

# AUßENBEREICHSSATZUNG

gem. § 35 Absatz 6 BauGB

## ELLABERG

**Gemeinde:** Hunderdorf  
**Landkreis:** Straubing-Bogen  
**Reg.bezirk:** Niederbayern

**Verfahrensträger:** **Gemeinde Hunderdorf**  
Sollacher Straße 4  
94336 Hunderdorf  
Tel.: 09422-8570-0  
vg@hunderdorf.de  
www.hunderdorf.de

**Planung:** **MKS ARCHITEKTEN - INGENIEURE GmbH**  
Mühlenweg 8  
94347 Ascha  
Tel.: 09961 / 94 21-0  
ascha@mks-ai.de  
www.mks-ai.de

**Bearbeitung:** Thomas Althammer  
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner



**Ascha, den:** 09.06.2016

# **Außenbereichssatzung Ellaberg**

Nach § 35 Abs. 6 BauGB erlässt die Gemeinde Hunderdorf folgende Satzung:

## **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Die Außenbereichssatzung „Ellaberg“ der Gemeinde Hunderdorf umfasst die Grundstücke 973 (Tfl.), 735/2 (Tfl.), 736 (Tfl.), 736/2 (Tfl.), 736/4, 737 (Tfl.), 737/4 (Tfl.) und 1039/7 der Gemarkung Gaishausen.

Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich im Lageplan des zeichnerischen Teiles im Maßstab 1:1.000.

## **§ 2 Bestandteile der Satzung**

Die Außenbereichssatzung besteht aus dem Lageplan i. d. F. vom 09.06.2016 und den nachfolgenden Bestimmungen. Der Außenbereichssatzung ist eine Begründung in der Fassung vom 09.06.2016 beigefügt.

## **§ 3 Zulässigkeit**

Innerhalb der in § 1 festgelegten Satzungsgrenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben, kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben nach § 35 Abs. 6 BauGB i. V. mit § 35 Abs. 2 BauGB.

Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben, kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben kann nicht entgegen gehalten werden, dass sie

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

## **§ 4 Planungsrechtliche Festsetzungen**

Auf den einbezogenen Flächen sind Wohngebäude, landwirtschaftliche Nutzungen sowie kleinere nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe zulässig.

Es sind nur Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig.

Entlang der Kreisstraße SR 4 dürfen bauliche Anlagen in einer Entfernung bis zu 15 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke, nicht errichtet werden (Artikel 23 Absatz 1 Nr. 2 BayStrWG).

## **§ 5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Für Gebäude ist eine maximale Wandhöhe von 6,80 m zulässig, für Garagen eine maximale Wandhöhe von 4,50 m. Den unteren Bezugspunkt für die Wandhöhe bildet das talseitige Urgelände, den oberen Bezugspunkt bildet der Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut, gemessen in der traufseitigen Gebäudemitte.

Es sind nur Satteldächer mit 15° – 35 ° Dachneigung zulässig. Die Dachdeckung ist mit Dachpfannen oder Dachziegel in roten bis rotbraunen Farbtönen auszuführen. Bei gewerblichen Gebäuden ist auch eine Trapezblechdeckung in roten bis rotbraunen Farbtönen zulässig.

Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude sind in Dachform und Dachdeckung dem Hauptgebäude anzupassen.

Solar- und Fotovoltaikanlagen sind zulässig, soweit sie dieselbe Dachneigung aufweisen oder in die Dachfläche integriert sind. Freistehende Anlagen sind nicht zulässig.

Die Flächenbefestigung von Garagenvorplätzen, Hof- und Betriebsflächen oder privaten Hauszufahrten ist wasserdurchlässig auszuführen. Geeignet sind z. B. Natursteinpflaster, Betonpflaster mit breiten Fugen, gerumpeltes Betonpflaster, Rasenpflaster oder Schotterbelag.

Abgrabungen sind bis maximal 0,50 m bezogen auf das Urgelände zulässig. Aufschüttungen sind bis maximal 2,00 m bezogen auf das Urgelände zulässig.

Stützmauern zur Sicherung von Abtrags- oder Auftragsböschungen sind bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Ausführung in Natursteinmauerwerk, als Trockenmauer oder vollflächig begrünte Stützelemente.

Zufahrten: Es darf keine weitere Zufahrt zur Kreisstraße SR 4 angelegt werden. Die Erschließung hat über bestehende Zufahrten zu erfolgen

Niederschlagswasser von Dachflächen, unverschmutzten Hofflächen und Zufahrten ist zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zum Erhalt der natürlichen Versickerung innerhalb der privaten Flächen zu versickern (möglichst breitflächig in Grünflächen oder Mulden). Bei der Versickerung sind die Bestimmungen der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01.01.2000 und die technischen Regeln zum Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vom 17.12.2008 zu beachten. Ggf. ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich. Niederschlagswasser aus den Baugrundstücken sowie der Zufahrt darf der Kreisstraße oder der Gemeindeverbindungsstraße, einschließlich deren Einrichtungen nicht zugeführt werden. Die Niederschlagswasserbeseitigung ist in den Bauantragsunterlagen darzustellen und nachzuweisen.

Freiflächengestaltungsplan: Zu jedem Einzelbauvorhaben innerhalb der Satzung ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

## **§ 6 Hinweise**

### **Denkmalschutz:**

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Straubing-Bogen gem. Artikel 8 Absatz 1 - 2 DSchG.

### **Immissionsschutz:**

Vorhaben innerhalb der satzungsgrenzen liegen im Einwirkungsbereich des von der Kreisstraße SR 4 erzeugten Verkehrslärms. Dies ist bei der Errichtung von Wohn- und Bürogebäuden durch entsprechende aktive oder passive Lärmschutzmaßnahmen zu berücksichtigen.

### **Niederschlagswasserbehandlung:**

Bei Geländeanschnitten muss mit Hang- und Schichtwasseraustritten sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser aufgrund des darüber liegenden oberirdischen Einzugsgebietes gerechnet werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.

Es wird empfohlen, unverschmutzt anfallendes Niederschlagswasser in einer Zisterne zu sammeln und als Brauchwasser für Toilettenspülung und Gartenbewässerung zu nutzen.

Es wird empfohlen, bei 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 Straubing-Bogen bzw. das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf zu verständigen.

### **Landwirtschaftliche Nutzung:**

Bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können trotz ordnungsgemäßer Nutzung gelegentlich Staub-, Lärm und Geruchsemissionen auftreten. Diese sind zu dulden. Mögliche Bepflanzungen entlang von landwirtschaftlichen Grundstücken sind so durchzuführen, dass bei deren Nutzung keine Beeinträchtigung durch Schattenwurf und Wurzelwerk entstehen. Die Grenzabstände bei landwirtschaftlichen Grundstücken nach Art. 48 AGBGB sind einzuhalten.

### **Hinweise des Energieversorgers:**

Im Planbereich befinden sich Anlagen der Bayernwerk AG.

Auf die Bau- und Bepflanzungsbeschränkungen bei Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeglicher Art wird hingewiesen. Diese sind rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzungen freizuhalten. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN N18920) bis zu einem Abstand von 2,50 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem Energieversorger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

#### **Hinweise des Telekommunikationsunternehmens:**

Im Planbereich befinden sich Anlagen der Telekom Deutschland GmbH. Der Bestand der ober- und unterirdischen Anlagen darf durch bauliche Maßnahmen nicht gefährdet werden.

Bestehende Anlagen reichen evtl. nicht aus, um neue Wohngebäude zu versorgen. Es kann daher sein, dass bereits ausgebaute Straßen ggf. wieder aufgebrochen werden müssen. Vor Tiefbauarbeiten in der Nähe der Telekommunikationsanlagen ist eine Einweisung in die genaue Lage dieser Anlagen erforderlich.

#### **Hinweise des Wasserversorgers:**

Im öffentlichen Straßenbereich der Fl.Nr. 818/2 Gemarkung Gaishausen verläuft eine Versorgungsleitung VW PVC DN 150. Auf Höhe des privaten Zufahrtsweges Fl.Nr. 736/2 Gemarkung Gaishausen ist eine Stichleitung DN 80 mit Oberflurhydrant verlegt. Geplante Vorhaben können an diese beiden Leitungen angeschlossen werden. Die tatsächliche Anschlussnahme kann nach Vorlage des konkreten Bauantrages geregelt werden. Der Anschluss ist rechtzeitig schriftlich beim Zweckverband zu beantragen.

#### **Naturschutzfachliche Hinweise:**

Nach § 35 Absatz 6 BauGB in Verbindung mit § 18 Absatz 2 Satz 2 BNatSchG ist auf der Ebene des konkreten Vorhabens (Bauantrag) die Eingriffsregelung zu beachten.

#### **Verwendung von Recyclingmaterial:**

Es wird empfohlen, beim Unterbau von Straßen, Wegen und Stellplätzen aufbereitetes und gereinigtes Bauschutt-Granulat anstelle von Kies oder Schotter zu verwenden.

### **§ 7 Inkrafttreten**

Die Außenbereichssatzung „Ellaberg“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Hunderdorf, den

.....  
Gemeinde Hunderdorf  
Hornberger, 1. Bürgermeister

**Verfahren:****1. Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

Die Gemeinde Hunderdorf hat am 04.02.2016 den Entwurf sowie die Begründung der Außenbereichssatzung in der Fassung vom 04.02.2016 gebilligt und die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

**2. Öffentliche Auslegung / Behörden- und Trägerbeteiligung**

Die Außenbereichssatzung wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.04.2016 bis einschließlich 23.05.2016 zur Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 12.04.2016 ortsüblich bekannt gemacht. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

**3. Satzungsbeschluss**

Die Gemeinde Hunderdorf hat die Außenbereichssatzung mit Begründung in der Fassung vom 09.06.2016 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 09.06.2016 als Satzung beschlossen.

Hunderdorf, den

(Hornberger, 1. Bürgermeister)

(Siegel)

**4. Ausfertigung**

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Hunderdorf, den

(Hornberger, 1. Bürgermeister)

(Siegel)

**5. Bekanntmachung**

Die Gemeinde Hunderdorf hat die Einziehungssatzung gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich am                      bekannt gemacht. Die Satzung ist damit rechtskräftig.

Hunderdorf, den

(Hornberger, 1. Bürgermeister)

(Siegel)

## **Begründung zur Außenbereichssatzung Ellaberg**

### **1. Planungsanlass und -ziel**

Die Siedlung Ellaberg liegt im westlichen Gemeindebereich Hunderdorf an der Grenze zur Nachbargemeinde Markt Mitterfels. Der durch die Satzung erfasste besiedelte Bereich erstreckt sich beiderseits der Kreisstraße SR 4 Vorderbuchberg – Großlintach.

Ellaberg ist durch eine Mischnutzung aus überwiegend Wohnen und Landwirtschaft gekennzeichnet. Der Siedlungsbereich weist eine Wohnbebauung von einigem Gewicht auf, die städtebaulich einigermaßen kompakt angeordnet ist und nur geringfügige Lücken aufweist.

Die Gemeinde verfolgt das Ziel, auch in den Ortslagen im Außenbereich Bauflächen überwiegend für den örtlichen Bedarf zu schaffen. Dadurch soll auf eine ausgewogene Altersstruktur in den kleinen Ortsteilen hingewirkt, um dem demografischen Wandel zu begegnen. Durch die Nutzung vorhandener Erschließungsanlagen kann eine städtebauliche sinnvolle Nachverdichtung erreicht werden, die dem Gebot des sparsamen Umganges mit Grund und Boden Rechnung trägt. Die Entwicklung trägt dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ Rechnung, es können Neuausweisungen von Bauflächen an anderer Stelle vermieden werden, die zusätzliche Erschließungsanlagen erfordern.

Die Abgrenzung der Satzung ermöglicht eine dem Charakter des Siedlungsbereiches entsprechende geordnete städtebauliche Entwicklung. Daher hat die Gemeinde Hunderdorf die Aufstellung einer Außenbereichssatzung gemäß § 35 Absatz 6 BauGB für den Ortsteil Ellaberg beschlossen.

Das Vorhaben ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Es besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

### **2. Bestandsbeschreibung**

Der Ortsteil Ellaberg liegt etwa 2,7 km westlich des Hauptortes Hunderdorf an der Grenze zum Markt Mitterfels. Durch den Siedlungsbereich verläuft die Kreisstraße SR 4 als überörtliche Anbindung. Ca. 50 m südlich zweigt die Gemeindeverbindungsstraße Richtung Hunderdorf / Thananger ab.

Die Topografie ist mäßig bewegt. Der besiedelte Bereich liegt an einem nach Südwesten und Südosten geneigten Hang Mittelhang. Die Höhenlage beträgt im Nordosten ca. 447 m ü. NN, im Süden und Südwesten ca. 437 m ü. NN. Das Gelände östlich der Kreisstraße SR 4 und südlich der Zufahrt zur bestehenden Bebauung liegt etwa 2 m tiefer gegenüber dem Straßenniveau.

Die bauliche Nutzung ist typisch dörflich und umfasst Wohnen und eine landwirtschaftliche Hofstelle. Im Nordosten schließen geschlossene Waldflächen an,

ansonsten sind im Umfeld landwirtschaftliche genutzte Flächen vorhanden. Der Siedlungsbereich ist insbesondere im westlichen Teil gut durch Obstbäume gegliedert.

### **3. Flächennutzungs- und Landschaftsplanung**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Hunderdorf stellt den Ortsteil Ellaberg als Streusiedlung im Außenbereich dar.

### **4. Schutzgebiete / Schutzobjekte**

Die durch den Geltungsbereich der Satzung bestimmten Flächen liegen im Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“. Durch die Satzung wird die Errichtung von ca. 2 Gebäuden im Wege der Nachverdichtung ermöglicht. Die Entwicklung steht in einem städtebaulich geschlossenen Zusammenhang mit dem bestehenden Siedlungsbestand Ellaberg.

Innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung liegen keine gesetzlich geschützten Flächen und Objekte im Sinne des § 30 BNatSchG. Flächen der Biotopkartierung Bayern sind im Satzungsgebiet und unmittelbar angrenzend nicht vorhanden.

Mit der Aufstellung der Satzung beantragt die Gemeinde Hunderdorf eine Befreiung gemäß § 5 Absatz 2 der Landschaftsschutzgebietsverordnung in Aussicht zu stellen.

Das Vorhaben steht aus folgenden Gründen nicht im Widerspruch zu den in § 3 genannten Schutzziele der Landschaftsschutzgebietsverordnung vom 17.01.2006: Die Außenbereichssatzung ermöglicht in Ellaberg eine geringfügige, der Größe der Ortschaft angepasste Nachverdichtung von ca. 2 Gebäuden.

Aufgrund der festgelegten Grenzen der Satzung sind die Bauvorhaben ausschließlich in Bereichen möglich, die zu einer Ortsabrundung im Wege der Nachverdichtung von bestehenden Baulücken mit vorhandener Erschließung führen. Die bauliche Entwicklung vollzieht sich ausschließlich in einem Bereich der ein gewisses Gewicht an bestehender Bebauung aufweist und umfasst im Wesentlichen Baulücken, die durch ein bebautes und topografisch verändertes Umfeld geprägt sind. Dadurch wird das Schutzgebiet nur punktuell berührt. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind nicht erkennbar, aufgrund der teilweise abgeschirmten topografischen Lage ist eine Fernwirkung mit negativen Auswirkungen nicht zu besorgen. Der Siedlungsbereich bleibt weiterhin im Umfeld durch Waldflächen, Obst- und Laubbäume sowie Hecken abwechslungsreich geprägt, so dass wesentliche, zur Erreichung der Schutzziele notwendige Landschaftsbestandteile nicht beeinträchtigt werden.

### **5. Ver- und Entsorgung / Erschließung**

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die Kreisstraße SR 4 und die vorhandene Zufahrt für die Flurnummer 736/2 (Tfl.). Die Flurnummer 737 (Tfl.) wird von der Gemeindeverbindungsstraße im Süden aus nach Norden erschlossen. Zusätzliche Zufahrten von der Kreisstraße aus sind nicht zugelassen.



Die Entsorgung erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird über einen Schmutzwasserkanal gesammelt und der Kläranlage Hunderdorf zur Behandlung zugeführt.

Das Niederschlagswasser aus den bebauten Bereichen wird örtlich versickert. Eine Ableitung über Entwässerungseinrichtungen der Kreisstraße oder der Gemeindeverbindungsstraße ist nicht zulässig.

Der Ort Ellaberg ist an die Wasserversorgung des Zweckverbandes der Bogenbachtalgruppe angeschlossen.

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land. Die Abfallbehälter sind am Abfuhrtag an der Kreisstraße zur Abholung bereitzustellen.

Die Telekommunikationsversorgung kann durch den Anschluss an das Netz der Deutschen Telekom AG erfolgen.

Die Stromversorgung erfolgt durch den Anschluss an das Netz der Bayernwerk AG.