

Gemeinde Steinach
Am Sportzentrum 1
94377 Steinach

Bauverwaltung
AZ: 23-610-BP-2025-77

Ihr Ansprechpartner
H. Bergmaier

Zimmer B.229
Tel. 09421/973-255
Fax 09421/973-252
bergmaier.walter@landkreis-straubing-bogen.de

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);

Aufstellung einer Einbeziehungssatzung Bärnzeller Straße

1. Beteiligung

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum Satzungs-Entwurf in der Fassung vom 24.04.2025 wird wie folgt Stellung genommen:

1. Städtebauliche Belange:

Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Einwände.

Aufgrund der zukünftigen Ortsrandlage der neuen Wohngebäude ist jedoch das symmetrisch geneigte Satteldach als alleinig zulässige Dachform festzusetzen.

2. Belange der Wasserwirtschaft und wasserrechtliche Beurteilung:

1. Der Planungsbereich liegt weder in einem festgesetzten, vorläufig gesicherten noch in einem ermittelten Überschwemmungsgebiet, jedoch im nördlichen Planungsbereich in einem wassersensiblen Bereich. Zudem liegt der Planungsbereich teilweise im Bereich des HQextrem (Risikogebiet) des Steinachbaches.

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.

Bezüglich der Lage im Bereich des HQextrem (Risikogebiet) des Steinachbaches ist Folgendes zu beachten. § 78b Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 WHG stellt nur Anforderungen an die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB. Nach § 78b Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 WHG sind bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Abs. 1 und 2 oder nach § 34 BauGB zu beurteilende Gebiete insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Dies gilt auch für Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB (§ 78b Abs. 1 Satz 2 Halbsatz 2 WHG).

Aus der Zusammenschau mit § 78b Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 WHG folgt, dass dem nach § 78b Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 WHG im Rahmen der planerischen Abwägung zu berücksichtigenden Interesse, anlässlich einer Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB in Hochwasserrisikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten baulich-technischen Hochwasserschutzes vorzugeben, ein hohes Gewicht zukommt. Will die Gemeinde auf entsprechende Vorgaben verzichten, bedarf es einer auf die konkreten örtlichen Verhältnisse abzielenden Begründung. Die bloße Kenntnisaufnahme des Hinweises eines Trägers öffentlicher Belange auf diese Norm ist abwägungsfehlerhaft.

Es dürfen 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. Ebenso darf diese Fläche nicht zur Lagerung von Materialien aller Art (z. B. Kompost oder Abfall) verwendet werden.

2. 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 durch § 1 Nr. 367 der Verordnung vom 22. Juli 2014 (GVBl. S. 286) 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.

Falls die Voraussetzungen der NWFreiV i. V. m. der TRENGW und der TREN OG nicht vorliegen, ist für das Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in ein Gewässer rechtzeitig vorher beim Landratsamt Straubing-Bogen die Erteilung einer wasserrechtlichen Gestattung zu beantragen.

Der Umfang der Antragsunterlagen muss den Anforderungen der Verordnung über Pläne und Beilagen in wasserrechtlichen Verfahren (WPBV) entsprechen.

Für den Fall, dass die Ableitung über ein bereits bestehendes Regenrückhaltebecken geschieht, ist dessen Aufnahmekapazität (DWA-Arbeitsblatt A 117) nachzuweisen.

3. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gemäß § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.
4. Für eine Bauwasserhaltung ist eine wasserrechtliche Gestattung erforderlich. Einzelheiten sind rechtzeitig vorher mit dem Landratsamt Straubing-Bogen, Sachgebiet Wasserrecht, Frau Harbeintner (Tel.: 09421/973-264), abzusprechen.

5. Für den Betrieb von Grundwasserwärmepumpen ist eine wasserrechtliche Gestattung erforderlich. Einzelheiten sind rechtzeitig vorher mit dem Landratsamt Straubing-Bogen, Sachgebiet Wasserrecht, Frau Harbeintner (Tel.: 09421/973-264), abzusprechen.
6. Im Übrigen wird auf die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Deggendorf vom 31.07.2025, Az.: 2-4621-SR-190-27604/2025, insbesondere wegen der Nrn. 1, 3 und 4 verwiesen.

3. Naturschutzfachliche Belange:

Aus naturschutzfachlicher Sicht sind folgende Punkte in den Unterlagen zu überarbeiten bzw. zu ergänzen:

- Der Gehölzbestand entlang des Steinachbachs sowie die Hecke an der westlichen Grundstücksgrenze „sollen“ laut der Satzung erhalten bleiben. Es wird in den Unterlagen nicht erwähnt, dass die Ufergehölze unter den gesetzlichen Schutz nach § 30 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BNatSchG und Art. 16 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayNatSchG fallen. Die Hecke fällt ebenfalls unter den Schutz nach Art. 16 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayNatSchG. Dies ist zu ergänzen. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Gehölzstrukturen ist nicht zu erwarten, wenn die Ufergehölze sowie die Hecke im Plan als „zu erhalten“ gekennzeichnet werden.
- Darüber hinaus ist es aus naturschutzfachlicher Sicht erforderlich, einen Bereich von mind. fünf Metern ab der nordwestlichen Grundstücksgrenze als „Schutzstreifen“ festzusetzen, in welchem sämtliche (auch genehmigungsfreie) bauliche Anlagen unzulässig sind, um erhebliche Beeinträchtigungen des Steinachbachs inkl. seines Ufers und der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Vegetation (gesetzlicher Biotopschutz nach § 30 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BNatSchG) ausschließen zu können.
- Aufgrund der Parzellengrößen wird es aus hiesiger Sicht als sinnvoller erachtet, wenn pro Bauparzelle drei Bäume zu pflanzen sind, nicht je angefangene 300 m².

4. Belange des Bodenschutzes

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Einwände.

Hinweise:

- 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.
Siehe auch Informationen dazu:

5. weitere, vom Landratsamt zu vertretende Belange:

Zu o.a. Satzungsentwurf bestehen aus immissionsschutzfachlicher, bodendenkmalpflegerischer, straßenbau- und verkehrstechnischer sowie aus siedlungshygienischer Sicht keine Einwände.

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

Mit freundlichen Grüßen

Bergmaier
Regierungsrat

**Sitzung des Gemeinderates am 18.09.2025**

Die Behandlung des Tagesordnungspunktes war öffentlich.
Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen, Beschlussfähigkeit war gegeben.

3.4. Stellungnahme des Landratsamtes Straubing-Bogen vom 26. August 2025**Sachverhalt:**

Die Stellungnahme des Landratsamtes Straubing-Bogen wurde den Gemeinderatsmitgliedern über das Ratsinformationssystem zur Verfügung gestellt und in der Sitzung vom 18. September 2025 vorgetragen.

Beschluss:

Der Gemeinderat Steinach nahm Kenntnis vom Inhalt der Stellungnahme des Landratsamtes Straubing-Bogen vom 26. August 2025 und nimmt hierzu wie folgt Stellung.

Zu 1. Städtebauliche Belange

Es wird berücksichtigt, dass aufgrund der zukünftigen Ortsrandlage der neuen Wohngebäude das symmetrisch geneigte Satteldach als alleinig zulässige Dachform festzusetzen ist. Die Festsetzung wurde in der überarbeiteten Planung (Stand 18.09.2025) in den Festsetzungen durch Text unter § 4 Nummer 7 entsprechend geändert.

Einstimmig beschlossen Ja 14 Nein 0 Anwesend 14

Zu 2. Belange der Wasserwirtschaft und wasserrechtliche Beurteilung**Zu Nummer 1**

Unter Nummer 3 Planungsvorgaben, Unterpunkt Überschwemmungsgefährdung (Seite 6 bis 7) wurde bereits erörtert, dass sich der Planungsbereich weder in einem festgesetzten noch in einem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet befindet. Die Flurnummer 1094 grenzt jedoch unmittelbar an das Überschwemmungsgebiet des Steinachbaches und liegt im nördlichen Bereich zu einem kleinen Teil in einem wassersensiblen Bereich. In der überarbeiteten Planung (Stand 18. September 2025) wurde berücksichtigt, dass das Überschwemmungsgebiet des Steinachbaches abgegrenzt werden kann und außerhalb des ermittelten Überschwemmungsgebietes für ein hundertjähriges Hochwasser liegt. Weiter wurde berücksichtigt (Planung Stand 18. September 2025), dass innerhalb des Uferstreifens von approximativ 6 Metern Breite linksseitig (siehe auch Festsetzungen durch Planzeichen) entlang des Steinachbaches weder höhenmäßige Geländeänderungen vorgenommen noch sonstige bauliche Anlagen und Befestigungen erstellt werden dürfen. Hierzu wird auch auf die Ergänzung in den Festsetzungen durch Text unter § 4 Nummer 11 verwiesen. Ebenso darf diese Fläche nicht zur Nutzung von Materialien aller Art (z.B. Kompost, Abfall) verwendet werden. Im Übrigen hat die Nutzung des Plangebietes so zu erfolgen, dass das Überschwemmungsgebiet in seiner Funktion als Rückhaltefläche erhalten bleibt.

Die Gemeinde Steinach hat in den Festsetzungen durch Text und in den Festsetzungen durch Planzeichen durchaus berücksichtigt, dass die Belange des baulich-technischen Hochwasserschutzes berücksichtigt werden. So wurde unter § 4 Nummer 3 im Satzungstext eine maximal zulässige Wandhöhe ab Oberkante des jeweilig definierten Höhenbezugspunktes von 6,50 Metern gewählt. Die Höhenbezugspunkte (siehe **Planzeichnung**) wurden für Parzelle Nummer 1 mit 334,0 Meter ü NHN, für Parzelle Nummer 2 mit 333,5 Meter ü NHN und für Parzelle Nummer 3 mit 333 Meter ü NHN festgesetzt. Das Höhengniveau im Bereich des Uferstreifens am Steinachbach liegt bei 331 Meter ü NHN. Nachweislich fällt das Gelände ausgehend von den vorgenannten Höhenbezugspunkten um zwei bis drei Meter in Richtung Steinachbach ab. Von einer Gefährdung der geplanten baulichen Anlagen durch Überschwemmung ist aufgrund des vorliegenden Höhengniveaus und der Berücksichtigung der Höhenbezugspunkte in der Planung nicht auszugehen. In diesem Zusammenhang wird auch nochmals darauf hingewiesen, dass entlang des Steinachbaches keine Geländeänderungen vorgenommen werden dürfen.

Einstimmig beschlossen Ja 14 Nein 0 Anwesend 14

Zu Nummer 2

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Hierzu wird angemerkt, dass diese im Satzungstext unter Nummer 9.2 Wasserwirtschaftliche Hinweise (Seite 19) berücksichtigt wurden.

Einstimmig beschlossen Ja 14 Nein 0 Anwesend 14

Zu Nummer 3

Der Hinweis zum Verbot der Beeinträchtigung des natürlichen Ablaufs von wild abfließendem Wasser wird zur Kenntnis genommen. Auch dieser Hinweis wurde bereits unter Nummer 9.2 Wasserwirtschaftliche Hinweise (Seite 19) berücksichtigt.

Einstimmig beschlossen Ja 14 Nein 0 Anwesend 14

Zu Nummer 4

In der überarbeiteten Fassung der Einbeziehungssatzung Bärnzeller Straße wurde unter Nummer 9.2 Wasserwirtschaftliche Hinweise (Seite 19) ergänzt, dass für eine Bauwasserhaltung eine wasserrechtliche Gestattung erforderlich ist und Einzelheiten dazu rechtzeitig mit dem Landratsamt Straubing-Bogen, Sachgebiet Wasserrecht, abgestimmt werden müssen.

Einstimmig beschlossen Ja 14 Nein 0 Anwesend 14

Zu Nummer 5

Im Satzungstext wurde unter Nummer 9.2 Wasserwirtschaftliche Hinweise (Seite 19) bereits in der Fassung vom 17. Juli 2025 berücksichtigt, dass für den Betrieb einer Grundwasserwärmepumpe eine wasserrechtliche Gestattung erforderlich ist.

Einstimmig beschlossen Ja 14 Nein 0 Anwesend 14

Zu Nummer 6

Der Verweis auf die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Deggendorf vom 31. Juli 2025 wird zur Kenntnis genommen.

Einstimmig beschlossen Ja 14 Nein 0 Anwesend 14

Zu 3. Naturschutzfachliche Belange

Der Gehölzbestand entlang des Steinachbaches sowie die Hecke an der westlichen Grundstücksgrenze wurden entsprechend der Stellungnahme in der überarbeiteten Fassung (Stand 18. September 2025) entsprechend dargestellt. Auf Seite 5 unter Naturschutz/ Arten- und Biotopschutz, Unterpunkt Biotopschutzrechtliche Bewertung sowie auf Seite 8 unter vorhandene Nutzungen und naturnahe Strukturen wurden die Verweise auf § 30 NatSchG und Art. 16 BayNatSchG ergänzt. Ebenso wurden die vorhandenen Strukturen als zu erhaltend festgesetzt. Hierzu wird auch auf die Festsetzungen durch Planzeichen verwiesen. In der geänderten Planfassung wurde mitunter im nordwestlichen Uferbereich ein approximativ 6 Meter breiter Streifen linksseitig (siehe auch Festsetzungen durch Planzeichen) entlang des Steinachbaches festgesetzt, in welchem weder höhenmäßige Geländeänderungen vorgenommen noch sonstige bauliche Anlagen und Befestigungen erstellt werden dürfen. In den Festsetzungen durch Text (vgl. § 5 Seite 16) und in den Festsetzungen durch Planzeichen wurde in der überarbeiteten Planung berücksichtigt, dass je Bauparzelle drei Einzelbäume zu pflanzen sind.

Einstimmig beschlossen Ja 14 Nein 0 Anwesend 14

Zu 4. Belange des Bodenschutzes

Die Hinweise zu den Belangen des Bodenschutzes werden zur Kenntnis genommen. In der überarbeiteten Fassung der Einbeziehungssatzung (Stand 18. September 2025) wurden diese Hinweise unter Nummer 9.5 (Seite 22) Belange des Bodenschutzes ergänzt.

Einstimmig beschlossen Ja 14 Nein 0 Anwesend 14

Zu 5. Weitere, vom Landratsamt zu vertretende Belange.

Die Bodendenkmalpflegerischen Belange wurden im Satzungstext unter Nummer 9.4 (Seite 21) berücksichtigt.

Einstimmig beschlossen Ja 14 Nein 0 Anwesend 14

Einstimmig beschlossen Ja 14 Nein 0 Anwesend 14

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Gemeinde Steinach, 23.09.2025


Christine Hammerschick
Erste Bürgermeisterin

