

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN „Erweiterung Sonnen-Nord I“

GEMEINDE SONNEN

LANDKREIS PASSAU



Gemeinde Sonnen

16. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES



BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

Hauzenberg, den 04.07.2017
Ergänzt: 15.12.2017

Planung:

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

Teil A – BEGRÜNDUNG

1.0 Anlass der Änderung des Flächennutzungsplanes

Die Gemeinde Sonnen verfügt zur Steuerung ihrer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan vom 23.11.1989 Nr. 420-4621/629.

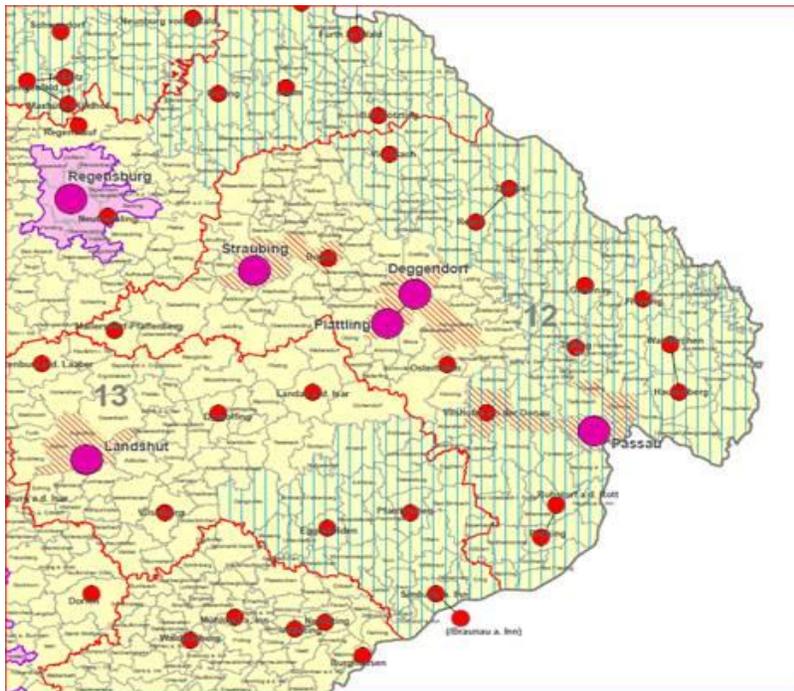
Anlass der Planung sind Anfragen der einheimischen Bevölkerung nach Wohnbau-Möglichkeiten.

Ziel ist es, ein langfristiges Konzept für die Entwicklung des Ortsteiles „Sonnen-Nord“ zu erzielen und frühzeitig Planungssicherheit für die potentiellen Bauherren zu schaffen.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die Entwicklungsziele mit Hilfe eines Bebauungsplan-Deckblattes umgesetzt werden, da Ortsansiedlung von jungen Familien für die Gemeinde von Bedeutung ist.

Deshalb hat der Gemeinderat von Sonnen in seiner Sitzung vom 15. März 2017 die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Änderung des Bebauungsplanes „Erweiterung Sonnen-Nord I“ mit Deckblatt Nr. 2 im Parallelverfahren beschlossen.

2.0 Übergeordnete Planungen



Die Gemeinde Sonnen liegt im Landkreis Passau und gehört zu der Region Donauwald. Bei dieser Gemeinde handelt es sich laut dem Landesentwicklungsprogramm Bayern um einen ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung im besonderen Maße gestärkt

werden soll. Es wird angestrebt, den ländlichen Raum als eigenständigen gleichwertigen Lebens- und Arbeitsraum zu bewahren und weiter zu entwickeln.

2.1 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Sonnen verfügt zur Steuerung ihrer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan vom 23.11.1989 Nr. 420-4621/629.



Quelle: Auszug aus dem rechtskräftigen FNP der Gemeinde Sonnen

2.2 Lage im Raum / Geltungsbereich der Änderung / Flächenangabe

Der Bereich Sonnen-Nord mit der geplanten Erweiterung liegt ca. 500m nördlich vom Ortskern Sonnen entfernt.

Das Gelände im Bereich der Flächennutzungsplan-Änderung ist beinahe eben.
Das Gelände liegt auf 825,0 m ü. NN.

Das Planungsgebiet enthält die Erweiterung aus dem Bebauungsplan „Erweiterung Sonnen-Nord I“ mit Deckblatt Nr. 2.

Das Gebiet wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden:	landwirtschaftliche Nutzfläche
Im Osten:	Gemeindestraße „Dreisesselstraße“
Im Süden:	Bebauungsplan-Erweiterung Sonnen-Nord I mit Deckblatt 1
Im Westen:	Gemeindestraße der Flur-Nr. 111

Das Planungsgebiet enthält folgendes Grundstück:

Flur-Nr. 121 (Teilfläche), Gemarkung Sonnen

Bisher war dieses Grundstück landwirtschaftlich genutzt (landwirtschaftlich als intensive Wiese genutzt)

Fläche der Flächennutzungsplan-Umfassung: **1,9 ha**

3.0 Begründung der Änderung

Ortsansässigen Familien sollen Möglichkeiten des Wohnens und Arbeitens gegeben sein:

Die Einwohnerentwicklung der Gemeinde Sonnen steigt, konstant in geringem Umfang. Im Jahr 1987 mit 1.367 Einwohner (EW), 2011 mit 1.401 EW, 2014 mit 1.427 EW und 2016 mit 1.437 EW. Ebenso steigen, auf gleichem niedrigem Niveau die Geburtenzahlen. Im Jahr 2010 sind 11 Geburten, 2013 sind 12 und 2016 sind 17 Geburten zu verzeichnen.

Weitaus wichtiger ist aber die Tatsache, dass die Grundstücke im neuen Gewerbegebiet „GE Haselberg-Ost“ vollständig verkauft sind. Die dort angesiedelte Firma „Holzenergie Wegscheid“ hat in kürzester Zeit 70 neue Arbeitsplätze geschaffen und wird weitere Arbeitsplätze schaffen. Für diese Personen mit Familien muss auch neuer Wohnraum geschaffen werden.

Eine weitere KFZ-Werkstatt befindet sich aktuell in der Bauphase.

Derzeit besitzt die Gemeinde Sonnen nur noch ein bebaubares Grundstück (Flur-Nummer 205/6, Gemarkung Sonnen) für Wohnungsbau.

Die Anfragen nach Baugrundstücken sind in den vergangenen drei Jahren erheblich gestiegen.

Die Grundstücke mit den Flur-Nummern 101, 143 und Teilfläche von 207 (jeweils Gemarkung Sonnen) stehen der Gemeinde nicht zur Verfügung.

Verhandlungen mit den Eigentümern sind – seit vielen Jahren – nicht erfolgsversprechend.

Diese 3 Parzellen sollen nach deren Aussagen für Kinder der Grundstückseigentümer bereit gehalten werden.

In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wird aufgenommen, dass eine Bauverpflichtung für die einzelnen Bauparzellen gemacht wird.

Ziele der Raumordnung

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

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

3.1 Leitbild der Kommune

Die Gemeinde Sonnen will auch im Hauptort Sonnen qualifizierte Möglichkeiten von Arbeiten und Wohnen schaffen.

4.0 Erschließungen

4.1 Straßenerschließung

Die Erschließung erfolgt über die beiden kommunalen Straßen der Flur-Nr. 133 (Dreisesselstraße) sowie Flur-Nr. 111/3, die bereits ausgebaut und vorhanden sind. Die eigentliche Erschließung soll über eine Wohn-/Spielstraße erfolgen.

4.2 Wasserversorgung

Das Planungsgebiet ist an das Leitungsnetz der Gemeinde Sonnen mit Wasserbezug aus eigenen Gewinnungsanlagen und Zusatzwasser von der „Wasserversorgung Bayerischer Wald“ anzuschließen. Damit ist eine ordnungsgemäße Versorgung mit Trink- und Brauchwasser gewährleistet.

4.3 Abwasserentsorgung:

Neubauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden an die zentrale Abwasseranlage angeschlossen.

Die Gemeinde Sonnen legt über das bereits beauftragte Planungsbüro „Roland Richter Ingenieur GmbH“ die erforderlichen Pläne zur abwassertechnischen Erschließungsmaßnahmen bis zum Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit der einzelnen Bauvorhaben zur Prüfung und Genehmigung vor.

Dass eine abschließende Stellungnahme erst nach Vorlage eines prüfbaren Bauentwurfs möglich ist, wird zur Kenntnis genommen.

4.4 Niederschlagswasserbeseitigung

Vorrangig sind die Niederschlagswässer auf der Baurechtsfläche zurückzuhalten.

- Speicherung des Oberflächenwassers auf jeder neuen Baurechtsfläche durch Einbau einer Zisterne von je 6 m³ Inhalt (für Gartenbewässerung, Speisung von Toiletten-Spülkästen)

- Die anfallenden Regenwasserspitzen werden im Regenrückhaltebecken in der Kläranlage Sonnen zurückgehalten. Die reduzierte Ableitung des Regenrückhaltebeckens erfolgt in den Holzlenzenbach. Dadurch wird das Wasser wieder dem Naturhaushalt zugeführt.

Auch hier legt die Gemeinde Sonnen über das bereits beauftragte Planungsbüro die erforderlichen Pläne zur Niederschlagswasserentsorgung bis zum Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit der einzelnen Bauvorhaben zur Prüfung und Genehmigung vor.

Im Bebauungsplan-Deckblatt wird festgesetzt, dass wegen der Stark-Niederschläge mit extremen Regenintensitäten ein jeder Bauherr eigenverantwortlich Vorsorge nach dem Stand der Technik zu tragen hat.

4.5 Löschwasserversorgung:

Die Löschwasserversorgung kann über das Leitungsnetz der Gemeinde Sonnen bereit gestellt werden.

Die Löschwasserversorgung erfolgt über zwei Hydranten (analog zur südlichen Ortäckerstraße).

4.6 Elektroenergie:

Die Haupterschließung ist bereits gegeben.

Die Erweiterung der Elektroenergie wird das Bayernwerk durchgeführt.

4.7 Deutsche Telekom

Durch den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet wird eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der zukünftigen Straße ermöglicht.

5.0 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Eingriffs- und Ausgleichsregelung wird auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung untersucht.

Dort werden auch die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für die Erweiterung festgesetzt.

Nach Fertigstellung der Baumaßnahmen sind die festgesetzten Grünordnungen allesamt auszuführen.

6.0 Sonstiges

Über diese Änderung hinaus gilt weiterhin der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Sonnen.

Teil B – Umweltbericht

1.0 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung 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 bzw. auf andere 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.

Der Umfangsbereich hat eine Fläche von ca. **1,9 ha**.

2.0 Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes

Nach dem Landesentwicklungsplan Bayern und dem Regionalen Entwicklungsplan gehört die Gemeinde Sonnen zum ländlichen Raum, dessen Entwicklung im besonderen Maße gestärkt werden soll. Eine umweltverträgliche und flächensparende Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten sowie das Entgegenwirken von Abwanderungen aufgrund fehlender Voraussetzungen für die Erhaltung des Arbeitsraumes 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.

Der Flächennutzungsplan wird auf das baulich unbedingt notwendige Maß reduziert.

3.0 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen bei der Durchführung der Planung

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im Zustand vor der Planung werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere

Empfindlichkeit gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung bei den Planungen zu geben. Daraufhin wird die Veränderung des Umweltzustandes dokumentiert und bewertet, wobei die mit der Planung verbundenen Umwelteinwirkungen herausgestellt werden, um daraus Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich erheblicher negativer Umweltwirkungen abzuleiten. Die Beschreibung des Bestandes sowie der Auswirkungen und deren Bewertung erfolgt jeweils bezogen auf das Schutzgut. Die Umweltauswirkungen werden nach dem Grad ihrer Erheblichkeit in einer vierstufigen Skala bewertet:
hoch / mittel / gering / keine

a) Schutzgut Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume

Bestand:

Die bisher intensiv genutzten Wiesenflächen bieten nur wenigen Arten Lebensraum. Ausgewiesene Schutzgebiete, Biotopkartierung oder Artenschutznachweise kommen im Änderungsbereich nicht vor. Die Erheblichkeit der zu erwartenden Auswirkungen auf das Schutzgut können mit einer **mittleren Erheblichkeit** bewertet werden.

Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung:

Bei der Ausweisung der Erweiterungsflächen für die neuen Baurechtsflächen kommt es zu Versiegelung von unbefestigten Flächen, was als erheblicher und nachhaltiger Eingriff nach BayNatSchG zu beurteilen ist. Dadurch kann es zur 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 Erweiterungsbereich 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 der Flächennutzungsplanänderung:

Bedingt durch die neuen geplanten Gebäude sowie die Wohnstraße wird der 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 einzelnen Baumaßnahmen wird der Oberboden bei den nicht versiegelten Flächen wieder aufgefüllt. Daraus lassen sich erhebliche Umweltauswirkungen und damit flächenhafte Kompensationserfordernisse ableiten.

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

c) Schutzgut Wasser

Bestand:

Im Erweiterungsbereich befinden sich keine unmittelbaren Oberflächengewässer; auch keine ausgewiesenen Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiete. Durch die Versiegelung bei den Erweiterungen 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 einen erheblichen Eingriff dar. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind von **mittlerer** Erheblichkeit.

Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung:

Die Ausweisung des Erweiterungsbereiches hat begrenzte Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

Außerdem wird durch das Bebauungsplan-Deckblatt festgesetzt, dass jede Baurechtsparzelle eine Oberflächenwasser-Zisterne einzubauen hat.

d) Schutzgut Klima / Luft

Bestand:

Für das Gebiet 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 kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen.

Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderungen:

Bedingt durch den Erweiterungsbereich ist eine Reduktion der Kaltluftentstehung durch Versiegelung verbunden, aber voraussichtlich ohne spürbaren Einfluss auf das Lokalklima. Die Schadstoffbelastung durch Kfz-Verkehr ist als gering zu betrachten (Wohnstraße). Insgesamt kann man von einer **geringen** Erheblichkeit ausgehen.

e) Schutzgut Landschaftsbild

Bestand:

Das Gelände stellt eine strukturarme und kaum geneigte Agrarlandschaft ohne gliedernde Elemente dar. Die bestehenden Wohnhäuser im bisherigen Siedlungsgebiet sind topographisch so angeordnet, dass sie sich den Höhenstrukturen anpassen.

Auch die neuen Wohnbauten müssen sich den Höhenstrukturen anpassen.

Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung:

Der Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild wird beeinträchtigt.

Um die Beeinträchtigung zu kompensieren, sind im Bebauungsplan-Deckblatt entsprechende grünordnerische Maßnahmen vorgesehen.
Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild können nach dieser Kompensation im **mittleren Erheblichkeitsbereich** beurteilt werden.

f) Schutzgut Mensch (Erholung / Lärm)

Bestand:

Durch die bisherige landwirtschaftliche Nutzung besteht eine Vorbelastung. Südlich befinden sich bestehende Wohnbebauungen im bisherigen Ortsbereich. Bedingt durch die landwirtschaftliche Nutzung und den damit verbundenen Geräuschen und Gerüchen besteht eine Vorbelastung für das Erweiterungsgebiet.

Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung:

Die bisherigen Erweiterungsflächen sind allesamt als Wohnbauten ausgeführt worden. Die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes dient dazu, bestehende Baurechtsflächen durch den Flächennutzungsplan abzudecken und Voraussetzungen zu schaffen für geplante neue Baurechtsflächen. Deshalb sind die Auswirkungen auf das Schutzgut als **geringe bis mittlere** Erheblichkeit zu beurteilen.

g) Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Änderungsbereich sind keine Kultur- oder sonstige Sachgüter wie Boden- oder Baudenkmäler vorhanden.

Zusammenfassend wird die Eingriffserheblichkeit in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

Schutzgut	Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	mittel
Boden	mittel
Wasser	mittel
Klima / Luft	gering
Landschaft	mittel
Mensch	gering bis mittel
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen

3.2. Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

3.2.1. Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Planung sind die unter Ziffer 3.1. ermittelten Umweltauswirkungen verbunden. Im Zug der Realisierung der Planung können auf Grundlage der Festsetzungen zur Grünordnung für den Menschen hinsichtlich Immissionssituation und Erholung sowie für die anderen Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser und für die Landschaft erhebliche Verbesserungen erreicht werden.

3.2.2. Prognose bei Nichtdurchführen der Planung

Ohne die Entwicklung der Flächennutzungsplan-Änderung würde das Gelände weiterhin landwirtschaftlich als intensive Wiesenfläche genutzt wie bisher, d.h. die Flächen würden weiterhin bearbeitet und gedüngt. Die Durchlässigkeit des Bodens und ihre Bedeutung für entsprechende Tier- und Pflanzenarten sowie das Kleinklima blieben somit erhalten, das Landschaftsbild bliebe weitgehend ungestört.

Sollten sich allerdings die Rahmenbedingungen für die Landwirtschaft verschlechtern, wird die Fläche vermutlich brach fallen und der Landschaftsraum würde seinen derzeitigen offenen Charakter verlieren.

3.3 Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen

3.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen

a) Tiere, Pflanzen und Lebensräume

Zwischen den bebaubaren Flächen und bestehenden landwirtschaftlichen Flächen des Plangebietes werden im Rahmen des Bebauungsplan-Deckblattes Grünordnungs-Strukturen festgesetzt.

Die Artenauswahl für Bäume und Sträucher sieht die Verwendung von ausschließlich heimischen und standortgerechten Arten vor.

b) Boden

Der abgetragene Oberboden ist während der Bauzeit sorgfältig und schichtgerecht zu lagern. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist der Oberboden wieder ordnungsgemäß einzubauen.

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

Die Bodenversiegelung wird durch entsprechende Festsetzungen begrenzt.

c) Wasser

Durch Festsetzungen des Überbauungsgrades auf der Ebene des Bebauungsplan-Deckblattes erfolgt keine völlige Versiegelung der bebaubaren Flächen. Gleichzeitig

wird das anfallende Oberflächenwasser in Zisternen auf den Baugrundstücken gesammelt und soll für Gartenbewässerung und Toilettenspülungen benutzt werden. Die anfallenden Regenwasserspitzen werden im Regenrückhaltebecken in der Kläranlage Sonnen zurückgehalten. Die reduzierte Ableitung des Regenrückhaltebeckens erfolgt in den Holzlenzenbach. Dadurch wird das Wasser wieder dem Naturhaushalt zugeführt.

d) Landschaftsbild

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

e) Mensch

Bedingt durch die Begrünungsmaßnahmen wird den Anforderungen einer gesunden Lebensraumgestaltung entsprochen.

3.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz

Zur Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs wird die Arbeitshilfe „Leitfaden-Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Herausgeber: Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen) herangezogen. Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs werden auf der Ebene des Bebauungsplan-Deckblattes festgesetzt. Da es sich um ein Gebiet mittlerer Bedeutung (Wiesenfläche) handelt und um ein Wohngebiet darstellt, ist mit einem Kompensationsfaktor von 0,40 zu rechnen. Die erforderlichen Ausgleichsflächen sind in den einzelnen Bauparzellen durchzuführen.

3.4 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Maßnahmen zur Überwachung können auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht festgelegt werden, da wegen dessen Rechtswirkung keine Ableitung unmittelbarer Umweltauswirkungen erfolgen kann.

4.0 Klimaschutz

Bezüglich Klimaschutz hat sich der Gemeinderat von Sonnen eingehend mit der Frage im Allgemeinen Wohngebiet bei „Erweiterung Sonnen-Nord I“ auseinandergesetzt.

Diese Bebauungsplan-Erweiterung dient in mehrfacher Hinsicht dem Klimaschutz:

- Fast alle Straßen sind bereits vorhanden; lediglich die Wohnstraße muss neu errichtet werden
- Oberflächenversiegelung hauptsächlich auf eigenem Grundstück
- Sehr starke Eingrünung der einzelnen Parzellen
- Jede Bauparzelle muss eine Regenwasserzisterne errichten

5.0 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Sonnen hat für den Bereich „Erweiterung Sonnen-Nord I“ mit Deckblatt Nr. 2 die Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 16 beschlossen. Im Parallelverfahren soll auch der Bebauungsplan mittels Deckblatt Nr. 2 geändert werden.

Ziel ist es, neue Baurechtsflächen für die einheimische Bevölkerung zu schaffen.

Da die Realität dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan nicht entspricht, muss parallel zur Bebauungsplan-Erweiterung eine Änderung im Flächennutzungsplan vorgenommen werden. Mit der vorliegenden Ausführung wird der Verpflichtung zur Erstellung eines Umweltberichtes gem. §§ 2 Abs. 4 und 2a BauGB Rechnung getragen.

Aufgabe war es, den geplanten Zustand des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes den planerischen Auswirkungen der Änderungen gegenüber zustellen.

Der Flächennutzungsplan wird auf das unbedingt erforderliche bauliche Maß beschränkt.

Durch die Standortwahl in diesem Bereich ist der Eingriff überwiegend von mittlerer Erheblichkeit. Da der größte Wert des Gebietes in seiner Lage und dem unbebautem Zustand begründet ist, hängt die Erheblichkeit des Eingriffs hier ganz wesentlich von dem wirksamen Einbindungs- und Ausgleichsmaßnahmen ab. Bei einer ausreichenden Einbindung in die Umgebung und bei Minimierung der Versiegelung der erforderlichen Flächen durch entsprechende bauliche Maßnahmen, kann auch hier von einer geringen bis mittleren Erheblichkeit ausgegangen werden.

Der Ausgleich des Eingriffs soll auf dem ausgewiesenen Erweiterungsgebiet stattfinden. Dabei wird besonderer Wert auf die starke Eingrünung in den einzelnen Parzellen gelegt, um eine optische Einbindung des Gebietes zu erzielen. Diese Aufwertungen der Flächen sollen Lebensraum für Flora und Fauna bieten.

Gemeinde Sonnen

Architekturbüro Bauer

.....
Hans Binder
1. Bürgermeister

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