

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN „OAS NIEDERNEUREUTH“

GEMEINDE SONNEN

LANDKREIS PASSAU



SONNEN

20. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES



BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

Hauzenberg, den 15. März 2023
ergänzt: 28. Juni 2023

Planung:

Architekturbüro Ludwig A. Bauer
Am Kalvarienberg 15, 94051 Hauzenberg
Tel: 08586 2051
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 freie Flächen im Geltungsbereich der Ortsabrundungssatzung nicht verfügbar sind. Dies wird unter Ziffer 2.4 noch genauer erläutert.

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 18. Januar 2023 den Aufstellungsbeschluss zur 5. Änderung der Ortsabrundungssatzung „Niederneureuth-Nord“ gefasst.

Der Aufstellungsbeschluss für die 20. Flächennutzungsplan-Änderung wurde am 01. März 2023 gefasst.

Die Erweiterung der Ortsabrundungssatzung „Niederneureuth-Nord“ um eine Parzelle in nordöstlicher Richtung auf einer Teilfläche des Grundstücks mit der Flurnummer 719 Gemarkung Oberneureuth ist nur dann möglich, wenn auch der Flächennutzungsplan für diesen Bereich geändert wird.

Augenblicklich ist dieser Bereich als Gewerbegebiet (GE) gekennzeichnet.

Die Änderung der Darstellung der Flächen im Flächennutzungsplan hätte bereits mit der 4. Änderung der OAS Niederneureuth-Nord erfolgen müssen, da nur die Flurnummern 719/1 und 717/3 im Flächennutzungsplan richtig dargestellt sind.

Zusätzlich werden noch folgende Grundstücke in der Flächennutzungsplan-Änderung eingetragen, die bisher als landwirtschaftliche Fläche dargestellt waren:

- Flur-Nr. 717/2
- Flur-Nr. 727/2
- Flur-Nr. 719/3
- Teilfläche aus Flur-Nr. 753
- Teilfläche aus Flur-Nr. 717/4

Dagegen wird der Flächennutzungsplan dahingehend geändert, dass die Grundstücke der Flur-Nr. 718 und Teilfläche der Flur-Nr. 719, Gemarkung Oberneureuth nicht mehr als Gewerbeflächen, sondern als landwirtschaftliche Flächen dargestellt werden.

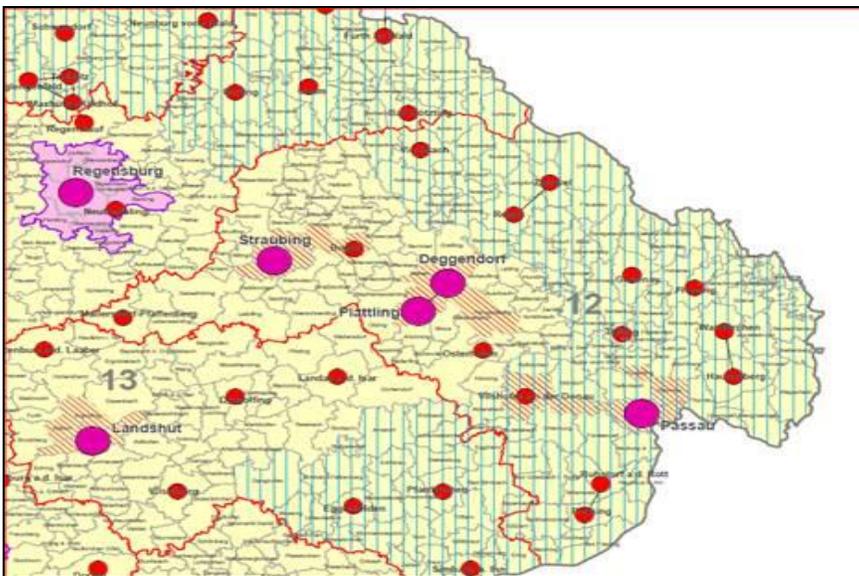
Außerdem wird bei der Flur-Nr. 720 Gemarkung Oberneureuth die gewerbliche Fläche der Realität angepasst.

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

Im Zuge der Baurechtsschaffung wird neben der Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren die 5. Änderung der Ortsabrundungssatzung ebenfalls durchgeführt.

Die südlich angrenzende in der Ortsabrundung befindliche Bebauung wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) angesetzt.

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 für dieses Gebiet

2.2 Lage im Raum / Geltungsbereich der Änderung

Der Bereich der Flächennutzungsplan-Änderung betrifft den Ortsteil „Niederneureuth“ im Nord-Osten.

Die Umfassungen des Flächennutzungsplanes sind durch die neue Erweiterung und die bestehenden Erweiterungen nicht mehr identisch mit dem bisherigen Geltungsbereich.

Niederneureuth liegt westlich des Ortskernes von Sonnen.

Dieser Bereich besteht aus einem Gewerbegebiet im Norden und einem allgemeinen Wohngebiet im süd-westlichen Bereich.

Das Gebiet wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden:	Gewerbegebiet
Im Osten:	landwirtschaftliche Fläche
Im Süden:	bestehende Wohngebäude
Im Westen:	bestehende Wohngebäude

Das Planungsgebiet enthält folgende Bereiche:

- den gesamten rechtsgültigen Bereich der Ortsabrundungssatzung
- 5. Änderung der Ortsabrundungssatzung „Niederneureuth-Nord“

Bisher war dieses Grundstück der Flur-Nr. 719 (Teilfläche) landwirtschaftlich genutzt.

2.3 Baulücken und deren Verfügbarkeit

Im Geltungsbereich der rechtskräftigen Ortsabrundungssatzung sind nur noch zwei Grundstücke im Innenbereich noch nicht bebaut, aber nicht verfügbar. Der Grund liegt darin, dass die Grundstückseigentümer dies für die eigenen Kinder bzw. Enkel bewahren wollen.

2.4 Topographie

Das Plangebiet ist nahezu eben und nur leicht nach Süd-Westen geneigt. Die Höhe über Normal Null (NN) erstreckt sich von 744,0 m ü. NN im Norden bis 743,0 m ü. NN im Süden.

Die neue Baurechtsfläche soll stark eingegrünt werden, um den Charakter der Landschaft nicht nachhaltig zu verändern.

Das Baugrundstück im Plangebiet weist gewachsenen, bindigen und tragfähigen Boden auf.

3.0 Änderungen

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

Mit aufgenommen werden sollen nun die Flächen aus der 4. + 5. Änderung. Außerdem soll der derzeitige Ist-Zustand aufgezeigt werden.

4.0 Begründung der Änderung

Es soll einer ortsansässigen Familie die Möglichkeit 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 von der Staatsstraße St 2128 und der Gemeindeverbindungsstraße der Flur-Nr. 1216 sowie der Gemeindeverbindungsstraße 726.

Eine Erweiterung der bestehenden Straßen ist nicht notwendig.

Eine Wendeplatte wird geschaffen.

5.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch die bestehende Abwasserbeseitigungsanlage der Gemeinde Sonnen (öffentlicher Schmutzwasserkanal DN 200).

Die Abwässer werden in die Kläranlage Hauzenberg-Kaindlmühle eingeleitet.

5.3 Oberflächenwasserbeseitigung

Vorrangig sind die Oberflächenwässer auf der Baurechtsfläche zurückzuhalten bzw. zu versickern.

Vorgeschrieben wird der Einbau einer Retentionszisterne auf der neuen Baurechtsfläche von mind. 6,0 m³ Inhalt (Nutzvolumen von 3 m³ und ein Rückhaltevolumen von ebenfalls 3 m³).

Das Oberflächenwasser kann dann benutzt werden für Gartenbewässerung und Hofbewässerung.

Das überschüssige Oberflächenwasser wird in die neuzuschaffenden Muldenrigolen eingeleitet. Dadurch wird das Oberflächenwasser wieder dem Grundwasser zugeführt.

5.4 Erschließung Trinkwasser

Die neue Baurechtsfläche kann über das bestehende Trinkwasser-Leitungsnetz erschlossen werden.

Eine Erweiterung der bestehenden Trinkwasser-Leitung ist nicht notwendig.

5.5 Löschwasserversorgung

Auch die Löschwasserversorgung kann über das bestehende Trinkwasser-Leitungsnetz geleistet werden.

5.6 Erschließung Elektrische Energie

Die neue Baurechtsfläche kann über das bestehende Leitungsnetz erschlossen werden.

5.7 Müllstandort

Die Größenordnung der Wendeplatte ist in diesem Falle nicht gegeben.

So werden die Abfallbehälter an der kommunalen Straßen-Ecke der Flur-Nr. 1216 + Flur-Nr. 726 bereit gestellt.

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 Landwirtschaftliche Bewirtschaftung

Es muss mit von der Landwirtschaft ausgehenden Immissionen, wie z.B. Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen gerechnet werden. Im Rahmen der üblichen landwirtschaftlichen Nutzung sind diese Immissionen insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftlichen Arbeiten nach Feierabend, an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, in Zukunft zu dulden.

Ferner muss eine ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung angrenzender und benachbarter landwirtschaftlicher Flächen uneingeschränkt möglich sein, was vor allem auch eine uneingeschränkte Zu-, Ab- und Durchfahrt landwirtschaftlicher Maschinen zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen beinhaltet.

8.0 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.

Die Entwicklung des Ortsteiles „Niederneureuth“ soll mit der OAS-Erweiterung 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.

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 der geplanten neuen Baurechtsfläche ist eine landwirtschaftlich genutzte intensive Wiese und bietet daher nur wenigen Arten Lebensraum.

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

Hingegen sind in der Umgebung kartierte Biotop:

- Kart. Biotop Nr. 7348-0211
- Kart. Biotop Nr. 7348-0215 (Flur-Nr. 728)
- Kart. Biotop Nr. 7348-0215 (Flur-Nr. 752)

Ebenso befindet sich eine Grünstruktur auf der Flur-Nr. 726.

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

Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung:

Die oben aufgeführten Biotop sowie die Grünstruktur auf Flur-Nr. 726 müssen geschützt und erhalten bleiben.

Bei der Ausweisung der Bauflächen 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 Ortsabundungssatzung 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.

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
- Versickern des Wassers auf dem eigenen Grundstück (Muldenrigolen)

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 fast ebene Landschaft dar mit gliedernden Elementen. In der Umgebung sind einige Biotope, die erhalten und geschützt bleiben müssen. Ein gliederndes Element ist die Baumreihe entlang des früheren Weges. Auch bei den bestehenden Nachbargebäuden sind bereits Grünstrukturen vorhanden.

Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung:

Die umliegenden – aber nicht auf dem Baugrundstück – liegenden Biotope müssen erhalten und geschützt bleiben. Erhalten bleiben muss auch die Baumreihe entlang des Weges im Nord-Osten. Die bestehenden Grünstrukturen der Nachbargebäude werden fortgesetzt und bilden so eine Zäsur hin zu den landwirtschaftlichen Flächen bzw. zu den Gewerbeflächen. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild können als **gering bis mittel** beurteilt werden.

f) Schutzgut Mensch (Erholung / Lärm)

Bestand:

Durch die bestehende Erschließungsstraße sowie zeitweise durch die landwirtschaftliche Nutzung besteht eine Vorbelastung. 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 Tätigkeiten sind für die zu erwartenden Wohnbauten zu ertragen.

g) Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Änderungsbereich ist kein Naturdenkmal vorhanden. Es gibt auch keine denkmalgeschützten Gebäude in der Umgebung.

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:

Schutzgut	Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	gering bis mittel
Boden	gering bis mittel
Wasser	mittel
Klima / Luft	gering bis mittel
Landschaft	gering bis 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 des Erweiterungsgebiets würde das Gelände weiterhin entweder landwirtschaftlich genutzt oder teilweise – wie im Flächennutzungsplan dargestellt – als Gewerbefläche behandelt. 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 und das Gewerbe verschlechtern, würde 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 der neuen bebaubaren Fläche und den bestehenden Wiesenflächen des Plangebietes der Ortsabrundungssatzung-Planung werden Gehölzstrukturen festgesetzt.

Außerdem sind starke Eingrünungsmaßnahmen geplant im Norden bei der geplanten, neuen Baurechtsfläche.

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 einer Retentionszisterne gesammelt und für Gartenbewässerung, WC-Spülung u.ä. verwendet.

Damit wird das anfallende Oberflächenwasser – über Muldenrigolen geleitet – 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.

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 (Wiesenfläche), ist mit einem Kompensationsfaktor von 0,4 zu rechnen.

Die erforderliche Ausgleichsmaßnahme ist auf dem eigenen Grundstück 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

Westlich des Hauptortes Sonnen soll im Anschluss an die bestehende Bebauung eine Änderung in Form einer Baurechtserweiterung ausgewiesen werden.

Die Straße ist bereits vorhanden; aus der provisorischen Wendemöglichkeit soll eine DIN-gerechte Wendemöglichkeit entstehen.

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 den Flächen aus der 4. + 5. Änderung mit aufgenommen werden.

Außerdem wird der Ist-Zustand im Flächennutzung bei verschiedenen bereits bebauten Grundstücken richtig gestellt.

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