

AUßENBEREICHSSATZUNG

gem. § 35 Absatz 6 BauGB

SCHWARZENDACHSBERG

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

Vorentwurf in der Fassung vom 24.11.2022

Verfahrensträger:

Gemeinde Haselbach

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

Haselbach, den 24.11.2022

.....
Dr. Simon Haas
1. Bürgermeister

Planung:

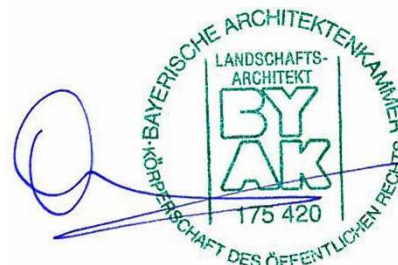


mks Architekten – Ingenieure GmbH

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 Schwarzendachsberg

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

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Außenbereichssatzung „Schwarzendachsberg“ der Gemeinde Haselbach umfasst die Flurstücke 241 (Tfl.), 241/3 (Tfl.), 241/4, 241/7 (Tfl.), 241/8 (Tfl.), 241/9 (Tfl.), 246 (Tfl.), 246/1 (Tfl.), 247 (Tfl.), 251/5, 252 (Tfl.), 256 (Tfl.), 256/4 (Tfl.) und 267 (Tfl.) der Gemarkung Dachsberg. 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 24.11.2022 und den nachfolgenden Bestimmungen. Der Außenbereichssatzung ist eine Begründung in der Fassung vom 24.11.2022 beigelegt.

§ 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 7,0 m zulässig.

Ausnahme: bei eingeschossigen Anbauten oder Gebäuden mit Flachdach ist eine Wandhöhe von maximal 4,5 m Wandhöhe zugelassen.

Den unteren Bezugspunkt für die Wandhöhe bildet das bergseitige Urgelände, den oberen Bezugspunkt bildet der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut, gemessen in der traufseitigen Gebäudemitte. Bei Gebäuden mit Flachdach bildet die Oberkante der Attika, gemessen bergseitig in der Gebäudemitte den oberen Bezugspunkt.

Zulässige Dachformen: Satteldach mit 15° – 35 ° Dachneigung
Walmdach mit 15° – 35 ° Dachneigung.
Flachdach ist ausschließlich bei eingeschossigen Anbauten, Nebengebäuden, Carports und Garagen zulässig.

Die Dachdeckung ist mit Dachpfannen oder Dachziegel in roten bis rotbraunen Farbtönen oder anthrazit auszuführen. Flachdächer sind zu begrünen.

Solar- und Fotovoltaikanlagen sind in und auf Dachflächen zulässig, soweit sie dieselbe Neigung aufweisen. Bei Flachdächern ist eine Aufständigung 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. 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.).

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

Stützmauern zur Sicherung von Abtrags- oder Auftragsböschungen sind bis zu einer sichtbaren Höhe von 1,5 m zulässig. Ausführung in Natursteinmauerwerk, als Granit-Trockenmauer oder vollflächig begrünte Stützelemente.

§ 6 Hinweise

a) 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.

b) 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.

c) 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.“

d) Hinweise des Energieversorgers:

Im Planbereich befinden sich Anlagen der Bayernwerk Netz GmbH.

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 tiefwurzelnende 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.

e) 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.

f) 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.

g) Hinweise zum Brandschutz

Feuerwehrezufahrt:

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, AllMBI 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.

h) 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

i) Hinweise zur naturschutzfachlichen Eingriffsreglung und zum Biotopschutz

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.

Die innerhalb des Geltungsbereiches liegende Hecke (Biotop-Nr. 7042-0453-003) ist gemäß Artikel 16 Absatz 1 Nr. 1. BayNatSchG gesetzlich geschützt.

§ 7
Inkrafttreten

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

Haselbach, den

.....
Dr. Simon Haas
1. Bürgermeister

Verfahren:

1. Aufstellungs- und Billigungsbeschluss

Die Gemeinde Haselbach hat am __.__.2022 die Aufstellung der Außenbereichssatzung beschlossen. Die Planung in der Fassung vom __.__.2022 wurde in der Sitzung am __.__.2022 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 __.__.2022 gem. § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet und ihnen in der Zeit von __.__.2022 bis __.__.2022 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am __.__.2022 durchgeführt.

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 im Zeitraum vom __.__.2022 bis einschließlich __.__.2022 durchgeführt.

4. Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Die Gemeinde Haselbach hat am __.__.2022 den Entwurf sowie die Begründung der Außenbereichssatzung in der Fassung vom __.__.2022 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 __.__.2022 bis einschließlich __.__.2022 zur Einsicht öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

6. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Haselbach hat die Außenbereichssatzung mit Begründung in der Beschlussfassung vom __.__.2022 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am __.__.2022 als Satzung beschlossen.

Haselbach, den

(Dr. S. Haas, 1. Bürgermeister)

(Siegel)

7. Ausfertigung

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Haselbach, den

(Dr. S. Haas, 1. Bürgermeister)

(Siegel)

8. Bekanntmachung

Die Gemeinde Haselbach hat die Außenbereichssatzung gem. § 10 Abs. 3 BauGB
ortsüblich am __.__.2022 bekannt gemacht.

Haselbach, den

(Dr. S. Haas, 1. Bürgermeister)

(Siegel)

Begründung zur Außenbereichssatzung Schwarzendachsberg

1. Planungsanlass und -ziel

Die Siedlung Schwarzendachsberg liegt im östlichen Gemeindebereich Haselbach und ist durch Wohnnutzung, einen gewerblichen Betrieb (Busunternehmen) und einen landwirtschaftlichen Betrieb 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 und die (Nach-)Nutzung vorhandener Bausubstanz kann eine städtebauliche sinnvolle Nachverdichtung und Erneuerung 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 von ca. zwei Wohngebäuden und damit eine der Größe und 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 Schwarzendachsberg 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 Schwarzendachsberg liegt im östlichen Gemeindegebiet und ist vom Hauptort Haselbach über die Staatsstraße St 2140 und die Gemeindeverbindungsstraße von Ziermühl nach Schwarzendachsberg angebunden. Der Siedlungsschwerpunkt liegt an nach Nordwesten geneigten Mittelhanglage. Das Gelände ist topografisch bewegt und wird im Westteil durch eine von Süden kommende Geländemulde bestimmt, die nach Osten in eine mäßig steile Hanglage übergeht. Die Höhenlage beträgt im Südosten bei Haus-Nr. 17 ca. 458 m ü. NHN und fällt nach Nordwesten auf ca. 433 m Ü.NN westlich der Haus-Nr. 12 ab.

Das Ortsbild ist durch eine verhältnismäßig kompakte Bebauung mit Wohngebäuden, einem gewerblichen Betrieb (Busunternehmen), sowie landwirtschaftlichen Betriebs- und Nebengebäuden gekennzeichnet. Von Süden nach Norden erstrecken sich Hecken und Gehölzriegel in den Siedlungsbereich, im Umgriff der Gebäude sind vielfach Obst- und Laubbäume vorhanden, die den Siedlungsbereich strukturieren. Im Nordwesten schließen sich Waldflächen an, die Gemeindeverbindungsstraße im Norden ist durch dichte Heckenbestände eingebunden. Nach Südosten und Süden schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an.



Blick von Süden auf den Ostteil von Schwarzendachsberg.

Quelle:
mks AI GmbH, 2022.



Blick von Süden auf den Mittelteil von Schwarzendachsberg mit der Hofstelle.

Quelle:
mks AI GmbH, 2022.



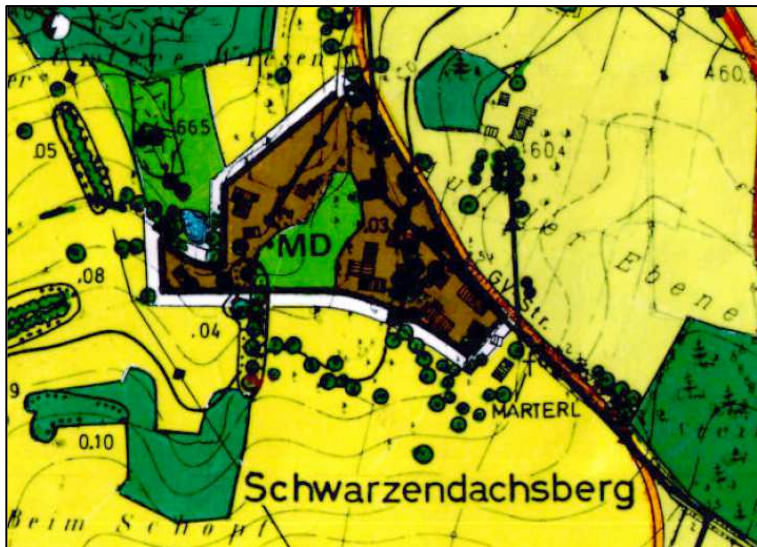
Blick von Südwesten auf den Westteil von Schwarzendachsberg.

Quelle:
mks AI GmbH, 2022.

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten, Überschwemmungsgebieten sowie außerhalb von wasser-sensiblen Bereichen. Das Niederschlagswasser fließt entsprechend der Topographie nach Norden in das Einzugsgebiet der Menach ab.

3. Übergeordnete Planungen

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Haselbach ist der Ortsteil Schwarzendachsberg als Dorfgebiet dargestellt, für das eine zentrale Entsorgung nicht vorgesehen ist. Dies ist nicht mehr relevant, da Schwarzendachsberg an die Kläranlage Haselbach angebunden und zentral entsorgt ist. Im Kernbereich sind gliedernde Grünflächen dargestellt, die sich von Süden in das Dorfgebiet erstrecken.



Auszug FNP Haselbach.

Quelle:
Gemeinde Haselbach.

4. Schutzgebiete / Schutzobjekte

Die durch den Geltungsbereich der Satzung bestimmten Flächen liegen im Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“. Durch die neue Satzung wird die Errichtung von ca. zwei Gebäuden auf den Flurnummern 247 und 256/3 ermöglicht, die gegenwärtig als Baulücken im derzeit städtebaulich weitgehend geschlossenen Zusammenhang bilden. Darüber hinaus sind geringfügige Ergänzungen im baubestand bzw. Ersatznutzungen im Bereich bestehender baulicher Anlagen möglich.

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. Im mittleren Teil des Satzungsgebietes erstreckt sich von Süden eine Hecke in den Geltungsbereich, die in der Biotopkartierung Bayern unter der Nummer 7246-0453-003 erfasst ist. Die Hecke unterliegt den Schutzbestimmungen des Artikel 16 Absatz 1 Nr. 1 BayNatSchG.

Mit der Aufstellung der Satzung beantragt die Gemeinde Haselbach eine Befreiung gemäß § 5 Absatz 2 der Landschaftsschutzgebietsverordnung in Aussicht zu stellen. Das Vorhaben steht ausfolgenden Gründen nicht im Widerspruch zu den in § 3 genannten Schutzzielen der Landschaftsschutzgebietsverordnung vom 17.01.2006:

Die Außenbereichssatzung ermöglicht in Schwarzendachsberg eine geringfügige, der Größe des bestehenden Siedlungsbereiches angepasste Nachverdichtung von ca. zwei Gebäuden.

Aufgrund der festgelegten Grenzen der Satzung sind neue Bauvorhaben ausschließlich in Bereichen möglich, die 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 bebauten und topografisch verändertes Umfeld geprägt sind. Dadurch wird das Schutzgebiet nicht berührt. Durch das Vorhaben sind keine naturschutzfachlich bedeutsamen Flächen betroffen. Es werden keine exponierten Lagen beansprucht, eine Fernwirkung ist nicht gegeben. 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 Ziermühl – Schwarzendachsberg.

Der Ortsteil Schwarzendachsberg ist an die zentrale Abwasserentsorgungsanlage der Gemeinde Haselbach angeschlossen. Das Abwasser wird über eine Druckleitung der Kläranlage Haselbach zugeführt und dort behandelt.

Das Niederschlagswasser aus Dachflächen und befestigten Flächen ist auf den privaten Grundstücken 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 Abfallbehälter 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 Netz GmbH.