

Verfahrensvermerke:

1. Aufstellungsbeschluss 18.12.2013
2. Auslegung "Bürgerbeteiligung" nach § 13 BauGB vom 02.08.2014 bis 04.07.2014
3. Auslegung "Fachstellenbeteiligung" nach § 13 BauGB vom 02.08.2014 bis 04.07.2014
4. Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB 23.07.2014
5. 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, §§ 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 ihre 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 Bauteilpläne 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 in Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bauteilplan 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 BAÜME
- NEUE ORTSSTRANDEINGRÜNUNG / STRÄUCHER
- NEUES BAURECHT
- KOMPENSATIONSFLÄCHE
- NEUE VERKEHRSLÄCHE / STRASSE
- BEST. VERKEHRSLÄCHE / STRASSE
- BEST. BAÜME

3. ÄNDERUNG ORTSABRUNDUNG "SONNEN"

GEMEINDE
SONNEN
LANDKREIS
PASSAU



ENDAUSFERTIGUNG

Entwurfverfasser:

Hauzenberg, den 23.07.2014

Ludwig A. Bauer, Architekt + Stadtplaner

PLANSTELLUNG	E.H.	of of 2014
1. ÄNDERUNG		
2. ÄNDERUNG		
3. ÄNDERUNG		
ENDAUSFERTIGUNG	E.H.	23.07.2014

ARCHITEKTURBÜRO
LUDWIG A. BAUER
AM KALVARIENBERG 15
94051 HAUZENBERG

ORTSABRUNDUNG SONNEN
mit naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung

3. ERWEITERUNG



Gemeinde Sonnen

GEMEINDE SONNEN
LANDKREIS PASSAU

END A U S F E R T I G U N G



Hauzenberg, den 04.04.2014
geändert: 23.07.2014

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 „Sonnen“ der Gemeinde Sonnen

Begründung

1.0 Allgemein

Bereits im Jahre 1980 wurde für den Hauptort Sonnen eine Ortsabrundungssatzung durchgeführt. Diese hat Rechtskraft seit 26.09.1980.

Im Jahre 2001/2002 wurde eine 1. Änderung der Ortsabrundungssatzung durchgeführt. Die Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB geschah am 23.10.2001.

Eine 2. Änderung der Ortsabrundungssatzung der Gemeinde Sonnen für die Ortschaft Sonnen geschah dann im Jahre 2004. Das Landratsamt Passau hat diese Änderungssatzung mit Schreiben vom 22.06.2004, Aktenzeichen 61-01/BP gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB genehmigt. Rechtskraft hat diese 2. Änderung der Ortsabrundungssatzung seit 27.07.2004.

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

Um eine wirklich geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, hat der Gemeinderat Sonnen in seiner Sitzung vom 18.12.2013 in öffentlicher Sitzung die Aufstellung der 3. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung Sonnen – gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB beschlossen.

Diese Erweiterung der Ortsabrundungssatzung ist aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt.

In der Anlage der entsprechende Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan.

2.0 Erschließungen

2.1 Erschließung Straße:

Die Grundstücke werden erschlossen über die bestehende Gemeindeverbindungsstraße „Schulstraße“.

Des Weiteren soll eine neue Verbindung zwischen der Schulstraße und dem Weiherweg geschaffen werden, um die süd-östlichen Grundstücke ebenfalls erschließen zu können.

Nach Planung und vor Baubeginn dieser Erschließungsstraße ist den zuständigen Behörden die Entwässerung aufzuzeigen.

2.2 Erschließung Abwasser:

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch die bestehende Abwasserbeseitigungsanlage der Gemeinde Sonnen. Die gemeindeeigene Abwasseranlage hat noch Kapazitäten frei.

Die noch erforderlichen abwassertechnischen Erschließungsmaßnahmen sind in einem Bauentwurf aufzuzeigen und bis zum Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit der einzelnen Bauvorhaben zu erstellen.

2.3 Erschließung Oberflächenwasser:

Eine Regenwassernutzung über eigene Zisternen ist vorgeschrieben.

Überschüssiges Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück über geeignete Anlagen zu versickern und darf nicht in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet werden.

Das Einleiten von Oberflächenwasser in ein Gewässer bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Es handelt sich um kein Wasserschutzgebiet.

2.4 Erschließung Trinkwasser

Die neuen Baurechtsflächen können über die gemeindliche Wasserversorgung erschlossen werden.

2.5 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wird in einer eigenen Löschwasserleitung sichergestellt.

In unmittelbarer Umgebung der neuen Baurechtsflächen sind bereits 2 Hydranten vorhanden.

2.6 Erschließung Elektrische Energie

Die neuen Baurechtsflächen können über das bestehende Leitungsnetz erschlossen werden.

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

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.

SATZUNG

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

§ 1

UMFANG

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Sonnen werden gemäß in dem beiliegenden Lageplan - M 1:1000 - ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan vom 04.04.2014 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 des neu geplanten Gebäudes in der neuen Baurechtsfläche hat 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 Walmdach

3.3 Bauhöhe

- zulässige Wandhöhe max. 6,50 m

Als Wandhöhe gilt das Maß von der geplanten 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 bleigedckte 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.

§ 4

NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvolle Ausgleichsmaßnahmen

Ein Ausgleich auf dem Baugrundstück durch ökologisch wirksame Gestaltung wie Ortsrandeingrünung und Pflanzen von Verbindungsbäumen erscheint sinnvoll.

Die Ortsrandeingrünung hat nach den Festsetzungen der Ziffer 5.1 zu erfolgen.

Die Kompensationsmaßnahmen sehen folgendermaßen aus:

Grundstück Parzelle 1:

Neue Baurechtsfläche 808,28 m²

Kompensationsfaktor: 0,25

Ausgleichsfläche 808,28 m² x 0,25 = 202,07 m²

Geforderte Ausgleichsfläche :
202,07 m²

Geplante Kompensation:

Westen: 32,80 x 6,50 m = 213,20 m²

Kompensationsfläche = 213,20 m²

Grundstück Parzelle 2:

Neue Baurechtsfläche 800,18 m²

Kompensationsfaktor: 0,25

Ausgleichsfläche 800,18 m² x 0,25 = 200,05 m²

Geforderte Ausgleichsfläche :
200,05 m²

Geplante Kompensation:

Westen: 32,20 x 6,50 m = 209,30 m²

Kompensationsfläche = 209,30 m²

Grundstück Parzelle 3:

Neue Baurechtsfläche 868,76 m²

Kompensationsfaktor: 0,25

Ausgleichsfläche 868,76 m² x 0,25 = 217,19 m²

Geforderte Ausgleichsfläche :
217,19 m²

Geplante Kompensation:

Norden: 33,50 x 6,50 m = 217,75 m²

Kompensationsfläche = 217,75 m²

Grundstück Parzelle 4:

Neue Baurechtsfläche 779,85 m²

Kompensationsfaktor: 0,25

Ausgleichsfläche 779,85 m² x 0,25 = 194,96 m²

Geforderte Ausgleichsfläche :
194,96 m²

Geplante Kompensation:

Norden: 25,00 x 8,00 m = 200,00 m²

Kompensationsfläche = 200,00 m²

Grundstück Parzelle 5:

Neue Baurechtsfläche 1.075,20 m²

Kompensationsfaktor: 0,25

Ausgleichsfläche 1.075,20 m² x 0,25 = 268,80 m²

Geforderte Ausgleichsfläche :
268,80 m²

Geplante Kompensation:

Norden: 28,40 x 9,50 m = 269,80 m²

Kompensationsfläche = 269,80 m²

**Die Kompensationsflächen bei den einzelnen Flächen
sind größer als die
geforderten Ausgleichsflächen**

§ 5

GRÜNORDNUNG

5.1 Begrünung der Grundstücke mit neuem Baurecht

Auf der Westseite bzw. auf der Nordseite sind jeweils freiwachsende mehrreihige Strauchhecken zu errichten.

Auf diesem Bereich sind einheimische Gehölzer zu pflanzen (entsprechende Liste 5.1b). Außerdem sind 3 Bäume (entsprechend der Liste 5.1a) 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.

5.1a) 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
- Kirsche
- Zwetschge

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

5.1b) 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.:

Berberitze, Sauerdorn
Weißdorn
Hartriegel
Haselnuss
Gem. Heckenkirsche
Hunds-Rose

Berberis vulgaris
Crataegus monogyna
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Lonicera xylosteum
Rosa canina

§ 6

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

- die Abwasserkanäle werden entlastet
- Überschwemmungsgefahren werden reduziert
- die Kläranlage wird entlastet

§ 7

BEKANNTMACHUNG

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Sonnen, den2014

GEMEINDE SONNEN

.....
Hans Binder
1. Bürgermeister

H I N W E I S E

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 und geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.“

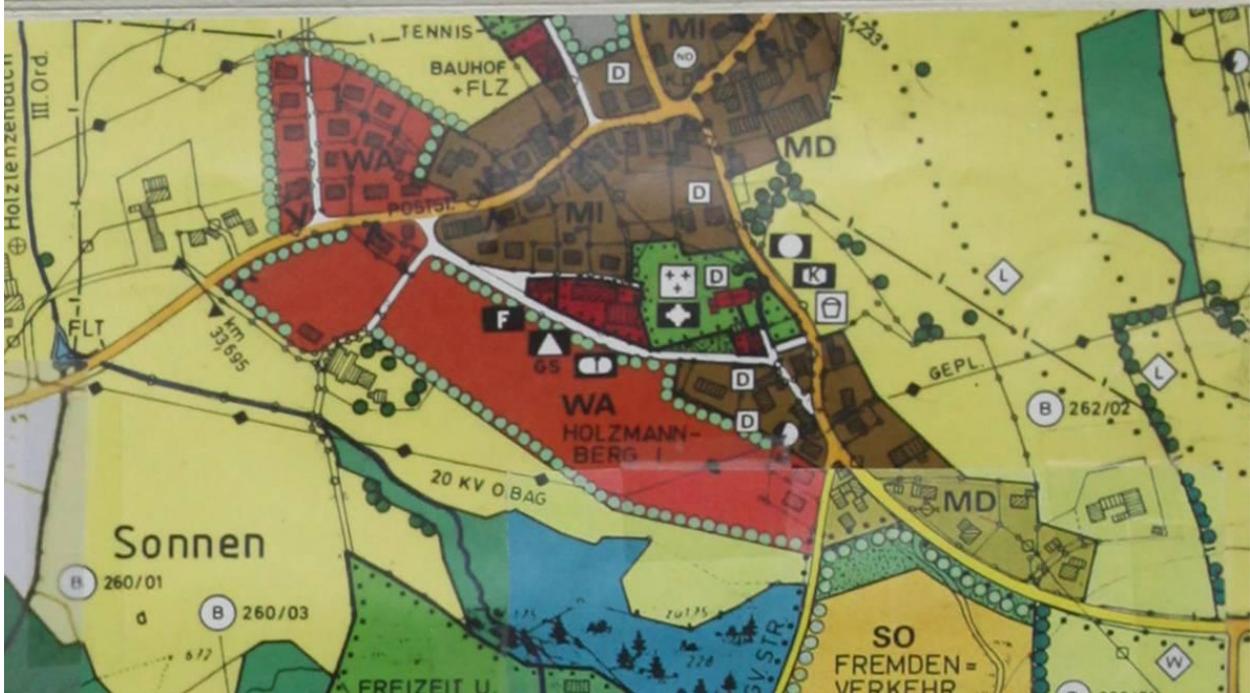
Art. 8 Abs. 2 DSchG: „Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.“

AUSZUG

AUS

RECHTSKRÄFTIGEM

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



**Auszug aus der
Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde Sonnen**

vom Mittwoch, den 23.07.2014 um 19:00 Uhr im Sitzungssaal der Gemeinde

Vorsitzender: 1. Bürgermeister Hans Binder

Schriftführer: Johannes Müller

Anwesend sind:	1 10	1. Bürgermeister Hans Binder Gemeinderatsmitglieder	
Entschuldigt abwesend:		Reischl Stefan	bis TOP 1.)
		Moser Heinrich	
		Wiesmaier Karl-Heinz	
Außerdem anwesend:		Roland Hammerlindl	

Vor Eintritt in die Tagesordnung wurde die Niederschrift über die letzte Sitzung des Gemeinderates vom 25.06.2014 (öffentlicher Teil) gebilligt. **Beschluss: 10 : 0**

Tagesordnung / Beschluss :

Öffentlicher - Teil

TOP 3 Bauleitplanung; 3. Änderung der Ortsabrundungssatzung (OAS) Sonnen

a) Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen mit Abwägung

1) Vorbemerkung

In der Zeit vom 02.06.2014 bis 04.07.2014 fand die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 13 BauGB statt.

Darauf wurde durch die Bekanntmachung vom 20.05.2014 in den jeweiligen Anschlagstafeln in der Gemeinde Sonnen hingewiesen.

Die Fachstellenbeteiligung nach § 13 BauGB fand vom 02.06.2014 bis 04.07.2014 statt. Den Trägern öffentlicher Belange wurden die Unterlagen zur Stellungnahme übersandt.

2) Gesamter Überblick über vorliegende Stellungnahmen

- 1 Bürger hat eine Stellungnahme abgegeben

- 24 Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben

I. Keine Hinweise und keine Anregungen der Träger öffentlicher Belange

1) Gerhard Anetzberger, Schulstraße, 94164 Sonnen

„Als Eigentümer des im räumlichen Geltungsbereich liegenden Grundstückes mit der Flur-Nr. 45, Gemarkung Sonnen erkläre ich, keine Bedenken zu haben.“

2) Landratsamt Passau, Kreisstraßenverwaltung

Keine Äußerung

3) Landratsamt Passau, Untere Naturschutzbehörde

Formlose Zustimmung

4) Landratsamt Passau, Städtebau

Keine Bedenken

5) Landratsamt Passau, Technischer Umweltschutz

Keine Bedenken

6) Regionaler Planungsverband

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, der im Flächennutzungsplan bereits als Wohnfläche dargestellt ist.

Insofern leistet die Planung einen Beitrag dazu, dass Bauflächenreserven zur Innenentwicklung genutzt werden können (siehe LEP 2013 Ziel 3.2)

7) Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege**a) Abteilung Bau- und Kunstdenkmalpflege**

Keine grundsätzlichen Einwendungen.

Jedoch sind die in der Nähe gelegenen Baudenkmäler

- Katholische Pfarrkirche Maria Himmelfahrt
- Ehemaliges, altes Schulhaus
nachrichtlich zu übernehmen.

b) Bodendenkmalpflegerische Belange

Keine grundsätzlichen Bedenken.

Die aufgeführten bodendenkmalpflegerischen Belange sind bereits wortwörtlich in den Hinweisen enthalten.

8) Bayerischer Bauernverband

Keine Einwände

9) IHK Niederbayern

Weder Anregungen noch Bedenken.

10) Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten

Keine Beeinträchtigungen.

11) ZAW Donau-Wald

Keine Einwände

12) Wasserversorgung Bayerischer Wald

Im Plangebiet befinden sich keine Anlagen des Zweckverbandes Wasserversorgung Bayerischer Wald.

13) Stadt Hauzenberg

Keine Bedenken

14) Gemeinde Breitenberg

Keine Einwände

15) Markt Wegscheid

Keine Einwände

16) Bund Naturschutz

Keine Einwände

17) Gemeinde Jandelsbrunn

Keine Einwendungen

II. Zur Kenntnis zu nehmende bzw. zu beachtende Hinweise und Anregungen der Träger öffentlicher Belange**- Abwägungsbescheide sind hierzu nicht erforderlich****18) Regierung von Niederbayern, Gewerbeaufsichtsamt**

Keine Bedenken, jedoch müssen die Schutzabstände beim Ausschwingen von Lasten, Tragmitteln und Lastaufnahmemitteln eingehalten werden. Dabei muss auch ein mögliches Ausschwingen des Leiterseiles berücksichtigt werden.
Schutzabstand 3,0 m.

Beschluss:

Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

Bei der durch das Baugebiet gehenden 20-KV-Leitung wird der Schutzabstand von mind. 3m noch eingetragen.

Das Gebäude der Parzelle 5 wird entsprechende verändert.

Abstimmung
11 : 0

19) Deutsche Telekom, Technik

Keine Bedenken.

- a) In den Randzonen des Plangebietes befinden sich Telekommunikationsanlagen.
- b) Vor Tiefbauarbeiten ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher vom zuständigen Ressort in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.
- c) Für den rechtzeitigen Ausbau der Telekommunikationsnetzes sowie der Koordination mit dem Straßenbau ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen beim zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur Regensburg schriftlich angezeigt werden.

Beschluss:

Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

Zu a) Die bestehenden Telekommunikationsanlagen am Rande werden durch die Bau-
maßnahme nicht berührt.

Zu b) Die Einweisung wird vor Beginn der Tiefbauarbeiten mit Telekom durchgeführt.

Zu c) Eine rechtzeitige Koordinierung mit Telekom wird ebenfalls durchgeführt.

Abstimmung
11 : 0

20) Bayernwerk AG

Keine grundsätzlichen Einwendungen.

a) Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Nieder-spannungskabel
und Straßenbeleuchtungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in
Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand
möglich. Frühzeitige Mitteilung ist erforderlich.

b) Das Bayernwerk weist darauf hin, dass der Schutzzonenbereich zu 20-KV-Leitung
in der Regel beiderseits je 8,0 m zur Leitungsachse beträgt und bittet, dies zu berücksich-
tigen.

Beschluss:

Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

Zu a) Frühzeitige Benachrichtigung des Bayernwerkes für die elektrische
Versorgung sowie für die Straßenbeleuchtungskabel wird durchgeführt.

Zu b) Berücksichtigung des Schutzzonenbereiches für die 20-KV-Leitung wird durchge-
führt. Diese ist bereits seit Anbeginn in den Plänen enthalten.

Der von der Regierung von Niederbayern – Gewerbeaufsichtsamt – geforderte, zusätzli-
che Sicherheitsabstand von 3,0m wird auch noch zusätzlich eingetragen.

Abstimmung
11 : 0

21) Landratsamt Passau, Bauwesen rechtlich

a) In der Begründung ist auf den Flächennutzungsplan einzugehen und der entspre-
chende Ausschnitt einzufügen.

b) Die Verbote und Einschränkungen durch die Hochspannungsleitung sind bei den
Festsetzungen im Detail auszuführen.

Beschluss:

Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

Zu a) In der Begründung wird auf den Flächennutzungsplan noch explizit eingegangen.
Die entsprechenden Ausschnitte des FNP werden eingefügt.

Zu b) Bereits in der Stellungnahme der Regierung von Niederbayern – Gewerbeauf-
sichtsamt – sind die entsprechenden Einschränkungen bei Hochspannungsleitung detail-
liert festgelegt. Diese werden in die Pläne eingetragen.

Abstimmung
11 : 0

22) Landratsamt Passau, Staatliches Gesundheitsamt

Keine Einwendungen, jedoch Empfehlungen:

- a) Zur Sicherstellung der mengenmäßigen Trinkwasserversorgung sind die beabsichtigten Maßnahmen zum Anschluss an überregionale Wasserversorgungsanlagen (Waldwasser, WV Stadt Hauzenberg) möglichst zeitnah zu verwirklichen.
- b) Die Löschwasserversorgung sollte nicht direkt aus den gemeindlichen Trinkwasserleitungen sichergestellt werden (Stagnationsprobleme durch groß dimensionierte Leitungen). Hierfür ist es aus trinkwasserhygienischen Gründen sinnvoll, eine Löschwasserzisterne zu erstellen, die zusätzlich auch mit gesammeltem Regenwasser gefüllt werden könnte.

Beschluss:

Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

Zu a) Zur Sicherstellung der mengenmäßigen Trinkwasserversorgung ist eine zeitnahe Verwirklichung beabsichtigt.

Zu b) Mit dem vorhandenen Netz an Löschwasserentnahmestellen (Hydranten beim Schulgebäude und neben dem Rathaus) und die unmittelbare Nähe des – zur Entnahme von Löschwasser geeigneten – Badeweihers ist eine ausreichende Löschwasserversorgung sichergestellt.

Abstimmung

11 : 0

23) Landratsamt Passau, Sachgebiet Wasserrecht

a) Die Niederschlagsentwässerung soll dezentral durch Versickerung auf den Baugrundstücken erfolgen. Inwieweit eine Niederschlagswasserbeseitigung wasserrechtlich von Belang (sprich erlaubnispflichtig) sind, bemisst sich nach § 25 WHG i. V. m. Art. 18 BayWG sowie den hierzu erlassenen Verordnungen (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) und Technischen Regeln (TRENGW bzw. TREN OG) und muss für jede einzelne Niederschlagswassereinleitung bzw. –versickerung getrennt betrachtet werden. generell erlaubnispflichtig sind Einleitungen oder Versickerungen, die in einem Wasserschutzgebiet liegen.

b) Sollte dies der Fall sein, ist die nach § 8 WHG erforderliche Erlaubnis umgehend vom Träger der Entwässerungseinrichtung (entweder Gemeinde oder privater Bauherr) beim Landratsamt Passau unter Vorlage der hierzu notwendigen Planunterlagen nach der Verordnung über Pläne und Beilagen in wasserrechtlichen Verfahren (WPBV) zu beantragen.

Beschluss:

Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

Zu a) Bereits unter Punkt 2.3 „Erschließung Oberflächenwasser“ ist die Oberflächenentwässerung über eigene Zisternen und das überschüssige Oberflächenwasser über geeignete Anlagen zum Versickern vorgeschrieben.

Zu b) Sollten die Einleitungen in einem Wasserschutzgebiet liegen, so sind entsprechende Erlaubnis anträge zu stellen.

Es handelt sich um **kein Wasserschutzgebiet**.

Abstimmung

11 : 0

24) Regierung von Niederbayern

a) Das Plangebiet liegt in einem Bereich, der im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt ist. Insofern leistet die Planung einen Beitrag dazu, dass Bauflächenreserven zur Innenentwicklung genutzt werden können (LEP 2013 Ziel 3.2).

b) Es stellt sich aber die Frage, ob die geplante Erschließung klug geführt ist. Eine „Vollerschließung“ der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen südlich der Schulstraße ist aber so nicht möglich.

Beschluss:

Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

Zu a) Die Planung steht also im Einklang mit dem Landesentwicklungsplan.

Zu b). Eine „Vollerschließung“ der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen südlich der Schulstraße ist aus städtebaulichen Gründen nicht vorgesehen. Stattdessen ist eine weitere südliche Entwicklung an der geplanten Straße möglich.

Abstimmung

11 : 0

25) Wasserwirtschaftsamt Deggendorf – Servicestelle Passau:

a) Das Planungsgebiet liegt im Einzugsbereich der Abwasseranlage Sonnen (KA Sonnen) und kann abwassertechnisch erschlossen werden.

Die noch erforderlichen abwassertechnischen Erschließungsmaßnahmen sind in einem Bauentwurf aufzuzeigen bis zum Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit der einzelnen Bauvorhaben zu stellen.

b) Das Einleiten von Oberflächenwasser in ein Gewässer bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

c) Aufzuzeigen ist auch, wie die geplante Erschließungsstraße entwässert werden soll. die v.g. Vorgaben gelten auch hierfür.

Beschluss:

Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

Zu a) Die noch erforderlichen abwassertechnischen Erschließungsmaßnahmen werden – noch vor Bezugsfertigkeit - in einem Bauentwurf aufgezeigt.

Zu b) Die Regenentwässerung ist über eine Zisterne geplant (für jedes einzelne Grundstück) und nicht als Ableitung in ein Gewässer.

Die Versickerungsfähigkeit des restlichen Grundstückes muss vor Bezugsfähigkeit noch geprüft werden.

Zu c) Nach Planung der Erschließungsstraße wird auch die Entwässerung dieser Erschließungsstraße aufgezeigt und dem Wasserwirtschaftsamt vorgelegt.

Abstimmung

11 : 0

Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander werden die zum Entwurf der 3. Änderung der Ortsabrundungssatzung „Sonnen“ in der Fassung vom 04.04.2014 abgegebenen Stellungnahmen entsprechend der Vorlage der Verwaltung berücksichtigt.

- b) Die 3. Änderung der Ortsabrundungssatzung „Sonnen“ i. d. F. vom 23.07.2014 wird nach § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. Art. 23 Gemeindeordnung (GO) als Satzung beschlossen.

Abstimmung
11 : 0

Die Übereinstimmung des vorstehenden Auszuges aus der Sitzungsniederschrift des Gemeinderats vom 23.07.2014 wird hiermit amtlich beglaubigt.

Sonnen, 24.07.2014
GEMEINDE SONNEN

gez. Hammerlindl

Hammerlindl



Öffentliche Bekanntmachung

Inkrafttreten der 3. Änderung der Ortsabrundungssatzung Sonnen, der Gemeinde Sonnen

Der Gemeinderat Sonnen hat in öffentlicher Sitzung, mit Beschluss vom 23. Juli 2014 die 3. Änderung der Ortsabrundungssatzung für das Gebiet Sonnen, der Gemeinde Sonnen als Satzung beschlossen.

Der Planbereich wird begrenzt:

Im Norden: Durch die Schulstraße.

Im Osten: Durch die Grundstücke mit den Flurnummern: 28/1, 29/1, 32/1, 33 und 34.

Im Süden: Durch Flächen der Flurnummer 45 („nähe Schulstraße“).

Im Westen: Durch Flächen der Flurnummer 45 („nähe Schulstraße“).

Maßgebend ist der Lageplan der Ortsabrundungssatzung in der Fassung vom 23.07.2014

Die Änderung der Ortsabrundungssatzung „Sonnen“ tritt mit dieser Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Die Änderung der Ortsabrundungssatzung kann einschließlich ihrer Begründung sowie den Hinweisen im Rathaus der Gemeinde Sonnen, Schulstraße 2, 94164 Sonnen, während der Öffnungszeiten eingesehen werden. Jedermann kann die Ortsabrundungssatzung „Sonnen“ einsehen und über seinen Inhalt Auskunft verlangen.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB über die Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche im Falle der in §§ 39 – 42 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile, deren Leistung schriftlich beim Entschädigungspflichtigen zu beantragen ist, und des § 44 Abs. 4 BauGB über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen, wenn der Antrag nicht innerhalb der Frist von drei Jahren gestellt ist, wird hingewiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 – 3 des BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis der Ortsabrundungssatzung und des Flächennutzungsplans oder aber nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtlicher Mangel des Abwägungsvorgangs nur beachtlich werden, wenn sie innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde Sonnen geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung von Rechtsvorschriften oder den Mangel des Abwägungsvorgangs begründen soll, ist darzulegen

Sonnen, 12. August 2014
Gemeinde Sonnen


Hans Binder,
Erster Bürgermeister



Angeschlagen am: 12. Aug. 2014
Abgenommen am:



Öffentliche Bekanntmachung

Inkrafttreten der 3. Änderung der Ortsabrundungssatzung Sonnen, der Gemeinde Sonnen

Der Gemeinderat Sonnen hat in öffentlicher Sitzung, mit Beschluss vom 23. Juli 2014 die 3. Änderung der Ortsabrundungssatzung für das Gebiet Sonnen, der Gemeinde Sonnen als Satzung beschlossen.

Der Planbereich wird begrenzt:

Im Norden: Durch die Schulstraße.

Im Osten: Durch die Grundstücke mit den Flurnummern: 28/1, 29/1, 32/1, 33 und 34.

Im Süden: Durch Flächen der Flurnummer 45 („nähe Schulstraße“).

Im Westen: Durch Flächen der Flurnummer 45 („nähe Schulstraße“).

Maßgebend ist der Lageplan der Ortsabrundungssatzung in der Fassung vom 23.07.2014

Die Änderung der Ortsabrundungssatzung „Sonnen“ tritt mit dieser Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Die Änderung der Ortsabrundungssatzung kann einschließlich ihrer Begründung sowie den Hinweisen im Rathaus der Gemeinde Sonnen, Schulstraße 2, 94164 Sonnen, während der Öffnungszeiten eingesehen werden. Jedermann kann die Ortsabrundungssatzung „Sonnen“ einsehen und über seinen Inhalt Auskunft verlangen.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB über die Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche im Falle der in §§ 39 – 42 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile, deren Leistung schriftlich beim Entschädigungspflichtigen zu beantragen ist, und des § 44 Abs. 4 BauGB über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen, wenn der Antrag nicht innerhalb der Frist von drei Jahren gestellt ist, wird hingewiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 – 3 des BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis der Ortsabrundungssatzung und des Flächennutzungsplans oder aber nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtlicher Mangel des Abwägungsvorgangs nur beachtlich werden, wenn sie innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde Sonnen geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung von Rechtsvorschriften oder den Mangel des Abwägungsvorgangs begründen soll, ist darzulegen

Sonnen, 12. August 2014
Gemeinde Sonnen


Hans Binder,
Erster Bürgermeister

Angeschlagen am:

Abgenommen am:

28. Aug. 2014



Jhm