

Außenbereichssatzung „Alte Poststraße/Höhenreutweg“, Gemarkung Heining; 1. Änderung 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 des Erlasses 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. Um für weitere, innerhalb des Geltungsbereichs befindlichen Baulücken unter Nutzung von Synergieeffekten eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen und anstehende Bauanträge einheitlich werten und behandeln zu können, ist die Änderung der bestehenden Außenbereichssatzung „Alte Poststraße/Höhenreutweg“ nach § 35 Abs. 6 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB erforderlich.

1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der Bereich der Einmündung des Höhenreutweges in die Alte Poststraße im Stadtteil Rittsteig befindet sich im Außenbereich (§ 35 BauGB). Er ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung erstreckt sich auf Grundstücksflächen beiderseits der Alten Poststraße, beginnend bei der Einmündung des Höhenreutweges bis hin zum Scherlweg und endet an der Stadtgrenze.

Abb.: Übersichtsplan der bebauten Ortslage



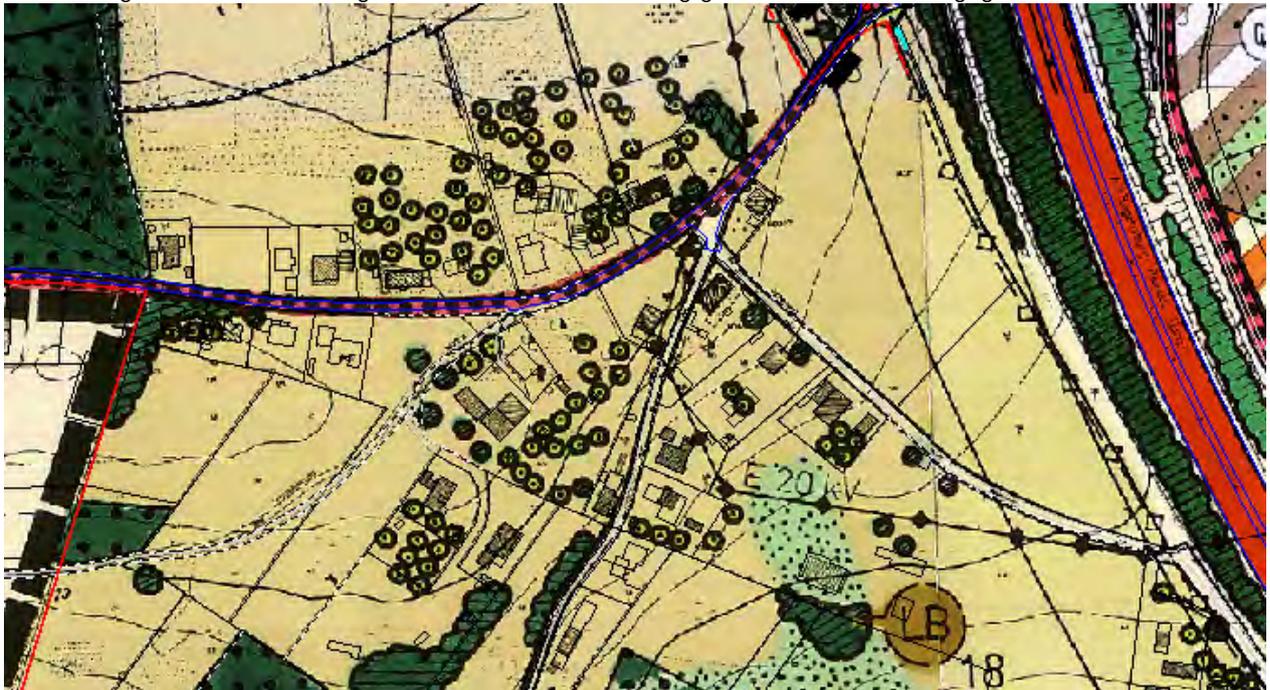
Abb.: Luftbild



Die planzeichnerische Darstellung ist Bestandteil der Satzung und zeigt unter anderem den räumlichen Geltungsbereich auf. Das Satzungsgebiet umfasst folgende Flurstücke Nr. 1445/1, 1445/2, 1445/3, 1445/4, 1445TF, 441TF, 1441/1, 1430/3, 1430/4, 1430/2TF, 1435/2TF, 1436/1, 1432/7, 1433/2TF, 1433/5, 1433/3, 1434/6, 1436/2, 1433/4, 1435TF, 530/3, 530/2, 530/1TF, 1435/2, 1436TF, 1436/4, 529TF, 529/1, 1437/2TF, 1436/3, 1436/5, 1436/6, 1437/1, 1437/3, alle Gemarkung Heining. Das Gesamtgebiet des Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung umfasst eine Fläche von insgesamt 47 280 m².

2 Darstellung im Flächennutzungsplan

Der Bereich im Umfeld des Scherlweges, der Alten Poststraße und des Höhenreutweges ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan größtenteils 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 26.06.2018 die Einleitung des Verfahrens zur Änderung der bestehenden Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB beschlossen.

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

4 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. Im Siedlungsbereich Alte Poststraße/Höhenreutweg in der Gemarkung Heining hat sich aus historisch belegbaren Hofstellen mit Zwei- und Dreiseithofanlagen durch Veränderungen in der Bewirtschaftung der Hofstellen, Verringerung bzw. Stilllegung der landwirtschaftlichen Produktion der Charakter des Siedlungsbereiches verändert. Die Ortschaft ist heute auf 25 Hauptgebäude mit entsprechenden Nebengebäuden angewachsen. Der Siedlungsbereich liegt am Stadtrand, im Osten verhindert die Autobahn eine Ausweitung. Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Die vorhandenen freien Flächen entlang der Alten Poststraße bzw. des Scherlweges belegen, dass hier nach wie vor Potentiale innerhalb des Geltungsbereichs der bestehenden Satzung gegeben sind. Um für den im Außenbereich befindlichen Siedlungsteil nach § 35 VI 4 BauGB eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen und evtl. anstehende Bauanträge einheitlich werten und behandeln zu können, ist die Änderung der Außenbereichssatzung erforderlich. Angestrebtes Ziel der Änderung der Satzungsänderung ist es, auf geeigneten Flächen unter Nutzung von Synergieeffekten weitere Baumaßnahmen umsetzen zu können und dabei den Bereich planungsrechtlich als Teil des Außenbereichs zu belassen. Durch die Änderung der 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 Alten Poststraße, des Höhenreutweges sowie des Scherlweges 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. Die detaillierten Vorgaben zur Zulässigkeit von Bauvorhaben sind dem Satzungstext und der dazugehörigen planzeichnerischen Darstellung zu entnehmen.

7 Verkehrserschließung, Ver- und Entsorgung

Die Ortsstraße ist eine dem öffentlichen Verkehr gewidmete Straße gem. Art. 3 Nr. 1 BayStrWG.

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

Im Abstand von ca. 100 m sind Hydranten aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz anzubringen.

Der Geltungsbereich der Satzung ist an das Trinkwasserleitungsnetz der Stadtwerke Passau angeschlossen.

Die Energieversorgung wird von den Stadtwerken Passau gewährleistet. Eine Errichtung von Bauwerken unter- bzw. oberhalb vorhandener Mittel- und Niederspannungsanlagen sowie Anpflanzung von Bäumen in deren Trassenbereich sind nicht zulässig.

8 Natur und Landschaft

Die Bebauung der im Satzungsplan ausgewiesenen Baufenster sowie Veränderungen bei Umbauten des Bestandes haben Flächenneuersiegelungen mit Eingriffen in Natur und Landschaft zur Folge. Entsprechend § 14 ff BNatSchG sind derartige Eingriffe in Natur und Landschaft wieder auszugleichen. Da Baumaßnahmen im Satzungsgebiet sporadisch und zeitlich nicht zu definieren sind, müssen die Ausgleichsmaßnahmen Vorhaben bezogen beurteilt und einzeln bewertet werden.

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. In Verbindung mit der unteren Naturschutzbehörde ist vorab die Realisierbarkeit

der Maßnahme sowie die Kompensation des Eingriffs zu prüfen. Im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung sind geschützte Biotope vorhanden, die zu erhalten sind.

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).

9 Oberflächenentwässerung

Das Abwasser kann in den vorhandenen öffentlichen Kanal eingeleitet werden. Die Entwässerung hat im Trennsystem zu erfolgen. Das anfallende Niederschlagswasser soll gem. § 55 Abs. 2 WHG ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Regenwasserkanalisation in ein Gewässer eingeleitet werden. Die Sickerfähigkeit des Bodens ist über einen Sickertest zu belegen. Soweit keine Versickerung erfolgen kann, ist nachzuweisen, dass die Entsorgung des Oberflächenwassers in ein Oberflächengewässer möglich ist. Das Einleiten von Abwasser (auch Niederschlagswasser) in das Grundwasser bzw. in ein Gewässer bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, soweit die Gewässerbenutzung nicht im Rahmen der §§ 25 und 46 WHG erfolgt. Eine Einleitung in den vorhandenen Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig. Wenn die befestigte Fläche des Grundstücks eine Größe von 800 m² 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.

10 Altlasten, Bau- und Bodendenkmale, Immissionsschutz

10.1 Altlasten

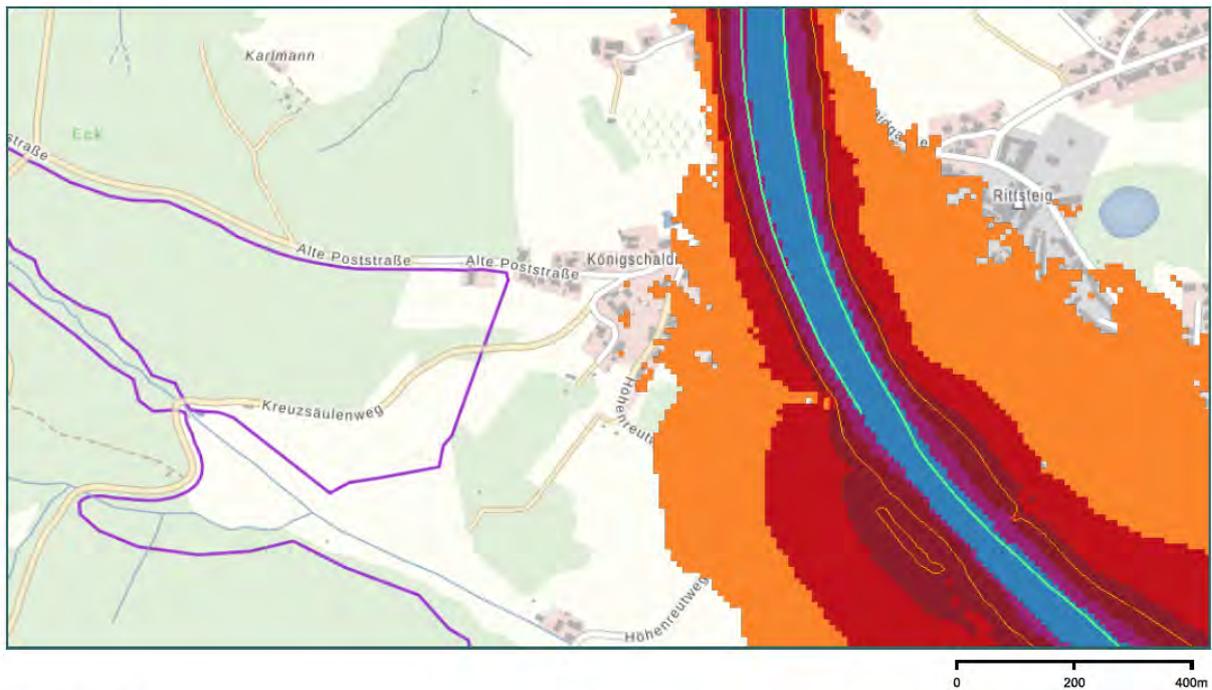
Belastete Bereiche (Altlasten) und möglicherweise belastete Bereiche (Verdachtsflächen) sind im Geltungsbereich der Satzung sowie in der näheren Umgebung nicht bekannt. Im Bereich der angrenzenden Grundstücke hat es bisher keine besonderen Erkenntnisse gegeben, so dass eine negative Beeinflussung ausgeschlossen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

10.2 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.

10.3 Immissionsschutz

Östlich des Geltungsbereichs befindet sich die Autobahn. Der östliche Bereich des Satzungsgebiets wird hiervon noch beeinflusst.



Druckdatum: Januar 2019
Fachdaten: © Bayerisches Landesamt für Umwelt
Hintergrundkarte: © Bayerische Vermessungsverwaltung; © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie; © Bayerisches Landesamt für Umwelt; © GeoBasis-DE / BKG 2015 (Daten verändert); © EuroGeographics (EuroGlobalMap); © CORINE Land Cover (CLC2012); © Planet Observer

Stadt Passau

Stadt Passau, den

Udo Kolbeck
Referat für Stadtentwicklung

Jürgen Dupper
Oberbürgermeister