Markt Hengersberg
Landkreis Deggendorf

Außenbereichssatzung
„Reisach“
Gemarkung Schwarzach

gem. § 35 Abs. 6 BauGB

4.11.2026

Mathias Berger
1. Bürgermeister

Genehmigungsfassung vom 15.10.2026

Begründung

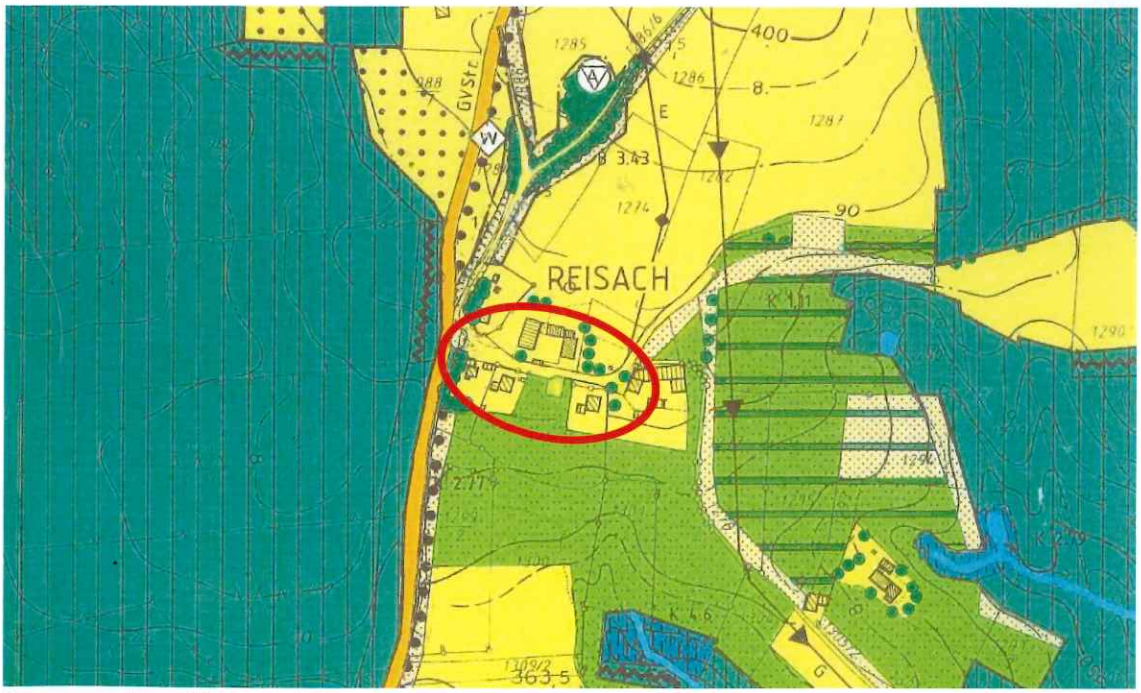
Außenbereichssatzung „Reisach" des Marktes Hengersberg, Gemarkung Schwarzach gem. § 35 Abs. 6 BauGB

Der Marktgemeinderat des Marktes Hengersberg hat die Aufstellung einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB in seiner Sitzung am 26.02.2026 beschlossen. Folgende Flurstücke der Gemarkung Schwarzach werden in den Geltungsbereich der Außenbereichssatzung einbezogen: 232/13 TF, 233/2 TF, 234/6 TF, 1274/0 TF, 1274/2 TF, 1274/3 TF, 1274/4 TF, 1274/5, 1274/6, 1275/0 TF, 1275/3 TF, 1277/0 TF, 1278/0 TF, 1286/5 TF, 1297/0 TF, 1297/1 TF, 1297/3 TF, 1298/0 TF, 1298/2 TF.

I. Bestandsanalyse, bestehende Rechtsverhältnisse

Der Weiler Reisach befindet sich etwa 1,7 km nördlich von Hengersberg. Der Planungsbereich umfasst den baulich zusammenhängenden Siedlungsbereich von Reisach.

Der Umgriff der geplanten Außenbereichssatzung ist im wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan derzeit überwiegend als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen und dem Außenbereich zuzuordnen. Ein Großteil der Gebäude ist zudem als Baubestand im Flächennutzungsplan ausgewiesen. Des Weiteren sind Einzelbäume sowie Feldgehölze/Hecken als Bestand verzeichnet. Im Bereich der mittlerweile bebauten Flurnummer 1297/3 sowie 1297 TF ist als Entwicklungsmaßnahme im Bereich der Land- und Forstwirtschaft „Grünland zum Boden- und Wasserschutz erhalten bzw. anstreben – Freihalten von Wald und Bebauung" festgelegt. Ein Bebauungsplan liegt nicht vor.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan des Marktes Hengersberg (nicht maßstäblich); Rot: Planungsareal

Donau-Gewerbepark 5
94486 OSTERHOFEN
Tel.: 0 99 32 / 95 44 - 0

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich zentral gelegen bereits eine Hofstelle, welche von sieben weiteren Wohngebäuden sowie untergeordneten Nebengebäuden umgeben wird. Teile der dazugehörigen Privatgärten liegen ebenfalls innerhalb Geltungsbereichs. In der Umgebung der Siedlungsflächen grenzen nördlich, östlich und südlich hauptsächlich landwirtschaftliche Flächen in Form von Grünland an. Westlich der vorbeilaufenden Gemeindeverbindungsstraße befindet sich Waldfläche.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Bayerischer Wald" (ID: LSG-00547.01) sowie innerhalb des gleichnamigen Naturparks (ID: NP-00012). Entsprechend §6 Abs. 1 der Verordnung über das „Landschaftsschutzgebiet ist bei der geplanten Errichtung genehmigungspflichtiger baulicher Anlagen i.S.d. BayBO eine naturschutzrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Weitere naturschutzfachlich relevante Flächen und Schutzgebiete sind nicht betroffen. Das nächstgelegene amtlich kartierte Biotop „Feldgehölz und Hecke nördlich Reisach" (Biotopteilflächen Nr. 7244-0026-001) liegt in etwa 100 m nördlicher Entfernung und erfährt durch die Satzung keine Beeinträchtigungen.

Das Vorhaben befindet sich außerhalb von festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten.

Bei dem östlichsten Wohngebäude innerhalb der durch die Außenbereichssatzung beplanten Fläche handelt es sich um ein Baudenkmal in der Form eines „Wohnstallhaus[es], syn. Wohnwirtschaftsgebäude" (Aktennummer: D-2-71-125-51). Damit unterliegt es den Bestimmungen der Art. 4-6 BayDSchG. Bodendenkmäler sind innerhalb sowie in der näheren Umgebung des Geltungsbereichs nicht verzeichnet.



Luftbild mit Planungsgebiet (nicht maßstäblich)
Schwarz: Geltungsbereich, Rot: Baudenkmal

Donau-Gewerbepark 5
94486 OSTERHOFEN
Tel.: 0 99 32 / 95 44 - 0

II. Notwendigkeit der Planung, Ziele und Zwecke

Innerhalb des Planungsgebietes besteht die Absicht Ortsansässiger zur Errichtung eines Ersatzneubaus für das Wohnhaus mit der Hausnummer 2. Die Außenbereichssatzung soll daher die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, um die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 BauGB zu ermöglichen, sowie die Möglichkeit eröffnen, die durch die vorhandene Bebauung geprägten Bereiche maßvoll nachzuverdichten. Den Bewohnern soll die Möglichkeit gegeben werden, diese zukünftig auch für die Ausübung eigener gewerblicher Zwecke zu nutzen. Deshalb sollen auch kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe möglich sein.

III. Eigentumsverhältnisse

Der Planungsbereich ist mit Ausnahme des Wirtschaftsweges vollständig in Privatbesitz. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

IV. Erschließung

Die verkehrsmäßige Erschließung des Weilers erfolgt über einen befestigten Wirtschaftsweg, welcher westlich an die Gemeindeverbindungsstraße Richtung Schwarzach anschließt.
Ein Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung besteht. Die Abwasserentsorgung erfolgt über hauseigene Kleinkläranlagen. Der Stromanschluss besteht über die Versorgungsleitungen des Bayernwerks. Die Abfallentsorgung erfolgt nach den gesetzlichen Vorschriften sowie der Abfallwirtschaftssatzung des Entsorgers über die ZAW Donau-Wald. Die Ausweisung und optimale Gestaltung von ausreichenden Stellplätzen für Abfallbehälter des praktizierten 3-Tonnen-Holsystems ist bei künftigen Bebauungen vorzusehen. Anfallendes Oberflächenwasser ist nach den jeweils aktuellen technischen Vorschriften zu beseitigen.

V. Rechtliche Grundlagen

Der Planungsbereich ist im Flächennutzungsplan des Marktes Hengersberg größtenteils als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. 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 Planbereich bestehen neben einer Hofstelle und einigen untergeordneten Nebengebäuden vor allem Wohnhäuser. Der Planbereich ist dementsprechend nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt, allerdings ist Wohnbebauung von hinreichendem Gewicht vorhanden. Die Rahmenbedingungen für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung sind demnach gegeben. Landwirtschaftlichen Betrieben dienliche Nebengebäude, welche sich außerhalb der Häuserlinie befinden, werden nicht in den Geltungsbereich aufgenommen.

Zusammenfassend sind die Voraussetzungen nach § 35 Abs. 6 Satz 4 BauGB wie folgt erfüllt:
Die Außenbereichssatzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, da sie durch den eng gefassten Geltungsbereich eine weitere Zersiedelung ausschließt.

Des Weiteren wird die Verdichtung eines bereits erschlossenen, bebauten Bereiches ermöglicht, ohne diesen in seiner Flächenausdehnung zu erweitern. 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 zudem keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImschG zu beachten sind.

VI. Auswirkungen, Eingriff in Natur und Landschaft

Die Außenbereichssatzung „Reisach" wird aus der vorhandenen Bebauungs- und Erschließungsstruktur der vorhandenen Ortslage heraus entwickelt. 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 der Außenbereichssatzung ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (§ 13 ff BNatSchG) zu berücksichtigen. Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind dabei jeweils einzelfallbezogen zu prüfen. In den Genehmigungsunterlagen von Einzelvorhaben ist darzulegen, dass vermeidbare Beeinträchtigungen vermieden und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ausgeglichen werden (Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen).

Allgemeine Grundsätze und Auflagen der Baugenehmigung (Niederschlagswasserbeseitigung, Versiegelungsgrad, etc.) bleiben hiervon unberührt und sind ebenfalls im Einzelbauvorhaben detailliert aufzuzeigen.

VII. Hinweise

Bauseitige Schadstoffeinträge, Flurschäden sowie Schäden an vorhandenen Drainagen im Rahmen zukünftiger Bauvorhaben sind durch den Verursacher auszugleichen.

Ein Mindestabstand zukünftiger Bebauungen zu Wald von 25 m wird aufgrund des Risikos von Baumwurf empfohlen.

Donau-Gewerbepark 5
94486 OSTERHOFEN
Tel.: 0 99 32 / 95 44 - 0