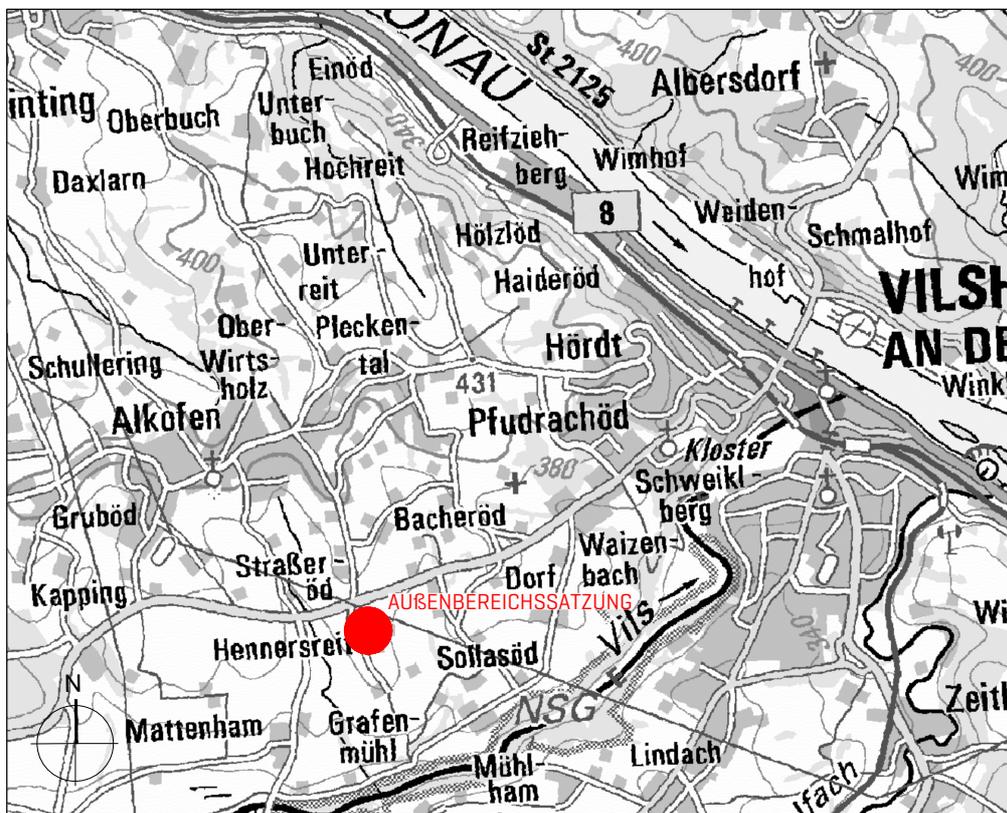


# AUßENBEREICHSSATZUNG HENNERSREIT - STADT VILSHOFEN

STADT VILSHOFEN A.D. DONAU  
LKRS. PASSAU  
NIEDERBAYERN

ÜBERSICHT  
M 1:100.000



Stadt Vilshofen  
Stadtplatz 27  
94474 Vilshofen a.d. Donau

Tel.: 08541 208-0



[www.vilshofen.de](http://www.vilshofen.de)  
Email: [info@vilshofen.de](mailto:info@vilshofen.de)

Florian Gams, 1. Bürgermeister

PLANINHALT

ENTWURF

**maier+maier architekten gmbh**  
schillerstraße 29  
94474 vilshofen an der donau  
08541/96410  
[info@arch-maier.de](mailto:info@arch-maier.de)  
[www.arch-maier.de](http://www.arch-maier.de)

**SO+** LAND  
SCHAFTS  
ARCHITEKTUR

VORSTADT 25  
94486 OSTERHOFEN  
TELEFON 09932.9084585  
MAIL [office@seidl-ortner.de](mailto:office@seidl-ortner.de)

PLANUNG

PROJ-NR.	932
PLAN-NR.	1101
MAßSTAB	1:1.000
DATUM	18.01.2024

ANDREAS ORTNER  
LANDSCHAFTSARCHITEKT  
TELEFON 09932.9099752  
MAIL [ao@seidl-ortner.de](mailto:ao@seidl-ortner.de)

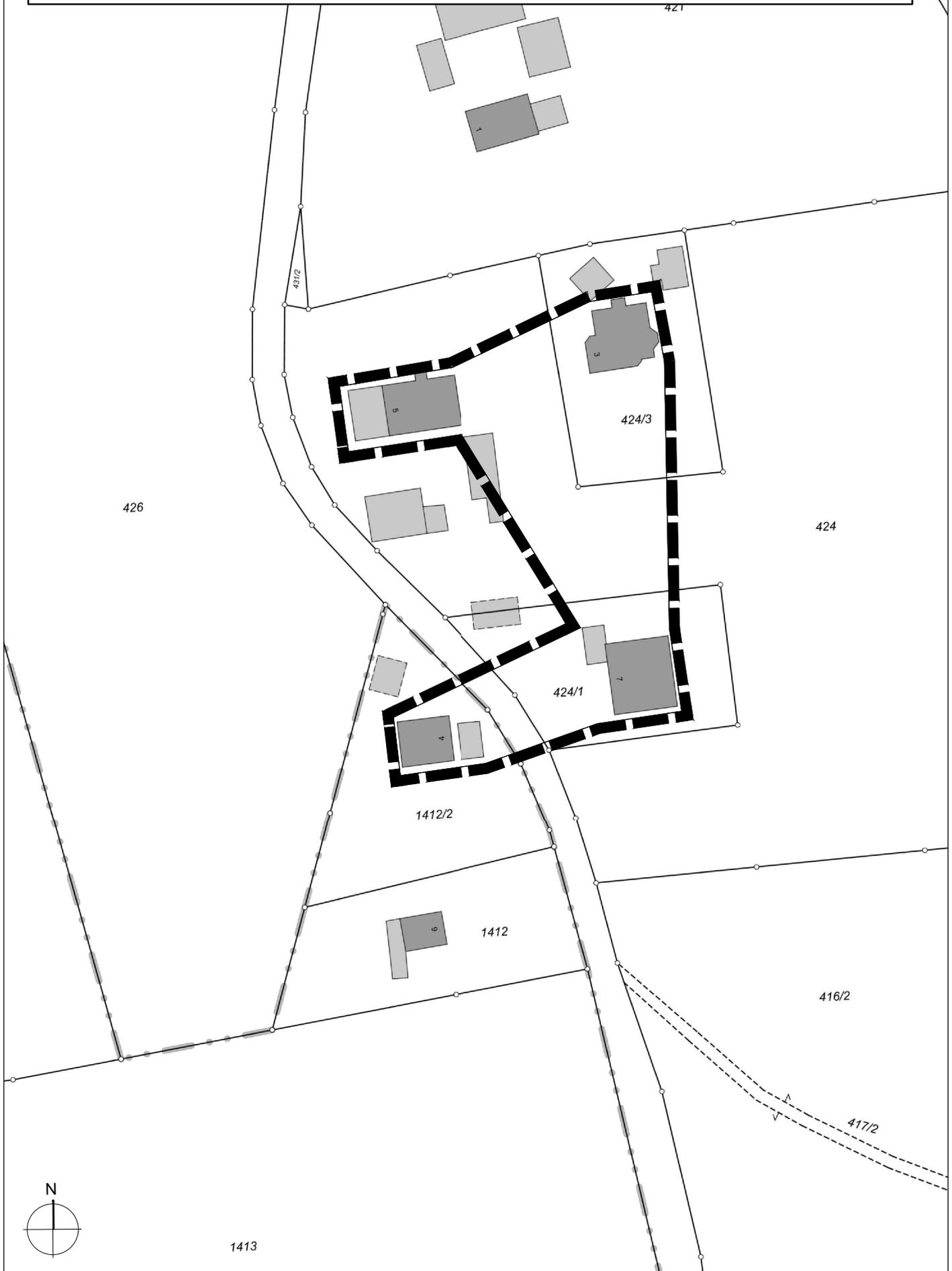
Andreas Ortner, Landschaftsarchitekt

KrPA 83

# LAGEPLAN ZUR AUßENBEREICHSSATZUNG HENNERSREIT - STADT VILSHOFEN A.D. DONAU

M 1:1.000

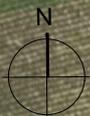
FASSUNG VOM 18.01.2024



**LUFTBILD ZUR AUßENBEREICHSSATZUNG  
HENNERSREIT - STADT VILSHOFEN A.D. DONAU**

**M 1:1.000**

**FASSUNG VOM 18.01.2024**



## PRÄAMBEL

Aufgrund des § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches -BauGB- in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6) m.W.v. 01.02.2023, Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-1), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2022 (GVBl. S. 674) geändert worden ist, erlässt die Stadt Vilshofen a.d. Donau nachfolgende Außenbereichssatzung:

### **§ 1 Geltungsbereich**

Die Grenzen für den bebauten Bereich im Außenbereich der Gemarkung Alkofen / Aunkirchen werden gemäß dem im beigefügten Lageplan [M 1:1.000] ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

### **§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben**

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben und kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben nach § 35 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 35 Abs. 2 BauGB.

Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken oder kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben kann nicht entgegengehalten werden, dass sie

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

Von der Satzung bleibt die Anwendung des § 35 Abs. 4 BauGB unberührt.

### **§ 3 Zulässigkeitsbestimmungen**

Für den Geltungsbereich der Außenbereichssatzung "Hennersreit" werden folgende Festsetzungen getroffen:

#### Bauweise:

Die Gebäude sind in der offenen Bauweise gemäß § 22 [2] BauNVO zu errichten, zulässig sind nur freistehende Einzelhäuser oder Doppelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude bei Einzelhäuser und 1 Wohneinheit pro Doppelhaushälfte.

Ab einer Grundstücksgröße von mind. 600 m<sup>2</sup> sind pro Wohngebäude max. 3 Wohneinheiten zulässig.

#### Abstandsflächen:

Die Abstandsflächen richten sich nach Art. 6 BayBO.

#### Wandhöhe:

Die max. zulässige Wandhöhe beträgt traufseitig 6,70 m. Die Wandhöhe bemisst sich vom Urgelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand des Gebäudes mit der Dachhaut.

#### Dachform:

Zulässig sind nur symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 15° bis 38°. Zudem sind Flach- und Pultdach für Nebengebäude, Garagen und untergeordnete Bauteile zulässig.

### **§ 4 Niederschlagswasserbeseitigung**

Anfallendes Niederschlagswasser von Dächern und Zufahrten ist zu sammeln und im Bereich des Baugrundstückes zu versickern.

Folgende Grundsätze sind bei der Niederschlagswasserentsorgung zu beachten:

- Flächenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Unvermeidbare Befestigungen sind möglichst wasserdurchlässig auszubilden.
- Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wird empfohlen, das anfallende Niederschlagswasser breitflächig über eine belebte Bodenschicht zu versickern. Eine Versickerung von Niederschlagswasser über andere Versickerungsanlagen, insbesondere Rigolen, Sickerrohre oder Sickerschächte, ist zulässig, wenn eine flächenhafte Versickerung nicht möglich ist. Das Niederschlagswasser muss dann jedoch entsprechend vorgereinigt werden. Die ausreichende Aufnahmefähigkeit des Untergrunds ist zu überprüfen.
- Sofern eine Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich sein sollte, weisen wir darauf hin, dass die Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer nur in gepufferter Form zulässig ist. Das heißt, es darf dem Vorfluter künftig nicht mehr und nicht in verschärfter Form Wasser zufließen, als dies jetzt bei natürlichen Verhältnissen gegeben ist.

- Beeinträchtigungen Dritter durch die Niederschlagswasserbeseitigung müssen ausgeschlossen sein. Bei Versickerungen in Hanglagen ist darauf zu achten, dass Unterlieger nicht durch Vernässungen beeinträchtigt werden. Wild abfließendes Wasser soll grundsätzlich gegenüber den bestehenden Verhältnissen nicht nachteilig verändert werden.
- Nach Frostperioden und bei sehr hohen Grundwasserständen können Versickerungsanlagen in ihrer Funktionsfähigkeit eingeschränkt sein.
- Für Versickerungsanlagen auf den jeweiligen Bauparzellen wird eine Fläche von ca. 15 Prozent der zu entwässernden Fläche benötigt. Dieser Flächenbedarf sollte bei der Bauleitplanung berücksichtigt werden.
- Da der Regelabfluss 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 50 m<sup>2</sup> dürfen nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die der Bauart nach zugelassen sind.
- Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren sind vorab die Voraussetzungen für eine ordnungsgemäße Entsorgung aufzuzeigen.
- Nach Frostperioden und bei sehr hohen Grundwasserständen können Versickerungsanlagen in ihrer Funktionsfähigkeit eingeschränkt sein.

### **§ 5 Schutz vor Sturzfluten und Starkregenereignissen**

Zum Schutz vor Sturzfluten und Starkregenereignissen wird empfohlen, dass alle Eingangsbereiche und Oberkanten von Lichtschächten und außenliegenden Kellerabgänge mindestens 15 bis 20 cm höher als die umliegende Geländefläche geplant wird. Zudem sollten Vorkehrungen getroffen werden, um einen Rückstau aus der Kanalisation zu vermeiden.

### **§ 6 Bodendenkmäler**

Bau- oder Bodendenkmäler wurden im Geltungsbereich und im näheren Umfeld bisher nicht erfasst. Treten bei Bauvorhaben Bodendenkmäler zu Tage, so unterliegen diese der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Passau) gemäß Art. 8 Abs. 1 und 1 BayDSchG.

### **§ 7 Abhandlung der Eingriffsregelung**

Für Vorhaben im Außenbereich nach § 35 BauGB bleibt die Gültigkeit der Vorschriften über die Eingriffsregelung nach Art. 14 ff BayNatSchG unberührt. D.h. für jedes Einzelbauvorhaben ist die Abhandlung der Eingriffsregelung nach Art. 14 ff BayNatSchG im Baugenehmigungsverfahren durchzuführen und ggf. Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs festzusetzen.

### **§ 8 Landwirtschaft / angrenzende Nutzungen**

Die landwirtschaftliche Nutzung auf den umliegenden Flächen unterliegt gegenüber der Planung dem Rücksichtnahmegebot, dies ist neben der Anwendung der "guten fachlichen Praxis" mit den entsprechenden Einschränkungen zu berücksichtigen bzw. im ortsüblichen Rahmen hinzunehmen. Im Wesentlichen betrifft dies die Immissionen durch Staub, Lärm und Geruch bei der Gülle- und Pflanzenschutzmittelausbringung sowie bei Erntearbeiten und Beregnung. Diese Immissionen können auch am Wochenende und zur Nachtzeit entstehen, je nach Saison und Witterung.

### **§ 9 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Vilshofen, den \_\_. \_\_. \_\_\_\_

Florian Gams (Erster Bürgermeister)

[Siegel]

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat Vilshofen hat in der Sitzung vom **13.11.2023** gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der Außenbereichssatzung Hengersreit beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_. ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf der Außenbereichssatzung in der Fassung vom **18.01.2024** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ **bis** \_\_\_\_\_ beteiligt.
3. Die Behörden wurden mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ **bis** \_\_\_\_\_ beteiligt.
4. Die Stadt Vilshofen hat mit Beschluss des Stadtrates vom \_\_\_\_\_ die Außenbereichssatzung Hengersreit gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.
5. Ausgefertigt

Vilshofen, den \_\_\_\_:\_\_\_\_\_

Florian Gams (Erster Bürgermeister)

[Siegel]

6. Der Satzungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_. gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Außenbereichssatzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Die Außenbereichssatzung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Vilshofen, den \_\_\_\_:\_\_\_\_\_

Florian Gams (Erster Bürgermeister)

[Siegel]

Die Begründung i.d. Fassung vom \_\_\_\_\_ ist Bestandteil der Satzung.

# AUSSENBEREICHSSATZUNG HENNERSREIT STADT VILSHOFEN BEGRÜNDUNG

## ENTWURF VOM 18.01.2024

Rechtsgrundlage:

§ 35 Abs. 6 BauGB

**Träger der Planungshoheit:**

Stadt Vilshofen an der Donau

Stadtplatz 27

94474 Vilshofen an der Donau



Tel.: 08541 / 208 – 0

[www.vilshofen.de](http://www.vilshofen.de)  
Email: [info@vilshofen.de](mailto:info@vilshofen.de)

Vilshofen, den \_\_\_\_.

---

Florian Gams [Erster Bürgermeister]

Bearbeitung: **maier+maier architekten gmbh**  
schillerstraße 29  
94474 vilshofen an der donau  
08541/96410  
[info@arch-maier.de](mailto:info@arch-maier.de)  
[www.arch-maier.de](http://www.arch-maier.de)

**SO+** **LAND**  
**SCHAFTS**  
**ARCHITEKTUR**

VORSTADT 25  
94486 OSTERHOFEN

ANDREAS ORTNER  
LANDSCHAFTSARCHITEKT BYAK

TELEFON 09932.9099752  
FAX 09932.9099754  
Mobil 0160.4410635  
MAIL [aortner@soplus.de](mailto:aortner@soplus.de)

Osterhofen, \_\_\_\_.

---

Andreas Ortner [Landschaftsarchitekt]

## 1. Voraussetzungen und Anlass

Die Stadt Vilshofen a.d. Donau hat mit Beschluss des Stadtrates vom 13.11.2023 die Aufstellung einer Außenbereichssatzung für den Weiler Hennersreit beschlossen. Der Weiler liegt gänzlich im Außenbereich.

Konkreter Auslöser für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung ist die geplante Errichtung eines Einfamilienwohnhauses auf Flur-Nr. 424 und 424/3 in der Gemarkung Alkofen.

Die Außenbereichssatzung soll eine sinnvolle und städtebaulich geordnete Nutzung im Außenbereich ermöglichen. Bei dem Weiler Hennersreit handelt es sich um einen bebauten Bereich, der nicht mehr überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist und in der Wohnbebauung von eigenem Gewicht vorhanden ist.

Die vorhandene Bebauung in Hennersreit lässt zudem eine gewisse Zusammengehörigkeit und Geschlossenheit erkennen. Die vorhandene Bebauung hat jedoch noch nicht das notwendige Gewicht für einen Ortsteil i.S. des § 34 Abs. 1 BauGB erreicht.

Die Außenbereichssatzung begründet keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben. Zudem werden kein Erhaltungsziel und kein Schutzgut der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes beeinträchtigt.

*Die Satzung unterliegt als Planungssatzung dem Abwägungsgebot, da sie das „Ausblenden“ der in § 35 Abs. 3 Nr. 1 und 7 BauGB genannten öffentlichen Belange bei der Prüfung der Zulässigkeit von Wohngebäuden und kleinen Handwerksbetrieben gemäß § 35 Abs. 2 BauGB bewirkt.<sup>1</sup>*

## 2. Ziel und Zweck

Mit der Außenbereichssatzung sollen grundsätzlich erleichterte Zulassungsvoraussetzungen für den Wohnungsbau sowie für kleinere Handwerks-, Gewerbe- und Gastrobetriebe eröffnet und somit eine Weiterentwicklung der Wohnnutzung ermöglicht werden. Dabei wird keine Erweiterung nach außen angestrebt. Vielmehr soll innerhalb des Geltungsbereichs die Bebauung freier Grundstücks-teile ermöglicht werden. Vorhandene Baustrukturen sollen hierdurch besser genutzt werden können. Dementsprechend wird die Entstehung und Verfestigung einer Splittersiedlung möglich und kann der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken oder gewerblichen Zwecken dienenden Vorhaben nicht entgegengehalten werden.

Eine Erweiterung des bebauten Bereiches wird nicht angestrebt und ist planungsrechtlich auch nicht möglich. Der Geltungsbereich umfasst daher ausschließlich bebaute Grundstücke bzw. deren bebauten Teile.

---

<sup>1</sup> vgl. Hrsg. Arno Bunzel, Die Satzungen nach dem Baugesetzbuch, Berlin, November 2013  
Fassung vom 18.01.2024

### 3. Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Vilshofen stellt den Bereich der Außenbereichssatzung Hengersreit als landwirtschaftliche Nutzfläche / Außenbereich dar.



Abbildung 1: Ausschnitt FNP Bereich Hengersreit

### 4. Lage der Grundstücke

Der Weiler Hengersreit liegt rund 3,3 km südwestlich des Stadtzentrums von Vilshofen entfernt und wird im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Der Geltungsbereich der Satzung erstreckt sich auf Flächen folgender Flurstücke:

Flur-Nrn. 424/3 TF, 424 TF, 424/1 TF der Gemarkung Alkofen und Flur-Nr. 1412/2 TF in der Gemarkung Aunkirchen

### 5. Abhandlung der Eingriffsregelung:

Mit der Außenbereichssatzung wird kein Baurecht geschaffen. Alle Vorhaben sind weiterhin nach § 35 Abs. 2 als Einzelfall zu prüfen. Die Abhandlung der Eingriffsregelung ist im Rahmen entsprechender Baugenehmigungsverfahren durchzuführen und geeignete Maßnahmen zur Kompensation sind hier festzulegen.