

## **Außenbereichssatzung „Kalteneck“ der Marktgemeinde Windorf, Gemarkung Rathsmannsdorf gem. § 35 Abs. 6 BauGB**



### **Begründung zur Außenbereichssatzung „Kalteneck“**

#### **Inhalt:**

- I. Allgemeines
- II. Bestandsanalyse, Bestehende Rechtsverhältnisse
- III. Notwendigkeit der Planung, Ziele und Zwecke
- IV. Eigentumsverhältnisse
- V. Erschließung
- VI. Rechtliche Grundlagen
- VII. Auswirkungen, Eingriffe in Natur und Landschaft
- VIII. Denkmalschutz

## I. Allgemeines

Die in der Außenbereichssatzung abgegrenzte Fläche umfasst einen in Kalteneck gelegenen, mit mehreren Wohnhäusern bebauten Bereich. Der räumliche Geltungsbereich für die Außenbereichssatzung ist gemäß Planeintrag im zeichnerischen Teil abgegrenzt.

## II. Bestandsanalyse, bestehende Rechtsverhältnisse

Der Planungsbereich umfasst einen mit mehreren Wohnhäusern bebauten Bereich, der baurechtlich weder dem Ort Rathsmannsdorf noch dem Ort Schwarzhöring zuzuordnen ist und sich somit im Außenbereich nach § 35 BauGB befindet. Der Planungsbereich ist nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt und weist eine Wohnbebauung von einigem Gewicht auf. Die Voraussetzungen nach § 35 Abs. 6 BauGB sind damit grundsätzlich erfüllt.

### Luftbild des Geltungsbereiches



### III. Notwendigkeit der Planung, Ziele und Zwecke

In der Marktgemeinde Windorf besteht dringender Bedarf an Wohnbaufläche. In diesem Zusammenhang sollen auch in den umliegenden Weilern bestehende Siedlungsstrukturen verdichtet werden. Auch um Abwanderung in andere Gemeinden zu verhindern, soll den Bewohnern vor Ort die Möglichkeit gegeben werden, in bereits erschlossenen Lagen Baulücken zu schließen.

### IV. Eigentumsverhältnisse

Der Planungsbereich ist vollständig in Privatbesitz. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

### V. Erschließung

Der Siedlungsbereich ist durch die angrenzende Privatstraße erschlossen. Eine ordnungsgemäße Trinkwasserversorgung ist durch die im Planungsgebiet vorhandene gemeindliche Wasserversorgungsleitung sichergestellt. Die Löschwasserversorgung wird im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages geregelt. Zur Sicherstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung wird ein Löschwasserbehälter nach DIN14230 mit einem Fassungsvermögen von mind. 30 m³ errichtet.

Der Löschwasserbehälter ist öffentlich zugänglich zu machen und dauerhaft in einem gebrauchsfähigen Zustand zu halten. Die Stromversorgung ist ebenfalls gesichert.

### Oberflächenwasser

Im Bereich der Teilfläche Flur-Nr. 143/3, Ortsteil Kalteneck, ist bei der Oberflächenwasserentsorgung den Grundsätzen eines naturnahen Wasserhaushalts Rechnung zu tragen. Ziel ist es, eine Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses zu vermeiden und die Grundwasserneubildung nachhaltig zu fördern.

Anfallendes Oberflächenwasser ist über eine Flächenversickerungsanlage in Form einer Muldenversickerung dem Untergrund zuzuführen. Die Dimensionierung der Muldenversickerung richtet sich nach der Größe der angeschlossenen versiegelten Flächen sowie der Wasserdurchlässigkeit des Untergrundes. Ein im Bereich der geplanten Versickerungsanlage am **09.05.2026** durchgeführter Sickerversuch ergab eine **mittlere Wasserdurchlässigkeit** des Untergrundes. Die tatsächlich anzuschließenden Flächen sowie die daraus resultierende Dimensionierung der Versickerungsanlage sind im Rahmen des jeweiligen Bauvorhabens zu ermitteln.

Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert werden. Für die Versickerung in das Grundwasser ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Auf diese kann verzichtet werden, sofern die Voraussetzungen einer erlaubnisfreien Benutzung nach der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) erfüllt sind.

Zur Unterstützung der Versickerung ist einer weiteren Bodenversiegelung entgegenzuwirken. Die Versickerungsfähigkeit der Flächen soll möglichst erhalten bleiben. Private Verkehrsflächen wie Stellplätze, Garagenzufahrten und Eingangsbereiche sind daher mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. offenporigem Pflaster) auszuführen.

Aufgrund der topografischen Gegebenheiten sind geeignete Maßnahmen zum Schutz unterliegender Grundstücke vor wild abfließendem Oberflächenwasser zu treffen. Bei der Anordnung und Gestaltung der Baukörper ist auf möglichst günstige Versickerungsverhältnisse sowie auf die Nutzung von Niederschlagswasser Rücksicht zu nehmen.

Die Errichtung von Regenwassernutzungsanlagen (Zisternen) wird empfohlen. Das gesammelte Niederschlagswasser soll vorzugsweise zur Gartenbewässerung verwendet werden.

Die ordnungsgemäße Beseitigung und Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ist sicherzustellen. Die hierfür erforderlichen abwassertechnischen Erschließungsmaßnahmen sind spätestens bis zur Bezugsfertigkeit der jeweiligen Bauvorhaben herzustellen.

Zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen soll bei der Dachdeckung möglichst auf unbeschichtete Materialien aus Kupfer, Zink oder Blei verzichtet werden. Dachflächen aus diesen Materialien mit einer Größe von mehr als 50 m<sup>2</sup> sind nur zulässig, wenn geeignete und zugelassene Anlagen zur Vorreinigung des Oberflächenwassers eingesetzt werden. Bei größeren Dachflächen können zusätzliche Reinigungsmaßnahmen erforderlich werden. Für beschichtete Metaldächer sind die einschlägigen Anforderungen des Korrosionsschutzes nach den geltenden DIN-Normen einzuhalten und bei Bedarf nachzuweisen.

Bei schwierigen hydrologischen Verhältnissen sind ergänzende Maßnahmen zur Rückhaltung und Reduzierung des Niederschlagswasserabflusses zu prüfen, beispielsweise die Anlage von Gründächern.

### **Schmutzwasser**

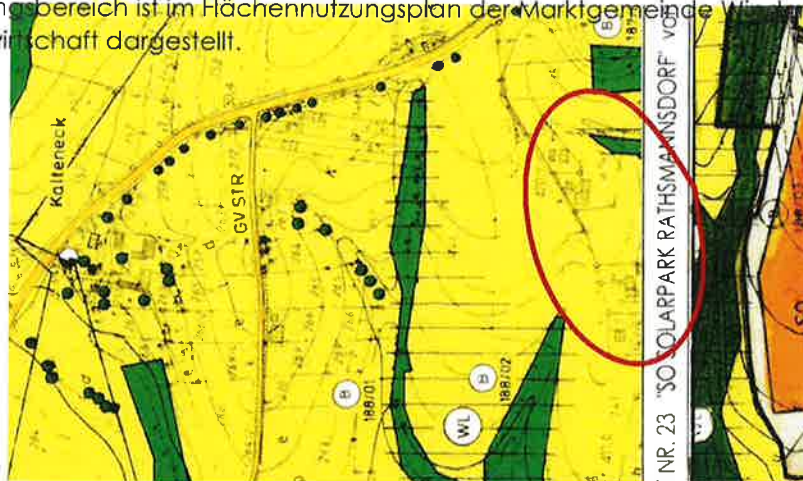
Die Abwasserentsorgung im Bereich der Teilfläche Flur-Nr. 143/3, Ortsteil Kalteneck, erfolgt über eine Kleinkläranlage (Reinigungsklasse N) entsprechend den Anforderungen der Gebietsklasse 3 des Landkreises Passau.

Im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens ist die konkrete Ausgestaltung der Abwasserentsorgung mit dem Landratsamt Passau abzustimmen. Im Zuge dessen ist ein ergänzendes Abwassergutachten zu erstellen, in dem die ordnungsgemäße Behandlung und Ableitung des anfallenden Schmutzwassers nachgewiesen wird.



## VI. Rechtliche Grundlagen

Der Planungsbereich ist im Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Windorf als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.



### **Auszug wirksamer Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Windorf (nicht maßstäblich)**

*Rot: Planungsareal*

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 Planungsbereich befinden sich vier Wohneinheiten in vier Wohnhäusern mit mehreren Nebengebäuden. Der bebaute Bereich ist 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 Landschaftsbildes 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 „Kalteneck“ 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 (Art. 6ff 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 (sh. Satzungstext § 5). Dabei ist insbesondere auf den Erhalt der bestehenden Obstbäume und Grünstrukturen zu achten.

Im Geltungsbereich sind keine Altlasten lt. ABuDIS bekannt. Im Falle von Aufschüttungen in Zusammenhang mit einer Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind die §§ 6 bis 8 BBodSchV zu beachten, ebenso die Verpflichtungen nach § 7 BBodSchG.

## **VIII. Denkmalschutz**

Derzeit sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmäler bekannt. Treten bei Baumaßnahmen Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. Art. 8 BayDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem BLfD zu melden. Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).