

Außenbereichssatzung

Niederhöcking Süd



Die Stadt Landau a.d.Isar erlässt auf Grundlage von § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2027, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2026 (BGBl. I Nr. 226) folgende Außenbereichssatzung:

§ 1

Innerhalb des Geltungsbereichs dieser Satzung kann Wohnzwecken dienenden Vorhaben nicht entgegengehalten werden, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Gleiches gilt für Vorhaben, die kleinerer Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen sowie für Nebengebäude, die den vorgenannten Nutzungszwecken (Wohnen, Gewerbe, Handwerk) zuordenbar sind.

2

Der Geltungsbereich dieser Satzung ist im beigefügten Lageplan der Ortschaft Niederhöcking (Stand: 06.10.2026), welcher Bestandteil dieser Satzung ist, dargestellt.

§ 3

Für die Gebäude auf der Planungsfläche gelten folgende planlichen und textlichen Festsetzungen:

— — — —	Geltungsbereich der Außenbereichssatzung
Bauweise:	max. 2 Vollgeschosse
Wandhöhe:	max. 6,5 m
Dachform:	Geneigte Dächer, Quergiebel und Gauben sind zulässig
Bodenversiegelung:	Die Garagenzufahrten sind mit einem versickerungsfähigen Belag (Rasengitterstein, Pflaster mit Versickerungsfuge) herzustellen
Eingrünung	Auf den Bauparzellen ist je 300 m ² Grundstücksfläche ein Großbaum zu pflanzen. Mit der Eingabeplanung ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.
●	Erhaltenswerte Einzelbäume

§ 4

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Stadt Landau a.d.Isar
Landau, den XX.XX.2026

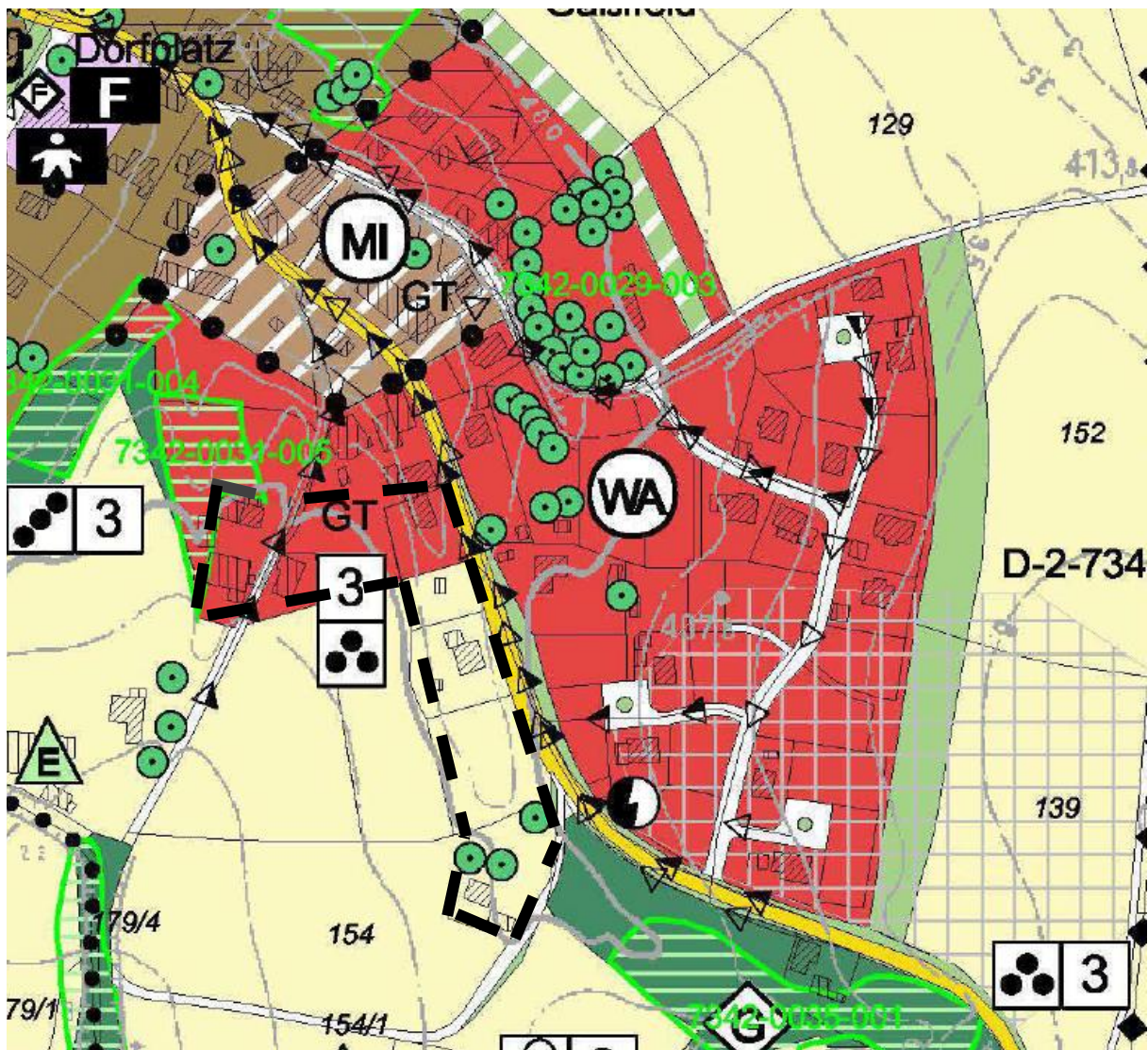
Matthias Kohlmayer
1. Bürgermeister



Begründung

Entlang der Kreisstraße „Fichtheimer Straße“ südlich des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Niederhöcking, bzw. des Bebauungsplangebiets „Fichtheimer Straße“ hat sich, auch in zweiter Reihe höhenmäßig versetzt, eine lückenhafte Bebauung entwickelt. Diese ist dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen.

Ein Teilbereich dieses bereits bebauten Areals ist im Flächennutzungsplan bereits als „Wohnen“ dargestellt. Bereits bebaute Bereich darum jedoch nicht. Da es sich bei diesen Flächen nicht um einen direkt entwicklungsfähigen Ortsteil handelt wird die Fläche im Flächennutzungsplan der Stadt Landau a.d.Isar als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.



Auszug aus dem aktuell geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Landau a.d.Isar

Um trotzdem eine geordnete bauliche Entwicklung in diesem Bereich zu gewährleisten und gleichzeitig die noch vorhandenen Lücken baulich zu schließen stellt die Stadt Landau a.d.Isar diese Außenbereichssatzung auf.

Im Plangebiet befinden sich bereits 8 Wohnanwesen. Diese weisen teilweise noch deutlich erkennbare Lücken zwischen einander auf. Diese Lücken können nach Ansicht der Stadt Landau a.d.Isar ohne städtebaulichen Nachteil baulich genutzt werden, was seitens der Stadt, auch im Außenbereich, als Nachverdichtung und damit verbunden einem sparsamen Umgang mit Grund Boden, angesehen wird. Die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung wird durch die Nachverdichtung nicht befürchtet.

Biotope

Direkt im Geltungsbereich befinden sich keine kartierten Biotope. Das nächstgelegene Biotop Nr. 7342-1124-001 befindet sich direkt westlich des Geltungsbereichs, die Bebauung wird daher in der Tiefenentwicklung anhand des Geltungsbereichs am vorhandenen Stand ausgerichtet.

Die kartierte Fläche ist in der Plandarstellung mit roter Schraffur nachrichtlich übernommen.

Hinweise

Die Bebauung soll in Abstimmung mit dem Tiefbauamt des Landratsamtes Dingolfing-Landau hinsichtlich der Abstände und der Zufahrten zur Straße erfolgen.

Einfriedungen sollen nach Möglichkeit sockellos erfolgen. Zur offenen Landschaft hin sollen Zäune vermieden werden, um die Durchgängigkeit für Kleinstlebewesen zu erhalten

Eine frühzeitige Abstimmung der Freiflächengestaltung mit der Unteren Naturschutzbehörde wird angeregt.

Auf die Schnittzeitpunktregelung des § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz wird hingewiesen (Abschneiden, bzw. auf den Stock setzen zwischen dem 01. März und dem 30. September unzulässig).

Verfahrensvermerke:

Zu ergänzen nach Abschluss des Verfahrens