



GEMEINDE  
STEINACH



HEIGL  
landschaftsarchitektur  
stadtplanung

## EINBEZIEHUNGSSATZUNG „BÄRNZELLER STRASSE“

gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

Gemeinde Steinach  
Landkreis Straubing-Bogen  
Regierungsbezirk Niederbayern

Aufstellungsbeschluss vom 24.04.2025  
Billigungs- und Auslegungsbeschluss vom 18.09.2025  
Satzungsbeschluss vom 18.12.2025

### Vorhabensträger:

Gemeinde Steinach  
vertr. durch Frau Erste Bürgermeisterin  
Christine Hammerschick

Am Sportzentrum 1  
94377 Steinach

Fon 09428 9420-30

Fax 09428 9420-39

Mail: [gemeinde@steinach.bayern.de](mailto:gemeinde@steinach.bayern.de)

### Bearbeitung:

HEIGL  
landschaftsarchitektur  
stadtplanung

Elsa-Brändström-Straße 3  
94327 Bogen

Fon: 09422 805450

Fax: 09422 805451

Mail: [info@la-heigl.de](mailto:info@la-heigl.de)



Christine Hammerschick  
Erste Bürgermeisterin

Hermann Heigl  
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner

**Aufstellungsverfahren**

**Aufstellungsbeschluss:**

Der Gemeinderat Steinach hat in der Sitzung vom 24.04.2025 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung beschlossen.

**Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden:**

Die öffentliche Auslegung der Satzung in der Fassung vom 24.04.2025 gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Einholung der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 01.08.2025 bis 02.09.2025.

Eine erneute öffentliche Auslegung der Satzung in der Fassung vom 18.09.2025 gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 06.10.2025 bis 07.11.2025.

Die beiden Verfahrensschritte erfolgten dabei gem. § 4a Abs. 2 BauGB jeweils gleichzeitig.

Steinach, den 12. JAN. 2026    
Die Bürgermeisterin

**Satzungsbeschluss:**

Der Gemeinderat Steinach hat mit Beschluss vom 18.12.2025 die Satzung in der Fassung vom 18.09.2025 beschlossen.

Steinach, den 12. JAN. 2026    
Die Bürgermeisterin

**Ausfertigung:**

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Steinach, den 12. JAN. 2026    
Die Bürgermeisterin

**Bekanntmachung:**

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15. JAN. 2026 ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung ist damit wirksam.

Steinach, den 15. JAN. 2026    
Die Bürgermeisterin



## 1. Anlass und Planungsziel

Die Gemeinde Steinach beabsichtigt den Erlass einer Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB zur Einbeziehung von einer derzeitigen Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang mit dem nördlichen Ortsteil von Steinach.

Die Flurnummer 1094 in der Gmkg. Steinach mit einer Größe von ca. 2.740 m<sup>2</sup> am nördlichen Ortsrand von Steinach soll für drei geplante Einfamilienhäuser einbezogen werden, wovon innerhalb der Baugrenze max. ca. 1.573 m<sup>2</sup> für eine Bebauung zur Verfügung stehen. Die Einbeziehung ist mit einer organischen Entwicklung dieses Ortsteils vereinbar und dient der Schaffung von neuem Baurecht zur Deckung eines geringen örtlichen Bedarfs (drei Einfamilienhäuser mit Doppelgaragen).

Die Voraussetzungen des § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1-3 BauGB für die Aufstellung der Satzung sind 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).

## 2. Übersichtslageplan

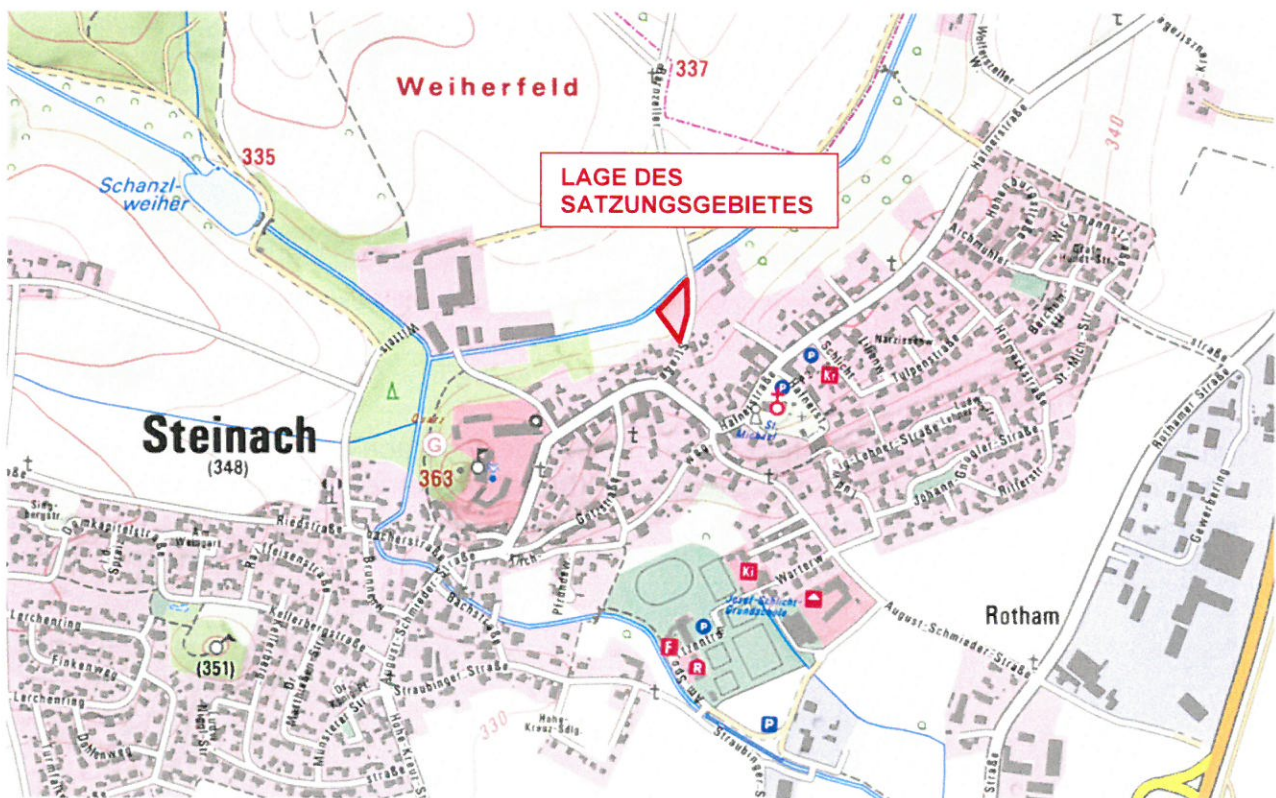


Abbildung 1: Auszug aus der Topographischen Karte aus dem BayernAtlas vom 14.04.2025, ohne Maßstab



### 3. Planungsvorgaben

#### ➤ Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Steinach stellt die vorgesehene Einbeziehungsfläche größtenteils als ortsgliedernde Grünfläche entlang des Steinachbaches dar. Ein kleiner Teil im Süden befindet sich innerhalb des Dorfgebiets.

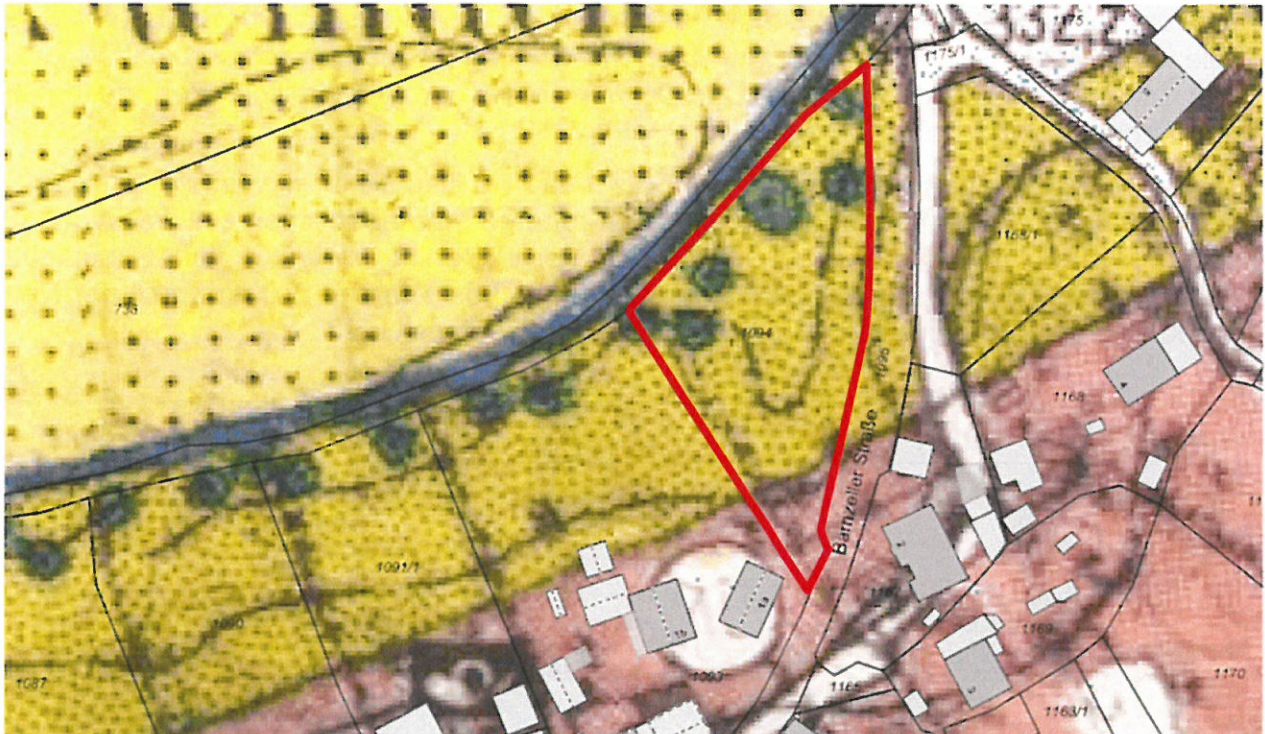


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Steinach – ohne Maßstab

#### ➤ Landschaftsplan

Im rechtswirksamen Landschaftsplan der Gemeinde Steinach ist die vorgesehene Einbeziehungsfläche als ortsgliedernde Grünfläche für den Allgemeinbedarf dargestellt.



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen Landschaftsplan – ohne Maßstab



## ➤ Naturschutzrecht/Arten- und Biotopschutz

Innerhalb der Geltungsbereiche und auch in der näheren Umgebung befinden sich keine ausgewiesenen Natura-2000-Gebiete, geschützte Landschaftsbestandteile bzw. geschützte Naturdenkmale. Es sind keine amtlich ausgewiesenen Biotope oder nach Art. 23 BayNatSchG bzw. § 30 BNatSchG geschützte Strukturen vorhanden. Das gesamte Vorhaben befindet sich komplett innerhalb des Naturparks „Bayerischer Wald“.

### **Biotopschutzrechtliche Bewertung**

Die Einbeziehungsfläche wird aktuell als intensiv genutztes Grünland bewirtschaftet. Im Norden grenzt unmittelbar der Steinachbach (außerhalb des Geltungsbereiches) mit uferbegleitendem Gehölzbestand, welcher nach § 30 BNatSchG und Art. 16 BayNatSchG geschützt ist, im Südwesten befindet sich Wohnbebauung und unmittelbar im Südosten verläuft die Bärnzeller Straße in Richtung Norden. Im Westen, auf dem Grundstück befinden sich ebenfalls Gehölze, welche nach Art. 16 BayNatSchG geschützt sind. Es liegen keine nach Art. 23 BayNatSchG geschützte Flächen vor.

### **Artenschutzrechtliche Bewertung**

Die folgenden Ausführungen beschränken sich auf eine tiergruppenbezogene Potenzialabschätzung anhand einer Geländebegehung im März 2025. Artenspezifische Erhebungen wurden nicht durchgeführt.

#### Fledermäuse:

Innerhalb des Geltungsbereiches der Einbeziehungsfläche befinden sich vier junge bis mittelalte Obstbäume sowie an der westlichen und nördlichen Grundstücksgrenze weitere Gehölzstrukturen. In die nördlichen Gehölze wird nicht eingegriffen, da sich diese außerhalb des Geltungsbereiches befinden. Bei zwei Obstbäumen sind zwar Asthöhlen vorhanden, welche ggf. als Quartier genutzt werden können. Eine Nutzung des Vorhabenbereiches als Jagdhabitat ist grundsätzlich denkbar.

Eine vorhabenbedingte Betroffenheit von Fledermäusen kann ausgeschlossen werden, wenn Folgendes beachtet wird:

- Erhalt des vorhandenen Gehölzbestandes
- Vor einer etwaigen Entfernung der betroffenen Bäume ist fachkundig zu untersuchen, ob Baumhöhlen oder –spalten vorhanden sind. Fällungsmaßnahmen bei Quartierbäumen sind fachlich durch eine(n) Fledermausexperten/in zu begleiten.

#### Säugetiere ohne Fledermäuse:

Für Biber und Fischotter sowie die Haselmaus fehlen im Vorhabenwirkraum geeignete Habitate. Auch in den angrenzenden Gehölzen ist kein fruchttragender Unterwuchs vorhanden. In diese Bereiche wird drüber hinaus nicht eingegriffen.

Eine vorhabensbedingte Betroffenheit dieser Artengruppe kann damit ausgeschlossen werden.

#### Brutvögel:

Die Artengruppe der Eulen und Greifvögel kann als nicht betroffen gelten, da die Populationen sehr große Reviere beanspruchen und die Fläche nur einen kleinen Bestandteil des potenziellen Nahrungsraumes umfasst. Die vorhandenen randlichen Gehölzstrukturen

außerhalb des Geltungsbereichs v.a. des im Norden angrenzenden Steinachbaches können Brutreviere für gehölzbrütende Vogelarten darstellen. Die heranrückende Bebauung kann eine vorhabenbedingte Störung bewirken. Für Arten wie Rauch- oder Mehlschwalbe finden sich keine geeigneten Lebensräume wie z. B. Gebäude.

Für Bodenbrüter (z. B. Feldlerche und Kiebitz) ist der Planbereich aufgrund der Nähe zu vorhandenen Bebauung im Westen bzw. Straße im Süden sowie der Gehölzstrukturen als nicht geeignet anzusehen.

#### Reptilien/Zauneidechse:

Die thermophile Zauneidechse besiedelt strukturreiche, wärmebegünstigte Flächen mit offenen Rohbodenstandorten, Sonnenplätzen und Versteckstrukturen. Aufgrund fehlender Standorte kann eine vorhabenbedingte Betroffenheit ausgeschlossen werden.

#### Tagfalter, Nachtfalter:

Aus dieser Tiergruppe könnten aufgrund der natürlichen Verbreitungsgebiete z.B. Heller und Dunkler Ameisenbläuling sowie der Nachtkerzenschwärmer im Vorhabenswirkraum und während der Sommermonate auftreten.

Da für die genannten Arten geeignete Habitate fehlen, kann eine vorhabensbedingte Betroffenheit 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 Anhang 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 Vermeidungsmaßnahmen bzgl. Fledermäuse - keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu befürchten.

### ➤ **Überschwemmungsgefährdung**

Der Geltungsbereich der beplanten Fläche befindet sich weder in einem festgesetzten noch einem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet. Die Flurnummer 1094 grenzt jedoch unmittelbar an das Überschwemmungsgebiet des Steinachbaches, zu einem kleinen Teil liegt das Flurstück im Norden in einem wassersensiblen Bereich.



Abbildung 4: Auszug aus der Karte „Wassersensibler Bereich“ aus dem BayernAtlas vom 14.04.2025, ohne Maßstab



Als wassersensible Bereiche werden alle Gebiete bezeichnet, innerhalb derer die anstehenden Böden durch den Einfluss von Wasser geprägt sind.

Aufgrund der Überschwemmungsgebietsermittlung des Steinachbaches kann das Überschwemmungsgebiet abgegrenzt werden. Der Planungsbereich grenzt zwar an das ermittelte Überschwemmungsgebiet an, liegt jedoch außerhalb des ermittelten Überschwemmungsgebietes für ein hundertjährliches Hochwasser.

Das Planungsgebiet liegt ebenfalls innerhalb des Risikogebietes für ein HQextrem des Steinachbaches. Um dieser Lage innerhalb des Risikogebietes Rechnung zu tragen, wird eine hochwasserangepasste Bauweise – hier in Form der Festsetzung eines unteren Höhenbezugspunktes, welcher sich deutlich über dem HQ100 befindet – für die drei Parzellen festgesetzt. Des Weiteren wird festgesetzt, dass innerhalb des Uferstreifens von approximativ 6 m Breite linksseitig (entsprechend den Festsetzungen durch Planzeichen) entlang des Steinachbaches weder höhenmäßige Geländeänderungen vorgenommen werden noch bauliche oder sonstige Anlagen und Befestigungen erstellt werden dürfen. Ebenso darf diese Fläche nicht zur Lagerung von Materialien aller Art (z. B. Kompost oder Abfall) verwendet werden.

Die Nutzung des Plangebietes hat so zu erfolgen, dass das Überschwemmungsgebiet in seiner Funktion als Rückhaltefläche erhalten bleibt.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

## ➤ **Denkmalschutzrecht**

### Bodendenkmäler

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas befinden sich im Geltungsbereich selbst keine Bodendenkmäler. Südöstlich des Plangebietes in einer Entfernung von ca. 40 m befindet sich ein bekanntes Bodendenkmal mit der Nummer: D-2-7041-0270 („Siedlung des Spätmittelalters und der Neuzeit“). 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.

Grundsätzlich ist jedoch der Art. 8 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes zu beachten. Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht, Bodeneingriffe jeder Art (vgl. Art. 1 Abs. 2 u. 2 DSchG) sind nach Art. 7 DSchG genehmigungspflichtig und daher 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. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.

Im Falle der Denkmalvermutung wird im Rahmen des Erlaubnisverfahrens nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG die archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. die qualifizierte Beobachtung des Oberbodenabtrags bei privaten Vorhabenträgern, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie Kommunen soweit möglich durch Personal des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege begleitet; in den übrigen Fällen beauftragt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege auf eigene Kosten eine private

Grabungsfirma. In Abstimmung kann auch eine fachlich besetzte Untere Denkmalschutzbehörde (Kreis- und Stadtarchäologie) tätig werden.

### Baudenkmäler

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas befinden sich im Geltungsbereich selbst keine Baudenkmäler. Das nächst gelegene bekannte Baudenkmal befindet sich ungefähr 90 m südlich des Planungsbereiches auf der Fl. Nr. 1163 (D-2-78-190-16 *Benefiziatenhaus, syn. Frühmeißhaus*).

Die Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde ist einzuholen, wenn in der Nähe von Baudenkmalern 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.

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

Die Einbeziehungsfläche auf Fl. Nr.1094 wird aktuell als intensives Grünland genutzt, Nebengebäude, sowie Wohnhäuser sind nicht vorhanden. Großteils handelt es sich um eine Grünlandfläche zwischen dem Steinachbach und der Bärnzeller Straße. Entlang der Bärnzeller Straße sind vereinzelte junge bis mittelalte Obstbäume vorhanden, diese stellen bereits eine gewisse Eingrünung dar und werden, soweit möglich erhalten. Im nördlichen Bereich verläuft der Steinachbach mit begleitenden Gehölzstrukturen, welcher nach § 30 BNatSchG und Art. 16 BayNatSchG geschützt ist. Entlang der westlichen Grenze (zu Flurstück Nr. 1093) ist eine freiwachsende Baum-Strauchhecke vorhanden (hauptsächlich Hasel). Auch diese sind nach Art. 16 BayNatSchG geschützt und als zu erhaltend festgesetzt. Die östlich verlaufende Bärnzeller Straße wird derzeit auch als Rad- und Wanderweg genutzt. (Radweg Landkreis Straubing-Bogen - Wegenetz des Landkreises, 19 (*Kultur-Tour*), *örtlicher Wanderweg Naturpark Bayerischer Wald/Gemeinde Steinach - weiß auf rot 1*, *Naturpark Bayerischer Wald/Region Straubing - weiß auf Grün 4 (Kinsachtalwanderweg)*). In der nordöstlichen Ecke befindet sich ein Strommast mit angeschlossener Freileitung nach Norden (in Richtung Bärnzell).

Das Gelände weist eine Neigung von Süden nach Norden von 337 m ü NHN auf 331 m ü NHN auf.





Abbildung 5: Ausschnitt aus dem BayernAtlas der Fl. Nr. 1094, rot = Einbeziehungsfläche - ohne Maßstab



Abbildung 6: Blick von Osten nach Westen auf das Wohngebäude auf der benachbarten Flur Nummer: 1093



Abbildung 7: Blick von Süden nach Norden auf die Bärnzeller Straße und Obstgehölze





Abbildung 8: Blick von Norden vom nördlichsten Punkt beim Steinachbach nach Westen



Abbildung 9: Blick von Osten nach Westen, rechts Gehölze entlang des Steinachbaches

### ➤ **Rechtliche Grundlagen**

Eingriffe in baurechtlicher Hinsicht werden durch die grünordnerischen Festsetzungen in § 5 der Satzung minimiert und kompensiert. Zur Durchgrünung der zukünftigen Bebauung in die Umgebung sind entsprechende Gehölzpflanzungen vorgesehen; hierzu werden im Satzungstext und in den Festsetzungen durch Planzeichen grundsätzliche Gestaltungsvorgaben getroffen.

Zukünftige Vorhaben in diesem Bereich unterliegen nach Rechtskraft der Satzung der Zulässigkeit gem. § 34 BauGB.

## **4. Erschließung, Ver- und Entsorgung**

Die verkehrsmäßige Erschließung des Satzungsbereichs erfolgt über die im Südosten und Osten verlaufende Bärnzeller Straße und über eine auf dem Flurstück 1094 geplante private kleine Erschließungsstraße/Zufahrt. Die Parzelle Nr. 3 wird direkt von der Bärnzeller Straße erschlossen.

Die Trinkwasserversorgung kann durch den Wasserzweckverband Straubing-Land und Abwasserentsorgung durch die Gemeinde Steinach gesichert werden. Ein Anschlussrecht nach § 4 der Wasserabgabensatzung kann für die neuen Bauparzellen hergestellt werden. Entsprechende Sondervereinbarungen sind ggf. erforderlich. Eine Überbauung der Leitung ist nicht zulässig. Sollte ggf. eine Umverlegung notwendig sein, sind rechtzeitig Absprachen mit der Wasserversorgung zu führen, die Kosten sind von den Vorhabenträger zu übernehmen.

Niederschlagswasser ist vollständig auf dem Privatgrundstück zu versickern oder wieder zu verwenden.

Die Stromversorgung ist durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Rupert Heider & Co.KG gewährleistet. Die genaue Lage der erforderlichen Niederspannungskabel wird im Zuge der Erschließungsplanung mit dem Energieversorger abgestimmt. Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche Einführungssysteme, welche mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.



Die Abfallbeseitigung ist durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land (ZAW) sichergestellt. Die Abfallbehälter sind an den Abfuhrtagen an den öffentlichen Straßen bereitzustellen.

## 5. Bestandsaufnahme

### ➤ Natürliche Gegebenheiten

Das Untersuchungsgebiet wird gemäß dem Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Straubing-Bogen dem **Naturraum** „Oberpfälzer und Bayerischer Wald“ (D63) und hier der naturräumlichen Untereinheit „Hügelland des Falkensteiner Vorwaldes“ (406-A) zugerechnet.

Als Teil des alten Gebirges bildet der vorwiegend aus kristallinen Gesteinen aufgebaute Falkensteiner Vorwald den Südwestausläufer des Bayerischen Waldes. Er nimmt mit der Untereinheit „Hügelland des Falkensteiner Vorwaldes“ den größten Teil des nördlichen Landkreises ein. Das Hügelland bildet mit einem Flächenanteil von ca. 30 % die zweitgrößte naturräumliche Einheit des Landkreises. Es handelt sich um ein strukturreiches Kuppen- und Riedelland mit verebneten Hochflächen und teilweise tief eingeschnittenen Bachtälern. Aufgrund der wasserundurchlässigen Gesteine stößt man auf zahlreiche Quellen, Vermoorungen und Feuchtwiesen. Wälder an Talhängen, auf Buckeln und Anhöhen bilden mit Grünland und Feldern ein abwechslungsreiches Nutzungsmosaik. Einbezogen sind die Tertiärbuchten von Kinsach, Mehnach und Bogenbach. Alle drei Täler sind mit schluffig-sandigen Ablagerungen des Braunkohletertiärs aufgefüllt, z. T. mit Löss überdeckt und gestatten eine intensive landwirtschaftliche Nutzung. (ABSP Landkreis Straubing-Bogen 2007)

Die Ausstattung mit **naturnahen Lebensräumen** ist im Falkensteiner Vorwald mit einem Biotopflächenanteil von 4,4 % bzw. 4,8 % vergleichsweise gut. Hohe Flächenanteile besitzen Nass- und Feuchtwiesen, artenreiches Extensivgrünland, Hecken, Feldgehölze und Gewässerbegleitgehölze. Im Vergleich zu den übrigen Naturräumen gut vertreten sind im Falkensteiner Vorwald v. a. Moore, Feuchtgrünland, Feuchtbrachen, Hecken, Feldgehölze, bodensaure Laubwälder, Felsvegetation und vegetationsarme Rohbodenstandorte, Streuobst und Gewässerbegleitgehölze. Aufgrund der standortangepassten, kleinräumig differenzierten land- und forstwirtschaftlichen Nutzung konnte die vielfältig gegliederte, strukturreiche Kulturlandschaft des Falkensteiner Vorwaldes noch in den 1970er Jahren als ausgeglichene landwirtschaftliche Produktionslandschaft bezeichnet werden (KAULE et al. 1978). Durch den hohen Anteil weitgehend umweltverträglicher Flächennutzungen nahm sie die Funktion als großflächiger Ausgleichs- und Regenerationsraum für natürliche Ressourcen wahr. Seit dieser Zeit ist diese Qualität durch verschiedene Faktoren beeinträchtigt bzw. stark gefährdet. Zum einen wirkt sich die Intensivierung der Landwirtschaft (Umbruch von Grünland in Acker, Intensivierung der Grünland- und Ackernutzung) negativ auf das ökologische Gleichgewicht des Raumes aus. Nach Angaben der ABSP-Erstbearbeitung gehört der Falkensteiner Vorwald insbesondere im östlichen Teil des Landkreises zu den am stärksten erosionsgefährdeten Landschaften Bayerns. Zum anderen kann die Nutzung auf ertragsarmen, schwer bewirtschaftbaren Standorten schon lange nicht mehr in sich selbst tragende Wirtschaftskreisläufe eingebunden werden und wurde daher aufgegeben bzw. kann nur mit finanziellen Zuschüssen aufrecht erhalten bleiben. Betroffen sind v. a. Feuchtgrünland, steile Hanglagen, Wiesen der höheren

Mittelgebirgslagen sowie hecken- und rankenreiche Landschaftsteile. (ABSP Landkreis Straubing-Bogen 2007)

Das **Klima** ist trocken bis mäßig feucht. Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt 7,50 °C, die Niederschlagsmenge erreicht 700 mm durchschnittliche Regenmenge pro m<sup>2</sup> und Jahr. Die Zahl der Frosttage ist geringer als im nördlich anschließenden Dungaubecken und im Unteren Isartal. (ABSP Landkreis Straubing-Bogen 2007)

Die **Potenziell Natürliche Vegetation**, also die Vegetation, die sich nach Aufhören der menschlichen Nutzung langfristig einstellen würde, ist gemäß FIS-NATUR (FIN-Web) im Bereich der Einbeziehungssatzungsfläche auf Flur. Nr. 1094 der Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald, örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbbuchenwald.

In der Übersichtsbodenkarte werden die **Böden** als überwiegend Pseudogley-Braunerde und verbreitet pseudovergleyte Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) angesprochen (*Übersichtsbodenkarte M 1:25.000*, <http://www.bis.bayern.de>). Laut bodenschätzungsübersichtskarte handelt es sich um Lehmige Böden.

Die Natürliche Ertragsfähigkeit (Acker, Grünland) wird mit der Klasse: 3 bewertet, die Spanne der Bodenschätzung mit 41-60 als mittel. Die vorliegende Fläche wird mit 46 Bodenpunkten angegeben.

## 6. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Der § 18 Abs. 1 BNatSchG sieht für Bauleitpläne und Satzungen eine Entscheidung über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB vor, wenn auf Grund dieser Verfahren Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Die Eingriffsermittlung erfolgt gemäß dem Leitfaden „**Eingriffsregelung in der Bauleitplanung**“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, in seiner fortgeschriebenen Fassung vom November 2021.

Der Leitfaden unterscheidet zwischen einem differenzierten, sog. Regelverfahren bei zu erwartenden Eingriffen, das über Bestandsaufnahme, Bewertung und Vermeidung hin zu Flächen oder Maßnahmen für verbleibenden Ausgleichsbedarf führt und der vereinfachten Vorgehensweise bei (einfachen) Planungsfällen, bei denen auch das mehrschrittige Regelverfahren zum gleichen Ergebnis führen würde.

Voraussetzung für das Vereinfachte Verfahren ist die Planung von Wohnbauflächen, die durchgängige Bejahung einer vorgegebenen Checkliste.

Im vorliegenden Fall kann dieses vereinfachte Verfahren nach Ansicht der Gemeinde angewandt werden, da die Planungsvoraussetzungen erfüllt sind.

### 1. Vorhabenstyp

Bei der geplanten Einbeziehungsfläche handelt es sich um für eine Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern mit Doppelgaragen vorgesehene Grundstück und daher vom Charakter her um ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO. Die festgesetzte GRZ hierfür wird nicht größer als 0,3 sein; grünordnerische Festsetzungen nach Art. 3 Abs. 2-4 BayNatSchG werden getroffen.



2. Schutzgut Arten- und Lebensräume  
Im Satzungsgebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben (intensiv genutzte Wiesenfläche).  
Lt. dem Bayer. Fachinformationssystem Naturschutz (FiS-Natur/FiN-Web) befinden sich keine geschützten Flächen im Geltungsbereich der Satzung. Geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung sind in den Festsetzungen vorgesehen, in vorhandene Strukturen wird nicht eingegriffen.
3. Schutzgut Boden  
Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen (Baugrenzen, Grundflächenzahl  $\leq 0,3$ ) begrenzt. Nach Kenntnisstand der Gemeinde sind keine Informationen über Altlasten innerhalb des Satzungsgebietes bekannt.
4. Schutzgut Wasser  
Die zukünftigen Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen. Oberflächenwasser wird zur Versickerung gebracht, sofern die Untergrundverhältnisse dies zulassen. Das Gebiet liegt außerhalb des festgesetzten Hochwassergebietes im Bereich des Steinachbaches.
5. Schutzgut Luft / Klima  
Durch die Planung sind aufgrund der Ortsrandlage, der bereits vorhandenen, benachbarten Bebauung und des vorhandenen Gehölzbestandes weder Frischluftschneisen noch Kaltluftentstehungsgebiete maßgeblich beeinträchtigt.
6. Schutzgut Landschaftsbild  
Das Satzungsgebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand von Steinach in unmittelbarer Nähe zu bestehender Wohnbebauung. Der Planungsbereich beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente. Maßgebliche Erholungsräume werden ebenfalls nicht beeinträchtigt.

Aufgrund der vorgefundenen Situation von direkt angrenzendem Siedlungsbestand und der in den Satzungstext aufgenommenen, städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen wird aus hiesiger Sicht kein weiterer Ausgleichsbedarf gesehen.

## **7. Begründung des Bauflächenbedarfes**

Gem. LEP (3.2 Z) sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

Nach dem Regionalplan Donau-Wald soll die Siedlungsentwicklung in allen Gemeinden der Region bedarfsgerecht erfolgen. Dabei soll die Siedlungsentwicklung soweit als möglich auf die Hauptorte der Gemeinden konzentriert werden (vgl. RP 12 B II 1.1. G).

Um den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung gerecht zu werden, erfolgt durch die Gemeinde Steinach eine Prüfung, ob für die geplante Siedlungsentwicklung ein hinreichender Bedarf besteht, der in Abwägung mit anderen Belangen die Flächeninanspruchnahme rechtfertigt (vgl. LEP 1.2.1 und 3.1). Insbesondere erfordert das Ziel LEP 3.2

„Innenentwicklung vor Außenentwicklung“, dass vor Inanspruchnahme neuer Flächen für Siedlungszwecke im bauplanungsrechtlichen Außenbereich zunächst Potentiale der Innenentwicklung genutzt wurden.

Durch die Nähe zum Oberzentrum Straubing und die optimale Verkehrsanbindung (Nähe zur Bundesstraße B 20, zur Kreisstraße SR 8 sowie zur Bundesautobahn A3) weist Steinach eine große Attraktivität als Wohnort auf.

Die Gemeinde Steinach verzeichnet ein kontinuierliches Bevölkerungswachstum. Der aktuelle Bevölkerungsstand (31.03.2025) liegt mit 3.399 Einwohnern bereits jetzt über dem für 2024 prognostizierten Wert von 3.240.

Von Seiten der Gemeinde wird vorrangig eine Innenentwicklung favorisiert, um neue Baugebiete am Ortsrand nur maßvoll auszuweisen. Die Potentiale der Innenentwicklung werden dabei immer wieder auf den Prüfstand gestellt um dem Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ gerecht zu werden.

Zur Erfassung der Innenentwicklungspotenziale und zur Schätzung des Wohnbaulandbedarfs wurde daher durch die Gemeinde Steinach im Jahr 2020 ein Vitalitätscheck mittels Flächenmanagement-Datenbank (FMD 4.0) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt durchgeführt. Dabei wurden u.a. klassische Baulücken und Leerstände (Wohngebäude, Infrastruktureinrichtung, Hofstelle) erfasst. Die noch vorhandenen Baulücken (z.B. in den Baugebieten „Kellerberg“ und „Kellerberg-West“) bzw. Leerstände sind allerdings zum aktuellen Zeitpunkt durch die Gemeinde nicht zu erwerben.

Um den dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung decken zu können (aktuell liegen der Gemeinde eine Vielzahl an Bauvoranfragen von Bewerbern mit Ortsbezug zu Steinach vor), hat der Gemeinderat daher beschlossen, den vorliegenden Bereich als Wohnbaugebiet auszuweisen.



## 8. Satzungstext

Die Gemeinde Steinach erlässt nach § 34 Abs. 4 Ziff. 3 BauGB folgende Satzung:

### § 1

Die im beiliegenden Lageplan M = 1:1.000 gekennzeichnete Fläche am nördlichen Ortsrand von Steinach werden in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen. Der Lageplan mit Festsetzungen durch Planzeichen ist Bestandteil der Satzung.

### § 2

Innerhalb der Satzungsgrenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB. Soweit für ein Gebiet des festgelegten Innenbereiches eine rechtsverbindliche Bauleitplanung vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung ein Bebauungsplan aufgestellt wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

### § 3

1. Eine Bebauung ist nur innerhalb der dargestellten Baugrenze zulässig. Stellplätze und Garage sind auch außerhalb der Baugrenze möglich. Garagen dürfen als Grenzbebauung unter Beachtung der Vorschriften der Bayerischen Bauordnung auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

2. Die Grundflächenzahl GRZ gem. § 19 BauNVO darf max. 0,3 betragen.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 um bis zu 50 von Hundert überschritten werden.

### § 4

1. Die Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude wird auf max. zwei begrenzt.

2. Die Anzahl der Geschosse wird auf zwei begrenzt.

3. Die max. zulässige Wandhöhe ab OK des jeweilig definierten Höhenbezugspunktes beträgt 6,50 m. Als Wandhöhe gilt das Maß vom jeweiligen Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufe bzw. mit dem oberen Abschluss der Wand.

4. Eine Unterkellerung ist zulässig.

5. Die Abstandsflächenregelungen der Bayer. Bauordnung sind einzuhalten.

6. Dachgauben sind zulässig.

7. Zulässige Dachform für Hauptgebäude ist aufgrund der Ortsrandlage ausschließlich das symmetrische Satteldach; für Nebengebäude sind auch Flachdächer zulässig.

8. Die zulässige Dachneigung liegt zwischen 15° - 35°, bei Flachdächern zw. 0° und 5°.

9. Die Dacheindeckung ist mit kleinformatigen Dachplatten in Rot- und Anthrazittönen vorzunehmen. Metaldächer sind auf den Hauptgebäuden nicht zulässig. Dachbegrünungen sind zulässig.

Wird bei Dächern eine Gesamtfläche von 50 m<sup>2</sup> mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung überschritten, sind ggf. zusätzliche Reinigungsmaßnahmen erforderlich. Bei beschichteten Metaldächern 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.

10. Pro Wohneinheit sind mind. zwei Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Vor jeder Garage ist auf dem Grundstück ein nicht eingezäunter Stauraum von mind. 5 m Tiefe anzulegen. Der Stauraum vor Garagen wird nicht als weiterer Stellplatz angerechnet. Bei Garagenzufahrten ist zur öffentlichen Verkehrsfläche hin eine Wassergrinne mit Anschluss an die Oberflächenentwässerung zu erstellen, so dass vom Grundstück kein Wasser auf die öffentlichen Erschließungsflächen fließen kann.
11. Auffüllungen und Abgrabungen sind ab Urgelände bis zu einem Maß von 2,0 m zulässig und müssen an den jeweiligen Grundstücksgrenzen wieder bis auf das Urgelände an- bzw. abgeböschert werden; Stützmauern sind aufgrund der Ortsrandlage nicht zulässig. Geländeänderungen, bauliche oder sonstige Anlagen und Befestigungen, Lagerung von Materialien aller Art sind im gem. Planzeichen gekennzeichneten Bereich (6,0 m) entlang des Steinachbaches nicht zulässig.

12. Stützmauern bei Garagenzufahrten:

Sofern Garagen an der Grundstücksgrenze errichtet werden, dürfen im Bereich der Garagenzufahrten Stützmauern errichtet werden. Auf Stützmauern dürfen Zäune nach den Regeln der Ziff. 13. errichtet werden. Die maximale Gesamthöhe der Stützmauer und Zäune darf 1,40 m nicht überschreiten.

Die Stützmauern dürfen von der Straßenkante bis zur Vorderkante der jeweiligen Garage ausgeführt werden. Die Oberkante der Stützmauer darf im Bereich der Zufahrt max. 0,30 m über OK Erschließungsstraße liegen. Die Stützmauern müssen in den Bauanträgen exakt nach Lage, Länge und Höhe (mit Angabe von Höhenkoten an Fußpunkt und den Oberkanten) dargestellt werden.

13. Als Einfriedungen sind max. 1,40 m hohe naturbelassene oder hell lasierte Holzzäune mit senkrechter (!) Lattung (keine "Jägerzäune"), Metallzäune ohne Spitzen, Hecken aus freiwachsenden Laubgehölzen zulässig.

Nadelgehölzhecken sind unzulässig.

Einfriedungen sind ausschließlich in sockelloser Bauweise durchzuführen (Punktfundamente) mit einem Mindestabstand von 15 cm zwischen Zaununterkante und Bodenoberkante. Mauern als Einfriedungen sind unzulässig.

## § 5

1. Je Bauparzelle sind drei Bäume zu pflanzen.

Auswahlliste:

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

Acer campestre	- Feld-Ahorn	Prunus avium	- Vogel-Kirsche
Acer platanoides	- Spitz-Ahorn	Prunus padus	- Trauben-Kirsche
Quercus robur	- Stieleiche	Sorbus aria	- Mehlbeere
Betula pendula	- Weiß-Birke	Sorbus aucuparia	- Eberesche
Carpinus betulus	- Hainbuche		
Tilia cordata	- Winter-Linde		

Obstbäume in heimischen Arten u. Sorten mindestens als Halbstämme (Empfehlungsliste LRA Straubing-Bogen):



**Apfelsorten:**

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

2. Bei Baumpflanzungen sind Abstandszonen von je 2,50 m beiderseits von evtl. vorh. Erdkabeln freizuhalten.
3. Private 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. (Minimierungsmaßnahme).
4. Die Anlage von Schottergärten ist unzulässig. Als Schottergärten gelten Gartenflächen, die außerhalb der befestigten Zufahrts-, Wege und Stellplatzflächen als Schotter-, Stein- oder Kiesflächen angelegt werden.
5. Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen des bebauten Grundstückes sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen.
6. Mit den Bauantragsunterlagen ist ein einfacher Freiflächengestaltungsplan vorzulegen. Dieser sollte, um das Verfahren zu beschleunigen, von einer Fachkraft (Landschaftsplaner/-in) erstellt werden. Neben den grünordnerischen Festsetzungen und der Festlegung der Art, Anzahl und Pflanzqualität der verwendeten Gehölze sind hier auch Aussagen zur Oberflächenbefestigung einzuarbeiten.

## § 6

Zur Ableitung des Niederschlagswassers sind Sickerschächte gemäß den Anforderungen der TRENGW einzubauen. Sofern eine Versickerung nicht möglich ist, sind Regenrückhalteschächte mit einem Puffervolumen von 5 l/qm Grundstücksfläche, jedoch mindestens 3 m<sup>3</sup> und einer Drosseleinrichtung, die den Abfluss auf max. 0,5 l/s beschränkt, zu errichten. Der Überlauf dieses Schachtes kann an die Kanalisation angeschlossen werden. Die Kosten für den Anschluss an den nächstgelegenen Regenwasserkanal, auch auf öffentlichen Grund, hat der Eigentümer bzw. Bauherr zu tragen.

## § 8

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.



## 9. Textliche Hinweise

### 9.1 Landwirtschaftliche Hinweise

Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und landwirtschaftlichen Betriebsstätten ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, 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 (4 m bei Einzelbäumen und Heistern sowie 2 m bei Sträuchern) nach Art. 48 AGBGB sind zu beachten (entfällt bei gleichem Eigentümer).

### 9.2 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.

Gemäß §55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert werden, soweit dem weder wasserrechtlich noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist mittels Sickertest nach Arbeitsblatt DWA-A 138, Anhang B, exemplarisch an repräsentativen Stellen im Geltungsbereich nachzuweisen.

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.

Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitung in das Grundwasser

(Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosten Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt.

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.

Bei schwierigen hydrologischen Verhältnissen sollten alle Möglichkeiten zur Reduzierung und Rückhaltung des Regenwasseranfalles (z. B. durch Gründächer) genutzt werden.

Ebenso ist für die Gartenbewässerung und Nutzung als Brauchwasser eine Speicherung von Regenwasser mittels Zisternen vorzuschlagen.

Es wird 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 Landkreises empfohlen.

Altlasten sind der Gemeinde Steinach im Satzungsgebiet nicht bekannt.

Bei Geländeanschnitten muss mit 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 Wasserwirtschaftsamt 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. Für eine Bauwasserhaltung ist eine wasserrechtliche Gestattung erforderlich. Einzelheiten sind rechtzeitig mit dem Landratsamt Straubing-Bogen, Sachgebiet Wasserrecht abzusprechen.

Erfolgt die Ableitung in ein bereits bestehendes Regenrückhaltebecken, so ist dessen Aufnahmekapazität (ATV-Arbeitsblatt A 117) nachzuweisen.

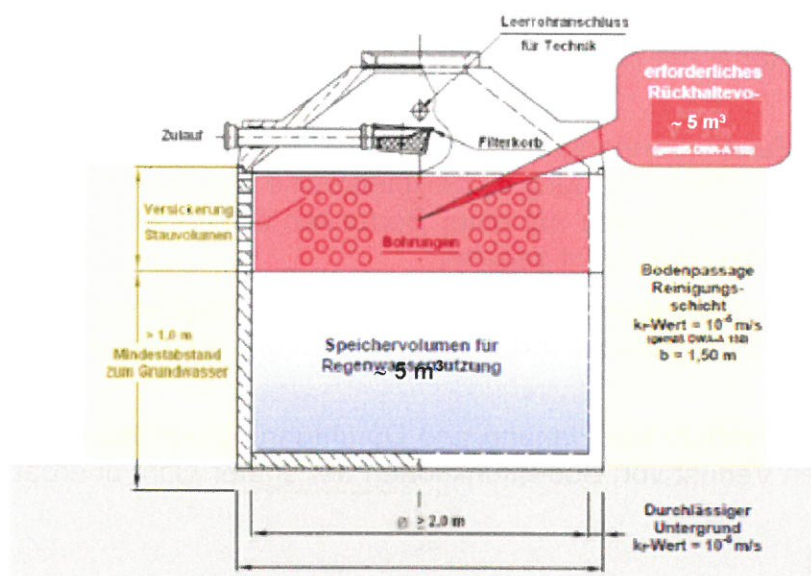
### 9.3 Regenwassernutzung

Es wird empfohlen, anfallendes Regenwasser von Dächern und befestigten Flächen zur Schonung der Ressource Grundwasser in ausreichend dimensionierten Regenwasser-sammelanlagen (Zisternen) zu sammeln und über gesonderte Regenwasserleitungen einer ökologisch sinnvollen Verwendung (z.B. Grünflächenbewässerung, Toilettenspülung) zuzuführen.



Auf die Toxizität von Kupferdachrinnen (Verwendung von Titanzink!) sowie auf die nicht zulässige direkte Verbindung zwischen Trink- und Regenwassernetz wird in diesem Zusammenhang ausdrücklich hingewiesen.

Die Verwendung von Regenwasser für die Toilettenspülung, Gartenbewässerung oder dgl. ist durch einen formlosen, schriftlichen Antrag beim Wasserzweckverband Straubing-Land zu beantragen. Die Erstellung der Regenwassernutzungsanlage ist vorher der Gemeinde mitzuteilen.



Beispiel einer kombinierten Puffer- und Speicherzisterne

#### 9.4 Bodendenkmalpflegerische Belange

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas befinden sich im Geltungsbereich keine bekannten Bodendenkmäler. Allerdings sind in der näheren Umgebung Bodendenkmäler bekannt.

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.

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas befinden sich im Geltungsbereich selbst keine Baudenkmäler jedoch in der näheren Umgebung.

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).

Auf Art. 8 Abs. 1 und 2 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes wird verwiesen.

## 9.5 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 materiell-rechtlichen Vorgaben des Bodenschutzrechts gem. BBodSchV einzuhalten.

Insbesondere ist nur Bodenmaterial zur Verwertung geeignet, dass 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.

Die DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ ist zu beachten, um den Verlust von Bodenfunktionen der später nicht überbauten Fläche zu vermeiden.

Bodenmanagement:

Aus Zeit- und Kostenersparnisgründen wird ein Bodenmanagement angeraten, um für den vorhandenen überschüssigen Boden eine Verwertungsmöglichkeit zu finden bzw. die Beseitigung/Deponierung zu planen.

Es ist zu beachten, dass Bodenmaterial, welches für keinen unmittelbar neuen Verwendungszweck (Verwertung) bestimmt ist zu Abfall wird.

Oberboden kann ggf. für Geländeauffüllungen auf Ackerflächen bis 60 Bodenpunkte verwendet werden – max. Auffüllhöhe 20 cm.

## 9.6 Hinweise zum abwehrenden Brandschutz

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, AII/MBI 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.

Löschwasserversorgung:

Zur Deckung des Löschwasserbedarfes ist eine Gesamtlöschwassermenge von mind. 800 l/ min für die Dauer von mehr als 2 Stunden bei einem Fließdruck von 1,5 bar nachzuweisen. Wenn die erforderliche Löschwassermenge nicht aus dem öffentlichen Trinkwassernetz entnommen werden kann und im Umkreis von 100 Metern 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 dem Schutzbereich angepasst.

Der Wasserzweckverband Straubing-Land hat eine Druck- und Durchflussmessung an vorhandenen Oberflurhydranten am 04.08.2025 durchgeführt. Zum Zeitpunkt der Messung wurde bei einem Druck von 1,5 bar folgende Werte festgestellt:

Oberflurhydrant 1 (Bärnzeller Straße, Fl. Nr. 1172, Gmkg. Steinach, Nähe Bärnzeller Straße 5): 1,100 l/min

Oberflurhydrant 2 (August-Schmieder-Straße, Fl. Nr. 1010/2, Gmkg. Steinach, Nähe August-Schmieder-Straße 37): 1.283 l/min

Bei zeitgleicher Öffnung: 816 l/min bzw. 616 l/min.

## 9.7 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.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Der Hinweis an die Bauherren ist in die Begründung aufzunehmen.

Es sollte insektenfreundliches Licht verwendet und die Außenbeleuchtung auf das notwendige Maß beschränkt werden.

Auf Pflanzenbehandlungsmittel und Streusalz auf privaten Flächen sollte verzichtet werden.