

**Außenbereichssatzung „Reit“, der Gemeinde Schöllnach,  
Gemarkung Taiding, nach § 35 Abs. 6 BauGB**

---

**Begründung:**

**1. Anlass**

Im Ortsteil Reit befindet sich der Ansatz einer Splittersiedlung, welcher sich durch einige Wohnhäuser auszeichnet. Diese sind zwar genehmigt, bilden jedoch keinen Ortsteil im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB und liegen demnach im planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Der Außenbereich soll grundsätzlich vor weiterer Zersiedlung geschützt werden.

Mit der Außenbereichssatzung wird dargelegt, dass der Bestand akzeptiert und eine Auffüllung toleriert, aber eine Erweiterung über den im Lageplan gekennzeichneten Geltungsbereich unterbunden werden soll. Mit ihrer Hilfe soll den bestehenden Gebäuden Rechtssicherheit gegeben und ein Lückenschluss erleichtert werden.

Die Außenbereichssatzung dient dazu, einen bebauten Bereich zu verdichten, eine Eingrünung des Geländes festzusetzen und ist nicht dazu geeignet, den bebauten Bereich zu erweitern. Die Fläche ist im Rahmen der Flächennutzungsplanfortschreibung mit untersucht und für eine gezielte Bebauung als nicht geeignet erachtet worden, weshalb ein Bebauungsplan zur Ordnung der Verhältnisse ausscheidet.

Benötigte Infrastruktureinrichtungen sind bereits vorhanden.

Mit Hilfe der Satzung sollen die Ortsränder ablesbar bleiben sowie die städtebaulich unerwünschte Zersiedelung der Landschaft dauerhaft unterbunden werden.

**2. Lage und Geltungsbereich**

Das Gebiet befindet sich ca. 5 km nördlich der Schöllnacher Ortsmitte. Die Fläche zählt zum planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB.

Westlich verläuft der Bach „Loferinger Graben“, südlich das „Listbächlein“.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Gemarkung Taiding, Fl.-Nr. 4589TF, Fl.-Nr. 4655 TF, Fl.-Nr. 4654/2 TF, Fl.-Nr. 4587 TF, Fl.-Nr. 4586 TF, Fl.-Nr. 4584 TF, Fl.-Nr. 4587/1, Fl.-Nr. 4587/2, Fl.-Nr. 4582, Fl.-Nr. 4583 TF, Fl.-Nr. 4595/2 TF, Fl.-Nr. 4587/4 und Fl.-Nr. 4655/3 TF. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 8.000 m<sup>2</sup> und ist aus der Kartengrundlage ersichtlich, dessen Abgrenzung verbindlich ist.

Eine landwirtschaftliche Prägung ist nicht zu erkennen, die vorhandenen Nutzungen beschränken sich auf Wohnnutzungen. In diesem Bereich sind vereinzelt Hofstellen vorhanden.

Nördlich und westlich des Geltungsbereiches kommen landwirtschaftlich genutzte Flächen zu liegen. Östlich grenzt ein kleiner Gehölzbestand an hinter welchem sich ebenfalls landwirtschaftlich genutzte Flächen befinden.

Südlich, auf gegenüberliegender Seite der Gemeindeverbindungsstraße zwischen Konrading und Loh, befinden sich ebenfalls Wohnbebauungen.

Durch die im näheren Umkreis befindlichen Gehölzflächen, gehen vom beplanten Areal keine Fernwirkungen aus.

Bei der Festlegung des Geltungsbereiches wurde die vorhandene Wohnbebauung zu Grunde gelegt.

Einer unerwünschten Entwicklung soll mit Hilfe der Satzung entgegengewirkt werden und so der Schutz des Außenbereiches angestrebt werden.

Lage der Außenbereichssatzung:



Darstellung unmaßstäblich

Rot: Außenbereichssatzung „Reit“ der Gemeinde Schöllnach, Gemarkung Taiding  
(Quelle: BayernAtlas, 01/2019)

### 3. Voraussetzungen nach dem BauGB

Das BauGB knüpft an den Erlass einer Außenbereichssatzung verschiedene Voraussetzungen, auf die im Folgenden eingegangen wird:

- ein bebauter Bereich mit einer Wohnbebauung von einigem Gewicht
- der bebaute Bereich liegt unterhalb der Schwelle zum § 34 Abs. 1 BauGB
- der bebaute Bereich ist nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt
- der bebaute Bereich ist mit einer städtebaulich geordneten Entwicklung vereinbar
- es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen
- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Die **ersten zwei Voraussetzungen** werden durch die Anzahl der vorhandenen Gebäude dargelegt. In der Literatur wird von einem Ortsteil nach § 34 Abs. 1 BauGB gesprochen, wenn sich dort in der Regel über 10 Gebäude befinden und sich eine gewisse Geschlossenheit erkennen lässt.

Dieser Zustand ist offensichtlich noch nicht erreicht, da die vorhandenen Gebäude keine zusammenhängende Struktur aufweisen.

Zur **landwirtschaftlichen Prägung** ist zu sagen, dass in diesem Bereich lediglich vereinzelt Hofstellen vorhanden sind. Die Nutzung im Geltungsbereich ist deutlich der Wohnnutzung unterzogen. Es werden auch lediglich wenige Quadratmeter an Wald bzw. landwirtschaftlicher Nutzfläche in die Satzung mit einbezogen.

Maßstab für die **geordnete städtebauliche Entwicklung** ist zunächst der Flächennutzungsplan. Die Darstellung einer Wohnbaufläche ist dabei nicht erforderlich. Es wird dabei verlangt, dass die Darstellung des Flächennutzungsplanes der Satzung nicht explizit widerspricht.

„Es wäre (...) mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht vereinbar, wenn das Satzungsgebiet zu Gunsten einer anderen baulichen Entwicklung als die, die durch die Satzung erleichtert werden soll, Darstellungen enthält.“ (*Kommentar zum BauGB, Ernst-Zinkhahn-Bielenberg, § 35 Rdnr. 170*)

Da lediglich Vorhaben zu Wohnzwecken begünstigt werden, wird durch die Außenbereichssatzung die Pflicht zur **Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung** nicht ausgelöst.

**FFH- oder Vogelschutzgebiete** liegen im betreffenden Bereich nicht vor, so dass deren Erhaltungsziele und Schutzzweck nicht beeinträchtigt wird. Die Fläche weist auch hinsichtlich des Landschaftsplanes keine besonderen Restriktionen auf. Der Geltungsbereich liegt außerhalb der als Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald, LSG-00547.01“ ausgewiesenen Schutzzone. Durch die Satzung bleibt der planerische Charakter des Außenbereiches erhalten. Sie schafft kein Baurecht. Innerhalb ihres Geltungsbereiches wird lediglich die Zulassung Wohnzwecken dienender Vorhaben geringfügig erleichtert. Im Satzungsgebiet können lediglich zwei Belange des § 35 BauGB deren Beeinträchtigung normalerweise sonstige Vorhaben unterbinden, diesen nicht mehr entgegengehalten werden:

- die Darstellung im Flächennutzungsplan
- die Entstehung oder die Verfestigung einer Splittersiedlung

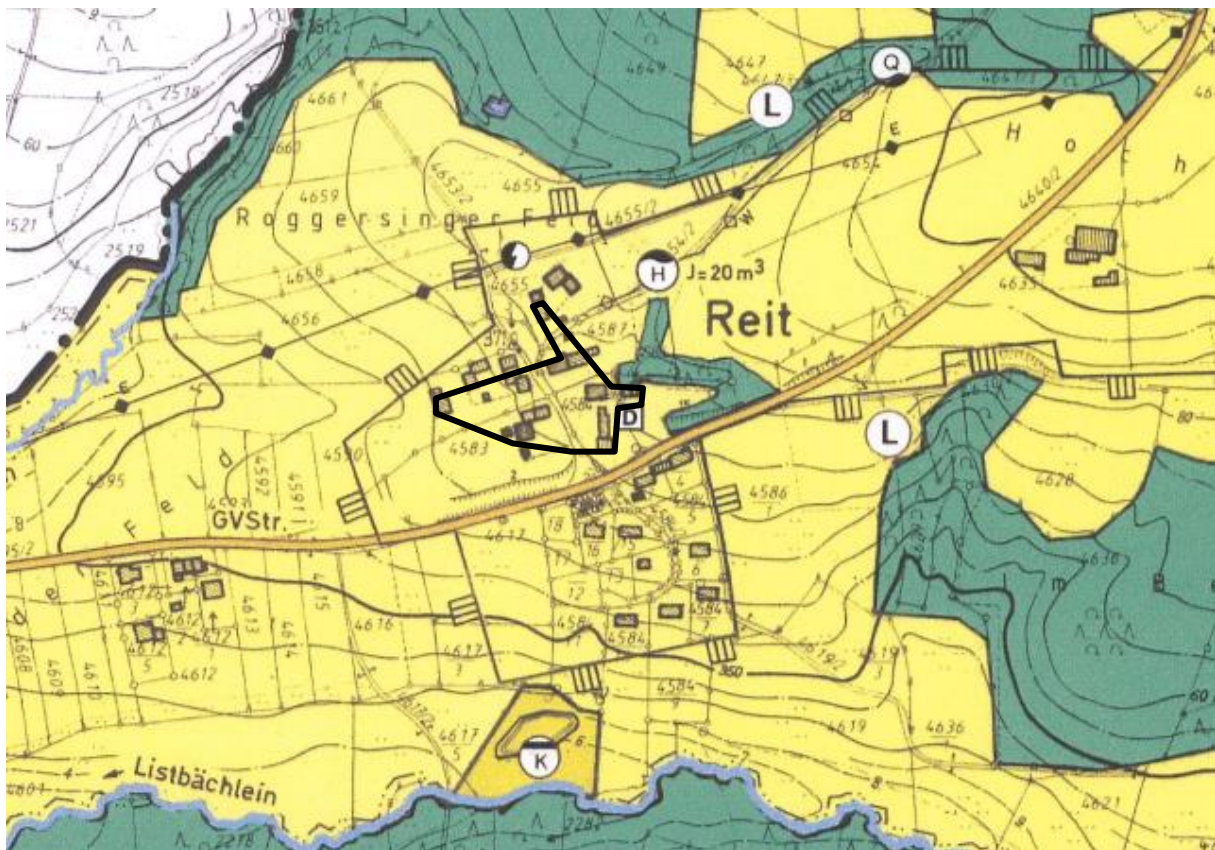
Die Außenbereichssatzung kann nicht generell die Bebauung angrenzender Außenbereichsflächen verhindern, sondern erleichtert nur die Zulässigkeit innerhalb ihres Bereiches. Im Bereich dieser Satzung werden somit für einige wenige Bauvorhaben die Zulässigkeitsvoraussetzungen erleichtert, womit der Siedlungssplitter eine Verdichtung nur nach innen erfährt.

#### 4. Übergeordnete Planungen

##### 4.1 Flächennutzungsplan

Der Bereich der Satzung ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft (Acker) dargestellt. Im Östlichen Bereich grenzt eine Gehölzfläche an den Geltungsbereich an. Nördlich des Wirkungsbereiches befindet sich eine Freileitung der Bayernwerk AG.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan:

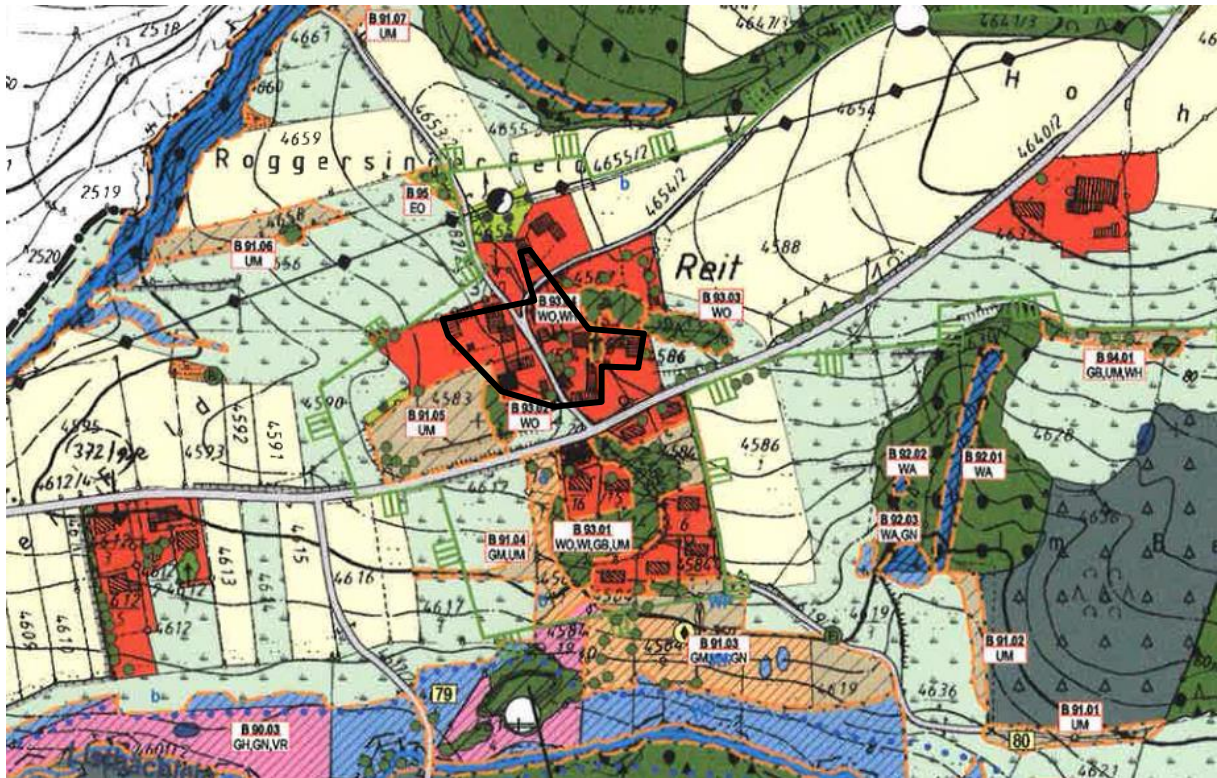


Darstellung unmaßstäblich,  
Schwarz: Außenbereichssatzung „Reit“ der Gemeinde Schöllnach Gemarkung Taiding

## 4.2 Landschaftsplan

Der Bereich der Satzung ist im wirksamen Landschaftsplan größtenteils als Siedlungsfläche dargestellt. Im westlichen Geltungsbereich befindet sich ein kleiner Teil, der als landwirtschaftlich genutzte Fläche gekennzeichnet ist. Im Östlichen Bereich befindet sich eine gekennzeichnete Gehölzfläche, welche zu Teilen in den Geltungsbereich ragt. Nördlich des Wirkungsbereiches befindet sich eine Freileitung der Bayernwerk AG.

Auszug aus dem Landschaftsplan:



Darstellung unmaßstäblich,

Schwarz: Außenbereichssatzung „Reit“ der Gemeinde Schöllnach Gemarkung Taiding

### **4.3 Fachplanungen**

Hinsichtlich vorgegebener Fachplanungen liegen keine Restriktionen im Satzungsbereich vor. Insbesondere liegt die Fläche außerhalb der Schutzzone des Landschaftsschutzgebietes.

## **5. Städtebauliche Planung**

### **5.1 Bauliche Nutzung**

Neben den bestehenden Gebäuden sind Vorhaben nur zur Ermöglichung von Wohnzwecken zulässig. Diese haben sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll und der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen.

### **5.2 Freiflächen**

Zur Integration in die Landschaft sind bestehende Grünstrukturen und Gehölze weitestgehend zu erhalten. Abgänge und Ausfall sind nachzupflanzen. Bei Neuanpflanzungen sind einheimische Arten zu verwenden.

### **5.3 Erschließung - Abwasserbeseitigung**

Die Erschließung erfolgt über die Gemeindeverbindungsstraße zwischen Konrading und Loh, sowie von dort abzweigenden privaten Zufahrten und ist damit ausreichend gesichert. Benötigte Infrastruktureinrichtungen sind vorhanden. Eine Wasserversorgung ist gegeben. Gemäß der Entwässerungsplanung (Gesamtkonzept) des Marktes Schöllnach liegt das Planungsgebiet außerhalb des Entsorgungsgebietes der gemeindlichen Entwässerungsanlage Schöllnach und ist als bezeichnetes Gebiet nach Art. 70 BayWG in Klasse III (längerfristige Einzellösung mit biologischer Nachbehandlung) eingestuft. Für bestehende und neue Bauvorhaben hat die Abwasserbeseitigung über Kleinkläranlagen mit geeigneten biologischen Nachreinigungsstufen zu erfolgen. Die erforderliche Erlaubnis des Abwassers in ein oberirdisches Gewässer oder in das Grundwasser ist entsprechend Art. 70 Abs. 1 Nr. 2 des Bayerischen Wassergesetzes (BayWG) beim Landratsamt Deggendorf schriftlich gemäß Art. 70 Abs. 1 BayWG zu beantragen. Grundlage des Antrages ist ein Gutachten eines privaten Sachverständigen in der Wasserwirtschaft (PSW) zur geplanten Abwasserbeseitigung.

## **6. Hinweise**

Durch die ortsübliche Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen entstehen gelegentlich Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen, die nicht vermeidbar sind. Diese Belastungen sind als ortsüblich und zumutbar einzustufen und zu dulden.

### Belange des Wasserrechts:

Für den Umgang und die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (z. B. Heizölverbraucheranlagen) ist die Anlagenverordnung – AwSV – einschlägig.

### Niederschlagswasserbeseitigung:

- Flächenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Unvermeidbare Befestigungen sind möglichst wasserdurchlässig auszubilden.
- Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wird empfohlen, das anfallende Niederschlagswasser breitflächig über eine belebte Bodenschicht zu versickern. Eine Versickerung von Niederschlagswasser über andere Versickerungsanlagen, insbesondere Rigolen, Sickerrohre oder Sickerschächte, ist nur zulässig, wenn eine flächenhafte Versickerung nicht möglich ist. Die ausreichende Aufnahmefähigkeit des Untergrunds ist zu überprüfen.
- Sofern eine Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich sein sollte, weisen wir vorsorglich darauf hin, dass die Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer nur in gepufferter Form zulässig ist. Das heißt, es darf dem Vorfluter künftig nicht mehr und nicht in verschärfter Form Wasser zufließen, als dies jetzt bei natürlichen Verhältnissen gegeben ist. Es wird empfohlen die möglicherweise erforderlichen Flächen für Rückhaltemaßnahmen im Zuge des Bebauungsplanes bereits auszuweisen.
- Beeinträchtigungen Dritter durch die Niederschlagswasserbeseitigung müssen ausgeschlossen sein. Bei Versickerungen in Hanglagen ist darauf zu achten, dass Unterlieger nicht durch Vernässungen beeinträchtigt werden. Wild abfließendes Wasser soll grundsätzlich gegenüber den bestehenden Verhältnissen nicht nachteilig verändert werden.
- Für das Einleiten von Niederschlagswasser ist dann keine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, wenn die Voraussetzungen der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) bzw. der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREN GW) vorliegen. Dies ist vom Planer in eigener Verantwortung zu prüfen. Auch für eine erlaubnisfreie Versickerung ins Grundwasser bzw. Einleitung in Oberflächengewässer sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit den einschlägigen technischen Regeln (u. a. TREN OG, TREN GW, DWA-MI 53, „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, DWA-A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“, DWA-A 138 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“) zu beachten.
- Dachoberflächen aus Kupfer, Blei, Zink oder Titanzink sind bei beabsichtigter Versickerung des Niederschlagswassers nicht zulässig. Bei einer geplanten Einleitung des Niederschlagswassers in einen Vorfluter sollten diese Materialien vermieden werden.
- Für Versickerungsanlagen auf der Bauparzelle wird eine Fläche von ca. 15 Prozent der zu entwässernden Fläche benötigt. Dieser Flächenbedarf sollte bei der Planung berücksichtigt werden.
- Nach Frostperioden und bei sehr hohen Grundwasserständen können Versickerungsanlagen in ihrer Funktionsfähigkeit eingeschränkt sein.

Hinweise zu Niederschlagswasser, Starkregen und Sturzfluten:

Das Bundesamt für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe empfiehlt u. a. folgende vorbeugenden Maßnahmen zum Schutz vor Sturzfluten:

- Planen Sie alle Eingangsbereiche und Oberkanten von Lichtschächten und außenliegenden Kellerabgängen mindestens 15 bis 20 Zentimeter höher als die umgebende Geländeoberfläche.
- Treffen Sie Vorkehrungen, um einen Rückstau aus der Kanalisation zu vermeiden.

Belange des Bodenschutzes und Altlasten

Es wird empfohlen, bei evtl. erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt bzw. das WWA Deggendorf zu informieren.

**7. Verfahren**

Bei dem Erlass der Außenbereichssatzung „Reit“ kommen die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB zur Anwendung. Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

Einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bedarf es nicht.

Schöllnach, den .....

.....  
Alois Oswald, Bürgermeister