



Gemeinde Haundorf

Landkreis
Weißenburg-Gunzenhausen

Außenbereichssatzung

Ortsteil Unterhöhberg

nach § 35 Abs. 6 BauGB



ENTWURF / Stand: 11.02.2026

Entwurfsverfasser:

Ingenieurbüro Heller GmbH



Bauleitplanung
Straßenbau
Abwasserbeseitigung/
Wasserversorgung
Vermessung/Geoinformation

Die Gemeinde Haundorf erlässt aufgrund des § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB), folgende Satzung:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung ergeben sich aus dem beigefügten Lageplan im Maßstab 1:1000, der Bestandteil der Satzung ist.

Die Satzung umfasst den Ortsteil Unterhöhberg und hat eine Gesamtfläche von ca. 14.840 m². Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan, der Bestandteil dieser Satzung ist.

§ 2 Zulässigkeit von Bauvorhaben

Innerhalb des Geltungsbereichs nach § 1 sind Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB zulässig. Die Satzung bestimmt, dass zu Wohnzwecken dienende Vorhaben im Sinne des Absatzes 2 nicht entgegengehalten werden kann, dass sie

- einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen
oder
- die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen

§ 3 Festsetzungen

Die geplanten baulichen Anlagen sind Bauvorhabenbezogen zu genehmigen.

Hinweis:

Die Außenbereichssatzung begründet kein Baurecht; eine abschließende Prüfung der immissionschutzfachlichen Belange erfolgt daher erst auf Ebene der Baugenehmigung für ein konkretes Bauvorhaben.

Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass sich aus einer solchen noch (weitere) Forderungen ergeben können, welche zum Zeitpunkt der Satzung noch nicht absehbar sind.

Bei Einreichung eines Bauantrages ist der Nachweis über die Ausgleichsflächenbilanzierung zu führen und der Erwerb von entsprechenden Ökopunkten nachzuweisen.

Die in der Satzung genannten Textlichen Hinweise sind ebenfalls bei geplanten Bauvorhaben zu beachten.

§ 4 Erschließung

Die Erschließung ist über eine Anbindung an die bestehende Ortsdurchfahrt, Flurnummer 1121 der Gemarkung Haundorf gesichert.

§ 5 Flächen bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB i.V.m. BayWaldG)

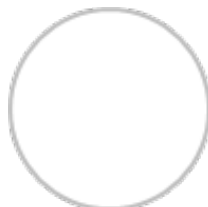
Im Planblatt ist die Baumfallzone der angrenzenden Waldfläche gekennzeichnet. Innerhalb dieser sind nur bauliche Anlagen zugelassen, die nicht für den dauerhaften Aufenthalt für Personen vorgesehen sind.

Die Bemessung des Baumfallzonenbereichs bezieht sich auf den tatsächlichen vorhandenen Waldrand und umfasst (von dort aus) eine Gesamtbreite von 25 m.

§ 6 Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung dieser Satzung in Kraft.

Haundorf, den __.__.2026



.....
Christian Beyerlein
Erster Bürgermeister

Textliche Hinweise

1. Wild abfließendes Wasser und Starkregen

Aufgrund der vorliegenden Topografie kann es bei Starkregenereignissen auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen. Bei Bauvorhaben ist darauf zu achten, dass die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses mindestens 25 cm über Geländeoberkante festgesetzt wird. Der Oberflächenabfluss darf nicht zum Nachteil Dritter erfolgen oder verändert werden.

2. Abwasserentsorgung

Der Ortsteil Unterhöhberg liegt in einem bezeichneten Gebiet mit der Reinigungsklasse N. Die Abwasserentsorgung ist durch Kleinkläranlagen mit der entsprechenden Reinigungsklasse sicherzustellen.

3. Niederschlagswasserbeseitigung

Das unverschmutzte Niederschlagswasser aus den privaten Grundstücken soll bevorzugt vor Ort auf den jeweiligen Baugrundstücken über die belebte Bodenzone versickert werden. Bei einer Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers sind die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) i.V.m. den „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) zu beachten. Sofern die Untergrundverhältnisse dies nicht zulassen, wäre eine geeignete Ableitung in einen Vorfluter herzustellen. Für die Einleitung des gesammelten Niederschlagswassers in ein Gewässer wird ggf. ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren erforderlich.

Für die Niederschlagswasserbehandlung ist eine Entwässerungsplanung unter Berücksichtigung der einschlägigen technischen Regelwerke der DWA zu erstellen.

Die Antragsunterlagen sind frühzeitig mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen.

4. Wasserversorgung

Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass sich in den Flurstücken 1125 und 1121 der Gemarkung Haundorf die Ortsnetzleitung des ZV-RBG vom Hochbehälter Oberhöhberg zur Versorgung des Ortsnetzes Unterhöhberg befindet. Die Abstandsregeln nach DVGW 400 ff sind einzuhalten.

Vor Beginn jeglicher Bautätigkeiten im Bereich der Leitung ist der ZV-RBG zwingend zu informieren und durch die bauausführende Firma eine Planauskunft einzuholen. Die Planung muss in Abstimmung mit dem ZV-RBG erfolgen. Hierzu wird gebeten, den ZV-RBG rechtzeitig zu kontaktieren.

Im Falle einer Berührung der Bereiche ist eine Einweisung vor Ort zusammen mit der RBG einzuholen, um Lage und Verlegetiefe festzustellen. Eine Überbauung oder eine Aufschüttung ist im Bereich der Leitung nicht zugelassen. Eine Zugänglichkeit der Leitung muss jederzeit für den ZV-RBG gewährleistet sein.

5. Landwirtschaftliche Nutzung

Es wird darauf hingewiesen, dass sich auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung nach guter landwirtschaftlicher Praxis auf den umliegenden landwirtschaftlichen Grundstücken unvermeidliche Geruchsentwicklungen bei der Ausbringung von Wirtschaftsdüngern und Pflanzenschutzmittel sowie weitere typischen landwirtschaftliche Emissionen (Staub, Lärm, Erschütterungen) ergeben können. Diese sind im Planungsgebiet hinzunehmen.

6. Denkmalschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 – 2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023 unterliegen.

Treten bei Baumaßnahmen Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gemäß Art 8 BayDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem BLfD zu melden. Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).

7. Leitungstrassen

Der Bestand, Betrieb, Unterhalt und die Entstörung der Versorgungsanlagen sowie der Zugang zu den Leitungstrassen – auch mit schweren Baufahrzeugen – muss im Bedarfsfall jederzeit ungehindert und ohne besondere Genehmigung möglich sein. Die bestehende 20-kV Freileitung inklusive ihrer Schutzzone hat ebenfalls uneingeschränkt Bestand und ist zu schützen.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Es wird gebeten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Im Fall, dass im Plangebiet Verkehrsflächen als nicht öffentliche Verkehrswege gewidmet werden, aber diese Flächen zur Erschließung der anliegenden Grundstücke mit Telekommunikationsinfrastruktur zur Verfügung stehen müssen, bittet die Telekom Technik GmbH zur Sicherung der Telekommunikationsversorgung, das jeweilige Grundstück bzw. die jeweilige Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, als zu belastende Fläche festzusetzen. Diese Kennzeichnung alleine begründet das Recht zur Verlegung und Unterhaltung jedoch noch nicht. Deshalb muss in einem zweiten Schritt für die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch mit nachfolgendem Wortlaut erfolgen: „Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung“.

Begründung

1. Anlass der Planung

Der Gemeinderat Haundorf hat beschlossen, eine Außenbereichssatzung für den Ortsteil Unterhöhberg aufzustellen.

Ziel der Satzung ist es, die bereits seit langem hier bestehenden Wohnnutzungen baurechtlich zu sichern und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine maßvolle Nachverdichtung zu schaffen.

Sämtliche Grundstücke liegen im Außenbereich nach § 35 BauGB. Gemäß dem kommunalen Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Damit ist eine weitere Wohnnutzungsplanung am Standort planungsrechtlich nicht möglich.

Für Teile des Planbereichs wurde jedoch eine Umnutzung bestehender Nebengebäude zum Zwecke der Wohnnutzung beantragt. Anlass der Planung ist der Wunsch ortsansässiger Familien ein Einfamilienwohnhaus zu errichten.

Gemeinden können im bauplanungsrechtlichen Außenbereich unter bestimmten gesetzlichen Voraussetzungen die Errichtung vor allem von Wohngebäuden erleichtern, indem sie eine Außenbereichssatzung erlassen.

Gemäß § 35 Abs. 6 BauGB ist die Gemeinde Haundorf ermächtigt, für bebaute Gebiete im Außenbereich, in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung zugunsten des Wohnungsbaus und kleinerer, wohnverträglicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bestimmte öffentliche Belange auszuschalten, die dem Bauvorhaben ansonsten gemäß § 35 Abs. 3 BauGB entgegenstehen könnten.

Die Rechtsfolge der Satzung ist, dass Außenbereichsvorhaben „begünstigt“ sind, wie Vorhaben gemäß § 35 Abs. 4 BauGB. Die Satzung ändert jedoch nichts an der Außenbereichslage.

Die Besonderheit, die die Satzung schafft, besteht darin, dass im Gegensatz zu sonstigen Außenbereichsvorhaben im Sinne von § 35 Abs. 2 BauGB den Vorhaben im Satzungsgebiet nicht entgegengehalten werden kann, sie stünden im Widerspruch zu Darstellungen im Flächennutzungsplan für Landwirtschaft und Wald (hier: Landwirtschaft) oder würden die „Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung“ befürchten lassen (Rechtsgrundlage: § 35 Abs. 6 BauGB).

Durch die Satzung wird im Wesentlichen bestehende Bebauung erfasst, eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung auf Satzungsebene ist nicht erforderlich.

Abhängig von der Art des beantragten Vorhabens wird möglicherweise im Zuge der Baugenehmigung eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung notwendig.

Gemäß § 35 Abs. 6 BauGB sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 anzuwenden. Entsprechend dem vereinfachten Verfahren wird für diese Satzung ein Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

2. Rechtliche Grundlagen

2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Eine Anpassung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich, da die Außenbereichssatzung die planungsrechtliche Besonderheit schafft, dass die abweichende Darstellung im FNP geplanten Wohnbauvorhaben nicht entgegenstehen kann.

2.2 Voraussetzungen für den Erlass der Außenbereichssatzung

Die erleichterte Zulassung von Vorhaben im Außenbereich ist, bezogen auf den Schutz des Außenbereichs, an enge Voraussetzungen geknüpft. Eine solche Satzung erfordert zunächst, dass es sich um ein bebautes Gebiet handelt, welches nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt und in dem eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist.

Die Grenzen der Satzung werden durch den bebauten Bereich bestimmt.

Darüber hinaus setzt die Rechtmäßigkeit einer Außenbereichssatzung voraus, dass

- sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,
- nicht die Zulässigkeit von Bauvorhaben, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen.

Der Geltungsbereich wird für Wohnzwecke, landwirtschaftliche Betriebe und das Wohnen nicht störende Gewerbebetriebe genutzt.

Das hier definierte Satzungsgebiet ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, da die Satzung in ihren räumlichen Geltungsbereich nicht über die vorhandene Siedlungssituation hinausgreift. Es werden keine eindeutig dem unbebauten Außenbereich zuzurechnende Grundstücke in die Satzung aufgenommen.

Die Außenbereichssatzung „Unterhöhberg“ begründet keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben.

Darüber hinaus sind Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und von EU- Vogelschutzgebieten nicht zu befürchten.

Damit entspricht die Außenbereichssatzung „Unterhöhberg“ insgesamt den gesetzlichen Vorgaben.

3. Lage, Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

Die Gemeinde Haundorf liegt am nordwestlichen Rand des Landkreises Weißenburg – Gunzenhausen, am nördlichen Rand des Fränkischen Seenlandes.

Der Ortsteil Unterhöhberg liegt nordwestlich von Haundorf, umgeben von Wäldern.

Die Satzung umfasst den gesamten Ortsteil Unterhöhberg und hat eine Flächengröße von ca. 14.840 m². Für den räumlichen Geltungsbereich ist die in der Satzung zeichnerisch festgesetzte Umgrenzung maßgebend.

Erschlossen ist das Gebiet über die bestehende Ortsdurchfahrt.

Aufgestellt:

Herrieden, den 05.05.2025 / 11.02.2026

Ingenieurbüro Heller GmbH

.....
(Unterschrift)

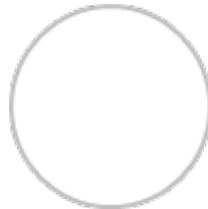
Anlagen:

Anlage 1: Lageplan mit Geltungsbereich M 1:1000

Verfahrensvermerk

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Haundorf hat in seiner Sitzung am __.__.2025 die Aufstellung der Außenbereichssatzung „Unterhöhberg“ (§ 35 Abs. 6 BauGB) beschlossen.
2. Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) und der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) hat während der Zeit vom __.__.2025 bis __.__.2025 stattgefunden.
3. Der Gemeinderat der Gemeinde Haundorf hat mit Beschluss vom __.__.2026 die Satzung unter Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
4. Die Satzung mit Begründung wurde am __.__.2026 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft.

Haundorf, den __.__.2026



.....
Christian Beyerlein
Erster Bürgermeister