



Ortsabrundungssatzung Ortsteil Marschalling

Gemeinde: Schönau
Landkreis: Rottal-Inn
Regierungsbezirk: Niederbayern



[Luftbild © Landesamt für Vermessung und Geoinformation Bayern](#)

Gemeinde Schönau

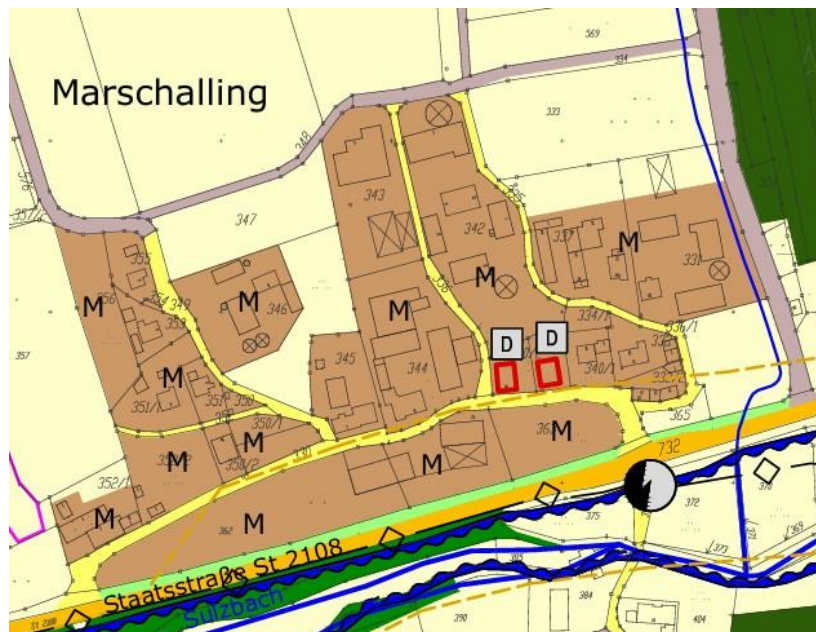
Aufstellungsbeschluß: 02.04.2026

Änderungsbeschlüsse:

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.

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, 02. April 2026

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

Die Gemeinde Schönau 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 Schönau 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 02.04.2026 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.

§ 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. Die nach den Naturschutzgesetzen kompensationspflichtigen Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild sind über die BayKompV auf der Ebene des Einzelbauantrages abzuarbeiten.
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

§ 5

Inkrafttreten

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

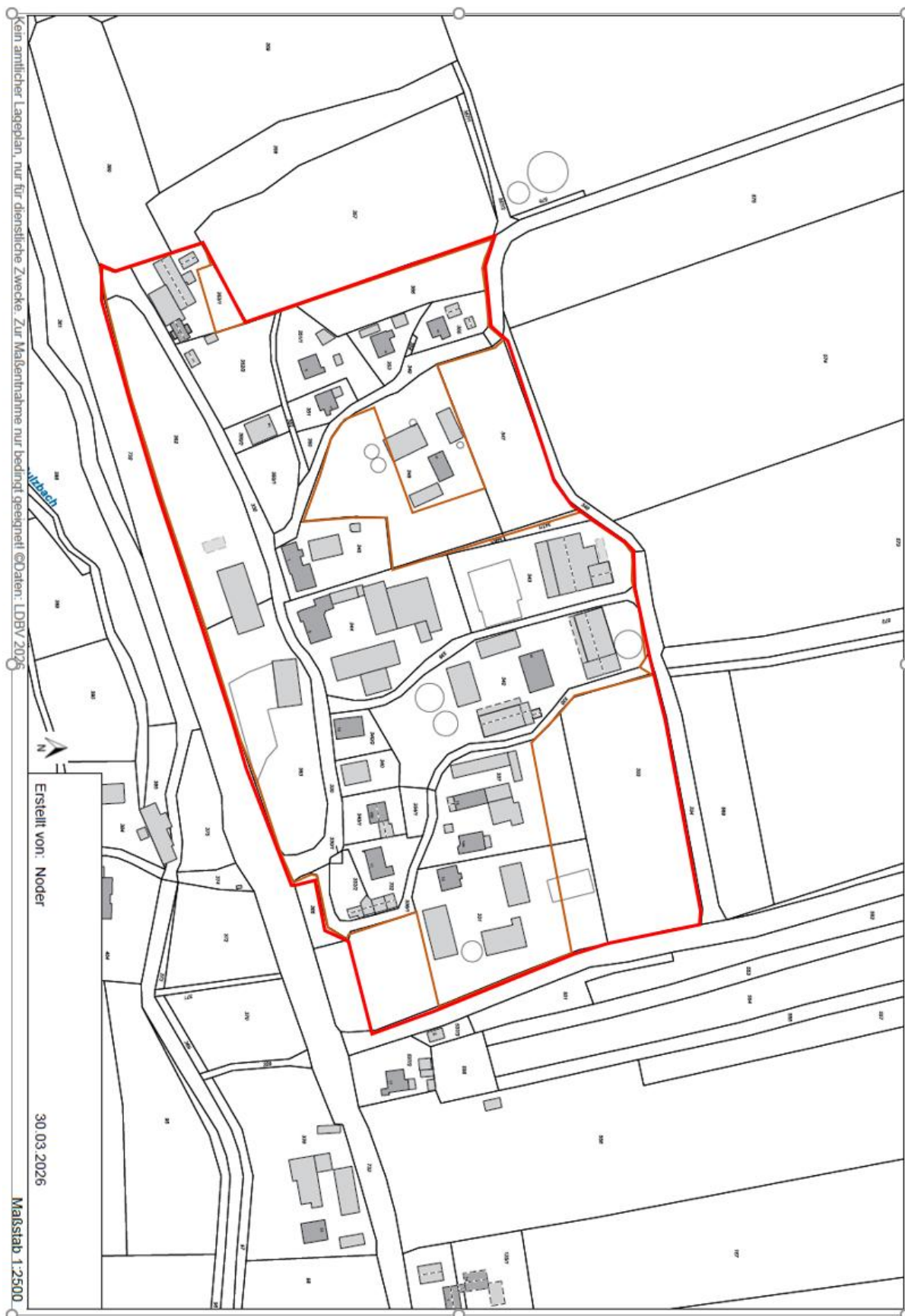
Schönau, 02. April 2026

(Siegel)



Robert Putz
1. Bürgermeister

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

Lageplan zur Innenbereichssatzung Marschalling



M: 1 : 2.500

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

Schönau, 02. April 2026

(Siegel)

Robert Putz
1. 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
1. 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
1. 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
1. Bürgermeister

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

Der betroffenen Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom2026 bis einschließlich2026 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Schönau,2026 (Siegel) Johannes Bachmaier
1. Bürgermeister

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

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom2026 bis einschließlich2026 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Schönau,2026 (Siegel) Johannes Bachmaier
1. Bürgermeister

6. **Satzungsbeschuß:**

Der Gemeinderat von Schönau hat in der Sitzung vom2026 die Ortsabrundungssatzung Marschalling in der Fassung vom2026 als Satzung beschlossen.

Schönau,2026 (Siegel) Johannes Bachmaier
1. Bürgermeister

7. **Bekanntmachung:**

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am2026; sowie durch Veröffentlichung im Gemeindeblatt Nr.2026. Die Ortsabrundungssatzung Marschalling mit der Begründung 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,2026 (Siegel) Johannes Bachmaier
1. Bürgermeister