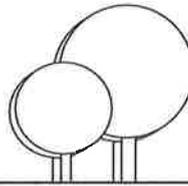




**MARKT
SCHWARZACH**



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

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

**AUSSENBEREICHSSATZUNG
„SCHÖNBÜHL“
gem. § 35 Abs. 6 BauGB**

Markt Schwarzach
Landkreis Straubing-Bogen
Reg.-Bezirk Niederbayern

Aufstellungsbeschluss vom 13.11.2013
Billigungsbeschluss vom 12.02.2014
Satzungsbeschluss vom 04.06.2014

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


.....
Georg Edbauer
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

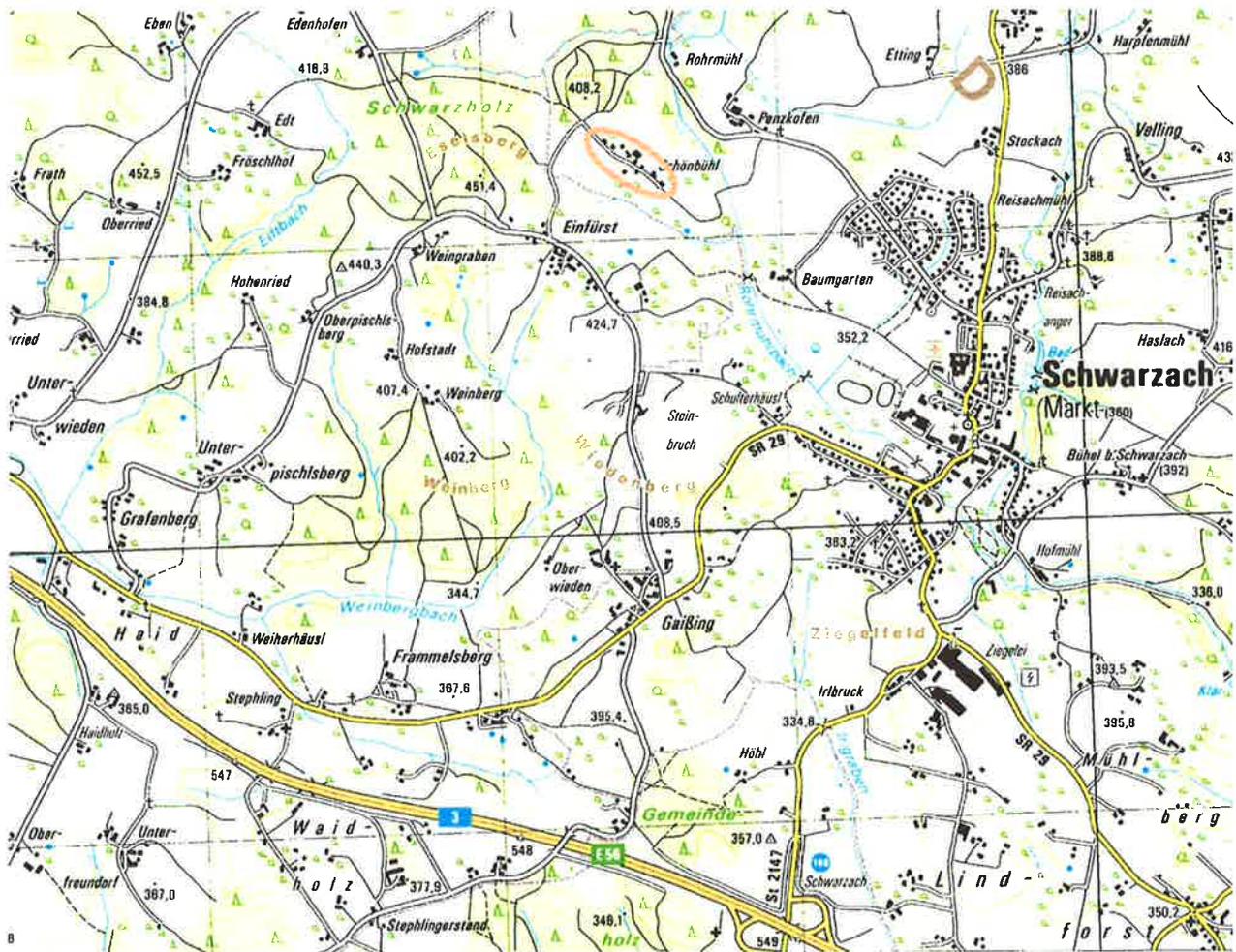

.....
Gerald Eska
Landschaftsarchitekt



1. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Satzung

Der Markt Schwarzach beabsichtigt für den Ortsteil Schönbühl den Erlass einer Satzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB, um den Charakter der Siedlung grundsätzlich zu erhalten, aber gleichzeitig eine angemessene Lückenschließung und Nachverdichtung zu ermöglichen. Neuen, Wohnzwecken dienenden Bauvorhaben sowie kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben können zukünftig öffentliche Belange wie Darstellungen im Flächennutzungsplan oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung nicht mehr entgegengehalten werden.

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung ergibt sich mit ca. 15.500m² und wurde vorab mit dem Landratsamt Straubing-Bogen im Grundsatz abgestimmt.



Übersichtslageplan M ca. 1:25.000



2. Planungsvorgaben

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) des Marktes Schwarzach ist der Ortsteil bislang als Außenbereich dargestellt.

Es befinden sich keine kartierten Biotopflächen innerhalb des Geltungsbereiches oder in seiner näheren Umgebung. Die Flächen liegen innerhalb des Naturparks und innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Bayerischer Wald bei Geländehöhen zw. ca. 400 m ü.NN im Westen bis ca. 385 m ü.NN im Osten des Ortsteils. Aktuelle Nutzungen sind Bebauung, befestigte Straßen- und Hofflächen sowie Garten- und kleinere landwirtschaftliche Flächen.

Der Geltungsbereich ist nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt, eine Wohnbebauung von einigem Gewicht ist vorhanden. Die weiteren Voraussetzungen des § 35 Abs. 6 Satz 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).

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

Mit der Abgrenzung des Ortsbereiches gegenüber dem Schutzbereich des Landschaftsschutzgebietes kann von einer Befreiungslage ausgegangen werden, die den Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes nicht gefährdet oder - auch nicht teilweise - funktionslos macht. Es handelt sich im vorliegenden Fall um Neubauf Flächen kleineren Umfangs in direktem Zusammenhang mit der vorh. Bebauung, das Schutzgebiet wird damit nur punktuell berührt und der Schutzzweck ist auch weiterhin erreichbar.

3. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die verkehrsmäßige Erschließung ist über die vorhandene Ortsstraße bereits gegeben.

Der Trinkwasseranschluss und die Schmutzwasserableitung sind über vorh. Anlagen und Einrichtungen gewährleistet. Niederschlagswasser sollte vollständig auf den jeweiligen Privatgrundstücken versickert oder wieder verwendet werden.

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.



4. Satzungstext

Der Markt Schwarzach 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 des Geltungsbereiches kann Wohnzwecken sowie kleineren Handwerks- oder Gewerbebetrieben 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 Festsetzungen

1. Neue Gebäude müssen sich in das Orts- und Landschaftsbild einfügen. Es sind daher nur max. 2-geschossige Gebäude mit traufseitiger Wandhöhe von 4,70 m und symmetrische Satteldächer mit Dachdeckungen in roter bis brauner Farbgebung zulässig.
2. Auffüllungen und Abgrabungen sind 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 nicht zulässig.
3. 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.
4. Evtl. Einfriedungen sind nur in sockelloser Bauweise zulässig (Punktfundamente oder freiwachsende Laubgehölz-Hecken). Standort- und Landschaftsbild-untypische Nadelgehölzhecken sind nicht zulässig.
5. Für jedes Bauvorhaben ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der die Einbindung des Vorhabens in die Landschaft mittels Eingrünung darlegt.

§ 4 Hinweise

1. Wasserwirtschaftliche Belange

1.1 Niederschlagswasser

Zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushaltes ist der zunehmenden Bodenversiegelung entgegenzuwirken und die Versickerungsfähigkeit der Flächen zu erhalten. Anfallendes Niederschlagswasser insbesondere



re von Dach- und unverschmutzten Hofflächen sollte möglichst 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.

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 (TRENOG) vom 17.12.2008 zu beachten. Ggfs. ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich.

Wird die Gesamtfläche von 50 m² an Dächern mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung überschritten, sind ggf. zusätzliche Reinigungsmaßnahmen erforderlich. Bei beschichteten Metalldächern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C3 (Schutzdauer: „lang“) nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist dann vorzulegen.

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.

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.

1.2 Altlasten

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

Es wird empfohlen, bei Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen (= hilfsmittelfreie Bewertung des Bodens in Bezug auf seine Eigenschaften wie Geruch, Aussehen und Farbe). Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik etc.) ist das Landratsamt Straubing-Bogen bzw. das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf zu informieren.

2. Landwirtschaftliche Belange

Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und durch einen vorh. Haupterwerbsbetrieb mit Tierhaltung 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.



3. Bodendenkmalpflegerische Belange

Evtl. zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG der Meldepflicht an die Untere Denkmalschutzbehörde oder an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege.

Art. 8 Abs. 1 DSchG

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

4. Abfallbeseitigung

Abfallbehältnisse sind an den Abfuhrtagen an der Ortsstraße bereit zu stellen.

5. Schutz von Bäumen gegenüber unterirdischen Leitungen

Geplante unterirdische Kabel- oder Leitungstrassen-Achsen haben zu bereits vorhandenen Gehölzen einen Abstand von mind. 2,5 m einzuhalten bzw. es sind geeignete Schutzmaßnahmen auf Kosten des Spartenträgers vorzunehmen.

Geplante Baum- und tiefwurzelnde Strauchpflanzungen haben ihrerseits den entsprechenden Abstand zu bereits vorh. Leitungen einzuhalten.

Geplante Kabeltrassen und geplante Baumpflanzungen sind rechtzeitig aufeinander abzustimmen.

6. Vorschlagsliste für Gehölzpflanzungen

Bäume:

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:

Apfelsorten:

Brettacher, Danziger Kantapfel, Schöner von Wiltshire (Weiße Wachsrenette), Schöner von Nordhausen, Kaiser Wilhelm, Gravensteiner, Landsberger, Roter Eiser, Prinzenapfel, Schöner v. Boskop, Weißer Klarapfel, Karl Miethanner (Lokalsorte aus Kleinlintach b. Bogen), Schöner von Schönstein (Lokalsorte vom nördl. Lkrs.), Fromms Goldrenette (Lokalsorte vom Lallinger Winkel)

Birnensorten:

Gute Graue, Stuttgarter Gaishirtle, Schweizer Wasserbirne, Österr. Weinbirne, Alexander Lucas, Conference

Zwetschgensorten:

Hauszwetschge, Bühler Frühzwetschge, Große Grüne Reneklude, Italienische Zwetschge

Süßkirschsorten:

Hedelfinger Riesenkirsche, Große Schwarze Knorpelkirsche, Burlat, Frühe Maikirsche

Sauerkirschsorten:

Koröser Weichsel, Ludwigs Frühe

Walnuss:

Walnuss-Sämlinge

Sträucher:

Cornus sanguinea	- Hartriegel	Rhamnus frangula	- Faulbaum
Coryllus avellana	- Haselnuss	Rosa canina	- Hundsrose
Crataegus monogyna	- Weißdorn	Rosa arvensis	- Ackerrose
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen	Salix caprea	- Salweide
Ligustrum vulgare	- Liguster	Salix cinerea	- Grauweide
Lonicera xylosteum	- Gem. Heckenkirsche	Salix purpurea	- Purpurweide
Prunus spinosa	- Schlehe	Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
		Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball

7. Verzicht auf Pflanzenbehandlungsmittel und Streusalz:

Auf öffentlichen und privaten Flächen sollte der Einsatz von Pestiziden, Mineraldüngern, Streusalz und ätzenden Streustoffen zum Schutz von Boden, Grundwasser, angrenzender Vegetation und der Pfoten von Haustieren, insbesondere Hunden und Katzen, unterbleiben.

§ 5

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.



5. Aufstellungsverfahren

Aufstellungsbeschluss:

Der Marktgemeinderat Schwarzach hat in der Sitzung vom 13.11.2013 die Aufstellung der Außenbereichssatzung beschlossen.

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden:

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 11.12.2013 bis 14.01.2014 durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Schreiben vom 03.12.2013 (Fristsetzung bis 10.01.2014) durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung der Satzung in der Fassung vom 12.02.2014 gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 25.03.2014 bis 28.04.2014.

Schwarzach, den 14.7.14 
Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss:

Der Marktgemeinderat Schwarzach hat mit Beschluss vom 04.06.2014 die Satzung in der Fassung vom 04.06.2014 beschlossen.

Schwarzach, den 14.7.14 
Der Bürgermeister

Ausfertigung:

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Schwarzach, den 18.7.14 
Der Bürgermeister

Bekanntmachung:

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 18.7.14 ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung ist damit wirksam.

Schwarzach, den 18.7.14 
Der Bürgermeister



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

1. Regierung von Niederbayern, Höhere Landesplanungsstelle 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), Netzcenter Vilshofen
8. Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land (ZAW SR)
9. Deutsche Telekom Technik GmbH, TI NL Süd PTI 12, Regensburg
10. Stadtwerke Bogen (Wasserversorgung)
11. Nachbarkommune: Stadt Bogen
12. Bund Naturschutz, Kreisgruppe Straubing-Bogen
13. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Referat G23-Bauleitplanung, Postfach 100 203, 80076 München
14. Kreisbrandrat Albert Uttendorfer
15. Gewerbeaufsichtsamt
16. Industrie- und Handelskammer Passau
17. Handwerkskammer Niederbayern/Oberpfalz, Hauptverwaltung Passau