

## 6. ERWEITERUNG

# ORTSABRUNDUNGSSATZUNG mit naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung „SCHAUBERG“



Gemeinde Sonnen

GEMEINDE SONNEN

LANDKREIS PASSAU

## ENDAUSSFERTIGUNG



Hauzenberg, den 10. September 2020  
geändert: 12. April 2021  
geändert: 29. Juli 2021  
Endausfertigung: 28. Oktober 2021

### Planung:

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

**SATZUNG**  
**über die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang**  
**bebauten Ortsteiles „Schauberg“ der**  
**Gemeinde Sonnen**  
**gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB**

**Begründung**

**1.0 Allgemein**

Bereits im Jahre 1981 wurde für den Ortsteil „Schauberg“ eine Ortsabrundungssatzung durchgeführt.

Das Landratsamt Passau hat die Genehmigung am 18. Mai 1981 unter der Nummer 6.0 – 028/2 ausgesprochen.

Im September 1997 wurde eine 1. Änderung der Ortsabrundungssatzung durchgeführt. Das Landratsamt Passau hat mit Schreiben vom 09.09.1997 mit der Nummer 64-1/BP eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht.

Im Juni 2004 wurde eine 2. Änderung der Ortsabrundungssatzung durchgeführt. Die Gemeinde Sonnen hat vorstehende Änderungssatzung am 28. Juni 2004 bekannt gemacht.

Im Frühjahr 2016 wurde eine 3. Änderung der Ortsabrundungssatzung begonnen. Der Gemeinderat von Sonnen hat in seiner Sitzung vom 10.08.2016 für die 3. Änderung den Satzungsbeschluss gefasst.

Im Februar 2017 sowie Juni 2018 wurden entlang der Gemeindeverbindungsstraße Flur-Nr. 743 Ortsabrundungssatzung-Erweiterungen (Erweiterung 4 + Erweiterung 5) beschlossen und durchgeführt.

Nun sollen weitere Baurechtsflächen auf der Flur-Nr. 745 (Teilfläche) geschaffen werden.

Es sind zwar noch Baurechtsflächen innerhalb der OAS Schauberg vorhanden; diese sind aber nicht verfügbar (siehe Begründung Punkt 6.2).

Deshalb hat der Gemeinderat Sonnen am 17. Juni 2020 einen Aufstellungsbeschluss für die Einleitung eines Bauleitverfahrens zu einer Erweiterung der Ortsabrundungssatzung beschlossen.

Im Parallelverfahren wird der Flächennutzungsplan mit Deckblatt Nr. 18 geändert.



#### **4.0 Neue bebaubare Flächen**

Im Westen des Ortsteiles Schauberg sollen bebaubare Bereiche neu geschaffen werden und zwar im direkten Anschluss an die „5. Erweiterung OAS Schauberg“:

Es handelt sich um folgendes Grundstück:

- Grundstück Flur-Nr. 745 (Teilfläche), Gemarkung Oberneureuth

Die Baurechtsflächen betragen

Parzelle 1	1.021,88 m <sup>2</sup>
Parzelle 2	751,15 m <sup>2</sup>
Parzelle 3	756,13 m <sup>2</sup>
Parzelle 4	786,93 m <sup>2</sup>

---

<b>Baurechtsflächen insgesamt</b>	<b>3.316,09 m<sup>2</sup></b>
-----------------------------------	-------------------------------

#### **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 auch die darunterliegenden landwirtschaftlichen Flächen erschließen zu können.**

##### **5.2 Abwasserbeseitigung**

In Schauberg haben wir ein 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 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 Ziele der Raumordnung

### 6.1 Rechtliche Kriterien

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

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

Mit der 6. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung „Schauberg“ wird im Westen neues Baurecht geschaffen; eine größere Entwicklung ist nicht geplant.

Der Bereich Schauberg wird sich durch den Erlass dieser 6. Erweiterung **nicht wesentlich verändern**.

Auf das Landschaftsbild werden sich daher keine nichtvertretbaren Auswirkungen ergeben.

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden.

Innenentwicklung soll vor Außenentwicklung stattfinden.

Trotzdem ist eine Außenentwicklung in diesem Falle notwendig.

### 6.2 Verfügbarkeit von nicht bebauten Bauparzellen innerhalb der OAS

Grundstücke im Innenbereich sind 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

### 6.3 Reduzierung des Geltungsbereiches der OAS

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 (siehe Anlage 1) und zwar die Flur-Nr. 52.

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

---

Gesamt

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

## 6.4 Gegenüberstellung

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

## 7.0 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 § 5 zu erfolgen.

### Die Kompensationsmaßnahmen sehen folgendermaßen aus:

#### a) Grundstück Flur-Nr. 745 - Parzelle 1:

Baurechtsfläche	1.021,88 m <sup>2</sup>		
Kompensationsfaktor:	0,4 (Erhöhung wegen Ortsrandlage)		
Ausgleichsfläche	1.021,88 m <sup>2</sup> x 0,4	=	408,76 m <sup>2</sup>
			_____
	Geforderte Ausgleichsfläche	=	408,76 m <sup>2</sup>

### Nachweis der Kompensationsfläche

im Süden	4,0 m breite Sträucherhecke + Bäume		
im Westen	7,0 m breite Sträucherhecke + Bäume		_____
		Kompensationsfläche	= 432,24 m <sup>2</sup>

**geforderte Ausgleichsfläche: 408,76 m<sup>2</sup>**

**ermittelte Kompensationsfläche: 432,24 m<sup>2</sup>**

**b) Grundstück Flur-Nr. 745 - Parzelle 2:**

Baurechtsfläche	751,15 m <sup>2</sup>		
Ausgleichsfläche	751,15 m <sup>2</sup> x 0,4	=	300,46 m <sup>2</sup>
			<hr/>
	Geforderte Ausgleichsfläche	=	300,46 m <sup>2</sup>

**Nachweis der Kompensationsfläche**

im Westen 7,0 m breite Sträucherhecke + Bäume  
im Norden 7,0 m breite Sträucherhecke + Bäume  
(zur Hälfte angesetzt)

---

Kompensationsfläche = 302,05 m<sup>2</sup>

**geforderte Ausgleichsfläche: 300,46 m<sup>2</sup>**

**ermittelte Kompensationsfläche: 302,05 m<sup>2</sup>**

**c) Grundstück Flur-Nr. 745 - Parzelle 3:**

Baurechtsfläche	756,13 m <sup>2</sup>		
Ausgleichsfläche	756,13 m <sup>2</sup> x 0,4	=	302,45 m <sup>2</sup>
			<hr/>
	Geforderte Ausgleichsfläche	=	302,45 m <sup>2</sup>

**Nachweis der Kompensationsfläche**

im Süden 7,0 m breite Sträucherhecke + Bäume  
(zur Hälfte angesetzt)  
im Westen 7,0 m breite Sträucherhecke + Bäume

---

Kompensationsfläche = 306,73 m<sup>2</sup>

**geforderte Ausgleichsfläche: 302,45 m<sup>2</sup>**

**ermittelte Kompensationsfläche: 306,73 m<sup>2</sup>**

**d) Grundstück Flur-Nr. 745 - Parzelle 4:**

Baurechtsfläche	786,93 m <sup>2</sup>		
Ausgleichsfläche	786,93 m <sup>2</sup> x 0,4	=	314,77 m <sup>2</sup>
			<hr/>
	Geforderte Ausgleichsfläche	=	314,77 m <sup>2</sup>

**Nachweis der Kompensationsfläche**

Norden	bis zu 16,0 m breite Sträucherhecke (zum Schutze des Naturdenkmales)		
Westen	7,0 m breite Sträucherhecke + Bäume		
			<hr/>
	Kompensationsfläche	=	328,33 m <sup>2</sup>

**geforderte Ausgleichsfläche: 314,77 m<sup>2</sup>**

**ermittelte Kompensationsfläche: 328,33 m<sup>2</sup>**

**Die jeweiligen Kompensationsflächen sind  
jeweils größer als die  
geforderten Ausgleichsflächen**

**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 gegeben. Außerdem kann auch eine Erweiterung im südlichen Bereich (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 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:

Es handelt sich um eine kleine Erweiterung der Ortsabrundungssatzung

- für alle 4 Parzellen ist bereits ein potentieller Grundstückskäufer vorhanden
- Keine neuen Straßen notwendig; lediglich eine kurze Stichstraße zwischen Parzelle 1 + 2 zur weiteren Erschließung der landwirtschaftlichen Fläche
- nur geringe Erschließungsmaßnahmen notwendig (Trinkwasser-Zuleitung)
- Starke Eingrünung der Baurechtsflächen nach Norden, Süden und Westen

## **10.0 Naturschutz und Naturdenkmal**

Das Naturdenkmal auf Flur-Nr. 745 muss erhalten bleiben.

Der Umgriff um das Naturdenkmal wird wesentlich erweitert und soll insgesamt als Ausgleichsfläche dienen.

Diese Ausgleichsfläche nahe des Naturdenkmals soll dann bezüglich der Pflege in der Verantwortung der Gemeinde Sonnen liegen.

Durch die große Ausgleichsfläche beim Naturdenkmal können die Ausgleichsflächen bei den einzelnen Parzellen verringert werden; es wurde eine neue Einteilung der Baufelder 2, 3 + 4 vorgenommen.

### **11.0 Grünstreifen zwischen Bestandsgebäude und Parzelle 1**

Der 10,0 m breite Grünstreifen im Süden der Parzelle 1 wird als Grünanlage dem Bestandsgebäude der Flur-Nr. 745 (Teilfläche) zugeordnet.

### **12.0 Sicherheitsbereich der Vorrangfläche für Natursteinabbau**

Im Flächennutzungsplan entfällt der Sicherheitsbereich für die „Vorrangfläche für Natursteinabbau“.

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.

Die „Vorrangfläche für Natursteinabbau“ bleibt jedoch beibehalten.

# **SATZUNG**

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

## **§ 1**

### **UMFANG**

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Schauberg (Gemeinde Sonnen) werden gemäß in dem beiliegenden Lageplan - M 1:1000 - ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan vom 29.07.2021 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, ABGRABUNGEN und AUFFÜLLUNGEN**

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

### **3.1 Gestaltung der baulichen Anlagen**

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, bezogen auf die bestehende Straßenoberkante:
  - Hangbauweise mit Untergeschoss und Erdgeschoss
  
- b) Hanglage mit einer Geländeneigung von **weniger als 1,50 m** auf die maximal vorhandene Fall-Linie:
  - Erdgeschoss und Obergeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss

### 3.2 Bautyp

- zulässige Wandhöhe      hangseits    6,50 m  
   talseits      3,50 m

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

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

### 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  
Beschichtete Blechdächer

### 3.6 Nicht erlaubte Dachdeckungen

Kupfer-, Zink- und bleigedachte Dachflächen einschl. der Dachrinnen und -abläufe weisen hohe Metallkonzentration auf. Deshalb sind diese als Materialien **nicht erlaubt**.

### 3.7 Abstandsflächen

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

Von Art. 6 Abs. 5 Satz 2 (abweichende Abstandsflächen) wird kein Gebrauch gemacht.

### 3.8 Zäune

Zäune entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind nicht zulässig.

### 3.9 Abgrabungen / Auffüllungen

Abgrabungen und Auffüllungen dürfen max. 1,35 m betragen.

### **3.10 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäude**

Pro Wohngebäude dürfen nur 2 Wohneinheiten geschaffen werden.

## **§ 4**

### **OBERFLÄCHENWASSERBESEITIGUNG**

#### Beseitigung des Oberflächenwassers:

- Speicherung des Oberflächenwassers auf den neuen Baurechtsflächen durch Einbau von Retentionszisternen je Parzelle von jeweils mind. 5 m<sup>3</sup> Inhalt je Parzelle
- Das überschüssige Oberflächenwasser wird mittels Drosselklappe (0,5 l/s) in den bestehenden Oberflächenwasserkanal DN 300 eingeleitet

#### 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

## **§ 5**

### **ERGEBNIS DER NATURSCHUTZRECHTLICHEN EINGRIFFSREGELUNG**

**5.1 Der Nachweis über die erforderlichen Ausgleichsflächen ist in den jeweiligen Erdgeschoss-Grundrissen der Eingabeplanung einzutragen. Grundlage sind die Begrünungsvorschriften.**

#### **5.2 Begrünung der Grundstücke mit bebaubarem Bereich**

Auf dem bezeichneten Randbereich im Süden, Norden und Westen der neuen Baurechtsflächen sind mehrreihige Strauchhecken zuzüglich Bäumen in verschiedenen Breiten zu pflanzen (jeweils entsprechend der Liste 5.3a + 5.3b).

#### 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.

### **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 als Hoch- oder Halbstämme, Stammumfang 10 – 12 cm

### **5.3b) Sträucher für Strauchhecke:**

Auf den Grundstücken 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
Haselnuss	Corylus avellana
Gem. Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Hunds-Rose	Rosa canina

### **5.4 Zeitpunkt der Bepflanzung**

Die Ausgleichspflanzungen sind spätestens in der auf die Aufnahme der Nutzung des Vorhabens folgenden Vegetationsperiode durchzuführen, fortlaufend zu pflegen, ggf. bei Ausbleiben zu ersetzen und auf Dauer zu erhalten.

### **5.5 Überprüfung der Bepflanzung**

Die Überprüfungspflicht durch die Gemeinde Sonnen wird zur Kenntnis genommen (grundsätzliche Überwachungspflicht der gemeindlichen Satzungen).

### **5.6 Zurückschneiden und Entfernen von Gehölzen**

Vorhandene Gehölze dürfen nur in der Zeit zwischen dem 01.10. und 28.02. des laufenden Jahres zurückgeschnitten oder entfernt werden (§ 39 BNatSchG). Dies gilt auch für wild aufgekommene Gehölze.

### **5.7 Baumfallgrenze bei Naturdenkmal**

Die Baumfallgrenze von 25,0 m kann beim Naturdenkmal nicht eingehalten werden. Deshalb ist das angrenzende Gebäude an das Naturdenkmal so zu konstruieren und/oder durch eine statische Berechnung nachzuweisen, dass das Gebäude und das Dach des Gebäudes einen Baumschlag widerstehen kann, so dass die im Gebäude befindlichen Personen nicht verletzt werden können.

## **§ 6**

### **NATURDENKMAL auf Flur-Nr. 745**

Das Naturdenkmal auf Flur-Nr. 745 muss erhalten bleiben.

Der Umgriff um das Naturdenkmal wird wesentlich erweitert und soll insgesamt als Ausgleichsfläche dienen.

Diese Ausgleichsfläche nahe des Naturdenkmals soll dann bezüglich der Pflege in der Verantwortung der Gemeinde Sonnen liegen.

Durch die große Ausgleichsfläche beim Naturdenkmal können die Ausgleichsflächen bei den einzelnen Parzellen verringert werden; es wurde eine neue Einteilung der Baufelder 2, 3 + 4 vorgenommen.

Der Bauplan der Parzelle 4 ist mit der Genehmigungsbehörde im Landratsamt Passau abzustimmen, auch wenn das Bauvorhaben im Freistellungsverfahren ausgeführt werden sollte.

## **§ 7**

### **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.

Die Baugrundstücke müssen so herausgemessen werden, dass außerhalb der Ausgleichsfläche noch die erforderlichen Abstände auf den Baugrundstücken eingehalten werden können.

## § 8

### **IMMISSIONEN AUS LANDWIRTSCHAFTLICHEN TÄTIGKEITEN**

Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen kann es zu negativen, jedoch ortsüblichen Auswirkungen auf das Plangebiet durch Lärm, Staub und Geruchsemissionen, auch an Sonn- und Feiertagen sowie nachts kommen.

## § 9

### **OBJEKTBEZOGENE MASSNAHMEN WEGEN STARKREGEN-EREIGNISSE**

Wegen der Stark-Niederschläge mit extremen Regenintensitäten muss der Bauwerber gegen Oberflächenwasser eigenverantwortlich entsprechende Vorsorge (objektbezogene Maßnahmen) nach dem Stand der Technik ergreifen, wie entsprechende Höhenlage des Gebäudes, Schutz bei Kellerlichtschächten, Schutz bei allen Außentüren und ähnliches.

## § 10

### **TELEKOMMUNIKATIONSANLAGEN, ELEKTRISCHE ENERGIE**

Vor Tiefbaumaßnahmen ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden mit dem zuständigen Ressort der Telekom oder Bayernwerk bezüglich vorhandener Leitungsführungen in Verbindung setzen.

## § 11

### **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.“