



Gemeinde Ruderting

Aussenbereichssatzung der Gemeinde Ruderting
für den Bereich „Trasham Nord“

Trasham Nord
(§ 35 Abs. 6 Satz BauGB)

Entwurf vom	25.07.2019
Ergänzt	02.04.2020
Endausfertigung	30.07.2020

Aussenbereichssatzung der Gemeinde Ruderting für den Bereich „Trasham Nord“ (Lückenfüllungssatzung)

Auf Grund des § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuchs (BauGB) erlässt die Gemeinde Ruderting folgende Satzung über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im Aussenbereich (Lückenfüllungssatzung):

§ 1

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs dieser Satzung werden gemäß den im angefügten Lageplan (M 1: 1.000) ersichtlichen Darstellungen festgelegt.
Der Lageplan vom 25.07.2019 ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Innerhalb des in § 1 festgelegten räumlichen Geltungsbereichs kann Vorhaben im Sinn des § 35 Abs. 2 BauGB, die Wohnzwecken sowie kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen, nicht entgegen gehalten werden, dass sie

- einer Darstellung des Flächennutzungsplans über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder
- die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

§ 3

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen

Für Neubauvorhaben ist die ordnungsgemäße Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung im Einzelfall im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens aufzuzeigen.

Für Vorhaben im Aussenbereich nach § 35 BauGB sind die Vorschriften über die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden. Für jedes Einzelbauvorhaben ist daher als Bestandteil der Bauvorlagen ein qualifizierter Nachweis (Text, Berechnung und Plan) über die Abarbeitung der Eingriffsregelung und der sich daraus ergebenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und soweit erforderlich über deren dauerhafte rechtliche Sicherung (Grunddienstbarkeit) vorzulegen.

Da der Regenabfluss von unbeschichteten kupfer-, zink- und bleigedeckten Dachflächen hohe Metallkonzentrationen aufweisen kann, sind die v.g. Materialien bei Dachdeckungen weitgehend zu vermeiden. Unbeschichtete Flächen mit einer Kupfer-, Zink-, oder Bleiblechfläche über 50m² dürfen nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die der Bauart nach zugelassen sind.

Die Pflanzabstände von Bäumen und Sträuchern über 2.0 m Wuchshöhe beträgt an den Grundstücksgrenzen zu landwirtschaftlichen Flächen > 4.0 m und zu Nachbargrundstücken >2.0 m.

Unterirdische Stromversorgungsleitungen sind von einer Bepflanzung freizuhalten. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,50 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem zuständigen Stromversorger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.“

Aushubmaterial ist generell von fachkundigen Personen organoleptisch zu untersuchen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik etc.) ist das Landratsamt bzw. WWA Deggendorf zu informieren.

§ 4

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Ruderting, den 03.12.2020

R. Müller Erster Bürgermeister



BEGRÜNDUNG

zur Aussenbereichssatzung des Ortsteiles **TRASHAM NORD**

1.0 Lage des Geltungsbereiches:

Die genaue Grenze des räumlichen Geltungsbereiches kann dem Lageplan (M 1/1000 Anlage 1) entnommen werden.
Zur besseren Übersicht ist ein Lageplan M 1:5000 angefügt.

2.0 Planungsanlass und Planziel

Anlass zur Aufstellung der Aussenbereichssatzung ist der Antrag von Bürgern auf Schaffung von Baurecht in Trasham Nord. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 25.07.2019 ebenfalls einen Handlungsbedarf aus städtebaulicher und bauplanungsrechtlicher Sicht erkannt und das Verfahren eingeleitet.

Das Planungsgebiet umfasst 6 Wohngebäude und deren Nebengebäuden. Der Ortsteil ist von Wohnbebauung geprägt. Im Südosten schließt unmittelbar die Einbeziehungssatzung Trasham (4. Änderung vom 16.03.2009) mit dem Charakter eines Dorfgebietes MD an.

Der als bebauter Außenbereich dargestellte Ort hat zur Folge, dass hier unter bauplanungsrechtlichen Gesichtspunkten zwar privilegierte Vorhaben zur Ausführung kommen könnten, private Wohnhausvorhaben jedoch nicht zulässig sind.
Diese Rechtsgrundlage führt zu Härten, insbesondere dann, wenn ortsansässige Bürger in ihrem Heimatort verbleiben und dort ein Wohnhaus errichten wollen. Der Ortsteil Trasham Nord ist nicht landwirtschaftlich geprägt; es ist ausschließlich Wohnbebauung vorhanden.

Ziel der Satzung ist es, eine sinnvolle Nutzung oder eine geordnete Bebauung von Wohnhäusern und kleineren, nicht störende Gewerbebetrieben zu ermöglichen.

Hinsichtlich der möglichst vorrangigen Nutzung der Innenentwicklungspotenziale in der Gemeinde Ruderting kann festgehalten werden, dass seitens der Gemeinde in den vergangenen Jahren insg. dreimal alle Grundstücksbesitzer von Baulücken im Ortsbereich angeschrieben und hinsichtlich einer weiteren Nutzung oder einen Verkauf angefragt wurden. Einzelne Grundstücke konnte so an Bauwillige vermittelt werden und es wurden Einzel- und Mehrfamilienbebauungen in der Gemeinde Ruderting umgesetzt. Im Rahmen der Zusammenarbeit in der ILE Passauer Oberland wurde zusätzlich mit Hilfe des Fachbüros IFU Plan ein Vitalitäts-Check durchgeführt und die Grundstücke der Gemeinde Ruderting hinsichtlich deren Verfügbarkeit und einer möglichen Nachverdichtung bewertet. Dabei war ebenfalls festzustellen, dass die überwiegend vorhandenen Baulücken in der Gemeinde Ruderting von den privaten Grundstückseigentümern nicht veräußert werden. Seitens der Gemeinde Ruderting wird auch vorrangig die Innenverdichtung und Innenentwicklung unterstützt. So wurden in den vergangenen sechs Jahren mehrere Bauvorhaben unterstützt, die die Errichtung von mehreren Wohneinheiten im Ortsbereich Ruderting auf noch vorhandenen Baulücken oder auf Grundstücken, auf denen nur eine Wohneinheit bestanden hat vorsieht. Ebenso wurden private Vorhaben bei einer Aufstockung oder Nachverdichtung auf einem Baugrundstück unterstützt. Die Gemeinde Ruderting verfügt derzeit über kein einziges Baugrundstück, weshalb in den vergangenen Jahren auch bereits die Planungen für ein Baugebiet, zum Großteil entwickelt aus dem Flächennutzungsplan, begonnen wurde. Diese Planungen sind derzeit noch nicht abgeschlossen.

Aufgrund der vorgenannten Gründe kann festgehalten werden, dass die Innenentwicklungspotenziale seitens der Gemeinde im Vorfeld der Aufstellung der Außenbereichssatzung Trasham-Nord geprüft wurden, jedoch nicht als langfristig zielbringend erachtet wurden.

Hinsichtlich der vorhandenen Ortsabrundungssatzung Trasham ist festzuhalten, dass auch diese Grundstückseigentümer bei der Flächenbefragung berücksichtigt wurden und hier aktuell keine Verfügbarkeit der Flächen besteht.

3.0 Vorhandene Infrastruktur

Die äußere Verkehrserschließung ist über Gemeindestraßen mit Anschluss an überörtliche Straßen vorhanden.

Die Wasserversorgung erfolgt über das gemeindliche Wassernetz.

Die Löschwassersicherung erfolgt ebenfalls über das gemeindliche Wassernetz und wurde am 27.04.2020 von einer Fachfirma geprüft.

Niederschlagswasser wird breitflächig über Wiesen abgeleitet.

Schmutzwasser wird der gemeindlichen Kläranlage zugeführt.

4.0 Immissionsschutz:

Bei der Bearbeitung der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen, können gelegentlich Lärm- und Geruchbelästigungen nicht ausgeschlossen werden. Die ordnungsgemäße Landbewirtschaftung der angrenzenden Nutzflächen ist zu dulden. Hieraus können keine Regressansprüche abgeleitet werden.

LAGEPLAN M 1:1000



GELTUNGSBEREICH DER
AUSSENBEREICHSSATZUNG

RUDERTING, *03.12.2020*

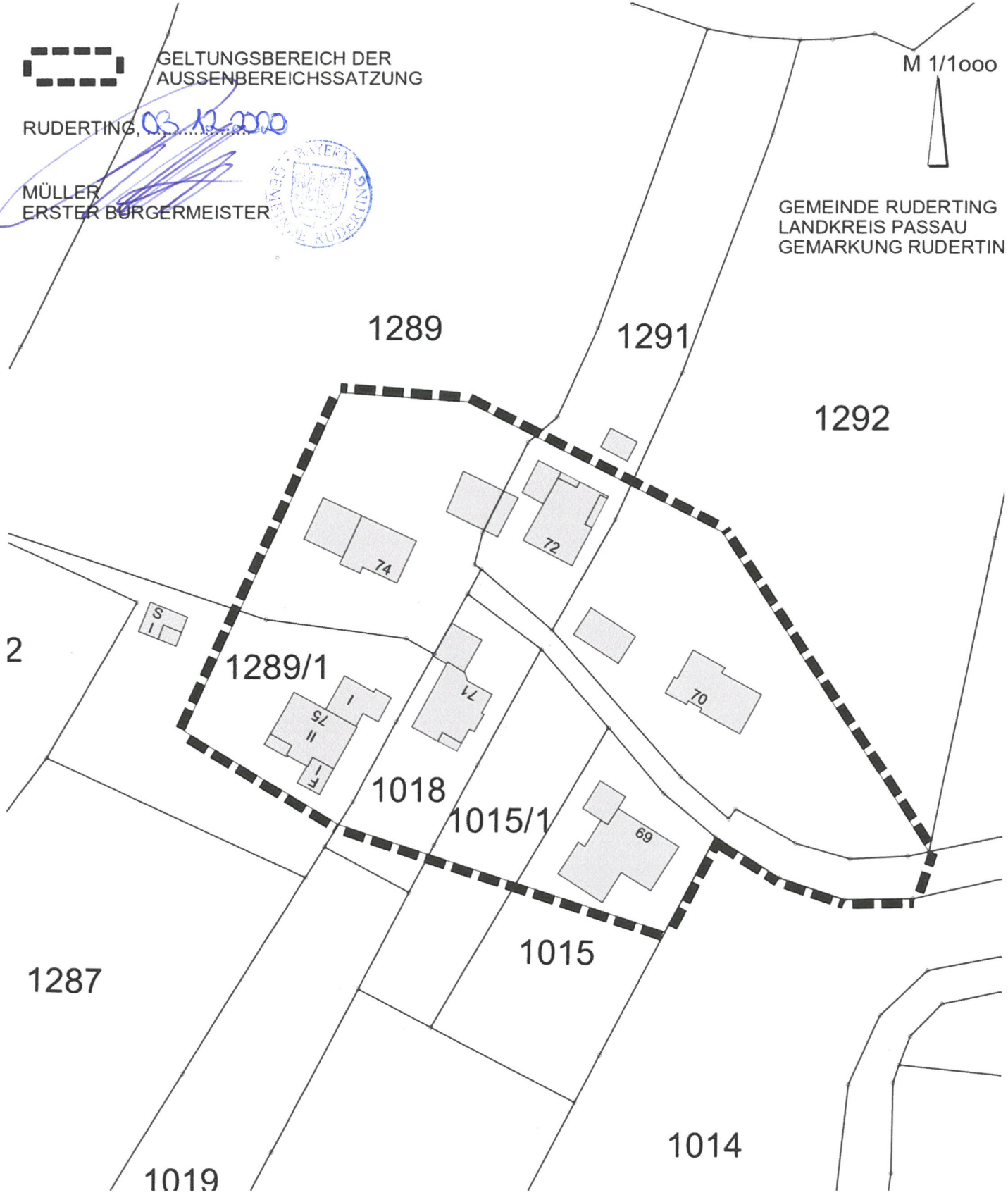
Müller
MÜLLER
ERSTER BÜRGERMEISTER



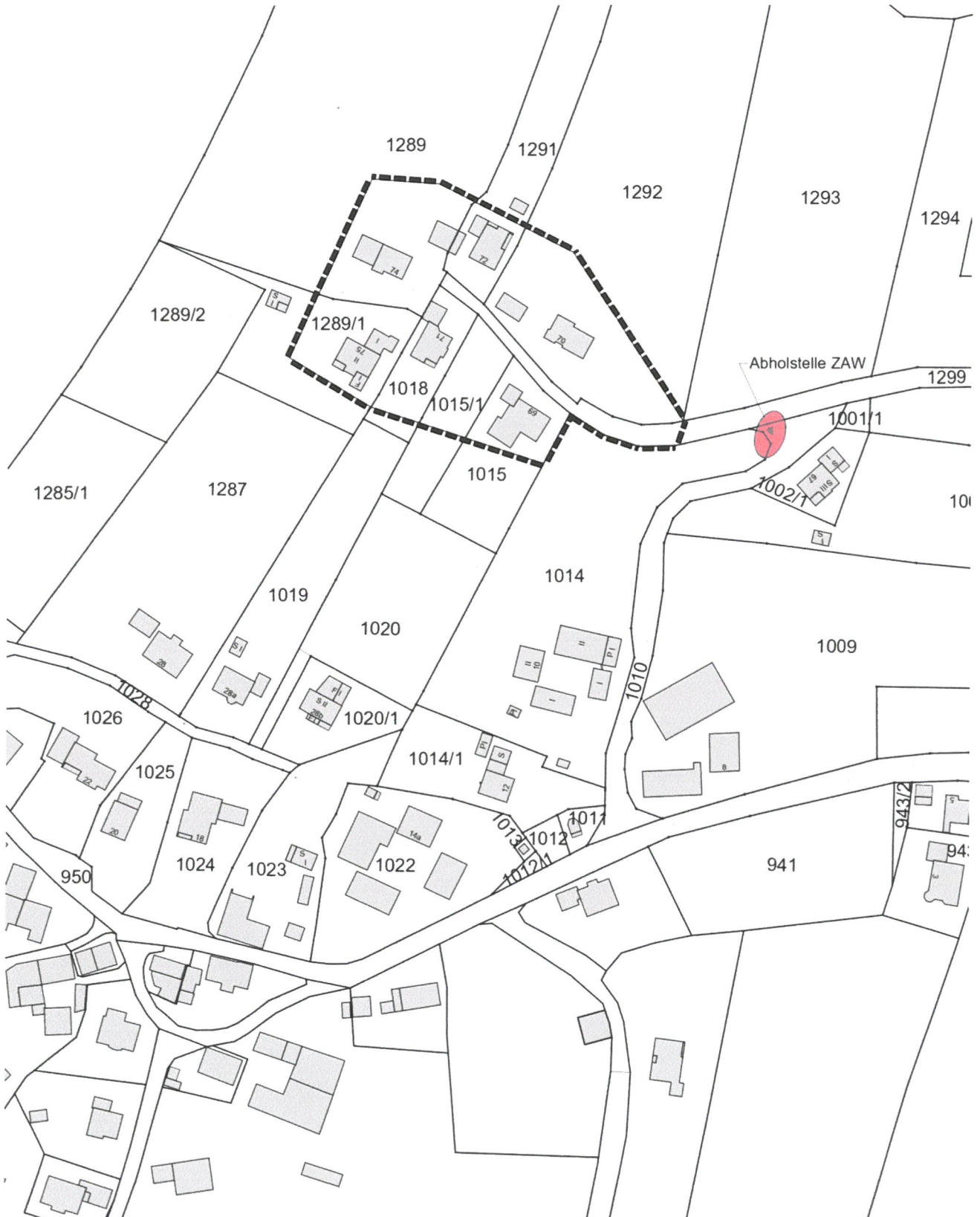
M 1/1000



GEMEINDE RUDERTING
LANDKREIS PASSAU
GEMARKUNG RUDERTIN



LAGEPLAN M 1:2000 MIT UMGRIFF „TRASHAM“



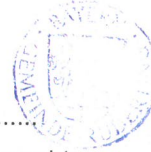
VERFAHRENSBLATT

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat Ruderting hat in der Sitzung vom **25.07.2019** die Aufstellung der Außenbereichssatzung **Trasham-Nord** beschlossen.

Ruderting, den **03. Dez. 2020**


.....
Rudolf Müller, Erster Bürgermeister



2. Fachstellenanhörung:

Den betroffenen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom **27. Nov. 2019** bis einschließlich **10. Jan. 2020** Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Die Abwägung der Stellungnahmen wurde in der Sitzung am **02. April 2020** durchgeführt.

Ruderting, den **03. Dez. 2020**


.....
Rudolf Müller, Erster Bürgermeister



3. Bürgerbeteiligung:

Der betroffenen Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom **27. Nov. 2019** bis einschließlich **10. Jan. 2020** Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Ruderting, den **03. Dez. 2020**


.....
Rudolf Müller, Erster Bürgermeister



4 a) Fachstellenanhörung:

Den betroffenen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom **09. Juni 2020** bis einschließlich **10. Juli 2020** im Rahmen einer erneuten Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Die Abwägung der Stellungnahmen wurde in der Sitzung am **30. Juli 2020** durchgeführt.

Ruderting, den **03. Dez. 2020**


.....
Rudolf Müller, Erster Bürgermeister



4 b) **Bürgerbeteiligung:**

Der betroffenen Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 09. Juni 2020
bis einschließlich 10. Juli 2020 im Rahmen einer erneuten Auslegung
gem. § 4a Abs. 3 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.



Ruderting, den 03. Dez. 2020


.....
Rudolf Müller, Erster Bürgermeister 

5. **Ausfertigung**

Das Original der Satzung wurde am 30. Juli 2020 ausgefertigt

Ruderting, den 03. Dez. 2020


.....
Rudolf Müller, Erster Bürgermeister 

6. **Satzungsbeschluss:**

Die Gemeinde Ruderting hat mit Beschluss des Gemeinderates vom
30. Juli 2020 die **Außenbereichssatzung** in der Fassung vom
30. Juli 2020 beschlossen.

Ruderting, den 03. Dez. 2020



.....
Rudolf Müller, Erster Bürgermeister 

7. **Bekanntmachung:**

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am
03. Dez. 2020 Die Außenbereichssatzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den
ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Gemeinde Ruderting zu jedermanns
Einsicht bereitgehalten.

Mit der Bekanntmachung ist die **Außenbereichssatzung Trasham-Nord** in Kraft getreten.

Ruderting, den 03. Dez. 2020


.....
Rudolf Müller, Erster Bürgermeister 