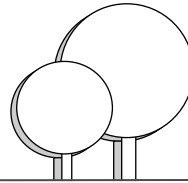




**GEMEINDE  
STEINACH**



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

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

## **EINBEZIEHUNGSSATZUNG „HOHE-KREUZ-STRASSE“**

**gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB  
im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB**

Gemeinde Steinach  
Landkreis Straubing-Bogen  
Reg.-Bezirk Niederbayern

Aufstellungsbeschluss vom 18.07.2019  
Billigungsbeschluss vom 17.10.2019  
Billigungsbeschluss vom 19.12.2019  
Erneuter Billigungs- und Auslegungsbeschluss vom 09.07.2020  
Satzungsbeschluss vom .....

### **Vorhabensträger:**

Gemeinde Steinach  
vertr. durch Frau Erste Bürgermeisterin  
Christine Hammerschick  
Am Sportzentrum 1  
94377 Steinach

Fon 09428/94203-0  
Fax 09428/942 03-9  
[gemeinde@steinach.bayern.de](mailto:gemeinde@steinach.bayern.de)

.....  
Christine Hammerschick  
Erste Bürgermeisterin

### **Bearbeitung:**

Büro Dipl.-Ing. Gerald Eska  
Landschaftsarchitekten  
und Stadtplaner  
Elsa-Brändström-Straße 3  
94327 Bogen

Fon 09422/8054-50  
Fax 09422/8054-51  
[info@eska-bogen.de](mailto:info@eska-bogen.de)

.....  
Gerald Eska  
Landschaftsarchitekt





## Aufstellungsverfahren

### **Aufstellungsbeschluss:**

Der Gemeinderat Steinach hat in der Sitzung vom 18.07.2019 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung beschlossen.

### **Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden:**

1. Beteiligung der TÖB und der Öffentlichkeit vom 14.08.2019 bis zum 16.09.2019
2. Beteiligung der TÖB und der Öffentlichkeit vom 05.11.2019 bis zum 26.11.2019.
3. Beteiligung der TÖB und der Öffentlichkeit vom 04.02.2020 bis zum 25.02.2020
4. Eine erneute öffentliche Auslegung der Satzung in der Fassung vom 09.07.2020 gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom *22.07.2020 bis zum 12.08.2020*.

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

Steinach, den .....  
Die Bürgermeisterin

### **Satzungsbeschluss:**

Der Gemeinderat Steinach hat mit Beschluss vom ....2020 die Satzung in der Fassung vom....2020 beschlossen.

Steinach, den .....  
Die Bürgermeisterin

### **Ausfertigung:**

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Steinach, den .....  
Die Bürgermeisterin

### **Bekanntmachung:**

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

Steinach, den .....  
Die Bürgermeisterin



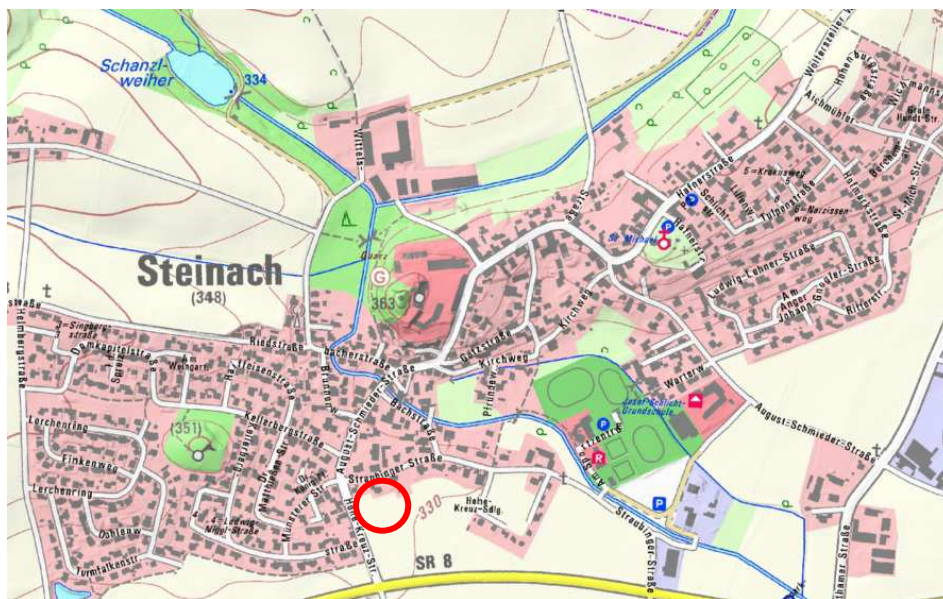
## 1. Anlass und Planungsziel

Die Gemeinde Steinach beabsichtigt den Erlass einer Satzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB zur Einbeziehung eines derzeit unbebauten und dem Außenbereich zuzuordnenden Grundstücks in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Steinach.

Auf der Fl. Nr. 928/1 und einer kleineren Teilfläche der Fl. Nr. 928, Gmkg. Steinach mit insgesamt ca. 930 m<sup>2</sup> am südlichen Ortsrand von Steinach sollen die rechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Gebäudes mit zwei Wohnungen, einer Physiotherapie- und Heilpraktiker-Praxis und von Garagen geschaffen werden.

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).

Hierzu wurde die Öffentlichkeit und die Behörden und Träger öffentlicher Belange bereits mehrfach beteiligt. Eine geringfügige Erweiterung des ursprünglichen Geltungsbereichs in östliche und südliche Richtung sowie die Bereinigung der Einwände aus den vorangegangenen Auslegungen machen eine erneute Auslegung erforderlich.



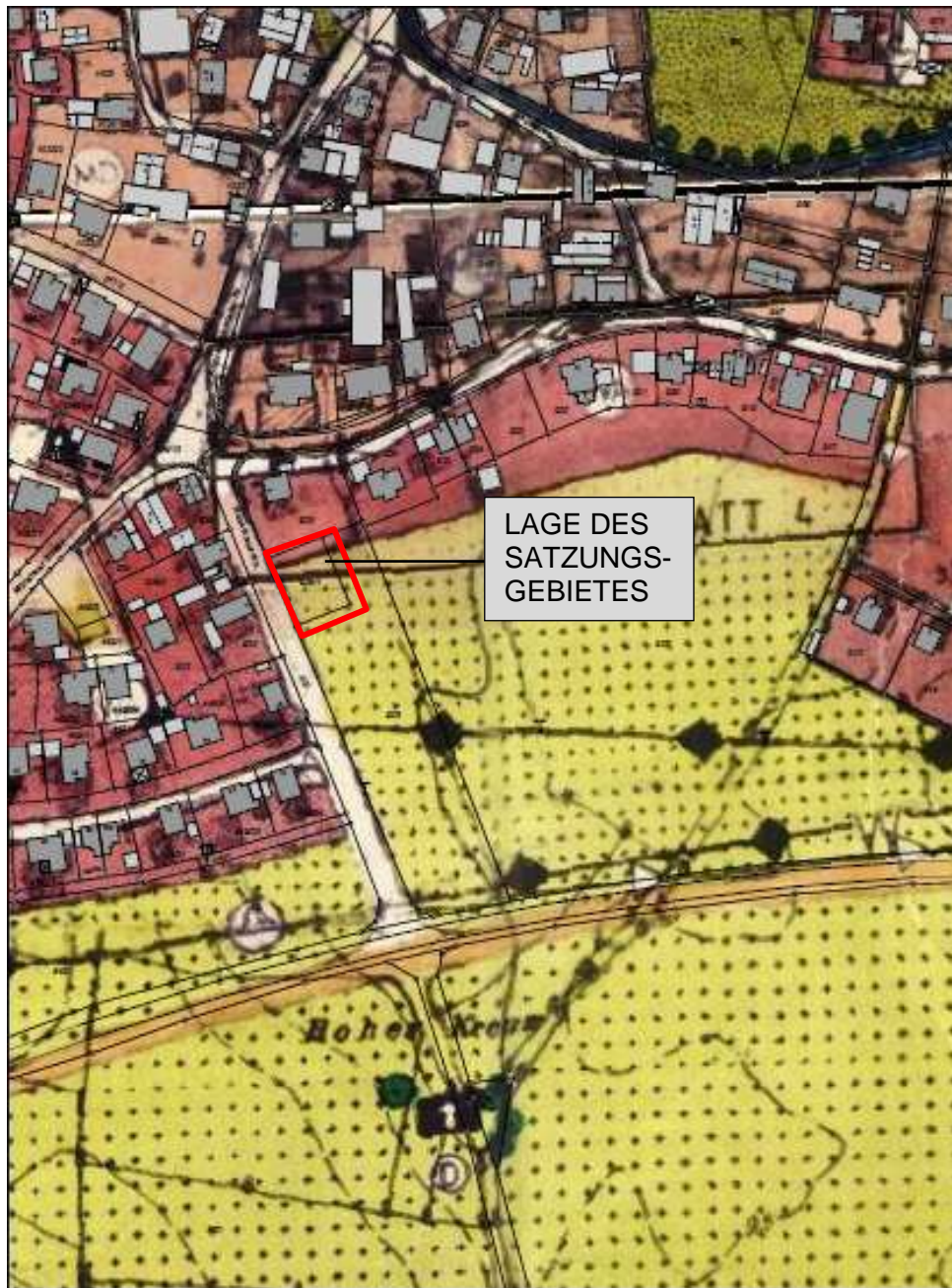
Übersichtslageplan aus dem BayernAtlas vom 11.05.2020 - ohne Maßstab





## 2. Planungsvorgaben

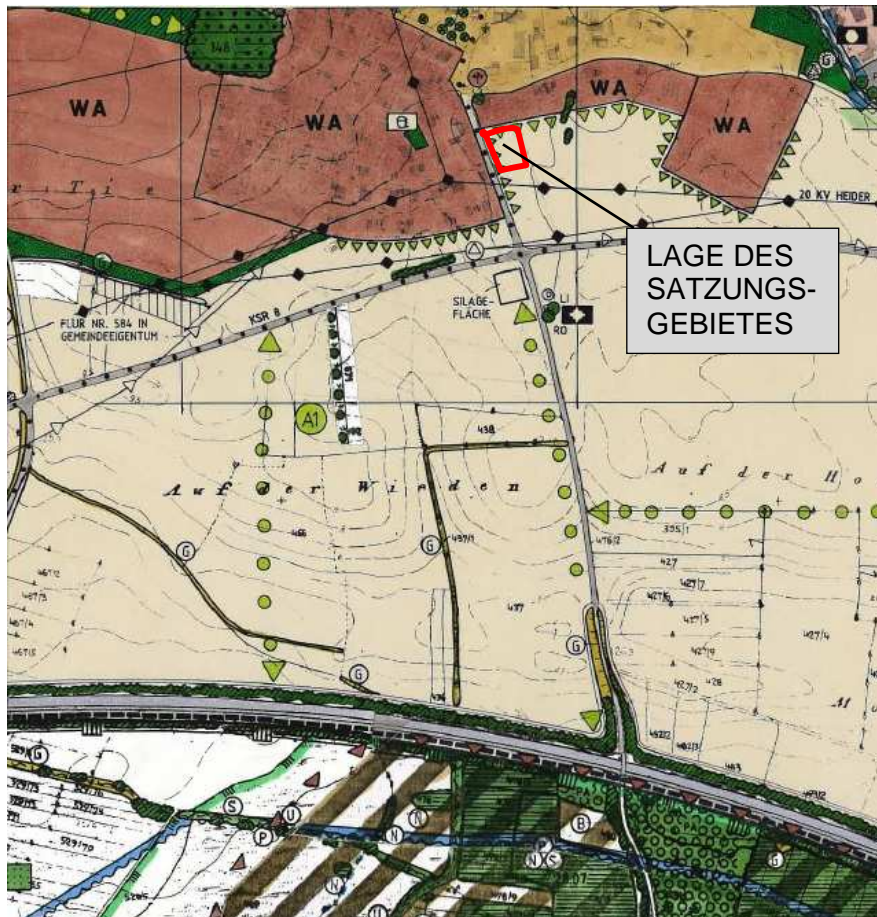
Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Steinach ist die vorgesehene Einbeziehungsfläche bis auf einen kleinen Bereich an der nördlichen Grundstücksgrenze („Allgemeines Wohngebiet“) als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan – ohne Maßstab



Im rechtswirksamen Landschaftsplan (LP) der Gemeinde Steinach ist die vorgesehene Einbeziehungsfläche bis auf eine kleine Fläche im nördlichen Bereich als landwirtschaftliche Nutzfläche im Außenbereich – in unmittelbarem Anschluss an das ausgewiesene Wohngebiet (WA) von Steinach - dargestellt.



Ausschnitt aus dem Landschaftsplan – ohne Maßstab



➤ **Naturschutzrecht/Arten- und Biotopschutz**

Innerhalb des Geltungsbereiches und auch in der näheren Umgebung befinden sich keine ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiete, Natura-2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile bzw. geschützte Naturdenkmale. Ebenso sind im Geltungsbereich keine amtlich ausgewiesenen Biotope oder nach Art. 23 BayNatschG bzw. § 30 BNatschG geschützte Strukturen vorhanden.

Bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und alle europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie - feld- und wiesenbrütende Vogelarten) sind aufgrund der derzeitigen Nutzung (Ackerfläche) und der direkt angrenzenden Bebauung keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu erwarten.

➤ **Überschwemmungsgefährdung**

Das Plangebiet befindet sich gemäß dem Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt außerhalb von festgesetzten Hochwassergefahrenflächen, Überschwemmungsgebieten und sog. „wassersensiblen Bereichen“.

**Oberflächengewässer** sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden.

➤ **Denkmalschutzrecht** (s.a. Ziff. 7.2 der textlichen Hinweise)

Bodendenkmäler

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

Der ungestörte Erhalt evtl. Denkmäler hat aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität. Bodeneingriffe sind grundsätzlich 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 befinden sich im Geltungsbereich selbst keine Baudenkmäler. Auch in der näheren Umgebung sind keine Baudenkmäler bekannt.

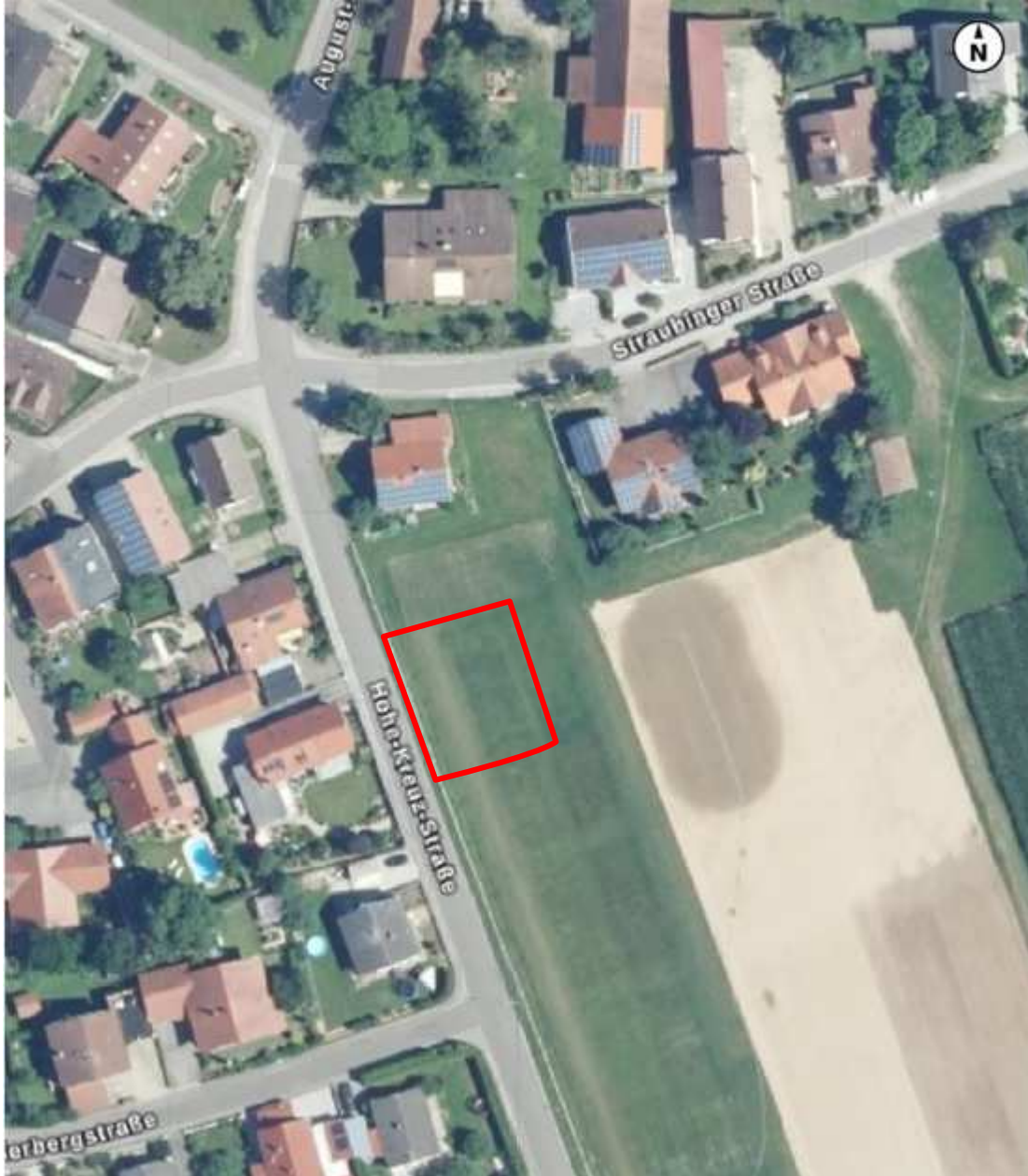
Die Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde ist einzuholen, wenn in der Nähe von Baudenkmalen Anlagen errichtet, verändert oder beseitigt werden, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines der Baudenkmäler auswirken kann (vgl. Art. 6 Abs. 1 Satz 2 DSchG).





➤ **Altlasten**

Altlasten in Form ehemaliger Deponien sind der Gemeinde auf der Fläche nicht bekannt.



Luftbildausschnitt aus dem BayernAtlas vom 11.05.2020 – Maßstab ca. 1:1.000

➤ **Rechtliche Grundlagen**

Eingriffe in baurechtlicher Hinsicht werden durch die grünordnerischen Festsetzungen in § 6 der Satzung minimiert und kompensiert. Zur Einbindung einer zukünftigen Bebauung in die Umgebung in Richtung der östlichen bzw. südlichen Außenseiten 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.



### 3. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die verkehrsmäßige Erschließung der Fläche erfolgt über die Hohe-Kreuz-Straße von Westen her. Es muss gewährleistet werden, dass von der privaten Zufahrt anfallendes Niederschlagswasser nicht auf die öffentliche Straße abgeleitet wird.

Der Trinkwasseranschluss und die Abwasserableitung sind über den Ausbau bzw. die Erweiterung vorhandener Anlagen und Einrichtungen vorgesehen und möglich. Um die Wasserversorgung für die Parzelle sicherzustellen, ist die Herstellung des jeweiligen Hausanschlusses durch Abschluss einer Sondervereinbarung inkl. Kostenübernahmeerklärung mit dem zuständigen Wasserzweckverband zu regeln. Der Grundstücksanschluss ist vom jeweiligen Bauherrn rechtzeitig schriftlich zu beantragen. Zudem ist zur Absicherung der Hausanschlussleitungen im Privatgrundstück die Eintragung einer Grunddienstbarkeit im Grundbuch erforderlich. Erst nach Vorlage der notwendigen Unterlagen kann der Zweckverband die Zustimmung zu den geplanten Bauvorhaben erteilen.

Niederschlagswasser ist vollständig auf dem Privatgrundstück zu versickern oder wieder zu verwenden. Alternativ kann das Oberflächenwasser in einer Zisterne gesammelt und genutzt werden. Der Notüberlauf kann dabei der Kanalisation zugeführt werden.

Die Stromversorgung ist durch Anschluss an das Niederspannungsnetz des Elektrizitätswerkes Heider, Wörth a. d. Donau möglich.

Die Abfallbeseitigung ist durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land (ZAW) sichergestellt.

### 4. Bestandsaufnahme

#### ➤ Natürliche Gegebenheiten

Das Untersuchungsgebiet wird dem **Naturraum** „Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten“ (D65), und hier der naturräumlichen Untereinheit „Gäulandschaften im Dungau (064-C) zugerechnet.

Die naturräumliche Einheit wird im Landkreis großenteils von diluvialen Löss-, Lösslehm- und Decklehmschichten überlagert. Daher herrschen in weiten Bereichen ertragreiche Braunerden vor, die intensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Naturnahe bzw. einstmals landschaftsprägende Lebensraumtypen sind bis auf kleine Reste verschwunden. Auf weniger fruchtbaren kiesig-sandigen Böden stocken überwiegend naturferne Nadelforste. (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)

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine **Oberflächengewässer**.





Aufgrund der intensiven Nutzung mit hohem Ackeranteil und großräumigem Nutzungsmustern ist das Donau-Isar-Hügelland großräumig an **naturnahen und artenreichen Lebensräumen** verarmt. Der Anteil kartierter Biotope an der Gesamtfläche liegt mit 0,9 % weit unter dem Landesdurchschnitt und damit auch unterhalb dem für eine Mindestausstattung mit artenreichen Lebensräumen erforderlichen Wert. Auch im Vergleich mit den anderen Naturräumen im Landkreis ist eine deutlich unterdurchschnittliche Ausstattung festzustellen. Die meist nur kleinflächig anzutreffenden Biotope konzentrieren sich auf die Bachtäler (v.a. Gehölz- und Hochstaudensäume) sowie auf steiler geneigte Hänge entlang der kleineren und größeren Täler (Hecken, Ranken, Abbaustellen). Überwiegend handelt es sich um Gehölzbiotope. (ABSP Landkreis Straubing-Bogen 2007)

Es sind innerhalb des Geltungsbereiches keine amtlich ausgewiesenen **Biotope** bzw. nach Art. 23 BayNatSchG / § 30 BNatSchG geschützte Strukturen vorhanden.

Bezüglich der **gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten** (Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und alle europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie) sind aufgrund der direkt angrenzenden Wohnbebauung keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu erwarten.

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 des Satzungsgebietes der Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald, örtlich mit Waldziest-Eschen- Hainbuchenwald.

In der Übersichtsbodenkarte werden die **Böden** als Bodenkomplex: Überwiegend Parabraunerde und verbreitet Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Carbo-natschluff (Löss) angesprochen.

(Übersichtsbodenkarte M 1:25.000, <http://https://geoportal.bayern.de/bayernatlas>).

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

Der Geltungsbereich wird derzeit vollständig als landwirtschaftliche Ackerfläche ohne jegliche naturnahe Strukturen genutzt.

An das Planungsgebiet schließen sich im Osten und Süden Ackerflächen, im Norden Wohnbebauung bzw. im Westen die Hohe-Kreuz-Straße mit weiteren Wohnhäusern an. Das Gelände ist eben (ca. 330 m ü. NN).



## 5. 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 ergänzten Fassung vom Januar 2003.

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 sowie eine Baugebietsgröße von nur bis zu ca. 0,5 ha Fläche.

Im vorliegenden Fall kann dieses Vereinfachte Verfahren nach Ansicht der Gemeinde angewandt werden, da die Planungsvoraussetzungen wie folgt erfüllt sind:

### 1. Vorhabenstyp

Bei der geplanten Einbeziehungsfläche handelt es sich um ein überwiegend für eine Wohnbebauung vorgesehenes 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 (Ackerland).

Lt. dem Bayer. Fachinformationssystem Naturschutz (FiS-Natur/FiN-Web) befinden sich keine geschützten Flächen im Geltungsbereich der Satzung. Geeignete Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung sind in den Festsetzungen vorgesehen.

### 3. Schutzgut Boden

Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen (Baugrenzen, Grundflächenzahl  $\leq 0,30$ ) begrenzt.

Der Gemeinde liegen keine Informationen über Altlasten innerhalb des Satzungsgebietes vor.

### 4. Schutzgut Wasser

Zukünftige Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen. Oberflächenwasser wird zur Versickerung gebracht, sofern die Untergrundverhältnisse dies zulassen.



5. Schutzgut Luft / Klima

Durch die Planung sind aufgrund der bereits vorhandenen, benachbarten Bebauung weder Frischluftschneisen noch Kaltluftentstehungsgebiete maßgeblich beeinträchtigt.

6. Schutzgut Landschaftsbild

Das Satzungsgebiet grenzt im Norden und Westen bereits an bestehende Bebauung an.

Es beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente. Maßgebliche Erholungsräume werden ebenfalls nicht beeinträchtigt.

Für eine orts- und landschaftstypische Einbindung des Satzungsgebietes sind geeignete Pflanzmaßnahmen entlang der neuen östlichen und westlichen Außengrenzen festgesetzt.

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



## 6. Satzungstext

Die Gemeinde Steinach erlässt nach § 34 Abs. 4 Ziff. 3 Baugesetzbuch (BauGB) i.V. mit Art. 23 Bayerischer Gemeindeordnung (GO) folgende Satzung:

### § 1

Die im beiliegenden Lageplan M = 1:1.000 gekennzeichnete Fläche wird in den im Zusammenhang bebauten Ort Steinach 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 Baugrenzen zulässig. Stellplätze und Garagen sind außerhalb der Baugrenze möglich.
2. Die Grundflächenzahl GRZ gem. § 19 BauNVO (= bauliche Anlagen wie Haupt- u. Nebengebäude, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO) darf max. 0,30 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 wird auf zwei begrenzt.
2. Die Anzahl der Geschosse wird auf zwei begrenzt, als max. traufseitige Wandhöhe wird 6,50 m ab OK Hohe-Kreuz-Straße auf Höhe des Baugrundstückes festgesetzt.
3. Als Dachformen sind symmetrisch geneigte Satteldächer, versetzte Pultdächer sowie Walmdächer für Haupt- und Nebengebäude zulässig.
4. Die zulässige Dachneigung liegt zwischen 18° und 35°.
5. Die Dacheindeckung ist mit kleinformatischen Dachplatten in Rot- bis Brauntönen oder anthrazitfarben vorzunehmen. 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.
6. Auffüllungen und Abgrabungen sind ab Urgelände nur bis zu einem Maß von 1,0 m zulässig und müssen an den jeweiligen Grundstücksgrenzen wieder bis auf das Urgelände an- bzw. abgeböschert werden; Stützmauern sind nicht zulässig.
7. Vor der Doppelgarage sind auf dem Grundstück zwei nicht eingezäunte PKW-Stellplätze von mind. 5 m Tiefe anzulegen. Je Wohneinheit ist auf dem Grundstück zusätzlich ein weiterer Stellplatz zu schaffen. Garagenzufahrten, Pkw-Stellplätze,





Hof- u. Lagerflächen etc. sind ausschließlich in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (Rasen-Pflaster, Rasengitter- oder Rasenfugensteine, Schotterrassen, wasserdurchlässige Betonsteine etc.). „Knirsch“-verlegtes Pflaster oder asphaltierte Flächen sind nicht zulässig. (Minimierungsmaßnahme).

## § 5

1. Je angefangene 400 qm Grundstücksfläche ist ein Obst- oder Laubbaum zu pflanzen (hier: mind. 3 Stück).

Obstbäume in heimischen Arten u. Sorten als Hochstämme, Stammumfang 14-16 cm (Empfehlungsliste des Landratsamtes Straubing-Bogen) - Laubbäume s.u.

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 Geißhirtle, Schweizer Wasserbirne, bayerische Weinbirne, Alexander Lucas, Conference

Zwetschgensorten:

Hauszwetschge, Bühler Frühzwetschge, Große Grüne Reneklude, Italienische Zwetschge

Süßkirschsorten:

Hedelfinger Riesenkirsche, Große Schwarze Knorpelkirsche, Frühe Maikirsche

Sauerkirschsorten:

Koröser Weichsel, Ludwigs Frühe

Walnuss:

Walnuss-Sämlinge

2. Entlang der im Plan gekennzeichneten beiden Grundstücksgrenzen ist auf mind. 50 % eine mind. zweireihige Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern aus freiwachsenden heimischen Bäumen und Sträuchern der nachfolgenden Liste vorzunehmen; Gesamtbreite der Pflanzstreifen mind. 4 m. Heister sind einzeln einzumischen!

Die entsprechenden gesetzlichen Grenzabstände sind einzuhalten (nicht erforderlich bei gleichem Grundstücksbesitzer).

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

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

Auswahllisten für Baum- und Straucharten:

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
Fraxinus excelsior	- Gemeine Esche	Tilia cordata	- Winter-Linde
Prunus avium	- Vogel-Kirsche		



**Sträucher**, Mindestpflanzqualität 3-5 Triebe, 2x verpflanzt, 60-100 cm, Strauchanteil 90 %

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

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

3. Bei Baumpflanzungen sind Abstandszonen von je 2,50 m beiderseits von evtl. vorh. Erdkabeln freizuhalten.
4. Die privaten Grünflächen sind entsprechend den Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Sie sind spätestens in der Pflanzperiode nach Errichtung der Gebäude fertig zu stellen.
5. Evtl. Einfriedungen sind ausschließlich in sockelloser Bauweise durchzuführen (Punktfundamente oder freiwachsende Laubgehölz-Hecken).

### § 6

Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan zum Nachweis der festgesetzten Pflanzmaßnahmen vorzulegen.

### § 7

Für die über das bereits abgemarkte Grundstück Fl. Nr. 928/1 hinausgehenden, aber innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung befindlichen Flächen der Fl. Nr. 928 ist vor Satzungsbeschluss eine grundbuchrechtliche Sicherung erforderlich, um sicherzustellen, dass auf beide Grundstücke eine rechtliche Zugriffsmöglichkeit besteht.

### § 8

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.



## 7. Textliche Hinweise

### 7.1 Landwirtschaftliche Hinweise

Bauwerber zukünftiger Wohnhäuser werden darauf hingewiesen, dass durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und durch angrenzende landwirtschaftliche Betriebe Staub-, Lärm- und Geruchsimmissionen entstehen können, die auch nachts und am Wochenende zu dulden sind.

Die Grenzabstände mit Bepflanzungen zu landwirtschaftlichen Grundstücken nach Art. 48 ABGB sind zu beachten (nicht erforderlich bei gleichem Grundstückseigentümer).

### 7.2 Bodendenkmalpflegerische Belange

Gemäß dem Bayerischen Denkmal-Atlas liegt der Geltungsbereich nicht in der Nähe bekannter *Bodendenkmäler*.

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. Auf Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG wird hingewiesen:

#### *Art. 8 - Auffinden von Bodendenkmälern*

*(1) 1 Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. 2 Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. 3 Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. 4 Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.*

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

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* und auch nicht 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 Baudenkmäler auswirken kann (vgl. Art. 6 Abs. 1 Satz 2 DSchG).



### 7.3 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.

Für die Einleitung des Niederschlagswassers sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV - vom 01.01.2000, geändert zum 01.10.2008, und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vom 17.12.2008 oder in Oberflächengewässer (TRENOG) vom 17.12.2008 zu beachten. Ggfs. ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich.

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 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 darauf hingewiesen, dass sich Grundwasserwärmepumpen aufgrund der geringen Abstände zu benachbarten, schon bestehenden Pumpen gegenseitig beeinflussen können. Dies ist von den Bauherren bei der Planung der Heizungssysteme zu berücksichtigen und ggf. durch einen Gutachter näher untersuchen zu lassen.

### 7.4 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, § 12 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.

#### 7.5 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.

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

Die Strom- und Warmwasserversorgung der Gebäude soll möglichst vollständig durch Nutzung von Photovoltaik bzw. thermische Solaranlagen erfolgen.