



## A ZEICHENERKLÄRUNG

### 1. GELTUNGSBEREICH

- 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

### 2. HINWEISE

- 2.1 Flurstücksgrenzen
- 2.2 Flurstücksnummern
- 2.3 bestehende Bebauung  
- Hauptgebäude -
- 2.4 bestehende Bebauung  
- Nebengebäude -
- 2.5 bestehender Mischwasserkanal
- 2.6 bestehende Wasserleitung
- 2.7 bestehende Hausanschlussleitung
- 2.8 bestehende Hausanschlussleitung  
mit Schutzrohr
- 2.9 bestehende Stromleitung
- 2.10 bestehende Stromleitung  
mit Schutzrohr
- 2.11 bestehende Straßenbeleuchtung

\*Nutzung der Bauelemente der Bayerischen Vermessungsverwaltung\*  
© GeoBasis-System (GK)  
4. Meridianstreifen (1:2' Bezugsmeridian)

## B Textliche Festsetzungen

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenze des räumlichen Geltungsbereiches dieser Außenbereichssatzung gelten folgende Bestimmungen für Vorhaben:

- a) Pro Grundstück sind nur freistehende Einzelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude oder Doppelhäuser mit max. 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte zulässig.
- b) Zahl der Vollgeschosse:  
Es sind Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig.
- c) Dachform:  
Satteldach 17 – 30 ° oder Pultdach bis max. 15 °
- d) Dachgauben:  
unzulässig
- e) Firsttrichtung:  
längsseitig zum Gebäude
- f) Höhe baulicher Anlagen:  
Wandhöhe: max. 6,70 m  
Definition Wandhöhe:  
Unterer Bezugspunkt ist das natürliche Gelände.  
Oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
- g) Fassadengestaltung:  
Nicht zulässig sind reflektierende Oberflächen, sowie Signal – und Leuchtfarben.
- h) Dachdeckmaterial:  
Nicht zulässig sind reflektierende, sowie grelle Farben als Eindeckmaterialien.
- i) Bei jedem Bauantrag für ein Gebäude ist ein Entwässerungsplan vorzulegen.  
Anfallendes Oberflächenwasser ist nach den jeweils aktuellen technischen Regelwerken und Vorschriften zu beseitigen. Aus einer zusätzlichen Bebauung darf sich keine Verschlechterung angrenzender Gewässer ergeben.
- j) Bauvorhaben im Außenbereich gem. § 35 BauGB sind aufgrund ihrer Auswirkungen auf Natur und Landschaft als Eingriff gem. der Definition des Bayerischen Naturschutzgesetzes zu werten und ökologisch auszugleichen. Zur landschaftlichen Einbindung der jeweiligen Bauvorhaben ist eine wirksame Eingrünung durchzuführen. Dem Antrag auf Baugenehmigung ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit Flächenbilanzierung bzgl. der neu zu versiegelnden Flächen und der Ausgleichsmaßnahmen beizulegen.
- k) Die Anwendung der Eingriffsregelung hat vorhabenbezogen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde zu erfolgen.
- l) Es wird festgelegt, dass die Regelungen dieser Satzung nur für Vorhaben im Sinne des § 29 Abs. 1 BauGB gelten, die nach Inkrafttreten der Satzung errichtet werden (§ 35 Abs. 6 Satz 3 BauGB).

## C Verfahrensvermerke

### 1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 14.02.2019 die Aufstellung der Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB für den Teilbereich "Mitterweg" Ortsteil Pleinting, Stadt Vilshofen a. d. Donau, auf den Teilflächen der Flurnummern 403/3, 414, 414/3, 415/2, 417/1 und 418/1 der Gemarkung Pleinting beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

### 2. ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Die betroffene Öffentlichkeit wurde gemäß § 35 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 18.12.2019 bis 29.01.2020 am Verfahren beteiligt.

### 3. BEHÖRDENBETEILIGUNG

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 35 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB in der Zeit vom 18.12.2019 bis 29.01.2020 am Verfahren beteiligt.

### 4. SATZUNG

Der Stadtrat hat mit Beschluss vom 19.02.2020 die Außenbereichssatzung in der Fassung vom 20.11.2019 unter Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Vilshofen a.d. Donau, den **1. 6. APR. 2020**

1. Bürgermeister  
Florian Gams

### 5. AUSFERTIGUNG

Das Original dieser Satzung wurde am 18.03.2020 ausgefertigt.

Vilshofen a.d. Donau, den **1. 6. APR. 2020**

1. Bürgermeister  
Florian Gams

### 6. BEKANNTMACHUNG

Die Satzung wurde am **1. 7. APR. 2020** gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.  
Mit dieser Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft.

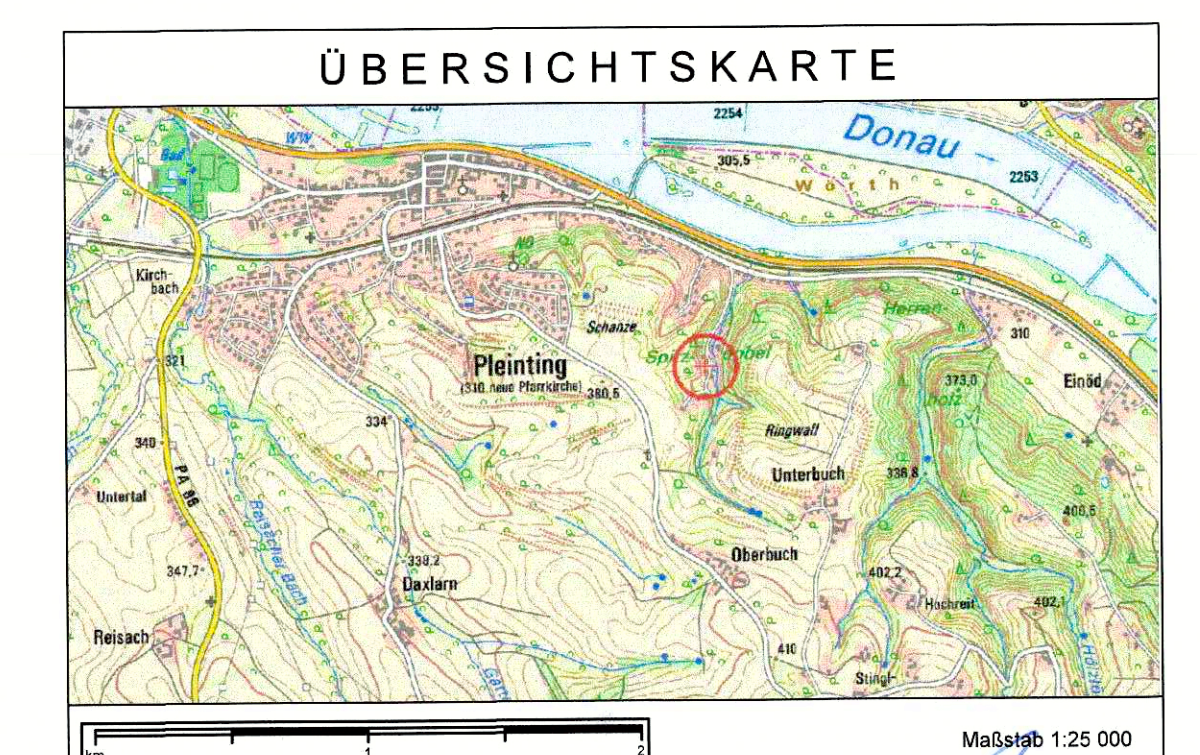
Vilshofen a.d. Donau, den **1. 7. APR. 2020**

1. Bürgermeister  
Florian Gams

## AUSSENBEREICHSSATZUNG "MITTERWEG"

STADT  
LANDKREIS  
REGIERUNGSBEZIRK

VILSHOFEN AN DER DONAU  
PASSAU  
NIEDERBAYERN



Vilshofen a.d. Donau,  
den **1. 6. APR. 2020**

1. Bürgermeister  
Florian Gams

Planung	 Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG Telefon: 09951 / 9901-0, Fax: 09951 / 9901-25 Obergartrstraße 40, 94403 Landau an der Donau E-Mail: info@zowig.de Internet: www.zowig.de
Vorhabensträger	Thomas Ebner B. Eng.
Maßstab	M 1: 1.000
Stand	20.11.2019
Projekt	P_DRUZANOVIC_2019-601

Stadt Vilshofen an der Donau  
Landkreis Passau  
OT Pleinting

## Außenbereichssatzung

### „Mitterweg“

gemäß § 35 Abs. 6 BauGB



Fassung vom 20.11.2019

Planung:

 **ZAPF & OBW**  
Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG

Kleegartenstraße 40, 94405 Landau an der Isar  
Tel.: +49 (0) 9951/6901-0; Fax: +49 (0) 9951/6901-25  
E-Mail: [info@obw-ig.de](mailto:info@obw-ig.de); Internet: [www.obw-ig.de](http://www.obw-ig.de)

# INHALT

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

BEGRÜNDUNG

VERFAHRENSVERMERKE

## Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch	BauGB
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung)	BauNVO
Planzeichenverordnung	PlanzV
Bayrische Bauordnung	BayBO
Bundesnaturschutzgesetz	BNatSchG
Bayrisches Naturschutzgesetz	BayNatSchG
Gemeindevorordnung für den Freistaat Bayern	GO

in den jeweils geltenden Fassungen

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) erlässt die Stadt Vilshofen an der Donau folgende

## **Außenbereichssatzung**

nach § 35 Abs. 6 BauGB im Bereich der Stadt Vilshofen a. d. Donau, Ortsteil Pleinting, Gemarkung Pleinting.

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Außenbereichssatzung „Mitterweg“ der Stadt Vilshofen a.d. Donau umfasst die Teilflächen der Grundstücke mit den Fl.Nr. 403/3, 414, 414/3, 415/2, 417/1, und 418/1 der Gemarkung Pleinting. Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich im Lageplan des zeichnerischen Teils im Maßstab M 1:1000.

Der Lageplan M 1:1000 in der Fassung vom 20.11.2019 ist Bestandteil dieser Satzung.

### § 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenze des räumlichen Geltungsbereiches richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 35 Abs. 2 BauGB. Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB kann nicht entgegengehalten werden, dass sie

- die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen oder
- einer Darstellung des Flächennutzungsplanes als Fläche für die Landwirtschaft widersprechen.

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

### § 3 Textliche Festsetzungen

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenze des räumlichen Geltungsbereiches dieser Außenbereichssatzung gelten folgende Bestimmungen für Vorhaben:

- a) Pro Grundstück sind nur freistehende Einzelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude oder Doppelhäuser mit max. 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte zulässig.

- b) Zahl der Vollgeschosse:  
Es sind Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig.
- c) Dachform:  
Satteldach 17 – 30 ° oder  
Pultdach bis max. 15 °
- d) Dachgauben:  
unzulässig
- e) Firstrichtung:  
längsseitig zum Gebäude
- f) Höhe baulicher Anlagen:  
Wandhöhe: max. 6,70 m
- Wandhöhe:  
Unterer Bezugspunkt ist das natürliche Gelände.  
Oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.*
- g) Fassadengestaltung:  
Nicht zulässig sind reflektierende Oberflächen sowie Signal – und Leuchtfarben.
- h) Dachdeckmaterial:  
Nicht zulässig sind reflektierende sowie grelle Farben als Eindeckmaterialien.
- i) Bei jedem Bauantrag für ein Gebäude ist ein Entwässerungsplan vorzulegen. Anfallendes Oberflächenwasser ist nach den jeweils aktuellen technischen Regelwerken und Vorschriften zu beseitigen. Aus einer zusätzlichen Bebauung darf sich keine Verschlechterung angrenzender Gewässer ergeben.
- j) Bauvorhaben im Außenbereich gem. § 35 BauGB sind aufgrund ihrer Auswirkungen auf Natur und Landschaft als Eingriff gem. der Definition des Bayrischen Naturschutzgesetzes zu werten und ökologisch auszugleichen. Zur landschaftlichen Einbindung der jeweiligen Bauvorhaben ist eine wirksame Eingrünung durchzuführen. Dem Antrag auf Baugenehmigung ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit Flächenbilanzierung bzgl. der neu zu versiegelnden Flächen und der Ausgleichsmaßnahmen beizulegen.
- k) Die Anwendung der Eingriffsreglung hat vorhabenbezogen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde zu erfolgen.
- l) Es wird festgelegt, dass die Regelungen dieser Satzung nur für Vorhaben im Sinne des § 29 Abs. 1 BauGB gelten, die nach Inkrafttreten der Satzung errichtet werden (§ 35 Abs. 6 Satz 3 BauGB).

#### § 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB) in Kraft.

Vilshofen a.d. Donau,  
den 16. APR. 2020



.....

*Erster Bürgermeister,  
Florian Gams*

# BEGRÜNDUNG

## 1. Geltungsbereich

Die betroffenen Teilflächen mit den Flurnummern 403/3, 414, 414/3, 415/2, 417/1 und 418/1 der Gemarkung Pleinting befinden sich ca. 1 km südöstlich von Pleinting in Richtung Vilshofen. Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan liegt der Satzungsgebiet im Außenbereich. Die Erschließung erfolgt über den 'Mitterweg', der in die 'Alte Straße' einmündet.

## 2. Anlass und Bedarf für die Aufstellung

Mit dem Erlass einer Außenbereichssatzung soll der Bestand der vorhandenen Bebauung und mögliche künftige Bebauungen im vorliegendem Satzungsgebiet geregelt werden.

Durch eine Außenbereichssatzung kann eine erleichterte planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben hergestellt werden. Diesen Vorhaben kann im Geltungsbereich nicht entgegengehalten werden, dass sie den Darstellungen des Flächennutzungsplans über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Ziel der Planung ist somit eine maßvolle bauliche Entwicklung im Sinne einer Schließung von Baulücken.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden kann bei der Außenbereichssatzung gemäß § 36 Abs. 6 BauGB nach denselben Vorschriften wie beim vereinfachten Verfahren (§13 Abs. 2 und 3 BauGB) erfolgen. Auf die Erstellung eines Umweltberichtes kann verzichtet werden.

## 3. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Außenbereichssatzung liegt etwa 1km südöstlich der Ortschaft Pleinting und südlich der Bundesstraße B8. Er umfasst eine Fläche von ca. 0,25 ha und orientiert sich an der vorhandenen Bebauung, um ein Ausweiten der Siedlung in den Außenbereich zu verhindern.

## 4. Rechtliche Voraussetzungen

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 eigenem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung bestimmt werden, dass Vorhaben, die Wohnzwecken dienen, nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im



Flächennutzungsplan über Flächen wie Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Im Bereich der zukünftigen Außenbereichssatzung ist bereits eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden. Zudem besteht im Geltungsbereich ein baulicher Zusammenhang, der derzeit fünf Wohngebäude umfasst. Das hier definierte Satzungsgebiet ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, da der räumliche Geltungsbereich nicht über die vorhandene Siedlungsstruktur hinausgreift, sondern lediglich die in der Örtlichkeit ablesbare Struktur ergänzt.

Die nach § 35 Abs. 6, Satz 4, Nr. 2 und 3 BauGB genannten Umweltbelange werden nicht beeinträchtigt.

Im Bereich sind folgende Gebäude vorhanden:

- fünf Wohngebäude mit Nebengebäuden

Somit sind die Voraussetzungen des § 35 Abs. 6 BauGB für eine Außenbereichssatzung erfüllt.

## **5. Planungsinhalt**

Mit der Außenbereichssatzung sollen die bestehenden Gebäude einer geordneten Bebauung zugeführt und die Errichtung von wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 ermöglicht werden.

Die Entwicklungsmöglichkeiten werden durch die Nutzungsbeschränkung auf freistehende Einzelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten oder Doppelhäuser mit max. 1 Wohneinheit pro Doppelhaushälfte beschränkt. Die Grenzziehung für die Außenbereichssatzung kann der Planzeichnung entnommen werden.

## **6. Erschließung**

Der 'Mitterweg' durchquert den Geltungsbereich der Außenbereichssatzung in Nord - Süd Richtung und erschließt diesen dadurch ausreichend. Die geplante Bebauung kann an die öffentliche Kanalisation sowie an die bestehende Trinkwasserversorgung angeschlossen werden.

Das anfallende Niederschlagswasser ist vor Ort zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen oder über geeignete Einrichtungen (z.B. Mulden, Rigolen oder Sickerschächte) zu versickern. Bei der Versickerung sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung und die techn. Regeln zum Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser zu beachten.

## 7. Ökologische Belange / Artenschutz

Mit dieser Außenbereichssatzung werden keine Vorhaben begründet, für die die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht (§ 35 Abs. 6, Satz 4, Nr. 2 BauGB). Zudem liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter vor. Für die Belange des Umweltschutzes muss somit keine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt werden.

Für jedes neu hinzutretende Bauvorhaben muss im Baugenehmigungsverfahren ein Nachweis von Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden. Dazu bedarf es der Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde. Zudem sind die Belange des Artenschutzes im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens vertiefend zu prüfen. Dies gilt bei Neubauten ebenso wie bei Änderungen bzw. beim Abbruch baulicher Anlagen

### Altlasten:

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

Werden dennoch bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten festgestellt, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlasten hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Passau bzw. das WWA Deggendorf zu benachrichtigen. Der Bodenaushub ist in dichten abgedeckten Containern zu lagern, bis die Entsorgung geklärt ist.

### Schutzgebiete:

Der Geltungsbereich berührt keine Schutzgebiete.

### Artenschutz:

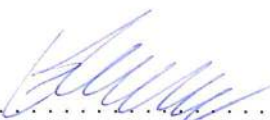
Durch die Außenbereichssatzung ändert sich der Status der Grundstücke im Geltungsbereich nicht. Diese liegen weiterhin im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB. Der Aspekt Artenschutz wird somit bei jedem Bauvorhaben einzeln geprüft.

### Denkmalschutz:

Gemäß Art. 8 Denkmalschutzgesetz ist ein Fund von Bodendenkmälern meldepflichtig. Diese Meldung hat unverzüglich gegenüber der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Passau) oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu erfolgen.

Entwurf und Planfertigung:

Landau, den 18.03.2020



Thomas Ebner  
B.Eng.

Vilshofen a. d. Donau, den 16. APR. 2020



Erster Bürgermeister,  
Florian Gams

## VERFAHRENSVERMERKE

### 1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 14.02.2019 die Aufstellung der Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB für den Teilbereich Mitterweg im Ortsteil Pleinting, Stadt Vilshofen a. d. Donau, auf den Teilflächen der Flurnummern 403/3, 414, 414/3, 415/2, 417/1 und 418/1 der Gemarkung Pleinting beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

### 2. ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Die betroffene Öffentlichkeit wurde gemäß § 35 Abs. 6 BauGB i. V m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 18.12.2019 bis 29.01.2020 am Verfahren beteiligt.

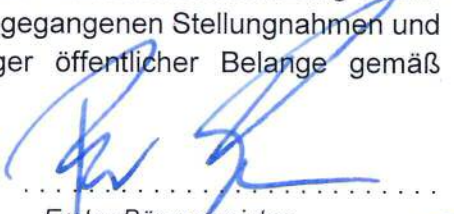
### 3. BEHÖRDENBETEILIGUNG

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 35 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB in der Zeit vom 18.12.2019 bis 29.01.2020 am Verfahren beteiligt.

### 4. SATZUNG

Der Stadtrat hat mit Beschluss vom 19.02.2020 die Außenbereichssatzung in der Fassung vom 20.11.2019 unter Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Vilshofen a.d. Donau, den **1 6. APR. 2020**

  
.....  
Erster Bürgermeister,  
Florian Gams

### 5. AUSFERTIGUNG

Das Original dieser Satzung wurde am 18.03.2020 ausgefertigt.

Vilshofen a.d. Donau, den **1 6. APR. 2020**

  
.....  
Erster Bürgermeister,  
Florian Gams

### 6. BEKANNTMACHUNG

Die Satzung wurde am **1 7. APR. 2020** gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft.

Vilshofen a.d. Donau, den **1 7. APR. 2020**

  
.....  
Erster Bürgermeister,  
Florian Gams