

# Außenbereichssatzung „Einöder Straße“, Gemarkung Heining; Begründung

## Präambel

Das Baugesetzbuch (BauGB) dient dem Zweck, die städtebauliche Entwicklung nachhaltig zu ordnen und zu lenken. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und die Belange des Umweltschutzes sind neben anderen Belangen besonders zu berücksichtigen. Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung sieht der Gesetzgeber u. a. die Möglichkeit zum Erlass einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB vor. Diese Vorschrift versetzt die Gemeinden in die Lage, für einfach gelagerte Fälle im Außenbereich schnell und ohne aufwendiges Verfahren einzelne Grundstücke einer Bebauung zuzuführen, um auf diese Weise vorhandene Bebauung zu arrondieren und abzurunden.

## 1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung liegt im westlichen Stadtgebiet Passaus, westlich von Schalding r.d. Donau. Die Satzung umfasst die Grundstücke entlang der Ortsstraße Einöder Straße.

Abb.: Übersichtsplan der bebauten Ortslage

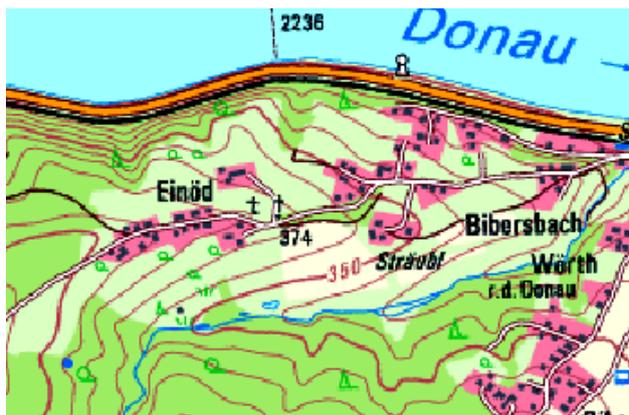
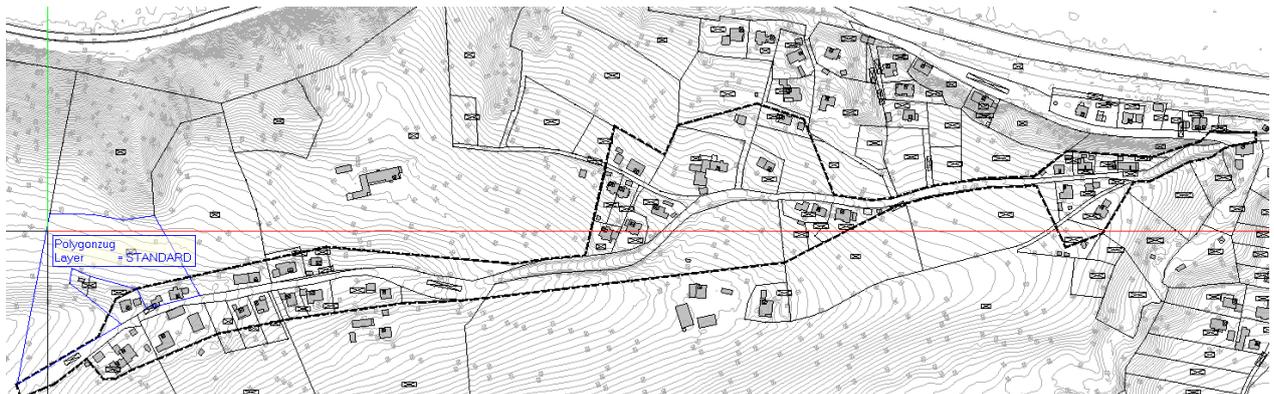


Abb.: Luftbild



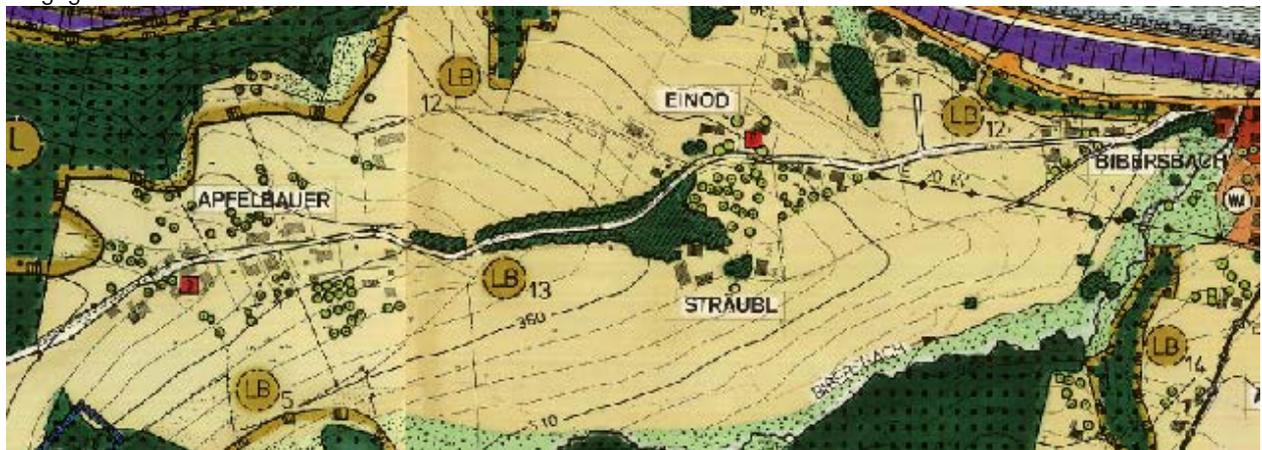
Die planzeichnerische Darstellung ist Bestandteil der Satzung und zeigt unter anderem den räumlichen Geltungsbereich auf. Die Außenbereichssatzung erfasst die Flurstücke 1550/2,1548 TF, 1549/2, 1549/3, 1550/3, 1550/5, 1552/4, 1552/3, 1344/14, 1344/11, 1535TF, 1552/7 TF, 1540TF, 1540/1,1541/2, 1538/3TF, 1538,1538/1TF, 1573/2TF, 1557/3, 1557/2, 1557/1, 1557/4, 1557, 1552/5, 1552/6, 1552/8, 1552/9, 1552/2, 1535TF, 1589/2TF, 1589/3, 1589/4, 1589/5, 1587/1TF, 1590TF, 1589/TF, 1588TF, 1587TF, 1587/2,1615/12, 1585Tf, 1585/3Tf,1566TF, 1558/1TF, 1558/2, 1558TF alle Gemarkung Heining.

Abb.: Räumlicher Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Haslachhof“



## 2 Darstellung im Flächennutzungsplan

Der Bereich entlang der Einöder Straße ist im wirksamen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Diese Darstellung steht der Aufstellung einer Außenbereichssatzung grundsätzlich nicht entgegen.



## 3 Bestehendes Planungsrecht

Die Stadt kann nach § 35 Abs. 6 BauGB für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung bestimmen, dass Wohnzwecken dienende Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB nicht entgegengehalten werden kann, dass sie der Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Grundsätzlich ist der Außenbereich, abgesehen von privilegierten Bauvorhaben, von jeder zusätzlichen Bebauung freizuhalten. Die Vorschrift des § 35 Abs. 6 BauGB hält an diesen Grundsätzen fest, lässt in vorhandenen Wohnbereichen von einigem Gewicht aber in beschränktem Maße eine zusätzliche Wohnbebauung sowie kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe zu.

Darüber hinaus setzt die Rechtmäßigkeit einer Außenbereichssatzung voraus, dass

1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,
2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Da eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange nicht ersichtlich und die Entstehung bzw. Verfestigung einer Splittersiedlung innerhalb des durch die Satzung definierten Geltungsbereiches nicht zu befürchten ist sowie die Satzung weder Vorhaben vorbereitet, die nach dem UVPG oder Landesrecht eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, noch Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH-Gebieten oder Vogelschutzgebieten bestehen, hat der Stadtrat der Stadt Passau in seiner Sitzung vom 04.12.2018 die Einleitung des Verfahrens einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB für den Geltungsbereich „Einöder Straße“ in der Gemarkung Heining beschlossen.

Die im Geltungsbereich dieser Satzung gelegenen Grundstücke bleiben weiterhin dem Außenbereich zugeordnet. Durch die Außenbereichssatzung wird hier, unter klarer Abgrenzung der Zulässigkeit, planungsrechtlich die Möglichkeit geschaffen, weitere Wohnzwecken dienende Vorhaben und kleinere, das Wohnen nicht wesentlich störende Handwerks- oder Gewerbebetrieb, zu ermöglichen.

#### **4 Bauliche Situation**

Die Bebauung aus unterschiedlicher Entstehungszeit liegt verstreut entlang der Ortsstraße vor landschaftlich hochwertiger Kulisse. Der Bestand von momentan 30 Wohngebäuden lässt sich als Bebauung von einigem Gewicht charakterisieren.

Bisher sind die im Wesentlichen unbebauten Grundstücke ungenutzt oder dienen als Nutz- und Erholungsgärten bzw. landwirtschaftliche Flächen.

#### **5 Planungsanlass**

Die Stadt ist bestrebt, für die Deckung des Wohnbedarfs erforderliche Flächen mit Blick auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zur Verfügung zu stellen. Dabei wird ein sparsamer und effizienter Flächenverbrauch unter Nutzung vorhandener Infrastrukturen angestrebt.

Die stete Nachfrage einiger Grundstückseigentümer, auf den freien Flächen entlang der Einöder Straße Wohnzwecken dienende Vorhaben zu realisieren, belegt, dass hier nach wie vor zusätzlicher Wohnraumbedarf gegeben ist. Mit Hilfe der Satzung soll innerhalb des hochwertigen Landschaftsraumes die städtebauliche Ordnung des Gesamtbereiches hergestellt sowie maßvoll zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden. Angestrebtes Ziel ist es, auf geeigneten Flächen weitere Wohnbauvorhaben umsetzen zu können und dabei den Bereich planungsrechtlich als Teil des Außenbereichs zu belassen. Von den Eigentümern wurden in den letzten Jahren konkrete Anfragen auf Vorbescheid zur Errichtung von Wohngebäuden vorgelegt und unverbindliche mündliche Anfragen vorgetragen.

#### **6 Planungskonzeption**

Entlang der Einöder Straße wird städtebaulich nicht die Entwicklung eines zusammenhängenden Siedlungsschwerpunktes beabsichtigt. Hochwertige Landschaft und Natur, fehlende Infrastruktur und mangelnder Zusammenhang im Siedlungsgefüge sprechen gegen die Entwicklung von Baugebieten mit besonderem Gewicht.

Durch die Außenbereichssatzung wird die Möglichkeit geschaffen, innerhalb des Geltungsbereiches Wohngebäude sowie kleinere, das Wohnen nicht wesentlich störende Handwerksbetriebe zu realisieren. Hierdurch wird der Bereich entlang der Einöder Straße eine maßvolle bauliche Verdichtung erfahren, die jedoch noch nicht das Ausmaß eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils aufweisen soll. Es wird

vorgesehen und mittels näherer Festsetzungen bezüglich der Zulässigkeit geregelt, dass die hinzukommende Bebauung sich in die bestehende einfügt.

### **7 Festsetzung der baulichen Nutzung**

Im Sinne einer verträglichen und geordneten städtebaulichen Entwicklung verfolgen die Festsetzungen zur baulichen Nutzung der Grundstücke das Ziel, den naturräumlichen, aufgelockerten Charakter der einzelnen Siedlungsschwerpunkte wie Bibersbach, Einöd-Sträubl und Apfelbauer zu bewahren und förderlich zu entwickeln und gleichzeitig im verträglichen Rahmen weitere bauliche Nutzungen zu ermöglichen.

Zu bebauende Bereiche werden durch vorgeschlagene Gebäudestellung vorgegeben. Die detaillierten Vorgaben zur Zulässigkeit von Bauvorhaben sind dem Satzungstext und der dazugehörigen planzeichnerischen Darstellung zu entnehmen.

### **8 Verkehrserschließung, Ver- und Entsorgung**

Die Ortsstraße ist eine dem öffentlichen Verkehr gewidmete Straße gem. Art. 3 Nr. 1 BayStrWG, die eine Verbindung zur Schaldinger Straße herstellt.

Die Verkehrsflächen sind so zu erweitern, dass gewährleistet ist, dass sie durch Feuerwehrfahrzeuge befahrbar sind und das jeweilige Wohngebäude für Feuerlöscharbeiten erreichbar ist.

Die Versorgung mit Wasser und Elektrizität erfolgt durch bestehende Versorgungsträger. Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über den vorhandenen Schmutzwasserkanal, der innerhalb der gewidmeten, öffentlichen Flächen verläuft.

Südlich von Bibersbach ist eine 20kV –Freileitung vorhanden. Der entsprechende Schutzbereich wird von Bebauung und Baumpflanzungen freigehalten.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH weist darauf hin, dass sich im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung Telekommunikationslinien der Telekom befinden, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden. Bei Planungen und Bauausführungen sei darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen. Bei Baumpflanzungen sei sicherzustellen, dass der Bau, die Unterhaltung und die Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden, auf ein Merkblatt der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu Baumstandorten bei unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen wird verwiesen.

### **9 Natur und Landschaft**

Das Gebiet ist landwirtschaftlich geprägt und die Lage der Gebäudeansiedlungen entlang eines Osthangs bietet eine ausdrucksstarke Kulisse. Im Einmündungsbereich der Einöder Straße in die Schaltherner Straße befinden sich beidseitig der Straße Biotopflächen. Ebenso zieht sich das Biotop PA-1161-001(Gehölzfläche) von Einöd beginnend bis Beginn der Siedlung Apfelbauer.

Im Rahmen der Außenbereichssatzung soll deshalb der bestehende Siedlungsbereich nicht erweitert, sondern lediglich maßvoll nachverdichtet werden.

Das Plangebiet wird durch den Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Passau erfasst. Für den Satzungsbereich sind durch den Landschaftsplan insoweit Vorgaben festgeschrieben, als dass bestehende Streuobstwiesen erhalten bzw. Streuobstwiesen neugepflanzt werden sollen, ebenso freiwachsende Gehölzbestände aus heimischen Arten und ortsbildprägende Einzelgehölze.

Zur Minimierung der Beeinträchtigungen der Arten- und Biotopausstattung und des Landschaftsbildes sind bei Baumaßnahmen für zu erhaltende Gehölzbestände gem. DIN 18920 und RAS-LP 4 Schutzmaßnahmen vorzunehmen.

## **9.1 Eingriffe in Natur und Landschaft und erforderliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§§ 13 ff. Bundesnaturschutzgesetz)**

Die Bodenversiegelung durch die Errichtung eines Gebäudes oder die Herstellung von Verkehrsflächen stellt einen Eingriff im Sinne des § 14 BNatSchG dar. Im Rahmen der Bauantragstellung bzw. des erforderlichen Straßenausbaus ist daher die erforderliche naturschutzrechtliche Eingriffsregelung abzuarbeiten. Der Ausgleich für die Errichtung der Gebäude und der dazu gehörigen Bodenversiegelungen auf dem Baugrundstück ist von dem jeweiligen Bauwerber selbst zu erbringen. Im Rahmen der Genehmigung von Baumaßnahmen mit einer Kompensationsverpflichtung ist eine Ausgleichsplanung an die untere Naturschutzbehörde mit den Genehmigungsunterlagen einzureichen. Im Einzelfall erfolgt die Berechnung durch die untere Naturschutzbehörde der Stadt Passau. Für die mit den Genehmigungsunterlagen ausgewiesenen Ausgleichsmaßnahmen muss Planungssicherheit bestehen.

## **9.2 UVP-Gesetz und FFH-Recht**

Es ist festzustellen, dass die Aufstellung der Außenbereichssatzung nicht nach § 3 a bis f UVP einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder entsprechenden Voruntersuchungen unterzogen werden muss, da sie kein in der Anlage 1 des UVP aufgeführtes Vorhaben darstellt.

Durch die Satzung werden keine Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter hervorgerufen (§ 35 Abs. 6 Nr. 3 BauGB).

## **10 Oberflächenentwässerung**

Die Versickerung des Regenwassers muss auf den Grundstücken durch die Grundstückseigner gemäß den Festsetzungen dieser Satzung gewährleistet werden.

Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist das auf einem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ortsnah zu versickern oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten. Bei Neuanschlüssen wird daher grundsätzlich eine dezentrale Beseitigung angestrebt. Ist eine Versickerung oder eine Einleitung des Oberflächenwassers in ein ortsnahes Gewässer aus technischen oder rechtlichen Gründen nicht möglich, kann eine Einleitung in den öffentlichen Kanal gedrosselt gestattet werden. Der Nachweis ist mit einem Sickertest zu führen. Die konkreten Planungen und weiteren Details der Schmutz- und Oberflächenwasserentsorgung sind im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Freistellungsverfahren mit der Stadt Passau, Dienststelle Stadtentwässerung bzw. Dienststelle Umweltschutz / Wasserrecht zu regeln. Die Bestimmungen der Entwässerungssatzung der Stadt Passau sind zu beachten und einzuhalten. Entwässerungsplanungen der jeweiligen Einzelbauvorhaben sind mit der Dienststelle 450 Stadtentwässerung abzustimmen. Wenn die befestigte Fläche des Grundstücks eine Größe von 800 m<sup>2</sup> übersteigt, ist ein Überflutungsnachweis zu führen. Gegen Hang- / Oberflächenwasser ist bei allen Bauvorhaben eigenverantwortlich entsprechende Vorsorge (objektbezogene Maßnahmen) nach dem Stand der Technik von den Bauherren zu tragen. Als Hilfestellung wird das beiliegende DWA - Themenfaltblatt "Starkregen und urbane Sturzfluten" empfohlen. Garagen- und Stellplatzzufahrten bzw. Stellplätze sind möglichst versickerungsfähig auszubilden, um den Anfall von Oberflächenwasser möglichst gering halten zu können.

## **11 Altlasten, Bau- und Bodendenkmale, Immissionsschutz**

### **11.1 Altlasten**

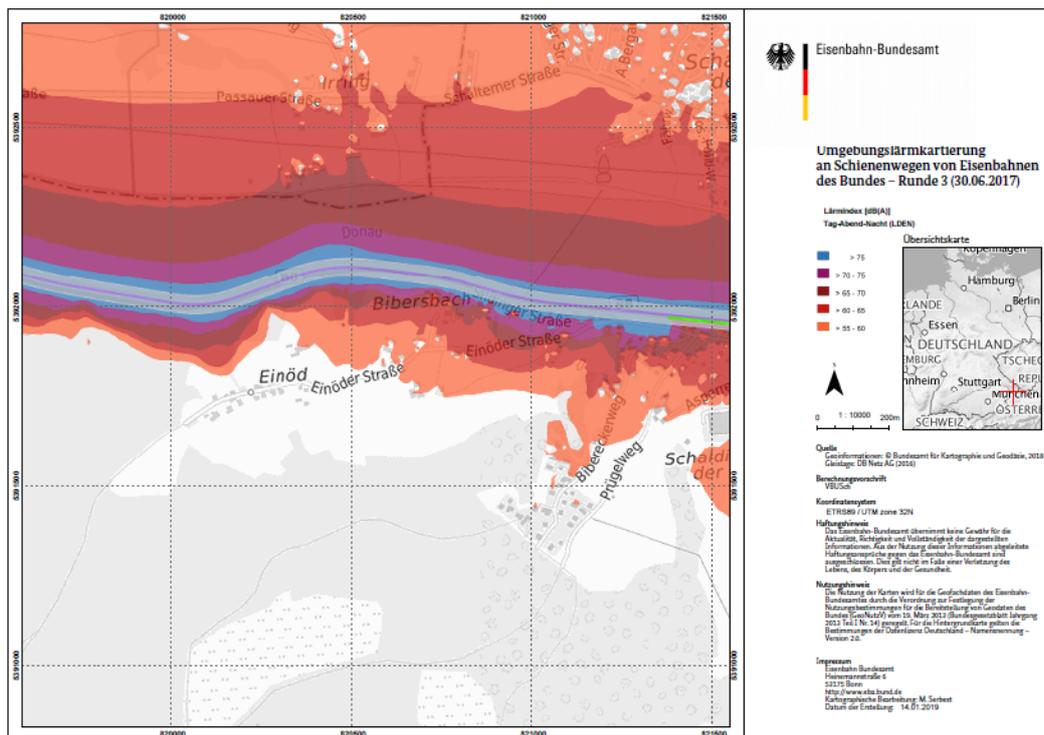
Belastete Bereiche (Altlasten) und möglicherweise belastete Bereiche (Verdachtsflächen) sind im Geltungsbereich der Satzung sowie in der näheren Umgebung nicht bekannt. Im Bereich der angrenzenden Grundstücke hat es bisher keine besonderen Erkenntnisse gegeben, so dass eine negative Beeinflussung ausgeschlossen wird.

## 11.2 Bau- und Bodendenkmale

Baudenkmale sind im Geltungsbereich der Satzung nicht vorhanden, Bodendenkmäler sind nicht bekannt. Vorsorglich weist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege jedoch darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 – 2 DSchG unterliegen.

## 11.3 Immissionsschutz

Entlang der Schaldinger Straße verläuft die Bahnstrecke Plattling - Passau. Der östliche Bereich wird vom Bahnlärm noch beeinflusst.



Durch die angrenzende Landwirtschaft können Emissionen und Immissionen in Form von typischen Geräuschen und Gerüchen auftreten.

Stadt Passau

Stadt Passau, den

Udo Kolbeck  
Referat für Stadtentwicklung

Jürgen Dupper  
Oberbürgermeister