

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN  
„MD SCHAUBERG“**

**GEMEINDE SONNEN**

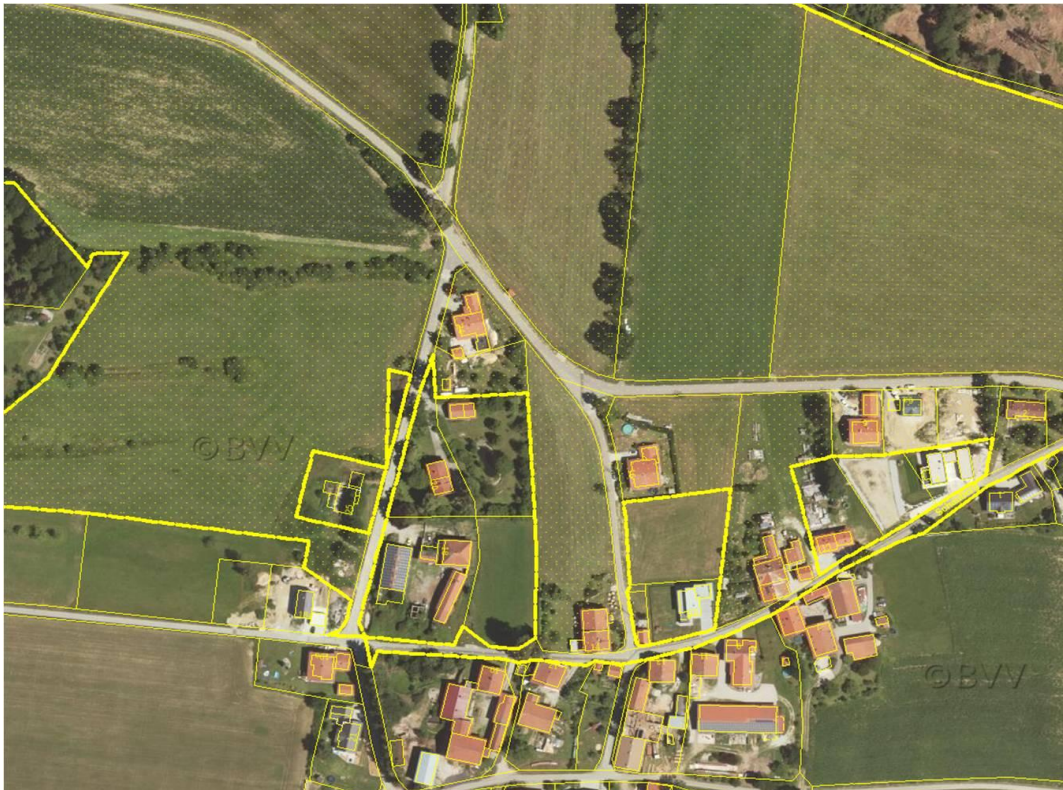
**LANDKREIS PASSAU**



**SONNEN**

**ENDAUSFERTIGUNG**

**18. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES**



**BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT**

Hauzenberg, den 10. September 2020  
geändert: 12. April 2021  
geändert: 29. Juli 2021  
Endausfertigung: 08. Dezember 2021

**Planung:**

Architekturbüro Ludwig A. Bauer  
Am Kalvarienberg 15, 94051 Hauzenberg  
Tel: 08586 2051 Fax: 08586 5772  
[architekturbuerobauer@gmx.de](mailto:architekturbuerobauer@gmx.de)

# **Teil A – BEGRÜNDUNG**

## **1.0 Anlass der Änderung des Flächennutzungsplanes**

Als Grundlage dient der Flächennutzungsplan der Gemeinde Sonnen vom 23.11.1989 mit Aktenzeichen-Nummer 420-4621/629 genehmigt, durch die Regierung von Niederbayern.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die Entwicklungsziele mit Hilfe einer Ortsabrundungssatzung umgesetzt werden, da Ortsansiedlung von jungen Familien für die Gemeinde von Bedeutung ist.

Zum Thema „sparsamer Umgang mit Grund und Boden“ gem. § 1a Abs. 2 BauGB ist zu sagen, dass die freien Flächen im Geltungsbereich der Ortsabrundungssatzung nicht verfügbar sind. Dies wird unter Ziffer 2.4 noch genauer erläutert.

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 17. Juni 2020 den Aufstellungsbeschluss zur 6. Änderung der Ortsabrundungssatzung gefasst.

Der Aufstellungsbeschluss für die 18. Flächennutzungsplan-Änderung wurde am 09. September 2020 gefasst.

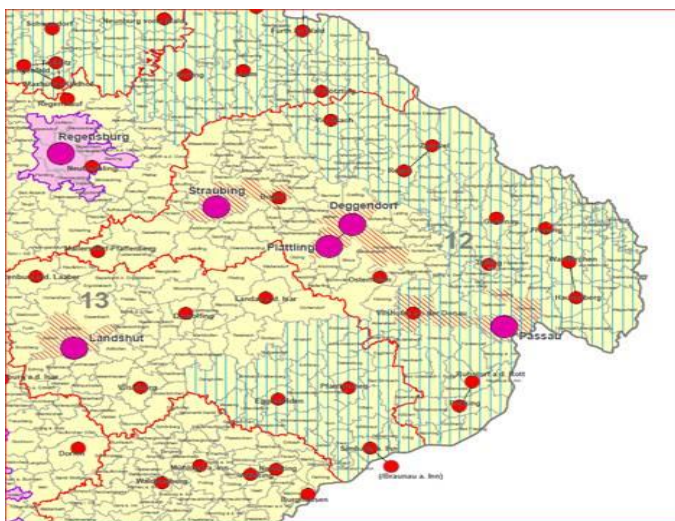
Bei der 4. + 5. Änderung der OAS wurde versäumt, den Flächennutzungsplan ebenfalls zu ändern. Die Änderung erfolgt nun sowohl für die Flächen der 4. Änderung, die Flächen der 5. Änderung sowie für die Flächen der 6. Änderung.

Außerdem wurden die vereinbarten Reduzierungen der Flächen aus dem rechtskräftigen Geltungsbereich vorgenommen.

Ziel ist es, ein langfristiges Konzept für die Entwicklung des Ortsteiles „Schauberg“ zu erzielen und frühzeitig Planungssicherheit für potentielle Bauherren zu schaffen.

Im Zuge der Baurechtsschaffung wird neben der Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren die Änderung der Ortsabrundungssatzung ebenfalls durchgeführt.

## **2.0 Übergeordnete Planungen**

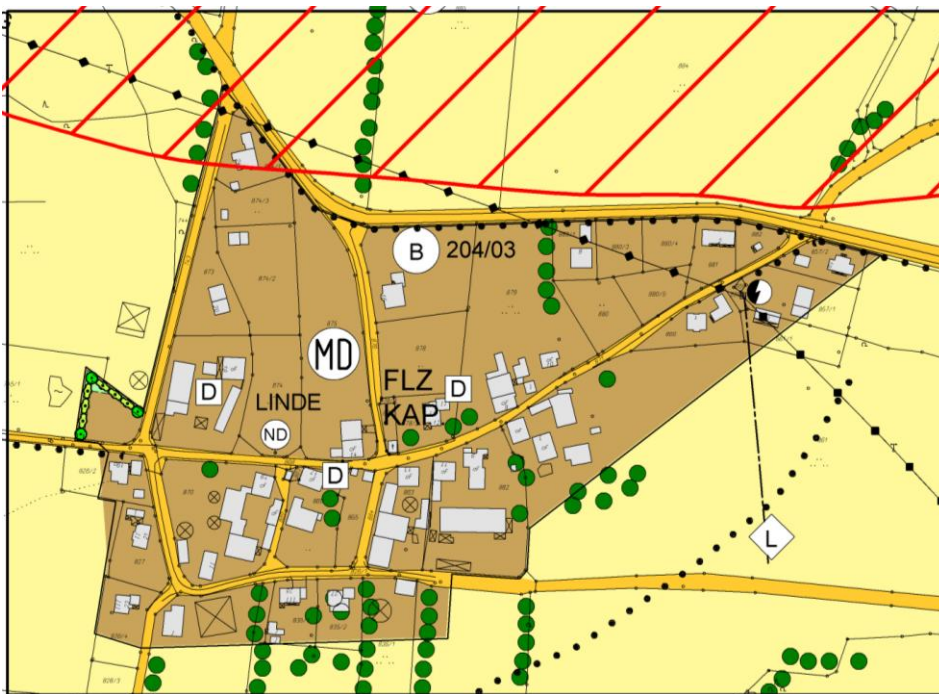


Die Gemeinde Sonnen liegt im Landkreis Passau und gehört zu der Region Donauwald. Bei dieser Gemeinde handelt es sich laut dem Landesentwicklungsprogramm Bayern um einen ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung im besonderen Maße gestärkt werden soll.

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 incl. 15. Änderung

## 2.2 Lage im Raum / Geltungsbereich der Änderung / Größe

Der Bereich der Flächennutzungsplan-Änderung betrifft den Ortsteil „Schauberg“ im Westen.

Die Umfassungen des Flächennutzungsplanes sind durch die neuen Erweiterungen nicht mehr identisch mit dem bisherigen Geltungsbereich.

Schauberg liegt süd-westlich des Ortskernes von Sonnen.

Dieser Bereich soll weiterhin als Dorfgebiet MD nach § 5 BauNVO ausgewiesen werden.

In diesem Bereich befinden sich noch 2 landwirtschaftliche Anwesen.

## Das Gebiet wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden:	Gemeindeverbindungsstraße Schauberg-Hochmoor
Im Osten:	bestehende Wohngebäude
Im Süden:	bestehende Wohngebäude
Im Westen:	landwirtschaftliche Nutzfläche

## Das Planungsgebiet enthält folgende Bereiche:

- den gesamten rechtsgültigen Bereich der Ortsabrundungssatzung
- 6. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung

Bisher waren diese Grundstücke teilweise landwirtschaftlich genutzt; auf einem Teil der Grundstücke waren landwirtschaftliche Bauten, die lange nicht mehr genutzt wurden (Hoch-Silos sowie Beton-Fahrsilos)

<b>Größe der Flächennutzungsplan-Umrandung betrug bisher</b>	<b>9,050 ha</b>
<b>Größe der Flächennutzungsplan-Erweiterung beträgt</b>	<b><u>0,654 ha</u></b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>9,704 ha</b>

## 2.3 Reduzierung des Geltungsbereiches

Sparsamer Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist ein Gebot des Tages.

- a) Deshalb wird im Bereich des rechtskräftigen Geltungsbereiches der OAS Schauberg an anderer Stelle eine Reduzierung vorgenommen.

Dies geschieht	bei der	Flur-Nr. 861 mit	1.348,15 m <sup>2</sup>
	bei der	Flur-Nr. 837 mit	822,73 m <sup>2</sup>
	bei der	Flur-Nr. 875 mit	499,58 m <sup>2</sup>

---

2.970,46 m<sup>2</sup>

- b) Zusätzlich wird noch aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Sonnen eine Fläche im Hauptort „Sonnen“ (bisher WA) herausgenommen und zwar die Flur-Nr. 52.

5.004,00 m<sup>2</sup>

Gesamt

---

7.974,46 m<sup>2</sup>

## 2.4 Gegenüberstellung

Gesamte neue Baurechtsfläche aus der 6. Erweiterung OAS	3.316,09 m <sup>2</sup>
Reduzierung bei OAS Schauberg sowie Reduzierung bei Flächennutzungsplan im Hauptort Sonnen (Flur-Nr. 52)	7.974,46 m <sup>2</sup>

## **2.4 Baulücken und deren Verfügbarkeit**

Im Geltungsbereich der rechtskräftigen Ortsabrundungssatzung sind folgende unbebaute Grundstücke im Innenbereich nicht verfügbar:

- Bei den Flur-Nr. 875 (rückwärtiger Bereich) + 878 + 880 werden konkret diese Parzellen für die Kinder der bisherigen Eigentümer zurückgehalten.
- Bei der Flur-Nr. 861 handelt es sich um die Hofwiese des noch aktiven Holzwirtes, der die Fläche braucht für temporäre Ablagerungen seiner Holzwirtschaft
- Bei der Flur-Nr. 879 handelt es sich ebenfalls um die Hofwiese eines noch aktiven Holzwirtes. Auch dieser benötigt die Fläche für temporäre Ablagerungen seiner Holzwirtschaft

## **2.5 Topographie**

Das Plangebiet ist nach Westen geneigt.

Die Höhe über Normal Null (NN) erstreckt sich von 755,10 m ü. NN im Nord-Osten bis 742,80 m ü. NN im Süd-Westen.

Die neuen Baurechtsflächen sollen stark eingegrünt werden, um den Charakter der Landschaft nicht nachhaltig zu verändern.

Die Baugrundstücke im Plangebiet weisen gewachsenen, bindigen und tragfähigen Boden auf.

## **3.0 Änderungen**

Bisher war der Ortsteil „Schauberg“ im Flächennutzungsplan mit dem gesamten Ortsteil einschließlich der OAS-Erweiterung Nr. 3 enthalten.

Mit aufgenommen werden sollen nun die Flächen aus der 4. + 5. Erweiterung sowie natürlich der neuesten 6. Erweiterung.

## **4.0 Begründung der Änderungen**

Die Erweiterungen durch das im Zuge der 4. + 5. Erweiterungen der OAS sollen aufgenommen werden; außerdem die 6. Erweiterung der OAS.

Es soll ortsansässigen Familien Möglichkeiten des Wohnens und Arbeitens gegeben werden.

Gründe hierfür sind:

- Gute Verkehrserschließung
- Sämtliche Erschließungsbereiche sind bereits vorhanden; nur kleine Erweiterungen müssen noch gemacht werden
- Starke Nachfragen der einheimischen Bevölkerung nach geeigneten Bauplätzen

## **Ziele der Raumordnung**

Nach LEP 2020 (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.

## **5.0 Erschließungen**

### **5.1 Erschließung Straße**

Die Verkehrserschließung erfolgt überörtlich von der Staatsstraße St 2128 über den Ortsteil Niederneureuth und dann über die Gemeindeverbindungsstraße der Flur-Nummern 1216 sowie 743.

***Lediglich eine kurze Stichstraße auf der Flur-Nr. 745 ist notwendig, um die darunterliegenden landwirtschaftlichen Flächen erschließen zu können.***

### **5.2 Abwasserbeseitigung**

In Schauberg haben wir Trennsystem.

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch die bestehende Abwasserbeseitigungsanlage der Gemeinde Sonnen (öffentlicher Schmutzwasserkanal DN 250).

Dieser Kanal liegt in der Gemeindeverbindungsstraße der Flur-Nr. 743. Deshalb müssen wegen der Höhenlage die Abwässer in diesen Abwasserkanal gepumpt werden.

Die noch erforderlichen abwassertechnischen Erschließungsmaßnahmen einschl. der Niederschlagswasserentsorgung sind von Seiten der Kommune aufzuzeigen und bis zum Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit der einzelnen Bauvorhaben zu erstellen.

Die Abwässer werden in die Kläranlage Hauzenberg-Kaindlmühle eingeleitet, die augenblicklich generalsaniert wird.

### **5.3 Oberflächenwasserbeseitigung**

Vorrangig sind die Oberflächenwässer auf der Baurechtsfläche zurückzuhalten mittels Retentionszisternen.

Folgende Vermeidungsmaßnahmen sind durchzuführen:

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

### Beseitigung:

- Speicherung der Oberflächenwässer auf den jeweiligen neuen Baurechtsflächen durch Einbau von Retentionszisternen mit jeweils mind. 5,0 m<sup>3</sup> Inhalt
- Das überschüssige Oberflächenwasser muss mittels Drosselklappe (0,5 l/sec) in den gemeindlichen Oberflächenwasserkanal (DN 300) eingeleitet werden.
- Die mit Bescheid vom 07.12.2002 erteilte Erlaubnis des Wasserwirtschaftsamtes umfasst nicht das Einleiten von Niederschlagswasser aus dem neuen Planungsgebiet.  
Eine entsprechende ergänzende Erlaubnis ist durch die Kommune mit den erforderlichen Unterlagen zu beantragen.

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

### **5.4 Erschließung Trinkwasser**

Die neuen Baurechtsflächen können über das neue gemeindliche Trinkwasser-Leitungsnetz erschlossen werden.

Die Haupt-Trinkwasserleitung liegt im Straßengraben der Flur-Nr. 1216. Von hier aus werden die neuen Baurechtsflächen entlang der Flur-Nr. 743 (Gemeindestraße) dann mit Trinkwasser versorgt.

### **5.5 Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserversorgung wird ebenfalls von der Haupt-Wasserleitung im Straßengraben der Flur-Nr. 1216 gespeist. Hier wird auch ein neuer Hydrant angebracht.

Die DVWG-Arbeitsblätter W405 + W331 müssen beachtet werden.

### **5.6 Erschließung Elektrische Energie**

Die neuen Baurechtsflächen können über das bestehende Leitungsnetz erschlossen werden; es müssen noch zusätzliche Hausanschlüsse gemacht werden.

## **6.0 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Die Eingriffs- und Ausgleichsregelung wird auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung untersucht. Dort werden auch die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

## **7.0 Sprengbereich / Vorrangfläche für Natursteinabbau**

Bereits seit Jahren wird auf den Grundstücken der Flur-Nummern 943, 944, 945 + 946 (allesamt Gemarkung Oberneureuth) kein Granitabbau mehr vorgenommen.

Mit dem Eigentümer dieser Grundstücke wurde von Seiten des Landratsamtes Passau, Sachgebiet 52 entsprechender Schriftverkehr ausgetauscht.

Mit Bescheid vom 20.03.2017 ist die Immissionsschutzrechtliche Genehmigung zum Granitabbau unter der Verwendung von Sprengstoffen auf den oben angeführten Flur-Nummern kraft Gesetz gem. § 18 Abs. 1 Nr. 2 BImSchG erloschen.

Abbauarbeiten unter dem Einsatz von Sprengmitteln sind somit nicht mehr zulässig. Der ehem. Steinbruch ist der natürlichen Sukzession zu überlassen.

Dies wird nun in der Änderung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt. Als Anlage das Schreiben des Landratsamtes Passau – Sachgebiet 52 / Umweltschutz vom 12.08.2020.

Die „Vorrangfläche für Natursteinabbau“ wird jedoch beibehalten; die Sicherheitsbereichsgrenze wird entfernt.

### **8.0 Technischer Umweltschutz im Dorfgebiet**

Für den gesamten Bereich wird weiterhin der Gebietscharakter „Dorfgebiet MD“ angewandt. Dies dient zur rechtlichen Absicherung der noch verbleibenden landwirtschaftlichen Betriebe.

Die Landwirtschaft auf Flur-Nr. 872 – mittelbarer Nachbar – ist aufgegeben.

Die Hofstelle ist leer. Die Stellungen sind ohne Groß-Tiere.

Es gibt lediglich noch einige Hühner und einige Katzen.

Die Wiesen und Äcker sind an einen Biogasbauern verpachtet.

Es gibt nur noch 1 Landwirt auf der Flur-Nr. 870, der Milchwirtschaft betreibt. Auf dieser Fläche sind auch noch Baumöglichkeiten für landwirtschaftliche Gebäude gegeben. Außerdem kann auch eine Erweiterung im südlichen Bereich landwirtschaftlicher Gebäude (Flur-Nr. 834) erfolgen.

Dieser Landwirt hat die Konzession vom Landwirtschaftsamt für Rinder, Schweine + Hühner.

Augenblicklich hat dieser Landwirt 130 Rinder; keine Schweine; keine Hühner.

Außerdem gibt es im Geltungsbereich der Ortsabrundungssatzung noch 5 Holzlandwirte. Deren Tätigkeit liegt jedoch in der Hauptsache im entsprechenden Waldbereich und der Lagemöglichkeit im MD Schauberg.

### **9.0 20-KV-Freileitung**

Die 20-KV-Freileitung ist zwischenzeitlich unterirdisch verlegt worden.

Diese gehört dem Bayernwerk Netz GmbH.

### **10.0 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 Geltungsbereich umfasste bisher eine Gesamtfläche von	9,05 ha
Hinzu kommt ein Neuzugang von	0,654 ha
Reduziert wird diese Fläche um	0,797 ha

Die Reduzierungen resultieren aus der OAS Schauberg sowie aus einer Teilfläche des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes im Hauptort „Sonnen“.

Die Entwicklung des Ortsteiles „Schauberg“ soll mit den OAS-Erweiterungen insgesamt in den Flächennutzungsplan mit aufgenommen werden.

Diese Wohnraumerweiterung soll den aktuellen und zukünftigen Bedarf an Wohnraum- und Arbeitsplätzen-Erweiterung für diesen Ortsteil der Gemeinde Sonnen decken.

### **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.

Auch die Erweiterungsflächen sollen als „Dorfgebiet“ ausgewiesen werden. Dies kommt den Zielen der Gemeinde entgegen.

### **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 Grünflächen bei den geplanten neuen Baurechtsflächen sind landwirtschaftlich genutzte intensive Wiesen und bieten daher nur wenigen Arten Lebensraum.

Außerdem waren 2 Grundstücke mit landwirtschaftlichen Einrichtungen bebaut (Hochsilo sowie Beton-Fahrsilo), die zu Baurechtsflächen umgewandelt wurden (bei 5. OAS-Erweiterung).

Ausgewiesene Schutzgebiete, Biotopkartierung oder Artenschutznachweise kommen im Änderungsbereich **nicht vor**.

Hingegen ist im nördlichen Bereich ein Naturdenkmal (Gruppe von 3 Linden) vorhanden.

Die Erheblichkeit der zu erwartenden Auswirkungen auf das Schutzgut können als **mittel** bewertet werden.

#### Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung:

Das Naturdenkmal mit der Linden-Gruppe muss unbedingt erhalten und geschützt werden einschl. eines großen Schutzbereiches um das Naturdenkmal.

Bei der Ausweisung der Wohnflächen 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 der Flächennutzungsplanänderung:

Auf der Fläche wird der Oberboden abgetragen. Durch diese Maßnahmen werden die Bodengenese und die entstandene Bodenschichtung beeinträchtigt. Die Filterfunktion

des Bodens wird gestört, dass eine Beeinträchtigung des Grundwassers möglich wäre. Nach Beendigung der Baumaßnahme wird der Oberboden bei den nicht versiegelten Flächen wieder aufgefüllt. Die Satzung der Ortsabrundungssatzung lässt Überbauung nur in geringem Maße zu. Versiegelung durch Erschließungsflächen ist nicht mehr gegeben, da sämtliche Erschließungen bereits gegeben sind oder Erschließungen in der versiegelten Gemeindeverbindungsstraße stattfinden.

Daraus lassen sich kleinere Umweltauswirkungen und damit ein kleineres Kompensationserfordernis ableiten.

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

### **c) Schutzgut Wasser**

#### Bestand:

Im Änderungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer. Lediglich ein Rinnsal wird vom gegenüberliegenden Straßengraben gespeist und findet dann auf der Wiesenfläche seinen Auslauf.

Die eigentliche Wohngebietsfläche befindet sich nicht in einem ausgewiesenen Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiet.

Durch die Versiegelung bei den Wohnbauflächen 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 der Wohnbauflächen hat begrenzte Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

Durch die geforderten Vermeidungsmaßnahmen bei Oberflächenwasser

- Einbau einer Retentionszisterne auf dem eigenen Grundstück sowie
- teilweise Versickern des Wassers auf dem eigenen Grundstück

wird dieses dem Naturhaushalt „Wasser“ wieder zugeführt.

### **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 Flächennutzungsplanänderung:

Mit der Ausweisung als Wohnbaugebiet 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. Insgesamt kann man von einer **geringen bis mittleren** Erheblichkeit ausgehen.

### **e) Schutzgut Landschaftsbild**

#### Bestand:

Das Gelände stellt eine geneigte Dorfgebietslandschaft dar mit gliedernden Elementen. Die wichtigsten, gliedernden Elemente befinden sich hauptsächlich im Westen, also außerhalb des Geltungsbereiches.

Außerdem ist im Norden ein Naturdenkmal, bestehend aus 3 großen Linden, die geschützt werden und natürlich erhalten bleiben müssen. Der Schutzraum hierfür wird entsprechend vergrößert.

Bei den einzelnen Gehöften und Wohnhäusern sind Grünanlagen vorhanden. Insgesamt üben diese gliedernden Elemente einen erheblichen Einfluss auf das Landschaftsbild aus.

#### Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung:

Im Bereich des Naturdenkmals „3 Linden bei Schauberg“ wird die Grünfläche im süd-östlichen Bereich großzügig erweitert. Weitere Festsetzungen werden in der Satzung der OAS getroffen.

Die bestehenden Grünstrukturen bleiben erhalten und werden fortgeschrieben.

Die Feldrain-Strukturen sollen fortgeführt werden in Form von abschirmenden Grünbereichen.

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

### **f) Schutzgut Mensch (Erholung / Lärm)**

#### Bestand:

Durch die bestehenden Gemeindeverbindungsstraßen sowie zeitweise durch die landwirtschaftliche Nutzung besteht eine Vorbelastung.

Bedingt durch die Straßen sowie die landwirtschaftliche Nutzung und den damit verbundenen Geräuschen und Gerüchen besteht eine Vorbelastung für den Änderungsbereich.

Die gegenwärtige Naherholungsfunktion des Landschaftsraumes ist mit Ausnahme der Wahrnehmung eines offenen Landschaftsbildes von **geringer bis mittlerer** Bedeutung.

#### Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung:

Die Geräusche und Gerüche aus landwirtschaftlichen Gehöften sind für die zu erwartenden Wohnbauten zu ertragen.

Beim Naturdenkmal „3 Linden“ werden entsprechende Festsetzungen in der OAS-Satzung getroffen.

### **g) Kultur- und sonstige Sachgüter**

Im Änderungsbereich ist ein Naturdenkmal vorhanden. Der Umgriff um das Naturdenkmal wird wesentlich erweitert. Diese Grünfläche nahe des Naturdenkmals soll dann bezüglich der Pflege in der Verantwortung der Gemeinde Sonnen liegen.

Im gesamten Dorfgebiet gibt es 3 denkmalgeschützte Gebäude und ein weiteres Naturdenkmal.

Diese Kulturgüter werden fortgeschrieben und bleiben selbstverständlich unberührt.

### **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 seine 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 Erholungswert 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:

<b>Schutzgut</b>	<b>Erheblichkeit</b>
Tiere und Pflanzen	mittel
Boden	gering bis mittel
Wasser	mittel
Klima / Luft	gering bis mittel
Landschaft	mittel
Mensch	gering bis mittel
Kultur- und Sachgüter	sind 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 des Erweiterungsgebiets würde das Gelände weiterhin landwirtschaftlich als intensive Wiese genutzt wie bisher, d.h. die Flächen würden weiterhin gemäht 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 neuen bebaubaren Flächen und bestehenden Wiesenflächen des Plangebietes der Ortsabrundungssatzung-Planung werden Gehölzstrukturen festgesetzt.

Außerdem sind sehr starke Eingrünungsmaßnahmen geplant im Westen und Norden bei den geplanten, neuen Baurechtsflächen.

Die Artenauswahl für Gehölze 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 relevant ist.

Die Bodenversiegelung wird durch entsprechende Satzungsvorschriften begrenzt.

##### c) Oberflächenwasser

Durch Festsetzungen des Überbauungsgrades auf der Ebene der Ortsabrundungssatzung erfolgt keine völlige Versiegelung der bebaubaren Flächen. Gleichzeitig wird das anfallende Oberflächenwasser in Retentionszisternen gesammelt und für Gartenbewässerung, WC-Spülung u.ä. verwendet.

Damit wird das anfallende Oberflächenwasser teilweise dem Naturhaushalt wieder zugeführt.

##### d) Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird anhand grünordnerischen Maßnahmen erhalten und teilweise 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.

Das Naturdenkmal (3 Linden) wird geschützt und der Umgriff erweitert.

##### 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 der Ortsabrundungssatzung festgesetzt. Da es sich um ein Gebiet geringer Bedeutung handelt (bestehendes Dorfgebiet und Wiesenfläche), ist mit einem Kompensationsfaktor von 0,4 zu rechnen.  
Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind jeweils auf den eigenen Grundstücken 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 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Süd-westlich des Hauptortes Sonnen soll im Anschluss an die bestehende Bebauung eine Dorfgebiet-Erweiterung ausgewiesen werden.

Das Plangebiet wird über die Staatsstraße ST 2131 sowie über bestehende Gemeindestraßen erschlossen.

Sämtliche Straßen sind bereits vorhanden, nur noch eine kleine Stichstraße muss gebaut werden.

Außerdem sind fast sämtliche Erschließungsbereiche (Abwasser, Trinkwasser, Löschwasserversorgung, elektrische Energie) bereits vorhanden.

Es müssen lediglich die entsprechenden Sticleitungen noch erstellt werden.

Im Zuge dieser Flächennutzungsplanänderung sollen die Ortsabrundungssatzungen 4, 5 + 6 in den Flächennutzungsplan eingearbeitet werden.

Der Bereich soll weiterhin ein Dorfgebiet MD nach § 5 BauNVO bleiben.

Unter Berücksichtigung einer Reihe von Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Auswirkungen werden andere Schutzgüter nicht erheblich beeinträchtigt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der Umweltauswirkungen durch die Baugebietsentwicklung keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu erwarten sind.

Damit ist eine Kompensation des Eingriffs gegeben.

Gemeinde Sonnen

Architekturbüro Bauer

.....  
Klaus Weidinger  
1. Bürgermeister

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

# ANLAGE

Architekturbüro Bauer

---

**Von:** Dietrich Jakob [jakob.dietrich@landkreis-passau.de]  
**Gesendet:** Mittwoch, 12. August 2020 10:02  
**An:** Stephanie Krenner  
**Betreff:** AW: 8. Änderung der OAS Schauberg - Flächennutzungsplanänderung

Sehr geehrte Frau Krenner,

wie mit Schreiben vom 07.04.2016 mitgeteilt ist die immissionsschutzrechtliche Genehmigung zum Granitabbau unter der Verwendung von Sprengstoffen auf den Flurnummern 943, 944, 945 und 946, Gemarkung Oberneureuth, kraft Gesetz gemäß § 18 Abs. 1 Nr. 2 BImSchG erloschen. Abbautätigkeiten unter dem Einsatz von Sprengmitteln sind somit nicht mehr zulässig. Der ehemalige Steinbruch ist der natürlichen Sukzession zu überlassen (Bescheid vom 20.03.2017).

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Jakob Dietrich

Landratsamt Passau  
Sachgebiet 52 / Umweltschutz  
Domplatz 11  
94032 Passau

Tele: 0851/397 – 309  
Fax: 0851/397 – 90309  
Mail: [jakob.dietrich@landkreis-passau.de](mailto:jakob.dietrich@landkreis-passau.de)  
Internet: [www.landkreis-passau.de](http://www.landkreis-passau.de)

---

**Von:** Stephanie Krenner [mailto:Stephanie.Krenner@gemeinde-sonnen.de]  
**Gesendet:** Dienstag, 11. August 2020 11:53  
**An:** [poststelle@reg-nb.bayern.de](mailto:poststelle@reg-nb.bayern.de)  
**Cc:** Emmer Frank; Dietrich Jakob; Architekturbüro Bauer  
**Betreff:** WG: 6. Änderung der OAS Schauberg - Flächennutzungsplanänderung

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Gemeinderat Sonnen hat in der Sitzung am 17.06.2020 den Aufstellungsbeschluss zur 6. Änderung der Ortsabrundungssatzung Schauberg gefasst.  
Der bestehende Flächennutzungsplan (siehe Anlage) ist im Parallelverfahren zu ändern.

Der Sprengbereich des Steinbruchs grenzt laut beiliegendem Flächennutzungsplan an die geplante 6. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung Schauberg an.  
Laut Bescheid vom 07.04.2016 (Landratsamt Passau) ist jedoch die immissionsschutzrechtliche Erlaubnis für den Steinbruch erloschen (siehe Anlage).

Wir möchten Sie deshalb um Stellungnahme zur geplanten 6. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung Schauberg und zur Flächennutzungsplanänderung bitten.

Bei Fragen sind wir gerne für Sie erreichbar.