

**Stadt Vilshofen an der Donau
Landkreis Passau**

Außenbereichssatzung

„Mühldorferöd“

Gemarkung Alkofen

gem. § 35 Abs. 6 BauGB



**Außenbereichssatzung „Mühldorferöd“ der Stadt Vilshofen an der Donau, Gemarkung Alkofen
gem. § 35 Abs. 6 BauGB**

Verfahren:

1. Die Stadt Vilshofen an der Donau hat in der Sitzung vom 29.01.2026 gemäß § 35 Abs. 6 BauGB die Aufstellung der Außenbereichssatzung „Mühldorferöd“ beschlossen.
2. Auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 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.
3. Für die Aufstellung der Außenbereichssatzung „Mühldorferöd“ wurde im Rahmen des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2. i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Zeitraum vom bis durchgeführt.
4. Die Stadt Vilshofen an der Donau hat mit Beschluss des Stadtrats vom die eingegangenen Stellungnahmen abgewogen und den Erlass der Außenbereichssatzung „Mühldorferöd“ in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
5. Ausgefertigt

Vilshofen an der Donau, den

.....

Florian Gams, 1. Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zur Außenbereichssatzung „Mühldorferöd“ wurde am gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Außenbereichssatzung „Mühldorferöd“ wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Außenbereichssatzung „Mühldorferöd“ ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Vilshofen an der Donau, den

.....

Florian Gams, 1. Bürgermeister

Begründung

Außenbereichssatzung „Mühdorferöd“ der Stadt Vilshofen an der Donau, Gemarkung Alkofen gem. § 35 Abs. 6 BauGB

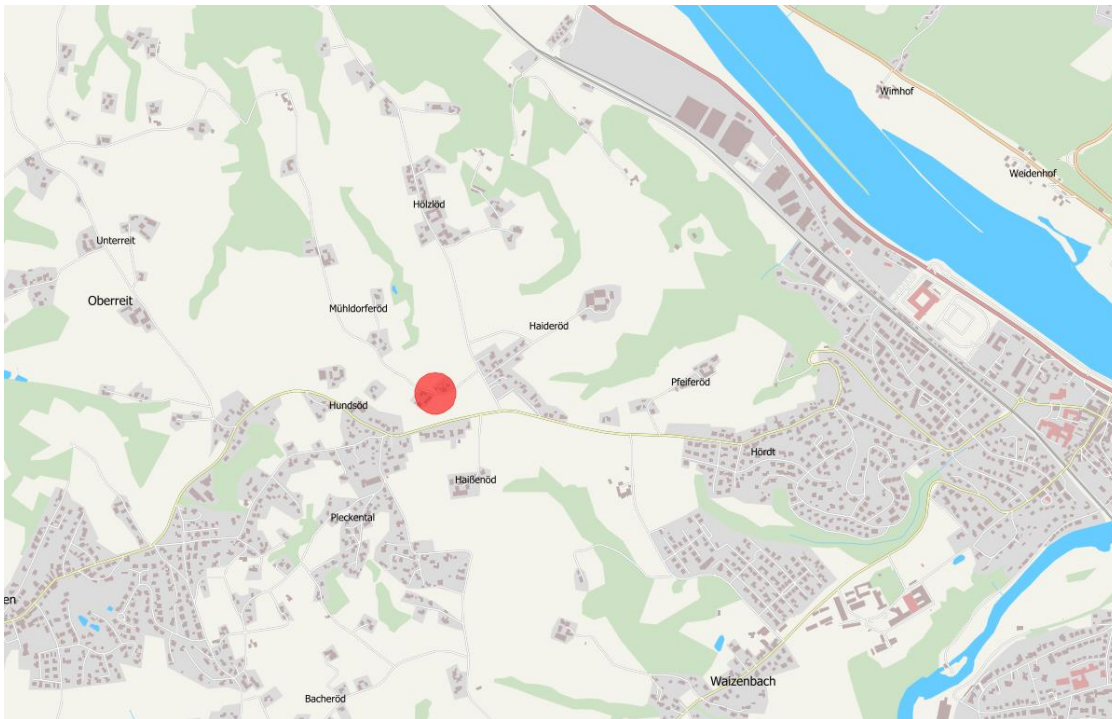
In der Sitzung vom 29.01.2026 hat der Stadtrat der Stadt Vilshofen an der Donau die Aufstellung einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB beschlossen. In den räumlichen Geltungsbereich der Satzung fallen die Flurstücke 1497 (TF), 1497/12 (TF), 1497/13 (TF), 1497/8 (TF, VF), 1498/1 (TF), 1498/2 (TF), 1498/3 (TF), 1292/32 (TF), 1498 (TF) sowie 1498/4 (TF) der Gemarkung Alkofen.

1. Bestandsanalyse, bestehende Rechtsverhältnisse

Das Vorhaben liegt rund 5 km westlich des Zentrums der Stadt Vilshofen an der Donau. Die betroffene Fläche ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan größtenteils als landwirtschaftlich genutzter Bereich dargestellt und dem Außenbereich zugeordnet.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Vilshofen an der Donau (nicht maßstäblich)



Innerhalb des Geltungsbereichs sind bereits bestehende Hofstellen sowie Wohngebäude vorhanden, die teilweise von strukturreichen Privatgärten mit Gehölzbestand umgeben sind. Das nähere Umfeld ist überwiegend durch landwirtschaftlich genutzte Flächen geprägt. Schutzwürdige Bereiche aus naturschutzfachlicher Sicht sowie Boden-, Bau- oder Kulturdenkmäler sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Vorhandene Gehölze und Einzelbäume sind nach Möglichkeit zu erhalten. Sollten Baumfällungen erforderlich sein, ist ein entsprechender Ausgleich durch Ersatzpflanzungen an geeigneter Stelle vorzunehmen. Hierbei sind standortgerechte, heimische Baumarten zu verwenden und die Eingrünung des Ortsrandes sinnvoll weiterzuentwickeln.

Das Vorhaben befindet sich außerhalb von festgesetzten HQ100-Überschwemmungsgebieten.

2. Notwendigkeit der Planung, Ziele und Zwecke

Im Stadtgebiet von Vilshofen an der Donau besteht ein erhöhter Bedarf an zusätzlichem Wohnraum. Um einer Abwanderung in benachbarte Gemeinden entgegenzuwirken, soll der ortsansässigen Bevölkerung die Gelegenheit gegeben werden, vorhandene Baulücken in bereits erschlossenen Bereichen zu nutzen. Dieses Ziel entspricht den Vorgaben des von der Stadt Vilshofen an der Donau beschlossenen Grundsatzes zur Förderung der Innenentwicklung. Mit der Planung soll eine behutsame Nachverdichtung in den durch bestehende Bebauung geprägten Bereichen ermöglicht werden.

3. Eigentumsverhältnisse

Mit Ausnahme der Flächen für Verkehr und Erschließung stehen sämtliche Grundstücke innerhalb des Planungsgebiets in privatem Eigentum. Aufgrund dieser Eigentumsverhältnisse besteht kein Erfordernis für bodenordnende Maßnahmen.

4. Erschließung

Das Gebiet ist bereits an das bestehende Verkehrsnetz angebunden. Die Versorgung mit Trinkwasser kann über das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt werden, ebenso ist eine ordnungsgemäße Ableitung des Schmutzwassers gewährleistet. Die Stromversorgung erfolgt über die bestehenden Netze der zuständigen Energieversorger. Die Entsorgung der anfallenden Abfälle richtet sich nach den geltenden gesetzlichen Vorgaben und wird durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Donau-Wald übernommen. Entlang der Erschließungsstraße sind auf den Grundstücken ausreichend dimensionierte Flächen für die Bereitstellung der Müllbehälter einzuplanen. Niederschlags- und Oberflächenwasser ist entsprechend den jeweils gültigen technischen Standards fachgerecht zu behandeln und abzuleiten.

5. Rechtliche Grundlagen

Der Planungsbereich ist im Flächennutzungsplan der Stadt Vilshofen an der Donau als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Eine Außenbereichssatzung kann erlassen werden, wenn die Voraussetzungen des § 35 Abs. 6 BauGB vorliegen. Danach kann für bereits bebaute Teilbereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich genutzt sind und in denen Wohnbebauung von gewissem Umfang vorhanden ist, durch Satzung bestimmt werden, dass wohnbaulichen Vorhaben weder der Widerspruch zur Darstellung landwirtschaftlicher Flächen noch die Befürchtung einer Splittersiedlung entgegengehalten werden kann.

Im Planbereich befinden sich überwiegend Wohnhäuser; landwirtschaftlich genutzte Gebäude sind nicht vorhanden. Die bauliche Prägung ist somit klar wohnlich, wodurch die Voraussetzungen für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung gegeben sind.

Zusammenfassend erfüllen die Planungen die Anforderungen des § 35 Abs. 6 Satz 4 BauGB: Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, da der räumlich eng begrenzte Geltungsbereich eine Zersiedelung verhindert und durch entsprechende Gestaltungsvorgaben das Orts- und Landschaftsbild berücksichtigt wird. Zudem ermöglicht sie eine Nachverdichtung eines bereits erschlossenen Wohnbereichs und berücksichtigt die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung. Durch die Zulassung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 UVPG oder nach Landesrecht. Hinweise auf Beeinträchtigungen von Natura-2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes liegen nicht vor, da sich keine entsprechenden Schutzgebiete in räumlicher Nähe befinden. Gleiches gilt für die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

6. Auswirkungen, Eingriff in Natur und Landschaft

Die Außenbereichssatzung „Mühldorferöd“ wird auf Grundlage der bestehenden Bebauungs- und Erschließungsstruktur der vorhandenen Ortslage entwickelt. Die vorgesehenen Bauformen in Form von Einzelhäusern orientieren sich an der offenen Bauweise des bestehenden Baubestands. Eine Neuerschließung zusätzlicher Flächen wird vermieden, wodurch ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden gewährleistet ist. Durch die Nutzung der bereits vorhandenen Erschließungseinrichtungen wird der Eingriff in den Naturhaushalt auf ein Mindestmaß reduziert.

Für jedes geplante Einzelvorhaben innerhalb des Geltungsbereichs dieser Außenbereichssatzung ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach den §§ 14 ff. BNatSchG zu beachten. Zusammen mit den Genehmigungsunterlagen sind Unterlagen einzureichen, die nachweisen, dass vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ausgeschlossen werden und unvermeidbare

Beeinträchtigungen durch geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ausgeglichen werden (vgl. § 5 der Satzung).

**Außenbereichssatzung „Mühldorferöd“ der Stadt Vilshofen an der Donau, Gemarkung Alkofen
gem. § 35 Abs. 6 BauGB**

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

- (1) Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Fl-Nr.: 1497 (TF), 1497/12 (TF), 1497/13 (TF), 1292/32 (TF), 1498/0 (TF), 1497/8 (TF, VF), 1498/1 (TF), 1498/2 (TF), 1498/3 (TF), 1498/4 (TF), Gemarkung Alkofen, Stadt Vilshofen an der Donau. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan.
- (2) Der Lageplan (M = 1:1.000) ist Bestandteil Satzung.

§ 2 Wesentlicher Bestandteil der Außenbereichssatzung

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereich nach § 1 können Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB, die Wohnzwecken sowie kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen, nicht eingehalten werden, dass sie

- einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder
- die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

§ 3 Textliche Festsetzungen

Für den Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Mühldorferöd“ werden folgende Festsetzungen getroffen:

Bauweise:

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

Gestaltung der baulichen Anlagen:

Anzahl der Vollgeschosse:	max. II
Wandhöhe:	max. 6,70 m ab Urgelände bis gedachter Schnittpunkt Außenwand mit der Dachhaut
Dachform:	Satteldach 17 ° - 30 °
Dachgauben:	unzulässig
Firstrichtung:	längsseitig zum Gebäude

Aufschüttung/Abgrabung:

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

§ 4 Beseitigung von Oberflächenwasser

Anfallendes Oberflächenwasser ist entsprechend den jeweils geltenden technischen Vorschriften zu entsorgen. Durch die zusätzliche Bebauung darf keine Verschlechterung angrenzender Gewässer entstehen; dies ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Eine Ableitung von Oberflächenwasser von befestigten Flächen auf öffentlichen Straßen ist nicht zulässig.

Da der Abfluss von unbeschichteten Dachflächen aus Kupfer, Zink oder Blei hohe Metallkonzentrationen im Niederschlagswasser verursachen kann, sollten diese Materialien bei Dachdeckungen möglichst vermieden werden. Unbeschichtete Dachflächen aus Kupfer, Zink oder Blei mit einer Fläche über 50 m² dürfen nur errichtet werden, wenn entsprechend zugelassene Vorrichtungen zur Vorreinigung des Regenwassers eingebaut werden.

Zur Reduzierung der Niederschlagswasserabflüsse wird empfohlen, das Regenwasser in geeigneten Zisternen zwischenzuspeichern und als Brauchwasser zu nutzen.

§ 5 Abhandlung der Eingriffsregelung

Bei jedem geplanten Einzelvorhaben innerhalb des Geltungsbereichs dieser Außenbereichssatzung ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß §§ 14 ff. BayNatSchG zu beachten. Zusammen mit den Genehmigungsunterlagen sind Unterlagen vorzulegen, die aufzeigen, dass vermeidbare Beeinträchtigungen vermieden werden und unvermeidbare Eingriffe durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege – insbesondere durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen – kompensiert werden.

Für Handwerks- und Gewerbebetriebe sind dem Bauantrag qualifizierte Freiflächengestaltungspläne beizufügen, die auch die Prüfung des Vorhabens im Hinblick auf die Vorgaben der §§ 6 ff. BayNatSchG berücksichtigen.

Für alle Vorhaben im Außenbereich nach § 35 BauGB gelten weiterhin die Vorschriften der Eingriffsregelung nach §§ 14 ff. BNatSchG. Das bedeutet, dass für jedes Bauvorhaben im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine Eingriffsbeurteilung nach den §§ 15–18 BNatSchG durchgeführt werden muss und gegebenenfalls erforderliche Ersatzmaßnahmen festzulegen sind.

§ 6 Bau- und Bodendenkmäler

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich auf dem Gelände Bodendenkmäler befinden, die nicht mehr oberirdisch sichtbar und daher bislang unbekannt sind. In diesem Zusammenhang wird auf die Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG hingewiesen. Das bedeutet, dass während Erdarbeiten gefundene Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sowie ähnliche Objekte unverzüglich dem Landratsamt Passau oder der zuständigen Dienststelle des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege in Landshut gemeldet werden müssen.

§ 7 Duldungsverpflichtungen

In der unmittelbaren Umgebung des Geltungsbereichs ist mit Immissionen aus landwirtschaftlichen Betrieben zu rechnen, wie beispielsweise Geruch, Lärm, Staub oder leichte Erschütterungen. Diese können auch an Wochenenden, Feiertagen oder während der Nacht auftreten. Aufgrund des Grundsatzes der gegenseitigen Rücksichtnahme sind solche Beeinträchtigungen von den Anwohnern hinzunehmen.

