



**MARKT  
SCHWARZACH**



**HEIGL**  
landschaftsarchitektur  
stadtplanung

**AUSSENBEREICHSSATZUNG  
„WEISSACH“**

**MARKT SCHWARZACH**

**gem. § 35 Abs. 6 BauGB**

Markt Schwarzach  
Landkreis Straubing-Bogen  
Reg.-Bezirk Niederbayern

Aufstellungsbeschluss vom 14.07.2021  
Billigungs- und Auslegungsbeschluss vom 07.02.2024  
**Billigungs- und Auslegungsbeschluss vom 15.05.2024**

**Vorhabensträger:**

Markt Schwarzach,  
vertreten durch Herrn Ersten  
Bürgermeister Georg Edbauer

Marktplatz 1  
94374 Schwarzach

Fon: 09962/9402-0  
Fax: 09962/9408-40  
kilger.fabian@vgem-schwarzach.de

.....  
Georg Edbauer  
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

**Hinweis: Die Änderungen bzw. Ergänzungen im Vergleich zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sind in roter Schrift hervorgehoben.**

## Aufstellungsverfahren

### **Aufstellungsbeschluss:**

Der Marktgemeinderat Schwarzach hat in der Sitzung vom 14.07.2021 die Aufstellung der Außenbereichssatzung 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 mit der Fassung vom 07.02.2024 erfolgte vom 28.02.2024 bis 02.04.2024.

Die öffentliche Auslegung der Satzung in der Fassung vom 15.05.2024 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.

Schwarzach, den .....  
Der Bürgermeister

### **Satzungsbeschluss:**

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

Schwarzach, den .....  
Der Bürgermeister

### **Ausfertigung:**

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Schwarzach, den .....  
Der Bürgermeister

### **Bekanntmachung:**

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

Schwarzach, den .....  
Der Bürgermeister

## 1. Anlass und Planungsziel

Die Marktgemeinde Schwarzach beabsichtigt für den Bereich der Hausnummern 4 bis 7 des Ortsteils Weißbach 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 für Flächen für die Landwirtschaft oder Wald, oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung nicht mehr entgeggehalten werden.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummern 1886/1, 752/1, 1886/TF, 1889/2/TF, 1888/TF, 1889/1/TF und 1885/TF, alle Gmkg. Schwarzach mit ca. 8.360 m<sup>2</sup>.

Es soll u. a. die rechtliche Voraussetzung zur Umnutzung eines Bestandsgebäudes zu Wohnzwecken auf einer Teilfläche der Fl. Nr. 1885, Gmkg. Schwarzach geschaffen werden.



Abbildung 1: Übersichtslageplan (Topographische Karte) aus dem BayernAtlas vom 05.12.2023 – ohne Maßstab





Abbildung 2: Geltungsbereich der Außenbereichssatzung, pinke Linie = Gemarkungsgrenze (westlich Gmkg. Schwarzach, östlich Gmkg. Albertsried – ohne Maßstab)

## 2. Planungsvorgaben

### ➤ Flächennutzungsplan

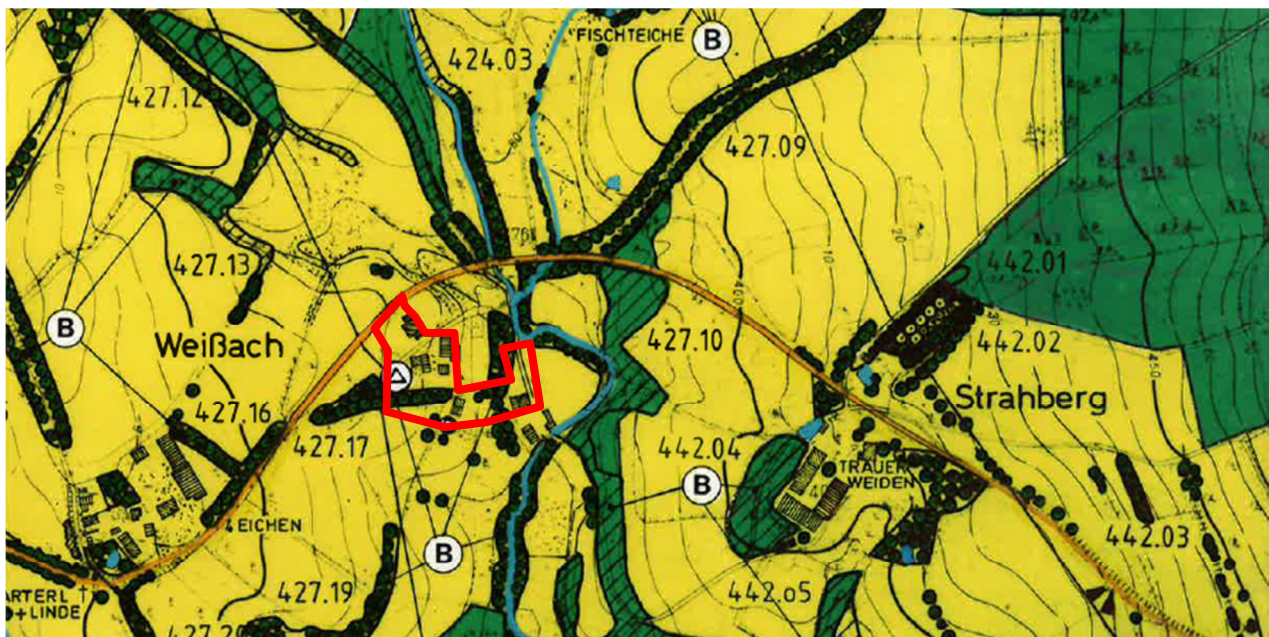


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Schwarzach wird das geplante Satzungsgebiet als landwirtschaftliche Nutzfläche im Außenbereich dargestellt.

### ➤ **Naturschutzrecht/Arten- und Biotopschutz**

Der Geltungsbereich befindet sich komplett innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Bayerischer Wald“ und innerhalb des Naturparks „Bayerischer Wald“.

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

### **Biotopschutzrechtliche Bewertung**

Innerhalb des Geltungsbereiches (7043-0427-017 *Hecken und Feldgehölze von Grünbühel über Weißach bis Prettbach* und 7043-0424-004 *Weißachbach von Irlmühl bis Weißenberg*) und in der näheren Umgebung (7043-0427-018, 7043-0427-010 *Hecken und Feldgehölze von Grünbühel über Weißach bis Prettbach*) befinden sich mehrere amtlich ausgewiesene Biotope. In diese wird jedoch nicht eingegriffen. Ebenso sind im Außenbereich nach Art. 23 BayNatSchG bzw. § 30 BNatSchG geschützte Strukturen vorhanden.



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

### **Waldfunktionsplan**

Im Waldfunktionsplan befinden sich im Geltungsbereich keine Waldgebiete mit besonderer Schutzfunktion, jedoch in der Umgebung. Diese sind jedoch nicht von der geplanten Außenbereichssatzung betroffen.

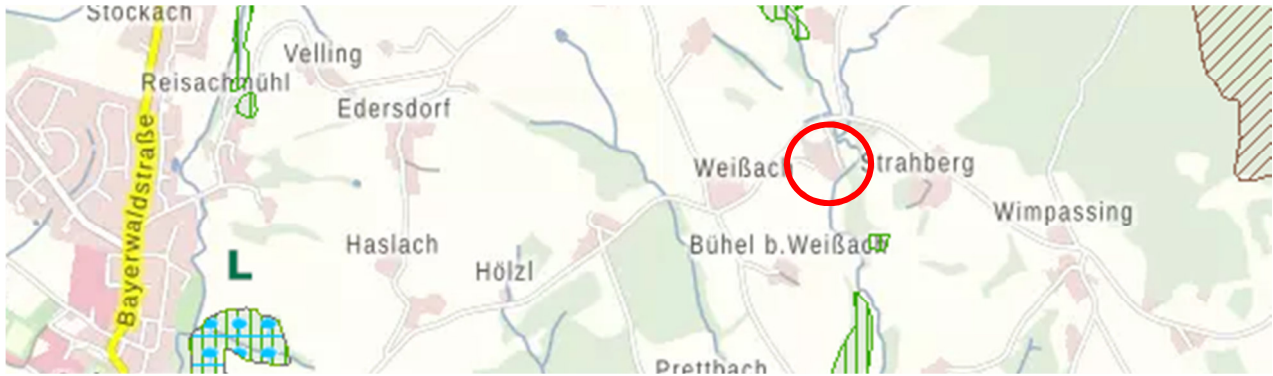


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem EnergieAtlas, grüne Bereiche = Schutzwälder für Lebensraum Landschaftsbild

## Artenschutzrechtliche Bewertung

Die folgenden Ausführungen beschränken sich auf eine tiergruppenbezogene Potenzialabschätzung anhand einer Geländebegehung im Sommer 2023. Artsspezifische Erhebungen wurden nicht durchgeführt.

### Fledermäuse:

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

Eine Nutzung des Vorhabensbereiches als Jagdhabitat ist grundsätzlich denkbar; die Bedeutung wird jedoch als eher gering eingestuft aufgrund der intensiven Rasen-/Wiesennutzung sowie im Vergleich zum angrenzenden Weißachbach.

Eine vorhabensbedingte 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.

### Säugetiere ohne Fledermäuse:

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

Eine vorhabensbedingte Betroffenheit dieser Artengruppe kann ausgeschlossen werden.

### Brutvögel:

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

Für bodenbrütende Vögel der Agrarlandschaft (z.B. Feldlerche, Kiebitz, Wiesenschafstelze) sind die Habitatstrukturen aufgrund der vorh. Gehölze und Bebauung nicht ge-



eignet. Eine vorhabensbedingte 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).

#### 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 vorhabensbedingte 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 Bereich fachlich durch einen Biologen zu untersuchen. Ggf. sind Vergrämuungsmaßnahmen (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 Vorhabensbereich 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 Anhangs 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 Vermeidungsmaßnahme bzgl. Fledermäuse, Brutvögel und Reptilien - keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu befürchten.

#### ➤ **Überschwemmungsgefährdung**

Das Plangebiet befindet sich gemäß dem Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt außerhalb von ermittelten

Überschwemmungsgebieten des Weißachbaches aber innerhalb von sog. „wassersensiblen Bereichen“ **und teilweise im faktischen Überschwemmungsgebiet.**

Nach einer Ortseinsicht durch das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf kann mit hinreichender Wahrscheinlichkeit davon ausgegangen werden, dass sich das auf der Flur Nr. 1885, Gemarkung Schwarzach, Markt Schwarzach, nördlich gelegene Gebäude (vorgesehene Nutzungsänderung des bestehenden Nebengebäudes in ein Wohngebäude) aufgrund der Uferbereiche des Gewässers nicht im Überschwemmungsgebiet des Weißachbaches befindet.

Aufgrund der Topografie kann es allerdings zu einer Betroffenheit des vorgeschlagenen Nebengebäudes auf der Flur Nr. 1885, Gemarkung Schwarzach, Markt Schwarzach, kommen. Dieses vorgeschlagene Nebengebäude liegt mit hoher Wahrscheinlichkeit im faktischen Überschwemmungsgebiet des Weißachbaches. Aus diesem Grund wird der Geltungsbereich verkleinert, so dass sich der südliche Bereich nicht mehr innerhalb dieses befindet.



Abbildung 6: Ausschnitt aus dem UmweltAtlas, grüne Bereiche = wassersensible Bereiche

**Oberflächengewässer** sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden. Der Weißachbach schließt unmittelbar im Süden und Osten an den Geltungsbereich an. 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 selbst keine Bodendenkmäler. Es ist dennoch nicht auszuschließen, dass sich im Geltungsbereich bislang noch unbekannte Denkmäler befinden.

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 befindet sich im Geltungsbereich das Baudenkmal (Weißach 6) D-2-78-187-52 *Wohnstallhaus, ehem. Mühlengebäude, zweigeschossiger Satteldachbau mit Blockbau-Obergeschoss und umlaufendem Schrot, Erdgeschoss aus verputztem Bruchsteinmauerwerk, 1835/36.*

**Sofern im Geltungsbereich ein Baugenehmigungs- oder Erlaubnisverfahren durchzuführen ist, bittet das Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung für Bau- und Kunstdenkmalpflege, jeweils gehört zu werden.**

Die Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde ist einzuholen, wenn in der Nähe von Baudenkmalen 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 liegt in der naturräumlichen Haupteinheit Falkensteiner Vorwald (Untereinheit Hügelland des Falkensteiner Vorwaldes). 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 Quarzterzeitalter gebildet.

In der Übersichtsbodenkarte werden die Böden als fast ausschließlich Braunerde aus skelettführendem (Kryo-)Sand bis Grussand (Granit oder Gneis) angesprochen (Übersichtsbodenkarte M 1:25.000).

#### ➤ **Vorhandene Nutzungen und naturnahe Strukturen**

Der Änderungsbereich stellt sich als Siedlungsfläche mit verschiedenen Wohn- und Nebengebäuden und entsprechenden privaten Hausgärten dar. Diese sind als Rasen- bzw. Wiesenflächen ausgebildet und werden regelmäßig intensiv gepflegt. Die innere Er-

schließung der Flächen erfolgt über z. T. asphaltierte, z. T. geschotterte Wege. Neue Wegeverbindungen sind aktuell nicht geplant.

Weitere landwirtschaftliche Nutzflächen grenzen im Süden an das Satzungsgebiet an. Nordwestlich und nördlich verläuft die Ortsverbindungsstraße in Richtung Schwarzach.

Das Gelände fällt von der Straße im Nordwesten von ca. 385 m ü. NHN nach Südosten auf ca. 372 m ü. NHN (im Bereich des Weißachbaches).

Naturnahe Strukturen sind im Geltungsbereich durch die Rasen-/Wiesenflächen sowie die vorh. Gehölze, welche zum Teil bereits als Biotope kartiert sind vorhanden.



Abbildung 7: Ausschnitt aus dem BayernAtlas vom 06.12.2023

### ➤ **Rechtliche Grundlagen**

Der Geltungsbereich ist damit nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt, 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 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 Vorhabensebene (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 nordwestlich und nördlich gelegenen Ortsverbindungsstraße über vorhandene Wege zu den jeweiligen Grundstücken möglich.

Der Geltungsbereich ist nicht durch einen Trinkwasseranschluss und die Abwasserableitung angeschlossen. Beides ist privat zu sichern.

Für neu geplante Kleinkläranlagen ist dem Landratsamt Straubing-Bogen ein Gutachten zur Erteilung einer Erlaubnis mit Zulassungsfiktion gemäß Art. 15 BayWG i. V. m. Art. 70 BayWG, erstellt durch einen privaten Sachverständigen in der Wasserwirtschaft (PSW), vorzulegen. Die Kleinkläranlage muss grundsätzlich die Reinigungsstufe C erfüllen.

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

Die Stromversorgung ist durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Bayernwerk AG geplant.

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 Marktgemeinde 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 der in der Außenbereichssatzung festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB.

Die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben 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 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 7,0 m (gemessen ab Urgelände) und symmetrischen Sattel- bzw. Walmdächern zulässig.  
Dachdeckungen sind nur in roter bis brauner bzw. anthraziter bis grauen Farbgebung zulässig.
3. 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. abgeböscht werden; Stützmauern sind nicht zulässig.
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.

Einfriedungen sind nur in sockelloser Bauweise mit einem Mindestabstand von 15 cm zwischen Zaununterkante und Bodenunterkante zulässig (nur Punktfundamente oder freiwachsende Laubgehölz-Hecken). Standort- und Landschaftsbild-untypische Nadelgehölzhecken sind nicht zulässig. Mauern als Einfriedungen sind unzulässig.

5. 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.

6. Stellplätze und Garagen sind auch außerhalb der Baugrenze möglich. Garagen dürfen als Grenzbebauung unter Beachtung der Vorschriften der Bayerischen Bauordnung auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

#### § 4

Nicht zulässig entlang sämtlicher Grundstücksränder sind Nadelgehölze und/oder geschnittene Laubgehölzhecken.

Pflanzabstand: 1 x 1,50 m, Reihen diagonal versetzt, Baumanteil mind. 10 %

Auswahlliste für private Gehölzpflanzungen:

Sämtliches Pflanzmaterial ist als autochthones Pflanzmaterial des Herkunftsgebietes „Südostdeutsches Hügel- und Bergland, Ostbayerisches Hügel- und Bergland“ zu verwenden.

Bäume, Mindestpflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm od. Heister, 2x verpflanzt, 200-250 cm Höhe

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
Tilia cordata	- Winter-Linde		
Prunus avium	- Vogel-Kirsche		

Obstbäume in heimischen Arten u. Sorten mindestens Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm (Empfehlungsliste des Landratsamtes Straubing-Bogen):

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 Reneklode, Italienische Zwetschge

Süßkirschsorten:

Hedelfinger Riesenkirsche, Große Schwarze Knorpelkirsche, Burlat, Frühe Maikirsche

Sauerkirschsorten:

Koröser Weichsel, Ludwigs Frühe

Walnuss:

Walnuss-Sämlinge

Sträucher, Mindestpflanzqualität 3-5 Triebe, 2x verpflanzt, 60-100 cm

Cornus sanguinea	- Hartriegel	Rhamnus frangula	- Faulbaum
Corylus 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. Hecken-	Salix purpurea	- Purpurweide

	kirsche	Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Prunus spinosa	- Schlehe	Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball

Die Gehölzarten sind in annähernd gleichen Anteilen zu verwenden und annähernd gleichmäßig zu verteilen.

### **§ 5 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, ~~auch über das übliche Maß hinausgehend~~, 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.

**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 - NWFreiV - 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. ~~Ggfs. ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich.~~

**Falls die Voraussetzungen der NWFreiV 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 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 m<sup>2</sup> 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.

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 Landreises 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 Regenwassernutzung

Der Einbau von Regenwasserzisternen zum Rückhalt und zur Nutzung anfallenden Dachflächenwassers zur Freiflächenbewässerung und zur Toilettenspülung wird empfohlen.

### 5.4 Denkmalpflegerische Belange

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas befinden sich im Geltungsbereich keine bekannten Bodendenkmäler. **Allerdings sind in der näheren Umgebung Bodendenkmäler bekannt. Darüber hinaus sind gem. Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmal ggf. Bodendenkmäler in Form von mittelalterlichen Siedlungsresten zu vermuten.**

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.

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas befindet sich im Geltungsbereich das Baudenkmal (Weißach 6) D-2-78-187-52 Wohnstallhaus, ehem. Mühlengebäude, zweigeschossiger Satteldachbau mit Blockbau-Obergeschoss und umlaufendem Schrot, Erdgeschoss aus verputztem Bruchsteinmauerwerk, 1835/36.

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

## 5.5 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 materiellrechtlichen 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.



## 5.6 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. thermische Solaranlagen erfolgen.

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

## 5.7 Hinweise der Bayernwerk Netz GmbH

Grundsätzlich bestehen von Seiten der Bayernwerk Netz GmbH keine Einwendungen gegenüber den Planungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

In dem überplanten Bereich befinden sich von Bayernwerk betriebene Versorgungseinrichtungen in Form von 20-kV-Freileitungen und Kabeln .

Auskünfte zur Lage der von Bayernwerk betriebenen Versorgungsanlagen können online über das Planauskunftsportal eingeholt werden.

Das Portal ist zu finden unter:

[www.bayernwerk-netz.de/de/energyservice/kundenservice/planauskunftsportal.html](http://www.bayernwerk-netz.de/de/energyservice/kundenservice/planauskunftsportal.html)

## 5.8 Hinweise der Telekom Netz GmbH

Durch die Einbeziehungssatzung reichen die bestehenden Anlagen der Telekom eventuell nicht aus, um die zusätzlichen Wohngebäude an das Telekommunikationsnetz anzuschließen. Es kann deshalb sein, dass bereits ausgebaute Straßen gegebenenfalls wieder aufgebrochen werden müssen. Es wird beantragt sicherzustellen, dass:

- für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festgesetzt und entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist

es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen beim zuständigen Ressort so früh wie möglich, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, angezeigt werden.

## 5.9 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 Wendepfad 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 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.

## 5.10 Hinweise der PLEdoc GmbH

Es werden von Pledoc verwaltete Versorgungsanlagen nicht betroffen:

Hinsichtlich der Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz der Eingriffsfolgen wird aus den Unterlagen entnommen, dass die Kompensationsmaßnahmen erst im weiteren Verfahren festgelegt werden bzw. keine Erwähnung finden.

Es wird darauf hingewiesen, dass durch die Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen eine Betroffenheit von Pledoc verwalteter Versorgungseinrichtungen nicht auszuschließen ist. Es wird um Mitteilung der planexternen Flächen bzw. um weitere Beteiligung an diesem Verfahren gebeten.

Maßgeblich für die Auskunft ist der im beigefügtem Übersichtsplan markierte Bereich. Die dort dargestellten Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.

