



AUßENBEREICHSSATZUNG

gem. § 35 Absatz 6 BauGB

HAMMERSDORF

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

Entwurf in der Fassung vom 28.01.2025

Verfahrensträger: Gemeinde Rattenberg

Dorfplatz 15
94371 Rattenberg
Tel.: 09963 / 9410-0
Fax: 09963 / 9410-33
gemeinde@rattenberg.de
www.rattenberg.de

Rattenberg, den xx.xx.2024

.....
Dieter Schröfl
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: Thomas Althammer
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner



Begründung zur Außenbereichssatzung Hammersdorf

1. Planungsanlass und -ziel

Die Siedlung Hammersdorf liegt im nordwestlichen Gemeindebereich Rattenberg. Der Siedlungsbereich ist durch Wohnnutzung und ehemalige landwirtschaftliche Hofstellen gekennzeichnet. Er weist eine Wohnbebauung von einigem Gewicht auf, die städtebaulich kompakt angeordnet ist und nur sehr geringe Lücken aufweist.

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

Aktuell besteht der Wunsch einer Bürgerin, einen vorhandenen Geräteschuppen zu erweitern, um eine Wohneinheit zu schaffen. Des Weiteren beabsichtigt ein junger Ortsansässiger, eine Firma im Bereich des Bauhandwerks zu gründen und dazu ehemalige landwirtschaftliche Nebengebäude als Büro- und Lagerflächen umzunutzen.

Die Abgrenzung der Satzung ermöglicht eine mäßige Verdichtung der vorhandenen Wohnbebauung und damit eine dem Charakter des Siedlungsbereiches entsprechende geordnete städtebauliche Entwicklung. Für das Vorhaben sind keine neuen Erschließungsanlagen erforderlich. Bauliche Substanz im Außenbereich wird einer geordneten Weiternutzung zugeführt. Um diese Entwicklungen zu unterstützen hat die Gemeinde Rattenberg die Aufstellung einer Außenbereichssatzung gemäß § 35 Absatz 6 BauGB für den Ortsteil Hammersdorf 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 (UVP) 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 Hammersdorf ist über eine Gemeindestraße an die Kreisstraße SR 37 verkehrlich angebunden. Der Siedlungsschwerpunkt mit 9 Wohngebäuden liegt an einem nach Südwesten geneigten Hang. Die Höhenlage des bebauten Bereiches beträgt im Nordosten ca. 516 m ü. NHN und fällt auf ca. 505 m ü. NHN. Im denkmalgeschützten Gebäude auf Flnr. 2606 („Troackasten“) sind seit Mai 2023 zwei Ferienwohnungen genehmigt. Zu Hammersdorf gehören weitere Wohnanwesen außerhalb des Geltungsbereiches, zwei etwa 120 m westlich sowie zwei rund 170 m südlich gelegen.

Das Ortsbild ist durch eine haufenförmige, kompakte Bebauung mit Wohngebäuden sowie ehemals landwirtschaftlichen Betriebs- und Nebengebäuden gekennzeichnet.

Die Hofstellen sind aktuell nicht aktiv landwirtschaftlich genutzt, Viehhaltung ist nicht vorhanden.

Um den besiedelten Bereich schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die Siedlung ist durch Hecken und Gehölzbestände im Norden sowie Laub- und Obstbäume gut durchgrünt und in die Landschaft eingebunden.

Außerhalb der Ortslage sind im Osten sowie im Nordwesten naturnahe Heckenbestände und ein Feldgehölz vorhanden, die in der Biotopkartierung Bayern erfasst sind (Erhebung 1985). Die Hecke im Norden (Biotop-Nr. 6842-0032-042) ist in Teilbereichen nicht mehr vorhanden. Hier befindet sich derzeit eine Nadelgehölz-Kultur.

Ab dem südlichen Ortsende verläuft ein wasserführender Graben nach Westen und mündet etwa 100 m weiter westlich in einen größeren namenlosen Graben, der nach Südosten in den Perlbach abfließt.

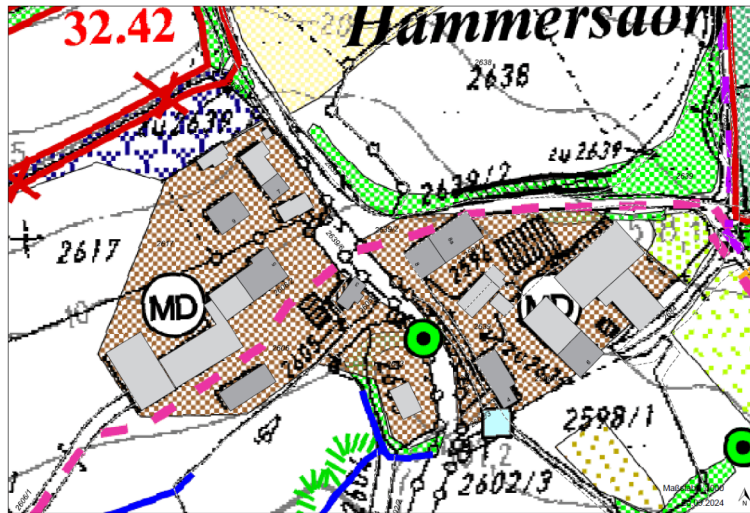
Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten und Überschwemmungsgebieten. Der westlich gelegene Graben ist als wassersensibler Bereich ausgewiesen. Dieser wird durch bauliche Maßnahmen nicht berührt.



Blick von Südwesten auf Hammersdorf, Aufnahmedatum 10.10.2024

3. Übergeordnete Planungen

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Rattenberg ist der Siedlungsschwerpunkt Hammersdorf (ohne die beiden weiter westlich und die zwei südlich gelegenen Anwesen) als Mischgebiet Dorf (MD) dargestellt.



Auszug Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

4. Schutzgebiete / Schutzobjekte

Naturschutz

Die durch den Geltungsbereich der Satzung bestimmten Flächen liegen im Naturpark „Bayerischer Wald“, jedoch außerhalb des Landschaftsschutzgebietes.

Innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung liegen keine gesetzlich geschützten Flächen und Objekte im Sinne des § 30 BNatSchG. Flächen der Biotopkartierung Bayern sind im Satzungsgebiet nicht vorhanden. Naturschutzfachlich wertvolle Bereiche werden nicht berührt. Die in der Biotopkartierung Bayern erfassten Hecken und das Feldgehölz liegen außerhalb der Satzungsgrenzen.

Aufgrund der festgelegten Grenzen der Satzung sind Bauvorhaben ausschließlich in einem Bereich möglich, der zu einer kompakten Ortsabrundung im Wege der Nachverdichtung bzw. Nachnutzung vorhandener Bausubstanz unter Nutzung einer vorhandenen Erschließung führt. Die bauliche Entwicklung vollzieht sich ausschließlich in einem Bereich, der ein gewisses Gewicht an bestehender Bebauung aufweist und umfasst im Wesentlichen Flächen, die durch ein bebautes Umfeld geprägt sind. Durch das Vorhaben sind keine naturschutzfachlich bedeutsamen Flächen betroffen. Es werden keine exponierten Lagen beansprucht. Der Siedlungsbereich bleibt weiterhin im Umfeld durch Feldgehölze, Hecken, Obst- und Laubbäume abwechslungsreich geprägt.

Denkmalschutz

In Hammersdorf sind zwei Baudenkmäler ausgewiesen:
D-2-78-178-16 Troadkasten, im westlichen Ortsbereich
D-2-78-178-72 Backofen, bei Haus-Nr. 4/6

Bodendenkmäler sind nicht bekannt.



Baudenkmäler (rot) aus BayernAtlas, Druckdatum 10/2024

5. Ver- und Entsorgung / Erschließung

Die Verkehrerschließung erfolgt über eine Gemeindestraße, die von Hammersdorf in Richtung Süden führt und bei Wies in die Kreisstraße SR 37 mündet.

Der Ortsteil Hammersdorf ist an die zentrale Abwasserentsorgung und Regenwasserab-
leitung der Gemeinde Rattenberg angeschlossen.

Niederschlagswasser aus Dachflächen und befestigten Flächen sollte möglichst breit-
flächig auf den eigenen Grundstücken versickert werden.

Die öffentliche Trinkwasserversorgung erfolgt über die gemeindliche Wasserversor-
gung Rattenberg.

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing
Stadt und Land. Die Abfallbehältnisse sind am Abfuhrtag an der Ortsstraße zur Abho-
lung bereitzustellen.

Die Versorgung mit Telekommunikationsleistungen erfolgt durch die Deutsche Telekom
AG bzw. ist durch einen Anschluss an deren Netz möglich.

Die Stromversorgung erfolgt durch die Bayernwerk AG bzw. ist durch einen Anschluss
an deren Netz möglich.