


**Stadt Vilshofen an der Donau
Landkreis Passau**

**Außenbereichssatzung
„Marterberg II“
Gemarkung Zeitlarn**



gem. § 35 Abs. 6 BauGB

1. Verfahren

- 1.1 Der Stadtrat der Stadt Vilshofen an der Donau hat in der Sitzung vom 20.08.2020 die Aufstellung der Außenbereichssatzung „Marterberg II“ beschlossen.
- 1.2 Auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB verzichtet.
- 1.3 In der Zeit vom 27.11.2020 bis 05.01.2021 wurde im Rahmen des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB für die Aufstellung der Außenbereichssatzung „Marterberg II“ die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB durchgeführt.
- 1.4 In der Zeit vom 27.11.2020 bis 05.01.2021 wurde im Rahmen des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB für die Aufstellung der Außenbereichssatzung „Marterberg II“ die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB durchgeführt.
- 1.5 Die Stadt Vilshofen an der Donau hat mit Beschluss des Stadtrates der Stadt Vilshofen an der Donau vom 21.01.2021 die eingegangenen Stellungnahmen abgewogen und die Außenbereichssatzung „Marterberg II“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 21.01.2021 als Satzung beschlossen.
- 1.6 Ausgefertigt:
Stadt Vilshofen an der Donau, den 16. JUNI 2021

1. Bürgermeister Florian Gams
- 1.7 Der Satzungsbeschluss zur Außenbereichssatzung „Marterberg II“ wurde am 02. JULI 2021 gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängel der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 des BauGB wird hingewiesen:

Unbeachtlich werden demnach:

- 1) eine nach § 214 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
- 2) eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und
- 3) nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Stadt Vilshofen an der Donau gelten gemacht worden sind.

Der Sachverhalt, der Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl I S. 2414) hingewiesen. Danach Erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird

Außenbereichssatzung „Marterberg II“

gem. § 35 Abs. 6 BauGB

über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich für den Ortsbereich Marterberg.

Die Stadt Vilshofen an der Donau erlässt gem. § 35 Abs. 6 BauGB folgende Außenbereichssatzung „Marterberg II“.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenzen für den bauten Außenbereich „Marterberg II“ werden gemäß der Plandarstellung (sh. § 4) festgelegt.

Maßgebend ist der im Lageplan dargestellte Geltungsbereich.

§ 2

Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenze des räumlichen Geltungsbereiches richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben und kleinerer Handwerks- und Gewerbebetriebe nach § 35 Abs. 2 BauGB.

Die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von zu Wohnzwecken dienenden Vorhaben und kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben kann nicht entgegengehalten werden, dass

- einer Darstellung des Flächennutzungsplans widersprechen oder
- die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

§ 3

Textliche Festsetzungen

3.1. Bauweise:

Im Bereich der Außenbereichssatzung Marterberg II sind nur freistehende Einzelhäuser oder Doppelhäuser zulässig mit max. zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude für Einfamilienwohnhäuser bzw. eine Wohneinheit für je eine Doppelhaushälfte.

3.2. Gestaltung der baulichen Anlagen:

3.2.1. Anzahl Vollgeschosse: max. II

3.2.2. Wandhöhe: max. 6,70 m ab Urgelände

*Wandhöhe: Urgelände bis gedachter
Schnittpunkt Außenwand mit der Dachhaut*

3.2.3. Dachform: Satteldach 17 – 30 °

3.2.4. Dachgauben: unzulässig

3.2.5. Firstrichtung: längsseitig zum Gebäude

3.3. Aufschüttung/Abgrabung:

Das Urgelände ist weitestgehend zu erhalten. Aufschüttungen/Abgrabungen sind bis max. 1,0 m über/unter Urgelände zulässig.

3.4. Baumbestand:

Die in der Plangrundlage (Flächennutzungsplan) dargestellten Gehölzstrukturen sind – soweit möglich - zu erhalten. Müssen Bäume gefällt werden, sind diese an anderer Stelle zu ersetzen. Dabei sind einheimische Baumarten zu verwenden; auf eine sinnvolle Ergänzung der Ortsrandeingrünung ist zu achten.



3.5. Duldungsverpflichtungen:

In unmittelbarer Umgebung des 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.

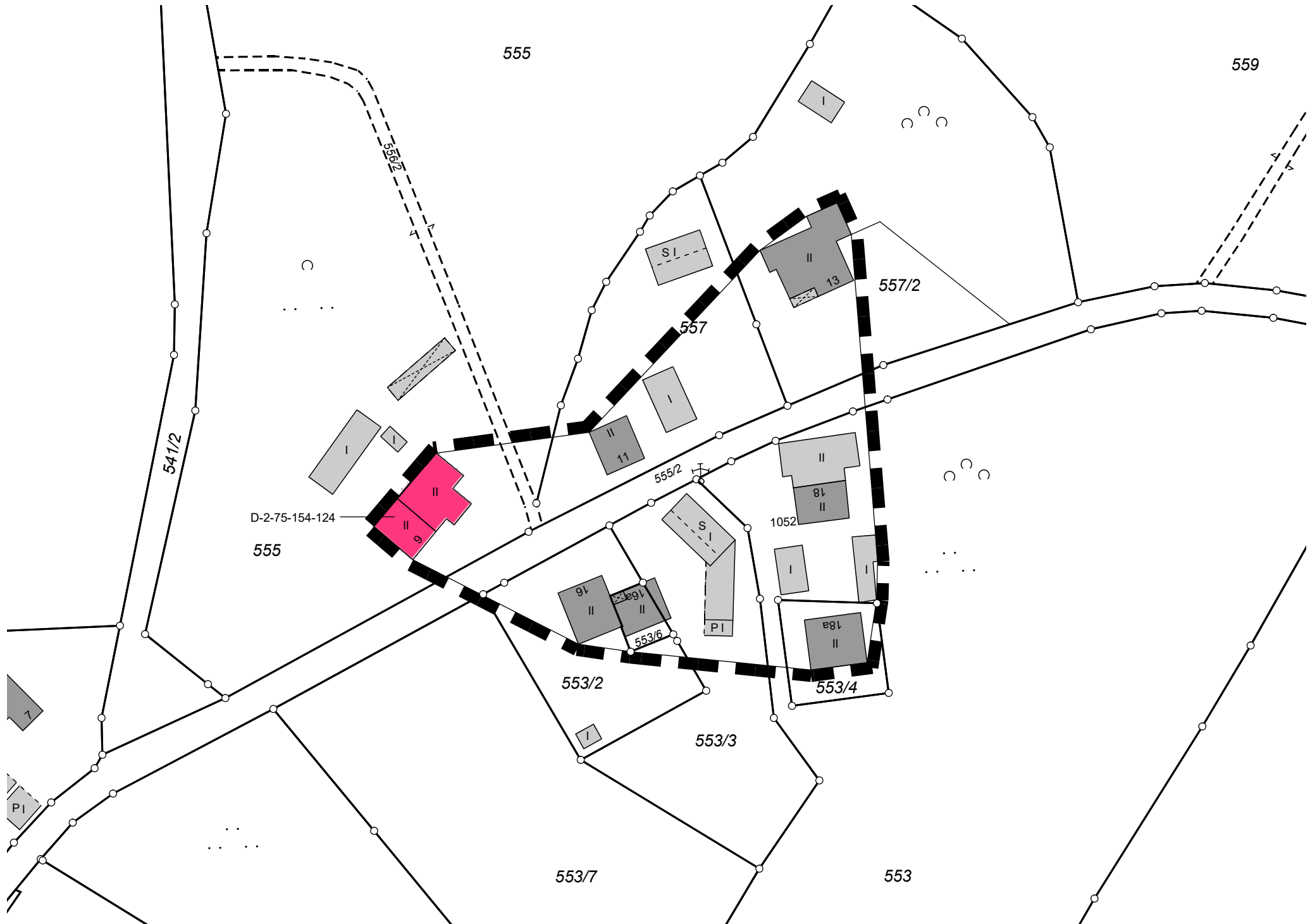
3.6. Beseitigung von Oberflächenwasser:

Anfallendes Oberflächenwasser ist auf dem eigenen Grundstück zu versickern und darf insbesondere nicht auf Straßengrund geleitet werden. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, ist in den nächstgelegenen Vorfluter einzuleiten. Dabei darf sich keine Verschlechterung angrenzender Gewässer ergeben. Dies ist im Baugenehmigungsverfahren aufzuzeigen. Eine entsprechende wasserrechtliche Genehmigung ist einzufordern.

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

3.7 Nutzung des Niederschlagwassers

Zur Verringerung des Niederschlagwassers wird empfohlen, das Niederschlagswasser in einer geeigneten Zisterne zu puffern und als Brauchwasser (z. B. Toilettenspülung) zu verwenden.



§ 5 **Eingriffsregelung**

Bei jedem geplanten Einzelvorhaben im Bereich dieser Außenbereichssatzung ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (§ 14 ff BayNatSchG) zu berücksichtigen. Mit den Genehmigungsunterlagen für jedes Einzelvorhaben sind Unterlagen vorzulegen, die darstellen, dass vermeidbare Beeinträchtigungen vermieden und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ausgeglichen werden (durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen).

Für Handwerks- und Gewerbebetriebe sind dem Bauantrag qualifizierte Freiflächengestaltungspläne, die auch die o. g. Prüfung des Vorhabens nach Art. 6 ff BayNatSchG beinhalten, einzureichen.

Für Vorhaben im Außenbereich nach § 35 BauGB bleibt die Geltung der Vorschriften über die Eingriffsregelung nach §§ 14 ff BNatSchG unberührt, d.h. für jedes Einzelbauvorhaben ist die Eingriffsbeurteilung nach §§ 15 – 18 BNatSchG im Baugenehmigungsverfahren durchzuführen und ggf. Ersatzmaßnahmen festzusetzen.

§ 6 **Denkmalschutz**

Bei Einzelvorhaben, die in unmittelbarer Umgebung der vorhandenen Baudenkmäler im Bereich dieser Außenbereichssatzung errichtet werden, sind die Belange des Denkmalschutzes zu berücksichtigen. Hierzu ist in den Genehmigungsunterlagen in geeigneter Weise darzustellen, dass das Einzelvorhaben die Denkmäler in ihrer Substanz und evtl. Wirkung nach außen nicht beeinträchtigt.

Es ist nicht ausgeschlossen, dass sich auf dem Gelände nicht mehr oberirdisch sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler in der Erde befinden. Auf die Meldepflicht gem. Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG wird hingewiesen, d.h. bei Erdarbeiten sind zum Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunden und dergleichen, dem Landratsamt Passau oder der Dienststelle des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege, Landshut zu melden.

Begründung und Erläuterung zur Außenbereichssatzung „Marterberg II“

I. Allgemeines

Die in der Außenbereichssatzung abgegrenzte Fläche umfasst den bereits bisher weitgehend bebauten zentralen Siedlungsbereich von Marterberg. Der räumliche Geltungsbereich für die Außenbereichssatzung ist gemäß Planeintrag im zeichnerischen Teil abgegrenzt.

II. Bestandsanalyse, bestehende Rechtsverhältnisse

Der Planungsbereich umfasst den baulich zusammenhängenden zentralen Siedlungsbereich von Marterberg.

Der Weiler Marterberg liegt im Außenbereich.

Derzeit gibt es für den Planbereich keine planungsrechtlichen Festsetzungen. Im Geltungsbereich liegen ehemalige landwirtschaftliche Anwesen, daneben bestehen Einfamilienhäuser.

In den letzten Jahren hat sich der Siedlungscharakter auch durch Aufgabe der aktiven Viehhaltung zum Wohnen hin verschoben.

Im Weiler Marterberg befinden sich insgesamt 4 Baudenkmäler, eines davon im Planungsbereich.

Im Planungsbereich: Baudenkmal Aktennr. D-2-75-154-124; Einfisthof, zweigeschossiger und giebelständiger Mittertennbau mit Satteldach, Blockbau-Obergeschoss und blechgedecktem Giebelschrot, Ende 18. Jh., Dach später. (Marterberg 9).

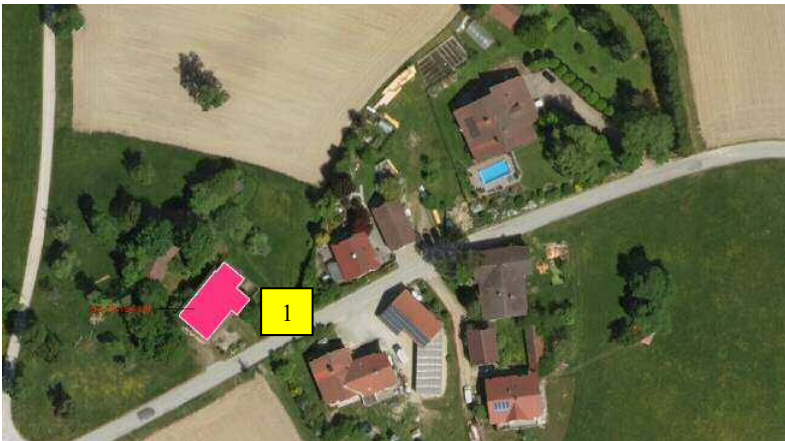


Abb. 1: Ausschnitt aus dem Bayerischen Denkmaltlas (ohne Maßstab)

Bei Einzelbauvorhaben in unmittelbarer Umgebung dieser Baudenkmäler sind die Belange des Denkmalschutzes zu berücksichtigen (sh. § 6 der Satzung).

III. Notwendigkeit der Planung, Ziele und Zwecke

Im Stadtgebiet Stadt Vilshofen an der Donau besteht dringender Bedarf an Wohnbaufläche. In diesem Zusammenhang sollen auch in den im Stadtgebiet liegenden Weilern bestehende Siedlungsstrukturen verdichtet werden. Um Abwanderung in andere Gemeinden zu verhindern, soll den Bewohnern vor Ort die Möglichkeit gegeben werden, in bereits erschlossenen Lagen Baulücken zu schließen. Dies spiegelt auch die Inhalte des von der Stadt Vilshofen an der Donau gefassten Grundsatzbeschlusses zu Innenentwicklung wieder.

Die Planung soll die Möglichkeit eröffnen, die durch die vorhandene Bebauung geprägten Bereiche maßvoll nachzuverdichten und das vorhandene Baudenkmal zu reaktivieren. Die ehemals landwirtschaftlichen Nebengebäude werden derzeit überwiegend zu Lagerzwecken genutzt. Den Bewohnern soll die Möglichkeit gegeben werden, diese zukünftig auch für die Ausübung eigener gewerblicher Zwecke zu nutzen. Deshalb sollen auch kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe (bspw. Imkerei oder Betrieb von Ferienwohnungen) möglich sein.

IV. Eigentumsverhältnisse

Der Planungsbereich ist mit Ausnahme der Verkehrs- und Erschließungsflächen vollständig in Privatbesitz. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

V. Erschließung

Der Siedlungsbereich ist durch eine Gemeindeverbindungsstraße verkehrsmäßig erschlossen. Öffentliche Wasserversorgung ist vorhanden. Aufgrund der Topographie und der Entfernung zum nächstgelegenen öffentlichen Kanal wurde der Planungsbereich bisher noch nicht an diesen angeschlossen. Die Schmutzwasserbeseitigung der einzelnen Anwesen erfolgt über Kleinkläranlagen. Oberflächenwasser ist auf dem eigenen Grundstück zu versickern und in geeigneten Zisternen zu puffern und als Brauchwasser zu nutzen (sh. §§ 3.6 und 3.7 der Satzung).

VI. Rechtliche Grundlagen

Der Planungsbereich ist im Flächennutzungsplan der Stadt Vilshofen an der Donau als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt (sh. Abb. 2).

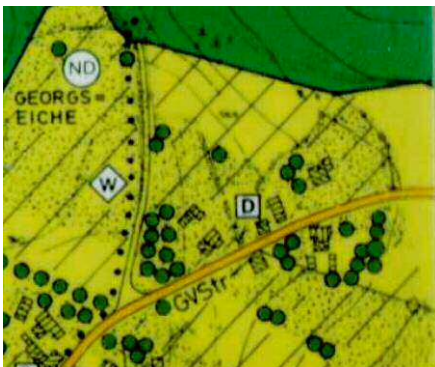


Abb. 2: Ausschnitt aus dem FNP (kein Maßstab)

Eine Außenbereichssatzung kann erlassen werden, wenn die Voraussetzungen des § 35 Abs. 6 BauGB erfüllt sind. Danach kann für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich

geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung bestimmt werden, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen der Landwirtschaft widersprechen oder die Entstehung oder die Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Im Planbereich befinden sich zwei (ehemals) landwirtschaftliche Anwesen und zwei weitere Wohnhäuser. Eine Landwirtschaft wird derzeit noch im Nebenerwerb betrieben. Viehhaltung ist nicht mehr vorhanden. Der bebaute Bereich ist deshalb nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt und es ist eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden. Die Rahmenbedingungen für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung sind demnach gegeben.

Zudem sind die Voraussetzungen nach § 35 Abs. 6 Satz 4 BauGB zu erfüllen: Die Außenbereichssatzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, da sie zum einen durch den engen Geltungsbereich eine weitere Zersiedelung ausschließt und durch die näheren Bestimmungen der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbild Rechnung getragen wird. Zum anderen wird hierdurch die Erweiterung und Verdichtung eines bereits erschlossenen bebauten Bereiches ermöglicht und auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung eingegangen. Weiterhin wird durch die Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum UVPG oder nach Landesrecht begründet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten im Sinne des BNatSchG, da sich keine dieser Gebiete in räumlicher Nähe zum Geltungsbereich befinden.

VII. Auswirkungen, Eingriff in Natur und Landschaft

Die Außenbereichssatzung „Marterberg“ wird aus der vorhandenen Bebauungs- und Erschließungsstruktur der vorhandenen Ortslage heraus entwickelt.

Die zu erwartenden Bauformen mit Einzelhäusern entsprechen als offene Bauweise dem vorhandenen Baubestand. Neuerschließung wird vermieden und damit ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden ermöglicht. Der Eingriff in den Naturhaushalt ist durch die Ausnutzung der vorhandenen Erschließungsvorleistungen minimiert.

Bei jedem geplanten Einzelvorhaben im Bereich dieser Außenbereichssatzung ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (§ 14 ff BNatSchG) zu berücksichtigen. Mit den Genehmigungsunterlagen für jedes Einzelvorhaben sind Unterlagen vorzulegen, die darstellen, dass vermeidbare Beeinträchtigungen vermieden und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ausgeglichen werden (sh. Satzungstext § 5).