



**GEMEINDE
STEINACH**



HEIGL
landschaftsarchitektur
stadtplanung

EINBEZIEHUNGSSATZUNG „MÜNSTER-NORD“

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

Gemeinde Steinach
Landkreis Straubing-Bogen
Reg.-Bezirk Niederbayern

Aufstellungsbeschluss vom 18.10.2018
Billigungs- und Auslegungsbeschluss vom 10.06.2021
Satzungsbeschluss vom 16.12.2021

Vorhabensträger:

Gemeinde Steinach
vertreten durch Frau
Erste Bürgermeisterin
Christine Hammerschick

Am Sportzentrum 1
94377 Steinach

Fon: 09428 / 94203 - 0
Fax: 09428 / 94203 - 9
gemeinde@steinach.bayern.

.....
Christine Hammerschick
Erste Bürgermeisterin

Bearbeitung:

HEIGL
landschaftsarchitektur
stadtplanung

Elsa-Brändström-Straße 3
94327 Bogen

Fon: 09422 805450
Fax: 09422 805451
Mail: info@la-heigl.de


.....
Hermann Heigl
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner



Aufstellungsverfahren

Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat Steinach hat in der Sitzung vom 18.10.2018 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung beschlossen.

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden:

Die öffentliche Auslegung der Satzung in der Fassung vom 10.06.2021 gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 25.06.2021 bis 26.07.2021.

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

Steinach, den
Die Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss:

Der Gemeinderat Steinach hat mit Beschluss vom 16.12.2021 die Satzung in der Fassung vom 16.12.2021 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

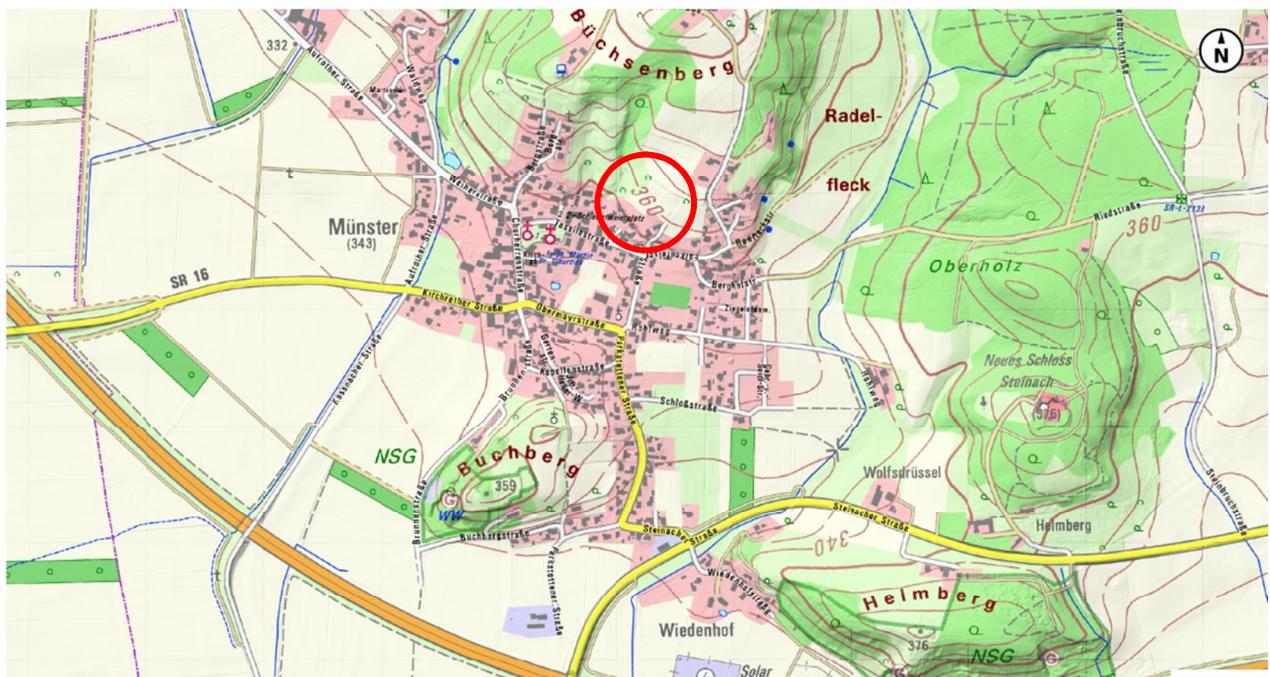
1. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Satzung

Die Gemeinde Steinach beabsichtigt den Erlass einer Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB zur Einbeziehung eines derzeit unbebauten und dem Außenbereich zuzuordnenden Grundstück in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Münster, nördlicher Teil.

Eine ca. 2.665 m² große Teilfläche der Flurnummer 67, Gmkg. Münster am Nordostrand von Münster (Ortsteil von Steinach) soll für eine geplante Unterstellhalle mit erforderlicher Ausgleichsfläche in das bestehende Dorfgebiet einbezogen 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).

2. Übersichtslageplan – ohne Maßstab



Übersichtslageplan

3. Planungsvorgaben

➤ Flächennutzungsplan

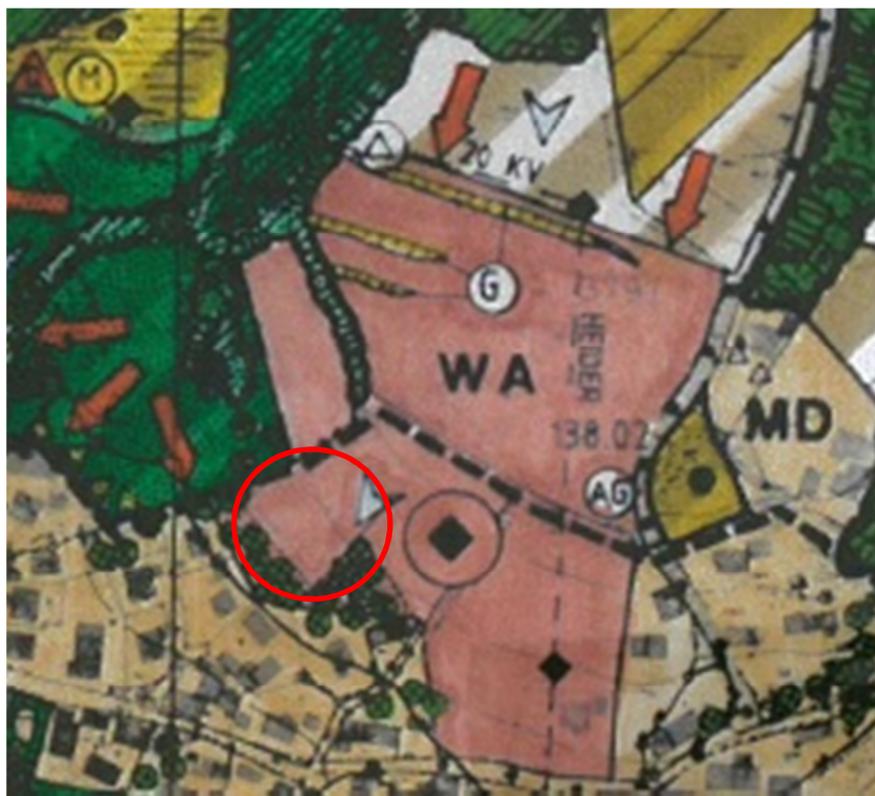
Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Steinach ist das geplante Satzungsgebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt. Der Geltungsbereich liegt innerhalb des dargestellten Wohngebietes.



Ausschnitt aus dem rechtskräftigen FNP – ohne Maßstab

➤ **Landschaftsplan**

Im rechtskräftigen Landschaftsplan (LP) der Gemeinde Steinach wird das geplante Satzungsgebiet ebenfalls als allgemeines Wohngebiet dargestellt. Der nördlich angrenzende Bereich ist als Wohngebiet (WA) und der westlich angrenzende Bereich als ortsgliedernde, -gestaltende oder -abschirmende Grünfläche, der südliche Anschluss als Dorfgebiet (MD) dargestellt.



Ausschnitt aus dem Landschaftsplan – ohne Maßstab

➤ **Naturschutzrecht/Arten- und Biotopschutz**

Innerhalb des Änderungsbereiches 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.

Der ganze Ortsteil befindet sich vollständig im Naturpark „Bayerischer Wald“.

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 und Gehölzstrukturen z.B. hinsichtlich feld- oder wiesenbrütender Vogelarten keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu erwarten.

➤ Denkmalschutzrecht

Bodendenkmäler

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas befinden sich im Geltungsbereich selbst keine bekannten Bodendenkmäler. In der Nähe (im Südwesten vom Plangebiet ca. 160 m entfernt) befinden sich allerdings mehrere bekannte Bodendenkmäler.

Berücksichtigung:

Aufgrund dieser Nähe zu bekannten Bodendenkmälern ist nicht auszuschließen, dass sich auch im Geltungsbereich bislang unbekannte Denkmäler befinden.

Evtl. zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. 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. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: 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.

Baudenkmäler

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas befinden sich im Geltungsbereich selbst und der näheren Umgebung auch keine Baudenkmäler. Das Pfarrhaus und Ökonomiegebäude (Baudenkmal D-2-78-190-10), die Pfarrkirche (Baudenkmal D-2-78-190-9) und Filialkirche (Baudenkmal D-2-78-190-9) befinden sich erst ca. 130 m südwestlich vom Satzungsgebiet entfernt.

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

➤ 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“.

➤ Vorhandene Nutzungen und naturnahe Strukturen

Der ca. 2.665 m² Einbeziehungsbereich stellt sich nach Norden hin als artenarmes, extensives Grünland (magere Wiese mit mehrschüriger Nutzung, 1. Schnitt bereits Ende April) und nach Südwesten hin als privater Obstgarten dar. Eine Obstbaumreihe verläuft entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze. Ein vorhandener unbefestigter Wiesenweg

verläuft parallel zur südöstlichen Grundstücksgrenze. Das Gelände liegt bei ca. 360 m ü. NN und steigt in nordöstliche Richtung an (Hanglage).

An das Planungsgebiet grenzen im Norden baumreiche Heckenstrukturen mit extensivem Grünland, im Südosten ein privater Obstbaumgarten mit anschließender Wohnbebauung und im Westen dörfliche Wohnbebauung an, im Osten schließt sich direkt weiteres artenarmes Extensivgrünland (magere Wiese mit mehrschüriger Nutzung) an.



Luftbildausschnitt – ohne Maßstab

4. Rechtliche Grundlagen

Rechtliche Grundlage der Satzung ist § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Zukünftige Vorhaben in diesem Bereich unterliegen nach Rechtskraft der Satzung der Zulässigkeit gem. § 34 BauGB.

Eingriffe in baurechtlicher Hinsicht werden durch die grünordnerischen Festsetzungen in § 5 der Satzung minimiert und ausgeglichen. Zur Einbindung einer zukünftigen Bebauung nach Norden und Osten hin sind Gehölz- und Einzelbaumpflanzungen auf den entstehenden Böschungsbereichen 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.

5. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die verkehrsmäßige Erschließung des Satzungsgebietes ist ausgehend von der Ortstraße (Tassilostraße) im Süden über eine vorhandene private Zufahrt möglich.

Die Wasserversorgung ist über den Zweckverband Straubing-Land sichergestellt.

Die Abwasserableitung soll über eine Verlängerung der vorhandenen Anlagen und Einrichtungen gesichert werden. Niederschlagswasser sollte vollständig auf den Privatgrundstücken versickert oder wieder verwendet werden.

Die Stromversorgung ist durch Anschluss an das Versorgungsnetz des Energieversorgungsunternehmens Heider in Wörth a. d. Donau möglich.

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

6. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

6.1 Bestandsaufnahme

➤ Natürliche Gegebenheiten

Das Untersuchungsgebiet wird 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)

Das **Klima** des Falkensteiner Vorwaldes steht zwischen dem kontinental getönten, sommerwarmen Klima des Donautales und dem feuchten, winterkalten Klima des Vorderen Bayerischen Waldes. Der gesamte Südabfall ist besonders begünstigt, er liegt oberhalb der häufigen winterlichen Kaltluftansammlungen im Bereich zeitweisen Föhneinflusses. Die Tertiärbuchten bilden dabei einen klimatischen Übergang von den Donauauen zum Falkensteiner Vorwald. Die Hochflächen im nördlichen Teil weisen ein Klima ähnlich dem des Vorderen Bayerischen Waldes auf. Die jährliche Niederschlagsmenge liegt im Durchschnitt bei 700 - 900 mm, zum Vorderen Bayerischen Wald hin treten 1000 mm/Jahr auf. Die mittlere Jahrestemperatur beträgt 7 °C. (ABSP Landkreis Straubing-Bogen 2007)

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Oberflächengewässer.

Gemäß dem „Informationsdienst überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern“ (IÜG) liegt das Gebiet in keinem sog. „wassersensiblen Bereich“ und auch nicht in Hochwassergefahrengebieten.

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)

Es sind innerhalb des Geltungsbereiches keine amtlich ausgewiesenen **Biotope** bzw. nach Art. 23 BayNatSchG / § 30 BNatSchG geschützte Strukturen vorhanden. Angrenzend an den Geltungsbereich im Norden erstrecken sich Flächen des Biotops 7041-0138 „Berghang oberhalb des nördlichen Ortsrandes von Münster“.

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 Verbotsstatbestände 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: Fast ausschließlich Braunerde aus skelettführendem (Kryo-)Sand bis Grussand (Granit oder Gneis) angesprochen (Übersichtsbodenkarte M 1:25.000, <http://www.bis.bayern.de>).

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs kein **Bau- und Bodendenkmal**. In ca. 160 m südwestlich des Geltungsbereichs befinden sich bekannte **Bau- und Bodendenkmäler**.

- **Altlasten** in Form ehemaliger Deponien sind innerhalb des Satzungsgebietes nicht bekannt.

6.2 Rechtliche Grundlagen

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 wäre 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 das sog. „Vereinfachte Vorgehen“ nicht angewandt werden, da nicht alle Fragen der Checkliste mit ja beantwortet werden können.

Z.B. kann Ziff. 1.1 der Checkliste - Art der baulichen Nutzung - nicht mit ja beantwortet werden, da es sich bei dem Bauvorhaben um die Errichtung einer Unterstellhalle (und nicht um ein Allgemeines Wohngebiet WA) handelt.

Damit ist nach dem sog. „Regelverfahren“ vorzugehen.

6.3 Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter sowie auf deren Wirkungsgefüge

1. Bestandsaufnahme und Bewertung

Das Satzungsgebiet befindet sich in angebundener Lage am nordöstlichen Rand von Münster. Das Planungsgebiet liegt außerhalb landschaftsbildprägender Oberflächenformen wie starker Hang- oder Kuppenlagen und stellt sich als artenarmes Extensivgrünland (etwa 4-malige Mahd/Jahr) dar.

Gemäß Liste 1b des Leitfadens ist die Eingriffsfläche im Bereich des extensiven Grünlands als Gebiet mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild – **Kategorie II (oberer Wert)** – einzustufen.

2. Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung

Entsprechend der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,3 ist das Planungsgebiet nur dem **Typ B** - Flächen mit niedrigem bzw. mittlerem Versiegelungs- und Nutzungsgrad - zuzuordnen.

Am Eingriffsort werden folgende Vermeidungs- bzw. Verringerungs- sowie Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt (vgl. Ziff. 6.):

- Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche mittels Baugrenzen und einer zulässigen Grundflächenzahl GRZ von max. 0,3

- Festsetzung einer wasserdurchlässigen Bauweise bei der Grundstückszufahrt
- Festsetzung privater grünordnerischer Maßnahmen zur Grundstücksdurch- bzw. -eingrünung (hier: Einzelbaum- und Gehölzpflanzungen auf den entstehenden Böschungen)
- Ausschluss von durchlaufenden Zaun- oder Fundamentsockeln zur Vermeidung von Wanderungsbarrieren für Kleinsäuger.
- Ausweisung einer geeigneten Ausgleichsfläche.

3. Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Durch die Bestands-Kategorie II (artenarmes extensiv genutztes Grünland) mit Typ B ergibt sich **Feld BII** der „Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren“ des Leitfadens und somit ein Ausgleichsfaktor zwischen 0,5 und 0,8. Aufgrund der o.g. Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen wird der Kompensationsbedarf mit 0,5 angesetzt und für die Eingriffsfläche folgendermaßen berechnet:

Bestandstyp	Bemessungsfläche	Faktor	erforderliche Kompensationsfläche
BII	Überbaubarer Bereich des Grundstücks (Baugrenze, 200 m ²) und die Zufahrt (380 m ²) ca. 580m ²	0,5	290 m ²
Kompensationsbedarf			290 m ²

4. Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

Die baurechtliche Kompensation der erforderlichen 290 m² ist auf dem Flurstück 67 der Gemarkung Münster in Form einer noch gesondert abzumarkenden Ausgleichsfläche unmittelbar im Anschluss an die geplante Randeingrünung nach Nordosten vorgesehen.

Die Sicherung der Ausgleichsfläche ist vor Rechtskraft der Satzung eine dingliche Sicherung mit Reallast erforderlich.

Die Ausgleichsfläche ist mit Inkrafttreten der Satzung durch die Gemeinde Steinach an das Bayerische Landesamt für Umwelt zu melden (Art. 9 BayNatSchG).

7. 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 im Ortsteil Münster der Gemeinde Steinach wird in den im Zusammenhang bebauten Ort 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.
2. Die Grundflächenzahl GRZ gem. § 19 BauNVO (= bauliche Anlagen wie Haupt- u. Nebengebäude, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten) 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 Geschosse wird bei dem Gebäude auf maximal ein Geschoss festgesetzt.
2. Als max. traufseitige Wandhöhe talseits wird bei Gebäuden 6,00 m ab OK Urgelände festgelegt.
3. Zulässige Dachform ist das Satteldach.
4. Die zulässige Dachneigung liegt zwischen 5° - 20°.
5. Die Dacheindeckung ist mit kleinformatischen Dachplatten in gedeckten bzw. nicht glänzend engobierten Rot- oder Brauntönen vorzunehmen.
6. Auffüllungen und Abgrabungen sind ab Urgelände nur bis zu einem Maß von 2,5 m zulässig und müssen an den jeweiligen Grundstücksgrenzen wieder bis auf das Urgelände an- bzw. abgeböscht werden; jegliche Stützmauern sind aufgrund der Ortsrandlage unzulässig.
7. Evtl. Einfriedungen sind bis max. 1,20 m Höhe zulässig und ausschließlich in sockelloser Bauweise vorzunehmen (Punktfundamente).

§ 5

1. Auf den im Lageplan dargestellten Böschungsbereichen im Nordosten ist eine mind. 2-reihige Heckenpflanzung aus freiwachsenden gebietseigenen Gehölzen (Vorkommensgebiet 3 – Südostdeutsches Hügel- und Bergland) der folgenden Liste vorzunehmen; Gesamtbreite der Pflanzstreifen mind. 3 m.

Pflanzabstand: 1 x 1,50 m, Reihen diagonal versetzt

Mindestqualität:

Sträucher: 2x verpflanzt, 3-5 Triebe, Höhe 60-100 cm; maximal 95%

Heister: 2x verpflanzt, Höhe 150- 200 cm, mindestens 5 %

2. Nicht zulässig entlang sämtlicher Grundstücksränder sind Nadelgehölze oder geschnittene Laubgehölzhecken.

3. 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
Alnus glutinosa	- Schwarzerle	Quercus robur	- Stieleiche
Betula pendula	- Weiß-Birke	Sorbus aria	- Mehlbeere
Carpinus betulus	- Hainbuche	Sorbus aucuparia	- Eberesche
Fraxinus excelsior	- Gemeine Esche	Tilia cordata	- Winter-Linde

Obstbäume in heimischen Arten u. Sorten als Hochstämme
(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 Reneklode, Italienische Zwetschge

Süßkirschsorten:

Hedelfinger Riesenkirsche, Große Schwarze Knorpelkirsche, Burlat, Frühe Maikirsche

Sauerkirschsorten:

Koröser Weichsel, Ludwigs Frühe

Walnuss:

Walnuss-Sämlinge

Sträucher

Cornus sanguinea	- Hartriegel	Rosa canina	- Hundsrose
Corylus avellana	- Haselnuss	Rosa arvensis	- Ackerrose
Crataegus monogyna	- Weißdorn	Salix caprea	- Salweide
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen	Salix cinerea	- Grauweide

Ligustrum vulgare	- Liguster	Salix purpurea	- Purpurweide
Lonicera xylosteum	- Gem. Heckenkirsche	Sambucus nigra	- Schwarz. Holunder
Prunus spinosa	- Schlehe	Viburnum lantana	- Wollig. Schneeball
Rhamnus frangula	- Faulbaum	Viburnum opulus	- Wasserschneeball

- Bei Baumpflanzungen sind Abstandszonen von je 2,50 m beiderseits von evtl. vorh. Erdkabeln freizuhalten.
- Die weiteren Verkehrsflächen, Hof- u. Lagerflächen etc. sind ausschließlich in wasser-durchlässiger Bauweise auszuführen (Rasen-Pflaster, Rasengitter- oder Rasenfugensteine, Schotterrassen, wasserdurchlässige Betonsteine etc.). „Knirsch“-verlegtes Pflaster oder asphaltierte Flächen sind hier nicht zulässig.
- Evtl. Einfriedungen sind ausschließlich in sockelloser Bauweise durchzuführen (Punkt-fundamente oder freiwachsende Laubgehölz-Hecken). Standort- und Landschaftsbild-untypische Nadelgehölzhecken sind nicht zulässig.

§ 6

Mit den Baugenehmigungsanträgen ist ein Freiflächengestaltungsplan zum Nachweis der festgesetzten Pflanzmaßnahmen und für die Ausgleichsfläche vorzulegen.

§ 7

Auf der im Plan gekennzeichneten Teilfläche der Fl. Nr. 67, Gmkg. Münster sind folgende Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt:

- Artanreicherung der bestehenden Wiese durch: streifenweises Aufreißen von ca. 30% der Grasnarbe, Einsaat mit autochthoner Regio-Saatgutmischung für artenreiches Extensivgrünland (RSM Regio 19: Grundmischung; Ursprungsgebiet: Bayerischer und Oberpfälzer Wald), Anwalzen des Saatgutes.
- Pflege: zweimalige Mahd / Jahr (1. Schnitt 15.06. bis 10.07., 2. Schnitt 01.09. bis 30.09., optimal in 1. Septemberhälfte).
- Die Mahd erfolgt jeweils unter Abfuhr des Mähgutes (keine Mulch- bzw. Schlegelmahd) und ordnungsgemäßer Verwertung bzw. Entsorgung.
- Auf den Einsatz von organischen oder mineralischen Düngemitteln, chem. Pflanzenschutzmitteln, Bioziden sowie Kalk wird verzichtet.
- Beim Auftreten von Problemunkräutern oder Neophyten ist die Pflege in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde anzupassen.

Die private Ausgleichsfläche ist durch Grunddienstbarkeit einschließlich Reallast zu sichern. Hierüber ist dem Landratsamt ein Nachweis vorzulegen.

Die Ausgleichsfläche ist mit Satzungsbeschluss durch die Gemeinde an das Bayerische Landesamt für Umwelt zu melden (Art. 9 BayNatSchG).

§ 8

Die private Ausgleichsfläche ist vor Inkrafttreten der Satzung durch Grunddienstbarkeit mit Reallast grundbuchrechtlich zu sichern. Hierüber ist dem Landratsamt ein Nachweis vorzulegen.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind mit Inkrafttreten der Satzung durch die Gemeinde an das Bayerische Landesamt für Umwelt zu melden (Art. 9 BayNatSchG).

§ 9

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

8. Textliche Hinweise

8.1 Landwirtschaftliche Hinweise

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).

Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und landwirtschaftlichen Betriebsstätten ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch über das übliche Maß hinausgehend, 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.

8.2 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 bzw. in Regenwassernutzungsanlagen gesammelt werden. Einer direkten Regenwasserversickerung ist grundsätzlich eine Vorreinigung (Absetzschacht, -teich, -becken bzw. Bodenfilter) vorzuschalten. (Minimierungsmaßnahme). Bei Planung oder Bau von Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung ist ggf. das ATV-DVWK-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu beachten. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist vom Bauherrn noch zu prüfen.

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 (TREN OG) 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.

Altlasten sind nach Kenntnis der Gemeinde Steinach nicht bekannt.

Vom Wasserwirtschaftsamt Deggendorf wird darauf hingewiesen, dass der Geltungsbereich der Satzung im Bereich des zukünftigen Wasserschutzgebietes WSG Zone IIIb des Zweckverbandes des Straubing-Land liegt.

8.3 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, § 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.

8.4 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.

Anstelle von Kies und Schotter sollte beim Unterbau von Zufahrten und Wegen zur Schonung natürlicher Ressourcen aufbereitetes und gereinigtes Bauschutt-Granulat verwendet werden.

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

1. Regierung von Niederbayern, Sg. Raumordnung, Landes- und Regionalplanung, Landshut
2. Landratsamt Straubing-Bogen, (6-fach: Untere Bauaufsichtsbehörde, Untere Immissionsschutzbehörde, Untere Naturschutzbehörde, Kreisstraßenbaubehörde, Gesundheitsbehörde, Kreisarchäologie)
3. Regionaler Planungsverband Donau-Wald am Landratsamt Straubing-Bogen
4. Wasserwirtschaftsamt Deggendorf
5. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Straubing
6. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Sachgebiet BQ, Postfach 10 02 03, 80076 München
7. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) Straubing
8. Energieversorgung Heider, Wörth a.d. Donau
9. Wasserzweckverband Straubing-Land
10. Deutsche Telekom Technik GmbH, Regensburg
11. Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Straubing-Bogen