
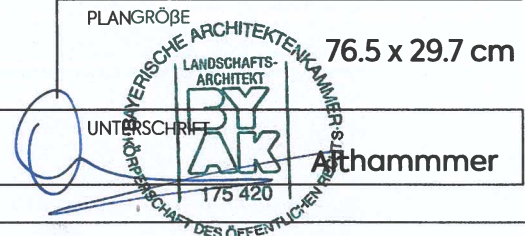


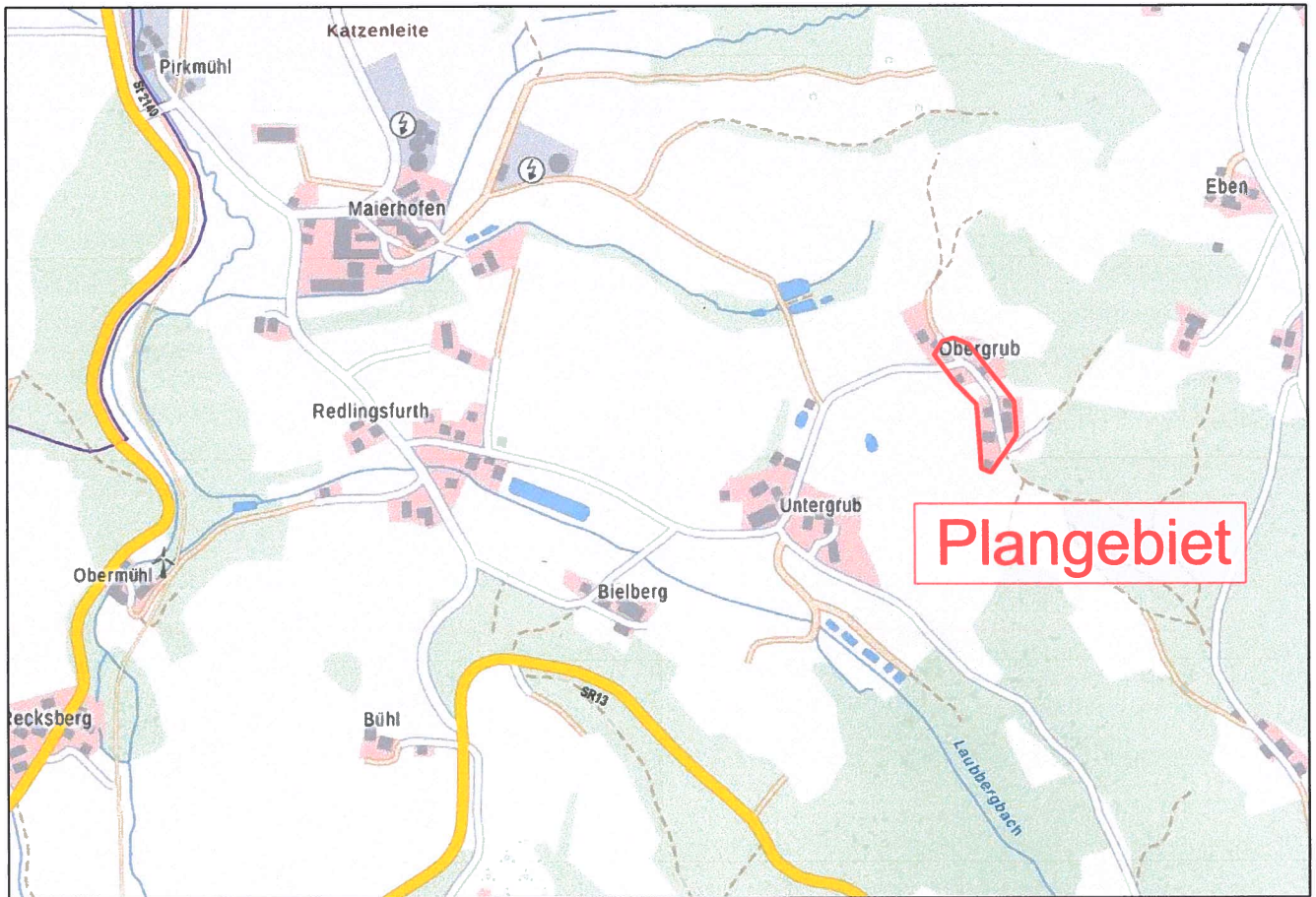
mks Architekten-Ingenieure GmbH  
 Mühlenweg 8  
 94347 Ascha  
 T 09961 9421 0  
 F 09961 9421 29  
 ascha@mks-ai.de  
 www.mks-ai.de

## Außenbereichssatzung "Obergrub" gemäß § 35 Absatz 6 BauGB

PLANART <b>SATZUNG</b>	PLANNUMMER <b>B 1.0</b>
BAUORT   PROJEKT  <b>Gemeinde Haibach          Außenbereichssatzung "Obergrub"</b>	PROJEKTNUMMER <b>2021-81</b>  BAUABSCHNITT <b>-</b>
VERFAHRENSTRÄGER  <b>Gemeinde Haibach          Schulstraße 1          94353 Haibach</b>	LANDKREIS   STADT <b>Straubing-Bogen</b>  REGIERUNGSBEZIRK <b>Niederbayern</b>
DARSTELLUNG  <b>Lageplan Außenbereichssatzung          "Obergrub"</b>	MAßSTAB <b>1 : 1.000</b>  PLANGRÖßE <b>76.5 x 29.7 cm</b>
BEARBEITET <b>al</b>	GEZEICHNET <b>al</b>
DATUM <b>27.01.2022</b>	UNTERSCHRIFT  <b>Arthammer</b>



# ÜBERSICHTSLAGEPLAN



## LEGENDE

### Verbindliche Darstellungen



Geltungsbereich der Satzung



Darstellungen der Bayerischen Vermessungsverwaltung



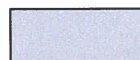
Flurgrenzen

387

Flurnummer



Wohngebäude



Nebengebäude

### Sonstige Darstellungen



Hauptversorgungsleitung oberirdisch. Strom. 20kV-Freileitung mit Schutzbereich 10,0 m beiderseits

6942-0256-005

Flächen der Biotopkartierung Bayern mit amtlicher Nummer

— 467,00 —

1,0 m -Höhenschichtlinie. Auswertung DGM1 Bayer. Vermessungsverwaltung, Stand 2021





# **AUßENBEREICHSSATZUNG**

**gem. § 35 Absatz 6 BauGB**

## **OBERGRUB**

<b>Gemeinde:</b>	<b>Haibach</b>
<b>Landkreis:</b>	<b>Straubing-Bogen</b>
<b>Reg.bezirk:</b>	<b>Niederbayern</b>

**Satzung in der Fassung vom 27.01.2022**

**Verfahrensträger:**

**Gemeinde Haibach**

Schulstraße 1  
94353 Haibach  
Tel.: 0 99 63 / 94 30 39-0  
Fax: 0 99 63 / 94 30 39-29  
Web: [www.haibach-elisabethszell.de](http://www.haibach-elisabethszell.de)

Haibach, den 27.01.2022



.....  
F. Schötz  
1. Bürgermeister

**Planung:**

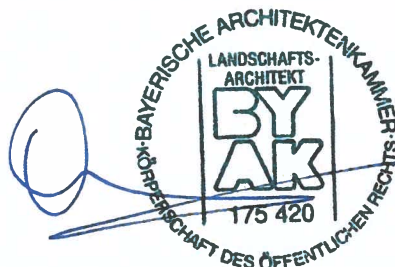


**mks Architekten – Ingenieure GmbH**

Mühlenweg 8  
94347 Ascha  
Tel.: 09961 / 94 21-0  
Fax: 09961 / 94 21-29  
[ascha@mks-ai.de](mailto:ascha@mks-ai.de)  
[www.mks-ai.de](http://www.mks-ai.de)

**Bearbeitung:**

Thomas Althammer  
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner



## **Außenbereichssatzung Obergrub**

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

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Die Außenbereichssatzung „Obergrub“ der Gemeinde Haibach umfasst die Flurstücke 280 (Tfl.), 372 (Tfl.), 372/1 (Tfl.), 373 (Tfl.), 374 (Tfl.), 374/1 (Tfl.), 375 (Tfl.), 376 (Tfl.), 378 (Tfl.), 378/1, 378/2 (Tfl.), 402 (Tfl.) und 402/2 (Tfl.) der Gemarkung Prünstfehlburg. 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 27.01.2022 und den nachfolgenden Bestimmungen. Der Außenbereichssatzung ist eine Begründung in der Fassung vom 27.01.2022 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 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 rotbraun und anthrazit zulässig.

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 1,5 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 m<sup>2</sup> 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.

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.

### **Abwasserentsorgung:**

Der Ortsteil Obergrub ist an keine öffentliche Abwasserentsorgung angeschlossen. Gemäß den bezeichneten gebieten der Gemeinde Haibach (Stand: April 2009) ist der Ortsbereich Obergrub in die Klasse III eingestuft (längerfristig kein zentraler Anschluss geplant).

Für die Errichtung und den Betrieb einer Kleinkläranlage ist eine wasserrechtliche Gestattung erforderlich. Einzelheiten sind rechtzeitig vorher mit dem Landratsamt Straubing-Bogen, Sachgebiet Wasserrecht, abzusprechen.

### **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.

Auf die Bau- und Bepflanzungsbeschränkungen bei Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeglicher Art wird hingewiesen. Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzungen freizuhalten. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN N18920) bis zu einem Abstand von 2,50 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem Energieversorger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Auf den Schutzzonenbereich zu Freileitungen wird hingewiesen. Der Schutzzonenbereich zu 20-kV-Einfachfreileitungen beträgt i. d. R. beiderseits je 8,0 m zur Leitungsachse. Für 20kV-Doppelfreileitungen beträgt der Schutzzonenbereich i. d. R. beiderseits je 10,0 m zur Leitungsachse. Aufgrund geänderter technischer Gegebenheiten können sich gegebenenfalls größere Schutzzonenbereiche ergeben.



Es wird empfohlen Bauvorhaben im Schutzzonenbereich von 20kV-Freileitungen vor Einreichung der Bauantragsunterlagen durch die Bauwerber mit dem Energieversorger (hier: Bayernwerk Netz GmbH) abzustimmen.

### **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.

### **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 Bodenschutzes, § 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:**

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, AllIMBI 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 naturschutzfachlichen Eingriffsregelung:**

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 „Obergrub“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Haibach, den **09. FEB. 2022**



.....  
Fritz Schötz  
1. Bürgermeister

## **Verfahren:**

### **1. Aufstellungs- und Billigungsbeschluss**

Der Gemeinderat von Haibach hat die Planung in der Fassung vom 16.09.2021 in seiner Sitzung am 16.09.2021 gebilligt.

### **2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung (§ 3 Absatz 1 BauGB)**

Die Gemeinde Haibach 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 01.10.2021 bis 03.11.2021 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

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

Die Gemeinde Haibach hat die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 29.09.2021 bis einschließlich 03.11.2021 durchgeführt.

### **4. Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

Die Gemeinde Haibach hat am 25.11.2021 den Entwurf sowie die Begründung der Außenbereichssatzung in der Fassung vom 25.11.2021 gebilligt und die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

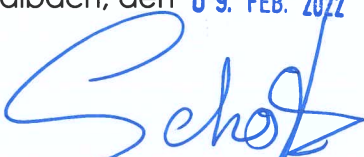
### **5. Öffentliche Auslegung / Behörden- und Trägerbeteiligung**

Die Außenbereichssatzung wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit von 06.12.2021 bis einschließlich 05.01.2022 zur Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 26.11.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 26.11.2021 bis einschließlich 05.01.2022 durchgeführt.

### **6. Satzungsbeschluss**

Die Gemeinde Haibach hat die Außenbereichssatzung mit Begründung in der Beschlussfassung vom 27.01.2022 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 27.01.2022 als Satzung beschlossen.

Haibach, den 09. FEB. 2022

  
(F. Schötz, 1. Bürgermeister)



## 7. Ausfertigung

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Haibach, den **09. FEB. 2022**

  
(F. Schötz, 1. Bürgermeister)



## 8. Bekanntmachung

Die Gemeinde Haibach hat die Außenbereichssatzung gem. § 10 Abs. 3 BauGB  
ortsüblich am **09. FEB. 2022** bekannt gemacht.

Haibach, den **09. FEB. 2022**

  
(F. Schötz, 1. Bürgermeister)



## **Begründung zur Außenbereichssatzung Obergrub**

### **1. Planungsanlass und -ziel**

Die Siedlung Obergrub liegt im nordwestlichen Gemeindebereich Haibach. Der besiedelte Bereich erstreckt sich auf einer Länge von ca. 240 m und ist durch Wohnnutzung und landwirtschaftliche Nutzungen (Pferdehaltung) gekennzeichnet. Der Siedlungsbereich weist eine Wohnbebauung von einigem Gewicht auf, die städtebaulich einigermaßen kompakt angeordnet ist und nur geringe Lücken aufweist.

Die Gemeinde verfolgt das Ziel, neben der Entwicklung des Hauptortes auch in den Ortstagen 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 im westlichen Bereich und damit eine dem Charakter des Siedlungsbereiches entsprechende geordnete städtebauliche Entwicklung. Daher hat die Gemeinde Haibach die Aufstellung einer Außenbereichssatzung gemäß § 35 Absatz 6 BauGB für den Ortsteil Obergrub 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 Obergrub liegt im nordwestlichen Gemeindegebiet und ist von der Staatsstraße 2140 Mitterfels-Konzell aus über die Orte Maierhofen, Redlingsfurth und Untergrub verkehrlich angebunden. Der Siedlungsschwerpunkt liegt an einer Mittelhanglage, das Gelände ist von Osten nach Westen geneigt. Die Höhenlage beträgt im Osten bei Haus-Nr. 5 ca. 504 m ü. NHN und fällt nach Westen auf ca. 486 m Ü.NN ab.

Das Ortsbild ist durch eine verhältnismäßig kompakte Bebauung mit Wohngebäuden, sowie landwirtschaftlichen Betriebs- und Nebengebäuden (Reiterhof) gekennzeichnet. Um den besiedelten Bereich schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Nordosten und Nordwesten sind naturnahe Heckenbestände und Feldgehölze vorhanden, die in der Biotopkartierung Bayern erfasst sind. Die südwestlichen Siedlungsbereiche werden durch Obst- und Laubbäume landschaftlich eingebunden.

Oberflächengewässer sind im unmittelbaren Plangebiet nicht vorhanden, nördlich der Gemeindestraße tritt unterhalb der Haus-Nr. 1 ein verrohrter Graben zutage, der das Wasser offen nach Westen abführt. Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten, Überschwemmungsgebieten sowie außerhalb von wassersensiblen Bereichen.

Das Gebiet wird durch eine 20kV-Freileitung von Ost nach West gequert, die beiderseits einen Schutzbereich von 10 m aufweist. Im Schutzbereich bestehen entsprechende Bau- und Bepflanzungsbeschränkungen.

### **3. Übergeordnete Planungen**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Haibach ist der Ortsteil Obergrub 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 372 ermöglicht, die eine Baulücke im derzeit städtebaulich weitgehend geschlossenen Zusammenhang bildet. Wegen der vorhandenen 20kV-Freileitung mit Schutzbereich sind weitere Bauflächen beschränkt.

Das Vorhaben steht damit nicht im Widerspruch zu den in § 3 genannten Schutzziele 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. Naturschutzfachliche wertvolle Bereiche werden nicht berührt. Die in der Biotopkartierung Bayern erfassten Hecken, Feldgehölze sowie seggenreiche Naßwiesen liegen außerhalb der Satzungsgrenzen. Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen werden intensiv landwirtschaftlich genutzt und weisen keine Gehölzbestände auf.

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

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 sind. 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 Maierhofen-Redlingsfurth-Untergrub.

Der Ortsteil Obergrub ist nicht an die zentrale Abwasserentsorgungsanlage der Gemeinde Haibach angeschlossen. Es besteht bereits eine private Kläranlage zur Entsorgung der bestehenden Gebäude. Die ausreichende Abwasserentsorgung ist für Neubauvorhaben im Bauantrag nachzuweisen.

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

Die öffentliche Trinkwasserversorgung erfolgt über die gemeindliche Wasserversorgung Haibach. Eine Anschlussleitung DN 125 ist nördlich der Gemeindeverbindungsstraße vorhanden.

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

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

Die Stromversorgung kann durch einen Anschluss an das Netz der Bayernwerk Netz GmbH erfolgen.