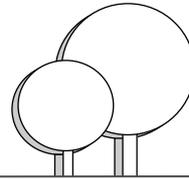




**GEMEINDE
STEINACH**



**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)
„WOLFERSZELLER WEG“ - STEINACH
- Aufstellung gem. § 13b BauGB (Beschleunigtes Verfahren) -**

Gemeinde Steinach
Landkreis Straubing-Bogen
Reg.-Bezirk Niederbayern

**BEGRÜNDUNG
FESTSETZUNGEN DURCH TEXT
HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN**

Aufstellungsbeschluss vom 01.08.2019
Billigungs- und Auslegungsbeschluss vom 19.12.2019
Satzungsbeschluss vom

Vorhabensträger:

Gemeinde Steinach
vertreten durch
Herrn Ersten Bürgermeister
Karl Mühlbauer
Am Sportzentrum 1
94377 Steinach
Tel. 09428/94203-0
Fax 09428/94203-9
gemeinde@steinach.bayern.de

Steinach, den

.....
Karl Mühlbauer
Erster Bürgermeister

Planung:

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



.....
Gerald Eska
Landschaftsarchitekt



Inhaltsverzeichnis

	Seite
BEGRÜNDUNG	3
1. Allgemeines	3
1.1 Übersichtslageplan	3
1.2 Planungsanlass und - ziele	3
1.3 Gewähltes Verfahren gemäß § 13 b BauGB.....	3
1.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	4
1.5 Planungsauftrag	6
1.6 Kurze Gebietsbeschreibung und derzeitige Nutzung	6
2. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung	9
2.1 Städtebauliches Konzept	9
2.2 Erschließungs- und Bauungskonzept.....	9
2.3 Grünordnungskonzept.....	9
2.3.1 Öffentliche grünordnerische Maßnahmen.....	9
2.3.2 Private grünordnerische Maßnahmen	10
3. Ver- und Entsorgung	10
3.1 Wasserversorgung	10
3.2 Abwasser- und Niederschlagswasserbehandlung.....	10
3.3 Energieversorgung	11
3.1 Telekommunikation	11
3.2 Abfallentsorgung	11
4. Beteiligte Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 BauGB	11



BEGRÜNDUNG

1. Allgemeines

1.1 Übersichtslageplan



Übersichtslageplan aus dem BayernAtlas vom 02.12.2019 – Maßstab ca. 1:25.000

1.2 Planungsanlass und -ziele

Die Gemeinde Steinach beabsichtigt nordwestlich des bestehenden Baugebietes „Oberes Dorf II“ eine weitere Bauparzelle auszuweisen, um der konkreten Nachfrage eines örtlichen Bauwilligen zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses zu entsprechen.

1.3 Gewähltes Verfahren gemäß § 13 b BauGB

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 01.08.2019 beschlossen, den Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß dem § 13 b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) durchzuführen.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungs- mit integriertem Grünordnungsplanes umfasst einen Teilbereich der Flurnummer 1199 der Gemarkung Steinach.



Bei der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 ergibt sich bei einem Bauland von ca. 1.050 m² eine maximal nutzbare Grundfläche der Bauparzelle von ca. 420 m²; diese liegt im Rahmen der Höchstgrenze der Grundfläche im Sinne des § 13 a Abs. 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 m², durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Im beschleunigten Verfahren entfallen das Erfordernis einer Umweltprüfung, die Eingriffsregelung mit baurechtlichem Ausgleich sowie die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit.

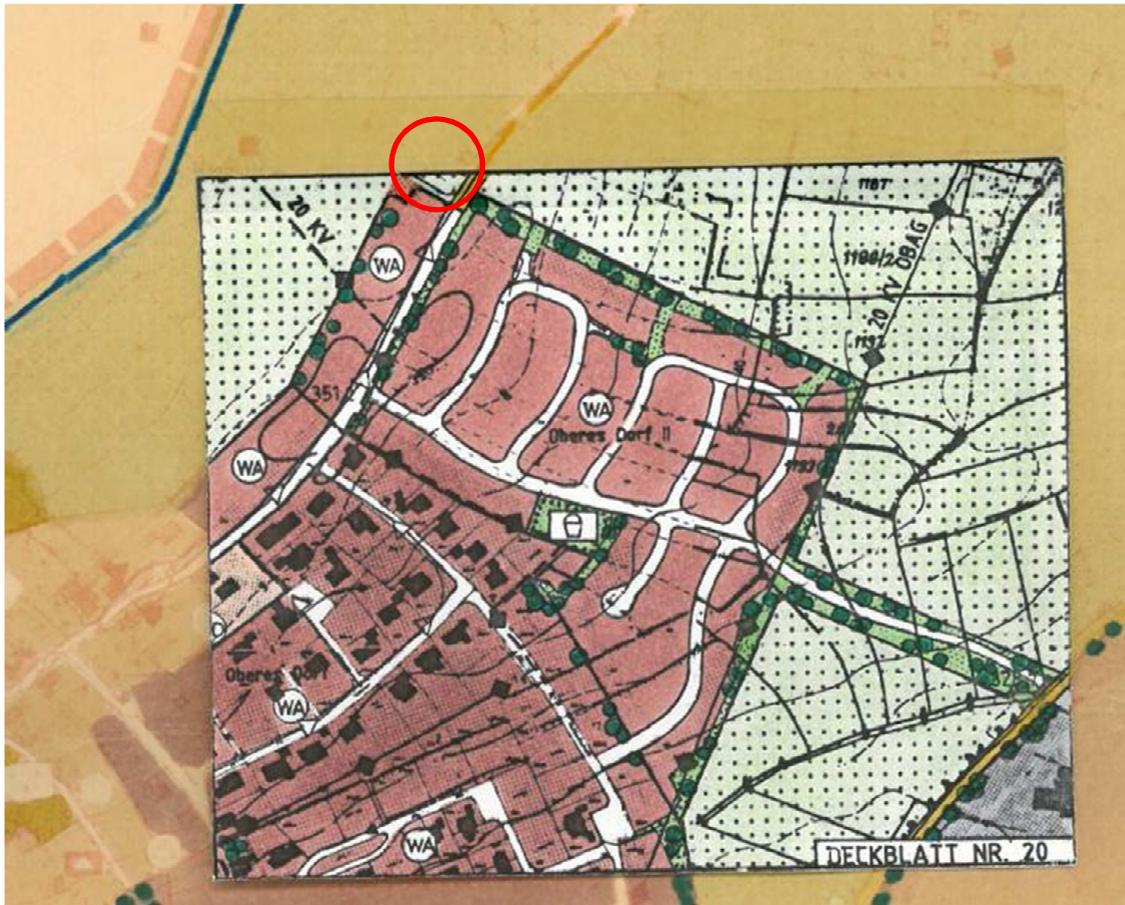
1.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP; Stand 01.03.2018) liegt die Gemeinde Steinach im „allgemeinen ländlichen Raum“ in der Region 12 „Donau-Wald“.

Laut der Karte „Raumstruktur“ des Regionalplanes Region „Donau-Wald (RP 12; Stand 13.09.2019) liegt Steinach im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maß gestärkt werden soll sowie im Stadt- und Umlandbereich des Oberzentrums Straubings.

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 kleinen Entwicklungsfläche für ein Allgemeines Wohngebiet für den örtlichen Bedarf. Es besteht eine Anbindung an ein bestehendes bzw. an ein im Flächennutzungsplan unmittelbar angrenzend dargestelltes Wohngebiet als geeignete Siedlungseinheit (städtebaulich angebundene Lage).

Eine ressourcenschonende, wirtschaftliche Erschließung sowie Ver- und Entsorgung sind durch die Lage an einer vorhandenen Straße und das Vorhandensein erforderlicher Einrichtungen gewährleistet.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Steinach – ohne Maßstab



Ausschnitt aus dem Landschaftsplan – ohne Maßstab



1.5 Planungsauftrag

Das Landschaftsarchitektur- und Stadtplanungsbüro Dipl.-Ing. Gerald Eska in Bogen wurde mit der Erstellung der erforderlichen Unterlagen beauftragt.

1.6 Kurze Gebietsbeschreibung und derzeitige Nutzung

Das Planungsgebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Steinach, angrenzend an das bestehende Baugebiet „Oberes Dorf II“. Zwischen dem bestehenden Baugebiet und der geplanten Bauparzelle verläuft die öffentliche Straße „Wolferszeller Weg“. Nördlich, südlich und westlich grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an.



Luftbildausschnitt aus dem BayernAtlas vom 04.12.2019 – Maßstab ca. 1:5.000

Die Fläche wird momentan intensiv landwirtschaftlich (Ackerfläche) genutzt. Naturnahe Strukturen finden sich weder innerhalb des Geltungsbereiches noch in der näheren Umgebung. Die Gesamtgröße der Bauparzelle beläuft sich auf ca. 1.050 m² Fläche, Anschlüsse zur Ver- und Entsorgung sind auf dem Grundstück bereits vorhanden.

Das Planungsgebiet ist nach Westen geneigt. Die Geländehöhen reichen von etwa 347 m ü.NN im Osten bis etwa 344 m ü.NN im Westen.



Blick vom "Wolferszeller Weg" auf die Bauparzelle in Richtung Norden

Das Planungsgebiet ist der Naturräumlichen Haupteinheit „Falkensteiner Vorwald“ (406) und der Untereinheit „Kinsachtal“ (406.16) zuzuordnen (Naturräumliche Gliederung Deutschlands, Blatt 174, Hrsg.: Institut für Landeskunde, Bad Godesberg, 1967).

Der Landschaftsraum ist überwiegend durch das Kinsachtal geprägt. Von Stallwang im Norden bis Agendorf im Süden ist das Kinsachtal auf einer Länge von ca. 17 km durchschnittlich 80 m tief in das kristalline Gestein eingeschnitten. Am südlichen, sich bucht förmig weitenden Ausgang des Tales zur Donauniederung bilden tertiäre Ablagerungen den Untergrund.

Vor allem im Südteil des Kinsachtals, aber auch am ostexponierten Flachhang treten tiefgründige, nährstoffreiche Braunerden bzw. Parabraunerden auf.

Gesonderte Bodenuntersuchungen oder Bohrungen zum Erhalt aussagekräftiger Angaben über die tatsächlichen Boden- und Grundwasserverhältnisse auf der Parzelle liegen nicht vor. Auf vorh. Unterlagen aus dem unmittelbar gegenüberliegenden Baugebiet kann jedoch zurückgegriffen werden.

Vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen sollten dahingehende Informationen eingeholt werden, v.a. auch um die Versickerungsfähigkeit für Oberflächenwasser zu ermitteln und die ggfs. zu erwartenden abzuleitenden Oberflächenwassermengen genauer quantifizieren zu können.



Das Klima im Falkensteiner Vorwald nimmt eine Mittelstellung ein zwischen den kühleren, regenreicheren klimatischen Verhältnissen des Vorderen Bayerischen Waldes und dem kontinental getönten Beckenklima des Dungaues mit großen jahreszeitlichen Temperaturschwankungen.

Die Potentiell Natürliche Vegetation nach P. Seibert (Schriftenreihe für Vegetationskunde, Heft 3, Bad Godesberg, 1968) - die Vegetation, die sich ohne menschlichen Einfluss bei den gegebenen Standortbedingungen langfristig einstellen würde - ist im Bereich des geplanten Wohngebietes der Reine Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald, Nordbayern-Rasse.

Typische Baumarten dieser Pflanzengesellschaft sind Stieleiche, Traubeneiche, Hainbuche, Winterlinde, Rotbuche, Elsbeere, Esche, Feldahorn, Vogelkirsche, Wildbirne, Eberesche und Birke.

Typische Straucharten sind Roter Hartriegel, Ein- und zweigriffliger Weißdorn, Haselnuss, Schlehe, Rote Heckenkirsche, Wolliger Schneeball, Gemeiner Liguster, Kreuzdorn, Faulbaum, Pfaffenhütchen, Seidelbast, Ackerrose und Wasserschneeball.

Innerhalb des Geltungsbereiches und in der näheren Umgebung 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 Bay-NatSchG bzw. § 30 BNatSchG geschützte Strukturen vorhanden. Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Naturparkes „Bayerischer Wald“.

Gemäß Bayerischen Denkmal-Atlas befinden sich im Geltungsbereich keine bekannten Bodendenkmäler. Allerdings sind in der unmittelbaren Umgebung Bodendenkmäler bekannt. Direkt östlich des Wolferszeller Weges, im Bereich des genehmigten Baugebietes „Oberes Dorf II“ befindet sich das Bodendenkmal „Siedlung der Linearbandkeramik mit der Nr. D-2-7041-0266.

Im Geltungsbereich befinden sich keine Baudenkmäler oder Ensembles gemäß Art. 1 Abs. 2 und 3 DSchG.

Das Plangebiet liegt gemäß dem Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt außerhalb von festgesetzten Hochwassergefahrenflächen, Überschwemmungsgebieten sowie sog. „wassersensiblen Bereichen“. Ca. 150 m weiter westlich verläuft der Steinachbach.

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

Altlasten in Form ehemaliger Deponien sind der Gemeinde auf der Fläche nicht bekannt.



2. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung

2.1 Städtebauliches Konzept

Die geplante Wohnbaufläche liegt am nördlichen Ortsrand von Steinach mit direktem Anschluss an bestehende bzw. geplante Wohnbebauung sowie die öffentliche Erschließungsstraße „Wolferszeller Weg“. Durch die vorliegende Planung wird an dieser Stelle der aktuelle Ortsrand von Steinach um eine Parzelle weiter nach Norden verschoben. Die Schaffung von Wohnraum an dieser Stelle ist aufgrund der möglichen wirtschaftlichen Erweiterung vorhandener Infrastruktur im direkten Anschluss an die gegenüberliegende Bebauung nach Ansicht der Gemeinde vertretbar, zudem grenzt der Bereich sowohl im Flächennutzungs- als auch im Landschaftsplan an dargestellte allgemeine Wohngebiete an.

2.2 Erschließungs- und Bauungskonzept

Die Straßenanbindung erfolgt ausgehend von der im Osten verlaufenden Erschließungsstraße „Wolferszeller Weg“. Eine weitere öffentliche Erschließung ist nicht notwendig. Für die Bauparzelle wurden bereits Anschlüsse in Zusammenhang mit den Erschließungsmaßnahmen des gegenüberliegenden Wohngebietes verlegt.

Es wird ein Baufenster für ein Wohngebäude mit Garage bei einer maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 (Geschossflächenzahl max. 0,6) festgesetzt. Grundsätzlich ist hier eine flexible Gebäudestellung innerhalb der Parzelle auch zur Nutzung der Sonneneinstrahlung für Photovoltaik- und Warmwasseranlagen möglich. Es ist ein Einzelhaus mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig. Die traufseitige Wandhöhe wird auf max. 4,90 m festgesetzt, gemessen ab FOK Schachtdeckel im Wolferszeller Weg bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Damit werden auf dem nach Westen hin abfallenden Grundstück zu hohe Wand-Ansichtsflächen vermieden.

Als zulässige Dachformen werden Sattel-, (Krüppel-) Walmdächer, einfache und versetzte Pultdächer zugelassen. Die zulässige Dachneigung beträgt 18° bis 30°.

Bei Garagen und Carports sind außerdem begrünte Flachdächer zulässig.

Es sind kleinformatische Dachplatten aus Ziegel oder Beton in gedeckten Farbtönen als Dacheindeckung zu verwenden. Metaldächer u.a. aus Zink, Blei oder Kupfer sind nicht zulässig.

2.3 Grünordnungskonzept

2.3.1 Öffentliche grünordnerische Maßnahmen

Grünordnerische Maßnahmen auf öffentlichem Grund sind im vorliegenden Fall einer geplanten Bebauung mit nur einem Wohnhaus nicht erforderlich; eine ausreichende Einbindung in der Umgebung erfolgt durch festgesetzte Pflanzmaßnahmen auf der Privatparzelle.



2.3.2 Private grünordnerische Maßnahmen

Die grünordnerischen Vorgaben für den privaten Bereich legen Mindestanforderungen für die seitliche Grundstückseingrünung sowie für weitere (Obst-) Baum- und Gehölzpflanzungen fest.

Entlang der südlichen, westlichen und nördlichen Geltungsbereichsgrenze sind dazu auf mindestens 50 % der jeweiligen Grundstückslängen mindestens 3 m breite Grünstreifen anzulegen, welche 2-reihig mit Gehölzgruppen aus heimischen Heistern und Sträuchern zu bepflanzen sind.

Auf der Bauparzelle ist pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche zudem mind. ein Laub- oder Obstbaum (als Halb- oder Hochstamm) zur inneren Durchgrünung zu pflanzen (hier: mind. 4 Stck).

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. Auswahllisten zu verwendender Gehölze) enthalten.

3. Ver- und Entsorgung

3.1 Wasserversorgung

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

3.2 Abwasser- und Niederschlagswasserbehandlung

Die Abwasserentsorgung ist über den Anschluss an das vorhandene Kanalnetz zur Kläranlage geplant.

Unverschmutztes Niederschlagswasser von privaten Dach-, Hof- und Stellplatz- bzw. Grundstücksflächen ist zunächst auf dem Baugrundstück bestmöglich zu versickern bzw. über eine kombinierte Retentions- und Speicherzisterne aufzufangen und zu puffern. Eine Zuleitung auf die öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht zulässig.

Überschusswasser aus privaten Flächen kann über eine ggfs. notwendige Pumpanlage gedrosselt in den vorhandenen gemeindlichen Regenwasserkanal abgegeben werden.



3.3 Energieversorgung

Die Stromversorgung ist durch Anschluss an das Versorgungsnetz Elektrizitätswerkes Wörth / Donau, Rupert Heider & Co. Gewährleistet.

3.1 Telekommunikation

Ein Anschluss der Parzellen mit Breitband/Glasfaser über die Deutsche Telekom AG wird angestrebt.

3.2 Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land (ZAW-SR). Die entsorgungstechnischen Vorgaben der Abfallentsorgung sind von den Bauherren zu beachten. Wieder verwertbare Abfälle und Grüngut werden im örtlichen Wertstoffhof gesammelt und recycelt bzw. fachgerecht entsorgt.

4. 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. Elektrizitätswerk Wörth / Donau, Rupert Heider & Co.
9. Energieversorgung Bayernwerk AG
10. Energie Südbayern GmbH, Dingolfing
11. Wasserzweckverband Buchberggruppe
12. Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land
13. Deutsche Telekom Technik GmbH, Regensburg