AUßENBEREICHSSATZUNG KILLERSBERG
NACH § 35 ABS. 6 BAUGB

BEGRÜNDUNG
Entwurf vom 12.11.2026

HENGERSBERG LANDKREIS DEGGENDORF REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

INHALTSVERZEICHNIS

1. Lage ... 3
2. Allgemeines / Planungsanlass ... 4
3. Ziele und Zwecke der Planung ... 4
4. Begründung zur Außenbereichssatzung Killersberg ... 4
5. Erschließung ... 5
6. Wasserversorgung ... 5
7. Abwehrender Brandschutz ... 5
8. Abwasserbeseitigung ... 6
9. Wild abfließendes Niederschlagswasser, Starkregen ... 6
10. Stromversorgung ... 7
11. Telekommunikation ... 7
12. Abfallentsorgung ... 7
13. Altlasten / Schadensfälle ... 7
14. Immissionsschutz ... 7
15. Denkmalschutz ... 8
16. Umweltbelange ... 9
17. Abhandlung der Eingriffsregelung ... 12
18. Planunterlagen ... 12

1. Lage

Der Weiler Killersberg liegt nordwestlich von Schöllnach und östlich von Hengersberg.

Gemäß Landesentwicklungsprogramm befindet sich der Markt Hengersberg nach der Gliederung Bayerns in Verwaltungsregionen in der Region 12 – Donau-Wald. Im Regionalplan 12 –Donau-Wald ist der Markt Hengersberg als Unterzentrum dargestellt. Der Raum um Hengersberg ist als Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum eingestuft. [1]

Der Weihler Killersberg besteht aus mehreren Anwesen im Außenbereich. Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung umfasst die bestehenden Hauptgebäude der gesamten Ortschaft.

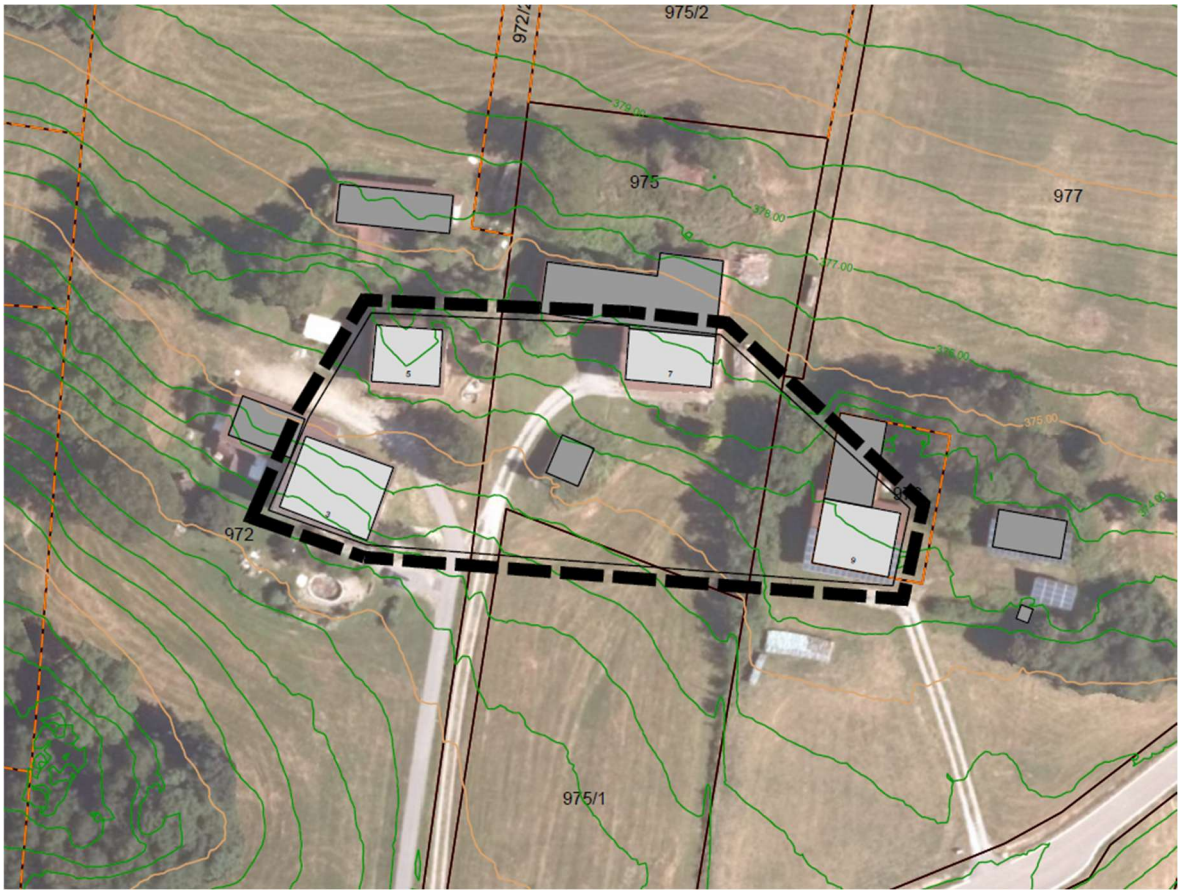

Abb. 1: Luftbild mit Geltungsbereich (schwarz) der Außenbereichssatzung Killersberg; (BayernAtlas 2026), Darstellung unmaßstäblich

[1] *(Regionalplan 12 - Donau-Wald 2019)*

2. Allgemeines / Planungsanlass

In naher Zukunft ist innerhalb der Ortschaft Killersberg eine Verdichtung durch Errichtung eines Wohngebäudes geplant.

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches sind derzeit dem Außenbereich zuzuordnen, da die Ortschaft im Flächennutzungplan nicht als Baufläche dargestellt ist.

Als Grundlage für die planungsrechtliche Zulässigkeit für geplante Bauvorhaben dient die Aufstellung einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB.

Der Marktgemeinderat von Hengersberg hat am 19.03.2026 beschlossen, die Außenbereichssatzung nach § 35 Abs.6 BauGB aufzustellen.

3. Ziele und Zwecke der Planung

Nach § 35 Absatz 6 Baugesetzbuch kann der Markt Hengersberg für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind, und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung bestimmen, dass Wohnzwecken dienende Vorhaben trotz der Darstellung im Flächennutzungsplan als Außenbereich möglich sind.

Vorraussetzung hierfür ist, dass die Satzung

- mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird, und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schützgüter bestehen.

Die überwiegenden Gebäude in der Ortschaft Killersberg werden privat genutzt. In der Ortschaft gibt es keine landwirtschaftlichen Betriebe.

Da die Hauptgebäude dem Wohnen dienen, kann davon ausgegangen werden, dass eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, und die früher überwiegend landwirtschaftliche Prägung des Ortsteils Killersberg aktuell nicht mehr gegeben ist. Der neue Geltungsbereich bezieht ausschließlich Flächen ein, die bereits mit Hauptgebäuden bebaut sind.

Ziel ist eine städtebaulich verträgliche und sinnvolle Nachverdichtung im Bereich bereits vorhandener Bebauung. Dies entspricht dem übergeordneten Ziel der Landesplanung mit Grund und Boden sparsam umzugehen.

Durch die Festlegung des Geltungsbereiches der Satzung auf die von Bebauung überprägten Flächen ist von keiner Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter auszugehen.

4. Begründung zur Außenbereichssatzung Killersberg

Eine behutsame bauliche Fortentwicklung auch von kleineren Ortschaften innerhalb des Zusammenhangs der baulichen Struktur liegt im Planungsinteresse des Marktes

Hengersberg. Gerade auf Grund der bestehenden Sondersituation einer Streubebauung, wie sie im Gemeindebereich von Hengersberg anzutreffen ist, erscheint es notwendig, die rechtlichen Gestaltungsmöglichkeiten entsprechend auszunutzen, um die kleinen Ortschaften lebendig zu erhalten und einem Leerstand bzw. Verfall entgegenzuwirken.

Da in Killersberg im Bestand der baulichen Substanz innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung überwiegend Wohnnutzung vorhanden ist, soll mit der Satzung eine Grundlage für eine mögliche Errichtung weiterer Wohngebäude, die der dörflichen Struktur entsprechen, geschaffen werden. So soll innerhalb des Geltungsbereichs trotz der fehlenden Darstellung im Flächennutzungsplan eine behutsame Nachverdichtung ermöglicht werden.

In Killersberg ist der Erlass einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Die Möglichkeit der Umnutzung bestehender Gebäude zu gewerblichen Zwecken nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB bleibt erhalten.

Dabei hat der Markt Hengersberg gem. § 35 Abs. 6 und § 1 Abs. 5 BauGB die städtebaulichen Anforderungen und das Wohl der Allgemeinheit untereinander gerecht abzuwägen. Der Geltungsbereich der Satzung wurde sehr behutsam ausgewählt und auf die von vorhandener Bebauung geprägter Flächen begrenzt.

Die Bedarfseinrichtungen wie die zentrale Wasserversorgungsanlage, die Erschließungsstraßen und die Stromversorgung sind im Satzungsgebiet vorhanden.

Der Markt Hengersberg ist auch gehalten, die vorhandenen Bedarfseinrichtungen wirtschaftlich auszunutzen.

Gerade das Ermöglichen einer verträglichen Nachverdichtung auf bestehenden bebauten Flächen in bestehenden Ortsteilen ist eine sinnvolle städtebauliche Bodennutzung im Hinblick auf sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

5. Erschließung

Verkehr
Die Ortschaft Killersberg wird von Süden von der DEG 8 her erschlossen.

Wirtschaftswege
Die bestehenden Wirtschaftswege bleiben von der Satzung unberührt. Eine Bewirtschaftung der umliegenden Felder ist gegeben.

6. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist als gesichert anzusehen und erfolgt über das öffentliche Versorgungsnetz des Marktes Hengersberg.

7. Abwehrender Brandschutz

Die Löschwasserversorgung muss im Bereich der Satzung sichergestellt werden.

Die erforderlichen Zugänge, Zufahrten sowie Rettungswege und Flächen für die Feuerwehr werden bei geplanten Baumaßnahmen entsprechend den geltenden Regeln berücksichtigt.

8. Abwasserbeseitigung

Schmutzwasser
Die Abwasserbeseitigung des Schmutzwassers erfolgt über Kleinkläranlagen.

Oberflächenwasser
Das anfallende Niederschlagswasser wird breitflächig auf den Grundstücken oder über sonstige Sickereinrichtungen versickert.

Bei Neubauten sind die anfallenden Dach- und Oberflächenabwässer auf dem Grundstück breitflächig, unter Ausnutzung des Filtervermögens der oberen belebten Bodenzone, zu versickern. Ist eine breitflächige Versickerung nicht möglich, so ist eine linienförmige Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen oder Rigolen zu realisieren. Die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ist zu prüfen.

Die Oberflächenbefestigung ist zu minimieren.

Der Einbau von Zisternen zur Regenwassernutzung sowie zur Rückhaltung bei Starkregenereignissen wird dringend empfohlen.

9. Wild abfließendes Niederschlagswasser, Starkregen

Als Starkregen bezeichnet man laut den Warnkriterien des Deutschen Wetterdienstes Niederschläge von mehr als 25 Millimeter pro Stunde oder mehr als 35 Millimeter in sechs Stunden. Starkregen entsteht häufig beim Abregnen massiver Gewitterwolken. Sturzfluten entstehen meist infolge von solchen Starkregenereignissen, wenn das Wasser nicht schnell genug im Erdreich versickern oder über ein Kanalsystem abgeführt werden kann. Es bilden sich schlagartig oberirdische Wasserstraßen bis hin zu ganzen Seen.

Sturzfluten können überall auftreten, unabhängig davon, ob Bäche oder andere fließende Gewässer in der Nähe sind. Bereits leichtere Hanglagen begünstigen, dass herabstürzende Wassermassen auf Gebäude zuströmen.

Ebenso kann es bei ebenen Straßen zu einem Rückstau im Kanalsystem kommen, was zu Überschwemmungen führt. Die Entwässerungskanäle sind meist nicht auf Sturzfluten ausgelegt. Daher können die Regenmassen nur zum Teil über das Kanalsystem abgeführt werden und der andere, oft erhebliche Teil der Regenmassen bahnt sich oberirdisch in meist unkontrollierter Weise seinen Weg über Straßen und Grundstücke. Dies führt zu Schäden an und in Bauwerken, sofern keine ausreichenden Schutzvorkehrungen bestehen.

Entsprechend den Informationen durch das Bundesamt für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe werden u. a. folgende vorbeugenden Maßnahmen zum Schutz vor Sturzfluten empfohlen:

- Alle Eingangsbereiche und Oberkanten von Lichtschächten und außenliegenden Kellerabgängen sollten mindestens 25 Zentimeter höher liegen als die umgebende Geländeoberfläche.
- Alle möglichen Wassereindringwege in geplante Gebäude sind bis zu den relevanten Höhen zu verschließen.
- Unterkellerungen sollten wasserdicht ausgeführt werden.
- Es sollten Vorkehrungen getroffen werden, um einen Rückstau aus der Kanalisation zu vermeiden.

Hierzu ist die Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums zu beachten (https://www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser). Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

10. Stromversorgung

Die Stromversorgung des Gebietes ist durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Bayernwerk Netz GmbH. gewährleistet. Bestehende Leitungstrassen sind bei den Einzelbauvorhaben zu beachten.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen wird das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u.a. Abschnitt 6 - zur Beachtung empfohlen. Durch Baumpflanzungen darf die Unterhaltung der bestehenden Versorgungleitungen nicht behindert werden.

11. Telekommunikation

Die Telekommunikationsversorgung kann durch die Kabel - Telekom Deutschland GmbH als gesichert angesehen werden. Ein Breitbandkabel ist bereits vorhanden. Bestehende Leitungstrassen sind bei den Einzelbauvorhaben zu beachten.

12. Abfallentsorgung

Der Ortsteil Killersberg wird ebenso wie das gesamte Landkreisgebiet über den Zweckverband Abfallwirtschaft (ZAW) Donau-Wald entsorgt. Die Mülltonnen sind an den Abfuhrtagen an der Gemeindeverbindungsstraße bereitzustellen.

Besondere, über den allgemein zu erwartenden Rahmen hinausgehende Anforderungen an die Abfallwirtschaft zeichnen sich durch das Plangebiet nicht ab.

Der Bauherr wird dazu angehalten (auch bereits während der Bauphase) anfallende Abfälle, wo dieses möglich ist, zu sortieren und dem Recyclingverfahren zuzuführen.

13. Altlasten / Schadensfälle

Auf den hier überplanten Flächen sind keine Altlasten kartiert sowie nach derzeitigem Kenntnisstand keine altlastverdächtigen Flächen bekannt, und es gibt keine Hinweise auf anderweitige Bodenkontaminationen.

Die Untere Bodenschutzbehörde ist unverzüglich zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG), falls bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder auf eine Altablagerung deuten. Die Erdarbeiten sind in diesem Fall unverzüglich in diesem Bereich zu unterbrechen.

14. Immissionsschutz

Immissionsschutzrechtliche Fragen hinsichtlich des Heranrückens von Wohnbebauung an bestehende landwirtschaftliche Betriebe werden in den jeweiligen Baugenehmigungsverfahren der Einzelbauanträge berücksichtigt.

Hinweise:

1) Von Luftwärmepumpen ausgehende Geräusche fallen unter den Anwendungsbereich der TA Lärm (Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz, Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm). Daher wird hinsichtlich der etwaigen Aufstellung von Luftwärmepumpen auf den „LAI-Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen – KURZFASSUNG für Luftwärmepumpen“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Immissionsschutz (LAI) sowie auf den Online-Assistent zum Leitfaden (http://lwpapp.webyte.de/#/einfuehrung) in der jeweilig aktuellen Fassung verwiesen.

2) Für Beleuchtungsanlagen sind die Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI), Beschluss der LAI vom 13.09.2012 (Stand: 03.11.2015) zu beachten.

Zudem wird auf etwaige Immissionen durch die umliegenden landwirtschaftlichen Flächen in Form von Lärm, Staub und Geruch hingewiesen.

15. Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind keine Bodendenkmäler kartiert bzw. bekannt.[2] Zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde sind gemäß Art. 8 BayDSchG meldepflichtig an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

Innerhalb des Geltungsbereiches und auch im näheren Umgriff befinden sich gem. Bayern-Atlas in Killersberg keine Baudenkmäler.

[2] *(BayernAtlas, BayernAtlas 2026)*

16. Umweltbelange

Schutzgebiete

Die Fläche des Geltungsbereiches der Satzung befindet sich nach Angaben von FINWeb nicht in einem NATURA 2000-Gebiet, jedoch in einem Landschaftsschutzgebiet gemäß nationalem Recht.[3] Ebenso befindet sich die Fläche im Naturpark Bayerischer Wald.

Auf Grund der Entfernung des Planungsgebietes zu den nächstgelegenen NATURA 2000-Gebieten kann eine Beeinflussung der durch die einzelnen Schutzgebiete geschützten Arten, sowie der Wechselwirkung der Schutzgebiete untereinander, mit größtmöglicher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.



Abb. 2: Luftbild mit Darstellung der Schutzgebiete (BayernAtlas 2026), Darstellung unmaßstäblich

Grün gepunktet:	*Landschaftsschutzgebiet*
Braun senkrecht schraffiert	*Naturpark Bayerischer Wald*
Braun schräg schraffiert	*Fauna-Flora-Habitat-Gebiete*

Bezüglich des Landschaftsschutzgebietes liegt die gesamte Ortschaft mit allen Haupt- und Nebengebäuden im Schutzgebiet. Nachdem sich der Geltungsbereich der Satzung eng um die bestehenden Hauptgebäude schließt, ist kein Konflikt mit dem angrenzenden Landschaftsschutzgebiet zu erwarten.

Durch die Abgrenzung des Geltungsbereichs der Satzung, beschränkt auf die von bereits durch Wohnbebauung geprägten Flächen wird das Landschaftsbild nicht wesentlich mehr beeinträchtigt, wie sich aus dem bereits bestehenden Gesamtbebauungszusammenhang bereits ergibt.

[3] *(FINWeb (2026) - Bayerisches Landesamt für Umwelt 2026)*

Amtlich kartierte Biotope und Ökokontoflächen

Amtlich kartierte Biotope und Ökokontoflächen sind auf den Flächen des Geltungsbereiches nicht vorhanden. Bis auf das kartierte Biotop 7244-1323-001, einem *„Auwaldsaum westlich Killersberg“* liegen keine Biotope in näherer Umgebung.

Eine Beeinflussung bei Biotop 7244-1323-001 ist auf Grund der Entfernung von ca. 70 m zum Geltungsbereich nicht zu erwarten.



Abb. 3: Luftbild mit Darstellung des amtlich kartierten Biotops (Bayern-Atlas 2026), Darstellung unmaßstäblich

Rosa/Pink: amtlich kartiertes Biotop

Überschwemmungsgebiete und Hochwassergefahrenflächen

An Hand der Karte des UmweltAtlas Bayern[4] ist erkennbar, dass Schutzgebiete und festgesetzte Überschwemmungsgebiete das Planungsgebiet nicht berühren. Somit ist ersichtlich, dass die geplanten Standorte frei von jeglichen Restriktionen dieser Art sind. Auch liegt die Ortschaft Killersberg nicht in einem wassersensiblen Bereich.

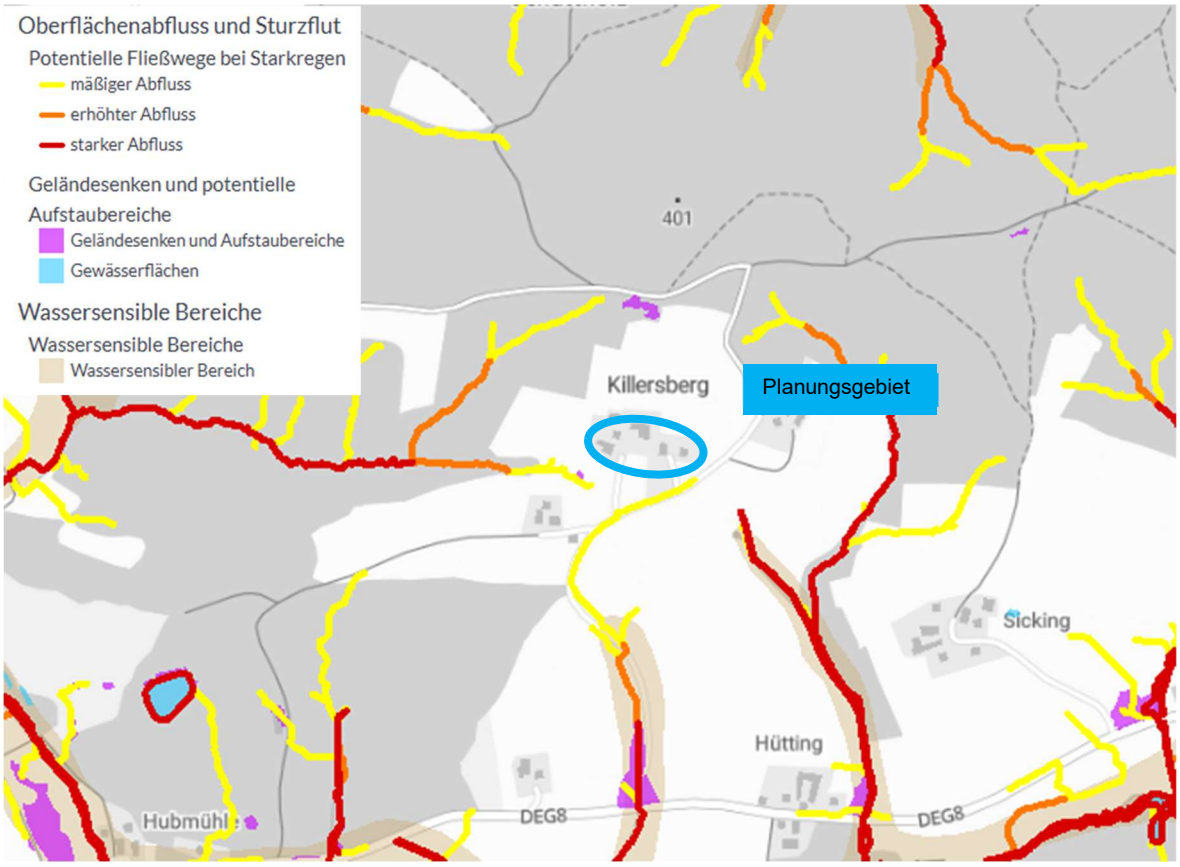

Abb. 4: WebKarte mit Darstellung der Hochwassergefahrenflächen, Überschwemmungsgebiete, wassersensiblen Bereiche; (UmweltAtlas 2026), Darstellung unmaßstäblich

Es wird jedoch darauf verwiesen, dass Starkregenniederschläge vor allem auf Grund der prognostizierten Klimaänderungen an ihrer Häufigkeit und Intensität zunehmen. Auch in den Planungsgebieten kann bei sogenannten Sturzfluten der flächenhafte Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosion auftreten. Dabei ist auch das von außen zufließende Wasser zu berücksichtigen. Es wird empfohlen, diese Gefahr im eigenen Interesse bei der Eingabeplanung zu berücksichtigen und eigenverantwortlich Vorkehrungen zur Schadensreduzierung und Schutzmaßnahmen vor Personenschäden vorzunehmen. Auch § 37 WHG bezüglich des Wasserabflusses sollte berücksichtigt werden.

Auf Punkt 9 Wild abfließendes Niederschlagswasser, Starkregen wird verwiesen.

[4] *(UmweltAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat 2026)*

17. Abhandlung der Eingriffsregelung

Die seit dem 01.01.2001 durchzuführende naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ist im Rahmen des jeweiligen Einzelbauantrages für die im Antrag jeweils betroffene Fläche abzuhandeln. Die Flächen des Geltungsbereichs der Außenbereichs-satzung berühren keine nach BNatSchG geschützten Flächen.

18. Planunterlagen

1) Lageplan Satzung M: 1:1.000

Entwurfsbearbeitung:
Iggensbach, den 12.11.2026

Ursula Jocham
Landschaftsarchitektin
Stadtplanerin

Jocham Kessler Kellhuber
Landschaftsarchitektur Stadtplanung GmbH

Mathias Berger
1.Bürgermeister

Literaturverzeichnis

BayernAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat. *BayernAtlas.* 2026. www.geoportal.bayern.de/bayernatlas; Bayerische Vermessungsverwaltung.

FINWeb (2026) - Bayerisches Landesamt für Umwelt. *FINWeb.* 2026. https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm.

Regionalplan 12 - Donau-Wald. „Regionalplan 12 - Donau-Wald." 2019.

UmweltAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat. *UmweltAtlas Bayern.* 2026. https://www.umweltatlas.bayern.de.

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Luftbild mit Geltungsbereich (schwarz) der Außenbereichssatzung Killersberg; (BayernAtlas 2026), Darstellung unmaßstäblich ____ *3*

Abb. 2: Luftbild mit Darstellung der Schutzgebiete (BayernAtlas 2026), Darstellung unmaßstäblich ____ *9*

Abb. 3: Luftbild mit Darstellung des amtlich kartierten Biotops (Bayern-Atlas 2026), Darstellung unmaßstäblich ____ *10*

Abb. 4: WebKarte mit Darstellung der Hochwassergefahrenflächen, Überschwemmungsgebiete, wassersensiblen Bereiche; (UmweltAtlas 2026), Darstellung unmaßstäblich ____ *11*