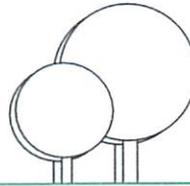




**MARKT
SCHWARZACH**



**dipl.-ing. gerald eska
landschaftsarchitekt**

ELSA-BRÄNDSTROM-STR. 3, D-94327 BOGEN
FON 09422 / 805450, FAX -/805451
info@eska-bogen.de www.eska-bogen.de

EINBEZIEHUNGSSATZUNG „LINDFORST-KREUZSTRASSE“

gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

Markt Schwarzach
Landkreis Straubing-Bogen
Reg.-Bezirk Niederbayern

Aufstellungsbeschluss vom 13.02.2013
Billigungsbeschluss vom 11.09.2013
Satzungsbeschluss vom 11.12.2013

Vorhabensträger:

Markt Schwarzach
vertr. durch Herrn Ersten Bürgermeister
Johann Wenninger
Marktplatz 1
D-94374 Schwarzach

Fon 09962/9402-0
Fax 09962/9402-40
wintermeier@vgem-schwarzach.bayern.de


.....
Johann Wenninger
Erster Bürgermeister

Bearbeitung:

Büro Dipl.-Ing. Gerald Eska
Landschaftsarchitekt
Elsa-Brändström-Straße 3

D-94327 Bogen

Fon 09422/8054-50
Fax 09422/8054-51
info@eska-bogen.de


.....
Gerald Eska
Landschaftsarchitekt





Aufstellungsverfahren

Aufstellungsbeschluss:

Der Marktgemeinderat Schwarzach hat in der Sitzung vom 13.02.2013 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung beschlossen.

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden:

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 26.06. bis 30.07.2013

Die öffentliche Auslegung der Satzung in der Fassung vom 11.09.2013 gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde vom 30.10. bis 03.12.2013 durchgeführt. Die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 22.10.2013 mit Fristsetzung bis 29.11.2013 durchgeführt.

Markt Schwarzach

Schwarzach, den - 5. Feb. 2014
Der Bürgermeister
1. Bürgermeister

Satzungsbeschluss:

Der Marktgemeinderat Schwarzach hat mit Beschluss vom 11.12.2013 die Satzung in der Fassung vom 11.12.2013 beschlossen.

Markt Schwarzach

Schwarzach, den - 5. Feb. 2014
Der Bürgermeister
1. Bürgermeister

Ausfertigung:

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Markt Schwarzach

Schwarzach, den - 5. Feb. 2014
Der Bürgermeister
1. Bürgermeister

Bekanntmachung:

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 0. Feb. 2014 ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung ist damit wirksam.

Markt Schwarzach

Schwarzach, den 13. Feb. 2014
Der Bürgermeister
1. Bürgermeister



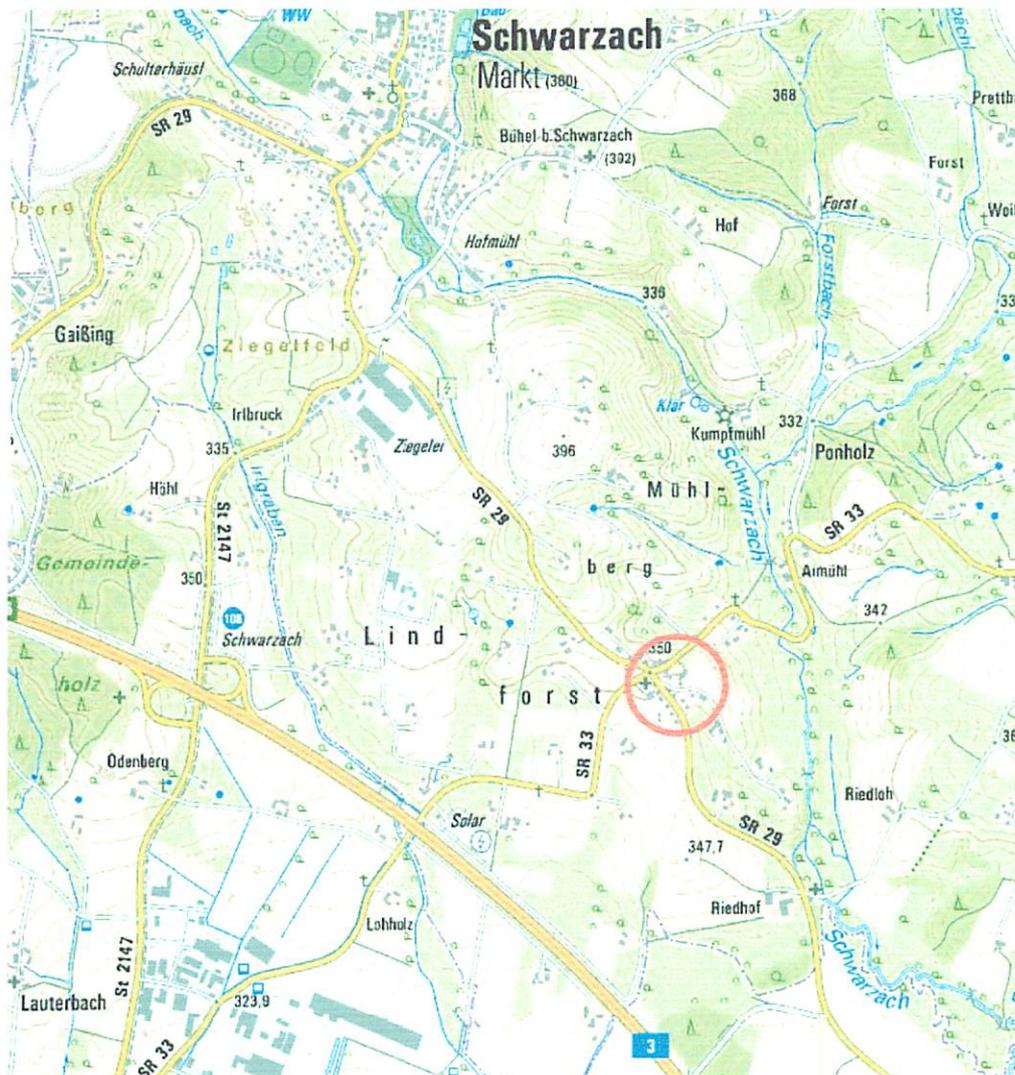
1. Anlass und Planungsziel

Der Markt Schwarzach beabsichtigt den Erlass einer Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB zur Einbeziehung einer Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil „Lindforst-Kreuzstraße“.

Auf einer ca. 7.500 m² großen Fläche am Nordostrand dieses Ortsteils sollen ein vorhandener Zimmereibetrieb sowie Grundstücke für ca. drei mögliche Wohnhäuser einbezogen werden.

Der Geltungsbereich sowie die grundsätzliche Bebaubarkeit der Flächen wurde mit dem Landratsamt Straubing-Bogen vorab abgestimmt.

Die Voraussetzungen des § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1-3 BauGB für die Aufstellung der Satzung sind 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).



Übersichtslageplan M ca. 1:25.000



2. Planungsvorgaben und -inhalte

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) des Marktes Schwarzach ist die vorgesehene Teilfläche als Außenbereich dargestellt.

Es befinden sich keine kartierten Biotopflächen innerhalb des Geltungsbereiches oder in seiner näheren Umgebung. Die Flächen liegen innerhalb des Naturparks, aber außerhalb des Landschaftsschutzgebietes Bayerischer Wald. Die aktuelle Nutzung ist Intensivgrünland bzw. Betriebs- und Lagerfläche der Zimmerei.

Das nordwestlich der Kreisstraße SR 33 befindliche Grundstück ist in Richtung Nordwesten stark hängig, eine Bebauung erscheint hier allenfalls mittels eines sog. Hanghauses als Haustyp möglich.

Zur Einbindung einer zukünftigen Bebauung in die Umgebung in Richtung Nordosten hin, zur Abgrenzung zur Kreisstraße und zum vorhandenen Zimmereibetrieb sowie zur inneren Durchgrünung der Parzellen sind private Gehölzpflanzungen vorgesehen; hierzu werden im Satzungstext und in den Festsetzungen durch Planzeichen grundsätzliche Gestaltungsvorgaben getroffen. Eine nordöstliche Randeingrünung des innerhalb des Geltungsbereiches befindlichen Lagerplatzabschnittes erscheint aufgrund seiner Fortsetzung außerhalb des Satzungsgebietes nicht sinnvoll bzw. möglich; hier sollte eine Ergänzung des derz. Böschungsaufwuchses entlang der drei Seiten erfolgen.

Eingriffe in naturschutzfachlicher Hinsicht werden durch die grünordnerischen Festsetzungen in § 5 der Satzung minimiert und ausgeglichen.

Zukünftige Vorhaben in diesem Bereich unterliegen nach Rechtskraft der Satzung der Zulässigkeit gem. § 34 BauGB.

3. Verfahrensablauf

3.1 Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Mit dem Außer-Kraft-Treten der Aussetzung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung entsprechend dem AGBauROG zum 31.12.2000 ist auch in Bayern für ein fachlich und rechtlich abgesichertes Vorgehen die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung anzuwenden.

Hierfür wurde vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen der Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ - ergänzte Fassung vom Januar 2003 - herausgegeben.

Der Leitfaden unterscheidet zwischen dem differenzierten, sog. **Regelverfahren** bei zu erwartenden Eingriffen, das über Bestandsaufnahme, Bewertung und Vermeidung hin zu Flächen oder Maßnahmen für verbleibenden Ausgleichsbedarf führt und der **Vereinfachten Vorgehensweise** bei (einfachen) Planungsfällen, bei denen auch das mehrschrittige Regelverfahren zum gleichen Ergebnis führen würde.

Voraussetzung für das Vereinfachte Verfahren ist die durchgängige Bejahung einer vorgegebenen Checkliste. Im vorliegenden Fall kann dieses Vereinfachte Verfahren nach Ansicht des Marktes angewandt werden, da die Planungsvoraussetzungen wie folgt erfüllt sind (s. Ziff. 4).



4. Bestandsaufnahme und Bewertung der örtlichen Situation

1. Vorhabenstyp

Bei der geplanten Einbeziehungsfläche handelt es sich bei den drei effektiv neu für eine Wohnbebauung nutzbaren Grundstücken vom Charakter her um ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO, die festgesetzte GRZ hierfür wird nicht größer als 0,3 sein, grünordnerische Festsetzungen nach Art. 3 Abs. 2-4 BayNatSchG werden getroffen.

Bei der bereits gewerblich genutzten Fläche handelt es sich um die Einbeziehung eines genehmigten Betriebes im Außenbereich, welchem auch ohne die Einbeziehung in ein Satzungsgebiet grundsätzlich Erweiterungsmöglichkeiten zustehen würden.

2. Schutzgut Arten- und Lebensräume

Im Satzungsgebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben (intensiv genutzte Grünlandflächen). Lt. dem Bayer. Fachinformationssystem Naturschutz (FiS-Natur/FiN-Web) befinden sich keine geschützten Flächen im Geltungsbereich der Satzung oder in der näheren Umgebung. Geeignete Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung sind in den Festsetzungen vorgesehen.

3. Schutzgut Boden

Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen (Baugrenzen, Grundflächenzahl) begrenzt.

Nach Auskunft des Marktes Schwarzach sind keine Informationen über Altlasten innerhalb des Satzungsgebietes bekannt.

4. Schutzgut Wasser

Die zukünftigen Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen. Oberflächenwasser wird zur Versickerung gebracht. Geeignete Festsetzungen und Hinweise zum Schutz des Grundwassers werden getroffen (s.a. Ziff. 7 Nr. 3).

5. Schutzgut Luft / Klima

Durch die Planung sind aufgrund der bereits vorhandenen, benachbarten Bebauung weder Frischluftschneisen noch Kaltluftentstehungsgebiete maßgeblich beeinträchtigt.

6. Schutzgut Landschaftsbild

Das Satzungsgebiet befindet sich in angebundener Lage am derzeitigen Ortsrand. Für eine orts- und landschaftstypische Einbindung der neuen Bauparzellen sind geeignete Pflanzmaßnahmen festgesetzt.

Aufgrund der vorgefundenen Situation von angrenzendem Siedlungsbestand und der in den Satzungstext aufgenommenen, städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen wird aus hiesiger Sicht kein weiterer Ausgleichsbedarf gesehen.



5. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt über die Kreisstraße SR 33 bzw. über das vorh. Betriebsgelände.

Der Trinkwasseranschluss und die Abwasserableitung sind über vorh. Anlagen und Einrichtungen im Ortsteil „Kreuzstraße“ gewährleistet. Niederschlagswasser ist vollständig auf den jeweiligen Privatgrundstücken zu versickern oder wieder zu verwenden.

Die Stromversorgung ist durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Bayernwerk AG (früher: e.on Bayern AG) möglich.

Die Abfallbeseitigung ist durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land (ZAW) sichergestellt.



6. Satzungstext

Der Markt Schwarzach erlässt nach § 34 Abs. 4 Ziff. 3 BauGB folgende Satzung:

§ 1

Die im beiliegenden Lageplan M = 1:1.000 ersichtliche Fläche am nordöstlichen Rand des Ortsteils „Lindforst-Kreuzstraße“ wird in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

§ 2

Innerhalb der Satzungsgrenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB. Soweit für ein Gebiet des festgelegten Innenbereiches eine rechtsverbindliche Bauleitplanung vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung ein Bebauungsplan aufgestellt wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

§ 3

1. Eine Bebauung ist nur innerhalb der dargestellten Baugrenzen zulässig.
2. Die Grundflächenzahl GRZ gem. § 19 BauNVO (= Haupt- u. Nebengebäude, Garagen sowie versiegelte Flächen f. Stellplätze u. Zufahrten) darf max. 0,30 betragen.

§ 4

1. Die Anzahl der Wohneinheiten wird auf max. zwei je Wohngebäude begrenzt.
2. Die Anzahl der Vollgeschoße wird auf zwei begrenzt, als max. Wandhöhe wird für die beiden Fl.Nrn. 298 und 298/9 4,70 m ab OK Urgelände, für die Fl.Nr. 297T 4,70 m ab FOK Kreisstraße, gemessen in Gebäudemitte festgelegt.
3. Als zulässige Dachform wird aufgrund der Ortsrandlage das Satteldach festgesetzt.
4. Die zulässige Dachneigung liegt zwischen 18° - 38°.
5. Dachgauben bis max. 2,5 m² Vorderansichtsfläche sind nur bei einer Dachneigung ab 28° und nur im mittleren Drittel der Dachfläche zulässig.
6. Die Dacheindeckung ist mit kleinformatischen Dachplatten in gedeckten bzw. nicht glänzend engobierten Rot- bis Brauntönen vorzunehmen.
Wird bei Dächern eine Gesamtfläche von 50 m² mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung überschritten, sind ggf. zusätzliche Reinigungsmaßnahmen erforderlich. Bei beschichteten Metaldächern 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.
7. Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude in Farbgebung, Form und Gestaltung anzupassen und unterzuordnen.
8. Auffüllungen und Abgrabungen sind bei den beiden Fl.Nrn, 298 und 298/9 ab Urgelände nur bis zu einem Maß von 0,5 m zulässig und müssen an den jeweiligen Grundstücksgrenzen wieder bis auf das Urgelände an- bzw. abgebösch werden; Stützmauern sind hier nicht zulässig.



Für die Fl.Nr. 297 sind zusammen mit den Bauantragsunterlagen zwingend Geländeschnitte vorzulegen, in denen eine geringstmögliche Geländeänderung des Hanggrundstückes nachzuweisen ist.

§ 5

1. Je angefangene 200 qm bebaubare Grundstücksfläche (innerhalb der Baugrenzen) ist ein Obst- oder Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen.
2. Entlang der Nordost- und Südostgrenze der Fl.Nr. 297, entlang der Nordwest-, Nordost- und Südostgrenze der Fl.Nr. 298 sowie entlang der Südostgrenze der Fl.Nr. 298/9 ist auf mind. 50 % der Längen eine mind. 2-reihige Gehölzpflanzung aus freiwachsenden heimischen Gehölzen der folgenden Liste vorzunehmen; Gesamtbreite der Pflanzstreifen mind. 3 m.

Pflanzabstand. 1 x 1,50 m, Reihen diagonal versetzt, Baumanteil mind. 15 %

Auswahlliste:

Bäume, Mindestpflanzqualität H., 3xv., StU 14-16 od. Hei., 2xv., 200-250 cm

Acer campestre	- Feld-Ahorn	Prunus padus	- Trauben-Kirsche
Acer platanoides	- Spitz-Ahorn	Quercus robur	- Stieleiche
Betula pendula	- Weiß-Birke	Sorbus aria	- Mehlbeere
Carpinus betulus	- Hainbuche	Sorbus aucuparia	- Eberesche
Fraxinus excelsior	- Gemeine Esche	Tilia cordata	- Winter-Linde
Prunus avium	- Vogel-Kirsche		

Obstbäume in heimischen Arten u. Sorten als Hochstämme

Sträucher, Mindestpflanzqualität 2xv., 60-100 cm

Cornus sanguinea	- Hartriegel	Prunus spinosa	- Schlehe
Coryllus avellana	- Haselnuss	Rosa canina	- Hundsrose
Crataegus monogyna	- Weißdorn	Rosa arvensis	- Ackerrose
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen	Salix caprea	- Salweide
Ligustrum vulgare	- Liguster	Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Lonicera xylosteum	- Gem. Hecken- kirsche	Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball

Ein Anteil von max. 20 % an Gartenziersträuchern ist zulässig. Nicht zulässig entlang der o.g. Grundstücksränder sind Nadelgehölze und/oder geschnittene Laubgehölzhecken.

3. Bei Baumpflanzungen sind Abstandszonen von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln freizuhalten.
4. Garagenzufahrten, Pkw-Stellplätze, Hof- u. Lagerflächen etc. sind ausschließlich in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (Rasen-Pflaster, Rasengitter- oder Rasenfugensteine, Schotterrasen, wasserdurchlässige Betonsteine etc.). „Knirsch“-verlegtes Pflaster oder asphaltierte Flächen sind nicht zulässig. (Minimierungsmaßnahme).
5. Evtl. Einfriedungen sind in sockelloser Bauweise durchzuführen (Punktfundamente oder freiwachsende oder entlang anderer als der o.g. Grundstücksgrenzen auch geschnittene Laubgehölz-Hecken). Standort- und Landschaftsbild-untypische Nadelgehölzhecken sind auch hier nicht zulässig. (Minimierungsmaßnahme).



§ 6

Mit jedem Baugenehmigungsantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan zum Nachweis der oben festgesetzten Pflanzmaßnahmen vorzulegen.

§ 7

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.



7. Hinweise

1. Die Bauwerber der geplanten Wohnhäuser werden darauf hingewiesen, dass durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen auch nach guter fachlicher Praxis Staub-, Lärm- und Geruchsimmissionen entstehen können, die zu dulden sind. Die Grenzabstände mit Bepflanzungen zu landwirtschaftlichen Grundstücken nach Art. 48 AGBGB sind zu beachten.
2. Auf den Einsatz von Mineraldüngern und Pflanzen"schutz"mitteln sowie auf Streusalz sollte aus Gründen des Wasser-, Boden- und des allgemeinen Naturschutzes auch auf den privaten Gartenflächen verzichtet werden.
3. Zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushaltes ist der zunehmenden Bodenversiegelung entgegenzuwirken und die Versickerungsfähigkeit der Flächen zu erhalten. Anfallendes Niederschlagswasser von Dach- und unverschmutzten Hofflächen muss auch aufgrund fehlender Einleitungsmöglichkeiten in den Schmutzwasserkanal auf den Grundstücken über Mulden oder Rasenflächen breitflächig versickert bzw. in Regenwassernutzungsanlagen gesammelt werden. Einer direkten Regenwasserversickerung ist grundsätzlich eine Vorreinigung (Absetzschacht, -teich, -becken bzw. Bodenfilter) vorzuschalten. (Minimierungsmaßnahme). Bei Planung oder Bau von Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung ist ggf. das ATV-DVWK-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu beachten. Für die Einleitung des Niederschlagswassers sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV - vom 01.01.2000, geändert zum 01.10.2008, 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. Ggfs. ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich. Bei Gewerbebetrieben ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Behandlung erforderlich. Auf Grund der Geländeneigung ist insbesondere bei Starkregen und Schneeschmelze mit wild abfließendem Wasser zu rechnen; dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab-/umgeleitet werden.
4. 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 informieren.
5. Bodendenkmalpflegerische Belange
Im Bereich des Marktes Schwarzach ist grundsätzlich mit dem Vorhandensein obertägig nicht mehr sichtbarer Bodendenkmäler zu rechnen.
Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität. Planungsschritte sollten diesen Aspekt



berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 BayDSchG der Meldepflicht an die Untere Denkmalschutzbehörde oder an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege. Darüber hinaus sind Bodeneingriffe jeder Art (vgl. Art. 1 Abs. 1 und 2 DSchG) genehmigungspflichtig nach Art. 7 DSchG und daher unbedingt im Einzelfall mit der Kreisarchäologie Straubing-Bogen oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen.

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

6. Abfallbehältnisse sind an der Kreisstraße SR 33 bereit zu stellen.



8. Beteiligte Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 BauGB

1. Regierung von Niederbayern, Landshut
2. Landratsamt Straubing-Bogen, (6-fach: Untere Bauaufsichtsbehörde, Untere Immissionsschutzbehörde, Untere Naturschutzbehörde, Kreisstraßenbaubehörde, Gesundheitsbehörde, Kreisarchäologie)
3. Wasserwirtschaftsamt Deggendorf
4. Vermessungsamt Straubing
5. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (ALF) Straubing
6. Bayerischer Bauernverband, Straubing
7. Energieversorgungsunternehmen Bayernwerk AG (früher: e-on)
8. Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land (ZAW SR)
9. Deutsche Telekom Technik GmbH, Regensburg