

Außenbereichssatzung „Schärdinger Straße“ Gemarkung Beiderwies; 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 „Schärdinger Straße“ nach § 35 Abs. 6 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB erforderlich.

1. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der Bereich der 1. Änderung der Außenbereichssatzung betrifft das Grundstück mit der Flurnummer 486, Gemarkung Beiderwies, für den Teilbereich zwischen dem Anwesen Schärdinger Str. 44a und der Schärdinger Straße. Das Grundstück befindet sich im Außenbereich (§ 35 BauGB) und ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt 4.980 m².

Abb.: Übersichtsplan der bebauten Ortslage

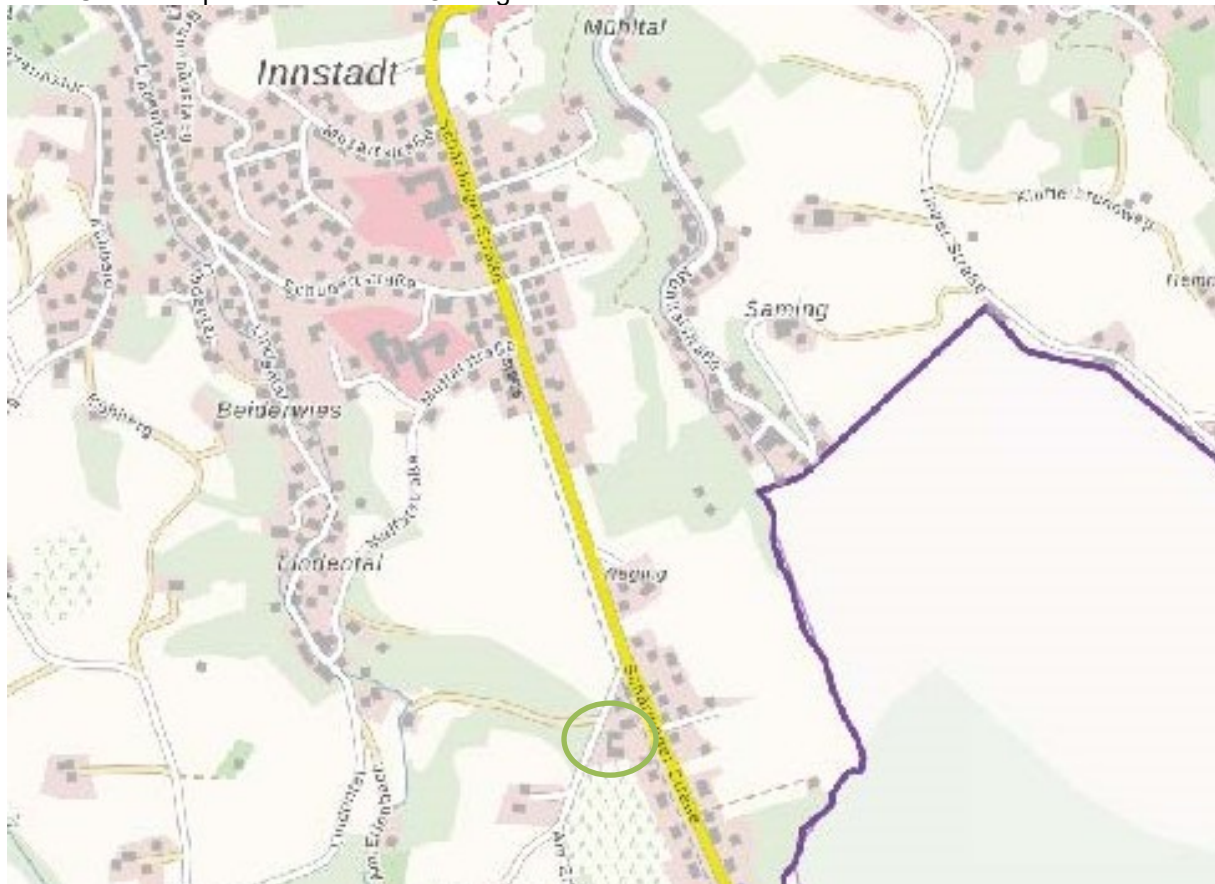
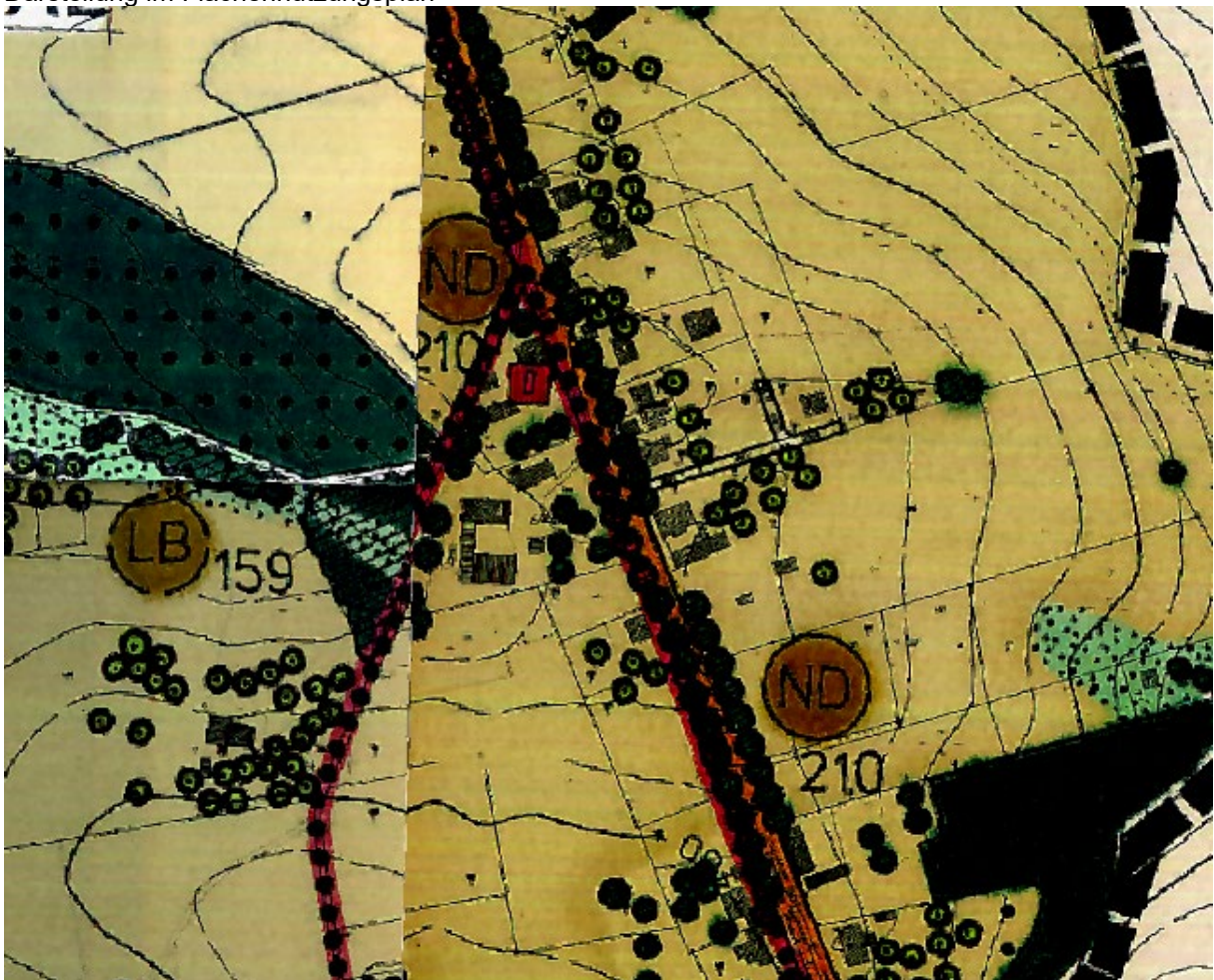


Abb. Luftbild



Darstellung im Flächennutzungsplan



2. Flächennutzungsplan

Der Bereich der bestehenden Außenbereichssatzung im Umfeld des Geltungsbereichs ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan größtenteils als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

3. Bestehendes Planungsrecht

Das Grundstück (Fl.-Nr. 486, Gemarkung Beiderwies) befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs der Außenbereichssatzung „Schärdinger Straße“ vom 02.06.2004. Die Änderung betrifft eine Teilfläche östlich des Anwesens Schärdinger Str. 44a bis zur Schärdinger Straße.

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 16.06.2020 die Einleitung des Verfahrens zur Änderung der bestehenden Außenbereichssatzung nach § 35 Abs.6 BauGB beschlossen.

Das im Geltungsbereich dieser Satzung gelegene Grundstück bleibt 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 Potenziale 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. Die vorhandene Freifläche zwischen der Schärdinger Straße und dem Anwesen 44a, eine ehemalige Hofstelle, die bis jetzt als Autowerkstatt und zu Wohnzwecken dienend eignet sich aus städtebaulichen Gesichtspunkten zur Nachverdichtung in diesem Bereich. Es sollen 2 Wohngebäude mit jeweils max. 2 Wohneinheiten gemäß § 35 Abs. 2 BauGB, die nicht im Sinne des §35 Abs. 1 privilegiert bzw. bereits im Sinne des § 35 Abs. 4 BauGB begünstigt sind, ermöglicht werden.

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 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 Schärdinger Straße eine maßvolle bauliche Verdichtung erfahren.

Es wird vorgesehen und mittels näherer Bestimmungen 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.

Dabei begründet § 35 Abs. 6 BauGB keine Baurechte, sondern führt - bei Wirksamkeit der Satzung - zu einer Begünstigung von im Übrigen nach § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilenden Vorhaben. Der Bereich bleibt Außenbereich, d.h. die damit einhergehenden Gesetzesvorschriften sind entsprechend anzuwenden. Die Umsetzung der Außenbereichssatzung erfolgt durch Bauantrag und das Baugenehmigungsverfahren.

5. Verkehrserschließung, Ver- und Entsorgung

Das Grundstück ist über zwei bestehende Zufahrten von der Schärdinger Straße (St 2625) verkehrstechnisch erschlossen.

Die Versorgung mit Strom und Wasser ist durch bestehende Anschlüsse der Stadtwerke Passau gesichert.

Die Bereitstellung von Löschwasser durch die Stadtwerke Passau ist gesichert. Ein Überflurhydrant befindet sich direkt an der Schärdinger Straße.

6. Natur und Landschaft

Mit der beabsichtigten Nachverdichtung liegt eine Satzungsänderung im Sinne der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB vor. Deshalb wird das Änderungsverfahren im sogenannten beschleunigten Verfahren durchgeführt. Dabei wird insbesondere auf die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB bzw. der Aufstellung eines Umweltberichts im Sinne von § 2a BauGB gem. § 13 Abs. 3 i. V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.

Im Geltungsbereich befinden sich Biotopflächen die zu schützen und zu erhalten sind. Die Festsetzungen des Grünordnungsplans „Lindenallee Schärdinger Straße“, 1. Änderung sind zu beachten:

- Als Grundstückszufahrten sind nur bestehende Zufahrten zulässig
- Zufahrten, Wege, Stellplätze, etc. sind ausschließlich mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.
- Schutzvorkehrungen gegen das Anfahren von Bäumen
- Abstand der Zufahrten zum Stamm des nächstgelegenen Baumes min. 3,0 m
- Erhaltung von bestehenden Bäumen

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Bebauung der im Satzungsplan vorgeschlagenen Gebäudestellungen sowie Veränderungen bei Umbauten des Bestandes haben Flächenneuersiegelungen mit Eingriff in Natur und Landschaft zur Folge. Entsprechend § 14 BNatSchG Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind derartige Eingriffe in Natur und Landschaft wieder auszugleichen. Da Baumaßnahmen im Satzungsgebiet sporadisch und zeitlich nicht zu definieren sind, müssen die Ausgleichsmaßnahmen vorhabenbezogen beurteilt und einzeln bewertet werden. Im Rahmen der Genehmigung von Baumaßnahmen mit einer Kompensationsverpflichtung ist eine Ausgleichsmaßnahme 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 sind vorab die Realisierbarkeit der Maßnahme sowie die Kompensation des Eingriffs zu prüfen.

Aus Gründen des Landschaftsschutzes ist eine Nutzung des engeren Wohnumfeldes als Gartenfläche nur innerhalb des Geltungsbereiches zulässig. Falls auf eine Einfriedung des engeren Wohnumfeldes nicht verzichtet werden kann, ist diese sockellos und landschaftsgebunden zu errichten.

7. Oberflächenentwässerung

Das häusliche Abwasser kann in den vorhandenen öffentlichen Schmutzwasserkanal eingeleitet werden. Die Entwässerung hat im Trennsystem zu erfolgen. Das anfallende Niederschlagswasser soll gem. § 55 Abs. 2 WHG ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt über eine Regenwasserkanalisation in ein Gewässer eingeleitet werden. Die Einleitung des Oberflächenwassers in den vorhandenen Regenwasserkanal ist grundsätzlich möglich. Die Einleitung muss gedrosselt über eine Regenrückhaltung (Zisterne) erfolgen. Bei einer befestigten Fläche bis zu 1.000 m² ist eine Drosselung von 2 L/S einzuhalten. Das erforderliche Rückhaltevolumen ist dem DWA Arbeitsblatt A 117 zu entnehmen. 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.

8. Altlasten, Bau- und Bodendenkmale, Immissionsschutz

8.1 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.

8.2 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.

In unmittelbarer Umgebung befindet sich das Anwesen Schärdinger Str. 42 (Fl.Nr. 484), das Baudenkmal „D-2-62-000-514“ (Baudenkmal Ehem. Passauer Zollamtsgebäude, zweigeschossiger Walmdachbau mit Eckquaderung, 1828 ehem. Wagenremise, eingeschossiger Walmdachbau mit drei Toren, gleichzeitig; ehem. Wasch- und Backhaus, eingeschossiger Walmdachbau, gleichzeitig.). Beeinträchtigungen oder Störungen des Denkmalbestandes sind durch baulichen Abstand, Dimensionierung und kulturraumtypische Gestaltung (Dachformen, Fassadendetails) auszuschließen. Es wird mittels näherer Regelungen bezüglich der Zulässigkeit im Satzungstext und der dazugehörigen planzeichnerischen Darstellung geregelt, dass die hinzukommende Bebauung sich in die bestehende einfügt.

9. Immissionen, Emissionen

In unmittelbarer Umgebung des geplanten Geltungsbereichs muss mit von der Landwirtschaft ausgehenden Immissionen gerechnet werden, wie z.B. Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch am Wochenende, an Feiertagen und zu Nachtzeiten. Diese sind aufgrund des Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen. Eine ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung benachbarter landwirtschaftlicher Flächen muss uneingeschränkt möglich sein.

Stadt Passau, den

Stadt Passau, den

Udo Kolbeck
Referent Stadtentwicklung

Jürgen Dupper
Oberbürgermeister