

# Bekanntmachung

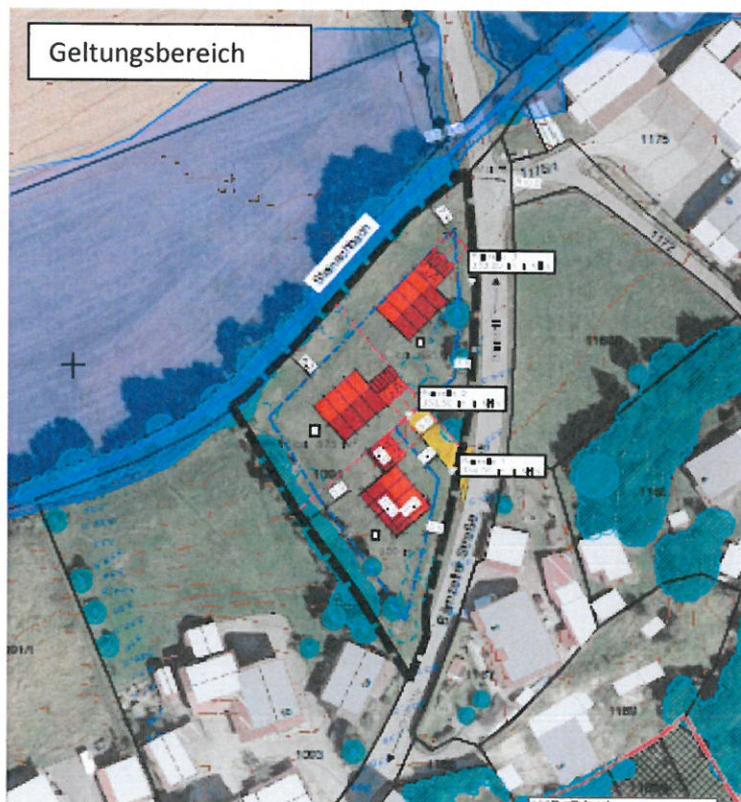
**Einbeziehungssatzung Bärnzeller Straße, Steinach, gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB**

**Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB**

Der Gemeinderat Steinach fasste in der Sitzung vom 24. April 2025 den Beschluss (Beschlussnummer 719) zur Aufstellung der Einbeziehungssatzung Bärnzeller Straße, Steinach, gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB.

Mit Antrag vom 22. März 2025 beantragte der Eigentümer des Grundstückes Flurnummer 1094, Gemarkung Steinach, die Einbeziehung dieses Grundstück in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Steinach. Das Grundstück Flurnummer 1094, Gemarkung Steinach, ist derzeit dem Außenbereich zuzuordnen (vgl. § 35 BauGB). 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.

Der Geltungsbereich wird in nachfolgender Skizze dargestellt:



In der Sitzung vom 17. Juli 2025 wurden dem Gemeinderat Steinach die Satzung sowie die Festsetzungen durch Planzeichen vorgestellt. Der Gemeinderat Steinach fasste den Beschluss (Beschlussnummer 744), dass auf Grundlage der vorgelegten Unterlagen die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen sind.

Die Planunterlagen werden im Zeitraum vom

**01. August 2025 bis zum 02. September 2025**

im Rathaus der Gemeinde Steinach in 94377 Steinach, Am Sportzentrum 1 in Zimmer Nummer 4 während der allgemeinen Dienststunden zur öffentlichen Einsichtnahme aufgelegt.

Außerdem können die Planungsunterlagen unter dem nachfolgenden Link eingesehen werden:

<https://gemeinde-steinach.de/bekanntmachungen/bauleitplanungen.html>

Während der o.g. Frist wird Gelegenheit gegeben die Planungsentwürfe zu erörtern und hierzu Äußerungen abzugeben.

*Auf die datenschutzrechtlichen Informationspflichten im Bauleitplanverfahren nach Art. 13 und 14 DSGVO wird hiermit hingewiesen.*

*Das Hinweisblatt wird auf der Homepage veröffentlicht (siehe vorgenannter Link) und zudem öffentlich ausgelegt.*

### **Vorliegende umweltbezogene Informationen zur Einbeziehungssatzung Bärnzeller Straße, Steinach**

Bei der geplanten Einbeziehungsfläche handelt es sich um für eine Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern mit Doppelgaragen 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.

### **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“. Die Einbeziehungsfläche wird aktuell als intensiv genutztes Grünland bewirtschaftet. Im Norden grenzt unmittelbar der Steinachbach mit Gehölzbeständen, im Südwesten befindet sich Wohnbebauung und unmittelbar im Südosten verläuft die Bärnzeller Straße in Richtung Norden. Es liegen keine nach Art. 23 BayNatschG bzw. § 30 BNatschG geschützte Flächen vor.

### **Artenschutzrechtliche Bewertung**

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 Steinachbachs an. Zu einem kleinen Teil liegt das Flurstück im Norden in einem wassersensiblen Bereich. 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. 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.

### **Schutzgut Boden:**

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.

### **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.

### **Schutzgut Klima/Luft**

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

#### 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.

#### 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.

Steinach, den 24. Juli 2025



Christine Hammerschick  
1. Bürgermeisterin

24. JULI 2025

Bekanntgemacht am: .....

Abgenommen am: .....

Bekanntgemacht durch Anschlag an der  
Gemeindetafel

Die Bekanntmachung erfolgte nach der  
Geschäftsordnung.