

Außenbereichssatzung

gem. § 35 Abs. 6 BauGB

„Haslachhof - Erweiterung“, Gemarkung Ries;

Begründung

Stand 05.10.2022

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. Rechtsgrundlage

Rechtsgrundlage ist das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.

2. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung liegt im nördlichen Stadtgebiet Passaus, östlich von Patrishing. Die Satzung umfasst die Grundstücke entlang der Ortsstraße. Teilflächen grenzen direkt an das gemeldete FFH-Gebiet 7246-371.2 (Fauna-Flora-Habitat-Gebiet) „Ilz-Talsystem“ an.

Abb.: Übersichtsplan der bebauten Ortslage

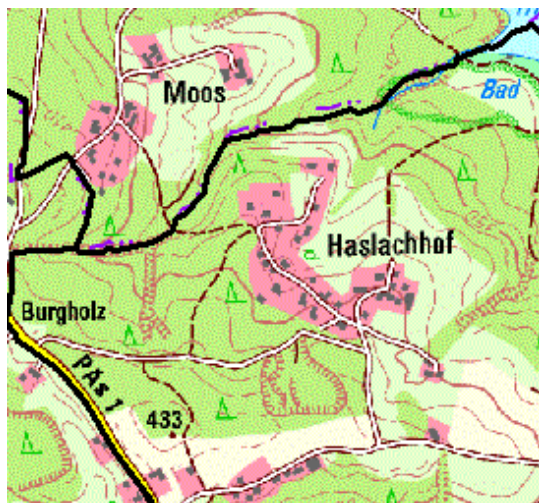


Abb.: Übersichtsplan mit FFH-Gebiet „Ilz-Talsystem“ (rot)

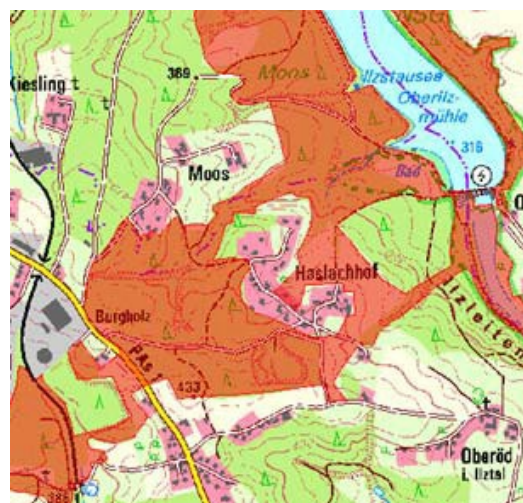


Abb.: Luftbild



Die planzeichnerische Darstellung ist Bestandteil der Satzung und zeigt unter anderem den räumlichen Geltungsbereich auf. Die Außenbereichssatzung umfasst die Flurstücke Fl.Nr. 244/7, 239/26, 239/19, 239/13, TF 244, TF 244/3, TF 244/6, TF 244/8, TF 339/4, TF 239/10, TF 240/3, TF 239/16, alle Gemarkung Ries.

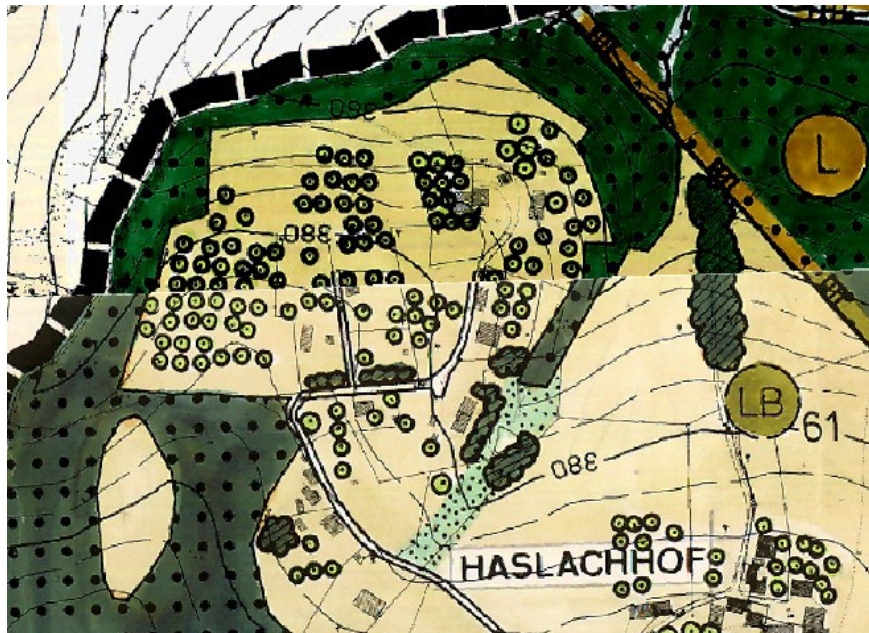
Abb.: Räumlicher Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Haslachhof-Erweiterung“



3. Darstellung im Flächennutzungsplan

Die Fläche ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als land- bzw. forstwirtschaftliche Fläche dargestellt. Diese Darstellung steht der Aufstellung einer Außenbereichssatzung grundsätzlich nicht entgegen.

Abb. Ausschnitt Flächennutzungsplan



4. 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 Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität am 01.02.2022 die Einleitung des Verfahrens einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB für den Geltungsbereich „Haslachhof-Erweiterung“ in der Gemarkung Ries (nördlich der Außenbereichssatzung „Haslachhof“) 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, Wohnzwecken dienende Vorhaben und kleinere, das Wohnen nicht wesentlich störende Handwerks- oder Gewerbebetrieb, zu ermöglichen.

5. Bauliche Situation

Die Bebauung aus unterschiedlicher Entstehungszeit liegt verstreut entlang der Ortsstraße vor landschaftlich hochwertiger Kulisse. Der Bestand von rund 6 Wohngebäuden lässt sich als Bebauung von einigem Gewicht charakterisieren. Bisher sind die im Wesentlichen unbebauten Grundstücke ungenutzt oder dienen als Nutz- und Erholungsgärten.

6. 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 noch freien Flächen im nördlichen Bereich von Haslachhof 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 zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden. Schon in den 70er Jahren wurde auch für den nördlichen Bereich Haslachhof eine geregelte Bebauung diskutiert. Angestrebtes Ziel war und ist, auf geeigneten Flächen 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. Allerdings ist in diesem Zuge (insbesondere im Kurvenbereich) die Straße „Haslachhof“ partiell auszubauen. Nachdem die Grundstücksverhandlungen mithin erfolgt sind und hierfür erforderlichen Grundstücksflächen an die Stadt übergehen können, kann auch die Erschließung sichergestellt werden. Die betreffenden Grundstücke sind bereits an das öffentliche Abwassernetz angeschlossen.

7. Planungskonzeption

Im Bereich Haslachhof 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 Haslachhof 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.

8 Regelungen zur baulichen Nutzung

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 Regelungen 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.

9 Verkehrserschließung, Ver- und Entsorgung

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

Die Verkehrsflächen werden so erweitert, dass gewährleistet ist, dass sie durch Feuerwehrfahrzeuge befahrbar sind und das jeweilige Wohngebäude für Feuerlöscharbeiten erreichbar ist. Flächen für die Feuerwehr (insbesondere Zufahrten, Durchfahrten, Aufstellflächen, Bewegungsflächen usw.) werden hierbei in ausreichendem Umfang vorgesehen.

Die Versorgung mit Wasser und Elektrizität erfolgt durch bestehende Versorgungsträger. Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz mit einem bestehenden Pumpwerk. Die Leitungstrasse ist mit Grunddienstbarkeit zu sichern (Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Passau).

10. Natur und Landschaft

Das Gebiet wird geprägt durch einen hochgewachsenen Waldbestand, der der Ansiedlung eine ausdrucksstarke Kulisse bietet. Weite Teile der angrenzenden Waldflächen liegen im gemeldeten FFH-Gebiet 7246-371.2 „Ilz-Talsystem“.

Zugleich grenzen vereinzelte Biotopflächen bis an den bebauten Bereich heran.

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

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

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.

10.2 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).

11 Forstwirtschaft

Durch das mit seinen Wäldern westlich und nördlich an die Grundstücke des Geltungsbereiches angrenzende FFH-Gebiet 7246-371.2 „Ilz-Talsystem“ werden Bereiche einiger Grundstücke durch einzuhaltende Baumfallgrenzen in ihrer Bebaubarkeit eingeschränkt.

Die akuten Baumfallgefahren sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen.

Es wird ein Sicherheitsabstand von mindestens 25 m zum angrenzenden Wald (abhängig von Bestandszusammensetzung, Windrichtung, etc.) empfohlen.

Nur in besonderen Ausnahmefällen (z.B. bei einem Ersatzbau einer bereits vorhandenen Bausubstanz) kann bei einer verstärkten Dachkonstruktion dieser Abstand möglicherweise unterschritten werden.

Im Falle eines Bauantrages sollten daher die zu diesem Zeitpunkt bestehenden Gefahren im Einzelnen geprüft werden.

Bei Bauvorhaben innerhalb des potentiellen Baumfallbereiches (vgl. Darstellung in Planzeichnung), müssen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die Baumfallgefahren durch das zuständige Forstamt oder einen autorisierten forstfachlichen Sachverständigen im Einzelnen geprüft werden. Werden in diesem Zuge Auflagen festgelegt, sind diese einzuhalten.

12 Oberflächenentwässerung

Die Versickerung des Regenwassers muss auf den Grundstücken durch die Grundstückseigner gemäß den Regelungen dieser Satzung gewährleistet werden. 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. Eine Einleitung von Neuanschlüssen in den öffentlichen Kanal kann nicht gestattet werden. Das anfallende Oberflächenwasser ist in Zisternen zu sammeln, deren Überlauf ist auf dem jeweiligen Baugrundstück zu versickern. Eine Beeinträchtigung der Grundstücke Dritter muss dabei ausgeschlossen sein. Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist mittels Sickertest nach Arbeitsblatt DWA-A 138, Anhang B, exemplarisch an repräsentativen Stellen im Geltungsbereich nachzuweisen.

Die Entwässerungsplanungen der jeweiligen Einzelbauvorhaben sind daher mit der Dienststelle 450 Stadtentwässerung abzustimmen. 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 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.

13 Altlasten, Bau- und Bodendenkmale, Immissionsschutz

13.1 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.

13.2 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.

13.3 Immissionsschutz

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

Stadt Passau, den

Udo Kolbeck
Referat für Stadtentwicklung

Jürgen Dupper
Oberbürgermeister