

# **Satzung**

## **gem. § 35 Abs. 6 BauGB**

über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich für den Ortsbereich

### **" Marterberg "**

Die Stadt Vilshofen an der Donau erlässt gemäß § 35 Abs. 6 BauGB folgende Außenbereichssatzung "Marterberg".

#### **§ 1**

Die Grenzen für den bebauten Außenbereich Marterberg werden gemäß der Plandarstellung (sh. § 4) festgelegt.

#### **§ 2**

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von zu Wohnzwecken dienenden Vorhaben und kleinerer Handwerks- und Gewerbebetriebe nach § 35 Abs. 2 BauGB.

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

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

#### **§ 3**

Textliche Festsetzungen:

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

**2. Gestaltung der baulichen Anlagen:**

- |                           |  |
|---------------------------|--|
| 2.1. Anzahl Vollgeschosse | max. II  |
| 2.2. Wandhöhe             | max. 6,70 m ab Urgelände<br><i>Wandhöhe: Urgelände bis gedachter Schnittpunkt Außenwand mit der Dachhaut</i> |
| 2.3. Dachform             | Satteldach 17 – 30 °   |
| 2.4. Dachgaupen           | unzulässig   |
| 2.5. Firstrichtung        | längsseitig zum Gebäude  |

**3. Aufschüttung/Abgrabung:**

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

**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.

## 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.

## 6. Beseitigung von Oberflächenwasser:

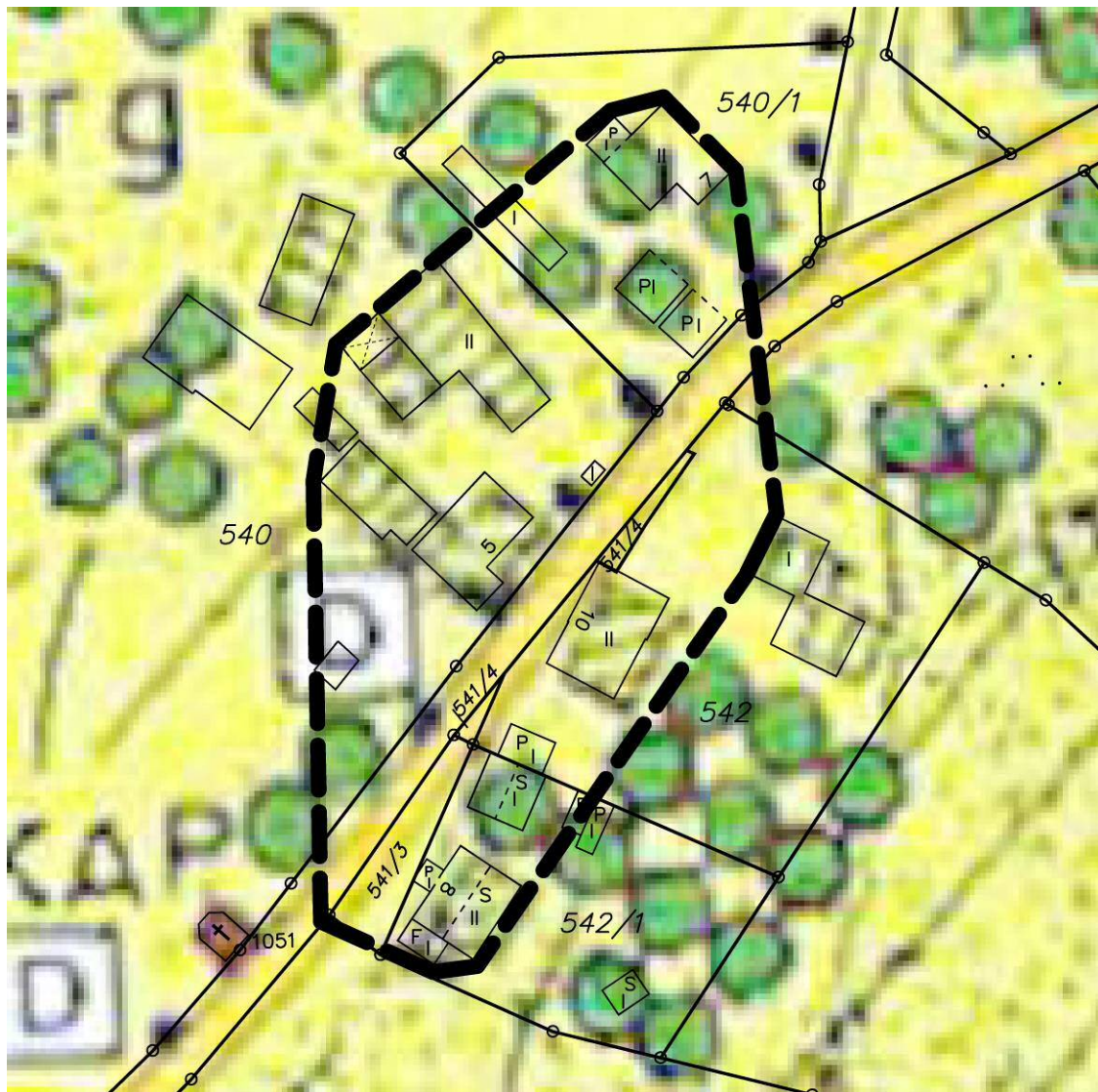
Anfallendes Oberflächenwasser ist auf dem eigenen Grundstück zu versickern und darf insbesondere nicht auf Straßengrund geleitet werden. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, ist in den nächstgelegenen Vorfluter einzuleiten. Dabei darf sich keine Verschlechterung angrenzender Gewässer ergeben.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

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 m<sup>2</sup> dürfen nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die der Bauart nach zugelassen sind.

## § 4

Plandarstellung

M 1:1000



## § 5

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. 6ff BayNatSchG beinhalten, einzureichen.

## § 6

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.

## § 7

Diese Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Stadt Vilshofen an der Donau, den 16.4.20 .....



Florian Gams  
Bürgermeister



## Begründung zur Außenbereichssatzung „Marterberg“

### Inhalt:

- I. VERFAHRENSVERMERKE
- II. ALLGEMEINES
- III. BESTANDSANALYSE, BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE
- IV. NOTWENDIGKEIT DER PLANUNG, ZIELE UND ZWECKE
- V. EIGENTUMSVERHÄLTNISSE
- VI. ERSCHLIESSUNG
- VII. RECHTLICHE GRUNDLAGEN
- VIII. AUSWIRKUNGEN, EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT

### I. Verfahrensvermerke:

1. In der Sitzung vom 04.04.2019 hat der Stadtrat der Stadt Vilshofen an der Donau gemäß § 2 Abs.1 BauGB die Aufstellung der Außenbereichssatzung „Marterberg“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.11.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

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 gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB verzichtet.

3. In der Zeit von 03.12.2019 bis 15.01.2020 wurde im Rahmen des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB für die Aufstellung der Außenbereichssatzung „Marterberg“ die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB durchgeführt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 25.11.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

4. In der Zeit von 03.12.2019 bis 15.01.2020 wurde im Rahmen des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB für die Aufstellung der Außenbereichssatzung „Marterberg“ die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB durchgeführt.

5. Die Stadt Vilshofen an der Donau hat mit Beschluss des Stadtrats der Stadt Vilshofen an der Donau vom 19.02.2020 die eingegangenen Stellungnahmen abgewogen und die Außenbereichssatzung „Marterberg“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 19.02.2020 als Satzung beschlossen.

6. Ausgefertigt:

Stadt Vilshofen an der Donau, den.....

16.4.20



Florian Gams  
1. Bürgermeister

7. Der Satzungsbeschluss zur Außenbereichssatzung „Marterberg“ wurde am.....  
gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadtverwaltung Vilshofen an der Donau zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Satzung ist damit in Kraft getreten.

17. APR. 2020

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

## II. 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.

## III. Bestandsanalyse, bestehende Rechtsverhältnisse

Der Planungsbereich umfasst den baulich zusammenhängenden zentralen Siedlungsbereich von Marterberg. Die westlich und östlich gelegenen Siedlungsbereiche werden aufgrund der räumlichen Trennung nicht in den Geltungsbereich mit einbezogen.

Der Weiler Marterberg liegt im Außenbereich. Derzeit gibt es für den Planbereich keine planungsrechtlichen Festsetzungen.

Im Geltungsbereich liegen zwei ehemalige landwirtschaftliche Anwesen, daneben bestehen ein neu gebautes und ein saniertes Einfamilienhaus. 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 sowie eines in dessen unmittelbarer Umgebung.

Im Planungsbereich: Baudenkmal Aktennr. D-2-75-154-123; Hakenhof bei Hs.Nr. 5  
(sh. Abb. 1, bezeichnet mit Nr. 1)

In unmittelbarer Umgebung: Baudenkmal Aktennr. D-2-75-154-126; Alte Ausstattung der 1962 erneuerten Ortskapelle (sh. Abb. 1, bezeichnet mit Nr. 2)

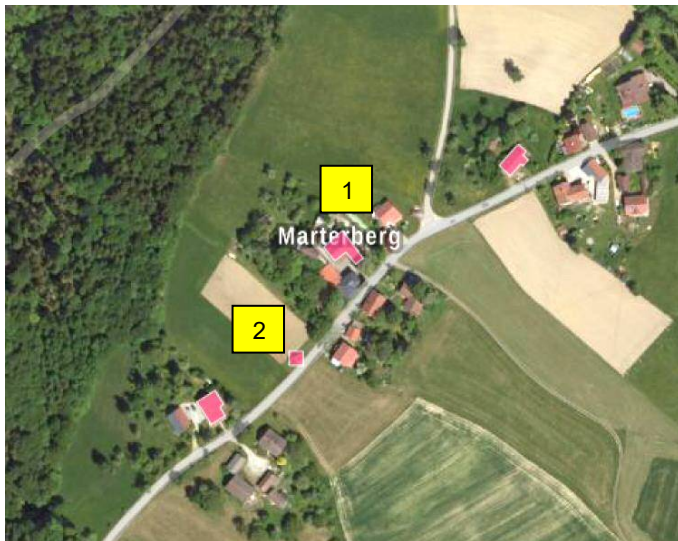


Abb. 1: Ausschnitt aus dem Bayerischen Denkmatalas (ohne Maßstab)

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

## IV. 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.

## V. Eigentumsverhältnisse

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

## VI. 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 (sh. § 3 Nr. 6 der Satzung).

## VII. 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 M 1:5000

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.

### VIII. 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).

Stadt Vilshofen an der Donau, den 16.4.20 .....



Florian Gams  
1. Bürgermeister