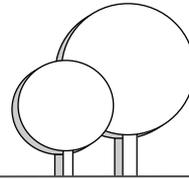




**GEMEINDE  
STEINACH**



**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

**BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN  
ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA)  
„ZIEGELOFENWEG II“**

**- Aufstellung gem. § 13 b BauGB (Beschleunigtes Verfahren) -**

Gemeinde Steinach  
Landkreis Straubing-Bogen  
Reg.-Bezirk Niederbayern

**BEGRÜNDUNG**

Aufstellungsbeschluss vom 10.08.2017  
Fassung des Gemeinderatsbeschlusses vom 21.11.2017  
Billigungsbeschluss vom .....

Satzungsbeschluss vom .....

**Vorhabensträger:**

Gemeinde Steinach  
vertreten durch  
Herrn Ersten Bürgermeister  
Karl Mühlbauer  
Am Sportzentrum 1  
94377 Steinach  
Tel. 09428/94203-0  
Fax 09428/94203-09  
gemeinde@steinach.bayern.de

.....  
Karl Mühlbauer  
Erster Bürgermeister

**Aufgestellt:**

Büro  
Dipl.-Ing. Gerald Eska  
Landschaftsarchitekt  
Elsa-Brändström-Str. 3  
94327 Bogen  
Tel. 09422/8054-50  
Fax 09422/8054-51  
info@eska-bogen.de



.....  
Gerald Eska  
Landschaftsarchitekt



## Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>BEGRÜNDUNG .....</b>	<b>3</b>
<b>1. Allgemeines.....</b>	<b>3</b>
1.1 Planungsanlass.....	3
1.2 Übersichtslageplan – ohne Maßstab.....	3
1.3 Gewähltes Verfahren gemäß § 13 b BauGB.....	4
1.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	4
1.5 Planungsauftrag.....	6
1.6 Derzeitige Nutzung .....	6
<b>2. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung.....</b>	<b>8</b>
2.1 Städtebauliches Konzept .....	8
2.2 Erschließungs- und Bebauungskonzept .....	8
2.3 Grünordnungskonzept .....	9
2.3.1 Öffentliche grünordnerische Maßnahmen.....	9
2.3.2 Private grünordnerische Maßnahmen.....	9
<b>3. Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>10</b>
3.1 Wasserversorgung.....	10
3.2 Abwasser- und Niederschlagswasserbehandlung .....	10
3.3 Energieversorgung.....	10
3.4 Abfallentsorgung.....	10
<b>4. Flächenübersicht .....</b>	<b>11</b>
4.1 Öffentliche Flächen.....	11
4.2 Private Flächen.....	11
<b>5. Beteiligte Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 BauGB .....</b>	<b>12</b>



## BEGRÜNDUNG

### 1. Allgemeines

#### 1.1 Planungsanlass

Die Gemeinde Steinach beabsichtigt die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes am östlichen Ortsrand von Münster, um der laufenden Nachfrage nach geeigneten Wohnbaugrundstücken zu begegnen.

Mit der vorliegenden Planung können 10 neue Baugrundstücke in städtebaulich an ein vorhandenes Wohngebiet angebundener Lage für die weitere Entwicklung des Orts- teils bereitgestellt werden.

#### 1.2 Übersichtslageplan – ohne Maßstab



Ausschnitt aus der Topografischen Karte des Bayern-Atlas



### **1.3 Gewähltes Verfahren gemäß § 13 b BauGB**

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 10.08.2017 beschlossen, den Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß dem neuen § 13 b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) durchzuführen.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungs- mit integriertem Grünordnungsplanes umfasst die Flurnummern Fl. Nr. 138, 139 TF, und 849 TF der Gmkg. Münster mit ca. 9.100 m<sup>2</sup>, wovon ca. 7.140 m<sup>2</sup> als Bauparzellen zur Verfügung stehen.

Bei der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 ergibt sich eine nutzbare Grundfläche der Bauparzellen von ca. 2.856 m<sup>2</sup>; diese liegt im Rahmen der Höchstgrenze der Grundfläche im Sinne des § 13 a Abs. 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 m<sup>2</sup>, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend; es entfallen das Erfordernis einer Umweltprüfung, eines Umweltberichtes sowie die Eingriffsregelung mit baurechtlichem Ausgleich. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB kann gem. § 13 (2) Ziff. 1 abgesehen werden.

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan kann auch aufgestellt werden, wenn er von der Darstellung des Flächennutzungs- (und Landschafts-) Planes abweicht, bevor diese geändert oder ergänzt sind. Die beiden Pläne sind im Wege der Berichtigung anzupassen.

### **1.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP; Stand 01.09.2013) liegt die Gemeinde Steinach im „allgemeinen ländlichen Raum“ angrenzend an das Mittelzentrum Bogen in der Region 12 „Donau-Wald“.

Laut der Raumstrukturkarte des Regionalplanes Region Donau-Wald (RP 12; Stand 30.04.2016) liegt die Gemeinde Steinach im Teilraum dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll sowie im Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum. Außerdem liegt Steinach im Bereich der Entwicklungsachse Straubing – Cham, sowie gemäß der Karte Nah- und Mittelbereiche im Nahzentrum des Oberzentrums Straubing mit Mittelzentrum Bogen.

Es erfolgt gemäß den Zielen und Grundsätzen des LEP's und der Regionalplanung eine Nachhaltige Sicherung und Weiterentwicklung des ländlichen Raumes durch ein maßvolles und bedarfsgerechtes Bereitstellen einer Entwicklungsfläche für ein Allgemeines Wohngebiet für den örtlichen Bedarf. Es besteht eine direkte Anbindung an ein bestehendes Wohngebiet als geeignete Siedlungseinheit (städtebaulich integrierte Lage) und es ist kein struktureicher oder für das Landschaftsbild erhaltenswerter Siedlungsrand betroffen. Eine Zersiedelung der Landschaft ist nicht zu befürchten.

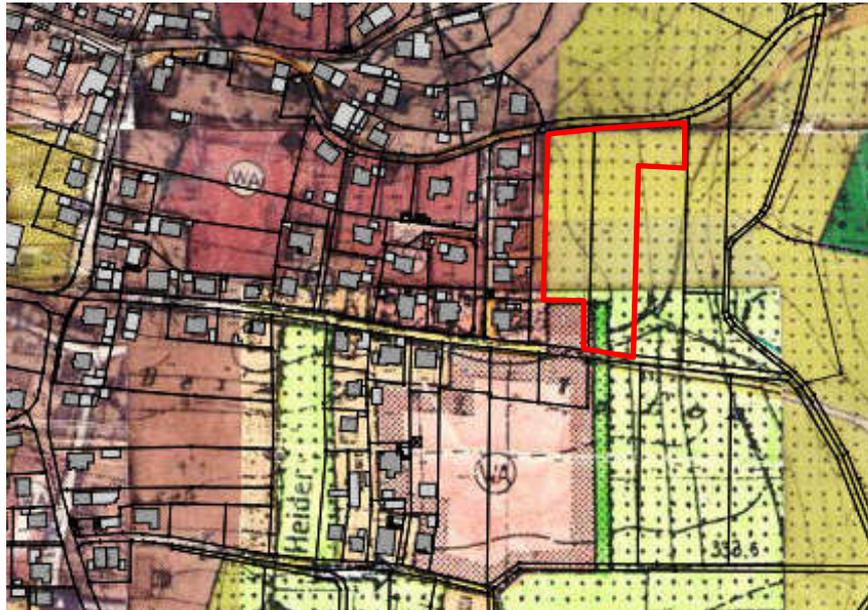
Es erfolgt eine ressourcenschonende Umsetzung mit einer wirtschaftlichen Erschließungsplanung und Ver- und Entsorgung. Eine abschließende Ortsrandeingrünung ist vorgesehen.



Nach Angabe der Gemeinde befinden sich in Münster alle übrigen, eventuell für eine Wohnbauentwicklung denkbaren Flächen ausschließlich in privater Hand und können von der Gemeinde derzeit nicht erworben werden.

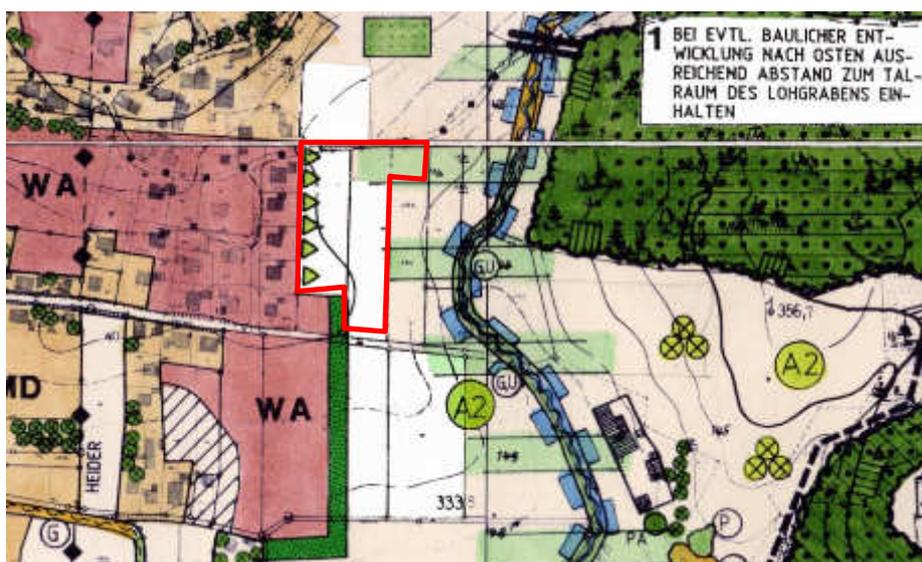
Für die Gemeinde Steinach liegen ein Flächennutzungsplan sowie ein gesonderter Landschaftsplan vor.

Der Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dar.



Ausschnitt aus dem FNP– ohne Maßstab

Im Landschaftsplan findet sich am derzeitigen Rand der baulichen Entwicklung der Hinweis auf eine fehlende Ortsrandeingrünung. Das Planungsgebiet ist als landwirtschaftliche Fläche am Rand des Talraumes des Lohgrabens dargestellt.



Ausschnitt aus dem LP– ohne Maßstab

Flächennutzungs- und Landschaftsplan werden im Wege der Berichtigung angepasst.



## 1.5 Planungsauftrag

Das Landschaftsplanungs- und Landschaftsarchitekturbüro Dipl.-Ing. Gerald Eska in Bogen wurde mit der Erstellung der vorliegenden Unterlagen beauftragt.

## 1.6 Derzeitige Nutzung

Das Planungsgebiet liegt am östlichen Ortsrand von Münster, einem Ortsteil der Gemeinde Steinach. Es handelt sich dabei um ein ca. 0,9 ha großes Areal im östlichen Anschluss an bereits bestehende Wohnbebauung.



Luftbildausschnitt aus dem Bayern-Atlas

Die Flächen werden momentan intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die angrenzenden Flächen im Norden, Osten und Süden werden landwirtschaftlich genutzt, weiter östlich verläuft der Lohgraben.

In Richtung Südwesten finden bereits die Erschließungsmaßnahmen des Allgemeinen Wohngebietes „Schloßstraße“ statt, zu dessen Geltungsbereich (Deckblatt Nr. 4) auch die südwestliche Eckparzelle nördlich des Hohlwegs gehört; diese bleibt daher von vorliegendem Geltungsbereich ausgespart.

Das geplante Wohngebiet fällt von West (ca. 340 m ü. NN) nach Ost (ca. 337 m ü. NN) leicht ab.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Oberflächengewässer. Das Plangebiet befindet sich gemäß dem Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt außerhalb festgesetzten



Hochwassergefahrenflächen und Überschwemmungsgebieten sowie nicht im „wassersensiblen Bereich“ des Lohgrabens.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Landschaftsschutzgebiete, Natura-2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile bzw. geschützte Naturdenkmale. Ebenso sind im Geltungsbereich keine amtlich ausgewiesenen Biotopkartierungen bzw. nach Art. 23 BayNatschG bzw. § 30 BNatschG geschützte Strukturen vorhanden.

In der näheren Umgebung sind laut FIS-Natur keine amtlich kartierten Biotopkartierungen vorhanden. Das Planungsgebiet liegt im Naturpark „Bayerischer Wald“. In ca. 100 m Entfernung in Richtung Osten beginnt das Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“



Ausschnitt aus FIS-Natur-Online

(rot schraffiert: Biotopkartierung; hellgrün: Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“; dunkelgrün: Naturpark „Bayerischer Wald“)

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas befinden sich im Geltungsbereich selbst keine bekannten Bodendenkmäler. Allerdings sind im näheren Umfeld Denkmäler bekannt.

Baudenkmäler sind laut Bayerischem Denkmal-Atlas im Geltungsbereich und in der näheren Umgebung nicht bekannt.

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

**Altlasten** in Form ehemaliger Deponien sind der Gemeinde nicht bekannt.



## **2. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung**

### **2.1 Städtebauliches Konzept**

Mit der geplanten Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes am östlichen Ortsrand erfolgt in angebundener Lage eine Weiterentwicklung und zugleich der Abschluss der städtebaulichen Entwicklung an dieser Stelle von Münster.

Das zweizeilige Baugebiet ist für 10 Einzel- bzw. Doppelhäuser konzipiert. Ausgehend von der Straße „Hohlweg“ und der „Berghofstraße“ kann der Geltungsbereich von zwei Seiten erschlossen werden.

### **2.2 Erschließungs- und Bebauungskonzept**

Die Straßenanbindung erfolgt über die südlich gelegene Straße „Hohlweg“ und im Norden über die „Berghofstraße“. Die „Berghofstraße“ soll dazu bis zur neuen Erschließungsstraße in bituminöser Bauweise verlängert werden.

Der Straßenquerschnitt der in ihrem Verlauf leicht versetzten Erschließungsstraße ist mit einer 4,00 m breiten asphaltierten Fahrbahn, mit einem 2,50 m breiten, wasser-durchlässig gepflasterten oder als Grünstreifen ausgebildeten öffentlichen Rand- bzw. Ausweichstreifen geplant. Dieser Rand- und Ausweichstreifen ist als Mulde auszubilden und dient einer ersten Oberflächenwasserreinigung und -versickerung. Zudem sind hier PKW-Stellplätze und Einzelbaumpflanzungen vorgesehen. Ostseitig der Stichstraße ist ein 1,50 m breiter, gepflasterter Gehweg geplant, wo u.a. auch Versorgungstrassen, Straßenbeleuchtung etc. angeordnet werden können (s. Regelquerschnitt im Plan).

Aufgrund des für eine vollständige Oberflächenwasserversickerung ungeeigneten Untergrundes wurde zur erforderlichen Regenwasserpufferung an der tiefsten Stelle im Nordosten ein Regenrückhaltebecken vorgesehen.

Die Ausweisung von durchlaufenden Baugrenzen über die entstehenden Baufelder beidseits der Erschließungsstraße ermöglicht flexible Gebäudestellungen innerhalb der einzelnen Parzellen auch zur Nutzung der Sonneneinstrahlung für Photovoltaik- und Warmwasseranlagen. Als Dachform wird das Satteldach mit einer Dachneigung von 24 bis 35° festgesetzt, die Firstrichtung ist freigestellt.

Entsprechend der angrenzenden Bebauung und unter Berücksichtigung der Ortsrandlage wird die traufseitige Wandhöhe mit max. 6,50 festgesetzt; dies ermöglicht eine Bebauung mit Erdgeschoss + Obergeschoss oder Erdgeschoss + Dachgeschoss. Bezugspunkt ist jeweils die FOK in der Mitte der angrenzenden, geplanten Erschließungsstraße.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 für eine Einzel- bzw. Doppelhausbebauung ausreichend festgesetzt.



## **2.3 Grünordnungskonzept**

### **2.3.1 Öffentliche grünordnerische Maßnahmen**

Als öffentliche grünordnerische Maßnahme wird im Rahmen einer Straßenraumgestaltung sowie zu einer optisch wirksamen, inneren Durchgrünung im Bereich des 2,50 m breiten Mehrzweckstreifens entlang der Stichstraße die Pflanzung von klein- bis mittelgroßen Einzelbäumen als Hochstämme festgesetzt.

Großkronige Bäume haben sich in der Vergangenheit aufgrund des hier nur begrenzt zur Verfügung stehenden Wurzelraumes nicht bewährt. Weitere (höhere) Strauchunterpflanzungen sind nicht vorgesehen, um die Sichtverhältnisse v.a. bei den Grundstücksein- und -ausfahrten nicht zu beeinträchtigen. Teilbereiche können hier aus gestalterischen Gründen zur Erhöhung der Attraktivität des Baugebietes jedoch mit geeigneten niedrigwachsenden Bodendeckern (Blütenstauden, niedrige Rosen, Gräser etc.) gestaltet werden.

Eine Freihaltung des 2,50 m breiten Seitenstreifens mit den darin festgesetzten Baumstandorten von jeglichen längsverlaufenden Leitungstrassen ist erforderlich, um ausreichende Abstände zu Bäumen (mind. 2,50 m) einzuhalten und um spätere Verletzungen der Bäume im Wurzelbereich durch evtl. notwendige unterirdische Reparaturarbeiten auszuschließen. Der für sämtliche Sparten zulässige Bereich ist in der Schnittdarstellung im Plan gekennzeichnet.

Im Hinblick auf diese grünordnerische Maßnahmen auf öffentlichem Grund sind Aussagen in den textlichen Festsetzungen Kap. 3.1 (öffentliche Grünflächen) enthalten.

### **2.3.2 Private grünordnerische Maßnahmen**

Die grünordnerischen Vorgaben für den privaten Bereich legen Mindestanforderungen für den Grünflächenanteil sowie für weitere (Obst-) Baumpflanzungen fest und sollen die öffentliche, ökologisch und räumlich wirksame Eingrünung ergänzen.

Je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein Laub- oder Obstbaum (als Halb- oder Hochstamm) zu pflanzen. Zudem wird entlang der Ostseite der Parzellen 5 bis 10 eine mindestens 2-reihige und 4 m breite Pflanzung von Strauchgruppen zur Ortsrandeingrünung auf mindestens 50 % der im Plan gekennzeichneten Grundstückslängen festgesetzt.

Im Bereich des privaten Regenrückhaltebeckens sind Einzelbäume und 2- bis 3-reihige Strauchgruppen zur Eingrünung des Regenrückhaltebeckens zu pflanzen.

Weitere grünordnerische Maßnahmen auf privatem Grund sind in Kap. 2.2 (Gestaltung der Garagen und Nebengebäude), Kap. 2.3 (Einfriedungen), Kap. 2.4 (Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern) und Kap. 3 der Festsetzungen (z.B. Auswahl Listen zu verwendender Gehölze) enthalten.



### **3. Ver- und Entsorgung**

Auf die zwingend einzuhaltenden Abstände sämtlicher Ver- und Entsorgungsleitungen zu den festgesetzten Baumstandorten im öffentlichen Raum wird hiermit ausdrücklich hingewiesen (s. Ziff. 1.5 der Festsetzungen durch Text).

#### **3.1 Wasserversorgung**

Die Trinkwasserversorgung soll durch Anschluss an die Wasserversorgung des Zweckverbandes der Buchberggruppe erfolgen.

#### **3.2 Abwasser- und Niederschlagswasserbehandlung**

Die Abwasserentsorgung ist über den Kanal in der „Berghofstraße“ zur örtlichen Kläranlage geplant.

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dach- und versiegelten Flächen ist zunächst auf den Baugrundstücken bestmöglich zu versickern bzw. über kombinierte Retentions- und Speicherzisternen aufzufangen und zu puffern. (s. Ziff. C.6 der Hinweise)

Der geplante öffentliche Rand- und Ausweichstreifen (wasserdurchlässige Befestigung mit Rasenfugenpflaster / Schotterrassen bzw. Wiesenstreifen) kann bei der Straßenentwässerung durch entsprechende Gefälle-Ausbildung zusätzlich für eine zumindest teilweise Versickerung mit herangezogen werden, um den Oberflächenwasserabfluss zu verringern und die Grundwasser-Neubildung zu fördern.

Überschusswasser aus privaten und öffentlichen Flächen wird über einen gesonderten Regenwasserkanal dem im Nordosten geplanten Regenrückhaltebecken zugeführt und entsprechend gedrosselt in den Lohgraben abgeleitet.

#### **3.3 Energieversorgung**

Die Stromversorgung ist durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Energieversorgung Rupert Heider & Co. KG mit entsprechenden Erweiterungen vorgesehen.

#### **3.4 Abfallentsorgung**

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den örtlichen Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land. Die entsorgungstechnischen Vorgaben des Zweckverbandes sind von den Bauherren zu beachten. Wieder verwertbare Abfälle und Grüngut werden im örtlichen Wertstoffhof gesammelt und recycelt bzw. fachgerecht entsorgt.



#### 4. Flächenübersicht

Alle Angaben sind ca.-Angaben, aus dem Plan M = 1:1.000 mittels CAD ermittelt.

##### 4.1 Öffentliche Flächen

Gepl. Verkehrsflächen	820 m <sup>2</sup> = 9,01 %
Gepl. Gehweg	230 m <sup>2</sup> = 2,53 %
Gepl. Rand- und Ausweichstreifen	370 m <sup>2</sup> = 4,06 %
<hr/>	
Gesamtsumme Öffentliche Flächen	1.420 m <sup>2</sup> = 15,60 %

##### 4.2 Private Flächen

Vorläufige Parzellengrößen Nr. 1 mit 10 mit Einzelgrößen von ca. 610 bis ca. 830 m<sup>2</sup>  
durchschnittliche Parzellengröße ca. 715 m<sup>2</sup>

Nr. 1	750 m <sup>2</sup>	Nr. 5	830 m <sup>2</sup>	Nr. 9	700 m <sup>2</sup>
Nr. 2	745 m <sup>2</sup>	Nr. 6	610 m <sup>2</sup>	Nr. 10	700 m <sup>2</sup>
Nr. 3	710 m <sup>2</sup>	Nr. 7	610 m <sup>2</sup>		
Nr. 4	785 m <sup>2</sup>	Nr. 8	705 m <sup>2</sup>		

Summe gepl. Nettobauland	7.145 m <sup>2</sup> = 78,52 %
Gepl. Regenrückhaltebecken	325 m <sup>2</sup> = 3,57 %
Gepl. Grünfläche beim Regenrückhaltebecken	210 m <sup>2</sup> = 2,31 %

<b>Gesamtfläche Geltungsbereich</b>	<b>9.100 m<sup>2</sup> = 100 %</b>
-------------------------------------	------------------------------------



**5. Beteiligte Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 BauGB**

1. Regierung von Niederbayern, Höhere Landesplanungsbehörde, Landshut
2. Landratsamt Straubing-Bogen, (6-fach: Untere Bauaufsichtsbehörde, Untere Immissionsschutzbehörde, Untere Naturschutzbehörde, Kreisstraßenbaubehörde, Gesundheitsbehörde, Kreisarchäologie)
3. Regionaler Planungsverband Region Donau-Wald am Landratsamt Straubing-Bogen
4. Wasserwirtschaftsamt Deggendorf
5. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Straubing
6. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Straubing
7. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat G23 – Bauleitplanung, Postfach 10 02 03, 80076 München
8. Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Straubing
9. Energieversorgung Rupert Heider & Co. KG
10. Wasserzweckverband Buchberggruppe
11. Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land
12. Deutsche Telekom Technik GmbH, Regensburg
13. Telekom Deutschland GmbH Infrastrukturvertrieb Region Süd
14. Benachbarte Gemeinden: Ascha, Kirchroth und Parkstetten