

Markt Schwarzach



## Außenbereichssatzung

**NR. ...“Edersdorf“**

gemäß § 35 Abs. 6 BauGB

FASSUNG VOM 20.02.2021

Vorhabensträger:  
Markt Schwarzach  
Marktplatz 1  
94374 Schwarzach

GEMEINDE:  
ORT:  
LANDKREIS

MARKT SCHWARZACH  
EDERSDORF  
STRAUBING-BOGEN

Schwarzach, \_\_\_\_\_  
Georg Edbauer (1. Bürgermeister)

(Siegel)

GEMEINDE: SCHWARZACH  
ORT: EDERSDORF  
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN

## Inhaltsverzeichnis

I. BEGRÜNDUNG.....	3
1. Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Satzung.....	3
Erschließung.....	4
II. Satzung.....	5
§1 Geltungsbereich.....	5
§2 Vorhaben.....	5
§3 Planliche Festsetzungen.....	5
§4 Hinweise.....	5
§5 Inkrafttreten.....	7
III VERFAHRENSVERMERKE.....	7
IV BETEILIGTE BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTL. BELANGE (TÖB).....	9

Anlagen:

Auszug Flächennutzungsplan M / 1000

Auszug Flächennutzungsplan mit Darstellung der Grenzen der Satzung.

# I. BEGRÜNDUNG

## **1. Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Satzung**

Der Geltungsbereich der Satzung befindet sich ca. 2 km nordöstlich des Marktes Schwarzach.

Die Siedlungsstruktur ist eine Splittersiedlung.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist der gesamte Bereich der Fläche als Dorfgebiet (MD) dargestellt.

Die vorhandene Bebauung ist nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt. Um den Außenbereichscharakter der Siedlung grundsätzlich zu erhalten, jedoch gleichzeitig eine angemessene Nachverdichtung, Lückenschließung und Abrundung des Siedlungsgefüges zu ermöglichen, erlässt der Markt Schwarzach eine

Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB.

Durch die Satzung wird kein generelles Baurecht geschaffen. Neuen Bauvorhaben stehen jedoch die öffentlichen Belange der Darstellung des Flächennutzungsplanes und der Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung nicht mehr entgegen.



Luftbild

## **Erschließung**

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die bestehende Gemeindestraße „Edersdorf“

Der Bereich ist durch die Ortsverbindungsstraße Edersdorf sehr gut erschlossen. Die öffentliche Versorgung mit Wasser und Elektrizität ist über das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt. Die Wasserversorgung erfolgt über das öffentliche Netz des Marktes Schwarzach. Die Abwasserentsorgung erfolgt über das Abwassernetz des Marktes Schwarzach. Das anfallende Niederschlagswasser ist auf privatem Grund in Grünflächen oder Mulden breitflächig zu versickern.

Die Abfallbeseitigung wird vom Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land übernommen.

## **II. Satzung**

Nach § 35 Abs. 6 BauGB erlässt der Markt Schwarzach folgende Satzung:

### **§1 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der Satzung ergibt sich aus dem beiliegenden Lageplan M 1:1000.

Fläche: 19.275 m<sup>2</sup>

Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

Gemeinde: Markt Schwarzach

### **§2 Vorhaben**

Innerhalb des in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken dienende Vorhaben und kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben nach § 35 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 35 Abs. 2 BauGB.

Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken oder kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben dienende Vorhaben kann nicht entgegengehalten werden, dass sie widersprechen oder

- die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

### **§3 Planliche Festsetzungen**

Siehe Lageplan M 1:1000

### **§4 Hinweise**

#### **Regenwasser:**

Die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser (TRENGW u. TREN OG) sind zu beachten.

Dachflächenwasser sind in Regenwasserzisternen zu sammeln. Überwasser und anfallendes Niederschlagswasser sind soweit möglich auf den privaten Grundstücken zu versickern.

#### **Abfallbeseitigung:**

Abfallbehälter sind an den Abfuhrtagen direkt an der Gemeindeverbindungsstraße bereitzustellen.

#### **Landwirtschaft:**

Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass durch die Bewirtschaftung der

angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen auch nach guter fachlicher Praxis Staub-, Lärm- und Geruchsimmissionen entstehen können. Diese sind zu dulden. Diese Beeinträchtigungen müssen auch nachts und am Wochenende hingenommen werden

#### **Archäologie:**

Bei archäologischen Bodenfunden ist umgehend das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Straubing-Bogen) und die Kreisarchäologie Straubing-Bogen zu verständigen.

#### **Metalldächer:**

Bei Metalldächern von über 50 m<sup>2</sup> sind gegebenenfalls zusätzliche Reinigungsmaßnahmen erforderlich. Bei beschichteten Metalldächern ist die Korrosionsklasse III bzw. die Korrosivitätskategorie C3 einzuhalten.

#### **Altlasten:**

Bei erforderlichen Erdarbeiten ist das anstehende Erdreich organoleptisch untersuchen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten ist das Landratsamt Straubing-Bogen bzw. das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf zu informieren.

#### **Hang und Schichtwasser:**

Bei Geländeschnitten muss mit Hang- und Schichtwasser sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser gerechnet werden. Der natürliche Ablauf wildabfließenden Wassers darf gem. §37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.

#### **Sicherheitsabstände Baumpflanzungen/ Grenzabstände:**

Baumpflanzungen müssen einen Mindestabstand von 2,50 m zu vorhandenen oder geplanten unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen einhalten. Bei kleineren Abständen ist je nach Leitungsart der Einsatz von Schutzmaßnahmen zu überprüfen. Auf das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen" - aufgestellt von der Forschungsgesellschaft für Straße- und Verkehrswesen in Köln - wird verwiesen.

Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Pflanzungen (AGBGB) an landwirtschaftlichen Flächen wird verwiesen.

#### **Bodenschutz**

Auf die ordnungsgemäße Verwertung des im Zuge von Baumaßnahmen anfallenden und vor Ort nicht wieder zu verwendenden Bodenaushubes ist zu achten. Bei Auf- und Einbringen von Materialien in eine durchwurzelbare Bodenschicht sind die materiell-rechtlichen Vorgaben des Bodenschutzrechts, § 12 BBodSchV, einzuhalten. Die Kombinationseignung von zu erwartendem Bodenmaterial mit dem Boden der Verwertungsfläche nach DIN 19731 muss gegeben sein.

#### **Eingriffsregelung**

Gemäß § 18 Abs.2 Satz 2 BNatSchG ist auf Vorhabensebene die Eingriffsregelung zu beachten. Abhängig von der Eingriffserheblichkeit des Bauantrages ist dort ggf. Eingrünung oder Kompensation erforderlich.

## §5 Inkrafttreten

Die Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

### III VERFAHRENSVERMERKE

#### 1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Den betroffenen Bürgern wurde  
gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB  
Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben

in der Zeit vom: \_\_\_\_\_

bis \_\_\_\_\_

Schwarzach, .....

.....  
Georg Edbauer (1. Bürgermeister)

#### 2. Frühzeitige Behördenbeteiligung

Den berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde  
gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB  
Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben

in der Zeit vom: \_\_\_\_\_

bis \_\_\_\_\_

Schwarzach, .....

.....  
Georg Edbauer (1. Bürgermeister)

#### 3. Öffentlichkeitsbeteiligung

Den betroffenen Bürgern wurde  
gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB  
Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben

in der Zeit vom: \_\_\_\_\_

bis \_\_\_\_\_

Schwarzach, .....

.....  
Georg Edbauer (1. Bürgermeister)

#### 4. Behördenbeteiligung

Den berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde  
gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB  
Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben

in der Zeit vom: \_\_\_\_\_

bis \_\_\_\_\_

Schwarzach, .....

.....  
Georg Edbauer (1. Bürgermeister)

**5. Satzung**

Der Markt Schwarzach hat mit Beschluss  
des Marktgemeinderates vom:  
die Satzung beschlossen.

\_\_\_\_\_

Schwarzach, .....

.....  
Georg Edbauer (1. Bürgermeister)

**6. Ausfertigung**

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Schwarzach, .....

.....  
Georg Edbauer (1. Bürgermeister)

**7. Bekanntmachung**

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

\_\_\_\_\_

Schwarzach, .....

.....  
Georg Edbauer (1. Bürgermeister)

Planung:  
Architekturbüro Wimschneider  
Am Park 2 94374 Schwarzach

Schwarzach, 20.02.2021



.....  
Dipl. Ing. (FH) Michael Wimschneider



## **IV BETEILIGTE BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTL. BELANGE (TÖB)**

(gem. § 4 BauGB)

1. Regierung von Niederbayern, Höhere Landesplanungsstelle, Landshut
2. Staatl. Bauamt Passau - Straßenbau
3. Landratsamt Straubing-Bogen, (6-fach: Bauverwaltung/Städtebau, Untere Immissionsschutzbehörde, Untere Naturschutzbehörde, Kreisstraßenbaubehörde, Gesundheitsbehörde, Kreisarchäologie)
4. Regionaler Planungsverband Donau-Wald am Landratsamt Straubing-Bogen
5. Wasserwirtschaftsamt Deggendorf
6. Vermessungsamt Straubing
7. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat G23-Bauleitplanung, Postfach 100 203, 80076 München
8. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Straubing
9. Bayernwerk AG, Netzcenter Vilshofen
10. Bayerischer Bauernverband, Straubing
11. Deutsche Telekom Technik GmbH, TI NL Süd PTI 12
12. Deutsche Post AG
13. Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Straubing-Bogen
14. Landesbund für Vogelschutz, Kreisgruppe Straubing-Bogen
15. Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land (ZAW), Straubing
16. Kreisbrandrat Albert Uttendorfer
17. Gewerbeaufsichtsamt
18. Industrie- und Handelskammer Passau
19. Handwerkskammer Niederbayern/Oberpfalz, Hauptverwaltung Passau
20. Energie Südbayern GmbH (ESB), München