



# AUSSENBEREICHSSATZUNG

gem. § 35 Absatz 6 BauGB

„AU II“

Gemeinde:	Ascha
Landkreis:	Straubing-Bogen
Reg.bezirk:	Niederbayern

Entwurf in der Fassung vom 09.12.2025

Verfahrensträger: Gemeinde Ascha

über VG Mitterfels  
Burgstraße 1  
94360 Mitterfels  
Tel.: 09961 / 9400-0  
Fax 09961 / 9400-20  
vg@mitterfels.de

Ascha, den .....

.....  
Wolfgang Zirngibl  
1. Bürgermeister

Planung: mks Architekten – Ingenieure GmbH  
Am alten Posthof 1  
94347 Ascha  
Tel.: 09961 / 94 21-0  
Fax: 09961 / 94 21-29  
ascha@mks-ai.de  
www.mks-ai.de

Bearbeitung: Roswitha Schanzer  
Landschaftsarchitektin, Stadtplanerin

## Außenbereichssatzung „Au II“

Gemäß § 35 Abs. 6 BauGB erlässt die Gemeinde Ascha folgende Satzung:

### § 1

#### Räumlicher Geltungsbereich

Die Außenbereichssatzung „Au II“ der Gemeinde Ascha umfasst Teilflächen der Flurstücke 1420, 1421, 1422, 1423, 1424, 1425, 1426, 1426/1, 1431, 1423, 1432/1 der Gemarkung Ascha.

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

### § 2

#### Bestandteile der Satzung

Die Außenbereichssatzung besteht aus dem Lageplan in der Fassung vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ und den nachfolgenden Bestimmungen. Der Außenbereichssatzung ist eine Begründung in der Fassung vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ beigefügt.

### § 3

#### Zulässigkeit

Innerhalb der in § 1 festgelegten Satzungsgrenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben sowie 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 sowie kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben kann nicht entgegengehalten 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.

## § 5

### Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

#### 5a) Wandhöhen

Für Gebäude ist eine maximale Wandhöhe von 6,80 m zulässig, für Garagen und Nebengebäude eine maximale Wandhöhe von 4,50 m. Als unterer Bezugspunkt gilt das Urgelände, als oberer Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Unterkante der Dachhaut. Die Bezugspunkte sind in der traufseitigen Gebäudemitte talseits zu messen.

#### 5b) Dachgestaltung

Zulässige Dachformen: Symmetrisches Satteldach (SD), Walmdach (WD), bei Garagen und Nebengebäuden auch Pultdach (PD) und begrüntes Flachdach. Dachterrassen sind auf Wohn- und Nebengebäuden zulässig unter Einhaltung der Bayerischen Bauordnung.

Zulässige Dachneigungen: Satteldach 15° - 35°, Walmdach 15° - 30°; Pultdach 5°-10°, Flachdach  $\leq 5^\circ$ .

Dachmaterial: Ziegel oder Pfannen in roten bis rotbraunen Tönen oder in anthrazit, bei Garagen und Nebengebäuden auch Metaldachdeckung, Farbe grau / anthrazit.

#### 5c) Solar- und Fotovoltaikanlagen

sind auf Dächern zulässig, soweit sie dieselbe Dachneigung aufweisen oder in die Dachfläche integriert sind. Gebäudeunabhängige, freistehende Solar- oder Fotovoltaikanlagen sind nicht zulässig.

#### 5d) Flächenbefestigungen

Für die Befestigung von Zufahrten, Stellplätzen und Nebenflächen sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Geeignet sind z. B. Natursteinpflaster, Betonpflaster mit breiten Fugen, Rasenfugenpflaster, Kies- oder Schotterbelag.

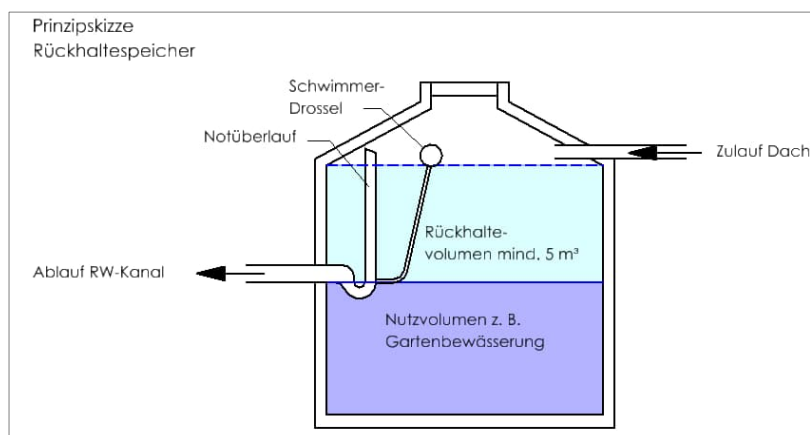
#### 5e) Geländemodellierungen / Stützmauern

Abgrabungen sind bis maximal 0,80 m bezogen auf das Urgelände zulässig. Geländeauffüllungen sind bis maximal 1,50 m bezogen auf das Urgelände und bis maximal 30 cm über dem Niveau der Erschließungsstraße zulässig.

Stützmauern zur Sicherung von Abtrags- oder Auftragsböschungen sind bis zu einer sichtbaren Höhe von 0,80 m zulässig. Ausführung in Natursteinmauerwerk, als Granit-Trockenmauer oder vollflächig begrünte Stützelemente.

#### 5f) Niederschlagswasserbehandlung

Pro Parzelle ist ein Rückhaltebehälter mit einem Volumen von mindestens 5 m<sup>3</sup> Rückhaltevolumen zu errichten (siehe nachstehende Skizze Rückhaltespeicher).



5g) Energieversorgung

Zur Wärmeversorgung der Gebäude sind ausschließlich regenerative Energieträger (z. B. Energien aus Sonne, Biomasse, Geothermie, Wärmepumpen) zugelassen.

§ 6  
Hinweise

6a) Allgemeine Hinweise zur Außenbereichssatzung

*Mit der Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB i. V. mit § 35 Abs. 2 BauGB erleichtert die Gemeinde Ascha die Errichtung von Wohngebäuden und kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben. Es wird dadurch jedoch kein Baurecht begründet. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von nichtprivilegierten Vorhaben im Außenbereich ist weiterhin nach § 35 Abs. 2, 3 zu beurteilen. Weitere öffentliche Belange, wie z. B. solche des Naturschutzes, der Landschaftspflege oder der Wasserwirtschaft sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen und können nach den Umständen des Einzelfalls dazu führen, dass das Bauvorhaben trotz einer Außenbereichssatzung unzulässig ist.*

6b) Naturschutzfachliche Eingriffsreglung

*Nach § 35 Absatz 6 BauGB i. V. m. § 18 Absatz 2 Satz 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist die naturschutzfachliche Eingriffsregelung auf der Ebene des konkreten Vorhabens (Bauantrag) abzuarbeiten. Abhängig von der Eingriffserheblichkeit sind ggf. Maßnahmen zur Eingrünung oder Kompensation erforderlich.*

6c) Landwirtschaftliche Nutzung / Grenzabstände

*Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und Tierhaltungsbetrieben ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt.*

*Bepflanzungen haben die nach Art. 47 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBG) erforderlichen Grenzabstände zu Nachbargrundstücken sowie die nach Art 48 AGBG erforderlichen Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken einzuhalten.*

6d) 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 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Die Bestimmungen des Art. 9 DSchG sind zu beachten.*

6e) Hinweise der Energieversorger

*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. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links der Kabeltrasse. Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben sind dem Stromversorger rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen.

Im Plangebiet befindet sich eine 20kV-Mittelspannungs-Freileitung der Bayernwerk Netz GmbH. Bei Hochbauprojekten, Kranaufstellungen oder Baggararbeiten in der Nähe von 20-kV-Mittelspannungsfreileitungen wird um telefonische Rücksprache über einzuhaltende Sicherheitsabstände mit dem Servicebüro unter Tel: 08541/916-330 gebeten.

#### 6f) 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.

#### 6g) Brandschutz / Löschwasserversorgung

Die Belange des baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind zu beachten.

Es muss gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Straßen für die Feuerwehr erreichbar sind.

Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. "Wendehammer" auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendeplatz-Durchmesser von mindestens 18 m, für Feuerwehreinsätze mit einer Drehleiter DLA (K) 23-12 von mind. 21 m erforderlich. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbote) zu verfügen.

##### Löschwasserversorgung:

Zur Deckung des Löschwasserbedarfs ist eine Gesamtlöschwassermenge von mind. 800 l/min. für die Dauer von mehr als 2 Stunden bei einem Fließdruck größer 1,5 bar nachzuweisen. Wenn die erforderliche Löschwassermenge nicht aus dem öffentlichen Trinkwassernetz entnommen werden kann und in einem Umkreis von 100 m keine unabhängigen Löschwasserentnahmestellen (Hydranten) zur Verfügung stehen, sind Löschwasserbehälter mit entsprechendem Volumen zu errichten (Baugenehmigung beachten).

Der Nachweis der ausreichenden Löschwasserversorgung ist in Abstimmung mit dem örtlich zuständigen Wasserversorgungsunternehmen zu führen und dem Landratsamt Straubing-Bogen in schriftlicher Form vorzulegen. Das Löschwasser soll möglichst aus Oberflurhydranten mit zwei B-Abgängen gem. DIN 3222 entnommen werden können; es sind ausschließlich DVGW-zugelassene Hydranten nach Möglichkeit am Fahrbahnrand außerhalb des Trümmerschattens zu installieren.

#### 6h) Wasserwirtschaft

Oberflächenwasser sollte möglichst breitflächig über Grünflächen und Mulden abgeleitet werden, damit eine gewisse Verdunstung und Versickerung erzielt wird.

*Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Einleitung oder Versickerung vorliegt. Für die Einleitung von Niederschlagswasser sind die Bestimmungen der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in Oberflächengewässer (TREN OG) zu beachten. Falls die Voraussetzungen der NWFreiV i.V.m. der TREN OG nicht vorliegen, ist für das Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in ein Gewässer rechtzeitig vorher beim Landratsamt Straubing-Bogen die Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis zu beantragen. Der Umfang der Antragsunterlagen muss den Anforderungen der Verordnung über Pläne und Beilagen in wasserrechtlichen Verfahren (WPBV) entsprechen.*

*Für die Versickerungsanlagen ist das Arbeitsblatt DWA-A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" zu beachten.*

*Es wird darauf hingewiesen, dass der Bau und Betrieb einer Regenwassernutzungsanlage dem Landratsamt Straubing-Bogen zu melden ist. Werden Regenwassernutzungsanlagen mit einer Einspeisung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz ausgestattet, ist die Anlage dem Träger der Wasserversorgung anzuzeigen und die technischen Einrichtungen vor Inbetriebnahme abnehmen zulassen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine direkte bauliche Verbindung des öffentlichen Leitungsnetzes mit dem privaten Regenwassernetz nicht zulässig ist.*

*Werden Dächer mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung mit einer Gesamtfläche von mehr als 50 m<sup>2</sup> errichtet, sind ggf. Reinigungsmaßnahmen notwendig. Bei beschichteten Metalldächern ist mind. die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer: "lang") nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist dann vorzulegen.*

*Bei geringem Abstand von Gebäuden untereinander können sich dort errichtete Grundwasserwärmepumpen gegenseitig beeinflussen. Dies ist von den Bauwerbern bei der Planung der Heizungssysteme zu berücksichtigen und ggf. durch Gutachter näher untersuchen zu lassen.*

*Für den Betrieb einer Grundwasserwärmepumpe ist eine wasserrechtliche Gestattung erforderlich. Einzelheiten sind rechtzeitig vorher mit dem Landratsamt Straubing-Bogen, Sachgebiet Wasserrecht, abzusprechen.*

*Für eine Bauwasserhaltung ist eine wasserrechtliche Gestattung erforderlich. Einzelheiten sind rechtzeitig vorher mit dem Landratsamt Straubing-Bogen, Sachgebiet Wasserrecht, abzustimmen.*

*Bei Geländeanschnitten muss mit 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.*

#### **6i) Bodenschutz**

*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.*

#### **6j) Beseitigung / Rückschnitt von Gehölzen**

*Gehölzrodungen dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeiten zwischen 01.10. und 28.02. erfolgen. Rückschnitte sind nur möglich, wenn nachweislich keine Vogelbruten betroffen sind.*

*6k) Freiflächengestaltungsplan*

*Mit einem Bauantrag ist ein einfacher Freiflächengestaltungsplan (Darstellung von zu pflanzenden Gehölzen, Oberflächenbefestigung, Geländemodellierung etc.) einzureichen.*



## § 7 Inkrafttreten

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

Ascha, den \_\_.\_\_.2026

.....  
Wolfgang Zirngibl  
1. Bürgermeister

### Verfahren:

#### 1. Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Ascha hat in der öffentlichen Sitzung vom 05.06.2025 die Aufstellung der Außenbereichssatzung „Au II“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am xx.xx.202x ortsüblich bekannt gemacht.

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

Der Entwurf der Außenbereichssatzung in der Fassung vom 09.12.2025 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.2026 bis einschließlich xx.xx.2026 im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurde eine öffentliche Auslegung im Rathaus während der allgemeinen Dienstzeiten durchgeführt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

#### 3. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Ascha hat die Außenbereichssatzung mit Begründung in der Fassung vom xx.xx.202x nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am xx.xx.2026 als Satzung beschlossen.

Ascha, den \_\_.\_\_.2026

(Wolfgang Zirngibl, 1. Bürgermeister)

#### 4. Ausfertigung

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Ascha, den \_\_.\_\_.2026

(Wolfgang Zirngibl, 1. Bürgermeister)

#### 5. Bekanntmachung

Die Gemeinde Ascha hat die Außenbereichssatzung gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich am \_\_.\_\_.2026 bekannt gemacht.

Ascha, den \_\_.\_\_.2026

(Wolfgang Zirngibl, 1. Bürgermeister)

## Begründung zur Außenbereichssatzung „Au II“

### 1. Planungsanlass und -ziel

Der Weiler Au liegt südlich des Hauptortes Ascha an der Kreisstraße SR 68. Er besteht aus zwei Teilbereichen, einem größeren mit 10 Anwesen und einem kleineren mit 6 Anwesen nördlich davon. Für letzteren beabsichtigt die Gemeinde Ascha die Aufstellung der Außenbereichssatzung Au II. Für den größeren Ortsteil besteht bereits eine Außenbereichssatzung aus dem Jahr 2011.

Der Bereich der geplanten ABS „Au II“ liegt nur rund 400 m vom Hauptort Ascha (Beginn der geschlossenen Ortschaft) entfernt. Er besteht aus 6 Anwesen mit Wohngebäuden, 4 davon (ehemalige) Hofstellen und 2 mit Einfamilienhauscharakter. Ein Anwesen steht leer. Es liegt Wohnbebauung von einigem Gewicht vor, diese ist städtebaulich kompakt angeordnet.

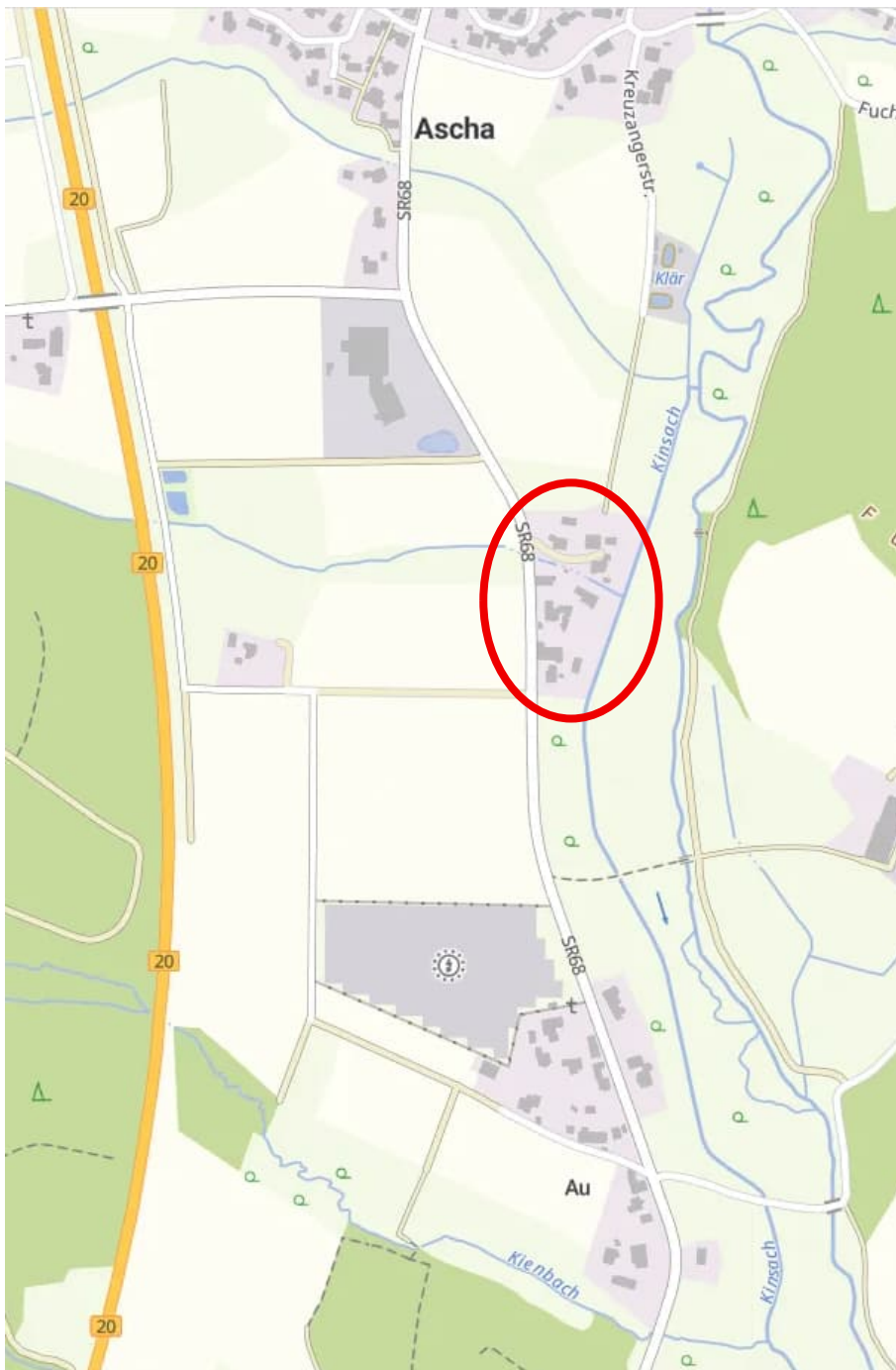
Konkreter Anlass für die Außenbereichssatzung ist der Wunsch junger Gemeindebürger anstelle des elterlichen ehemaligen Stallgebäudes ein Wohnhaus sowie ein Nebengebäude zur Unterbringung von Oldtimern zu errichten. Daneben wird durch die Satzung eine bauliche Verdichtung mit etwa zwei bis drei weiteren Wohngebäuden ermöglicht. Die Gemeinde Ascha verfolgt das Ziel, junge Bürger in der Gemeinde zu halten und dazu auch in den Ortslagen im Außenbereich, soweit sinnvoll und unter Berücksichtigung öffentlicher Belange vertretbar, Baulücken für den örtlichen Bedarf zu nutzen. Dadurch soll auf eine ausgewogene Altersstruktur auch in den kleinen Ortsteilen hingewirkt werden, um diese zu stärken und dem demografischen Wandel zu begegnen. Die Flächen leerstehender oder nur noch teilgenutzter landwirtschaftlicher Gebäude können so einer zeitgemäßen Weiternutzung zugeführt werden, was Bodenversiegelung einspart. Die Nutzung vorhandener Erschließungsanlagen trägt ebenso dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung. Neuausweisungen von Bauflächen an anderer Stelle können so reduziert werden. Die Abgrenzung der Satzung ermöglicht eine dem Charakter des Siedlungsbereiches entsprechende geordnete städtebauliche Entwicklung.

Die festgelegte maximale Wandhöhe ermöglicht eine zweigeschossige Bebauung. Die Festsetzungen zur Dachgestaltung sollen die traditionelle, ländlich geprägte Dachlandschaft unterstützen. Die Festsetzungen zu Solar- und Fotovoltaikanlagen sowie Geländemodellierungen / Stützmauern sind ebenfalls aus Gründen des Ortsbildes und zur Einbindung in die Landschaft getroffen. Die Vorgabe zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Zufahrten, Stellplätze und Nebenflächen dient zur Begrenzung der Bodenversiegelung. Die Festsetzung eines Rückhaltebehälters für Oberflächenwasser trägt zur Pufferung von Starkregenereignissen und der Trinkwasser-Schonung bei. Das Gebot zur Verwendung von ausschließlich regenerativen Energieträgern wurde zum Schutz des Klimas getroffen.

Aufgrund der festgelegten Grenzen der Satzung ist das Bauvorhaben ausschließlich in einem Areal möglich, in dem durch Nutzung von Flächen nicht mehr benötigter Nebengebäude und Nachverdichtung ein kompakter Ortsbereich aufrechterhalten wird. Die Erschließung ist vorhanden. Die bauliche Ergänzung vollzieht sich in einem Bereich, der ein gewisses Gewicht an bestehender Wohnbebauung aufweist und umfasst im Wesentlichen Flächen, die durch ein bebautes Umfeld geprägt sind.

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



Karte, aus BayernAtlas, Druck 09/2025, Planbereich rot eingekreist

Die Anwesen von „Au II“ liegen zwischen der Kreisstraße SR 68 im Westen und der Kinsach im Osten. Teilweise sind sie direkt von der Kreisstraße aus erschlossen, teilweise von einer sich gabelnden gemeindlichen Stichstraße aus. Gemäß Art 23 BayStrWG Abs. 1 besteht bei Kreisstraßen ein Anbauverbot in einer Entfernung bis zu 15 m gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke. Gemäß Abs. 2 können Ausnahmen zugelassen werden, wenn dies die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, besonders wegen der Sichtverhältnisse, Verkehrsgefährdung, Bebauungsabsichten und Straßenbaugestaltung gestattet. Da auch bei der bestehenden jüngeren Bebauung geringere Abstände vorliegen (bei den Hausnummern 4 und 4a ca. 13 m), kann angenommen werden, dass auch künftig bei Neubauten Ausnahmen zugelassen werden können.

An der Stichstraße befindet sich ein Trafoturm der Bayernwerk AG mit einer Freileitung von Süden und einem Erdkabel nach Norden. Die Höhenlage des Areals beträgt zwischen 337 m und 334 m ü.NHN.

Die Dachlandschaft ist geprägt von roten ziegelgedeckten Satteldächern, z.T. mit Solaranlagen bestückt. Ein neues Einfamilienhaus hat dagegen ein Pulldach mit Blechdeckung. Der Weiler ist gut durchgrünt, überwiegend mit Obstbäumen. Am nördlichen Ortsrand ist lediglich eine Fichtenhecke vorhanden, eine landschafts- und standortgerechte Ortsrandeingrünung fehlt hier. Am südlichen Ortsrand, direkt an der Kreisstraße, steht eine markante Linde.

Im Norden und Süden grenzen landwirtschaftliche Flächen an. Ein begradigter Nebenarm der Kinsach befindet sich 20-25 m von der bestehenden Bebauung entfernt. Der Hauptarm fließt rund 100 m weiter östlich. Am Nebenarm sind nur einzelne Gehölzgruppen, überwiegend aus Erlen, vorhanden, während der Hauptarm einen geschlossenen Gehölzsaum aufweist. Von Westen kommend quert ein namenloser Graben den Weiler, im bebauten Bereich ist er auf etwa 40 m Länge verrohrt.



Luftbild, aus BayernAtlas, Druck 09/2025





Blick von der Kreisstraße aus von Süden, Aufnahme 09/2025



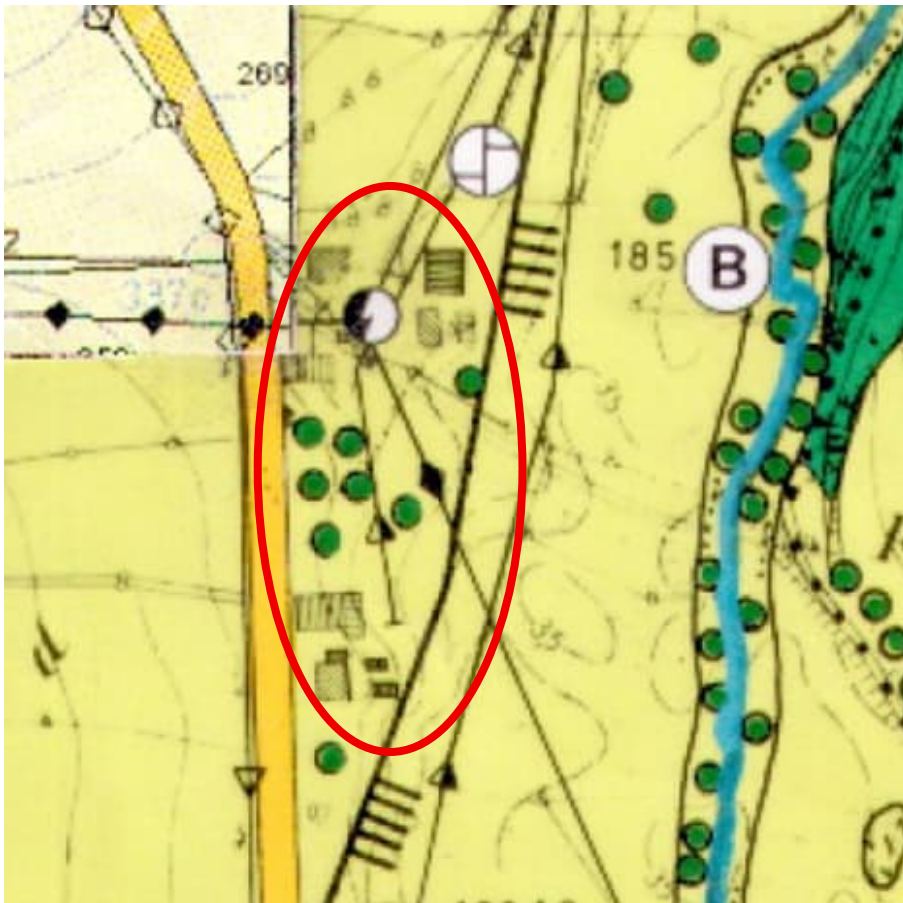
Blick von der Kreisstraße aus von Norden, Aufnahme 09/2025



Blick von Westen, für den mittigen Stadel ist als Ersatzbau ein Wohnhaus vorgesehen, Aufnahme 09/2025



### 3. Übergeordnete Planungen



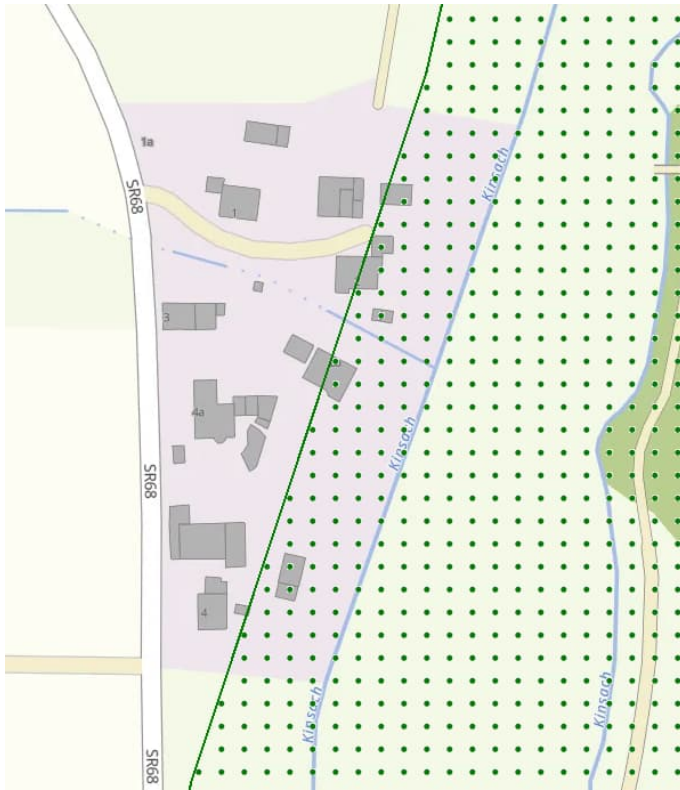
Auszug Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan Gemeinde Ascha, Planbereich rot eingekreist

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Ascha ist das Plangebiet als Siedlung im Außenbereich, umgeben von landwirtschaftlichen Flächen, dargestellt. Die Trafostation mit den zu- und abgehenden Leitungen sowie der Hauptabwasserkanal und ein Abwasserpumpwerk im Norden sind eingetragen, ebenso die Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Bayerischer Wald“ im Osten. Einige orts- und landschaftsprägende Einzelbäume / Obstgärten sind ebenfalls dargestellt.

### 4. Schutzgebiete / Schutzobjekte

#### Naturschutz

Die durch den Geltungsbereich der Satzung bestimmten Flächen liegen im Naturpark „Bayerischer Wald“ (§ 27 BNatSchG / Art. 15 BayNatSchG), der östliche Rand wird vom Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Bayerischer Wald“ (§ 26 BNatSchG) tangiert. Sofern hier eine zusätzliche Bebauung angestrebt wird, ist voraussichtlich eine Befreiung von den Vorgaben der Schutzgebietsverordnung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beantragen. Aufgrund der nur geringfügig möglichen Ergänzung des Baubestandes ist nicht von einer Veränderung des Gebietscharakters oder Beeinträchtigung des Schutzzwecks auszugehen.



Karte aus BayernAtlas, Daten Bay. Landesamt für Umwelt, Druck 09/2025  
grün gepunktet: Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“

Geschützte Flächen im Sinne der §§ 23 - 25 BNatSchG (Naturschutzgebiete, Nationalparke / nationale Naturmonumente, Biosphärenreservate) oder Schutzobjekte im Sinne der §§ 28 (Naturdenkmäler) und 29 BNatSchG (Geschützte Landschaftsbestandteile) sind im Plangebiet nicht vorhanden, ebenso keine gesetzlich geschützten Biotope gemäß § 30 BNatSchG und keine Flächen der amtlichen Biotopkartierung Bayern.

Im Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Straubing-Bogen ist die Kinsach als überregional bedeutsamer Lebensraum (Gewässer und Feuchtgebiet) sowie als überregionale Verbundachse des Biotopverbunds gekennzeichnet mit der Zielsetzung, diese zu erhalten und zu optimieren.

#### Trinkwasser

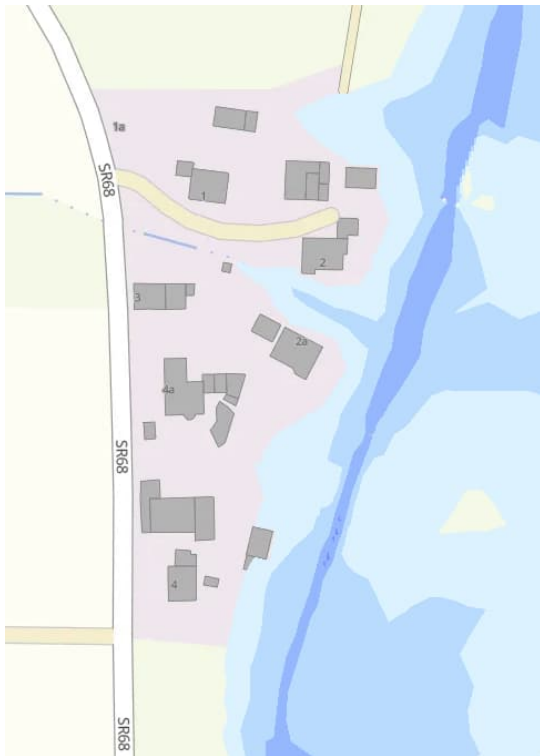
Trinkwasserschutzgebiete sind im näheren Planungsumgriff nicht vorhanden.

#### Denkmalschutz

In der Landesdenkmalliste sind im Plangebiet und im näheren Umfeld keine Bau - oder Bodendenkmäler aufgeführt.



## 5. Hochwasser / Starkregen / Grundwasser



Karte aus BayernAtlas, Daten Bay. Landesamt für Umwelt,  
Druck 09/2025

Blau: Hochwassergefahrenflächen HQ 100, mit Wassertiefen  
hell: bis 0,5 m / mittel: 0,5 bis 1,0 m /  
dunkel (Kinsacharm): 1,0 bis 2,0 m

Für die Kinsach ist kein festgesetztes oder vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet ausgewiesen. Der östliche Ortsrand wird jedoch von einer Hochwassergefahrenfläche HQ 100 tangiert, d.h. dieses Gebiet ist bei einem 100-jährlichen Hochwasser betroffen, mit prognostizierten Wassertiefen bis zu 0,5 m, im Bereich des Grabeneinlaufs bis 1,0 m. Da die östliche Grenze der Außenbereichssatzung sich an der bestehenden Bebauung orientiert, ist der durch HQ 100 gefährdete Bereich nur geringfügig tangiert. Sollte im gefährdeten Bereich eine Bebauung angestrebt werden, wäre im Zuge des Bauantrags die Genehmigungsfähigkeit bzw. der Retentionsraumausgleich zu klären. Bei einem Extremhochwasser reicht die Wasserlinie etwas weiter nach Westen, die bestehenden Wohn- und größeren Nebengebäude liegen aber außerhalb.

Der Kinsacharm und der von Westen kommende Graben sind als potenzielle Fließwege mit starkem Abfluss, ein Graben am nördlichen Ortsrand mit mäßigem Abfluss gekennzeichnet.



Karte aus BayernAtlas, Daten Bay. Landesamt für Umwelt,  
Druck 09/2025

Potenzielle Fließwege bei Starkregen  
(rot: starker Abfluss, gelb: mäßiger Abfluss)

Darüber hinaus wird auf hohe Grundwasserstände hingewiesen, d.h. Grundwasserstände, die temporär oder dauerhaft weniger als drei Meter unter der Geländeoberfläche liegen können.

## 6. Ver- und Entsorgung / Erschließung

Verkehrerschließung: Einige Anwesen sind direkt an die Kreisstraße SR 68 angebunden, einige werden über eine gemeindliche Stichstraße erschlossen.

Sofern Gebäude nicht ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Straßen für die Feuerwehr erreichbar sind, wären Wendemöglichkeiten auf Privatgrund zu errichten und freizuhalten bzw. es besteht von Norden her eine öffentliche Anbindung über die Kreuzangerstraße (Feldweg).

Die Abwasserentsorgung erfolgt über einen gemeindlichen Schmutzwasserkanal und eine Pumpstation zur Kläranlage Ascha.

Das Niederschlagswasser kann in den West-Ost verlaufenden Graben oder direkt in den Kinsacharm abgeleitet werden. Ggf. sind dazu Grunddienstbarkeiten über Nachbargrundstücke erforderlich.

Die Wasserversorgung erfolgt über die gemeindliche Trinkwasserversorgung.

Die Löschwasserversorgung erfolgt zum einen über das gemeindliche Trinkwassernetz. Ein Oberflurhydrant ist im Bereich der Kreisstraße vorhanden. Zum anderen kann Wasser aus der Kinsach entnommen werden.

Die Abfallentsorgung obliegt dem Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land.

Die Telekommunikationsversorgung kann durch Anschluss an das Netz der Deutschen Telekom AG erfolgen. Der Breitbandausbau ist derzeit im Gang.

Die Stromversorgung im Ortsnetz obliegt der Energieversorgung Heider, Wörth a.d. Donau. Der vorhandene Trafoturm sowie die Mittelspannungs-Freileitung und ein Mittelspannungs-Erdkabel befinden sich im Eigentum der Bayernwerk AG. Ein Ersatzbau der Turmstation als Kompaktstation sowie eine Erdverkabelung der Freileitung sind voraussichtlich für 2027 geplant.