

Begründung zur 4. Änderung der Außenbereichssatzung „NEUREUT/ JÄGERREUTH“

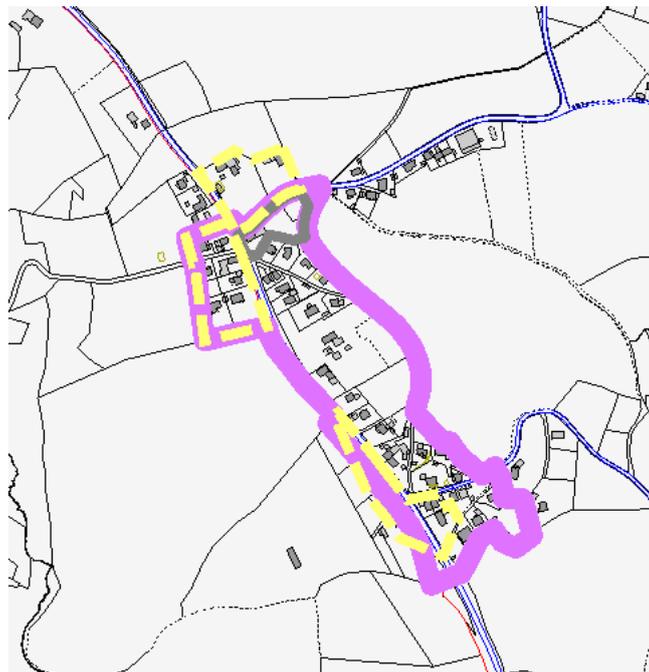


PASSAU
Leben an drei Flüssen

Gmkg. Ries

1. Anlass und Ziel der Planung

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 (mit landwirtschaftlicher Nutzung, s. Flächennutzungsplan) handelt, der nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist und in dem eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist. Die Außenbereichssatzung „Neureut / Jägerreuth“ ist seit 28.02.2001 rechtskräftig (mit lilafarbenen Umring).



In einem Teilbereich des Geltungsbereichs der Satzung soll mit der 4. Änderung die Bebaubarkeit weiterer Flächen ermöglicht werden. Ein bestehendes, nicht erhaltenswertes Bauernhaus soll durch weitere Wohnbebauung ersetzt werden, die restlichen Flächen des Geltungsbereichs der 4. Änderung sind Baulücken innerhalb der Grenzen des rechtskräftigen Satzungsgebietes. Die nach § 35 Abs. 2 BauGB eingeschränkte Zulässigkeit von Wohnnutzung im Außenbereich wurde mit der ursprünglich aufgestellten Satzung vom 28.02.2001 möglich gemacht. In der 4. Änderung wird die Bebaubarkeit der Flächen planlich untermauert und die bauliche Verdichtung der gegebenen Siedlungsansätze

(bzw. deren „Lückenschluss“) ermöglicht. Einige weitere Bestimmungen der 4. Änderung werden aus der bestehenden Satzung übernommen. Weiterhin gilt, dass die geplanten Vorhaben mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind, keine Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern und die in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter nicht beeinträchtigen. Die Zulässigkeit der Vorhaben wird im Einzelfall geprüft.

2. Beschaffenheit des Grundstücks (Bestand)

Der Geltungsbereich der vorliegenden Außenbereichssatzungsänderung umfasst die Flurnummer 222 und einen großen Teil der Flurnummer 222/3 in der Gemarkung Ries. Die Fläche des Geltungsbereichs beträgt in etwa 4.000 m².

Auf der Flurnummer 222 befindet sich ein älteres Wohngebäude mit angebautem Stadel mit vor kurzem noch landwirtschaftlicher Nutzung, welches entfernt werden soll:



Die beiden Grundstücke FlNr. 222 und 222/3 liegen innerhalb des Geltungsbereichs der bestehenden und rechtskräftigen Außenbereichssatzung „Neureut / Jägerreuth“ und gewährleisten somit über die gem. § 35 BauGB im Außenbereich zulässigen Nutzungen hinaus eine Wohnnutzung, die dem Flächennutzungsplan und den öffentlichen Belangen nicht entgegensteht und die keine Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lässt.

Im Süden und Westen befindet sich Bestandsbebauung, im Norden schließt der Geltungsbereich der 3. Änderung der Außenbereichssatzung mit geplanter Wohnbebauung an. Im Osten grenzt ein Waldstück an, das sich mit einer 20 Meter breiten Baumwurf-Pufferzone auf den Geltungsbereich auswirkt. Ein Eck im Nordosten der Parzelle 222/3, das in der Ursprungs-Satzung enthalten ist, wird aus dem Geltungsbereich der Änderung ausgeklammert und die Fläche wieder in landwirtschaftliche Nutzung gemäß dem Flächennutzungsplan übergeführt.



3. Regelungen der Außenbereichsatzungsänderung

Mit der Außenbereichsatzung wird kein Baurecht begründet, sondern Bauvorhaben werden nach einer Einzelfallprüfung genehmigt. Dennoch können gewisse Regelungen getroffen werden, die die Vereinbarkeit mit den Grundsätzen einer zielgerichteten Siedlungsentwicklung begünstigen. Mit der Außenbereichsatzung wurde bereits bestimmt, dass Bauvorhaben mit Wohnnutzung im Außenbereich nicht entgegeng gehalten 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. Infolgedessen können in den Baulücken innerhalb der bestehenden Bebauung im Bereich der rechtskräftigen Satzung Bauvorhaben gem. § 35 BauGB sowie Bauvorhaben der Wohnnutzung umgesetzt werden.

Die Wohnnutzung betreffend werden weitere Regelungen getroffen, die u.a. die Größe der Bauvorhaben einschränken, um bereits im Vorfeld des Genehmigungsverfahrens zu gewährleisten, dass die geplante Bebauung ein gewisses Maß nicht übersteigt und im Umfang der bestehenden Bebauung und Siedlungsstruktur entspricht. Daher wird für die 4. Änderung bestimmt:

- Neubauten und Veränderungen an baulichen Anlagen müssen sich in das Orts-, Straßen- und Landschaftsbild einfügen.
- Es sind max. 2 Vollgeschosse zulässig.
- Je Grundstück ist max. eine Wohneinheit zulässig.
- Je Wohneinheit ist max. eine Doppelgarage (zwei Kfz-Stellplätze) sowie ein Nebengebäude zur Unterbringung von Mülltonnen und Fahrrädern zulässig.
- Für Gebäude im Bereich der Baumwurfzone sind der Sicherheit von Leib und Leben dienende statische Vorkehrungen zu treffen.

- Grundstückszufahrten, Stellplätze etc. sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.
- Die Löschwasserversorgung ist über das Trinkwasserleitungsnetz der Stadtwerke gesichert: es können 48 m³/h für 2 Stunden zur Verfügung gestellt werden. Sofern eine Baumaßnahme entsprechend § 1 des Satzungstextes einen erhöhten Löschwasserbedarf erforderlich macht, ist auf dem Grundstück ein ausreichend dimensionierter Löschwasserbehälter zu errichten.

4. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Erschließung der Grundstücke im Geltungsbereich ist über die ursprüngliche Außenbereichssatzung bereits sichergestellt. Am Baugrundstück sollen entsprechend der Stellplatzsatzung ausreichend Stellplätze und ihre Zufahrten hergestellt werden.

Die Anbindung an die öffentliche Wasser- und Energieversorgungsleitungen erfolgt in Abstimmung mit der Stadt Passau, wobei die bereits bestehenden Anlagen bei der Bauausführung zu schützen und zu sichern sind. Die konkreten Planungen der Schmutz- oder Niederschlagswasserentsorgung über das öffentliche Kanalnetz sind mit der Stadt Passau abzustimmen.

Die Abfallentsorgung wird durch die ZAW Donau-Wald durchgeführt. Die Abfallbehälter werden für die Entleerung an die anfahrbare, öffentliche Straße gestellt.

5. Grünordnung mit Eingriffsregelung

Gegebenenfalls notwendige Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in Boden, Natur und Landschaft sind fallweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens festzulegen. Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist aufgrund der grundsätzlichen Nichtzulässigkeit von Vorhaben, die eine solche Prüfung erforderlich machen würden, nicht erforderlich. Von einer Beeinträchtigung der § 1 Abs. 6, Ziffer 7b BauGB genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete) gibt es im Planungsgebiet keine Anhaltspunkte.

6. Bauleitplanverfahren

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr der Stadt Passau hat in seiner Sitzung am 18.04.2023 die Einleitung der 4. Änderung der Außenbereichssatzung „Neureut / 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. Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden ist demnach nicht vorgesehen. Ein Umweltbericht wird nicht erstellt.

Stadt Passau, den

.....
Referat für Stadtentwicklung

.....
Oberbürgermeister