

5. ÄNDERUNG

ORTSABRUNDUNGSSATZUNG mit naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung „NIEDERNEUREUTH - NORD“



Gemeinde Sonnen

GEMEINDE SONNEN

LANDKREIS PASSAU



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

SATZUNG
über die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang
bebauten Ortsteiles „Niederneureuth-Nord“ der
Gemeinde Sonnen
gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 i. V. m. Nr. 3 BauGB

Begründung

1.0 Allgemein

Bereits im Jahre 1991 wurde für den Ortsteil „Niederneureuth-Nord“ eine Ortsabrundungssatzung durchgeführt.

Das Landratsamt Passau hat mit Schreiben vom 08. Januar 1991 Nr. 642 – BP mitgeteilt, dass die Ortsabrundungssatzung den Rechtsvorschriften entspricht.

In der Zwischenzeit wurden 4 Änderungen durchgeführt.

Gemeindebürger fragten nach, ob eine Möglichkeit besteht, die Ortsabrundungssatzung „Niederneureuth-Nord“ in nordöstlicher Richtung so zu erweitern, dass auf einer Teilfläche des Grundstücks mit der Flurnummer 719 Gemarkung Oberneureuth ein Wohnhaus errichtet werden kann.

Um eine wirklich geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, hat der Gemeinderat Sonnen am 18. Januar 2023 die Aufstellung der 5. Änderung einer Ortsabrundungssatzung Niederneureuth-Nord gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 i. V. m. Nr. 3 BauGB beschlossen.

Im Parallelverfahren soll die 20. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt werden.

Die 20. Änderung des Flächennutzungsplanes „Ortsabrundungssatzung (OAS) Niederneureuth“ wurde vom Gemeinderat am 01. März 2023 beschlossen.

2.0 Neue bebaubare Flächen

Im Nord-Osten soll ein bebaubarer Bereich neu geschaffen werden und zwar auf Grundstück Flur-Nr. 719 (Teilfläche), Gemarkung Oberneureuth

3.0 Aussagen zum Flächennutzungsplan

Eine Änderung/Erweiterung der OAS setzt grundsätzlich voraus, dass die planungsrechtlichen Grundlagen vorhanden sind; insbesondere die Darstellungen im Flächennutzungsplan. Weiterhin erforderlich ist das Vorhandensein oder die Möglichkeit der Schaffung der erforderlichen Erschließungsvoraussetzungen.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Sonnen ist in diesem Bereich als Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO ausgewiesen.

Dieser umfasst jedoch nicht die gesamte Fläche der rechtskräftigen Ortsabrundungssatzung.

Im Parallelverfahren wird der Flächennutzungsplan geändert.

Geändert wird in diesem Zusammenhang auch der Bereich der Flur-Nummern 718 + 719 (Teilfläche), jeweils Gemarkung Oberneureuth:

Aus der gewerblichen Fläche wird jeweils eine landwirtschaftliche Fläche

4.0 Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan



5.0 Bisherige Ortsabrundungssatzung, 4. Erweiterung



6.0 Erschließungen

6.1 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 Wendepfanne wird geschaffen.

6.2 Abwasserbeseitigung

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

Die Abwässer werden in die Kläranlage Hauzenberg-Kaindlmühle eingeleitet.

6.3 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.

6.4 Erschließung Trinkwasser

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

Eine Erweiterung der bestehenden Trinkwasser-Leitung ist nicht notwendig.

6.5 Löschwasserversorgung

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

6.6 Erschließung Elektrische Energie

Die neue Baurechtsfläche kann über das bestehende Leitungsnetz erschlossen werden.

6.7 Müllstandort

Die Größenordnung der Wendepalte ist in diesem Falle nicht gegeben.

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

7.0 Städtebaulicher Vertrag

Vor Satzungsbeschluss ist ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Gemeinde Sonnen und den Vorhabensträgern abzuschließen.

8.0 Ökologische Vermeidungsmaßnahmen

Folgende Vermeidungsmaßnahmen sind durchzuführen:

- Speisung von Gartenbewässerung, Hofbewässerung 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
- Die Hecke entlang der Straße der Flur-Nr. 726/1 muss unbedingt erhalten und geschützt werden

9.0 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 (Ziel BI2.1.1) soll in landschaftlichen Vorbehaltsgebieten die Eigenart des Landschaftsbildes und charakteristische Landschaftselemente erhalten werden.

Mit der 5. Änderung der Ortsabrundungssatzung „Niederneureuth-Nord“ wird Baurecht in sehr geringem Umfang geschaffen; eine größere Entwicklung ist nicht geplant.

Der Bereich Niederneureuth-Nord wird sich durch den Erlass dieser 5. Änderung nur **unwesentlich verändern**.

Auf das Landschaftsbild werden sich daher keine nichtvertretbaren Auswirkungen ergeben.

10.0 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvolle Ausgleichsmaßnahmen

Ein Ausgleich auf den jeweiligen Baugrundstücken durch ökologisch wirksame Gestaltung wie Ortsrandeingrünung und Pflanzen von Verbindungsbäumen erscheint sinnvoll.

Die Ortsrandeingrünung hat nach den Festsetzungen der Satzung in § 6 zu erfolgen.

A) Die Kompensationsmaßnahme sieht folgendermaßen aus:

a) Grundstück Flur-Nr. 719 (Teilfläche):

Bebaubarer Bereich **660,97 m²**

Kompensationsfaktor: 0,40 (Erhöhung wegen Ortsrandlage)

Ausgleichsfläche 660,97 m² x 0,40 = 264,39 m²

b) Erweiterung Straßenfläche wegen Wendehammer-Erweiterung

Erweiterungs-Bereich 20,34 m²

Kompensationsfaktor: 0,9 (wegen hoher Versiegelung)

Ausgleichsfläche 20,34 m² x 0,9 = 18,31 m²

Geforderte Ausgleichsfläche gesamt 282,70 m²

B) Nachweis der Kompensationsfläche

Norden: 5,0 m breiter Streifen = 355,97 m²

Kompensationsfläche 355,97 m²

geforderte Ausgleichsfläche: 282,70 m²

ermittelte Kompensationsfläche: 355,97 m²

Die Kompensationsfläche ist größer als die geforderte Ausgleichsfläche

6.0 Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz (§ 1a Abs. 2 BauGB)

In § 1a Abs. 2 „Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz“ heißt es:

„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.“

Bezüglich sparsamen Umgangs mit Grund und Boden hat sich der Gemeinderat von Sonnen eingehend mit diesem Thema auseinandergesetzt.

Folgende Argumente wurden aufgeführt:

- a) Es handelt sich nur um eine sehr geringfügige Erweiterung der Ortsabrundungssatzung
 - Im Nord-Osten lediglich 1 Baurechtsfläche mit einer Fläche von 660,97 m²
 - Keine neuen Straßen notwendig; aus der provisorischen Wendemöglichkeit wird ein Wendehammer
 - Keine neuen Erschließungsmaßnahmen notwendig
 - Sehr starke Eingrünung der Baurechtsfläche nach Norden
 - Erhalten und Schützen der Heckenstruktur entlang der Straße Flur-Nr. 726/1

- b) Es gibt noch freie Grundstücke innerhalb des OAS-Geltungsbereiches, die nicht verfügbar sind.

SATZUNG

Auf Grund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 i. V. m. Nr. 3 BauGB erlässt die Gemeinde Sonnen folgende Satzung:

§ 1

UMFANG

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Niederneureuth-Nord (Gemeinde Sonnen) werden gemäß in dem beiliegenden Lageplan - M 1:1000 - ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan vom 28.06.2023 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

GESTALTUNG mit BAUFORM, WANDHÖHEN, AUSSENWÄNDE, HÖHENKOTEN, nicht erlaubte DACHDECKUNGEN, ABSTANDSFLÄCHEN, GRUNDFLÄCHENZAHL, BAUMFALLGRENZE, ABGRABUNGEN und AUFFÜLLUNGEN

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

3.1 Gestaltung der baulichen Anlagen

Je nach Geländeneigung sind folgende Gebäudetypen anzuwenden:

Hanglage mit einer Geländeneigung von **weniger als 1,50 m** auf die maximal vorhandene Fall-Linie:

- Erdgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss

3.2 Bautyp

- zulässige Wandhöhe max. 5,50 m

Als Wandhöhe gilt das Maß von der bestehenden Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen.

- Dachform: Satteldach oder Krüppelwalmdach
- Der First beim Satteldach / Krüppelwalmdachfirst muss über die längere Gebäudeseite verlaufen.

3.3 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.

3.4 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.

3.5 Dachdeckungen:

Ziegel- bzw. Beton-Dachsteine, naturrot, braun, anthrazit
Beschichtete Blechdächer

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 Abgrabungen / Auffüllungen

Abgrabungen und Auffüllungen dürfen max. 0,75 m betragen.

3.9 Anzahl der Wohnungen

Beim Wohngebäude dürfen nur 2 Wohneinheiten geschaffen werden.

3.10 Nebengebäude

Nebengebäude, wie Garagen, Carport o.ä. haben sich dem Hauptgebäude anzupassen.

§ 4

DEZENTRALE REGENWASSERZISTERNE MIT REGENRÜCKHALTUNG

Vermeidungsmaßnahmen sind unter Ziffer 8.0 „Ökologische Vermeidungsmaßnahmen“ bereits aufgezeigt.

Auf der neuen Baurechtsfläche ist eine private Regenwasserzisterne zu errichten, die gleichzeitig neben der Regenwassernutzung als dezentrale Regenrückhaltung verwendet werden kann.

Das anteilige Volumen für die Zisterne muss mindestens 6 Kubikmeter betragen (Nutzvolumen von 3 m³ und ein Rückhaltevolumen von ebenfalls 3 m³).

Eine entsprechende Drosseleinrichtung ist mit einzubauen.

Das überschüssige Oberflächenwasser ist dann in neu zu errichtende Muldenrigolen abzuleiten, um das Oberflächenwasser wieder dem Grundwasser direkt zuzuführen.

Die zu überdachenden Gebäude und Straßenbefestigungen ergeben eine Fläche von weit weniger als 1000 m². Es liegt also keine Genehmigungsbedürftigkeit für das Ableiten von Oberflächenwasser in ein Fließgewässer oder in das Grundwasser vor.

Die erforderlichen abwassertechnischen Erschließungsmaßnahmen bezüglich Abwasser-/ Regenwasserentsorgung sind mit der Eingabeplanung des einzelnen Bauvorhabens aufzuzeigen.

§ 5

ERGEBNIS DER NATURSCHUTZRECHTLICHEN EINGRIFFSREGELUNG

5.1 Der Nachweis über die erforderlichen Ausgleichsflächen ist in Form eines Freiflächengestaltungsplans zusammen mit den Bauantragsunterlagen zu erbringen.

Diese Ausgleichsflächen sind spätestens in der auf die Aufnahme der Nutzung des Wohnhauses folgenden Vegetationsperiode erstmalig herzustellen und auf Dauer zu erhalten.

5.2 Ausgleichsfläche des Grundstückes mit bebaubarem Bereich

Auf dem bezeichneten Randbereich der neuen Baurechtsfläche ist eine freiwachsende mehrreihige Strauchhecke zu errichten.

Auf diesem Bereich ist autochthones Pflanzmaterial aus dem Herkunftsgebiet „Region 3, Südostdeutsches Hügel- und Bergland“ zu pflanzen (entsprechende Liste 5.3b). Außerdem sind bei der neuen Baurechtsfläche 3 Bäume (entsprechend der Liste 5.3a) zu pflanzen.

Vorbemerkung:

Die Artenauswahl richtet sich entsprechend der Zuordnung zur Naturräumlichen Einheit (ABSP) nach Gehölzen des Herkunftsgebietes „Region 3, Südostdeutsches Hügel- und Bergland“.

In der weiteren Differenzierung nach Lebensraumtypen sind folgende Gehölzarten in den folgenden Pflanzqualitäten zu verwenden, wobei autochthones Pflanz- und Saatgut vorgeschrieben ist.

5.3a) Bäume

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

Obstbäume:

Folgende Obstbäume sollen gepflanzt werden:

- Apfel
- Birne
- Kirsche
- Zwetschge

Allesamt Regionalsorten jeweils als Hochstamm, StU 10 – 12, Kronenansatz bei Pflanzung 1,80 m

5.3b) Sträucher für Strauchhecke:

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

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

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

Heimische Feldgehölze, wie z.B.:

Berberitze, Sauerdorn	Berberis vulgaris
Weißdorn	Crataegus monogyna
Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Gem. Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Hunds-Rose	Rosa canina

5.4 Zeitpunkt der Bepflanzung

Die Ausgleichspflanzung ist in der folgenden Vegetationsperiode – nach Errichtung des Gebäudes – herzustellen und auf Dauer zu erhalten.

§ 6

PFLANZABSTAND GEGENÜBER LANDWIRTSCHAFTLICH GENUTZTEN FLÄCHEN

Gegenüber landwirtschaftlich genutzten Flächen muss ein Pflanzabstand von 4,0 m für Gehölze eingehalten werden, die eine Höhe von 2,0 m oder mehr erreichen.

§ 7

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

STÄDTEBAULICHER VERTRAG

Zwischen der Gemeinde Sonnen und den Vorhabensträgern ist vor Satzungsbeschluss ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen.

§ 9

BEKANNTMACHUNG

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Sonnen, den

GEMEINDE SONNEN

.....
Klaus Weidinger
1. Bürgermeister

Hinweise

1) SCHUTZ VOR OBERFLÄCHENWASSER

Die bestehende Straße bleibt unverändert. Es werden keine Maßnahmen bezüglich Oberflächenwasser-Ableitung gemacht.

Deshalb hat der Bauwerber zum Schutz vor wildabfließenden Wässern (lt. Bayerischem Wassergesetz) sein Gebäude samt Grundstück zu schützen.

2) OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG DER ZUFAHRTEN

Bezüglich der Oberflächenentwässerung ist bei der entsprechenden Zufahrt wird eine entsprechende Vereinbarung zwischen der Gemeinde Sonnen und dem Grundstückseigentümer geschlossen.

Die private Zufahrt ist so zu entwässern, dass kein Oberflächenwasser auf die öffentliche Straße gelangt.

3) SCHUTZ VOR RÜCKSTAU-SCHMUTZWASSER

Die bestehenden Abwasserleitungen bleiben unverändert.

Liegt der Schmutzwasser-Anschluss unter der Rückstauenebene, so ist nach DIN 1986 ein Rückstauverschluss einzubauen.

4) DENKMALSCHUTZ

Bodendenkmalpflegerische Belange

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

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.“