AUßENBEREICHSSATZUNG

gem. § 35 Absatz 6 BauGB

BRUCKHOF

Gemeinde:	**Haselbach**
Landkreis:	**Straubing-Bogen**
Reg.bezirk:	**Niederbayern**

Entwurf in der Fassung vom 28.10.2021

Verfahrensträger:

Gemeinde Haselbach
VG Mitterfels
Burgstraße 1
94360 Mitterfels
Tel.: 09961 / 9400-0
Fax: 09961 / 9400-20
Web: www.haselbach-gemeinde.de

Haselbach, den 28.10.2021

.....
S. Haas
1. Bürgermeister

Planung:

mks Architekten – Ingenieure GmbH

Mühlenweg 8
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

Außenbereichssatzung Bruckhof

Nach § 35 Abs. 6 BauGB erlässt die Gemeinde Haselbach folgende Satzung:

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Die Außenbereichssatzung „Bruckhof" der Gemeinde Haselbach umfasst die Flurstücke 385 (Tfl.), 387/2 (Tfl.), 387/3 (Tfl.), 387/4 (Tfl.), 388/2 (Tfl.), 417 (Tfl.), und 454 (Tfl.) der Gemarkung Haselbach. 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 i. d. F. vom 28.10.2021 und den nachfolgenden Bestimmungen. Der Außenbereichssatzung ist eine Begründung in der Fassung vom 28.10.2021 beigefügt.

§ 3
Zulässigkeit

Innerhalb der in § 1 festgelegten Satzungsgrenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben, 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, kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben kann nicht entgegen gehalten 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

Für Gebäude ist eine maximale Wandhöhe von 6,80 m zulässig, für Garagen eine maximale Wandhöhe von 4,50 m. Den unteren Bezugspunkt für die Wandhöhe bildet

das talseitige Urgelände, den oberen Bezugspunkt bildet der Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut, gemessen in der traufseitigen Gebäudemitte.

Es sind nur Satteldächer mit 15° – 35 ° Dachneigung zulässig. Die Dachdeckung ist mit Dachpfannen oder Dachziegel in roten bis rotbraunen Farbtönen auszuführen.

Garagen und Nebengebäude sind in Dachform und Dachdeckung dem Hauptgebäude anzupassen. Untergeordnete, überdachte Stellplätze (Carports) sind auch mit Flachdach zulässig.

Solar- und Fotovoltaikanlagen sind bis zu einer Neigung von 35° zulässig. Freistehende Anlagen sind nicht zulässig.

Die Flächenbefestigung von Garagenvorplätzen, Hof- und Betriebsflächen oder privaten Hauszufahrten ist wasserdurchlässig auszuführen. Geeignet sind z. B. Natursteinpflaster, Betonpflaster mit breiten Fugen, gerumpeltes Betonpflaster, Rasenpflaster oder Schotterbelag.

Abgrabungen sind bis maximal 1,5 m bezogen auf das Urgelände zulässig. Aufschüttungen sind bis maximal 1,0 m bezogen auf das Urgelände zulässig.

Stützmauern zur Sicherung von Abtrags- oder Auftragsböschungen sind bis zu einer sichtbaren Höhe von 1,0 m zulässig. Ausführung in Natursteinmauerwerk, als Granit-Trockenmauer oder vollflächig begrünte Stützelemente.

§ 6
Hinweise

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 BayDSchG.

Niederschlagswasserbehandlung:

Niederschlagswasser von Dachflächen und unverschmutzten Hofflächen ist zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zum Erhalt der natürlichen Versickerung innerhalb der privaten Flächen möglichst breitflächig in Grünflächen oder Mulden zu versickern. Bei der Versickerung sind die Bestimmungen der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01.01.2000 und die technischen Regeln zum Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vom 17.12.2008 zu beachten. Ggf. ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich.

Werden Dächer mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung mit einer Gesamtfläche von mehr als 50 m² 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 Geländeanschnitten muss mit Hang- und 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.

Es wird empfohlen, unverschmutzt anfallendes Niederschlagswasser in einer Zisterne zu sammeln und als Brauchwasser für Toilettenspülung und Gartenbewässerung zu nutzen. Nach der geltenden Wasserabgabesatzung des Zweckverbandes ist auf Grundstücken, die an die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung angeschlossen sind, der gesamte Wasserbedarf ausschließlich aus dieser Einrichtung zu decken (Benutzungszwang). Lediglich gesammeltes Niederschlagswasser darf ordnungsgemäß für Zwecke der Gartenbewässerung und Toilettenspülung verwendet werden. Auf Antrag des Grundstückseigentümers wird vom Zweckverband die Verpflichtung zur Benutzung auf einen bestimmten Verbrauchszweck oder Teilbedarf beschränkt, soweit das für die öffentliche Wasserversorgung wirtschaftlich zumutbar ist und nicht andere Rechtsvorschriften oder Gründe der Volksgesundheit entgegenstehen. Erst nach Vorlage eines Genehmigungsbescheides kann der Grundstückseigentümer die Errichtung der Eigenversorgungsanlage veranlassen, wobei die Auflagen des Zweckverbandes unbedingt zu beachten sind.

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.

Landwirtschaftliche Nutzung:

Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und landwirtschaftlichen Betriebsstätten 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."

Hinweise des Energieversorgers:

Im Planbereich befinden sich Anlagen der Bayernwerk Netz GmbH.

<u>20kV-Freileitungen:</u>
Der Schutzzonenbereich der 20-kV-Freileítungen 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 Bepflanzungs-beschränkung wird darauf hingewiesen, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungs-vorhaben jeder Art rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.
Nach der Vorschrift DIN VDE 0210~10 Beiblatt1 "Freileitungen über AC1 kV bis einschließlich AC 45 kV" werden bei Spiel-, Sport- und Freizeitanlagen, Verkehrsflächen und Badeweihern größere Leiterseil-Bodenabstände gefordert werden als in freiem

Gelände. Im Falle des ungünstigsten Leiterseildurchhanges sind hier folgende lotrechte Mindestabstände zum Leiterseil einzuhalten.
- Bei Spiel-, Sport und Freizeitanlagen mindestens 7,6 m,
- bei Verkehrsflächen mindestens 7,0 m,
- bei Badeweihern mindestens 8,6 m.

Eine Leitungserhöhung im Bereich des Planungsgebietes könnte erforderlich sein. Zur detaillierten Prüfung, ob die Mindestabstände eingehalten werden, sind dem Energieversorger rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten genaue Lage- und Bodenprofilpläne im Leitungsbereich vorzulegen.

Bei Anpflanzungen innerhalb des Schutzzonenbereiches der Freileitung ist zu beachten, dass nur Gehölze mit einer maximalen Aufwuchshöhe von 2,5 m angepflanzt werden, um den Mindestabstand zur Freileitung auf jeden Fall einzuhalten. Abgrabungen im Mastbereich können die Standsicherheit des Mastes gefährden und sind nur mit dem Einverständnis des Energieversorgers möglich. Die Standsicherheit der Freileitungsmaste und die Zufahrt zu den Standorten muss zu jeder Zeit gewährleistet sein. Dies gilt auch für vorübergehende Maßnahmen.
Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass die 20-kV-Freileitung bis zu einer möglichen Verkabelung Bestand hat und somit auch während der Bauzeit zu berücksichtigen ist.

Kabel
Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Es wird darauf hingewiesen, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem Energieversorger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

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.

Für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet ist die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege sicherzustellen. Auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ist ein Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festgesetzt und entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB einzuräumen.

Es ist weiterhin sicherzustellen,
- dass eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, wie ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben,
- dass die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der Telekommunikationsinfrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden,

- dass dem Erschließungsträger auferlegt wird, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und bei Bedarf verpflichtet ist, in Abstimmung mit dem Telekommunikationsunternehmen im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH im Grundbuch kostenlos zu sichern,
- dass das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen beachtet wird.

Hinweise zum Bodenschutz:

Auf die ordnungsgemäße Verwertung des im Zuge von Baumaßnahmen anfallenden und vor Ort nicht wieder zu verwendenden Bodenaushubs ist zu achten. Generell sind bei der Herstellung bzw. beim Auf- und Einbringen von Materialien in eine durchwurzelbare Bodenschicht die materiell-rechtlichen Vorgaben des Bodenschutzrechts, § 12 BBodSchV; einzuhalten. Insbesondere hat der Aushub dabei zum Unterboden am Einbauort eine identische Beschaffenheit in Bezug auf die Schadstoffgehalte und die physikalischen Eigenschaften aufzuweisen. Ferner ist eine nachhaltige Sicherung der Bodenfunktionen zu gewährleisten. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Abfälle oder Altlastenverdachtsflächen zu Tage treten, ist das Sachgebiet Umwelt- und Naturschutz am Landratsamt Straubing-Bogen unverzüglich zu informieren.

Hinweise zum Brandschutz

Feuerwehrzufahrt:
Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und unbehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr, Stand Feb. 2007, AllMBl 2008 S. 806 hingewiesen.
Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen 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 Löschwasserbedarfes ist eine Gesamtlöschwassermenge von mind. 800 l/min für eine Dauer von mehr als zwei 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 Meter keine unabhängigen Löschwasserentnahmestellen (Hydranten) zur Verfügung stehen, sind Löschwasserbehälter (Baugenehmigung beachten) mit entsprechendem Volumen zu errichten.

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 Gebäudetrümmerschattens zu installieren.

Hinweise zur Gestaltung nicht überbaubarer privater Flächen

Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen (Artikel 7 Absatz 1 Nr. 1. und 2. BayBO). Unzulässig sind insbesondere vegetationsfreie Flächengestaltungen (z. B. Schottergärten, mit wasserundurchlässigen Folien unterlegte Flächen u. ä.).

Verwendung von Recyclingbaustoffen

Anstelle von Kies oder Schotter soll beim Unterbau von Straßen, Wegen und Stellplätzen zur Schonung natürlicher Ressourcen aufbereitetes und gereinigtes Bauschutt-Granulat verwendet werden

Hinweise zur naturschutzfachlichen 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.

§ 7
Inkrafttreten

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

Haselbach, den

……
Simon Haas
1. Bürgermeister

Verfahren:

1. Aufstellungs- und Billigungsbeschluss

Der Gemeinderat von Haselbach hat die Planung in der Fassung vom 29.07.2021 in seiner Sitzung am 29.07.2021 gebilligt.

2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung (§ 3 Absatz 1 BauGB)

Die Gemeinde Haselbach hat gem. § 3 Abs. 1 BauGB die Bürger über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung in der Fassung vom 29.07.2021 gem. § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet und ihnen in der Zeit von __.__.2021 bis __.__.2021 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Absatz 1 BauGB)

Die Gemeinde Haselbach hat die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom __.__.2021 bis einschließlich __.__.2021 durchgeführt.

4. Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Die Gemeinde Haselbach hat am __.__.2021 den Entwurf sowie die Begründung der Außenbereichssatzung in der Fassung vom __.__.2021 gebilligt und die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

5. Öffentliche Auslegung / Behörden- und Trägerbeteiligung

Die Außenbereichssatzung wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit von __.__.2021 bis einschließlich __.__.2021 zur Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 07.02.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom __.__.2021 bis einschließlich __.__.2021 durchgeführt.

6. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Haselbach hat die Außenbereichssatzung mit Begründung in der Beschlussfassung vom __.__.2021 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am __.__.2021 als Satzung beschlossen.

Haselbach, den

(S. Haas, 1. Bürgermeister) (Siegel)

7. Ausfertigung

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Haselbach, den

(S. Haas, 1. Bürgermeister) (Siegel)

8. Bekanntmachung

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

Haselbach, den

(S. Haas, 1. Bürgermeister) (Siegel)

Begründung zur Außenbereichssatzung Bruckhof

1. Planungsanlass und -ziel

Die Siedlung Bruckhof liegt im nordwestlichen Gemeindebereich Haselbach an der. Der besiedelte Bereich erstreckt sich auf einer Länge von ca. 200 m und ist durch Wohnnutzung und landwirtschaftliche Betriebe gekennzeichnet. Der Siedlungsbereich weist eine Wohnbebauung von einigem Gewicht auf, die städtebaulich kompakt angeordnet ist und nur 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, um dem demografischen Wandel zu begegnen. Durch die Nutzung vorhandener Erschließungsanlagen kann eine städtebauliche sinnvolle Nachverdichtung erreicht werden, die dem Gebot des sparsamen Umganges mit Grund und Boden Rechnung trägt. Die Entwicklung trägt dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ Rechnung, es können Neuausweisungen von Bauflächen an anderer Stelle vermieden werden, die zusätzliche Erschließungsanlagen erfordern.

Die Abgrenzung der Satzung ermöglicht die Errichtung eines Wohngebäudes und damit eine dem Charakter des Siedlungsbereiches entsprechende geordnete städtebauliche Entwicklung. Daher hat die Gemeinde Haselbach die Aufstellung einer Außenbereichssatzung gemäß § 35 Absatz 6 BauGB für den Ortsteil Bruckhof 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 (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

Der Ortsteil Bruckhof liegt im nordwestlichen Gemeindegebiet und ist vom Hauptort Haselbach über die Schulstraße und die Gemeindeverbindungsstraße von Einstück nach Dürrmaul angebunden. Der Siedlungsschwerpunkt liegt an einer Mittelhanglage, das Gelände ist von Norden nach Süden sowie Südwest und Südost geneigt. Die Höhenlage beträgt im Norden ca. 464 m ü. NHN und fällt nach Südwesten auf ca. 461 m Ü.NN ab. Im Südosten fällt das Gelände ab der GV-Straße von ca. 461 m ü. NHN auf ca. 453 m ü NHN ab.

Das Ortsbild ist durch eine verhältnismäßig kompakte Bebauung mit Wohngebäuden, sowie landwirtschaftlichen Betriebs- und Nebengebäude gekennzeichnet. Im Westen, Norden und Osten schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an, im Süden befinden sich großflächige Christbaumkulturen. Im unmittelbaren Umfeld der landwirtschaftlichen Gebäude bestimmen Obstbäume und Laubgehölze das Ortsbild und binden die baulichen Anlagen landschaftlich ein.

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Das Plangebiet lieget außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten, Überschwemmungsgebieten sowie außerhalb von wassersensiblen Bereichen.

3. Übergeordnete Planungen

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Haselbach ist der Ortsteil Bruckhof als Siedlung im Außenbereich dargestellt.

4. Schutzgebiete / Schutzobjekte

Die durch den Geltungsbereich der Satzung bestimmten Flächen liegen im Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“. Durch die neue Satzung wird die Errichtung eines Gebäudes auf der Flurnummer 387/3 ermöglicht, die eine Baulücke im derzeit städtebaulich weitgehend geschlossenen Zusammenhang bildet.

Naturschutzfachliche wertvolle Bereiche werden nicht berührt. Das Vorhaben steht damit nicht im Widerspruch zu den in § 3 genannten Schutzzielen der Verordnung vom 17.01.2006. 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.

Mit der Aufstellung der Satzung beantragt die Gemeinde Haselbach eine Befreiung gemäß § 5 Absatz 2 der Landschaftsschutzgebietsverordnung in Aussicht zu stellen. Das Vorhaben steht aus folgenden Gründen nicht im Widerspruch zu den in § 3 genannten Schutzzielen der Landschaftsschutzgebietsverordnung vom 17.01.2006: Die Außenbereichssatzung ermöglicht in Bruckhof eine geringfügige, der Größe des bestehenden Siedlungsbereiches angepasste Nachverdichtung von einem Gebäude.

Aufgrund der festgelegten Grenzen der Satzung ist das Bauvorhaben ausschließlich in einem Bereich möglich, der zu einer kompakten Ortsabrundung im Wege der Nachverdichtung mit vorhandener 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 und topografisch verändertes Umfeld geprägt ist. Dadurch wird das Schutzgebiet nicht berührt. Durch das Vorhaben sind keine naturschutzfachlich bedeutsamen Flächen betroffen. Es werden keine exponierten Lagen beansprucht. Der Siedlungsbereich bleibt weiterhin im Umfeld durch Wald, Hecken, Obst- und Laubbäume abwechslungsreich geprägt, so dass wesentliche, zur Erreichung der Schutzziele notwendige Landschaftsbestandteile nicht beeinträchtigt werden.

5. Ver- und Entsorgung / Erschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt über die Gemeindeverbindungsstraße Einstück – Dürrmaul.

Der Ortsteil Bruckhof ist nicht unmittelbar an die zentrale Abwasserentsorgungsanlage der Gemeinde Haselbach angeschlossen. Der Anschluss des geplanten Gebäudes auf Fl.-Nr. 387/2 soll nördlich im Bereich des gemeindlichen Abwasserkanals Exlarn-Dürrmaul an die dortige gemeindliche Abwasserleitung erfolgen.

Das Niederschlagswasser aus Dachflächen und befestigten Flächen ist auf dem Grundstück zu versickern.

Die öffentliche Trinkwasserversorgung erfolgt über den Zweckverband zur Wasserversorgung der Bogenbachtalgruppe mit Sitz in 94336 Hunderdorf.

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land. Die Abfallbehältnisse sind am Abfuhrtag an der übergeordneten Durchgangsstraße zur Abholung bereitzustellen.

Die Telekommunikationsversorgung kann durch Anschluss an das Netz der Deutschen Telekom AG erfolgen.

Die Stromversorgung obliegt der Bayernwerk AG.