



Gemeinde Haibach
Schulstr. 1
94353 Haibach

Haibach, 17.07.2026

BEKANNTMACHUNG

über die Auslegung einer Außenbereichssatzung „Froschau“

Vollzug der Baugesetze;

Auslegung im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Die Gemeinde Haibach hat in der Sitzung am 21.05.2026 die Aufstellung einer Außenbereichssatzung „Froschau“ beschlossen. Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummern 124/TF, 124/1/TF, 124/2, 125/TF, 125/1/TF und 125/2/TF, alle Gemarkung Irschenbach mit ca. 6.200 m². Ein Planentwurf ist vom Büro HEIGL Landschaftsarchitektur/Stadtplanung, Elsa-Brändström-Str. 3, 94327 Bogen ausgearbeitet worden. Er wurde in der Fassung vom 24.06.2026 vom Gemeinderat in der Sitzung vom 24.06.2026 gebilligt.

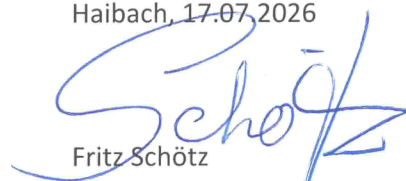
Der Entwurf der Außenbereichssatzung „Froschau“ liegt in der Zeit vom

20.07.2026 bis zum 20.08.2026

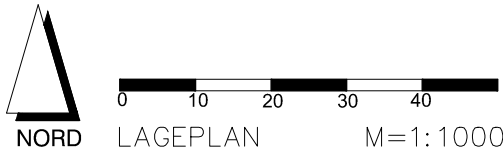
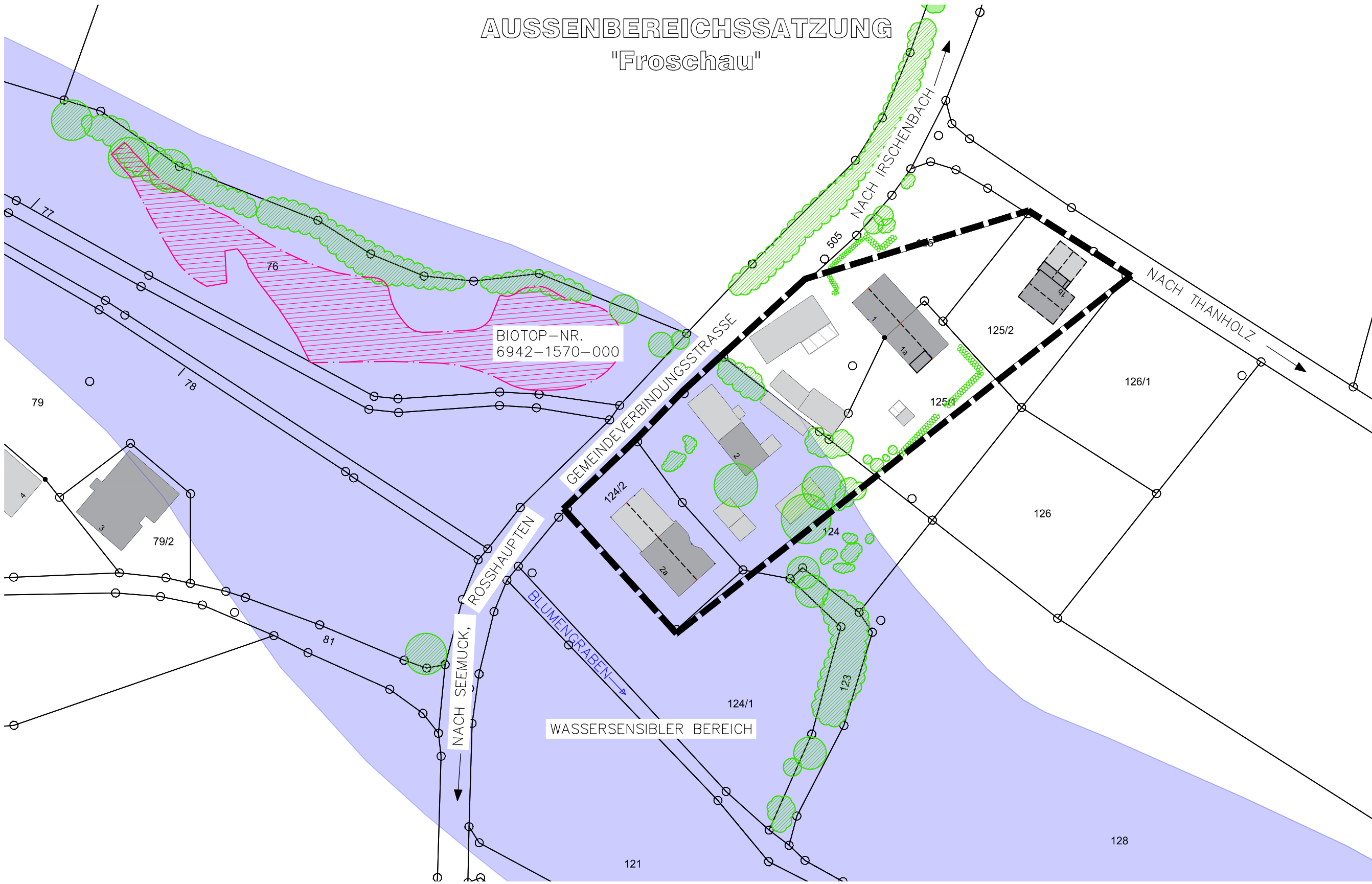
im Rathaus der Gemeinde Haibach, Schulstr. 1, 94353 Haibach, Zimmer Nr. OG 6, während der allgemeinen Öffnungszeiten zur öffentlichen Einsicht aus. Ebenfalls können die Verfahrensunterlagen auf der Homepage der Gemeinde Haibach unter: <https://www.haibach-elisabethszell.de/digitale-amtstafel/> eingesehen werden. Während dieser Auslegungsfrist können Bedenken und Anregungen vorgebracht werden.

Bekanntgemacht am 17.07.2026
durch Aushang an den
Amtstafeln Haibach und Elisabethszell
und auf der Homepage der Gemeinde Haibach
(www.haibach-elisabethszell.de)

Haibach, 17.07.2026


Fritz Schötz
1. Bürgermeister

Abgenommen am: _____

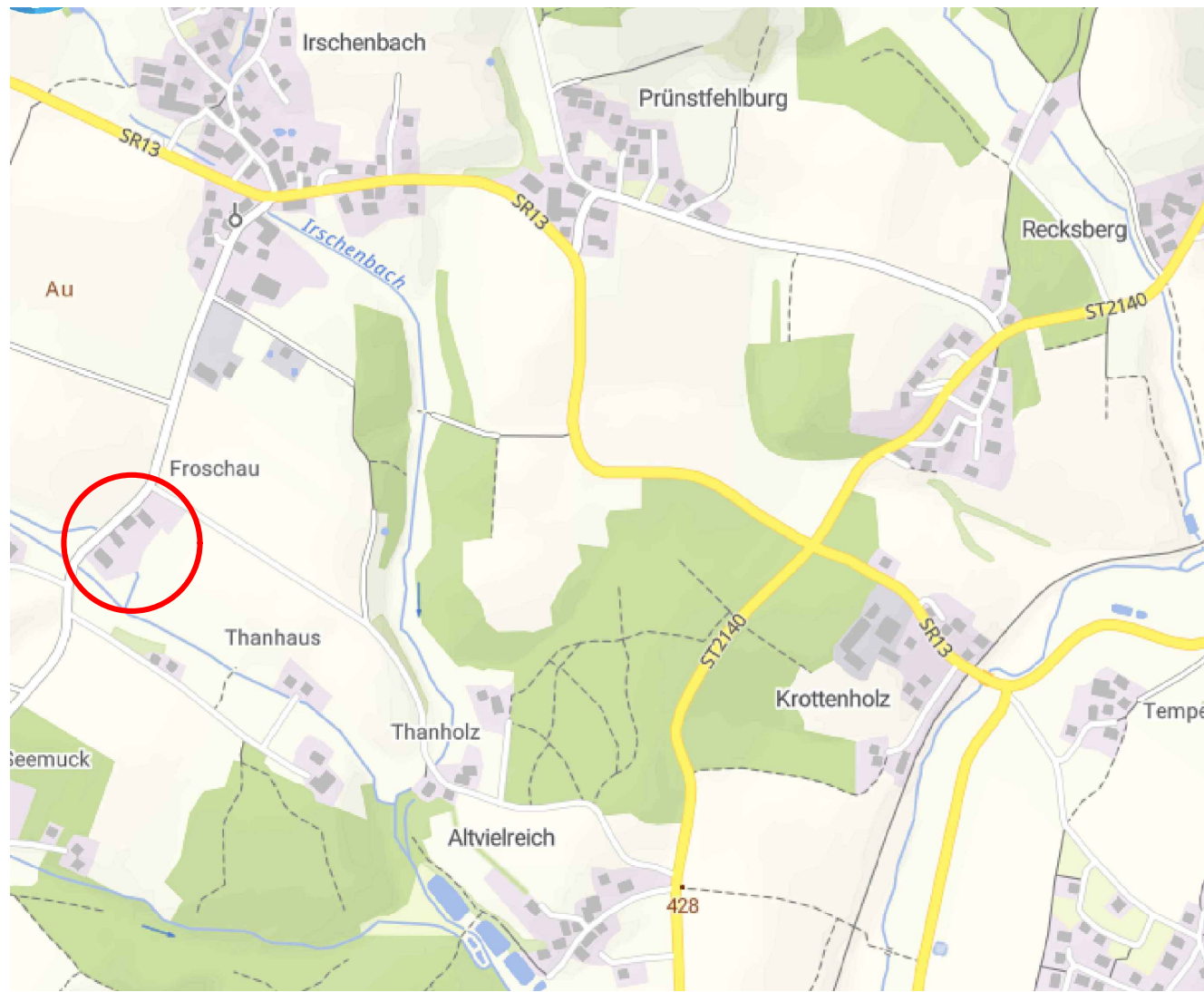


FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

--- GELTUNGSBEREICH DER SATZUNG
(FL. NRN. 124 TEILFLÄCHE (TF), 124/1 TF, 124/2, 125 TF, 125/1 TF, 125/2 TF), CA. 6200 QM

HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN

- 125/2 GRUNDSTÜCKSGRENZE, FLURNUMMER
- GEBÄUDEBESTAND MIT HAUSNUMMER
- GEHÖLZBESTAND
- WASSERSENSIBLER BEREICH
- BIOTOP LT. BIOTOPKARTIERUNG BAYERN



ÜBERSICHTSLAGEPLAN AUS DEM BAYERNATLAS – MASSTAB CA. 1:10.000

NR. 1					
GEÄNDERT		ANLASS		DATUM NAMESNZ.	
VORHABEN:				PLAN.NR.: /ANLAGE–NR.:	
Außenbereichssatzung "Froschau"				1.0	
Gemeinde Haibach					
gemäß § 35 Abs. 6 BauGB				MASS–STAB:	
				1:1.000	
ZEICHNUNG:				DATUM NAME	
LAGEPLAN M=1:1000				ENTW.: Juni 2026 HG	
				GEZ.: Juni 2026 HÜ	
				GEPR.: 24.06.2026 HG	
				PLAN–GR.: 58,0x48,2 cm	
				PROJ.–NR.: 26–35	
AUSGEFERTIGT:		PLANUNG:		 HEIGL landschaftsarchitektur stadtplanung Tel.: 09422/805450, Fax: 09422/805451 Elsa-Brändström-Strasse 3, 94327 Bogen info@la-heigl.de www.la-heigl.de	
Haibach, den					



**GEMEINDE
HAIBACH**



HEIGL
landschaftsarchitektur
stadtplanung

AUSSENBEREICHSSATZUNG „FROSCHAU“

GEMEINDE HAIBACH

gem. § 35 Abs. 6 BauGB

Gemeinde Haibach
Landkreis Straubing-Bogen
Reg.-Bezirk Niederbayern

Aufstellungsbeschluss vom 21.05.2026
Billigungs- und Auslegungsbeschluss vom
Satzungsbeschluss vom

Vorhabensträger:

Gemeinde Haibach,
vertreten durch Herrn Ersten
Bürgermeister Fritz Schötz

Schulstraße 1
94353 Haibach

Tel. 09963/943039-0
Fax 09963/943039-29
gemeinde@haibach-sr.de

.....
Fritz Schötz
Erster Bürgermeister

Aufgestellt:

HEIGL
landschaftsarchitektur
stadtplanung

Elsa-Brändström-Straße 3
94327 Bogen

Fon: 09422 805450
Fax: 09422 805451
Mail: info@la-heigl.de

.....
Hermann Heigl
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner

Aufstellungsverfahren

Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat Haibach hat in der Sitzung vom 21.05.2026 die Aufstellung der Außenbereichssatzung beschlossen.

Billigungs- und Auslegungsbeschluss:

Der Gemeinderat Haibach hat in der Sitzung vom 24.06.2026 den Billigungs- und Auslegungsbeschluss gefasst.

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden:

Die frühzeitige Auslegung der Satzung in der Fassung vom 24.06.2026 gem. § 3 Abs. 1 BauGB und Einholung der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte vom bis

Die öffentliche Auslegung der Satzung in der Fassung vom gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Einholung der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom bis

Die beiden Verfahrensschritte erfolgten dabei gem. § 4a Abs. 2 BauGB jeweils gleichzeitig.

Haibach, den
Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss:

Der Gemeinderat Haibach hat mit Beschluss vom die Satzung in der Fassung vom beschlossen.

Haibach, den
Der Bürgermeister

Ausfertigung:

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Haibach, den
Der Bürgermeister

Bekanntmachung:

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung ist damit wirksam.

Haibach, den
Der Bürgermeister

1. Anlass und Planungsziel

Die Gemeinde Haibach beabsichtigt für den Bereich der Hausnummern 1, 1a, 1b, 2 und 2a des Ortsteils Froschau den Erlass einer Satzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB, um den Charakter der Siedlung grundsätzlich zu erhalten, aber gleichzeitig eine angemessene Nachverdichtung zu ermöglichen.

Neuen, Wohnzwecken dienenden Bauvorhaben sowie kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben können zukünftig öffentliche Belange wie Darstellungen im Flächennutzungsplan für Flächen für die Landwirtschaft oder Wald, oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung nicht mehr entgegengehalten werden.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummern 124/TF, 124/1/TF, 124/2, 125/TF, 125/1/TF und 125/2/TF, alle Gmkg. Irschenbach mit ca. 6.200 m².

Es soll u. a. die rechtliche Voraussetzung zur Erstellung eines Wohngebäudes mit Doppelgarage auf der Fl. Nr. 125/2/TF, Gmkg. Irschenbach geschaffen werden. Der geplante Neubau befindet sich im Anschluss an die bestehende Bebauung im Norden bis zur Straße nach Thanholz.

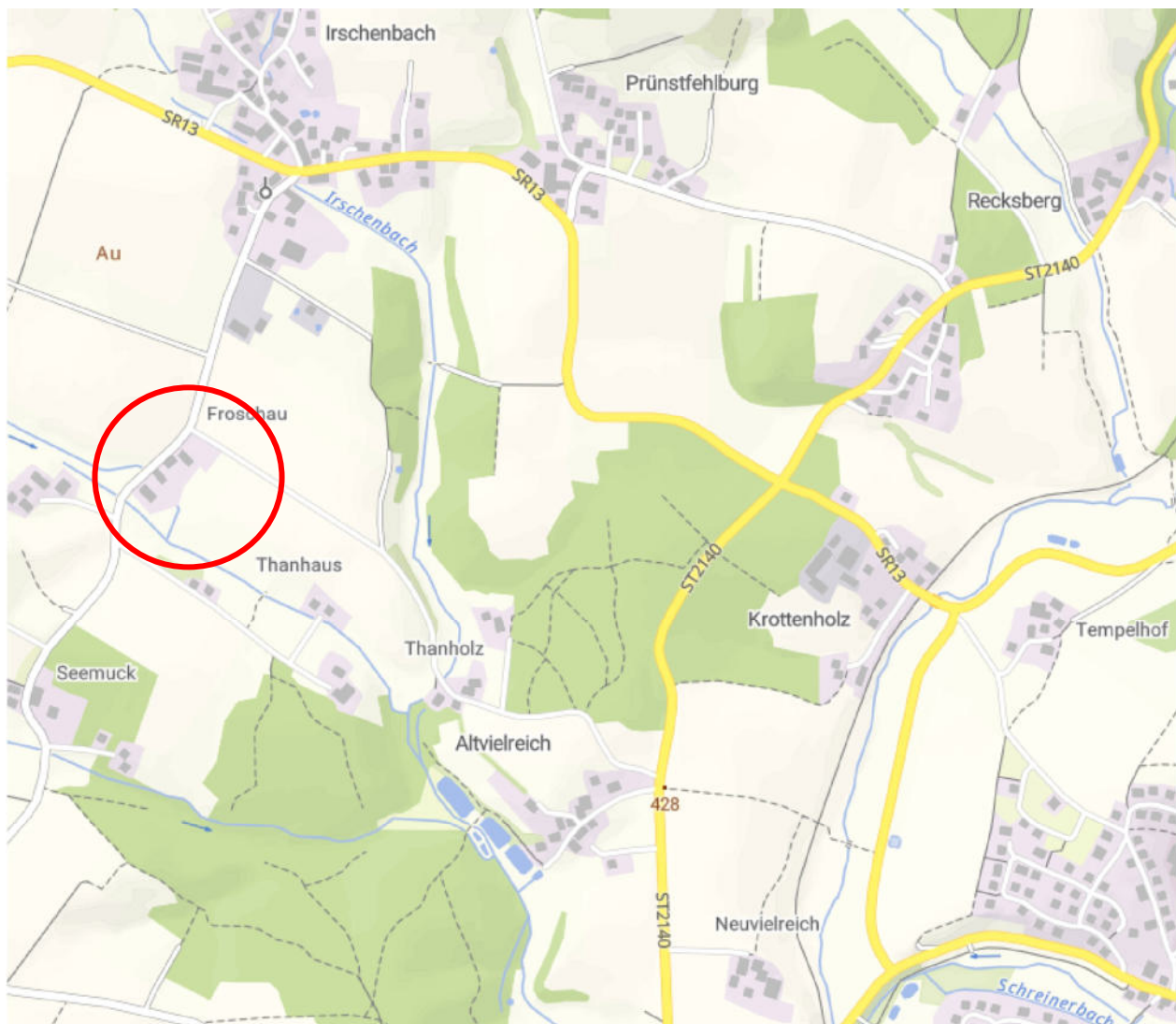


Abbildung 1: Übersichtslageplan (Topographische Karte) aus dem BayernAtlas vom 01.06.2026 – ohne Maßstab

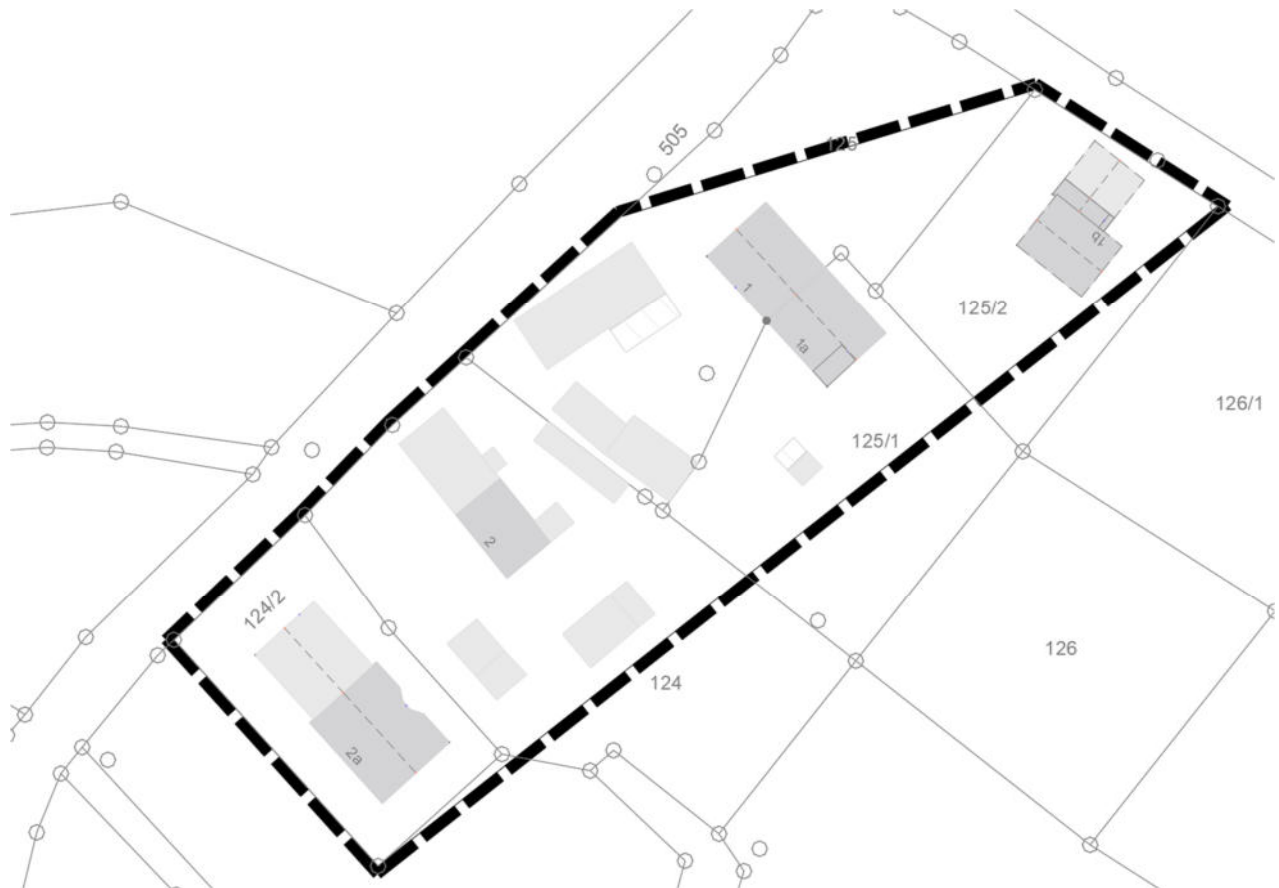


Abbildung 2: Geltungsbereich der Außenbereichssatzung (ohne Maßstab)

2. Planungsvorgaben

➤ Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

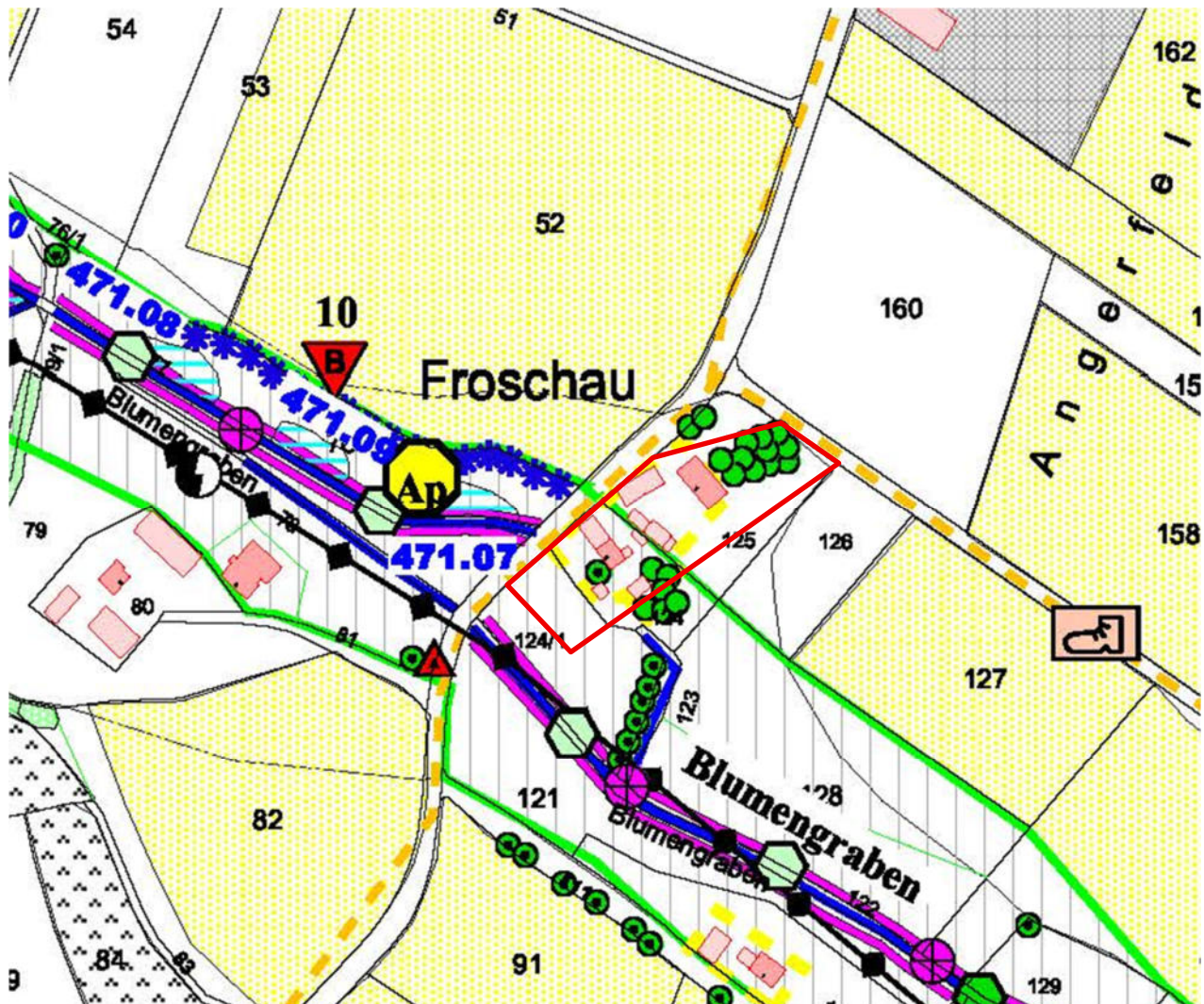


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, ohne Maßstab

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP mit LP) der Gemeinde Haibach wird das geplante Satzungsgebiet als Bebauung im Außenbereich dargestellt, eine Grünlandfläche mit Laub- bzw. Obstbäumen. Der südliche Teilbereich des Satzungsgebietes befindet sich im naturschutzfachlichen Schwerpunktgebiet entlang des Blumengrabens mit überregionaler bis landesweiter Bedeutung. Hier sind vorrangig Aufstellung und Umsetzung von Pflege- und Entwicklungskonzepten auf der Basis der Inhalte des Arten- und Biotopschutzprogramms des Landkreises Straubing-Bogen anzustreben.

➤ Naturschutzrecht/Arten- und Biotopschutz

Der Geltungsbereich befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“ und im Naturpark „Bayerischer Wald“.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine ausgewiesenen Natura-2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile bzw. geschützte Naturdenkmale.

Nach Art. 23 BayNatSchG bzw. § 30 BNatSchG geschützte Strukturen bzw. amtlich kartierte Biotopstrukturen befinden sich ebenfalls nicht im Geltungsbereich der Satzung.

Das nächstliegende amtlich kartierte Biotop befindet sich in einer Entfernung von ca. 30 m westlich, auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Gemeindeverbindungsstraße Roßhaupten-Irschenbach. Dabei handelt es sich um eine Nasswiese am „Gallnerbach“, mit der Biotopteilflächen-Nr. 6942-1570-000 („Seggen- oder binsenreiche Nasswiesen, Sümpfe“). In dieses Biotop wird jedoch nicht eingegriffen.



Abbildung 4: Ausschnitt aus dem BayernAtlas, rosa Bereiche = kartierte Biotope, ohne Maßstab

➤ **Artenschutzrechtliche Bewertung**

Bei einer Geländebegehung im Frühjahr 2026 konnten im Wirkraum der Maßnahme keine Pflanzenarten nach Anhang IV b) der FFH-Richtlinie festgestellt werden.

Bzgl. Tierarten wurden keine artspezifischen Erhebungen durchgeführt. Die folgenden Ausführungen beschränken sich auf eine tiergruppenbezogene Potenzialabschätzung anhand der Geländebegehung.

Fledermäuse:

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich verschiedene Gehölzstrukturen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich hierunter potentielle Quartiersbäume befinden.

Eine Nutzung des Vorhabenbereiches als Jagdhabitat ist grundsätzlich denkbar.

Eine vorhabenbedingte Betroffenheit von Fledermäusen kann ausgeschlossen werden, wenn Folgendes beachtet wird:

- Erhalt des vorhandenen Gehölzbestandes
- Vor einer etwaigen Entfernung von einzelnen alten Bäumen ist fachkundig zu untersuchen, ob Baumhöhlen oder –spalten vorhanden sind. Fällungsmaßnahmen bei

(potentiellen) Quartierbäumen sind fachlich durch einen Biologen zu begleiten und entsprechende CEF-Maßnahmen durchzuführen.

Auf den Flurstücken befinden sich mehrere landwirtschaftliche Gebäude. Vor einem Abriss der Gebäude ist fachkundig zu untersuchen, ob Unterschlupfmöglichkeiten für Fledermäuse vorhanden sind. Abrissmaßnahmen sind fachlich durch eine(n) Fledermausexperten/in zu begleiten. Eine vorhabenbedingte Betroffenheit von Fledermäusen kann dadurch ausgeschlossen werden.

Säugetiere ohne Fledermäuse:

Aufgrund der unmittelbar angrenzenden intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie der intensiv genutzten Rasenfläche im Satzungsbereich bieten die vorhandenen Strukturen keine Habitate für die europarechtlich geschützte Haselmaus. Für Biber und Fischotter fehlen im Vorhabenwirkraum geeignete Habitate.

Eine vorhabenbedingte Betroffenheit dieser Artengruppe kann ausgeschlossen werden.

Brutvögel:

Die vorhandenen Gehölzstrukturen können Brutreviere für gehölzbrütende Vogelarten darstellen. Die heranrückende Bebauung kann eine vorhabenbedingte Störung bewirken.

Für bodenbrütende Vögel der Agrarlandschaft (z.B. Feldlerche, Kiebitz, Wiesenschafstelze) sind die Habitatstrukturen aufgrund der vorh. Gehölze und Bebauung nicht geeignet. Eine vorhabenbedingte Betroffenheit der vorgenannten Arten ist daher nicht anzunehmen.

Die Tötung von Vögeln oder eine nachhaltige Verschlechterung des Erhaltungszustandes lokaler Populationen kann jedoch ausgeschlossen werden. Eine etwaige Entfernung von Gehölzen erfolgt außerhalb der Vogelbrutzeit (d.h. keine Rodungen im Zeitraum März bis September).

Unter Beachtung der Rodung-/Fällungszeiten außerhalb der Hauptbrutzeit von Vögeln sind die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht erfüllt.

Reptilien/Zauneidechse:

Die thermophile Zauneidechse besiedelt strukturreiche, wärmebegünstigte Flächen mit offenen Rohbodenstandorten, Sonnenplätzen und Versteckstrukturen. Vorgenannte Strukturen sind im Planungsgebiet z. T. vorhanden. Begehungen wurden nicht durchgeführt.

Eine vorhabenbedingte Betroffenheit von Reptilien/Zauneidechse kann ausgeschlossen werden, wenn Folgendes beachtet wird:

- Erhalt des vorhandenen Gehölzbestandes bzw. der Strukturen
- Vor einer etwaigen Entfernung der Strukturen sind die Bereiche fachlich durch einen Biologen zu untersuchen. Ggf. sind Vergrämnungsmaßnahmen (bei Baufeldfreimachung ist eine ökologische Baubegleitung zu bestimmen; vorgefundene Individuen sind fachgerecht abzufangen und in benachbarte, vorhandene Biotopstrukturen bzw. neu zu schaffende Habitate umzusiedeln) und/oder entsprechende CEF-Maßnahmen durchzuführen.

Tagfalter, Nachtfalter:

Das Vorkommen des Großen Wiesenknopfes (*Sanguisorba officinalis*), dessen Blüten potentielle Eiablageplätze der beiden Tagfalterarten Dunkler (*Maculinea nausithous*) und Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling (*Maculinea teleius*) darstellen, kann – insbesondere aufgrund der Nutzung als intensive Rasen-/Wiesenflächen - nicht festgestellt werden. Auch für den Nachtkerzenschwärmer fehlen im Vorhabenbereich geeignete Habitate.

Die Betroffenheit der beiden Tagfalterarten (= Arten der Anhänge II und IV der FFH-Richtlinie) und des Nachtfalters (= Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) kann somit ausgeschlossen werden.

Lurche, Amphibien, Schnecken und Muscheln:

(Laich-) Gewässer, Überwinterungs-, Sommerlebensräume oder Wanderkorridore sind nicht vorhanden bzw. werden nicht berührt. Ein Vorkommen von Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie kann im Wirkraum der Maßnahme ausgeschlossen werden.

Ergebnis:

Bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und alle europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie) sind – unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen bzgl. Fledermäuse und Brutvögel - keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu befürchten.

➤ **Überschwemmungsgefährdung**

Das Plangebiet befindet sich gemäß BayernAtlas zur Hälfte im sog. „wassersensiblen Bereich“, nicht aber in festgesetzten Überschwemmungsgebieten oder Hochwassergefahrenflächen.



Abbildung 5: Ausschnitt aus dem BayernAtlas, ockerfarbene Bereiche = Wassersensible Bereiche, ohne Maßstab

Oberflächengewässer sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden. Ein Teilabschnitt des Blumengrabens ist im Plangebiet verrohrt, außerhalb verläuft er als offener Graben. Bei geplanten Bebauungen sind die Fußbodenhöhen so zu bestimmen, dass außerhalb des überschwemmten Bereiches zum Liegen kommen. Ggf. sind hier Berechnungen durchführen.

➤ **Denkmalschutzrecht**

Bodendenkmäler

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas befinden sich im Geltungsbereich und in der näheren Umgebung keine Bodendenkmäler. Das nächste bekannte Bodendenkmal liegt in einem Abstand von 1,3 km.

Der ungestörte Erhalt von Denkmälern hat aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität. Bodeneingriffe sind daher auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht, Bodeneingriffe jeder Art (vgl. Art. 1 Abs. 2 u. 2 DSchG) sind nach Art. 7 DSchG genehmigungspflichtig und daher unbedingt mit der Kreisarchäologie oder dem Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege abzustimmen.

Bei Überplanung bzw. Bebauung hat der Antragsteller im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.

Auf Art. 8 Abs. 1 und 2 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes wird hingewiesen.

Baudenkmäler

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas befinden sich im Geltungsbereich keine Baudenkmäler. Das nächstgelegene Baudenkmal liegt ca. 630 m nördlich in Irschenbach. Bei dem angesprochenen Denkmal handelt es sich um ein Austragshaus mit der Aktennummer: D-2-78-129-33.

Die Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde ist einzuholen, wenn in der Nähe von Baudenkmälern Anlagen errichtet, verändert oder beseitigt werden, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines der Baudenkmäler auswirken kann (vgl. Art. 6 Abs. 1 Satz 2 DSchG).

➤ **Altlasten**

Altlasten in Form ehemaliger Deponien sind der Gemeinde auf der Fläche nicht bekannt.

➤ **Natürliche Gegebenheiten**

Der Planungsbereich wird dem Naturraum „Oberpfälzer und Bayerischer Wald“ (D63), und hier der naturräumlichen Einheit Falkensteiner Vorwald (406) (Untereinheit Hügelland des Falkensteiner Vorwaldes, 406-A) zugerechnet. Es handelt sich um ein strukturreiches Kuppen- und Riedelland mit verebneten Hochflächen und teilweise tief eingeschnittenen Bachtälern.

Potentiell natürliche Vegetation: Hainsimsen-Tannen-Buchenwald, örtlich mit Bergulmen-Sommerlinden-Blockwald, Schwalbenwurz-Sommerlinden-Blockwald oder Habichtskraut-Traubeneichenwald.

Klima: verhältnismäßig mild und sonnenscheinreich; mittlere Jahrestemperatur 7° Celsius; jährliche Niederschlagsmenge 700-900mm.

Der Untergrund wird aus den Ausgangsgesteinen Schluff bis Grus der Tertiär- bis Quar-
tärzeitalter gebildet.

In der Übersichtsbodenkarte werden die Böden als fast ausschliesslich Pseudogley-
Braunerde aus Kryolehm bis -schluffton (Lösslehm mit sandiger Beimengung unterschied-
licher Herkunft, 15 und Gley und Braunerde-Gley aus Schluff bis Lehm, selten aus Ton
(Talsediment) 73b angesprochen (Übersichtsbodenkarte M 1:25.000).

➤ **Vorhandene Nutzungen und naturnahe Strukturen**

Der Änderungsbereich stellt sich als Siedlungsfläche mit verschiedenen Wohn-, Neben-
und landwirtschaftlichen Gebäuden und entsprechenden privaten Hausgärten dar. Diese
sind als Rasen- bzw. Wiesenflächen ausgebildet und werden z.T. regelmäßig intensiv ge-
pflügt. Im mittleren Plangebiet stocken einzelne mittelalte Laubbäume. Die innere Erschlie-
ßung der Flächen erfolgt über z. T. gepflasterte, z. T. geschotterte Wege. Neue Wegever-
bindungen sind aktuell nicht geplant.

Im Westen befindet sich die Gemeindeverbindungsstraße von Irschenbach nach Ross-
haupten. Nördlich verläuft die Ortsverbindungsstraße nach Thannholz. Umgeben ist das
Satzungsgebiet von ackerbaulich genutzten Flächen und Wiesen. Im Süden verläuft der
Blumengraben.

Das Gelände fällt von der Straße im Norden nach Südosten in Richtung Blumengraben
ab, mit einem Höhenunterschied von ca. 6,00 m. Der Geltungsbereich liegt auf ca. 424 m
ü. NHN.

Naturnahe Strukturen sind im Geltungsbereich durch die Rasen-/Wiesenflächen sowie die
vorh. Gehölze vorhanden.



Abbildung 6: Ausschnitt aus dem BayernAtlas vom 08.06.2026, ohne Maßstab

➤ **Rechtliche Grundlagen**

Der Geltungsbereich ist damit nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt. Wohnbebauung von einigem Gewicht ist vorhanden. Die weiteren Voraussetzungen des § 35 Abs. 6 Satz 4 Nr. 1-3 BauGB für die Aufstellung der Satzung werden erfüllt (Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, keine erforderliche Umweltverträglichkeitsprüfung, keine Beeinträchtigung von Schutzgütern gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB - Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, Beachtung von Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes).

Die Aufstellung einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB zieht zunächst auch keine naturschutzrechtliche Ausgleichsverpflichtung gemäß dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ nach sich.

Gem. § 18 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG ist jedoch auf der konkreten Vorhabenebene (spätere Bauantragsverfahren) die Eingriffsregelung zu beachten; abhängig von der Eingriffserheblichkeit sind ggfs. Eingrünungs- oder Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

3. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die verkehrsmäßige Erschließung der Einbeziehungsfläche ist ausgehend von der westlich verlaufenden Gemeindeverbindungsstraße Roßhaupten - Irschenbach über vorhandene Wege zu den jeweiligen Grundstücken gesichert. Von Norden wird das Satzungsgebiet über die Gemeindeverbindungsstraße nach Thanholz erschlossen.

Der Trinkwasseranschluss und die Abwasserableitung sind über den Ausbau bzw. die Erweiterung vorhandener Anlagen und Einrichtungen vorgesehen. Die Trink- und Löschwasserversorgungen werden durch die bereits vorh. Leitungen und Hydranten gesichert.

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dach- und versiegelten Flächen ist auf den Privatgrundstücken bestmöglich z.B. mittels Rigolen-/Muldenversickerung oder Sickerschächten zu versickern bzw. über kombinierte Retentions- und Speicherzisternen aufzufangen und zu puffern. Eine Zuleitung auf die öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht zulässig.

Die Stromversorgung ist durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Bayernwerk Netz GmbH gewährleistet.

Die Abfallbeseitigung ist durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land (ZAW) sichergestellt. Die Abfallbehälter sind an den Entleerungstagen an der nördlichen Straße bereit zu stellen.

4. Satzungstext

Die Gemeinde Haibach erlässt nach § 35 Abs. 6 BauGB folgende Satzung:

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ergibt sich aus dem beiliegenden Lageplan M = 1:1.000.

Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Zulässige Vorhaben

Innerhalb der in der Außenbereichssatzung festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken oder kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben nach § 35 Abs. 6 in Verbindung mit § 35 Abs. 2 BauGB.

Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken oder kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben kann 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.

§ 3 Art und Maß der baulichen Nutzung

1. Im Satzungsgebiet sind Wohngebäude, landwirtschaftliche Betriebsgebäude, kleine Handwerksbetriebe und sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe im Sinne von § 5 Abs. 1 BauNVO zulässig.
2. Neue Gebäude müssen sich in das Orts- und Landschaftsbild einfügen. Es sind daher nur max. 2-geschossige Gebäude mit traufseitiger Wandhöhe von max. 7,30 m (gemessen ab Urgelände) zulässig.
3. Dachdeckungen sind nur in roter bis brauner bzw. anthraziter bis grauer Farbgebung zulässig.
4. Auffüllungen und Abgrabungen sind ab Urgelände nur bis zu einem Maß von 1,5 m zulässig und müssen an den jeweiligen Grundstücksgrenzen wieder bis auf das Urgelände an- bzw. abgebösch werden; Stützmauern sind nicht zulässig.
5. Einfriedungen sind nur in sockelloser Bauweise mit einem Mindestabstand von 15 cm zwischen Zaununterkante und Bodenoberkante zulässig (nur Punktfundamente oder freiwachsende Laubgehölz-Hecken). Standort- und Landschaftsbilduntypische Nadelgehölzhecken sind nicht zulässig. Mauern als Einfriedungen sind unzulässig.
6. Gem. § 18 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG ist auf der konkreten Vorhabensebene (spätere Bauantragsverfahren) die Eingriffsregelung zu beachten; abhängig von der Eingriffserheblichkeit sind ggfs. Eingrünungs- oder Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

5. Textliche Hinweise

5.1 Landwirtschaftliche Hinweise

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.

Durch die vorliegende Planung darf die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen nicht eingeschränkt werden.

Es muss sichergestellt sein, dass die umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe in ihrem Bestand und in ihrer weiteren betrieblichen Entwicklung durch die Ausweisung von Bauflächen nicht behindert werden.

Die Erschließung der landwirtschaftlichen Nutzflächen muss gesichert bleiben. Geplante Bepflanzungen entlang von Feldwegen müssen so gestaltet werden, dass diese auch weiterhin mit landwirtschaftlichen Großmaschinen ungehindert befahren werden können.

Die Grenzabstände mit Bepflanzungen zu landwirtschaftlichen Grundstücken nach Art. 48 AGBGB sind zu beachten (2 m mit Sträuchern, 4 m mit Bäumen und Heistern).

5.2 Wasserwirtschaftliche Hinweise

Zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushaltes ist der zunehmenden Bodenversiegelung entgegenzuwirken und die Versickerungsfähigkeit der Flächen zu erhalten. Anfallendes Niederschlagswasser, insbesondere von Dach- und unverschmutzten Hofflächen soll nicht gesammelt, sondern über Grünflächen oder Mulden breitflächig versickert werden.

Gemäß §55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFriV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

Die Benutzung eines Gewässers (§ 9 WHG) bedarf grundsätzlich der wasserrechtlichen Erlaubnis oder der Bewilligung (§ 8 Abs. 1 Satz 1 WHG).

Für die Einleitung des Niederschlagswassers sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFriV - vom 01.01.2000, zuletzt geändert zum 22.07.2014, und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vom 17.12.2008 oder in Oberflächengewässer (TREN OG) vom 17.12.2008 zu beachten.

Falls die Voraussetzungen der NWFriV i. V. m. der TRENGW und der TREN OG nicht vorliegen, ist für das Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in ein

Gewässer rechtzeitig vorher beim Landratsamt Straubing-Bogen die Erteilung einer wasserrechtlichen Gestattung zu beantragen.

Der Umfang der Antragsunterlagen muss den Anforderungen der Verordnung über Pläne und Beilagen in wasserrechtlichen Verfahren (WPBV) entsprechen.

Für die Vorbehandlung des Niederschlagswassers ist das Arbeitsblatt DWA A 102 zu beachten und anzuwenden.

Für den Fall, dass die Ableitung über ein bereits bestehendes Regenrückhaltebecken geschieht, ist dessen Aufnahmekapazität (DWA-Arbeitsblatt A 117) nachzuweisen.

Wird eine Gesamt-Dachfläche mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung von 50 m² überschritten, sind ggfs. zusätzliche Reinigungsmaßnahmen erforderlich. Bei beschichteten Metalldächern ist mindestens 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 schwierigen hydrologischen Verhältnissen sollten alle Möglichkeiten zur Reduzierung und Rückhaltung des Regenwasseranfalles (z.B. durch Gründächer) genutzt werden.

Es wird weiterhin 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 informieren.

Hinsichtlich etwaig vorhandener Altlasten und deren weitergehender Kennzeichnungspflicht gemäß Baugesetzbuch sowie der boden- und altlastenbezogenen Pflichten wird ein Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landkreises empfohlen.

Altlasten sind nach Kenntnis der Gemeinde nicht bekannt.

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.

Vom Wasserwirtschaft Deggendorf wird zudem darauf hingewiesen, dass sich Grundwasserwärmepumpen aufgrund der geringen Abstände zu benachbarten, schon bestehenden Pumpen gegenseitig beeinflussen können. Dies ist vom Bauherrn bei der Planung der Heizungssysteme zu berücksichtigen und ggf. durch einen Gutachter näher untersuchen zu lassen.

Für den Betrieb von Grundwasserwärmepumpen ist eine wasserrechtliche Gestattung erforderlich. Einzelheiten sind rechtzeitig vorher mit dem Landratsamt Straubing-Bogen, Sachgebiet Wasserrecht abzusprechen.

5.3 Denkmalpflegerische Belange

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas befinden sich im Geltungsbereich keine bekannten Bodendenkmäler.

Der ungestörte Erhalt von Denkmälern hat aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität. Bodeneingriffe sind daher auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht, Bodeneingriffe jeder Art (vgl. Art. 1 Abs. 2 u. 2 BayDSchG) sind nach Art. 7 BayDSchG genehmigungspflichtig und daher

unbedingt mit der Kreisarchäologie oder dem Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege abzustimmen.

Im Interesse des Bauträgers und um mögliche Bauverzögerungen zu vermeiden, wird empfohlen, sich rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme mit der Kreisarchäologie Straubing-Bogen in Verbindung zu setzen.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDschG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

5.4 Belange des Bodenschutzes

Auf die ordnungsgemäße Verwertung des im Zuge der Baumaßnahmen anfallenden und vor Ort nicht wieder zu verwendenden Bodenaushubs ist zu achten. Bei Auf- und Einbringen von Materialien in eine durchwurzelbare Bodenschicht sind die materiell-rechtlichen Vorgaben des Bodenschutzrechts gem. BBodSchV, einzuhalten.

Insbesondere ist nur Bodenmaterial zur Verwertung geeignet, das die Vorsorgewerte der BBodSchV (bei Verwertung auf landwirtschaftlich genutzten Böden 70 % davon) nicht überschreitet. Des Weiteren muss die Kombinationseignung von zu verwertendem Bodenmaterial mit dem Boden der Verwertungsfläche nach DIN 19731 gegeben sein.

Ferner ist in diesem Zusammenhang eine nachhaltige Sicherung der Bodenfunktion zu gewährleisten. Diese Voraussetzung ist beispielsweise bei einer Aufbringung auf landwirtschaftlich genutzten Böden mit einer Bodenkennzahl > 60 oder sonstigen schützenswerten Flächen i.d.R. nicht gegeben.

Sollten im Zuge der Erkundungsmaßnahmen Abfälle oder Altlastenverdachtsflächen zu Tage treten, ist das Sachgebiet Umwelt- und Naturschutz am Landratsamt unverzüglich zu informieren.

5.5 Sonstige Hinweise

Auf den Einsatz von Mineraldüngern und Pestiziden sowie auf Streusalz sollte aus Gründen des Wasser-, Boden- und des allgemeinen Naturschutzes auch auf allen privaten Flächen verzichtet werden.

Privaten Bauherren wird empfohlen, einen Kompostplatz zur Eigenkompostierung von Gartenabfällen zu errichten.

Anstelle von Kies und Schotter sollte beim Unterbau von Zufahrten und Wegen zur Schonung natürlicher Ressourcen aufbereitetes und gereinigtes Bauschutt-Granulat verwendet werden.

Die Strom- und Warmwasserversorgung der Gebäude soll möglichst vollständig durch Nutzung von Photovoltaik bzw. thermischen Solaranlagen erfolgen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten.

5.6 Hinweise des Kreisbrandrates

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, AIIIMBI 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 Wendeplatzdurchmesser 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 einer WA 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 unabhängige 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.

Bei einer Erweiterung des Baugebietes ist die Löschwasserversorgung erneut zu überprüfen.

Die Ausrüstung und Ausbildung der Örtlichen Feuerwehr ist den Schutzbereich angepasst.