

ORTSABRUNDUNG HAIDENSÄG mit naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung

4. ERWEITERUNG



Gemeinde Sonnen

GEMEINDE SONNEN
LANDKREIS PASSAU

ENDAUSFERTIGUNG



Hauzenberg, den 08.08.2014
Ergänzt: 18.12.2014
Nochmals ergänzt: 19.03.2015

Planung:

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

SATZUNG

über die Änderung der Festlegung von Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles „Haidensäg“ der Gemeinde Sonnen

Begründung

1.0 Allgemein

Bereits im Jahre 1996 wurde für den Ortsteil Haidensäg, Gemeinde Sonnen eine Ortsabrundung durchgeführt.

Diese hat Rechtskraft seit 12. Dezember 1996.

Bereits im Jahre 2004 wurde für den Ortsteil Haidensäg, Gemeinde Sonnen eine Ortsabrundung mit Deckblatt Nr. 1 durchgeführt.

Eine 2. Änderung der Ortsabrundungssatzung der Gemeinde Sonnen für die Ortschaft Haidensäg geschah dann im Jahre 2006.

Eine 3. Änderung der Ortsabrundungssatzung der Gemeinde Sonnen für die Ortschaft Haidensäg geschah dann im Jahre 2013.

Durch weitere Anfragen der einheimischen Bevölkerung nach Baumöglichkeiten im Bereich „Haidensäg“ ist der Bedarf nach Baugrundstücken in diesem Bereich gestiegen.

In der bestehenden Ortsabrundungssatzung Haidensäg sind noch 5 weitere Baurechtsflächen vorhanden und unbebaut. Diese Grundstücke stehen jedoch nicht zur Verfügung, da die Grundstückseigentümer nicht bereit sind, diese zu verkaufen.

- Das Grundstück mit der FI-Nr: 1084/0 wird auch künftig landwirtschaftlich genutzt
- Auf dem nordöstlichen Teil der FI-Nr: 1070/0 ist weiterhin eine Bebauung geplant (siehe 3. Änderung der OAS)
- Fortbestehen des Bauwunsches auf FI-Nr: 1095/0 (siehe 2. Änderung OAS vom 14.12.2007)
- Eine Teilreduzierung der bebaubaren Fläche auf FI-Nr: 1085/0 erfolgte bereits mit der 3. Änderung der OAS vom 23.03.2014
- Durch die Reduzierung der überplanten Fläche im östlichen Teil auf FI-Nr: 1070/0 (im laufenden Verfahren), zur geforderten „verbesserungswürdigen Gestaltung der Ortsränder“, ist – unmittelbar östlich neben dem vorhandenen Fahrsilos – eine Bebauung praktisch ausgeschlossen.

Um eine wirklich geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, hat der Gemeinderat Sonnen in seiner Sitzung vom 29.01.2014 in öffentlicher Sitzung die Aufstellung der 4. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung Haidensäg – gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB beschlossen.

Durch die Reduzierung der OAS-Erweiterung auf das notwendige Maß wird nun der gesamte Bereich der NATURA2000-Gebiet DE-7348-371 „Moor im Bereich Sonnen/Wegscheid mit Abschnitten des Rannatals“ vollständig herausgenommen.

Im Parallelverfahren soll die Flächennutzungsplan-Änderung durchgeführt werden.

2.0 Erschließungen

2.1 Erschließung Straße:

Überörtlich wird der Ortsteil Haidensäg erschlossen von der Kreisstraße PA 45.

Von hier aus erfolgt dann die Erschließung über die bestehenden Innerorts-Gemeindeverbindungsstraßen der Flur-Nr. 1082 sowie 1081, jeweils Gemarkung Sonnen.

Lediglich eine kurze Privatstraße von 5,0 m Breite ist notwendig, um die Baurechtsfläche der Flur-Nr. 1070 (Teilfläche) – nördlicher Teil zu erschließen.

Nach Planung und vor Baubeginn dieser kurzen Privatstraße ist den zuständigen Behörden die Entwässerung der Selben aufzuzeigen.

2.2 Erschließung Abwasser:

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch die bestehende Abwasserbeseitigungsanlage der Gemeinde Sonnen im Ortsteil Haidensäg. Die Abwässer werden über das bestehende Pumpwerk in die Kläranlage Hauzenberg-Kaindlmühle eingeleitet.

Diese Kläranlage hat noch Kapazitäten frei.

Augenblicklich sind ohnehin Planungen vorhanden, die Kläranlage Hauzenberg-Kaindlmühle auf 20.000 Einwohnergleichwerte zu erweitern.

2.3 Oberflächenwasserbeseitigung:

Eine Regenwassernutzung über eigene Zisternen ist vorgeschrieben.

Überschüssiges Oberflächenwasser ist in den Bach „Ranna“ einzuleiten.

Das Einleiten dieser Oberflächenwässer in den Bach „Ranna“ bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Es handelt sich um kein Wasserschutzgebiet.

3.3a Wasserrechtsverfahren für Oberflächenwasserbeseitigung:

Das Ingenieurbüro Andorfer erstellt – falls notwendig – das Wasserrechtsverfahren für die Oberflächenwasserbeseitigung.

Eingeschlossen sind sowohl die neuen Baurechtsflächen und auch die kurze Privatstraße.

2.4 Erschließung Trinkwasser

Die neuen Baurechtsflächen werden über bestehende und genehmigte Privatbrunnen erschlossen.

Diese Privatbrunnen werden regelmäßig untersucht.

In der Anlage der Prüfbericht der Firma Synlab Umweltinstitut GmbH, Niederlassung Niederbayern in Pocking vom 15.05.2012.

2.5 Löschwasserversorgung

Zwischen der Gemeinde Sonnen und den Eigentümern des Wehrgrabenteils im Bereich der bestehenden Rechenanlage (Flur-Nr. 1062, Gemarkung Oberneureuth) wurde ein Gestattungsvertrag am 09.12.2014 unterzeichnet. Dieser ist für die Sicherstellung der Löschwasserversorgung für die Ortschaft Haidensäg im Brandfall vorgesehen, dass das benötigte Löschwasser aus dem Teil des Wehrgrabens vor der bestehenden Rechenanlage entnommen werden kann.

2.6 Erschließung Elektrische Energie

Die neuen Baurechtsflächen können über das bestehende Leitungsnetz erschlossen werden.

Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben müssen rechtzeitig beim Elektroversorgungsunternehmen vorgelegt werden.

Frühzeitige Mitteilung an den Versorgungsträger ist erforderlich.

2.7 Erschließung Telekommunikationsnetz

Die neuen Baurechtsflächen können über das bestehende Leitungsnetz der Fernmeldekabel erschlossen werden.

Vor Tiefbauarbeiten ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher vom zuständigen Ressort in die genaue Planung und Lage der bestehenden und noch zu ergänzenden Kabel einweisen lassen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie der Koordinierung mit dem Straßenbau ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen schriftlich angezeigt werden.

2.8 Abfallwirtschaft

Der Zweckverband Donau-Wald ist in der Lage, die Abfallwirtschaft zu gewährleisten.

Die Abfallbehälter sind jedoch an der Gemeindeverbindungsstraße der Flur-Nr. 1082 bereit zu stellen.

3.0 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

3.1 Die Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung sieht folgendermaßen aus:

a) Baurechtsfläche auf Flur-Nr. 1070 (Teilfläche)

Neue Baurechtsfläche 996,66 m²

Kompensationsfaktor: 0,50

Ausgleichsfläche 996,66 m² x 0,50 = 498,33 m²

Geforderte Ausgleichsfläche :
498,33 m²

b) Baurechtsfläche auf Flur-Nr. 1083 (Teilfläche)

Neue Baurechtsfläche 305,56 m²

Kompensationsfaktor: 0,50

Ausgleichsfläche 305,56 m² x 0,50 = 152,78 m²

Geforderte Ausgleichsfläche :
152,78 m²

3.2 Die Kompensationsberechnung sieht folgendermaßen aus:

Zu a) Geplante Kompensation:

Randeingrünung im Osten: 100,50 lfm x 10,0 m = 1.005,00 m²

Kompensationsfläche = 1.005,00 m²

Zu b) Geplante Kompensation:

Randeingrünung im Osten: 12,50 lfm x 10,0 m = 125,00 m²

Randeingrünung im Süden: 30,50 lfm x 6,0 m = 183,00 m²

Kompensationsfläche = 308,00 m²

Die Kompensationsflächen bei den einzelnen Baurechtsflächen sind wesentlich größer als die geforderten Ausgleichsflächen

SATZUNG

Auf Grund des § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 des Baugesetzbuches - BauGB - erlässt die Gemeinde Sonnen folgende Satzung:

§ 1

UMFANG

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Haidensäg werden gemäß in dem beiliegenden Lageplan - M 1:1000 - ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan vom 19.03.2015 ist verbindlicher Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

PLANUNGSRECHTLICHE ZULÄSSIGKEIT

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.

§ 3

BAUTYP mit BAUFORM, WANDHÖHEN, AUSSENWÄNDE, HÖHENKOTEN, nicht erlaubte DACHDECKUNGEN, ABSTANDSFLÄCHEN, GRUNDFLÄCHENZAHL

**Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen gelten
für die Gebäude mit neugeschaffenem Baurecht.**

3.1 Bauformen

Die Bauformen der neu geplanten Gebäude in den neuen Baurechtsflächen haben sich der vorhandenen Umgebung und dem vorhandenen Landschaftsbild anzupassen.

3.2 Bautyp

Je nach Geländeneigung sind folgende Gebäudetypen anzuwenden:

- a) Hanglage mit einer Geländeneigung von mehr als 1,50 m auf die maximal vorhandene Fall-Linie am Gebäude (Bezugspunkt ist die bestehende Straße oder die neugeschaffene Siedlungsstraße)**
 - Hangbauweise mit Untergeschoss und Erdgeschoss
 - oder
 - Hangbauweise mit halbgeschossig versetztem Erdgeschoss, Untergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss

b) Bei einer Geländeneigung von weniger als 1,50 m auf die maximal vorhandene Fall-Linie am Gebäude

Erdgeschoss und Obergeschoss

- Der First muss über die längere Gebäudeseite verlaufen. Das Längen- zu Breiten-Verhältnis des Gebäudes darf nicht kleiner als 4:3 sein
- **Dachform:** Satteldach oder Krüppel-Walmdach

3.3 Bauhöhe

- zulässige Wandhöhe max. 6,50 m

Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

3.4 Außenwände / Verputz / Farbgebung:

Für Außenwände sind nur verputzte, gestrichene Mauerflächen und/oder Holzverschalte Flächen vorzusehen. Für kleinere Flächen ist die Verwendung von Sichtbeton oder Naturstein möglich. Auffallende unruhige Putzstrukturen und grelle Farben sind unzulässig.

Holzhäuser mit offener Holzstruktur sind zulässig.

3.5 Höhenkoten von Gelände zu Schnitten

In den Schnitten und Ansichten muss das bestehende und geplante Gelände mit Höhenkoten bezogen auf die Oberkante Fertiger Fußboden des Erdgeschosses dargestellt werden. Diese Höhenkoten sind auch im Erdgeschossgrundriss zumindest an den Gebäudeecken und an den Grenzpunkten des Grundstückes darzustellen.

3.6 Nicht erlaubte Dachdeckungen

Kupfer-, zink- und bleigedekte Dachflächen weisen hohe Metallkonzentration auf. Deshalb sind diese als Dachdeckungen nicht erlaubt.

3.7 Abstandsflächen

Da keine Baugrenzen festgesetzt sind, sind die Abstandsflächen-Vorschriften der Bayerischen Bauordnung einzuhalten.

3.8 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) darf maximal 0,3 betragen.

3.9 Anzahl der Wohnungen

Pro Wohngebäude dürfen nur 2 Wohneinheiten geschaffen werden.

§ 4

AUSGLEICH UND GRÜNORDNUNG

- 4.1 Der erforderliche Ausgleich hat auf der im Lageplan vom 18.12.2014 mit den gekennzeichneten Flächen im Osten und Süden der Flur-Nr. 1070 (Teilfläche) und 1083 (Teilfläche), jeweils Gemarkung Sonnen zu erfolgen
- 4.2 Ein Ausgleich auf dem Baugrundstück durch ökologisch wirksame Gestaltung wie Ortsrandeingrünung und Pflanzen von Verbindungsbäumen erscheint sinnvoll. Die Ortsrandeingrünung hat nach den Festsetzungen der Satzung zu erfolgen. Wegen der Randlage der neuen Baurechtsflächen beim Ortsteil Haidensäg, Gemeinde Sonnen werden die Ortsrand-Eingrünungen wesentlich erhöht.
- 4.3 Statt des üblichen Kompensationsfaktors von 0,25 wird nun ein Kompensationsfaktor **von 0,50** benützt.
Auf der Ostseite wird – hin zur freien Landschaft – eine Ortsrandeingrünung von 10,0 m Breite durchgeführt.
Außerdem wird bei der Baurechtsfläche der Flur-Nr. 1070 (Teilfläche) – hin zu den bestehenden Fahrsilos – eine zusätzliche Heckenreihe vorgeschrieben, die nicht in die Kompensationsberechnung mit einfließt.
- 4.4 Auf der Ostseite bzw. auf der Südseite sind jeweils freiwachsende mehrreihige Strauchhecken zu errichten.
Auf diesem Bereich sind einheimische Gehölzer zu pflanzen (entsprechende Liste 4.6). Außerdem sind Bäume (entsprechend der Liste 4.5) zu pflanzen.

Vorbemerkung:

Die Artenauswahl richtet sich entsprechend der Zuordnung zur Naturräumlichen Einheit (ABSP) nach Gehölzen des Naturraums 408 „Passauer Abteiland und Neuburger Wald“ sowie 409 „Wegscheider Land“. In der weiteren Differenzierung nach Lebensraumtypen sind folgende Gehölzarten in den folgenden Pflanzqualitäten zu verwenden, wobei autochthones Pflanz- und Saatgut vorgeschrieben ist.

4.5 Bäume oder Obstbäume

Bäume 1. Wuchsordnung:

(Hochstämme, 4 x verpflanzt, Mindestpflanzgröße Stammumfang 20 bis 25 cm)

Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Winter-Linde	Tilia cordata
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior

oder

Obstbäume:

Folgende Obstbäume sollen gepflanzt werden:

Apfel
Birne

Allesamt Regionalsorten als Hoch- oder Halbstämme, Stammumfang 10 – 12 cm

4.6 Sträucher:

Auf den Grundstücken mit neuem Baurecht sind in den Grünstreifen heimische Sträucher zu pflanzen.

Pflanzqualität: Mindestpflanzgröße: 2 x verpflanzt, 60-100 cm

Pflanzabstand variierend von 1,20 m x 1,20 m bis 2,00 m x 2,00 m

Heimische Feldgehölze, wie z.B.:

Weißdorn	Crataegus monogyna
Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Gem. Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Hunds-Rose	Rosa canina

4.7 Bei der Eingrünung ist auf eine vermeidbare Beschattung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen zu achten. Bei Bäumen und Sträuchern mit einer zu erwartenden Höhe von über zwei Metern ist ein Abstand zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen von vier Metern einzuhalten.

4.8 Mit den Bauvorlagen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

§ 5

Dezentrale Regenwasserzisternen mit Regenrückhaltungen

Auf allen Bauparzellen sind private Regenwasserzisternen zu errichten, die gleichzeitig neben der Regenwassernutzung als dezentrale Regenrückhaltung verwendet werden können. Das anteilige Rückhaltevolumen für die Regenrückhaltung muss mindestens drei Kubikmeter betragen.

Städtebauliche Begründung für den Einbau der Zisternen

- Überschwemmungsgefahren werden reduziert
- die Kläranlage wird entlastet
- die Oberflächenwässer werden schneller dem Grundwasser wieder zugeführt

§ 6

SICHERUNG DER AUSGLEICHS – UND ERSATZMASSNAHMEN

Um die Sicherung des angestrebten Zustandes der vorgeschlagenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 15 Abs. 4 BNatSchG zu gewährleisten, ist bei Ausgleichsflächen, die nicht im Eigentum der Gemeinde sind, die Bestellung einer unbefristeten beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern erforderlich, da es um die Erfüllung staatlicher Pflichten geht. Abstimmung mit den Grundstücksbesitzern ist vorzunehmen. Gemäß Art. 9 Abs. 1 Satz 4 BayNatSchG sind die Ausgleichsflächen von der Gemeinde an das Landesamt für Umweltschutz zu melden.

§ 7

BEKANNTMACHUNG

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Sonnen, den2015

GEMEINDE SONNEN

.....
Hans Binder
1. Bürgermeister

HINWEISE

1) ERSCHLIESSUNGS-VORAUSSETZUNGEN

Spätestens mit dem Genehmigungsverfahren des Bauantrages muss die Erschließungs-Voraussetzung rechtlich gesichert sein.

2) OBERBODENSCHUTZ

Bei allen baulichen und sonstigen Veränderungen des Grundstückes ist der Oberboden so zu schützen, dass er jederzeit wieder verwendet werden kann.

3) ZUFAHRTEN

Garagen- und Stellplatzzufahrten sowie Stellplätze und Hauszugänge sind versickerungsfähig auszubilden.

Zulässig sind:

- Rasenfugenpflaster
- Rasengittersteine
- Schotterrasen
- Wassergebundene Decken oder Kiesbelag mit entsprechend versickerungsfähigem Unterbau

Zur Entwässerung der Bauflächen dürfen Abwässer und Oberflächenwasser aller Art, einschließlich der Verkehrsflächen, nicht auf dem Straßengrund der angrenzenden Gemeindestraße abgeleitet werden.

4) BODENFUNDE

Bodendenkmäler, die bei Baumaßnahmen zutage kommen, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG und sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Passau oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege bekannt zu machen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG: „Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichten sich auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten,

die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.“

Art. 8 Abs. 2 DSchG: „Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.“

5) EMISSIONEN AUS LANDWIRTSCHAFTLICHEN BETRIEBSSTÄTTEN

Bei landwirtschaftlichen Betriebsstätten muss mit unvermeidlichen Emissionen gerechnet werden.

Deshalb sind landwirtschaftliche Emissionen im Bereich der neuen Baurechtsflächen von deren Bewohnern hinzunehmen.

ANLAGE 1

AKTUALISIERTE

**TRINKWASSER-
UNTERSUCHUNG**



Gemeinde Sonnen
Eingegangen
11. März 2015
erl.: _____

synlab Umweltinstitut GmbH - Kirchplatz 10 - 94060 Pocking

Herr
Erich Steininger
Haidensäg 4
94164 Sonnen

Niederlassung Niederbayern

Telefon: +49 (0)8531 9197-0
Telefax: +49 (0)8531 9197-30
E-Mail: sui-pocking@synlab.com
Internet: <http://www.synlab.com>

Seite 1 von 2

Datum: 26.05.2014

Prüfbericht Nr.: UPO-14-0050744/01-1
Auftrag-Nr.: UPO-14-0050744
Ihr Auftrag: schriftlich vom 19.05.2014
Projekt: Trinkwasseruntersuchung nach TrinkwV
Eingangsdatum: 19.05.2014
Probenahme durch: Hr. Georg Kinateder, in Kooperation mit synlab Umweltinstitut GmbH
Probenahmedatum: 18.05.2014
Prüfzeitraum: 19.05.2014 - 26.05.2014
Probenart: Trinkwasser

Probenbezeichnung: Melkkammer
Probe Nr. UPO-14-0050744-01

Trinkwasseruntersuchung nach TrinkwV 2001

Vor-Ort-Parameter

Parameter	Einheit	Messwert	GW	Verfahren
Temperatur	°C	12,5	--	DIN 38404-C4

Mikrobiologische Parameter

Parameter	Einheit	Messwert	GW	Verfahren
Escherichia coli (E. coli)	KBE/100 ml	0	0	Collert-18/Quanti-Tray, Fa. IDEXX
Coliforme Bakterien	KBE/100 ml	0	0	Collert-18/Quanti-Tray, Fa. IDEXX
Enterokokken	KBE/100 ml	0	0	DIN EN ISO 7899-2 (K 15)
Koloniezahl 20°C/44h	KBE/ml	0	1000	TrinkwV 1990 Anlage 1, Nr. 5
Koloniezahl 36°C/44h	KBE/ml	3	100	TrinkwV 1990 Anlage 1, Nr. 5

Beurteilung

Das untersuchte Wasser entspricht bezüglich der gemessenen Parameter zum Zeitpunkt der Probenahme, den Anforderungen der TrinkwV (2001).

GW: Grenzwert

Geschäftsführer:
Dipl.-Ing. Lutz Eckardt
Dr. Bartl Wimmer

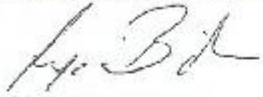
Amts- und Registergericht
Stuttg.: HRB 19391
Ust. Id.-Nr.: DE 195 993 312
Steuernummer 103/116/42540

UniCredit Bank AG
BLZ 60020290 Kto-Nr. 388791721
IBAN DE09600202900388791721
SWIFT HYVEDEMM473



Deutsche
Akreditierungsstelle
D-PL-17-101-00

Eine auszugsweise Veröffentlichung bedarf der Zustimmung der Synlab Lebensmittel GmbH.
Die Prüfergebnisse beziehen sich ausschließlich auf die im Prüfbericht spezifizierten Prüfgegenstände. (DIN EN ISO 17025).

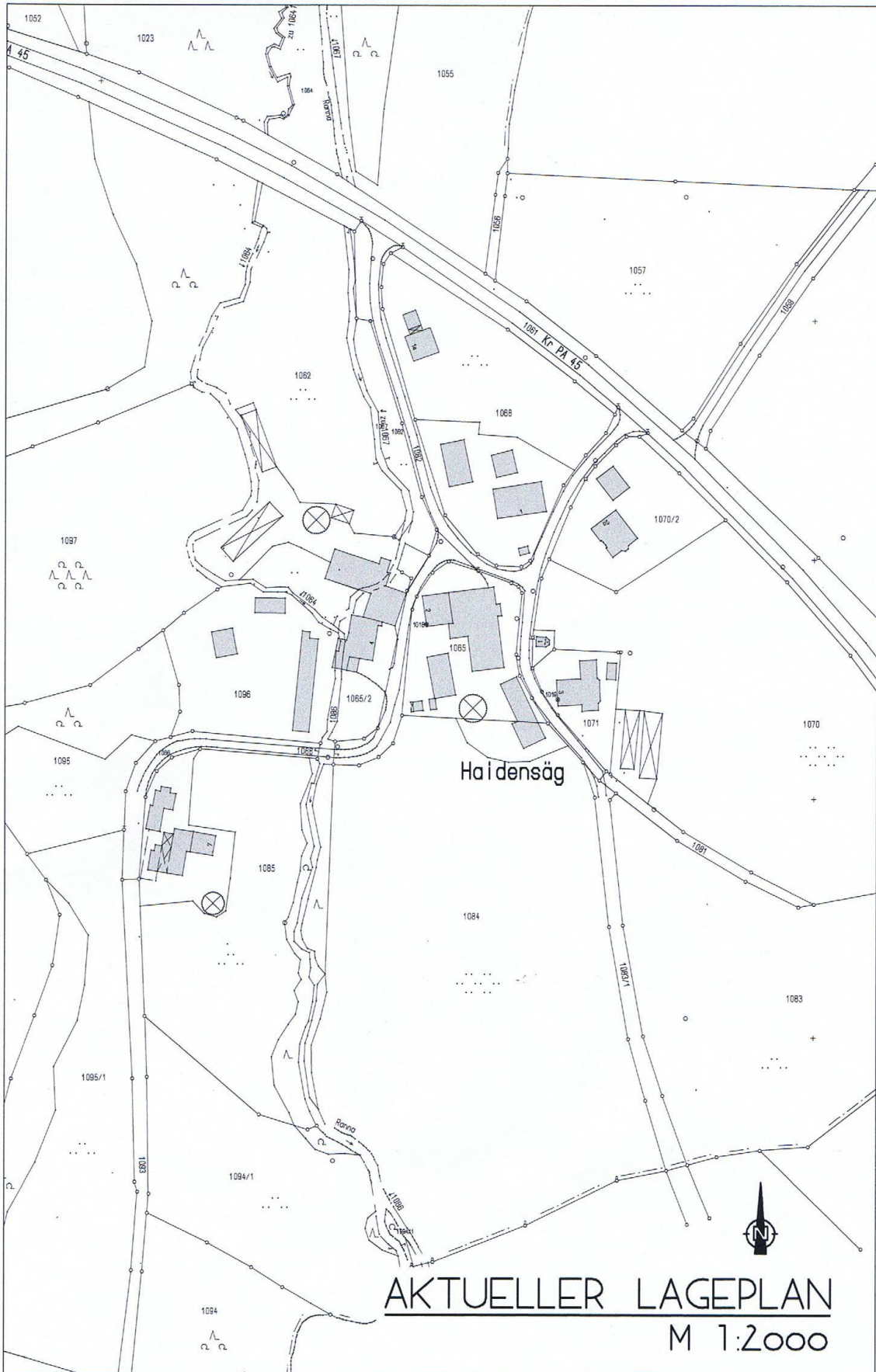


Dipl.-Ing. agr. Anja Biedermann
Kundenberater

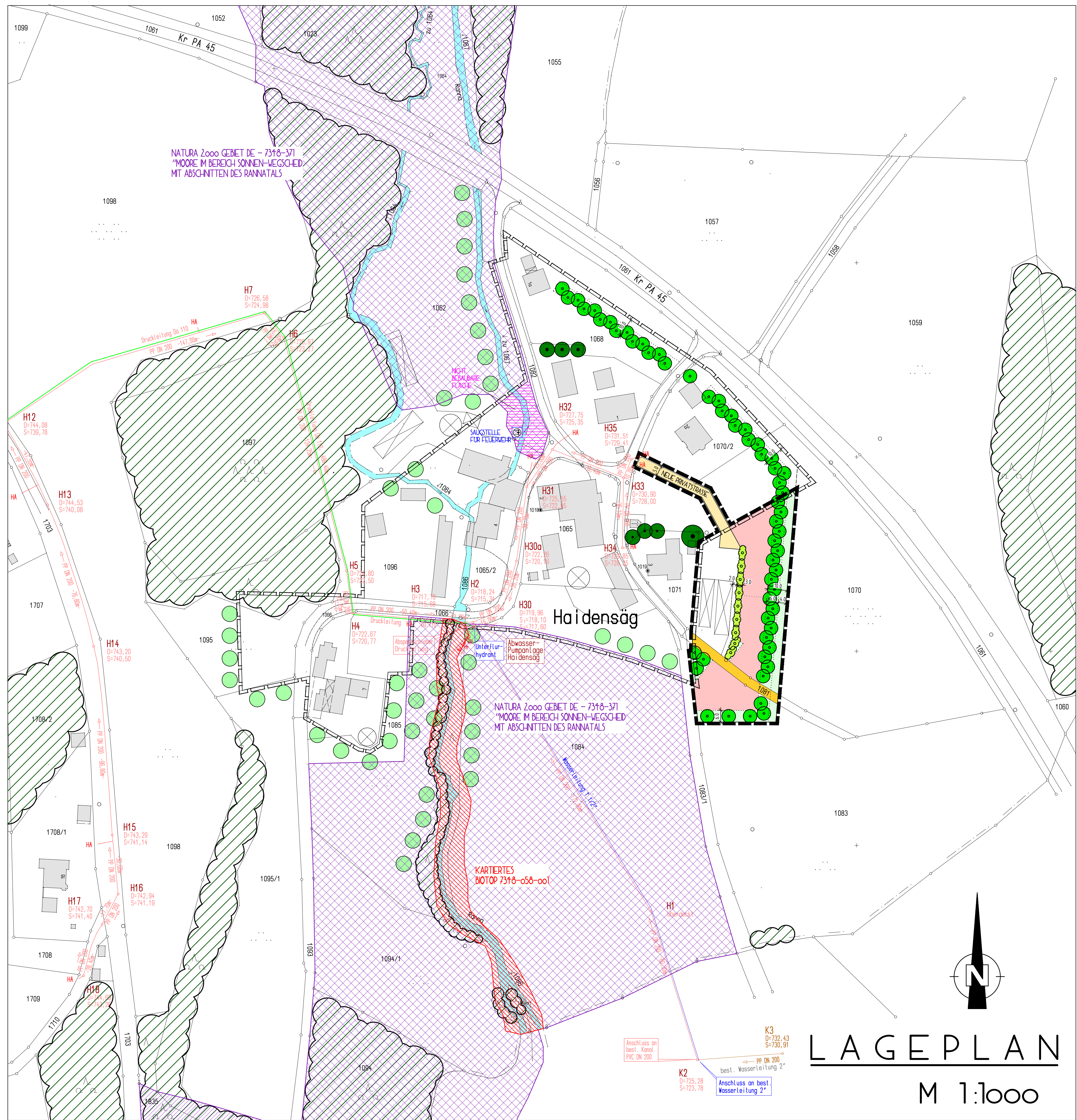
ANLAGE 2

A K T U E L L E R

L A G E P L A N



AKTUELLER LAGEPLAN
 M 1:2000



Verfahrensvermerke :

1. Aufstellungsbeschluss 29.01.2014
2. vorgezogene Auslegung "Bürgerbeteiligung nach §3, Abs. 2 BauGB" vom 26.08.2014 bis 30.09.2014
3. vorgezogene Auslegung "Fachstellenbeteiligung" nach §4, Abs. 2 BauGB vom 26.08.2014 bis 30.09.2014
4. Billigungs- und Auslegungsbeschluss 17.12.2014
5. Auslegung "Bürgerbeteiligung nach §3, Abs. 2 BauGB" vom 26.01.2015 bis 27.02.2015
6. Auslegung "Fachstellenbeteiligung" nach §4, Abs. 2 BauGB vom 26.01.2015 bis 27.02.2015
7. Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB 18.03.2015
8. Bekanntmachung

Gemäß § 215 Abs. 2 BauGB wird auf die Vorschriften für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen hingewiesen.

Hierzu werden die §§ 214 und 215 BauGB im Wortlaut bekanntgegeben:

§ 214 - Beachtlichkeit der Verletzung von Vorschriften über die Aufstellung des Flächennutzungsplanes und der Satzungen

(1) Eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften dieses Gesetzbuches ist für die Rechtswirksamkeit des Flächennutzungsplanes und der Satzungen nach diesem Gesetzbuch nur beachtlich, wenn

1. die Vorschriften über die Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 und 3, § 5 4., 4a., 13., § 22 Abs. 9 Satz 2, § 34 Abs. 5 Satz 1 und § 3 Abs. 6 Satz 5 verletzt worden sind; dabei ist unbeachtlich, wenn bei Anwendung der Vorschriften einzelne berührte Träger öffentlicher Belange nicht beteiligt oder bei

Anwendung des § 3 Abs. 3 Satz 2 oder des § 13 die Voraussetzungen für die Durchführung der Beteiligung nach diesen Vorschriften verkannt worden sind;

2. die Vorschriften über den Erläuterungsbericht und die Begründung des Flächennutzungsplanes und der Satzungen sowie ihrer Entwürfe nach § 3 Abs. 2, § 5 Abs. 1 Satz 2 Halbsatz 2 und Abs. 5, § 9 Abs. 8 und § 22 Abs. 10 verletzt worden sind; dabei ist unbeachtlich, wenn der Erläuterungsbericht oder die Begründung des Flächennutzungsplanes oder der Satzungen oder ihrer Entwürfe unvollständig ist;

3. ein Beschluss der Gemeinde über den Flächennutzungsplan oder die Satzung nicht gefasst, eine Genehmigung nicht erteilt oder der mit der Bekanntmachung des Flächennutzungsplanes oder der Satzung verfolgte Hinweiszweck nicht erreicht worden ist.

Soweit in den Fällen des Satzes 1 Nr. 2 der Erläuterungsbericht oder die Begründung in den für die Abwägung wesentlichen Beziehungen unvollständig ist, hat die Gemeinde auf Verlangen Auskunft zu erteilen, wenn ein berechtigtes Interesse dargelegt wird.

(2) Für die Rechtswirksamkeit der Bauleitpläne ist auch eine Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes zum Flächennutzungsplan nach § 8 Abs. 2 bis 4 unbeachtlich, wenn

1. die Anforderungen an die Aufstellung eines selbständigen Bebauungsplanes (§ 8 Abs. 2 Satz 2) oder an die in § 8 Abs. 4 bezeichneten dringenden Gründe für die Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplanes nicht richtig beurteilt worden sind;

2. § 8 Abs. 2 Satz 1 hinsichtlich des Entwickelns des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan verletzt worden ist, ohne daß hierbei die sich aus dem Flächennutzungsplan ergebende geordnete städtebauliche Entwicklung beeinträchtigt worden ist;

3. der Bebauungsplan aus einem Flächennutzungsplan entwickelt worden ist, dessen Unwirksamkeit wegen Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften einschließlich des § 6 sich nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes herausstellt;

4. im Parallelverfahren gegen § 8 Abs. 3 verstoßen worden ist, ohne daß die geordnete städtebauliche Entwicklung beeinträchtigt worden ist.

(3) Für die Abwägung ist die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bauleitplan maßgebend. Mängel im Abwägungsvorgang sind nur erheblich, wenn sie offensichtlich und auf das Abwägungsergebnis von Einfluß gewesen sind.

§ 215 - Frist für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie von Mängeln der Abwägung

- (1) Unbeachtlich werden
1. eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und
 2. Mängel der Abwägung,

wenn sie nicht in Fällen der Nummer 1 innerhalb eines Jahres, in Fällen der Nummer 2 innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung des Flächennutzungsplanes oder der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Sonnen, den

GEMEINDE SONNEN
Hans Binder, 1. Bürgermeister

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- BEST. GELTUNGSBEREICHSGRENZE DER BEST. ORTSABRUNDUNG
- NEUE GELTUNGSBEREICHSGRENZE DER ERWEITERUNG DER ORTSABRUNDUNG
- NEUE BAUME
- NEUE ORTSSTRANDEINGRÜNDUNG / STRAUCHER
- NEUES BAURECHT
- KOMPENSATIONSFLÄCHE
- NEUE VERKEHRSFLÄCHE / STRASSE
- BEST. VERKEHRSFLÄCHE / STRASSE
- BEST. BAUME

ÄNDERUNG ORTSABRUNDUNG "HAIDENSÄG"

GEMEINDE SONNEN
LANDKREIS PASSAU



ENDAUSFERTIGUNG

Entwurfverfasser:
Hauzenberg, den 19.03.2015
Ludwig A. Bauer, Architekt + Stadtplaner

PLANERSTELLUNG	E.H.	o8.o8.2011
1. ÄNDERUNG	E.H.	18.12.2011
2. ÄNDERUNG		
3. ÄNDERUNG		
ENDAUSFERTIGUNG	E.H.	19.03.2015

ARCHITEKTURBURO
LUDWIG A. BAUER
AM KALVARIENBERG 15
91051 HAUZENBERG

LAGEPLAN

M 1:1000



Öffentliche Bekanntmachung

des Satzungsbeschlusses zur 4. Änderung der Ortsabrundungssatzung Haidensäg der Gemeinde Sonnen

Die Gemeinde Sonnen hat mit Beschluss vom 18. März 2015 die 4. Änderung der Ortsabrundungssatzung Haidensäg als Satzung beschlossen. Dieser Beschluss wird hiermit gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) ortsüblich bekanntgemacht.

Mit dieser Bekanntmachung tritt die 4. Änderung der Ortsabrundungssatzung in Kraft.

Jedermann kann der 4. Änderung zur Ortsabrundungssatzung Haidensäg mit der Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Satzungsbeschlussberücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, bei der

Gemeinde Sonnen – Bauamt - Obergeschoss, Schulstraße 2, 94164 Sonnen
Montag bis Freitag von 07:30 Uhr bis 12:00 Uhr
Montag und Donnerstag von 13:00 Uhr bis 17:00 Uhr

einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

Unbeachtlich werden demnach

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans,
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs und
4. nach § 214 Abs. 2a im beschleunigten Verfahren beachtliche Fehler,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Ortsabrundungssatzung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

Sonnen, 9. November 2015
Gemeinde Sonnen


Hans Binder,
Erster Bürgermeister



Angeschlagen am:

10. Nov. 2015

Abgenommen am:

M. 12. 15

