

Gemeinde



Schönau

Ortsabrundungssatzung Ortsteil Marschalling

Gemeinde: Schönau

Landkreis: Rottal-Inn

Regierungsbezirk: Niederbayern



Luftbild © Landesamt für Vermessung und Geoinformation Bayern

Gemeinde Schönau

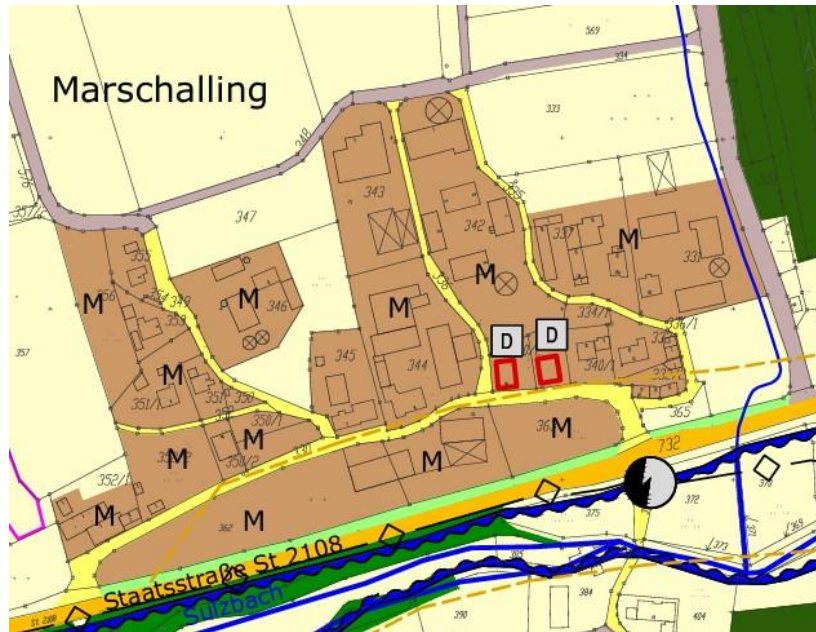
Aufstellungsbeschluss: 02.04.2026

Änderungsbeschlüsse: 06.08.2026 u. 01.10.2026

Satzungsbeschluss:



I. Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan:



(nicht maßstabsgetreu)

Der Ortsteil Marschalling ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche „M“ dargestellt. Die Satzung stimmt mit dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan überein.

II. Voraussetzungen für die Ortsabrundungssatzung

Im Planungsgebiet bestehen derzeit noch landwirtschaftliche Betriebe. Darüber hinaus bestehen dort ehemalige landwirtschaftliche Betriebe mit der dazugehörigen flächenmäßigen Ausdehnung. Genutzt werden auf den ehemaligen Hofstellen einige Gebäude als Wohngebäude, teilweise mit mehreren Wohneinheiten. Die Nebengebäude der ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebe im Ortsteil Marschalling werden teilweise gewerblich oder als Lager genutzt, bzw. stehen leer. Angesichts der aufgegebenen landwirtschaftlichen Betriebe ist der Ortsteil Marschalling nicht mehr überwiegend landwirtschaftlich geprägt. Es ist Wohnbebauung von einem gewissen Gewicht vorhanden. Die Voraussetzungen zur Aufstellung der Ortsabrundungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nrn. 2 und 3 des Baugesetzbuches sieht die Gemeinde als gegeben. Ziel der Satzung ist es, eine sinnvolle Nutzung oder Ersatzbauten für die teilweise leerstehenden Gebäude, aber auch Neubauten zu ermöglichen. Die Gemeinde Schönau will mit Erlass dieser Ortsabrundungssatzung dem Verfall oder Leerstand der Gebäude entgegenwirken.

III. Erschließung

Die Wasserversorgung und auch die Abwasserbeseitigung im Trennsystem sind durch den Ausbau der kommunalen Anlagen im Ortsteil Marschalling sichergestellt; ein Anschluss der zusätzlichen Bauflächen aus der Ortsabrundungssatzung ist sichergestellt. Die entlang der Staatsstraße St 2108 bestehenden Zufahrten nach Marschalling bzw. die sonstigen, öffentlichen Straßen und Wege innerhalb des Gemeindeteils Marschalling sind ausreichend für die bestehende und auch für die geplante Bebauung. Die Errichtung weiterer Zufahrten zur St 2108 ist nicht möglich.

Vor jeder baulichen Tätigkeit im Geltungsbereich der Ortsabrundungssatzung hat sich der jeweilige Bauherr eigenverantwortlich die einschlägigen Trassenpläne der Versorgungsleitungen für Wasser, Abwasser, Telefon und Strom vom jeweiligen Unternehmensträger zu beschaffen bzw. nicht kartierte, private Leitungstrassen zu eruieren und dies zu dokumentieren.

IV. Ableitung von Niederschlagswasser

Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt jeweils über eine zu errichtende Zisterne in den Sulzbach, der südlich des Geltungsbereichs der Ortsabrundungssatzung vorbeifließt. Wenn möglich sollen die vorhandenen Regenwasserableitungen benutzt werden; vor jeder Bauplanung ist die ausreichende Aufnahmekapazität zu überprüfen. Die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswassers in Oberirdische Gewässer (TRENOG) und des DWA-Merkblattes DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Niederschlagswasser) müssen beachtet werden; zu jedem Bauvorhaben ist eine entsprechende Nachweispflicht beizuschreiben.

V. Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen

Es wird darauf hingewiesen, dass durch die ortsübliche Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen gelegentlich Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen entstehen können, die nicht vermeidbar sind. Diese Belastungen sind als ortsüblich und zumutbar einzustufen und zu dulden.

Schönau, 01. Oktober 2026

Ortsabrundungssatzung der Gemeinde Schönaufür den Ortsteil Marschalling nach § 34 Abs. 4 Nrn. 2 und 3 BauGB

Die Gemeinde Schönaufür erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Nrn. 2 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) folgende

Ortsabrundungssatzung:

§ 1

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die im beigefügten Lageplan aufgeführten Grundstücke im Ortsteil Marschalling der Gemarkung Unterzeitlarn, Gemeinde Schönaufür ganz oder teilweise. Die bebauten und bereits im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen sind im Lageplan mit brauner Farbe umfasst und transparent mit brauner Farbe gefüllt; diese Flächen werden nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB als im Zusammenhang bebauter Ortsteil Marschalling festgelegt. Die im Lageplan mit roter Farbe umfassten Flächen werden nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Marschalling einbezogen. Die genauen Änderungen der Grenzen im Ortsteil Marschalling sind im Lageplan M 1: 2.500 vom 29.08.2026 dargestellt. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

§ 2

Wohnzwecken dienende Vorhaben

1. Vorhaben auf Grundstücken im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung, die Wohnzwecken dienen, kann nicht entgegengehalten werden, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan oder Flächen für die Landwirtschaft oder den Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.
2. Absatz 1 gilt für kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung entsprechend.

§ 3

Zulässigkeit von Vorhaben

Vorhaben im Sinne des § 2 dieser Satzung sind nur zulässig, wenn sie sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der

Grundstücksfläche die überbaut werden soll und der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des Satzungsgebietes gemäß § 29 BauGB richten sich nach § 34 BauGB.

Bestehende Streuobstwiesen, frei wachsende Gehölzbestände aus heimischen Arten und ortsbildprägende Einzelgehölze sind zu erhalten oder durch geeignete Arten zu ersetzen.

Zufahrten und Stellplätze auf den privaten Flächen sind mit durchlässigen Materialien zu befestigen (Mineralbeton, durchlässiges Pflaster, Rasengitter usw.).

Innerhalb der Anbauverbotszone von 20 m gemessen vom äußeren Fahrbahnrand der Fahrbahndecke der Staatsstraße 2108 dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden. Ausnahmen von der Anbauverbotszone müssen vom Staatlichen Bauamt Passau, Servicestelle Pfarrkirchen genehmigt werden.

§ 4

Hinweise

1. Es wird darauf hingewiesen, dass durch die ortsübliche Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen gelegentlich Geruchs-, Lärm- oder Staubemissionen entstehen können, die nicht vermeidbar sind. Diese Belastungen sind als ortsüblich und zumutbar einzustufen und zu dulden.
2. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Satzung.
3. Die jeweiligen Bauherren werden verbindlich verpflichtet, auf dem Baugrundstück und auf eigene Kosten eine ausreichend dimensionierte Regenwasserzisterne zu errichten, zu betreiben und zu warten. Die Planunterlagen der privaten Regenwassersammelanlage sind als fester Bestandteil den Bauantragsunterlagen beizufügen.
4. Es wird auf die Baumfallgrenze (30m) zum östlichen Wald hingewiesen. Aufgrund der Hauptwindrichtung West/Südwest könnte Bebauung daher unter Umständen im Fallbereich der Bäume und von Baumteilen, insbesondere bei Unwetter, liegen. Schäden an Gebäuden, Sachen sowie Leib und Leben können insofern nicht ausgeschlossen werden. Hinzu kommen Schattenwurf und Verunreinigung durch die Bäume. Daher wird aus forstfachlicher Sicht zu einem durchgehenden Abstand von einer Baumlänge (30 m) zu Gebäuden geraten. Diese Risiken, Schäden und Verschmutzungen, die durch den Wald ausgehen sind als eigenes Risiko zu tragen.

§ 5
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft. -/-

Schönau, 01. Oktober 2026

(Siegel)

Johannes Bachmaier
Erster Bürgermeister

Satzungsbeschluss des Gemeinderates Nr. ... - ... / 2026 aus der Sitzung vom ...

Kein amtlicher Lageplan, nur für dienstliche Zwecke. Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet! ©Daten: LDBV 2026

Gemeinde Schönau
Katharina Paimmayer
Erstellt am: 28.09.2026
Maßstab 1:2500

M: 1 : 2.500

 = **Geltungsbereich des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Marschalling**

 = **Geltungsbereich der Einbeziehungsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Marschalling**

Schönauf, 01. Oktober 2026

(Siegel)

Johannes Bachmaier
Erster Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Ortsabrundungssatzung Marschalling

1. **Aufstellungsbeschuß:**

Der Gemeinderat von Schönau hat in der Sitzung vom 02. April 2026 die Aufstellung der Ortsabrundungssatzung Marschalling beschlossen.

Schönau, 02.04.2026

(Siegel)

Robert Putz
Erster Bürgermeister

2. **Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB:**

Der betroffenen Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 09.04.2026 bis einschließlich 11.05.2026 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Schönau, 12.05.2026

(Siegel)

Johannes Bachmaier
Erster Bürgermeister

3. **Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB:**

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 09.04.2026 bis einschließlich 11.05.2026 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Schönau, 12.05.2026

(Siegel)

Johannes Bachmaier
Erster Bürgermeister

4. **Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB:**

Der betroffenen Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 12.08.2026 bis einschließlich 14.09.2026 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Schönau, 15.09.2026

(Siegel)

Johannes Bachmaier
Erster Bürgermeister

5. **Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB:**

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 12.08.2026 bis einschließlich 14.09.2026 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Schönau, 15.09.2026

(Siegel)

Johannes Bachmaier
Erster Bürgermeister

6. **verkürzte Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2, § 4a Abs. 3 BauGB:**

Der betroffenen Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 02.10.2026 bis einschließlich 16.10.2026 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Schönau, 17.10.2026

(Siegel)

Johannes Bachmaier
Erster Bürgermeister

7. **verkürzte Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2, § 4a Abs. 3 BauGB:**

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 02.10.2026 bis einschließlich 16.10.2026 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Schönau, 17.10.2026

(Siegel)

Johannes Bachmaier
Erster Bürgermeister

8. Satzungsbeschluss:

Der Gemeinderat von Schönau hat in der Sitzung vom 05.11.2026 die Ortsabrundungssatzung Marschalling in der Fassung vom 05.11.2026 als Satzung beschlossen.

Schönau, 06.11.2026

(Siegel)

Johannes Bachmaier
Erster Bürgermeister

9. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 06.11.2026. Die Ortsabrundungssatzung Marschalling mit der Begründung und Umweltbericht wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Gemeinde Schönau, Bachhamer Straße 22 in 84337 Schönau zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Die Ortsabrundungssatzung Marschalling ist mit ihrer Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB) getreten.

Schönau, 06.11.2026

(Siegel)

Johannes Bachmaier
Erster Bürgermeister