

# Außenbereichssatzung „Christdobl“ Gemarkung Grubweg; 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 „Christdobl“ nach § 35 Abs. 6 i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB erforderlich.

### 1. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der Bereich der 1. Änderung der Außenbereichssatzung betrifft das Grundstück mit der Flurnummer 20, Gemarkung Grubweg, für den Teilbereich um das angrenzende bestehende Anwesen „Obersölden 14“. Das Grundstück befindet sich im Außenbereich (§ 35 BauGB) und wird als Fläche für Landwirtschaft bzw. Garten genutzt. Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt 2.597 m<sup>2</sup>.

Abb.: Übersichtsplan der bebauten Ortslage



Abb. Luftbild



Darstellung im Flächennutzungsplan



## 2. Bestehendes Planungsrecht

Der Ortsteil südlich der Gemeindeverbindungsstraße „Obersölden“ besteht aus einem bebauten Bereich im planungsrechtlichen Außenbereich, der Wohnbebauung von einigem Gewicht im baulichen Zusammenhang aufweist. Ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil im Sinne von § 34 BauGB lässt sich für den hingegen nicht abgrenzen. Sämtliche Bauvorhaben unterliegen daher den Bestimmungen des § 35 BauGB – Bauen im Außenbereich. Es liegt die Außenbereichssatzung „Christdobl“ in Kraft getreten am 20.10.2004 für einen Großteil der Bebauung südlich der Straße „Obersölden“ vor. Das unmittelbar angrenzende Grundstück (Fl.-Nr. 20, Gemarkung Grubweg) mit der bestehenden Bebauung „Obersölden 14“ befindet sich allerdings außerhalb des Geltungsbereichs dieser Außenbereichssatzung. Die Änderung betrifft eine Teilfläche westlich des Anwesens „Obersölden 14“ und südlich des Anwesens „Obersölden 12“.

## 3. Planungsanlass und Ziel

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 westlich des Anwesens Obersölden 14 und südlich des Anwesens Obersölden 12 eignet sich aus städtebaulichen Gesichtspunkten zur Nachverdichtung in diesem Bereich als Abrundung bestehender Bebauung. Es soll 1 Wohngebäude mit max. 2 Wohneinheiten oder ein Doppelhaus mit je max. 1 Wohneinheit 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 Abs. 6 Satz 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. In diesem Fall soll ein Wohngebäude (EFH mit 2 WE oder DH mit 1 WE/DHH). Hierdurch wird der Bereich Obersölden eine maßvolle bauliche Verdichtung erfahren.

Die Satzung begründet damit die Begünstigung von im Übrigen nach § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilenden Vorhaben, indem sie die Zulassungsvoraussetzungen für sonstige Vorhaben im Außenbereich modifiziert. Vorhaben im Satzungsbereich kann demnach nicht entgegengehalten werden, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Die Außenbereichssatzung begründet selbst kein Baurecht. Die Abgrenzung der 1. Änderung der Außenbereichssatzung erfolgte anhand der vorhandenen Bebauung, die dazu führt, dass der Außenbereich in diesen Teilflächen seine Funktion als Freiraum oder Fläche für privilegierte Vorhaben nicht oder nur noch eingeschränkt erfüllen kann. Hingegen deutet die vorhandene Bebauung („Obersölden 14“) auf eine zwischen bisherigen Satzungsbereich und Bestandsbau liegende mögliche bauliche Verdichtung hin. Die Flächen des Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung sind nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt.

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 Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität der Stadt Passau in seiner Sitzung vom 30.11.2021 die Einleitung des Verfahrens zur Änderung der bestehenden Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 2 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 Geltungsbereiches der bestehenden Außenbereichssatzung stehende Potenziale zu nutzen und ein zu Wohnzwecken dienendes Vorhaben zu ermöglichen.

Durch eine Satzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB wird die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben lediglich erleichtert, ohne dass es zu einer grundlegenden Änderung der Rechtslage kommt. Die Vorhaben verbleiben im Außenbereich und sind weiterhin auf der Grundlage des § 35 BauGB zu beurteilen.

Die rechtliche Erleichterung besteht darin, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan widersprechen und dass sie die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Beide Kriterien sind vorliegend von Bedeutung, so dass die geplante Wohnbebauung nur mit der Ergänzung der vorhandenen Außenbereichssatzung erreicht werden kann.

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, Löschwasser, Ver- und Entsorgung.**

Das Grundstück ist über die bestehende Zufahrt Obersölden 14 verkehrstechnisch erschlossen. Die Erschließung ist mit einer Dienstbarkeit zu sichern und mit dem Bauantrag nachzuweisen.

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

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über den bestehenden städtischen Mischwasserkanal.

Im Umkreis von 300 m steht eine max. Grundschutz-Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup> für die Dauer von max. 2 Stunden aus dem Trinkwasserversorgungsnetz der Stadtwerke Passau GmbH zur Verfügung.

## **8. Natur und Landschaft**

Mit der beabsichtigten Nachverdichtung liegt eine Satzungsänderung gem. § 13 vor. Deshalb wird das Änderungsverfahren im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Dabei wird insbesondere auf die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB im Sinne von § 2a BauGB gem. § 13 Abs. 3 i. V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet. Dementsprechend ist auch weder ein Umweltbericht nach § 2a BauGB noch die Angaben in § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, erforderlich. Auch die Vorschriften über die Überwachung (§ 4c BauGB) sind nicht anzuwenden.

In unmittelbarer Nähe des Geltungsbereichs befindet sich eine zu schützende und zu erhaltende Esche im südwestlichen Bereich des Grundstücks.

Als Grundstückszufahrt ist nur die bestehende Zufahrt über das Anwesen Obersölden 14 zulässig. Zufahrten, Wege, Stellplätze, etc. sind ausschließlich mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

## **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. Bei Satzungen nach § 35 Abs. 6 BauGB ist die Eingriffsregelung gemäß § 18 Abs. 2 BNatSchG daher im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind auf den Grundstücken auszugleichen, auf denen Sie durchgeführt werden. Nach § 15 Abs. 2 BNatSchG ist der Verursacher verpflichtet unvermeidbare Eingriffe durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). 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.

## **9. 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 ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Regenwasserkanalisation in ein Gewässer eingeleitet werden. Die Einleitung des Oberflächenwassers in den vorhandenen Mischwasserkanal ist grundsätzlich möglich. Die Einleitung muss gedrosselt über eine Regenrückhaltung (Zisterne) erfolgen. Bei einer befestigten Fläche bis zu 1.000 m<sup>2</sup> 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 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.

## **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.

## **11. Bau- und Bodendenkmale**

Im Geltungsbereich befindet sich mit dem Anwesen Obersölden 14 ein Baudenkmal, D-2-62-000-723 (Innviertler Bauernhaus) in unmittelbarer Nähe zum neugeschaffenen Baurecht. Der Neubau ist beim Bauantrag mit dem Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen. 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.

## **12. 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