

Regierung von Niederbayern



Regierung von Niederbayern - Postfach - 84023 Landshut

E-Mail
Gemeinde Steinach
Am Sportzentrum 1
94377 Steinach

Ihr Zeichen
Ihre Nachricht vom

31.07.2025

Unser Zeichen (bitte angeben)
Sachbearbeiterin/Sachbearbeiter
RNB-24-8314.1.9-34-37-4
Katharina Englbrecht

Telefon
E-Mail
+49 871 808 - 1816
katharina.englbrecht@reg-nb.bayern.de

Landshut,
26.08.2025

Gemeinde Steinach, Landkreis Straubing-Bogen Erlass einer Satzung für den Bereich "Bärnzeller Straße" Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeinde Steinach plant den Erlass einer Satzung für den Bereich "Bärnzeller Straße". Dadurch soll eine derzeitige Außenbereichsfläche im nördlichen Bereich von Steinach ins Dorfgebiet einbezogen werden, um drei Parzellen für die Bebauung mit Einfamilienhäusern zu schaffen.

Ziele der Raumordnung (Z), die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB nach sich ziehen, sowie Grundsätze der Raumordnung (G), die zu berücksichtigen sind:

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP):

LEP 3.1.1 Abs. 1 (G): Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

LEP 3.2 (Z): In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

Hauptgebäude	Regierungsplatz 540	84028 Landshut	Telefon		E-Mail		Besuchszeiten	
Ämtergebäude	Gestütstraße 10	84028 Landshut	+49 871 808-01		poststelle@reg-nb.bayern.de		Mo-Do:	08:30 - 11:45 Uhr 14:00 - 15:30 Uhr
Münchner Tor	Innere Münchener Straße 2	84028 Landshut	Telefax		Internet		Fr:	08:30 - 11:45 Uhr oder nach Vereinbarung
Lurzenhof	Am Lurzenhof 3	84036 Landshut	+49 871 808-1002		www.regierung.niederbayern.bayern.de			
Öffentliche Verkehrsmittel								
zum Hauptgebäude	2, 3, 5, 6, 7, 14	(Haltestelle Regierungsplatz / Maximilianstraße)		zum Münchner Tor	1, 7, 10	(Haltestelle Grätzberg / Grieserwiese)		
zum Ämtergebäude	3, 5, 6, 7, 14	(Haltestelle Amtsgericht / Hauptfriedhof)		zum Lurzenhof	3, 14	(Haltestelle Am Lurzenhof)		

LEP 3.3 (Z): Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. (...)

Regionalplan Donau-Wald (RP12):

RP 12 B II 1.3 (G): Für das Orts- und Landschaftsbild wichtige Siedlungsränder sollen erhalten und strukturreiche Übergänge zwischen Siedlung und Freiraum angestrebt werden.

Bewertung:

Die geplante Einbeziehungssatzung grenzt direkt an die vorhandene Bebauung entlang der Bärnzeller Straße an und entspricht damit dem Ziel 3.3 des LEP, wonach neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen sind.

Innerhalb der Einbeziehungssatzung sind drei Parzellen für die Bebauung mit Einfamilienhäusern vorgesehen. Grundsätzlich sind nach dem LEP in den Siedlungsgebieten die Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen (vgl. LEP 3.2 Z). Zu diesen Flächenpotenzialen zählen z.B. Baulandreserven, Brachflächen, leerstehende Bausubstanz oder Möglichkeiten der Nachverdichtung. In Steinach selbst sind an mehreren Stellen Baulücken und Nachverdichtungsmöglichkeiten erkennbar (insbesondere Ortsabrundungssatzung Steinach-Hafnerstraße, Bebauungsplan Wolferszeller Weg). Eine Begründung für eine Siedlungsentwicklung entlang der Bärnzeller Straße liefert die Planung nicht.

Ebenso wenig wird in den Planunterlagen der Bedarf der Siedlungsentwicklung dargelegt. Grundsätzlich soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung erfolgen (vgl. LEP 3.1.1 G). Bei Planungsentscheidungen sollen deshalb frühzeitig die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung sowie die Altersstruktur der Bevölkerung berücksichtigt werden. Obwohl die Planung ein Begründungsdefizit hinsichtlich des Bedarfs und der Innenentwicklungspotenziale aufweist, wird dies dem Vorhaben aufgrund der Lage am Hauptort und dem geringen Umfang von drei Parzellen nicht entgegengehalten.

Siedlungsränder dienen als Bindeglied zwischen Siedlung und Freiraum. Gerade in ländlichen Bereichen sind die Siedlungsränder häufig durch Streuobstwiesen, Gärten oder andere strukturreiche Übergänge geprägt. Diese gilt es im Sinne einer möglichst harmonischen Einbindung der Siedlungen in die umgebende Landschaft zu erhalten (vgl. RP 12 B II 1.3. G). Aktuell ist der Übergang zwischen Siedlung und Freiraum durch ein klares Ende der Bebauung und einen Übergang zu Wiesen, Heckenstrukturen und Streuobstwiesen bis hin zum Steinachbach geprägt. Auch im Flächennutzungsplan ist der Bereich als ortsgliedernde Grünfläche für den Allgemeinbedarf dargestellt. Eine Weiterführung der Bebauung hinein in die gliedernde Grünstruktur drängt sich daher nicht auf.

Ob die rechtlichen Voraussetzungen für den Erlass einer Einbeziehungssatzung in diesem Bereich vorhanden sind, ist mit dem Landratsamt Straubing-Bogen zu klären.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Maier
Regierungsrätin

**Sitzung des Gemeinderates am 18.09.2025**

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

3.2. Stellungnahme der Regierung von Niederbayern vom 26. August 2025**Sachverhalt:**

Die Stellungnahme der Regierung von Niederbayern vom 26. August 2025 wurde den Gemeinderatsmitgliedern über das Ratsinformationssystem zur Verfügung gestellt und in der Sitzung vom 18. September 2025 vorgetragen.

Beschluss:

Der Gemeinderat Steinach nahm Kenntnis von der Stellungnahme der Regierung von Niederbayern vom 26. August 2025 und nimmt dazu wie folgt Stellung.

Zur Bewertung:

LEP 3.2 Z

Im nunmehr geänderten Satzungsentwurf wurde unter **Nummer 7 Begründung des Bauflächenbedarfs** (siehe Seite 13) ergänzend erläutert, dass gemäß LEP 3.2 Z vorrangig die Potentiale der Innenentwicklung genutzt werden sollten. Ausnahmen sind nur zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Um den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung gerecht zu werden, erfolgt durch die Gemeinde Steinach eine Prüfung, ob für die geplante Siedlungsentwicklung ein hinreichender Bedarf besteht, der in Abwägung mit anderen Belangen die Flächeninanspruchnahme rechtfertigt (vgl. LEP 1.2.1 und 3.1). Insbesondere erfordert das Ziel LEP 3.2 „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“, dass vor Inanspruchnahme neuer Flächen für Siedlungszwecke im bauplanungsrechtlichen Außenbereich zunächst Potentiale der Innenentwicklung genutzt wurden.

Durch die Nähe zum Oberzentrum Straubing und die optimale Verkehrsanbindung (Nähe zur Bundesstraße B 20, zur Kreisstraße SR 8 sowie zur Bundesautobahn A3) weist Steinach eine große Attraktivität als Wohnort auf.

Die Gemeinde Steinach verzeichnet ein kontinuierliches Bevölkerungswachstum. Der aktuelle Bevölkerungsstand (31.03.2025) liegt mit 3.399 Einwohnern bereits jetzt über dem für 2024 prognostizierten Wert von 3.240.

Von Seiten der Gemeinde wird vorrangig eine Innenentwicklung favorisiert, um neue Baugebiete

am Ortsrand nur maßvoll auszuweisen. Die Potentiale der Innenentwicklung werden dabei immer wieder auf den Prüfstand gestellt, um dem Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ gerecht zu werden.

Zur Erfassung der Innenentwicklungspotenziale und zur Schätzung des Wohnbaulandbedarfs wurde daher durch die Gemeinde Steinach im Jahr 2020 ein Vitalitätscheck mittels Flächenmanagement-Datenbank (FMD 4.0) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt durchgeführt. Dabei wurden u.a. klassische Baulücken und Leerstände (Wohngebäude,

Infrastruktureinrichtungen, Hofstelle) erfasst. Die noch vorhandenen Baulücken (z.B. in den Baugebieten „Kellerberg“ und „Kellerberg-West“) bzw. Leerstände sind allerdings zum aktuellen Zeitpunkt durch die Gemeinde nicht zu erwerben.

Um den dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung decken zu können (aktuell liegen der Gemeinde eine Vielzahl an Bauvoranfragen von Bewerbern mit Ortsbezug zu Steinach vor), hat der Gemeinderat daher beschlossen, den vorliegenden Bereich als Wohnbaugebiet auszuweisen.

Laut der vorliegenden Stellungnahme dienen Siedlungsränder in Form von Streuobstwiesen, Gärten oder andere strukturelle Übergänge als Bindeglied zwischen Siedlung und Freiraum. Die Einbeziehungsfläche wird aktuell als intensiv genutztes Grünland bewirtschaftet. Im Norden grenzt -außerhalb des Geltungsbereiches- der Steinachbach mit uferbegleitendem Gehölzbestand an, der nach § 30 BNatSchG und Art. 16 BayNatschG geschützt ist, im Südwesten befindet sich Wohnbebauung und unmittelbar im Südosten verläuft die Bärnzeller Straße in Richtung Norden. Im Westen befinden sich ebenfalls Gehölze, die nach Art. 16 BayNatSchG geschützt sind. Der vorgenannte Gehölzbestand wurde nach Überarbeitung der Einziehungssatzung als zu erhaltender Gehölzbestand festgesetzt. Demnach wird in die vorhandene, gliedernde Grünstruktur nicht eingegriffen.

Hinsichtlich der rechtlichen Prüfung für den Erlass der Einziehungssatzung Bärnzeller Straße hat die Gemeinde Steinach das Landratsamt Straubing-Bogen gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Laut der Stellungnahme vom 26. August 2025 des Landratsamtes Straubing-Bogen bestehen aus städtebaulicher Sicht keine Einwendungen. Es wurde lediglich eine Änderung zur Festsetzung der Dachform (Satteldach) gefordert, was in den Festsetzungen durch Text und Planzeichnung nachträglich geändert wurde.

Einstimmig beschlossen Ja 14 Nein 0 Anwesend 14

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Gemeinde Steinach, 23.09.2025


Christine Hammerschick
Erste Bürgermeisterin

