

Begründung zur Entwicklungssatzung der Gemeinde Postmünster „Afterhausener Straße 1-3“

1. Räumlicher Geltungsbereich

Die Gemeinde Postmünster hat die Aufstellung der Entwicklungssatzung „Afterhausener Straße 1-3“ beschlossen, um zum einen Rechtssicherheit für die dort bereits bebauten Grundstücke herzustellen und zum anderen eine nachhaltige Ortsentwicklung zu ermöglichen.

Der Geltungsbereich der Entwicklungssatzung liegt östlich des Ortskerns von Postmünster. Er wird im Norden und Osten von Wald- und Wiesenflächen begrenzt, im Westen vom örtlichen Friedhof und im Süden von der Afterhausener Straße, die den Ortskern von Postmünster mit dem Siedlungsgebiet Afterhausen verbindet.

Er umfasst die Flur Nr. 72 und 72/1 sowie Teilflächen der Flur Nr. 71, 71/1 und 74, alle Gemarkung Postmünster und hat eine Fläche von ca. 9.685 m².

2. Rahmenbedingungen

Der Geltungsbereich der Entwicklungssatzung ist überwiegend bebaut und wird derzeit landwirtschaftlich bzw. zu Wohnzwecken sowie einer Kfz-Werkstatt genutzt. Das Plangebiet der Entwicklungssatzung ist dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan als Mischbaufläche (M) dargestellt.

3. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Gemäß § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 Bau GB kann die Gemeinde über eine sogenannte Entwicklungssatzung bebaute Bereiche im Außenbereich als, im Zusammenhang bebaute Ortsteile“ festlegen, soweit diese Flächen im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind. Dies ist hier der Fall und somit kann durch die geplante Entwicklungssatzung weiteres Baurecht für den örtlichen Bedarf auf einzelnen, im Ortsbereich gelegenen Grundstücken im Sinne einer nachhaltigen Ortsentwicklung geschaffen werden.

Für die Gemeinde Postmünster ist die Neuausweisung von geeigneten Bauflächen nicht überall einfach umsetzbar, da es zahlreiche Einschränkungen im Gemeindegebiet dafür gibt. Nordwestlich der Beckenrandstraße beginnt bereits das Naherholungsgebiet um den Rottauensee. Südöstlich erstreckt sich das unter Denkmalschutz stehende Schlossgarten mit den dazugehörigen Parkanlagen. Im Norden des Gemeindegebietes bildet die Rott eine natürliche „Bebauungsgrenze“. Im

Südwesten ist eine weitere Ausweisung von Bauflächen wegen des angrenzenden Waldgebietes ebenfalls nicht möglich. Das Satzungsgebiet östlich des örtlichen Friedhofs ist dagegen für die Ausweisung einer Baufläche geeignet. Mit der Afterhausener Straße ist zudem bereits eine öffentliche Verkehrserschließung vorhanden.

4. Festsetzungen in der Satzung

Durch die Satzung werden die im Geltungsbereich liegenden Flächen als im Zusammenhang bebaute Ortsteil festgelegt.

Die Satzung gemäß § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 Bau GB muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. D. h., sie muss gewährleisten, dass keine den städtebaulichen Zielen der Gemeinde widersprechende inhomogene Struktur entsteht, die Ziele der Raumordnung eingehalten werden und keine neue bodenrechtliche Konfliktsituation durch die Planung geschaffen wird.

Da innerhalb des Satzungsgebietes bereits eine erhebliche bauliche Vorprägung gegeben ist, werden lediglich die dazwischenliegenden Lücken geschlossen und vorwiegend Ersatzneubauten von Gebäuden innerhalb bereits vorhandener Siedlungsansätze im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ermöglicht.

Die gegenwärtige Bestandsbebauung im Satzungsgebiet setzt sich größtenteils aus freistehenden Wohngebäuden und gewerblich genutzten Gebäuden sowie landwirtschaftlich geprägten Gebäuden zusammen. Der bebaute Bereich weist dabei trotz der verhältnismäßig geringen Gebäudeanzahl in Umfang und Struktur eine bestimmte Qualität und Quantität auf, aus der sich ein vorhandener Bebauungszusammenhang erkennen lässt.

Der gültige Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Mischbaufläche (M) dar. Die Art der baulichen Nutzung richtet sich nach der Umgebungsbebauung im Sinne von § 34 Abs. 1 BauGB und wird als dörfliches Wohngebiet (MDW) festgesetzt. Dies sichert die Fortsetzung der bisherigen Bebauung, sodass eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet bleibt.

Bei der Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl von maximal 0,5 gefordert, um das Kriterium des Einfügens in jedem Fall zu gewährleisten. Aufgrund der von der Straße abfallenden Hanglage wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf maximal vier festgesetzt, da dies in Anbetracht des natürlichen Geländeverlaufs eine geordnete Eingliederung der geplanten Bebauung in das Umfeld erreichen lässt. Dasselbe trifft auf die Vorgabe einer offenen Bauweise zu.

Eine abschließende Prüfung erfolgt schließlich im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren, in dem einzelfallrelevante Belange besonders berücksichtigt werden können.

5. Belange von Natur und Landschaft

Da es sich bei der Satzung überwiegend um eine bestandssichernde Planung handelt, die aufgrund der gegebenen Flächen einen nur geringen Spielraum für eine bauliche Entwicklung eröffnet, sind aus naturschutzfachlicher Sicht keine erheblichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu erwarten. Landespflegerische Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Bodendenkmäler seinem Geltungsbereich nicht verzeichnet.

Es befinden sich auch keine geschützten Landschaftsbestandteile oder Naturdenkmal im von der Flächennutzungsplan Änderung betroffenen Bereich. Im weiteren Umfeld befindet sich das Einzeldenkmal Schloss Thurnstein, das aber aufgrund der topographischen Lage von der Entwicklungssatzung ebenso wenig beeinträchtigt wird weder der zum Denkmal gehörige Park.

Postmünster, den 28.07.2025

Stefan Weindl
1. Bürgermeister