorgaben

Die vorgenannten grünordnerischen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind vom Eingriffsverursacher möglichst zeitgleich mit dem Eingriff vorzunehmen. Sie sind jedoch spätestens in der der Baufertigstellung folgenden Vegetationsperiode fertig zu stellen und anschließend weiterzuentwickeln und dauerhaft zu sichern.

18.11. Um die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen auf den in Privateigentum befindlichen Ausgleichsflächen sicherzustellen, gegenläufige Maßnahmen auszuschließen und die Flächen langfristig zu sichern, erfolgt bis zum Satzungsbeschluss der Eintrag einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Gemeinde Sonnen und zugunsten des Freistaates Bayern im Grundbuch. Wiederkehrende Leistungen werden gegenüber dem Eigentümer mit einer Reallast abgesichert.

III ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE

1. Bestehende Anlagen (Nachrichtliche Übernahme)

1.1.  vorhandene Gebäude

1.2.  vorhandene Flurstücksgrenzen

1.3. 

vorhandene Flurstücksnummern

1.4.  Höhenlinien

1.5. 

Vorhandene Wasserfläche (Badeweiher, Kneipbecken, Kinderbecken)

2. Geplante Anlagen :

2.1. 

Maßangabe

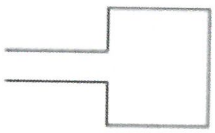


2.2. Fläche für Streichelzoo

2.3. 
Spielplatz

2.4. 
Wikingerschiff

2.5. 
Palisade

2.6. 
Schwimmsteg

2.7. 
möglicher Standort Gebäude

IV HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN

1. Planunterlagen

Nur der Originalplan des Büros ssp planung ist zur genauen Maßentnahme geeignet.

Als Planunterlagen dient der Ausschnitt aus der Flurkarte M = 1:1000 der Gemeinde Sonnen.

Aussagen über Untergrund und Bodenbeschaffenheit konnten weder aus amtlichen Karten noch Texten ermittelt werden.

Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.

2. Natur- und Artenschutz

Die Belange des Natur- und Artenschutzes bei Verwirklichung von Bauvorhaben sind zu berücksichtigen.

Besonders hinzuweisen ist auf das Faltblatt des Landesbundes für Vogelschutz in Bayern "Naturschutz an Gebäuden" über Schutzmaßnahmen an Gebäuden.

V BEGRÜNDUNG

1. PLANRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

1.1 Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat hat am 08.06.2011 folgenden Aufstellungsbeschluss gefasst:

„Der Gemeinderat beschließt, den rechtsverbindlichen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Sonnen mit Deckblatt Nr. 10 dergestalt zu ändern, dass das Grundstück Flur Nr. 37 und ggf. Teile der Grundstücke Flur Nr. 38, 39/1 oder 43, jeweils der Gemarkung Sonnen, als Sondergebiet für Fremdenverkehr Sonnen – West ausgewiesen wird.

1.2 Inhalt des Flächennutzungsplanes

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Sonnen genehmigt mit Bescheid der Regierung von Niederbayern vom 30.11.1989, GZ 420/4621/629 ist die Fläche als Fläche für Freizeit und Erholung ausgewiesen.

Mit dem Deckblatt 10 zum Flächennutzungsplan Sonnen wird die oben genannte Fläche in ein Sondergebiet für Fremdenverkehr (SO, Fremdenverkehr) umgeändert.

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

1.3 Umweltverträglichkeit

Nach Aussage des Investors bleibt die Bettenanzahl unter 100 Betten, bzw. die Anzahl der Ferienzimmer von unter: 80 wird nicht überschritten.

Im Rahmen dieser Bebauungsplanaufstellung wird somit keine Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. Prüfung des Einzelfalles durchgeführt, da es keine Vorhaben beinhaltet, dass gemäß § 17 bzw. § 3 Anlage 1 UVPG (Umweltverträglichkeitsprüfgesetz) UVP-pflichtig ist.

2. LAGE UND GRÖSSE DES BAUGRUNDSTÜCKES

Das Baugebiet liegt süd-östlich der Ortsmitte von Sonnen, ebenso nord-westlich der bestehenden Hotelanlage.

Die Entfernung zur Dorfmitte von Sonnen beträgt ca. 500 m.

Das Baugebiet liegt an einem leicht nach nord-west abfallenden Hang und umfasst mit Ausgleichsflächen ca. 4,0 ha.

Im Norden wird das Baugebiet durch den Bach des Badeweihers begrenzt und darüber hinaus durch forstwirtschaftliche Fläche und landwirtschaftliche Fläche. Im Westen durch landwirtschaftliche Grünfläche und darüber hinaus durch die Staatsstraße PA 44. Im Osten durch den Weiherweg. Im Süden grenzen forstwirtschaftliche Flächen an.

Das Planungsgebiet beinhaltet folgende Flurstücke:
Gemarkung Sonnen – Fl.Nr. 37, 38, 39/1, 43
Gemarkung Oberneureuth – Fl.Nr. 672T

3. VERKEHR

Das Planungsgebiet wird über die Hauptzufahrt von Süden über den Weiherweg und darüber hinaus über die Straße am Kirchberg erschlossen.

Um das Feriengebiet möglichst autofrei zu halten, ist das Gebiet ab der Abzweigung zur Parkierungsanlage, gesichert durch einen Poller, nicht mehr frei befahrbar. Diese Beschrankung gilt nicht für Bewirtschaftungs- und Lieferverkehr, für Einsatzfahrzeuge, sowie Verkehr für An- und Abreise.

Eine zusätzliche Zufahrt (Abtrennung durch Poller, kein Publikumsverkehr) zu Unterhaltszwecken entsteht Richtung Norden in einen bestehenden Feldweg und darüber hinaus in die Schulstraße.

Die fußläufige Anbindung erfolgt über die Hauptzufahrt im Süden sowie die im Osten liegende Wegverbindung zum Weiherweg und im Nord–Westen über den oben genannten Feldweg mit einer bestehenden Wegverbindung zur Ortsmitte von Sonnen.

Die Errichtung von baulichen Anlagen sind lt. Erschließungsvertrag zwischen der Gemeinde Sonnen und der Erschließungsträger vom Erschließungsträger zu errichten.

4. VER- UND ENTSORGUNG

Im Zuge der Errichtung der baulichen Anlagen sind die in Bauplanungs- und Erschließungsvertrag zwischen Gemeinde Sonnen und dem Erschließungsträger getroffenen vertraglichen Regelungen in Bezug auf Wasser-, Kanal-, Stromanschluss, sowie Löschwasserversorgung vom Erschließungsträger entsprechend auszuführen.

4.1. Wasserversorgung

Die Versorgung des Baugebietes mit Trinkwasser erfolgt über das zentrale Ortswassernetz von Sonnen.

Die Informationen und Empfehlungen des WWA werden bei der weiteren Planung berücksichtigt. Entsprechende Nachweise werden erbracht.

Der Kreisbrandrat wurde am Verfahren beteiligt (siehe Textliche Festsetzungen Pkt. 12, sowie Stellungnahme Kreisbrandrat vom 01.03.2012).

4.2. Abwasserbeseitigung

Zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Schmutzwasserentsorgung werden erforderliche abwassertechnische Erschließungsmaßnahmen erstellt.

4.2.1 Niederschlagwasserbeseitigung

Gemäß den Textlichen Festsetzungen Ziffer 18.4 ist die Ableitung von Niederschlagwasser ohne Vermischung mit Schmutzwasser zu gewährleisten. Zur schadlosen Entsorgung der anfallenden Oberflächenwässer wird ein entsprechendes wasserrechtliches Verfahren, unter Berücksichtigung zugelassener Dachflächenmaterialien durchgeführt. Die empfohlenen Maßnahmen werden soweit wie möglich im Verfahren berücksichtigt. Es wird verwiesen auf die die textlichen Festsetzungen Ziffer 18.4 Flächenversiegelung, Rückhalt von Oberflächenwasser, sowie auf Ziffer 18.9 Entwicklungsziel 2 auf der Ausgleichsfläche A, wonach im Norden der Ausgleichsfläche A auch flache, wechselfeuchte Versickerungsmulden für Regenwasserrückhaltung möglich sind.

4.3. Energieversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt über die E.ON.

4.4. Müllbeseitigung

Die zentrale Müllbeseitigung erfolgt durch den Zweckverband „Abfallwirtschaft Donau-Wald“.

4.5. Löschwasserversorgung

Eine ausreichende Löschwasserversorgung in Abstimmung mit dem zuständigen Kreisbrandmeister ist durch den Erschließungsträger zu gewährleisten. (siehe Textliche Festsetzungen Pkt. 12)

4.6. Immissionsschutz

Von den Betreibern und Benutzern der Anlage müssen Immissionen in Form von Gerüchen, die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen als Bestand geduldet wurde, soweit diese einer gewöhnlichen landwirtschaftlichen Benutzung entsprechen.

5. NATURSCHUTZ

5.1 Umweltverträglichkeit

Nach Aussage des Investors bleibt die Bettenanzahl unter 100 Betten, bzw. die Anzahl der Ferienzimmer von unter: 80 wird nicht überschritten.

Im Rahmen dieser Bebauungsplanaufstellung wird somit keine Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. Prüfung des Einzelfalles durchgeführt, da es keine Vorhaben beinhaltet, dass gemäß § 17 bzw. § 3 Anlage 1 UVPG (Umweltverträglichkeitsprüfgesetz) UVP-pflichtig ist.

5.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

5.2.1. *Rechtsgrundlagen*

§ 18 Abs. 1 BNatSchG sieht für die Bauleitplanung und damit auch für die Aufstellung von Bebauungsplänen die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn auf Grund dieser Verfahren nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Die Anwendung der Regelung beurteilt sich nach den Vorschriften des BauGB. Nach § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen.

5.2.2 *Verfahren*

Maßnahmen innerhalb des Sondergebietes stellen Vermeidungsmaßnahmen dar, die zur Absenkung des Ausgleichsfaktors dienen.
Der Ausgleich für die überbauten Flächen kann demzufolge nicht hier erfolgen, sondern muss mit der Bereitstellung und Gestaltung außerhalb liegender Ausgleichsflächen gedeckt werden (vgl. auch § 3 Ziffer 18.1. der Grünordnerischen Festsetzungen).

Die Ausgleichsflächen auf einem Teil der Grundstücke mit den Flurnummern 672T der Gemarkung Oberneureuth und Fl.Nr. 37 der Gemarkung Sonnen werden künftig als Flächen zum Ausgleich von Eingriffen im Sinne des § 18 BNatSchG gesichert und finden gemäß Art. 6 b Abs. 7 BayNatSchG Eingang in das Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz.

Im Zusammenhang mit der Erstellung des Grünordnungsplanes wird die Eingriffsregelung gemäß den Empfehlungen des "Leitfadens zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung in Bayern" (ergänzte Fassung 2003) wie folgt angewandt:

Eine vereinfachte Vorgehensweise scheidet aus, da die Fläche weder als reines Wohngebiet (nach § 3 BauNVO) noch als allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO) genutzt werden soll.

5.2.2.1 Schritt 1

Bestandsaufnahme und Bewertung von Natur u. Landschaft (vgl. auch Karte 1, Seite 56)

Die Höhe des Sondergebietes beträgt ca. 800 müNN. Das Gelände ist leicht nach Nordwesten geneigt. Der Höhenunterschied zwischen Badeweiher und Bachquerung beträgt ca.15 m, dies entspricht einer durchschnittlichen Neigung von 5%.

Im Sondergebiet befinden sich keine Biotope gemäß Art. 13 d BayNatSchG. Das Sondergebiet liegt nicht in einem Naturschutzgebiet oder einem Landschaftsschutzgebiet. Die Gemeinde Sonnen hat keinen Landschaftsplan aufgestellt, aus dem naturschutzrelevante Ziele oder Maßnahmen abgeleitet werden könnten.
Das Gebiet auf dem die Eingriffsregelung anzuwenden ist wird als landwirtschaftliches Grünland genutzt, das abschnittweise als artenreiches Grünland, z.T. auf feuchtem Untergrund eingestuft wird. Die Wiesenflächen werden bis Ende 2012 mit der Grünlandprämie A 23 gefördert. Die Förderung wird nach der laufenden Förderperiode eingestellt.
Die südlich gelegene Hauptzufahrt ist bis dato wassergebundene Fläche (Schotterweg).
Entlang der Nordostgrenze des Sondergebietes befindet sich ein nordostexponierter, ca. 80 - 100 Jahre alter Waldbestand auf Steilböschung Richtung vorhandenem wasserführendem Graben. Der Baumbestand besteht überwiegend aus Fichten und einzelnen Laubbäumen (Buche, Birke) mit randlichem abschnittweisem Waldmantel aus überwiegend Weide, Birke und Erle.

Die öffentliche Grünfläche um den Badeweiher wird vegetationstechnisch nicht relevant verändert, so dass dieser Bereich bei der Eingriff-Ausgleichsregelung außen vor bleiben kann.

Die private Wiesenfläche mitsamt der Zufahrten wird gemäß Liste 1 a - Leitfaden als Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild eingestuft **(Kategorie I, oberer Wert)**. **Abschnittweise** ist die Fläche bezüglich ihres Artenreichtumes **auch der Kategorie II, unterer Wert** zuzuordnen. Diesem Sachverhalt wird bei der Berechnung der Ausgleichsfläche Rechnung getragen.
Der Waldbestand im Nordosten entspricht als überwiegende Fichtenmonokultur der **Kategorie II, unterer Wert**.

5.2.2.2 Schritt 2

Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung im Hinblick auf Verbesserungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild (vgl. auch Karte 2, Seite 57)

Im geplanten Sondergebiet kann der Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl von höchstens 0,35 als "niedrig bis mittel" eingestuft werden. Es erfolgt die Zuordnung zum **Typ B** – niedriger bis mittlerer Versiegelungs- und Nutzungsgrad.

Berechnung / Grundflächenzahl:	Bebaute Fläche	1.825 m²
	Straßen, Wege, Stellplätze, Mülllagerung	4.812 m²
		6.637 m²
	Baugebiet (ohne öffentliche Fläche)	24.317 m²
Grundflächenzahl / GRZ:	6.637 : 24.317 = 0,27	

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß Art 6 Abs. 1 BayNatSchG Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind dabei gemäß Art 6 a Abs. 1 BayNatSchG grundsätzlich zu unterlassen.

Die Planung im Rahmen des Bebauungsplans sieht folgende Maßnahmen zur **Vermeidung und Verminderung** vor:

Schutzgut Wasser:

- Regenwasserrückhaltung auf dem bebauten Grundstück.
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge für den überwiegenden Teil der befestigten Flächen.

Schutzgut Boden:

- Schutz vor Erosion durch entsprechende Durchgrünung.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild:

- Einbau, bzw. Erhalt strukturbildender Bäume und Gehölzstreifen zur Eingrünung der Baufläche.
- Gestaltung der ggf. notwendigen Hangabstützungen, Böschungshöhen und Böschungsneigungen optisch ansprechend und kleintierverträglich.

Schutzgut Arten- und Lebensräume:

- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile (Verzicht auf Zaunsockel, Zaun mit Bodenfreiheit zur Durchlässigkeit für Kleintiere).
- Schaffung von Grünstrukturen durch Bäume und Gehölzstreifen.
- Erhalt, Umbau, bzw. Neuanlage von Laub- bzw. Mischgehölzstrukturen.

Die durchgeführten Vermeidungsmaßnahmen haben Einfluss auf die Festlegung der Höhe des Kompensationsfaktors (siehe Schritt 3).

5.2.2.3. Schritt 3

Ermitteln des Umfanges erforderlicher Ausgleichsflächen nach Leitfaden-Matrix (vgl. auch Karte 3, Seite 58)

Aufgrund der Ausgangsbedeutung der Schutzgüter im zu überbauenden Plangebiet und der Einstufung der geplanten Bebauung und Nutzung in Typ B ergibt sich durch Überlagerung folgende Flächenaufteilung für die Beeinträchtigungsintensität:

Wiesenfläche: Ca. **20.211 m²** entsprechen überwiegend einer Beeinträchtigungsintensität des Feldes **B I (o).** Die Fläche enthält **auch Anteile** mit der Beeinträchtigungsintensität **B II (u)**. Auf dieser Grundlage ist der Ausgleichsbedarf zu ermitteln.
Trotz der Qualität und Quantität der geplanten Vermeidungsmaßnahmen (vgl. obige Auflistung aus Schritt 2) wird auf Grund der abschnittweisen artenreichen, teilweise feuchten Wiesenfläche aus der Faktorenspanne des Feldes B I (0,2 - 0,5) der obere Faktor von **0,5** gewählt.
Es ergibt sich demzufolge ein Ausgleichsbedarf von ca. **10.105 m²**, der außerhalb des Sondergebiets in Form einer zusätzlichen Ausgleichsfläche herangezogen wird.

Fichtenwald: Ca. **1.574 m²** entsprechen einer Beeinträchtigungsintensität des Feldes **B II (u).** Auf der Grundlage dieser Fläche ist der Ausgleichsbedarf zu ermitteln.
Aufgrund der Qualität und Quantität der geplanten Vermeidungsmaßnahmen (vgl. obige Auflistung aus Schritt 2) wird zunächst aus der Faktorenspanne des Feldes B II (0,5 - 0,8) ein höherer Faktor von **0,7** gewählt.
Es ergibt sich demzufolge ein Ausgleichsbedarf von ca. **1.102 m²**, der außerhalb des Baubereichs in Form einer zusätzlichen Ausgleichsfläche herangezogen wird.
Die Entfernung von Bäumen zum Bau der Baumhäuser erfolgt mit Einverständnis des zuständigen Amts für Landwirtschaft und Forsten. Eine Rodungsgenehmigung ist einzuholen. Der Bereich ist dementsprechend als rodungsgleiche Fläche einzustufen.

Die geforderte Ausgleichsfläche beträgt 10.105 m² + 1.102 m² = **11.210 m².**

5.2.2.4. Schritt 4

Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen als Grundlage für die Abwägung (vgl. auch Karte 4 und 5, Seiten 59 und 60)

Eine Teilfläche des Flurstücks mit der Flurnummer 672T der Gemarkung Oberneureuth, direkt westlich angrenzend an das Sondergebiet, wird als Ausgleichsfläche A zur Verfügung gestellt.

Die betroffenen Wiesenflächen werden wie die Wiesenbereiche im Sondergebiet als **Kategorie I, oberer Wert mit Übergang zu Kategorie II, unterer Wert** – Gebiet mit überwiegend niedriger Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild eingestuft.
Diese Ausgleichsfläche ist bis Ende 2014 als geförderte Fläche gemäß der Grünlandprämie A 23 geführt. Die Förderung ist entsprechend der Grünordnerischen Festsetzungen Ziffer 18.10. ggf. früher zu beenden. Entsprechende Fördergelder sind unter Umständen zurück zu zahlen.

Durch die in Ziffer 18.9. der Grünordnerischen Festsetzung aufgeführten Maßnahmen kann die Wiesenfläche – gemäß der Liste 3a des Leitfadens – in Heckenstrukturen, Obstwiesen auf extensiv genutztes Grünland umgewandelt werden und entspricht sodann der **Kategorie II, oberer Wert**, einem Gebiet mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Eine Entwicklung in Richtung Kategorie III, einem Gebiet mit hoher Bedeutung für Natur und Landschaft ist zu erwarten.
Der **Anerkennungsfaktor** liegt gemäß der Kriterien- und Bewertungsliste für Kompensationsmaßnahmen in der Bauleitplanung der Regierung von Niederbayern vom Dezember 1999 bei **1,0**.

Eine weitere Ausgleichsfläche B wird im Norden des Sondergebietes, auf einer Teilfläche des Grundstücks mit der Flurnummer 37 der Gemarkung Sonnen zur Verfügung gestellt.
Die überwiegend aus Fichten im Alter von 80 – 100 Jahren bestehende Waldfläche wird der **Kategorie II, unterer Wert** – Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild zugeordnet.

Durch die in Ziffer 18.9. der Grünordnerischen Festsetzung aufgeführten Maßnahmen kann die Waldfläche – gemäß dem Teil D des Leitfadens – in ein Waldstück mit strukturreichen Mischwaldbestand, mit gleichzeitiger Verbesserung der Besonnung des vorhandenen wasserführenden Grabens und damit verbundener Erhöhung der biologischen Vielfalt umgewandelt werden und entspricht sodann der **Kategorie III,** einem Gebiet hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild
Der **Anerkennungsfaktor** kann hierbei ebenfalls mit 1,0 angesetzt werden.

Der notwendige Ausgleich erfolgt mit der Durchführung oben genannter Maßnahmen.

5.2.3. *Städtebaulicher Vertrag*

Da die Gemeinde Sonnen künftig weder Eigentümer eines Teils der Sondergebietsfläche noch Eigentümer der dem Sondergebiet zugeordneten Ausgleichsfläche ist, wird bis zum Satzungsbeschluss ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB mit dem Eigentümer der Flächen abgeschlossen, der die Durchführung der Vermeidungsmaßnahmen auf der Baufläche sicherstellt und der die Kostenerstattung für die dingliche Sicherung der Ausgleichsflächen sowie den Aufwand für die Planung und Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen regelt.

6. UMWELTBERICHT

6.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ist auf der Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen, welcher der Begründung beizufügen ist. Dieser enthält Angaben zu Schutzgütern und zu umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden. Auf der Grundlage der Bestandsanalyse werden die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft und auf deren Schutzgüter geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemacht.

Falls erforderlich wird der Umweltbericht im weiteren Verfahren jeweils nach neuesten Kenntnisstand ergänzt und fortgeschrieben.

Wie unter Punkt 1 ausgeführt sollen durch diesen Bebauungsplan Flächen für das benötigte erweiterte Angebot Ferienhäuser geschaffen werden.

Umfang und Art der Bebauung ist den oben dargestellten Beschreibungen zu entnehmen.

Laut Aussage Investor bleibt die angestrebte Bettenzahl für die Gesamtanlage unter 100 Betten bzw. 80 Ferienzimmer, eine UVP oder deren Vorprüfung ist somit nicht notwendig.

6.2. Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes

Nach dem Landesentwicklungsplan Bayern und dem Regionalentwicklungsplan ist die Gemeinde Sonnen als ländlich geprägte Region einzustufen, dessen Entwicklung in besonderem Maße vor allem auch im Bereich Tourismus gestärkt werden soll. Eine umweltverträgliche und flächensparende Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten sowie das Entgegenwirken von Abwanderungen aufgrund fehlender Voraussetzungen für die Erhaltung des Arbeitsraums ist ein wichtiges Grundziel.

Im Arten- und Biotopschutzprogramm werden die Konzentrationen der Siedlungsentwicklung auf die landschaftliche Einheit, der Erhalt ortsprägender Grünflächen und die ausreichende Dimensionierung von Grünflächen in neu zu erschließenden Gebieten gefordert.

6.3. Lage und Größe des Baugrundstückes

Das Baugebiet liegt südöstlich des Ortskerns von Sonnen, ebenso nordwestlich der bestehenden Hotelanlage.

Die Entfernung zur Ortsmitte von Sonnen beträgt ca. 500 m.

Das Baugebiet liegt an einem leicht nach Nord-Westen abfallenden Hang, ca. 5% (durchschnittliche Neigung), und umfasst ca. 4,0 ha.

Im Norden wird das Baugebiet durch einen Bach begrenzt. Im Westen durch landwirtschaftliche Nutzfläche und darüber hinaus durch die Staatsstraße PA44. Im Osten durch den Weiherweg. Im Süden grenzen forstwirtschaftliche Flächen an.

Das Planungsgebiet beinhaltet folgende Flurstücke:
Gemarkung Sonnen – Fl.Nr. 37, 38, 39/1, 43
Gemarkung Oberneureuth – 672T

6.4. Im Bebauungsplan werden in Bezug auf Umwelt und Natur Aussagen getroffen:

- Bodenversiegelung: vgl. Punkt 18.4 _ Textliche Festsetzungen
- Grünordnung: vgl. Punkt 18 _ Textliche Festsetzungen
- Pflanzungen: vgl. Punkt 18.3 _ Textliche Festsetzungen
- Naturschutz: vgl. Punkt 5 _ Erläuterung
- Art der Bebauung: vgl. Punkt I _ Zeichenerklärung für Planliche Festsetzungen
  vgl. Punkt II _ Textliche Festsetzungen

6.5. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

6.5.1 Verwendete Verfahren und Schwierigkeiten bei der Aufstellung des Umweltberichts:

Im Folgenden wird der Bebauungsplanbereich in Bezug auf die vorhandenen Landschaftspotentiale verbal-argumentativ bewertet. Die Bewertung des Bestandes stützt sich im Wesentlichen auf die vorhandenen Strukturen der erarbeiteten Ergebnisse (Abschichtung) des Bebauungsplangebietes, soweit diese auf den vorliegenden Standort anwendbar sind.

Im Zuge des Umweltberichtes für den Bebauungsplan werden die Inhalte neben der verbal-argumentativen Seite auch noch rechnerisch erfasst.

6.5.2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen bei der Durchführung der Planung:

Die Beschreibung des Bestandes sowie die Bewertung der Auswirkungen erfolgt schutzgutbezogen. Die Umweltauswirkungen werden auf einer dreistufigen Skala bewertet

geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit

a) Schutzgut Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume

<u>Bestand</u>

Die landwirtschaftlich genutzte Wiese bietet nur wenigen Arten Lebensraum. Das Planungsgebiet befindet sich nicht im Natur- oder Landschaftsschutzgebiet. Bei einem gemeinsamen Termin mit dem zuständigen Förster vom Forstamt Passau-Rotthalmünster konnte zudem in der betroffenen Waldfläche (Baufeld 1) keine Höhlenbäume vorgefunden werden. Das landwirtschaftliche Grünland kann abschnittsweise als artenreiches Grünland z.T. auf feuchten Untergrund eingestuft werden. Die Wiesenflächen werden bis Ende 2012 mit der Grünlandprämie A 23 gefördert.

Die Erheblichkeit der zu erwartenden Auswirkungen auf das Schutzgebiet können als „*gering bis mittel*“ bewertet werden.

<u>Auswirkungen durch den Bebauungsplan</u>

Bei der Ausweisung der Flächen für gemeinbedarf kommt es zu Versiegelung von unbefestigten Flächen, was als nachhaltiger Eingriff nach BayNatSchG zu beurteilen ist. Dadurch kann es zu Verschiebung von vorhandenen Lebensräumen kommen. Da im Änderungsbereich keine schutzwürdigen Tiere und Pflanzen vorhanden sind, kann man davon ausgehen, dass die bestehende Flora und Fauna sich in den angrenzenden Bereich zurückzieht bzw. einen Ersatz findet.

b) Schutzgut Boden

Bestand

Im Änderungsbereich bestehen Vorbelastungen durch regelmäßige Bodenbearbeitung und Stoffeintrag im Rahmen der landwirtschaftlichen Nutzung. Durch diese Vornutzung ist der Boden mehr oder weniger stark überprägt. Die Empfindlichkeit gegenüber neuen Nutzungen ist eher gering.

Auswirkungen durch den Bebauungsplan

Auf der Fläche wird z. T. Oberboden abgetragen. Durch diese Maßnahmen werden die Bodengenese und die entstandene Bodenschichtung beeinträchtigt. Die Filterfunktion des Bodens wird gestört, sodass eine Beeinträchtigung des Grundwassers möglich wäre.

Nach Beendigung der Baumaßnahme wird der Oberboden bei den nicht versiegelten Flächen wieder aufgefüllt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans lassen in mittlerem Umfang Überbauung und weitere Versiegelung durch Erschließungsflächen zu. Daraus lassen sich Umweltauswirkungen und damit ein flächenhaftes Kompensationserfordernis ableiten.

Die Versickerungsflächen werden durch Versieglungen in Teilbereichen nachhaltig verändert, so dass von einer *mittleren* Erheblichkeit auszugehen ist.

c) Schutzgut Wasser

Bestand

Im Geltungsbereich befinden sich außer dem Badeweiher, der nicht verändert wird, keine Oberflächengewässer. Das Planungsgebiet befindet sich nicht in einem ausgewiesenen Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiet.

Durch die Versiegelung bei den Bauvorhaben ist eine Verschiebung des Abflusses von Grundwasserneubildung zum Oberflächenabfluss zu erwarten. Im Bereich von Überbauung und Versiegelung wird der Wasserhaushalt beeinträchtigt, die Grundwasserneubildung reduziert. Die Planung stellt damit einem gewissen, wenn auch auf das Planungsgebiet begrenzten Eingriff dar.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind von *geringer bis mittlerer* Erheblichkeit.

Auswirkungen durch den Bebauungsplan

Auf der Fläche wird z. T. Oberboden abgetragen. Durch diese Maßnahmen werden die Bodengenese und die entstandene Bodenschichtung beeinträchtigt. Die Filterfunktion des Bodens wird gestört, sodass eine Beeinträchtigung des Grundwassers möglich wäre.

d) Schutzgut Klima/Luft

Bestand

Für das Schutzgebiet liegen keine spezifischen Klimadaten vor. Zeitweise ist eine Belastung durch Pflanzenschutzmittel oder Staub in Verbindung mit der landwirtschaftlichen Nutzung verbunden.

Der Änderungsbereich ist eine Fläche ohne kleinklimatische wirksame Luftaustauschbahnen.

Auswirkungen durch den Bebauungsplan

Mit der Ausweisung als Flächen für Fremdenverkehr ist eine Reduktion der Kaltluftentstehung durch Versieglung verbunden, aber voraussichtlich ohne spürbaren Einfluss auf das Lokalklima. Die Schadstoffbelastung durch Kfz-Verkehr ist als gering bis mittel zu betrachten.

Insgesamt kann man von einer *geringen* bis *mittleren* Erheblichkeit ausgehen.

e) Schutzgut Landschaftsbild

Bestand

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um eine leichte Hanglage Richtung Nord/ Westen. Eine zu vermeidliche Kuppenbebauung ist mit der vorgesehenen Bebauung nicht vorhanden.

Auswirkungen durch den Bebauungsplan

Der Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild wird nicht beeinträchtigt, da es gleichzeitig durch grünordnerische Maßnahmen zu einer Anreicherung mit naturnahen Strukturen kommt.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild können als *gering* bis *mittel* beurteilt werden.

) Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

Bestand

Das Planungsgebiet war vor der mit dem Bebauungsplan eingehenden Flächennutzungsplanänderung als Fläche für Freizeit und Erholung ausgewiesen. Die Fläche am Badeweiher bleibt mit der Bebauungsplanaufstellung als öffentliche Fläche für jedermann erhalten.

Die gegenwärtige Naherhaltungsfunktion als Landschaftsraum bleibt mit Ausnahme der Wahrnehmung als geringfügig geändertes Landschaftsbild bestehen.

Auswirkungen durch den Bebauungsplan

Aufgrund der wachsenden touristischen Interesse an der Region Bayerischer Wald ist es im Sinne der Gemeinde zusätzliche Fläche für Tourismus anzubieten Die vorgesehene Fläche ist ein Ideal, da sie in unmittelbarer Nähe zur angrenzenden Hotelanlage liegt. Nach Aussage der zuständigen Behörde beim Landratsamt Passau ist eine Untersuchung der schallschutztechnischen Verträglichkeit durch ein Schallschutzgutachten nicht nötig, da weder ein intensiver Verkehrslärm, noch eine zu große Lärm-Emission durch die Ferienanlage zu erwarten ist.

Was Luftschadstoffe anbelangt, so sind von der geplanten Nutzung unter Zugrundelegung der allgemein gültigen Standards keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Der hinzukommende Verkehr wird zu einer geringen Erhöhung der Vorbelastung durch die angrenzende Straße durch Abgase führen. Die relativ geringe Größe des Baugebietes führt aber gegenüber der bereits bestehenden Belastung zu keiner wesentlichen zusätzlichen Belastung der Ortsanlage.

Das geplante Hüttendorf mit ihren Freiflächen beeinträchtigt keine vorhandenen schutzwürdigen Wohnnutzungen im unmittelbaren Umfeld.

Erschließung/Verkehr :

Das Baugebiet wird von Süd/Osten über den Weiherweg erschlossen, diese Zufahrt stellt zugleich die Hauptzufahrt dar.

Die Zufahrt im Norden ist für die Besucher nicht freigegeben, sie dient lediglich als zusätzliche Feuerwehrzufahrt, sowie zu Unterhaltszwecken.

Ein Durchgangsverkehr im Planungsgebiet ist somit ausgeschlossen.

Lediglich an An- und Abreisetagen ist es den Besuchern gestattet bis zu ihren Unterkünften mit dem KFZ vorzufahren, ansonsten beschränkt sich der Fahrverkehr bis zur Parkierungsanlage. Im Südosten, das Planungsgebiets sollte intern möglichst fußläufig erschlossen werden.

An- und Abreiseverkehr (ca. 2 Tage pro Woche)			Regelverkehr/pro Tag		
23 Ferienhäuser x 2	=	46 KFZ	23 Ferienhäuser x 2	=	46 KFZ
Versorgung	=	4 KFZ	Versorgung	=	4 KFZ
Personal	=	10 KFZ	Personal	=	10 KFZ
23 Ferienhäuser x 2	=	46 KFZ			
		106 KFZ			60 KFZ

Insgesamt sind die Auswirkungen auf das Schutzgut als *geringe* Erheblichkeit zu beurteilen.

g) Schutzgut Kultur und Sachgüter

Das Planungsgebiet befindet sich nicht im Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiet. Im Planungsgebiet sind keine Biotope kartiert.

Es sind keine zu erhaltenden Gebäude im Bereich des Planungsgebietes. Im Untersuchungsraum sind keine Bodendenkmaterialien bekannt.

Somit hat das Planungsgebiet für den Denkmalschutz keine Bedeutung und es können über den Eingriff keine dieses Schutzgebiet betreffenden Auswirkungen entstehen.

h) Wechselwirkungen

Bei der vorliegenden Planung besteht zwischen dem Schutzgut Boden und dem Schutzgut Wasser eine Wechselbeziehung. Durch die Versiegelung wird der Oberflächenabfluss gestört bzw. beeinträchtigt.

Des Weiteren gibt es eine Wechselwirkung zwischen dem Schutzgut Klima und Luft und dem Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit, da während der Bauphase mit einer erhöhten Staubentwicklung zu rechnen ist.

Mit einer Verschlechterung der Lebensbedingungen für die Tier- und Pflanzenwelt fällt in der Regel der Wiedererkennungscharakter einer Landschaft.

Eine Verstärkung der Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Plangebiet nicht zu erwarten.

Zusammenfassend wird die Eingriffserheblichkeit in der nachfolgenden Tabelle dargestellt

Schutzgut	Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen und ihre Lebensräume	gering bis mittel
Boden	mittel
Wasser	gering bis mittel
Klima/Luft	gering bis mittel
Landschaftsbild	gering bis mittel
Mensch und menschliche Gesundheit	gering
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen

6.6. Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Planung sind die unter Punkt 6.5. ermittelten Umweltauswirkungen verbunden. Im Zuge der Realisierung können auf Grundlage von Vermeidung, Verminderung und Ausgleich für den Menschen hinsichtlich Immissionssituation und Erholung sowie für andere Schutzgüter wie Pflanzen und Tiere erhebliche Verbesserungen erreicht werden.

6.7. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wird das Planungsgebiet weiterhin landwirtschaftlich als Wiese genutzt, d.h. die Flächen werden weiterhin gedüngt und es werden keine Gehölzstrukturen angelegt. Sollten sich die Rahmenbedingungen für die Landschaft verschlechtern, wird die Fläche vermutlich brach fallen.

6.8. Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen

a) <u>Tiere und Pflanzen</u>

Es wird eine Mindestzahl Bäume pro Quadratmeter Planungsgebiet festgesetzt. Die Artenauswahl für Gehölze sieht die Verwendung von ausschließlich heimischen und standortgerechten Arten vor.

b) <u>Boden</u>

Der abgetragene Oberboden sollte während der Bauzeit sorgfältig und schichtgerecht gelagert werden. Nach Abschluss der Baumaßnahme sollte der Oberboden wieder ordnungsgemäß eingebaut werden.

Anlagenbedingt ist primär der Bodenverlust, der bedingt durch die Überbauung der derzeit vorhandenen Flächen (Ferienhaus, Verwaltungsgebäude) oder durch die Überprägung (Gestaltung von Freiflächen) relevant ist.

Die Bodenversiegelung wird durch entsprechende Festsetzungen begrenzt.

c) <u>Wasser</u>

Durch Festsetzungen des Überbauungsgrades auf der Ebene des Bebauungsplanes erfolgt keine völlige Versiegelung der bebaubaren Flächen. Gleichzeitig wird das anfallende Oberflächenwasser am Entstehungsort zurückgehalten bzw. versickert. Damit wird das anfallende Oberflächenwasser dem Naturhaushalt wieder zugeführt.

Entsprechende Festsetzungen werden im Bebauungsplan ausgeführt.

d) Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird anhand grünordnerischen Maßnahmen aufgewertet. Die geplante Eingrünung des Änderungsgebietes hat nach Abschluss der geplanten Baumaßnahmen unverzüglich zu erfolgen. Es sind nur einheimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden. Landschaftsfremde Gehölze werden ausgeschlossen.

e) Mensch

Da es sich bei den ausgewiesenen Flächen um Flächen für den Fremdenverkehr handelt und auf den Planungsgebiet der Bau entsprechender Einrichtungen vorgesehen ist, ist bei qualitativer Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen von einer für den Menschen positiven Entwicklung auszugehen.

6.9. Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird die Arbeitshilfe „Leitfaden-Bauen im Einklang der Natur und Landschaft“ (Herausgeber: Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen) herangezogen. Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs werden auf der Ebene des Bebauungsplanes festgesetzt.

Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden nach Abwägung und Berechnung im Zuge der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung auf den Grundstücken 672T und 37T im Anschluss an das SO nachgewiesen. Diese Eingriffsregelung wird sowohl auf die betroffenen Wiesenflächen als auch Waldflächen angewandt, siehe Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung _ Karte 1.

6.10. Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Es bestehen von Seiten eines privaten Investors die Absicht in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Sonnen im Planungsgebiet ein historisches Hüttendorf mit Baumhütten, altertümlichen Bayerwaldhütten, und nostalgischen Hütten aus der Wikingerzeit in einem stimmigen Gesamtkonzept als naturnahe und zeitlose Erlebnisunterkünfte zu gestalten.

Die vorgesehene Fläche bietet sich besonders an, da zum einen der bestehende Badeweiher mit seinen zugehörigen Freiflächen eine entsprechende Aufwertung findet und zum anderen das neue Hüttendorf mit der in unmittelbarer Nähe liegenden Hotelanlage ein Ensemble bildet und einen Aufschwung für das touristische Angebot im Bereich Sonnen bilden kann.

6.11. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Das Monitoring (§ 4 c BauBG) soll die Überwachung der erheblichen und insbesondere unvorhergesehenen Auswirkungen der Pläne auf die Umwelt in der Durchführungsphase sicherstellen. Unvorhergesehene negative Auswirkungen sollen dadurch frühzeitig ermittelt werden können, um der Gemeinde die Möglichkeit zu verschaffen, geeignete Maßnahmen zu ergreifen. Die Überwachung der festgesetzten Maßnahmen obliegt der Gemeinde. Diese sollten spätestens nach 2 Jahren nach Vornahme der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen (siehe Grünordnerische Festsetzungen Punkt 18) begonnen werden. Weiterhin sollten im 1 Jahres-Turnus die angrenzenden Baumbestände in Süd/Osten und Nord/Osten auf ihre Standsicherheit überprüft werden.

7. ZWECK UND ZIEL DES BEBAUUNGSPLANES

Die Gemeinde Sonnen ist ein kleiner aber aufstrebender Fremdenverkehrsort im Bayerischen Wald.

Außerdem gehört Sonnen, wie der Name schon sagt, zu den „sonnigsten" Gegenden in Bayern.

Die Gemeinde Sonnen begrüßt die Initiative und Absicht eines privaten Investors, in Sonnen ein Hüttendorf zu errichten. Die Gemeinde erwartet sich von diesem Projekt eine Verbesserung des gesamten Tourismus und sieht dabei eine perfekte Ergänzung des östlich gelegenen Hotels welches in den 90er Jahren errichtet wurde. Die Betten und Übernachtungszahlen können dadurch eine wesentliche Steigerung erfahren, was eine positive Entwicklung für Wirtschaft und Tourismus im Raum Sonnen bedeutet.

Die Stärken liegen in der Schönheit und Vielfalt der Landschaft, die es zu erhalten und zu stärken gilt.

Durch die Öffnung zum östlich gelegenen Nachbarn Tschechien und die Nähe zu Österreich, gibt es eine Vielzahl von touristischen Attraktionen sowohl im Sommer wie auch im Winter.

Die neue Ferienanlage sollte nun als Ergänzung zur bestehenden Hotelanlage deren Angebot erweitern und somit das Urlaubsangebot um einen weiteren Baustein erweitern. Hierbei ist der Standort, in Symbiose mit der bestehenden Hotelanlage, mit der Aussicht in die Landschaft des Bayerischen Waldes und dem vorhandenen Badeweiher, der sich für die Erholung anbietet, optimal.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine geordnete bauliche Entwicklung, sowie eine sinnvolle Erschließung der Ferienanlage ergeben.

Das Gelände besitzt eine einsehbare Lage und es ist deshalb notwendig ein räumliches Gefüge zu erreichen, wobei es notwendig ist, die Schönheit der Landschaft zu schützen und zu erhalten.

Durch den Bebauungsplan soll ein räumliches Konzept gefunden werden, der zum einen öffentlichen Raum bildet (Anger), zum anderen den Übergang der Grünflächen vor den Ferienwohnungen zu Wiesen und Wald bereitet.

Für die Touristen soll ein möglichst gefahrenfreier und attraktiver Aufenthaltsbereich im öffentlichen Raum mit hohem Erholungscharakter entstehen.

Waldkirchen, 21.01.2013

E ANLAGEN

01 Luftbild ..... Seite 50

02 Auszug aus Flächennutzungsplan M = 1 : 5000 ..... Seite 51

03 Lageplan M = 1 : 5000 ..... Seite 52

04 Systemdarstellung Feriendorf

04.1 Baumelium ..... Seite 53
04.2 Wellness / Sauna ..... Seite 53
04.3 Tavernum ..... Seite 53
04.4 Bavarium ..... Seite 54
04.5 Historium ..... Seite 55

05 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

05.1 Karte 1 ..... Seite 56
05.2 Karte 2 ..... Seite 57
05.3 Karte 3 ..... Seite 58
05.4 Karte 4 ..... Seite 59
05.5 Karte 5 ..... Seite 60

06 Parkplätze Badeweiher

06.1 Karte 1 ..... Seite 61

07 Planzeichnung M 1:1000 ..... Seite 62

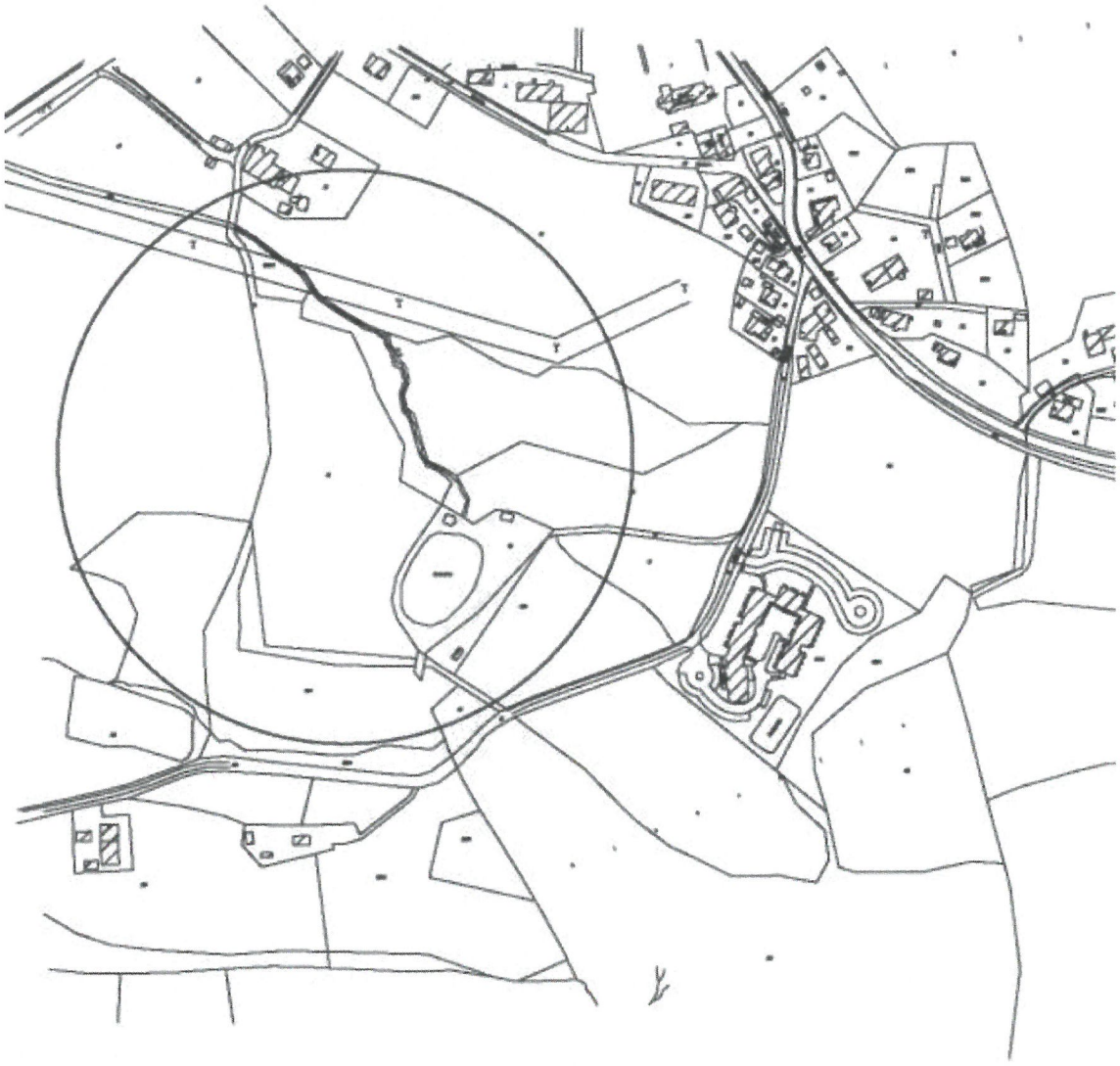
01 LUFTBILD

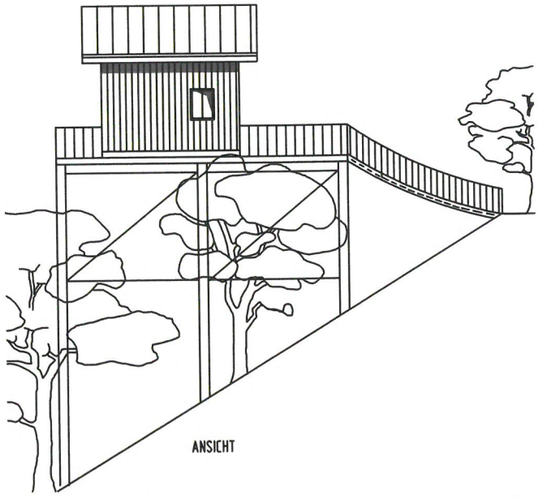


02 AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN M = 1 : 5000

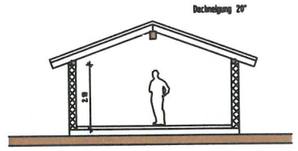


03 LAGEPLAN M = 1 : 5000

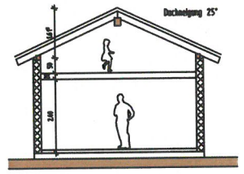




ANSICHT

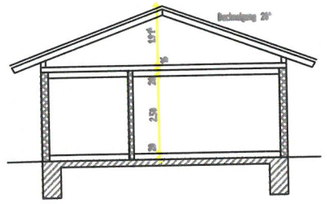


Schnitt



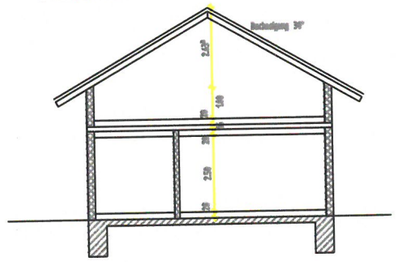
SYSTEMSKIZZE
BAUFELD 1_BAUMELIUM
ANLAGE 04.1

M1/200



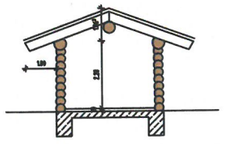
SCHNITT

VARIANTE 1
EINGESCHOSSIG



SCHNITT

VARIANTE 2
EG+OG



GRUNDRISS/ SCHNITT

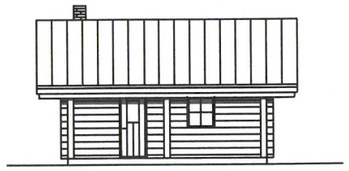
SYSTEMSKIZZE
BAUFELD 2 SAUNA / WELLNESS
ANLAGE 04.2

M1/200

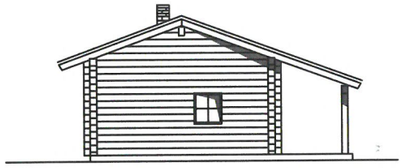
SYSTEMSKIZZE
BAUFELD 3_TAVERNUM
ANLAGE 04.3

M1/200

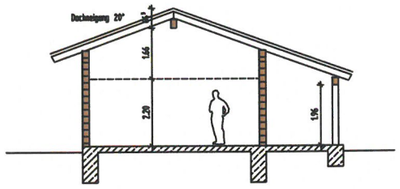
BLOCKHÜTTEN



ANSICHT TRAUFSEITE



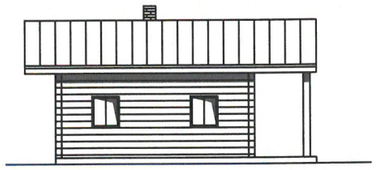
ANSICHT GIEBELSEITE



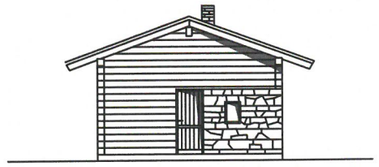
SCHNITT

SCHNITT

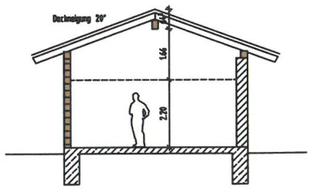
WALDHÜTTEN



ANSICHT TRAUFSEITE

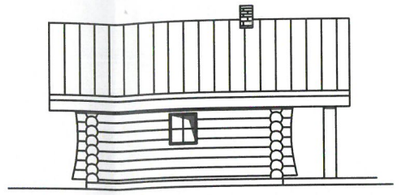


ANSICHT GIEBELSEITE

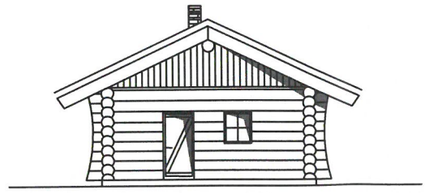


SCHNITT

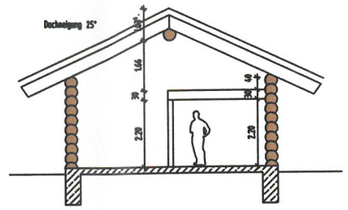
RUNDSTAMM HAUSTYP 1



ANSICHT TRAUFSEITE



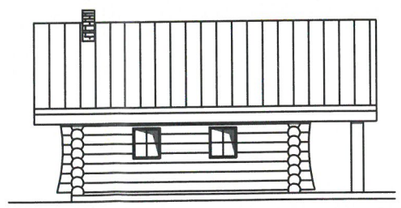
ANSICHT GIEBELSEITE



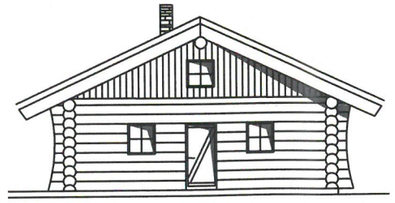
SCHNITT

SCHNITT

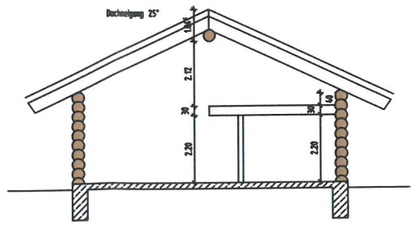
RUNDSTAMM HAUSTYP 2



ANSICHT TRAUFSEITE



ANSICHT GIEBELSEITE

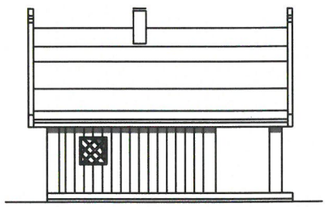


SCHNITT

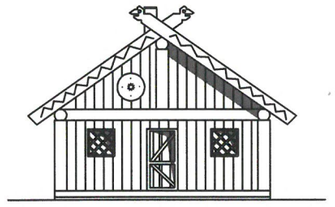
SYSTEMSKIZZE
BAUFELD 4_BAVARIUM
ANLAGE 04.4

M1/200

HAUSTYP 3

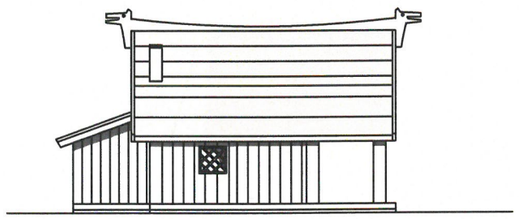


ANSICHT TRAUFSEITE

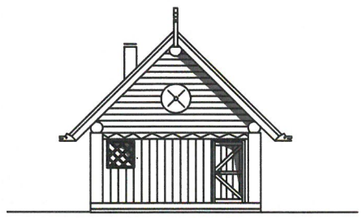


ANSICHT GIEBELSEITE

HAUSTYP 1

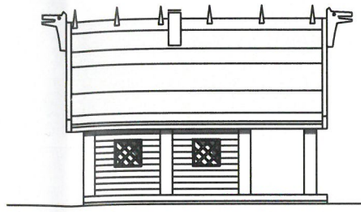


ANSICHT TRAUFSEITE

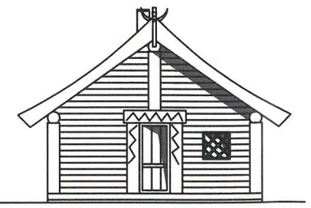


ANSICHT GIEBELSEITE

HAUSTYP 2

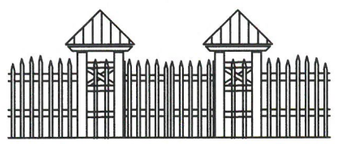


ANSICHT TRAUFSEITE

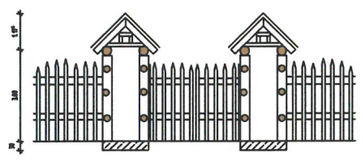


ANSICHT GIEBELSEITE

EINGANGSPORTAL



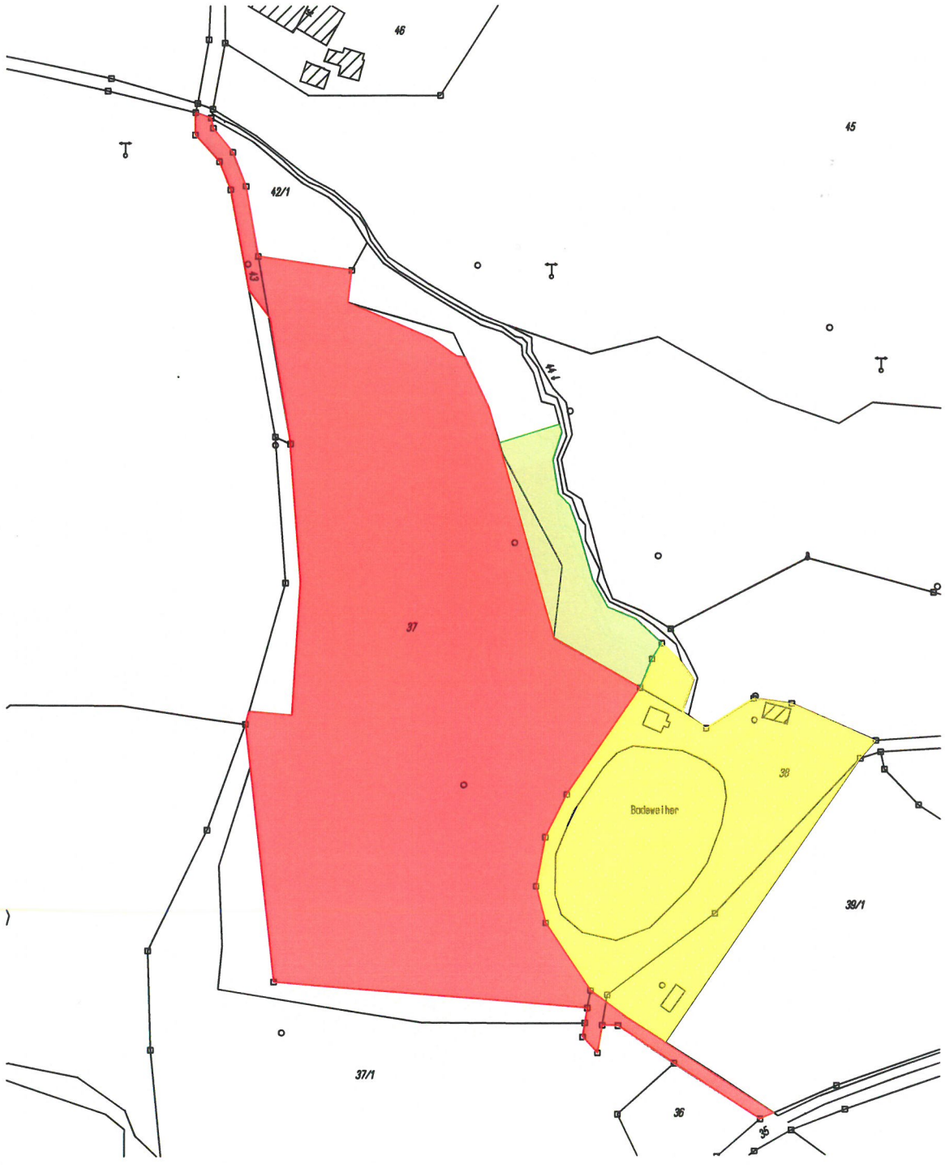
ANSICHT



SCHNITT

SYSTEMSKIZZE
BAUFELD 5_HISTORIUM
ANLAGE 04.3

M1/200



ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE OHNE ERHEBLICHEN EINGRIFF

EINGRIFFSFLÄCHE PRIVATE WIESENFLÄCHE KATEGORIE I, OBERER WERT IM ÜBERGANG ZU KATEGORIE II, UNTERER WERT (20.211m²)

EINGRIFFSFLÄCHE PRIVATER WALD ALS RODUNGSGLEICHE FLÄCHE EINZUSTUFEN KATEGORIE II, UNTERER WERT (1574m²)

NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

KARTE 1

BESTAND UND BEWERTUNG DER EINGRIFFSFLÄCHE

PLANZEICHNUNG = 1 :2000

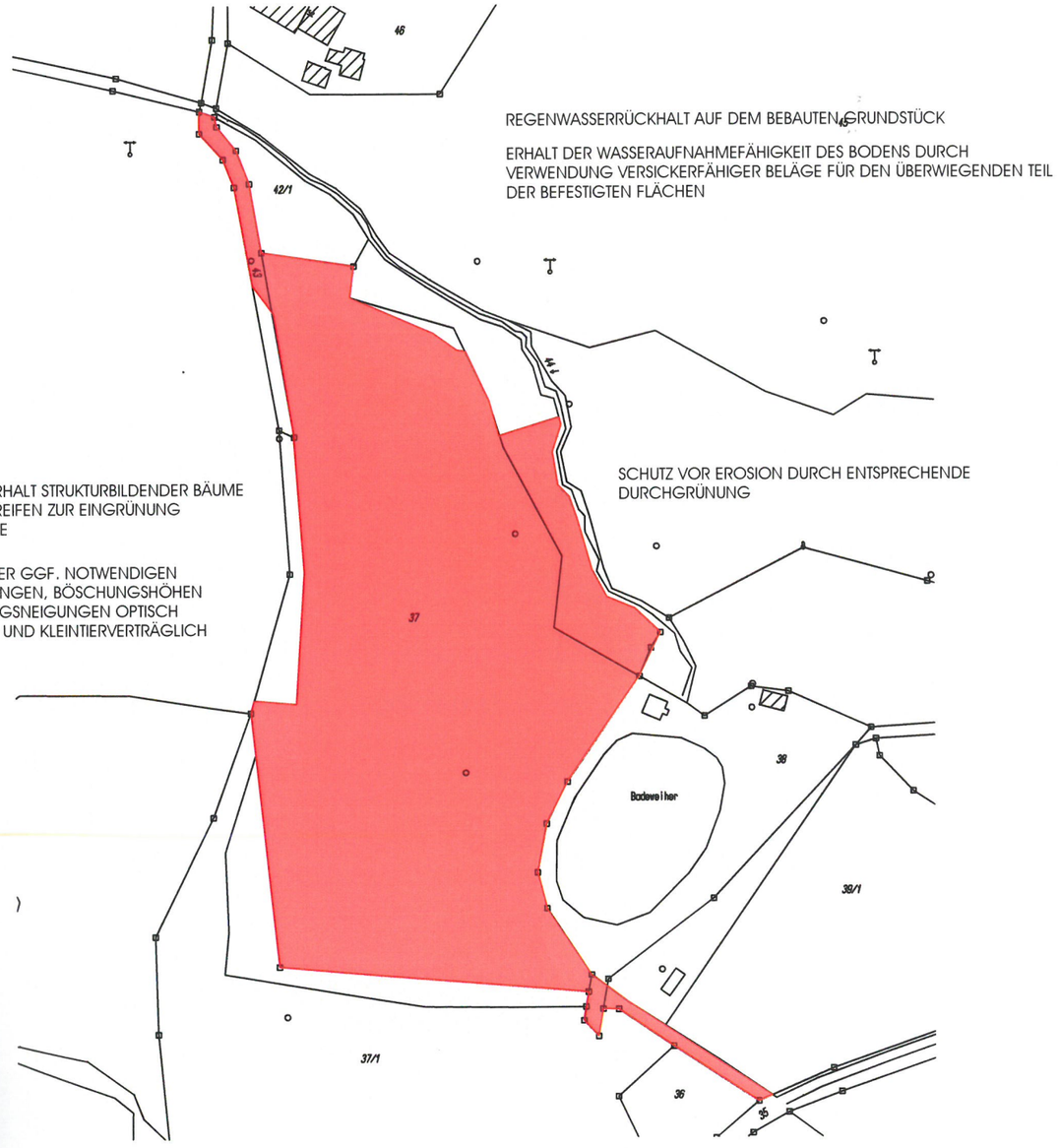
CREATIVES GRÜN HELGA SAMMER
LANDSCHAFTSARCHITEKTIN, DIPL.-ING.(FH),STADTPLANERIN

WALDWEG 3
94566 RIEDLHÜTTE
TEL.: 08553 - 68 73
FAX: 08553 - 920 50 49
HANDY: 0172 - 8 61 45 66
E-MAIL: helga.sammer@t-online.de

ARCHITEKTEN · STADTPLANER · INGENIEURE · ENERGIEBERATER

MARKTPLATZ 18
94065 WALDKIRCHEN
TELEFON 08581/ 9603-0
TELEFAX 08581 3671
mail info@ssp-architektur.de
www.ssp - architektur.de

SSP PLANUNG GMBH
BY AK STADTPLANERLISTE: NR.40816, NR. 40817, NR. 40887



REGENWASSERRÜCKHALT AUF DEM BEBAUTEN GRUNDSTÜCK

ERHALT DER WASSERAUFNAHMEFÄHIGKEIT DES BODENS DURCH VERWENDUNG VERSICKERFÄHIGER BELÄGE FÜR DEN ÜBERWIEGENDEN TEIL DER BEFESTIGTEN FLÄCHEN

SCHUTZ VOR EROSION DURCH ENTSPRECHENDE DURCHGRÜNUNG

AU, BZW ERHALT STRUKTURBILDENDER BÄUME
GEHÖZSTREIFEN ZUR EINGRÜNUNG
BAUFLÄCHE

TALTUNG DER GGF. NOTWENDIGEN
NGABSTÜTZUNGEN, BÖSCHUNGSHÖHEN
D BÖSCHUNGSNEIGUNGEN OPTISCH
SPRECHEND UND KLEINTIERVERTRÄGLICH

VERBOT TIERGRUPPENSCHÄDIGENDER ANLAGEN ODER BAUTEILE
(VERZICHT AUF ZAUNSOCKEL, ZAUN MIT BODENFREIHEIT ZUR DURCHLÄSSIGKEIT FÜR KLEINTIERE)

SCHAFFUNG VON GRÜNSTRUKTUREN DURCH BÄUME UND GEHÖZSTREIFEN

ERHALT, UMBAU, BZW: NEUANLAGE VON LAUB- BZW. MISCHGEHÖLZSTRUKTUREN

FLÄCHE MIT NIEDRIGEN - MITTLEREN NUTZUNGSGRAD (GRZ < 0,35)
ZUORDNUNG ZU TYP B LAUT LEITFADEN

VERMEIDUNGS_ UND VERMINDERUNGSMASSNAHMEN
SIEHE ERLÄUTERUNG PUNKT 5.2.2.2.

-SCHUTZGUT WASSER
-SCHUTZGUT BODEN
-SCHUTZGUT ORTS-/ LANDSCHAFTSBILD
-SCHUTZGUT ARTEN UND LEBENSRÄUME

NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

KARTE 2

EINSTUFUNG DER NUTZUNG UND VERMEIDUNGSMASSNAHMEN

PLANZEICHNUNG = 1 :2000

CREATIVES GRÜN HELGA SAMMER
LANDSCHAFTSARCHITEKTIN, DIPL.-ING.(FH).STADTPLANERIN

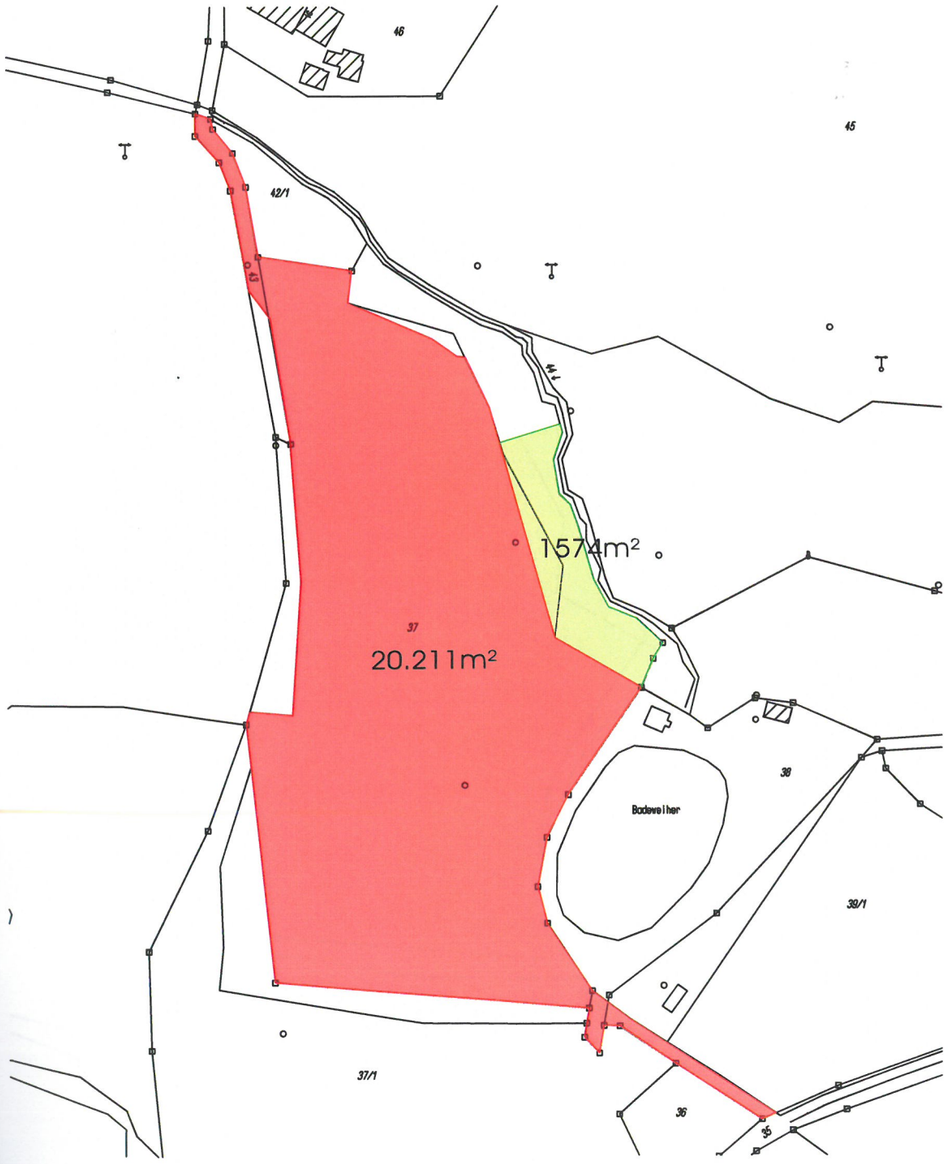
WALDWEG 3
94566 RIEDLHÜTTE
TEL.: 08553 - 68 73
FAX: 08553 - 920 50 49
HANDY: 0172 - 8 61 45 66
E-MAIL: helga.sammer@t-online.de

ARCHITEKTEN · STADTPLANER · INGENIEURE · ENERGIEBERATER

MARKTPLATZ 18
94065 WALDKIRCHEN
TELEFON 08581/ 9603-0
TELEFAX 08581 3671
mail info@ssp-architektur.de
www.ssp - architektur.de

ssp

SSP PLANUNG GMBH BY AK STADTPLANERLISTE: NR.40816, NR. 40817, NR. 40887



	FLÄCHENART	BEEINTRÄCHTIGUNGS-INTENSITÄT	AUSZUGLEICHENDE FLÄCHE	x KOMPENSATIONS FLÄCHE	AUSGLEICHSFLÄCHE
	WIESENFLÄCHE	B I (o)	20.211m²	x 0,5	10.105m²
	WALDFLÄCHE / RODUNGSGLEICHE FLÄCHE	B II (u)	1574 m²	x 0,7	1102m²
	GESAMTFLÄCHE		21.785m²		11.210m²

(u) = UNTERER BEREICH
(o) = OBERER BEREICH

NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

KARTE 3

ERMITTLUNG DES UMFANGS ERFORDERLICHER AUSGLEICHSFLÄCHEN NACH LEITFADEN - MATRIX

PLANZEICHNUNG = 1 :2000

CREATIVES GRÜN HELGA SAMMER
LANDSCHAFTSARCHITEKTIN, DIPL.-ING.(FH),STADTPLANERIN

WALDWEG 3
94566 RIEDLHÜTTE
TEL.: 08553 - 68 73
FAX: 08553 - 920 50 49
HANDY: 0172 - 8 61 45 66
E-MAIL: helga.sammer@t-online.de

ARCHITEKTEN · STADTPLANER · INGENIEURE · ENERGIEBERATER

MARKTPLATZ 18
94065 WALDKIRCHEN
TELEFON 08581/ 9603-0
TELEFAX 08581 3671
mail info@ssp-architektur.de
www.ssp - architektur.de

SSP PLANUNG GMBH
BY AK STADTPLANERLISTE: NR.40816, NR. 40817, NR. 40887



A AUSGLEICHSFLÄCHE Ⓐ PRIVATE WIESENFLÄCHE (WIE SONDERGEBIET)
KATEGORIE I, OBERER WERT
MIT ÜBERGANG ZU KATEGORIE II, UNTERER WERT

B AUSGLEICHSFLÄCHE Ⓑ PRIVATER WALD
KATEGORIE II, UNTERER WERT

NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

KARTE 4

BESTAND UND BEWERTUNG
DER AUSGLEICHSFLÄCHEN

PLANZEICHNUNG = 1 :2000

CREATIVES GRÜN HELGA SAMMER
LANDSCHAFTSARCHITEKTIN, DIPL.-ING.(FH),STADTPLANERIN

WALDWEG 3
94566 RIEDLHÜTTE
TEL.: 08553 - 68 73
FAX: 08553 - 920 50 49
HANDY: 0172 - 8 61 45 66
E-MAIL: helga.sammer@t-online.de

ARCHITEKTEN · STADTPLANER · INGENIEURE · ENERGIEBERATER

MARKTPLATZ 18
94065 WALDKIRCHEN
TELEFON 08581/ 9603-0
TELEFAX 08581 3671
mail info@ssp-architektur.de
www.ssp - architektur.de

SSP PLANUNG GMBH
BY AK STADTPLANERLISTE: NR.40816, NR. 40817, NR. 40887

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ,
ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

ZU PFLANZENDE BÄUME IN AUSGLEICHSFLÄCHE Ⓐ
OHNE GENAUE FESTLEGUNG DES STANDORTES

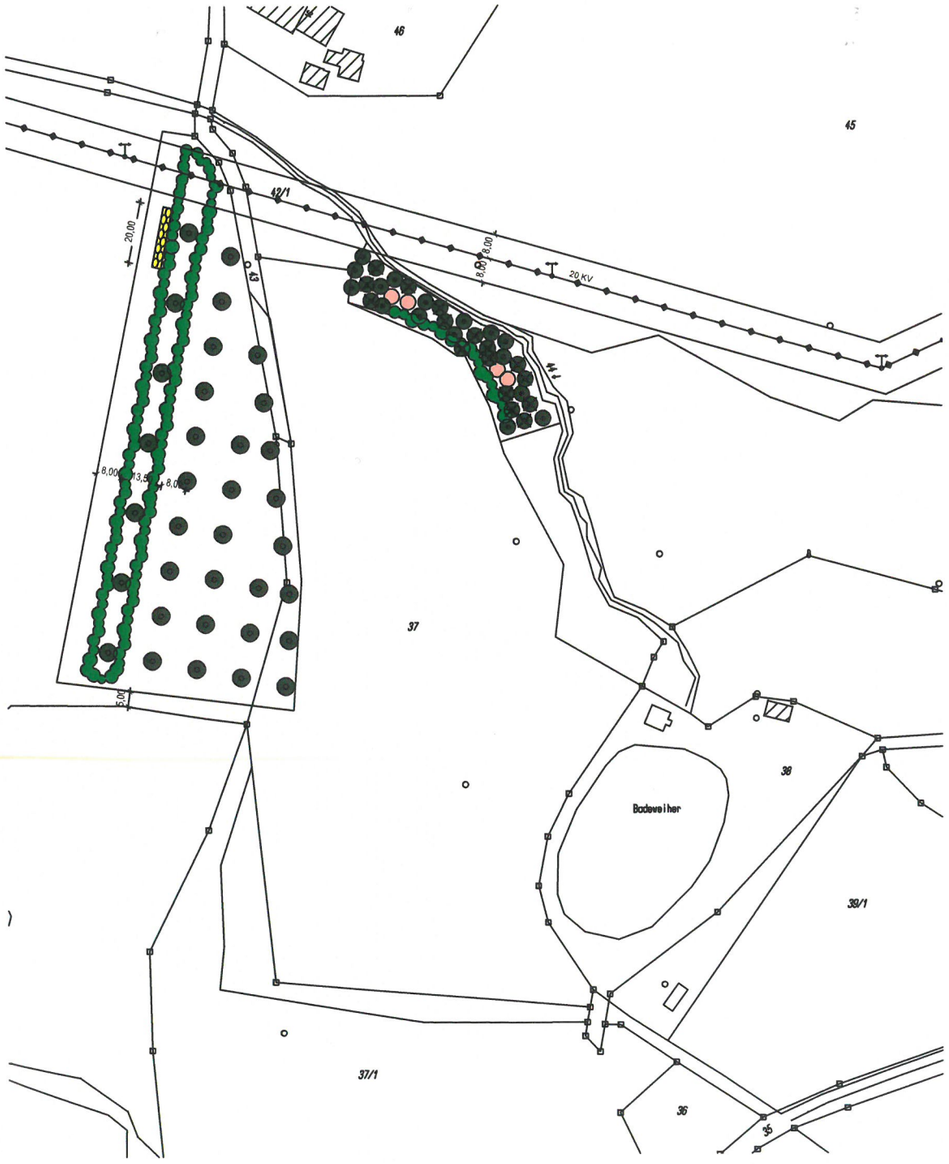
ZU PFLANZENDE HECKE IN
AUSGLEICHSFLÄCHE Ⓐ (8 REIHIG)

ZU PFLANZENDER WALDMANTEL
FÜR AUSGLEICHSFLÄCHE Ⓑ (1-3 REIHIG)

FINDLINGSSWALL IN AUSGLEICHSFLÄCHE Ⓐ

ZU FÄLLENDE FICHTEN IN AUSGLEICHSFLÄCHE Ⓑ
OHNE GENAUE FESTLEGUNG DES STANDORTES

TOTHOLZHAUFEN IN AUSGLEICHSFLÄCHE Ⓑ



NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

KARTE 5

MAßNAHMEN AUF DEN AUSGLEICHSFLÄCHEN

PLANZEICHNUNG = 1 :2000

CREATIVES GRÜN HELGA SAMMER
LANDSCHAFTSARCHITEKTIN, DIPL.-ING.(FH),STADTPLANERIN

WALDWEG 3
94566 RIEDLHÜTTE

TEL.: 08553 - 68 73
FAX: 08553 - 920 50 49

HANDY: 0172 - 8 61 45 66
E-MAIL: helga.sammer@t-online.de

ARCHITEKTEN · STADTPLANER · INGENIEURE · ENERGIEBERATER

MARKTPLATZ 18
94065 WALDKIRCHEN
TELEFON 08581/ 9603-0
TELEFAX 08581 3671
mail info@ssp-architektur.de
www.ssp - architektur.de

ssp

SSP PLANUNG GMBH BY AK STADTPLANERLISTE: NR.40816, NR. 40817, NR. 40887