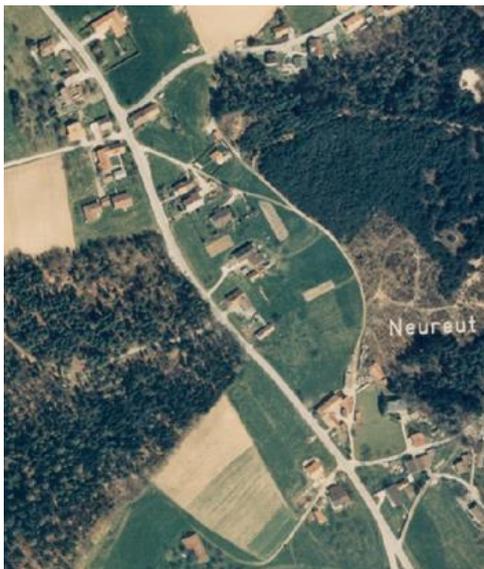


1. Anlass und Planungsziel

Das Baugesetzbuch (BauGB) dient dem Zweck, die städtebauliche Entwicklung nachhaltig zu ordnen und zu lenken. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse unter Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes sind hierbei besonders zu beachten. Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und der Belange der Bevölkerung sieht der Gesetzgeber u. a. die Möglichkeit des Erlasses einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB vor. Die Außenbereichssatzung „Neureut / Jägerreuth“, Gmkg. Ries und Hacklberg erfüllt hierbei die Voraussetzungen des § 35 Abs. 6 BauGB, da es sich um einen bebauten Bereich im Außenbereich handelt, der nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist und in dem eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist. Dies trifft auch für den vorgesehenen Erweiterungsbereich zu, in welchem bereits Wohngebäude vorhanden sind. Zwischen den Wohnbebauungen und den der Straße gegenüberliegenden Wohn- und Nebengebäuden besteht ein enger baulicher, die Siedlungsfläche prägender Zusammenhang. Die Gebäude verfügen damit insgesamt über ein ausreichendes ortsplanerisches Gewicht, eine überwiegend landwirtschaftliche Prägung besteht nicht. Die in § 35 Abs. 6 Satz 4, Nr. 2 und 3 BauGB genannten Umweltbelange (die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird nicht begründet und Natura 2000-Schutzgebiete werden nicht eingeschränkt) werden nicht beeinträchtigt. Insgesamt also sind auch die Voraussetzungen des § 35 Abs. 6 BauGB für den Erlass einer geringfügigen Änderung der vorliegenden Außenbereichssatzung gegeben.



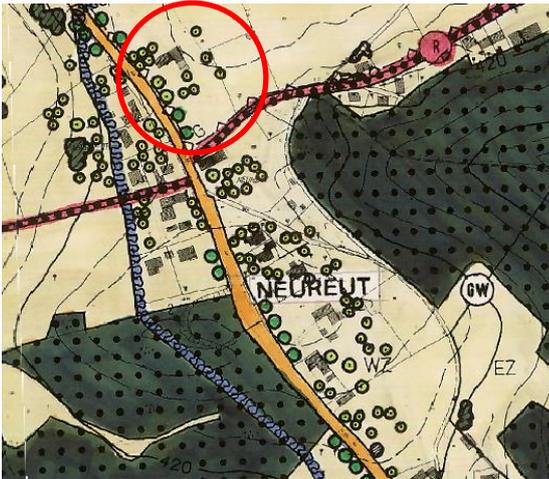
Quelle: Geoinformation / Vermessung, Stadt Passau

Abb. 1: Ortsteil Neureut / Jägerreuth, Luftbild, 2004

Um im nördlichen Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Neureut / Jägerreuth“, Gmkg. Hacklberg und Ries unter Nutzung von Synergieeffekten weitere, sich einfügende Wohnbebauungen sowie eine geordnete städtebauliche Entwicklung ermöglichen bzw. erleichtern zu können, ist eine Änderung für den Bereich nord- und östlich der Kreisstraße PAs 1 erforderlich. Ziel dieser Satzungsänderung ist es, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für weitere Wohnbebauungen in einem für den Ort verträglichen Rahmen zu schaffen. Die Änderung des Geltungsbereichs der Außenbereichssatzung beinhaltet u.a. die Ermöglichung einer weiteren Bebauung auf Fl.Nr. 225 sowie auf Fl.Nr. 225/2 Gmkg. Ries südlich der Anwesen „Neureut 5 und 5 a“. Hier erfüllt der Außenbereich auf dieser Teilfläche seine Funktion als Freiraum bzw. Fläche für privilegierte Vorhaben nicht bzw. nicht mehr in vollem Umfang. Östlich der Kreisstraße PAs 1 soll innerhalb bestehender Bebauungen ein Lückenschluss und im Zuge dessen die Abrundung der Außenbereichssatzung um die Bestandgebäude ermöglicht werden. Die Bestimmungen zur Zulässigkeit behalten gegenüber der Außenbereichssatzung „Neureut / Jägerreuth“, in Kraft getreten am 28.02.2001, ihre Gültigkeit.

2. Planungsgebiet und Erschließung

Das Areal ist bislang im Norden mit den Anwesen „Neureut 5 und 5 a“ bebaut. Als verkehrliche Erschließung der künftigen Anwesen sollen Zufahrten abweigend von der Kreisstraße Richtung Haslachhof dienen. Der Geltungsbereich der 3. Änderung der Satzung erstreckt sich auf die Grundstücksflächen östlich der Kreisstraße PAs 1 und umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 225 und 225/2 Gmkg. Ries. Die Flächen werden derzeit teils als landwirtschaftliche Wiesen, teils als Gartenflächen genutzt. Amtlich festgesetzte Schutzgebiete wie z.B. Landschaftsschutzgebiete, Landschaftsbestandteile, kartierte Biotope oder Naturdenkmäler sind auf dem Geltungsbereich und den angrenzenden Bezügen nicht vorhanden, Boden- oder Baudenkmäler sind nicht bekannt. Im Flächennutzungsplan der Stadt Passau ist das Planungsgebiet als Fläche für die Landwirtschaft (Abb. 2) dargestellt.



Quelle: Geoinformation / Vermessung, Stadt Passau

Abb. 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Passau, Lage des Planungsgebietes durch roten Kreis markiert

3. Grundzüge der Planung

In der unmittelbaren Nachbarschaft des Geltungsbereiches dominiert Wohnnutzung. Diese Art der Nutzung soll durch die 3. Änderung der Außenbereichssatzung „Neureut / Jägerreuth“ in städtebaulich geeigneter Weise fortgesetzt werden. Die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen wird durch Parameter bestimmt und eingeschränkt, um eine Anpassung an bestehende Baustrukturen zu ermöglichen. Ein Einfügen in das bestehende Orts- Straßen- und Landschaftsbild wird vorgegeben. U.a. ist es dabei erforderlich, Regelungen hinsichtlich der Dachform (Satteldach), der Dachdeckung (Ziegel- oder Betondachsteine in den Farben rot oder braun), des Kniestocks (bei E + 1 Kniestock bis max. 1,50 m Höhe zulässig) zu treffen sowie eine Begrenzung der Wohneinheiten und Garagen auf max. 2 Wohneinheiten pro Gebäude bzw. max. 1 Doppelgarage pro Wohngebäude vorzunehmen. Die getroffenen Festsetzungen gewährleisten ein Einfügen in die nähere Umgebung und sind insoweit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung (§ 35 Abs. 6 Satz 3 Nr. 1 BauGB) vereinbar.

4. Energie- und Wasserversorgung

Die Stromversorgung ist durch die Energieversorgungsunternehmen gewährleistet.

Die erforderliche Löschwassermenge von 48 m³/h für 2 Stunden kann über das Trinkwasserleitungsnetz der Stadtwerke bereitgestellt werden.

5. Entwässerung

Die Oberflächenentwässerung hat im Trennsystem zu erfolgen. Gemäß § 55 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) ist das auf einem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ortsnah zu versickern oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten. Bei Neuanschlüssen ist grundsätzlich eine dezentrale Beseitigung anzustreben. Das anfallende Oberflächenwasser ist in Zisternen zu sammeln, deren Überlauf ist auf dem jeweiligen Baugrundstück flächenhaft (breitflächig) zu versickern. Der Nachweis, dass eine Versickerung möglich ist, ist mit einem Sickertest zu führen. Sofern an eine Versickerungsanlage oder eine Einleitungsstelle mehr als 1000m² befestigte Fläche angeschlossen sind, ist bei der Dst. Umweltschutz eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Das Einleiten von Oberflächenwasser in den Abwasserkanal ist nicht statthaft.

Die Ableitung des anfallenden häuslichen Schmutzwassers kann durch den Anschluss an den öffentlichen Schmutzwasserkanal (Freispiegelkanal) erfolgen, ggf. wird aufgrund der Geländeverhältnisse das Heben des Abwassers bis zum öffentlichen Kanal über eine private Druckleitung auf dem Grundstück notwendig (EWS Stadt Passau § 9 Abs. 4). Bei einer evtl. neu privat zu verlegenden Druckleitung wäre diese auf den Abschnitt vom Gebäude bis öffentlichen Kanal beschränkt.

6. 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.

7. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Bebauung der im Satzungsplan vorgeschlagenen Gebäudestellungen sowie Veränderungen bei Umbauten des Bestandes haben Flächenneuversiegelungen 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.

8. Bauleitplanverfahren

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr der Stadt Passau hat in seiner Sitzung am 02.04.2019 die Einleitung der 3. Änderung der Außenbereichssatzung „Neureuth / Jägerreuth“ nach § 35 Abs. 6 BauGB beschlossen. Entsprechend des § 35 Abs. 6 Satz 5 BauGB findet für die Änderung der Außenbereichssatzung das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB Anwendung.

Stadt Passau, den

.....
Udo Kolbeck
Referat für Stadtentwicklung

.....
Jürgen Dupper
Oberbürgermeister