



# **AUSSENBEREICHSSATZUNG**

gem. § 35 Absatz 6 BauGB

## **„AU II“**

<b>Gemeinde:</b>	<b>Ascha</b>
<b>Landkreis:</b>	<b>Straubing-Bogen</b>
<b>Reg.bezirk:</b>	<b>Niederbayern</b>

**Satzung in der Fassung vom 22.04.2026**

**Verfahrensträger: Gemeinde Ascha**

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

Ascha, den 20.05.2026



David Groth  
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, 1431, 1432, 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 22.04.2026 und den nachfolgenden Bestimmungen. Der Außenbereichssatzung ist eine Begründung in der Fassung vom 22.04.2026 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.

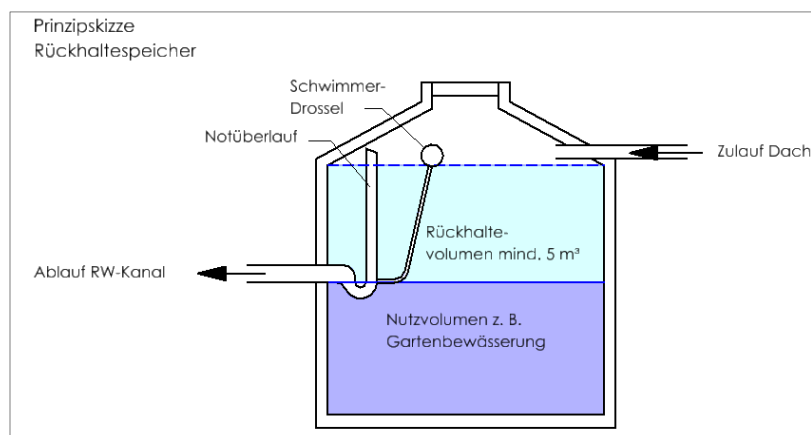
#### 5e) Geländemodellierungen / Stützmauern

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 begrünzte 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, der Wasserwirtschaft oder des Immissionsschutzes 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) Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Artenschutz / Biotopschutz**

*Die Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgt im Rahmen der Baugenehmigung, d. h. auf der Ebene des konkreten Vorhabens. Abhängig von der Eingriffserheblichkeit kann die Vorlage eines Landschaftspflegerischen Begleitplans mit Maßnahmen zur Eingrünung und/oder Kompensation nach den Vorgaben der Bayerischen Kompensationsverordnung erforderlich sein.*

*Bei Vorhaben, die mit einem Gebäudeabbruch und/oder Gehölzbeseitigungen verbunden sind, könnte es zu artenschutzrechtliche Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 und 2 BNatSchG kommen. Daher ist für etwaige Gebäudeabriss und Gehölzbeseitigungen im Rahmen von Bauvorhaben im Vorfeld und auf Ebene des konkreten Bauantrags der Artenschutz abzuarbeiten. Hierfür können Kartierungen sowie artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden.*

*Die Uferbegleitvegetation (hauptsächlich Ufergehölze) entlang des Grabens fällt unter den gesetzlichen Biotopschutz und darf gemäß § 30 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 Bundesnaturschutzgesetz nicht erheblich beeinträchtigt werden.*

### **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 20-kV-Mittelspannungs-Freileitung der Bayernwerk Netz GmbH. Deren Abbau und eine Verkabelung sind für 2027 geplant. Solange die Freileitung Bestand hat, ist sie bei Bauvorhaben zu beachten. Der Schutzzonenbereich von 20-kV-Freileitungen beträgt in der Regel beiderseits zur Leitungsachse je 10 m. Aufgrund geänderter technischer Gegebenheiten können sich gegebenenfalls andere Schutzzonenbereiche ergeben. Hinsichtlich der, in dem angegebenen Schutzzonenbereich bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung wird darauf hingewiesen, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art der Bayernwerk Netz GmbH rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Die "Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen" der Bayernwerk Netz GmbH sind zu beachten.*

*Bei Hochbauprojekten, Kranaufstellungen oder Baggerarbeiten in der Nähe von 20-kV-Mittelspannungsfreileitungen wird um telefonische Rücksprache über einzuhaltende Sicherheitsabstände mit dem Servicebüro der Bayernwerk Netz GmbH 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 Wendepplatz-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 für ein Wohngebiet ist eine Gesamtlöschwassermenge von mind. 800 l/min. und für ein Gewerbegebiet von mind. 1600 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 / Grundwasser / Starkregen / Hochwassergefahr**

Oberflächenwasser sollte möglichst breitflächig über Grünflächen und Mulden abgeleitet werden, damit eine gewisse Verdunstung und Versickerung erzielt wird. Es sollten alle Möglichkeiten zur Reduzierung und Rückhaltung des Regenwasseranfalles (z.B. durch Gründächer) genutzt werden.

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.*

#### Hohe Grundwasserstände

*Durch die Nähe zur Kinsach ist anhand der dem Wasserwirtschaftsamt Deggendorf vorliegenden Ergebnisse der Erkundungsbohrungen im Bereich zwischen Stockrainer Weg, Chamer Straße/Straubinger Straße mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Das Grundwasser kann dabei auch gespannt sein. Durch geplante Errichtungen unterirdischer Bauteile im Grundwasser (z.B. Keller etc.) darf es keine negativen Auswirkungen auf die umliegenden Grundstücke geben. Es werden deshalb ausreichend engmaschige Baugrunderkundungen und Untersuchungen empfohlen, um Aussagen über die Grundwasserverhältnisse und die Auswirkungen der geplanten Bauvorhaben auf die Umgebung zu erhalten.*

*Ein Eingriff in das Grundwasser durch die geplanten Maßnahmen stellt grundsätzlich einen Benutzungstatbestand nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 bzw. Abs. 2 Nr. 1 oder ggf. § 9 Abs. 2 Nr. 2 WHG dar. Benutzungen sind in einem wasserrechtlichen Verfahren zu behandeln.*

#### Starkregen / Hochwasser

*Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung grenzt an den Überschwemmungsbereich der Kinsach für ein 100-jährliches Hochwasserereignis an und tangiert im Nordosten die Hochwassergefahrenfläche für ein extremes Hochwasserereignis (HQ extrem). Im Geltungsbereich beträgt die Wassertiefe bei einem extremen Hochwasserereignis bis zu 85 cm.*

*Neben Hochwassergefahren, die von Gewässern ausgehen, können auch Extremwetterereignisse zu Überflutungen führen. Sturzfluten als Folge von Starkniederschlägen können grundsätzlich überall auftreten und die für die Bebauung vorgesehenen Flächen beeinträchtigen. Im Planungsgebiet liegt laut der Hinweiskarte für Oberflächenabfluss und Sturzflut ein Fließweg, der bei Starkregenereignissen einen starken Abfluss aufweist. Der Fließweg betrifft den teilweise verrohrten Graben im Geltungsbereich. Daher sind insbesondere bei Starkregenereignissen Überschwemmungen ausgehend von dem Graben möglich. Zusätzlich weist die Topografie des Planungsgebiets und seiner unmittelbaren Umgebung ein Gefälle von West nach Ost auf. Das Gefälle beträgt durchschnittlich 5 %. Daher ist bei Extremwetterereignissen ein verstärkter flächiger Oberflächenabfluss im gesamten Geltungsbereich der Außenbereichssatzung möglich. Es wird darauf hingewiesen, dass während Starkregenereignissen bei kleinen Gräben nicht immer zuverlässig unterschieden werden kann, ob eine Überschwemmung vom Graben selbst ausgeht oder durch flächigen Oberflächenabfluss verursacht wird. Durch die vorschreitende Klimaänderung werden Starkregenereignisse weiter an Häufigkeit und Intensität zunehmen.*

*Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden durch Überflutungen begrenzt oder vermieden werden. Es wird deshalb empfohlen, Gebäude ausreichend hoch über das umliegende (neue) Gelände hinaus wasserdicht zu errichten (Garagenzufahrten, Kelleröffnungen, Leitungsdurchbrüche, Kellerschächte etc.), um ein Eindringen von Wasser zu verhindern. Hinweise zum hochwasserangepassten Bauen finden sich z.B. in der Hochwasserschutzfibel des Bundes (Hochwasserschutzfibel (fib-bund.de)) oder unter Architekten - Einführung (bayern.de).*

## **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.*

*Die DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ ist zu beachten, um u.a. geeignete Erosionsschutzmaßnahmen zu ergreifen und den Verlust von Bodenfunktionen der später nicht überbauten Fläche zu vermeiden.*

### **Bodenmanagement**

*Aus Zeit- und Kostenersparnisgründen wird ein Bodenmanagement angeraten, um für den vorhandenen überschüssigen Boden eine Verwertungsmöglichkeit zu finden bzw. die Beseitigung/Deponierung zu planen. Es ist zu beachten, dass Bodenmaterial, welches für keinen unmittelbar neuen Verwendungszweck (Verwertung) bestimmt ist, zu Abfall wird.*

*Oberboden kann ggf. für Geländeauffüllungen auf Ackerflächen bis 60 Bodenpunkte verwendet werden – max. Auffüllhöhe 20 cm.*

*Siehe auch Informationen dazu:*

*Flyer Geländeauffüllung <https://www.landkreis-straubing-bogen.de/media/14542/flyer-auf-und-einbringen-von-materialien-auf-oder-in-den-boden-kompakt-erklaert.pdf>*

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

*Bäume außerhalb gärtnerisch genutzter Grundflächen sowie Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze dürfen in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September nicht abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz). Schonende Form- und Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen sind zulässig.*

## **6k) Verkehrslärmbelastung**

*Im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung liegt eine Verkehrslärmbelastung vor. An dem an die SR 68 angrenzenden Rand des Geltungsbereiches betragen die durch Verkehrslärm verursachten Beurteilungspegel bis zu 65 dB(A) tagsüber und 57 dB(A) nachts. Eine Einhaltung der Orientierungswerte für ein Dorf-/Mischgebiet nach der DIN 18005 an schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 und Außenwohnbereichen ist erst in einem Abstand von 35 m zum Fahrbandrand gegeben. Bei Unterschreitung des Abstandes sind abhängig von der konkreten Planung und bereits vorhandener Abschirmung bei der Errichtung von Wohnhäusern oder Gewerbegebäuden mit Büroräumen zur Herstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ggf. passive Schallschutzmaßnahmen (z. B. Grundrissorientierung, fensterunabhängige Lüftungsanlagen) erforderlich.*

## § 7 Inkrafttreten

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

Ascha, den 20.05.2026



David Groth  
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 06.02.2026 ortsüblich bekannt gemacht.

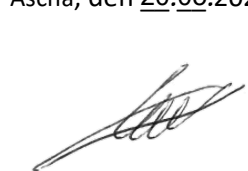
#### **2. Öffentliche Auslegung / Behörden- und Trägerbeteiligung**

Der Entwurf der Außenbereichssatzung in der Fassung vom 09.12.2025 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.02.2026 bis einschließlich 10.03.2026 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 22.04.2026 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 22.04.2026 als Satzung beschlossen.

Ascha, den 20.05.2026



(David Groth, 1. Bürgermeister)

#### 4. Ausfertigung

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Ascha, den 20.05.2026



(David Groth, 1. Bürgermeister)

#### 5. Bekanntmachung

Die Gemeinde Ascha hat die Außenbereichssatzung gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich am 21.05.2026 bekannt gemacht.

Ascha, den 21.05.2026



(David Groth, 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.

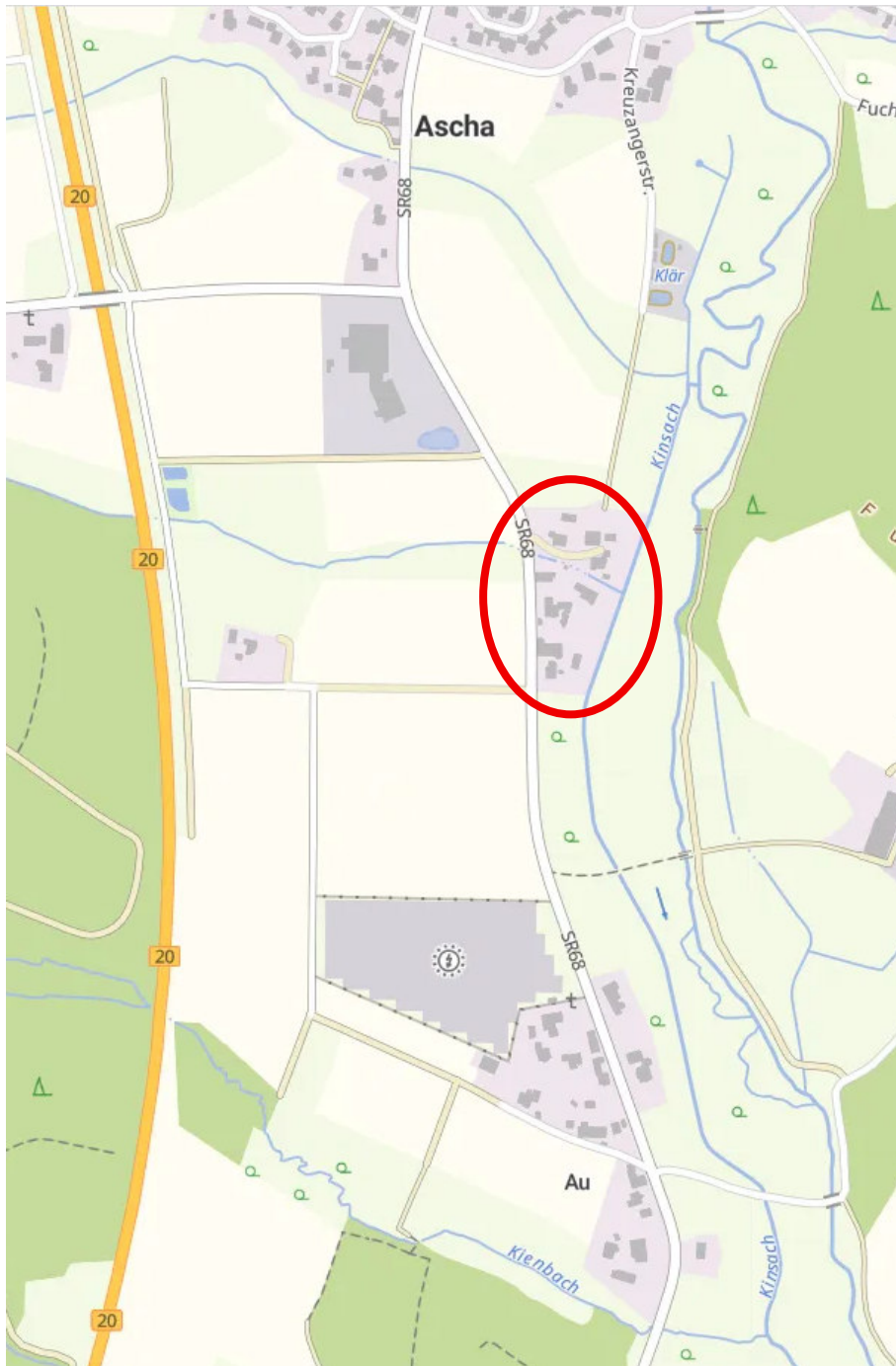
Konkreter Anlass für die Außenbereichssatzung ist der Wunsch junger Gemeindebürger anstelle des elterlichen ehemaligen Stallgebäudes ein Wohnhaus sowie ein Nebengebäude zur Unterbringung von Oldtimern zu errichten. Daneben wird durch die Satzung eine bauliche Verdichtung mit etwa zwei bis drei weiteren 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 bebauter 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 Pultdach 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

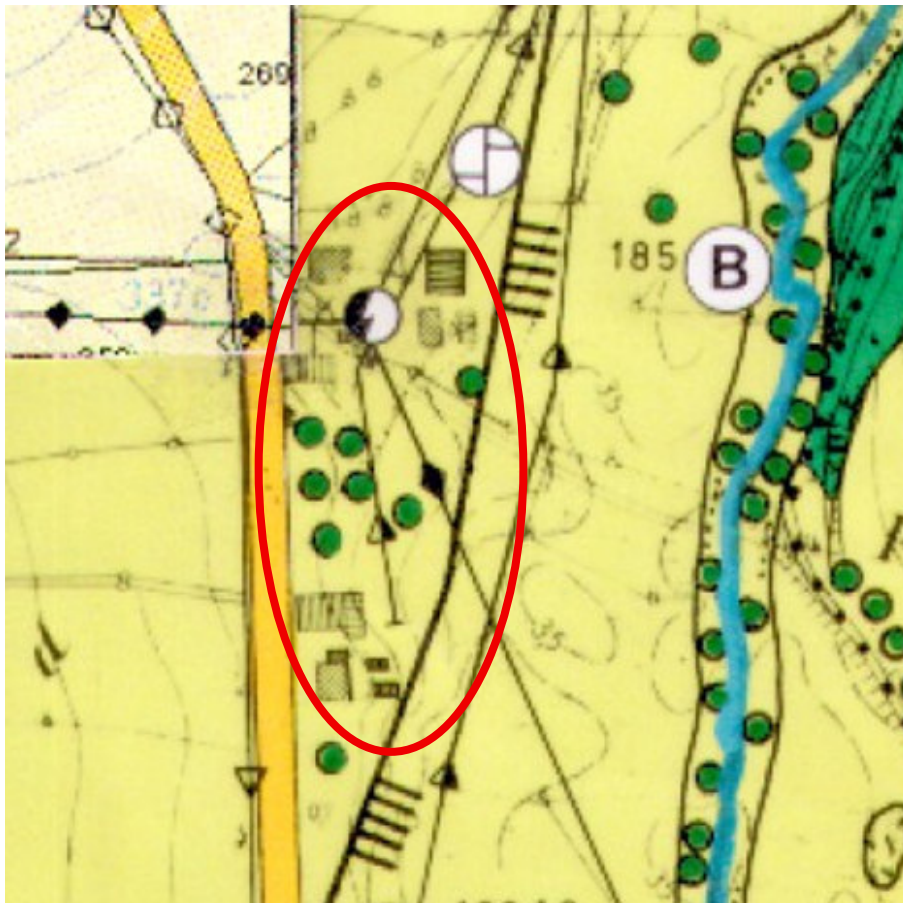


Blick von der Kreisstraße aus von Norden, Aufnahme 09/2025



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 Flächen der amtlichen Biotopkartierung Bayern. Die Uferbegleitvegetation (hauptsächlich Ufergehölze) entlang des Grabens fällt unter den gesetzlichen Biotopschutz gemäß § 30 BNatSchG.

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.

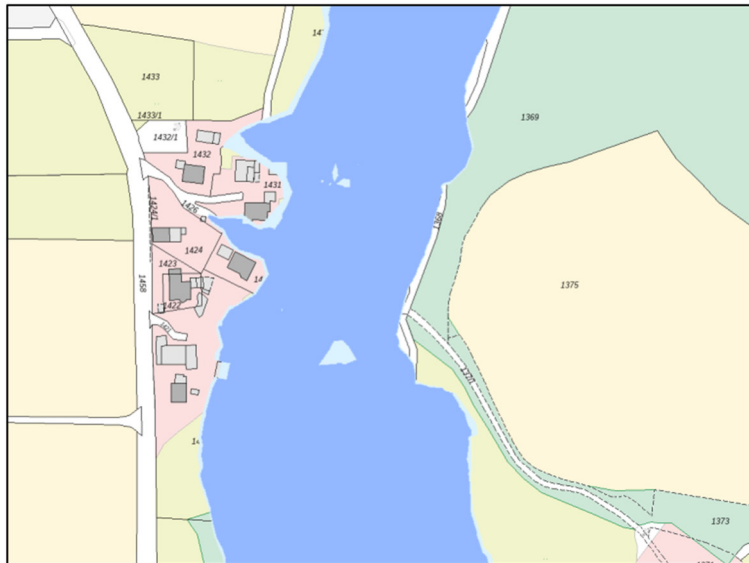
### Trinkwasser

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



Umgriff des ermittelten Überschwemmungsgebietes für ein 100 – jährliches Hochwasserereignis (dunkelblau) und für ein extremes Hochwasserereignis (hellblau)  
Karte aus Stellungnahme  
WWA Degendorf vom 09.02.2026

Der Planungsbereich liegt nicht in einem festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet. Er grenzt jedoch an ein ermitteltes Überschwemmungsgebiet HQ 100 der Kinsach, einem Gewässer 2. Ordnung, an. Die Hochwassergefahrenfläche HQ extrem tangiert das Plangebiet im Osten und Norden geringfügig, die bestehenden Wohn- und größeren Nebengebäude liegen jedoch außerhalb. Der genaue Umgriff und die betroffenen Flurstücke des ermittelten Überschwemmungsgebietes sind in der obigen Abbildung dargestellt. Im bzw. am Rand des Geltungsbereiches betragen die Wassertiefen bei einem 100 – jährlichen Hochwasserereignis bis zu 70 cm und bei einem extremen Hochwasserereignis bis zu 85 cm. Teilbereiche liegen außerdem in einem wassersensiblen Bereich. Als wassersensible Bereiche werden alle Gebiete bezeichnet, innerhalb derer die anstehenden Böden durch den Einfluss von Wasser geprägt sind. Der wassersensible Bereich resultiert sowohl durch die Nähe zur Kinsach, hohe Grundwasserstände als auch die Betroffenheit bei Starkregenereignissen.

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)

(siehe hierzu die textlichen Hinweise unter § 6g)

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.