

Außenbereichssatzung „Ries“ (Am Wasserturm) Gemarkung Ries und Hacklberg; 1. Änderung (Teilaufhebung)

Begründung

Präambel und Planungsanlass

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. Ziel der Außenbereichssatzung ist es, eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Außenbereich sicherzustellen, Flächen für unterschiedliche Nutzungen zu definieren, sowie die Natur und Landschaft in diesen Bereichen zu schützen und zu erhalten.

Eine Änderung der Satzung ist nun aufgrund der Einbeziehung von einzelnen Flächen in den Geltungsbereich des seit 15.04.2026 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „WA Doblhof-1. Bauabschnitt“ erforderlich. Die Außenbereichssatzung ist um die Grundstücke Fl.Nrn. 449/2, 446/8, 446/9, 446/10, 446/7, 446/20 TF, 429/7 TF, und 446/19, 446/15, 446/16, 446/17, 444/3 TF jeweils Gemarkung Hacklberg und die Fl. Nr. 22/2 TF, Gmkg. Ries, zu reduzieren. Ebenso soll der Geltungsbereich im nördlichen Bereich um jene landwirtschaftlichen Flächen zurückgenommen werden, die außerhalb des Siedlungsgebietes liegen und für die ohnehin keine baurechtlichen Entwicklungsmöglichkeiten mittels Außenbereichssatzung gegeben sind. Es betrifft folgenden Flächen: 71/0 TF, 68/3 TF, 66/4 TF, 51/3 TF, 81/2 TF, 71/2 TF, 66/3 TF und 67/2 TF jeweils Gemarkung Ries und eine Teilfläche von 430/5 und 430/83, Gemarkung Hacklberg.

1. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung Ries am Wasserturm, reduziert um jene Grundstücke, welche nun innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „WA Doblhof – 1. Bauabschnitt“ liegen sowie um die als landwirtschaftlichen Flächen zu belassenden Flächen, liegt beidseits der Kreisstraße Pas1. Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt ca 8,2 ha und beinhaltet folgenden räumlichen Geltungsbereich:

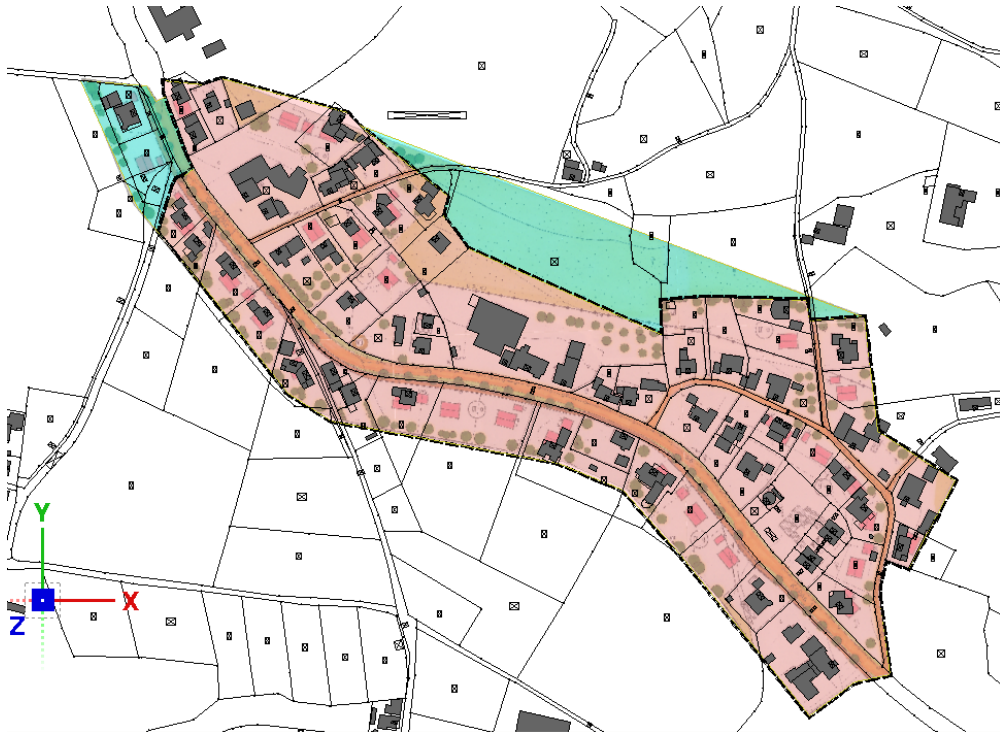


Abb.: Übersichtsplan bestehende Satzung – zugleich Rücknahme Geltungsbereich (in grüner Farbe dargestellt)

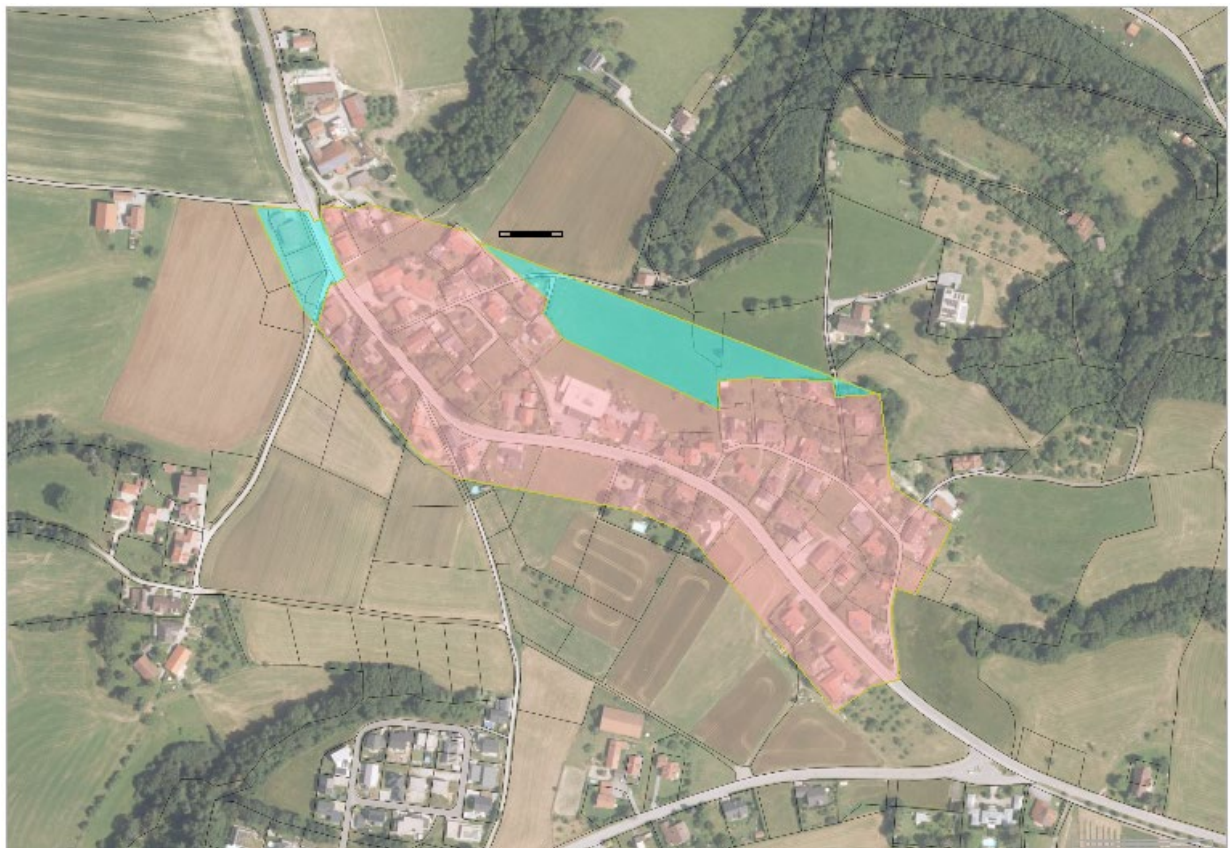
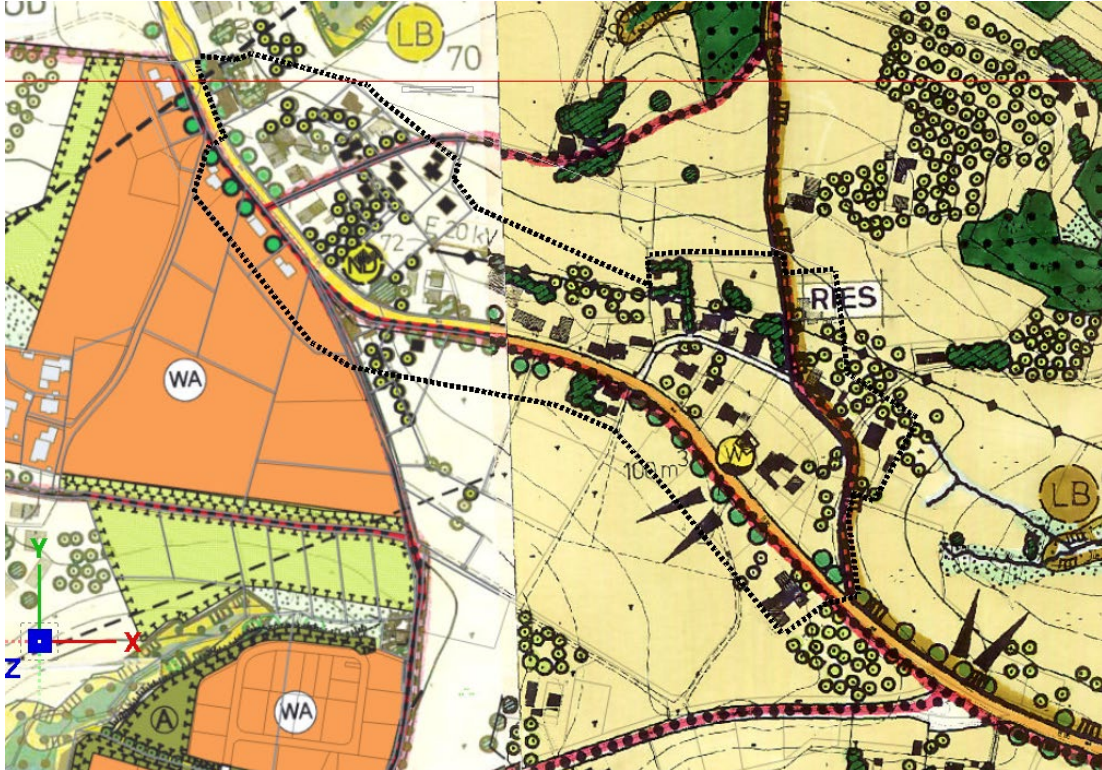


Abb. Luftbild

Darstellung im Flächennutzungsplan

Ries am Wasserturm ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan überwiegend als land- bzw. forstwirtschaftliche Fläche dargestellt.



Die planzeichnerische Darstellung ist Bestandteil der Satzung und erfasst folgende Flurstücke mit den Nummern:

von der Gemarkung Ries je gesamt oder als Teilfläche:

76/6, 43/10, 86/0, 76/2, 76/3, 76/4, 76/5, 43/7, 43/8, 43/9, 45/0, 43/0, 79/0, 71/1, 43/1, 71/2, 51/0, 51/1, 51/3, 52/2, 46/0, 86/3, 86/7, 87/0, 79/1, 79/2, 80/0, 81/2, 69/1, 71/0, 43/5, 43/4, 76/0, 75/1, 43/2, 43/3, 43/6, 71/3, 66/0, 66/2, 66/3, 68/0, 69/0, 68/4, 66/5, 66/6, 66/7, 67/2, 22/2, 43/11, 43/12, 43/13, 43/14, 43/15, 46/1, 75

von der Gemarkung Hacklberg je gesamt oder als Teilfläche:

429/18, 430/5, 430/7, 430/8, 430/9, 430/17, 430/61, 430/62, 430/63, 430/67, 430/3, 434/3, 429/6, 429/14, 430/4, 429/8, 429/9, 429/10, 429/11, 430/68, 430/83, 429/20

Abb.: Räumlicher Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Ries am Wasserturm“:



2. 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.

Die Außenbereichssatzung „Ries“ (am Wasserturm) in der Gemarkung Ries und Hacklberg ist seit 30.11.1994 rechtsverbindlich. Ein Teilbereich im Osten wurde vom Landschaftsschutzgebiet „Ilztal“ erfasst. In der Verordnung vom 01.08.2000 wurden jedoch Ausnahmen für den Bereich geschlossener Ortschaften und der Flächen, die im Einvernehmen mit der Ortsplanungsstelle für Dauerbesiedlung ausgewiesen wurden/werden, erteilt.

Die im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung 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.

3. Bauliche Situation

Die Bebauung aus unterschiedlicher Entstehungszeit liegt verstreut entlang der Ortsstraße vor landschaftlich hochwertiger Kulisse. Der Bestand von mehr als 50 Wohngebäuden lässt sich als Bebauung von einigem Gewicht charakterisieren. Bisher sind die im Wesentlichen unbebauten Grundstücke ungenutzt oder dienen als Nutz- und Erholungsgärten.

4. Planungskonzeption

Hochwertige Landschaft und Natur prägen das Gebiet. Fehlende Infrastruktur spricht gegen die Entwicklung zu einem eigenständigen Ortsteil.

Durch die Außenbereichssatzung wird die Möglichkeit geschaffen, innerhalb des Geltungsbereiches Wohngebäude sowie kleinere, das Wohnen nicht wesentlich störende Handwerksbetriebe zu realisieren. Hierdurch kann der Bereich Ries am Wasserturm 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. Die detaillierten Vorgaben zur Zulässigkeit von Bauvorhaben sind dem Satzungstext und der dazugehörigen planzeichnerischen Darstellung zu entnehmen.

5. Verkehrserschließung, Löschwasser, Ver- und Entsorgung

Das Siedlungsgebiet wird über die Kreisstraße Pas 1 und von hier abzweigenden öffentlichen Verkehrswegen erschlossen.

Die Versorgung mit Strom und Wasser wird durch die Stadtwerke Passau gesichert.

Aus dem Trinkwasserversorgungsnetz der Stadtwerke Passau GmbH steht eine max. Grundschatz-Löschwassermenge von 48 m³/h für die die Dauer von max. 2 Stunden zur Verfügung.

6. Natur und Landschaft

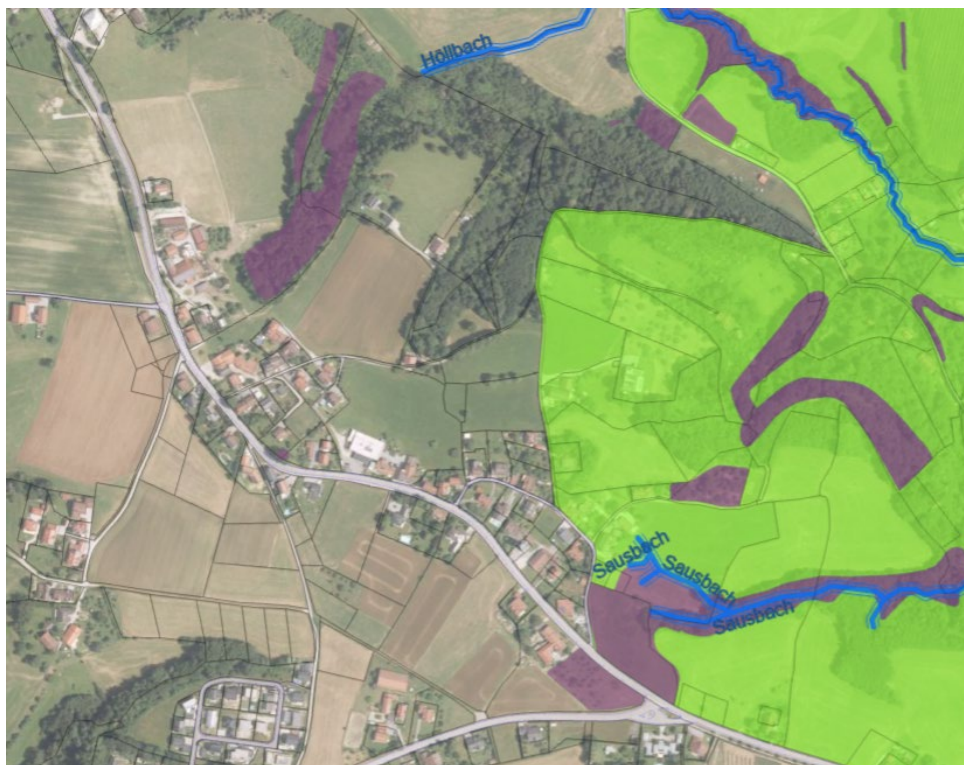
Angrenzend zum Siedlungsbereich befinden sich in Teilbereichen Biotopflächen, im Osten tangiert der Geltungsbereich das Landschaftsschutzgebiet Ilztal. In diesem Schutzgebiet ist es verboten, Veränderungen vorzunehmen, die geeignet sind, die Natur zu schädigen, den Naturgenuss zu beeinträchtigen oder das Landschaftsbild zu verunstalten. Ausgenommen von den §§ 3 und 4 dieser Verordnung (Auflistung genehmigungsfreier Vorhaben, die jedoch eine Erlaubnis der Naturschutzbehörde bedürfen) bleiben Um- und Erweiterungsbauten für im Schutzgebiet gelegene landwirtschaftliche

Anwesen. Zusätzlich sind Ausnahmen für den Bereich geschlossener Ortschaften und der Flächen, die im Einvernehmen mit der Ortsplanungsstelle für Dauerbesiedlung ausgewiesen wurden/werden, vorgesehen.

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. 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.



Luftbild mit Landschaftsschutzgebiet und Biotopflächen

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

ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Regenwasserkanalisation in ein Gewässer eingeleitet werden. Eine Ableitung von Oberflächenwasser auf öffentliche Verkehrsflächen ist unzulässig.

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

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.

Bau- und Bodendenkmale

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 zu melden sind.

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

Andreas Rother
Oberbürgermeister