



**GEMEINDE  
STEINACH**



**HEIGL**  
landschaftsarchitektur  
stadtplanung

**EINBEZIEHUNGSSATZUNG  
„MÜNSTER – WEST II“, GEMEINDE STEINACH  
gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB**

Gemeinde Steinach  
Landkreis Straubing-Bogen  
Reg.-Bezirk Niederbayern

Die wesentlichen Änderungen und Ergänzungen zur Version der öffentlichen Auslegung sind - nur zur Kenntlichmachung für die erneute öffentliche Auslegung - rot markiert.

Aufstellungsbeschluss vom 01.10.2020  
Auslegungs- und Billigungsbeschluss vom 29.10.2020  
Erneuter Auslegungs- und Billigungsbeschluss vom 10.06.2021  
Satzungsbeschluss vom .....

**Vorhabensträger:**

Gemeinde Steinach  
vertr. durch  
Frau Erste Bürgermeisterin  
Christine Hammerschick

Am Sportzentrum 1  
94377 Steinach

Fon: 09428 / 94 203-0  
Fax: 09428 / 94 203-9  
Mail: [gemeinde@steinach.bayern.de](mailto:gemeinde@steinach.bayern.de)

.....  
Erste Bürgermeisterin  
Christine Hammerschick

**Bearbeitung:**

**HEIGL**  
landschaftsarchitektur  
stadtplanung

Elsa-Brändström-Straße 3  
94327 Bogen

Fon: 09422 805450  
Fax: 09422 805451  
Mail: [info@la-heigl.de](mailto:info@la-heigl.de)

.....  
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner  
Hermann Heigl



## Aufstellungsverfahren

### **Aufstellungsbeschluss:**

Der Gemeinderat Steinach hat in der Sitzung vom 01.10.2020 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung beschlossen.

### **Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden:**

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 19.11.2020 bis 19.12.2020.

Die öffentliche Auslegung der Satzung in der Fassung vom 29.10.2020 gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 19.11.2020 bis 19.12.2020.

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

Die erneute 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 .... die Satzung in der Fassung vom .... 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 Grundstücks in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Münster.

Eine ca. 3.080 m<sup>2</sup> große Teilfläche der Flurnummer 426, Gmkg. Münster, am Nordwestrand von Münster soll für eine geplante landwirtschaftlich genutzte Lager- und Unterstellhalle in den Ortsteil einbezogen werden.

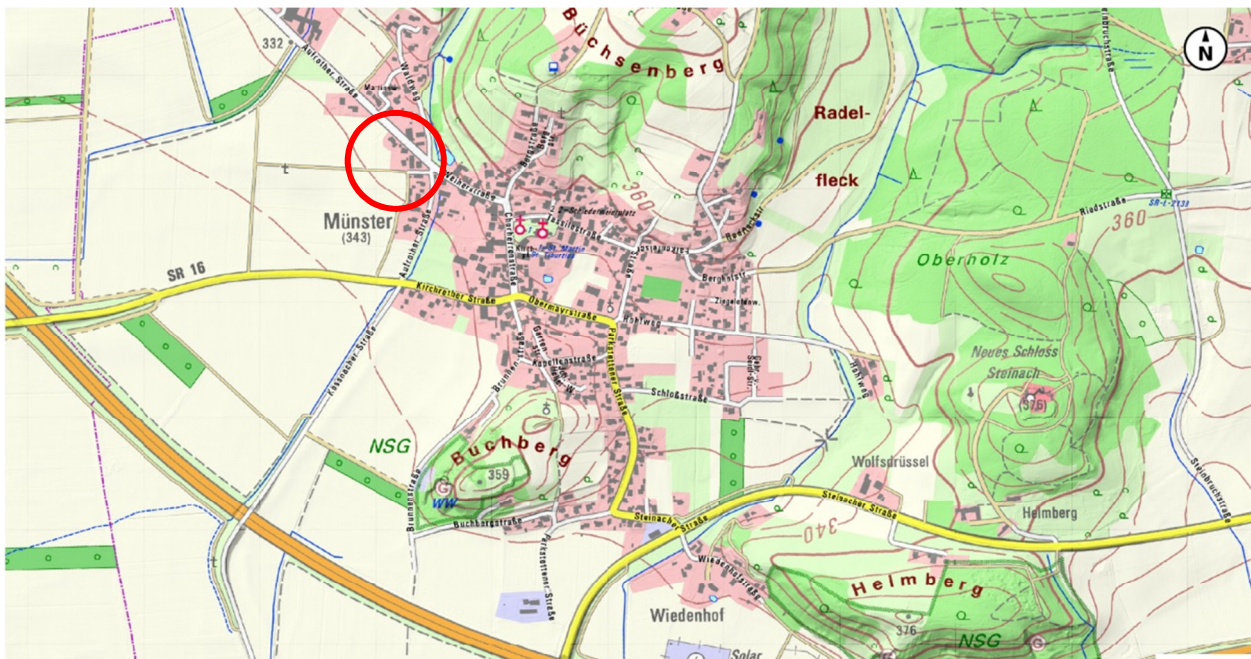
Die Voraussetzungen des § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1-3 BauGB für die Aufstellung der Satzung sind erfüllt (Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, keine erforderliche Umweltverträglichkeitsprüfung, keine Beeinträchtigung von Schutzgütern gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB - Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000 - Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

### Hinweis

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

Seit 1. Januar 2021 wird das Landschaftsarchitekturbüro Eska von Herrn Dipl. Ing. (FH) Landschaftsarchitekt + Stadtplaner Hermann Heigl übernommen und unter eigenem Namen weitergeführt.

## 2. Übersichtslageplan – ohne Maßstab

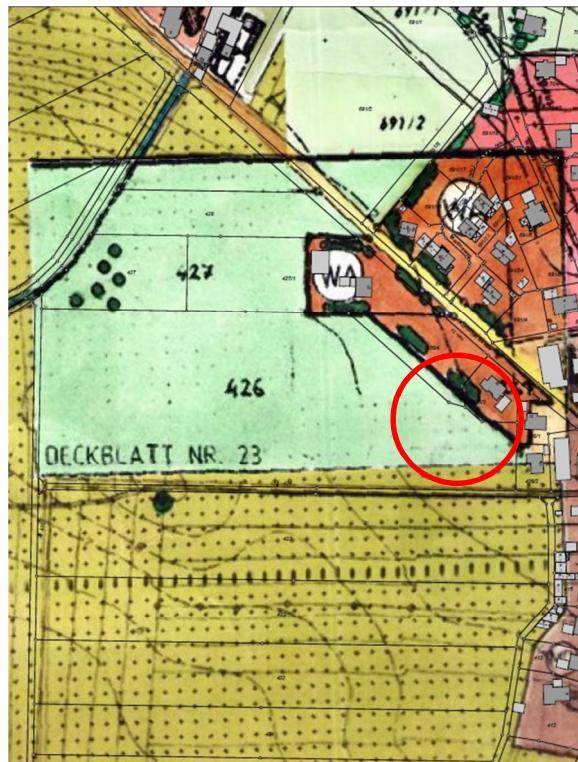


Übersichtslageplan (ohne Maßstab)

### 3. Planungsvorgaben

#### ➤ Flächennutzungsplan

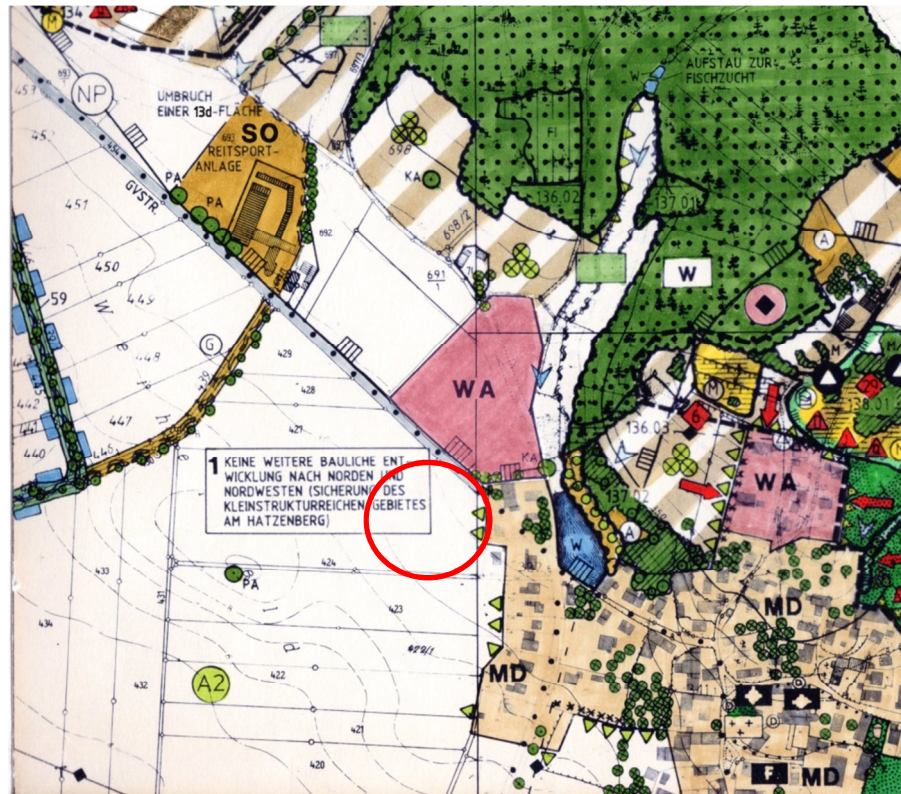
Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Steinach ist das geplante Satzungsgebiet überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft (Außenbereich) dargestellt. Die Zufahrt von der Aufrother Straße her befindet sich in einem als WA dargestellten Streifen.



Ausschnitt aus dem rechtskräftigen FNP – ohne Maßstab

## ➤ Landschaftsplan

Im rechtskräftigen Landschaftsplan (LP) der Gemeinde Steinach wird das geplante Satzungsgebiet insgesamt als landwirtschaftliche Nutzfläche (Ackerland) dargestellt. Der nördlich angrenzende Bereich ist als Wohngebiet (WA), der östlich angrenzende Bereich ist als Dorfgebiet (MD) dargestellt.



Ausschnitt aus dem Landschaftsplan – ohne Maßstab

## ➤ Naturschutzrecht/Arten- und Biotopschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiete, Natura-2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile bzw. geschützte Naturdenkmale. Ebenso sind im Geltungsbereich keine amtlich ausgewiesenen Biotop ~~oder nach Art. 23 BayNatschG bzw. § 30 BNatschG geschützte Strukturen~~ vorhanden. Bei der Gehölz- und Brachfläche von ca. 240 m<sup>2</sup> handelt sich um eine geschützte Fläche im Sinne des Art. 16 BayNatSchG, so dass hier ein Ausgleich nach Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG erforderlich ist. Die entsprechenden Maßnahmen sind unter Punkt 6.3, Unterpunkt 4 dieser Satzung beschrieben.

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 - feld- oder wiesenbrütender Vogelarten) sind aufgrund der derzeitigen Nutzung (überwiegend Ackerfläche) und der direkt angrenzenden Bebauung mit Gehölzstrukturen keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu erwarten.

## ➤ **Denkmalschutzrecht**

### Bodendenkmäler

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas befinden sich weder im Geltungsbereich noch in der näheren Umgebung bekannte Bodendenkmäler.

#### Berücksichtigung:

Dennoch ist nicht auszuschließen, dass sich auch im Geltungsbereich bislang unbekanntete 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 und in der näheren Umgebung auch keine Baudenkmäler.

Die Pfarrkirche St. Tiburtius als nächstgelegenes Baudenkmal befindet sich in der Ortsmitte von Münster, allerdings ohne Blickbeziehung zum Satzungsgebiet.

Die Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde ist einzuholen, wenn in der Nähe von Baudenkmalern 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. 3.080 m<sup>2</sup> große Einbeziehungsbereich wird entlang der Ostseite auf einer Breite von ca. 30 m als Lagerfläche für Holz und Oberboden/Erdaushub genutzt und weist am Nordrand teilweise Gehölzaufwuchs und stark eutrophe Brennessel- bzw. Ruderalfluren auf. Der restliche Bereich wird als Ackerfläche genutzt. Die Geländehöhe liegt bei ca. 332 m ü. NN.

An das Planungsgebiet grenzt im Nordosten die Aufrother Straße mit anschließender allgemeiner Wohnbebauung, im Osten dörfliche Wohnbebauung mit Hausgärten an. Im Süden befindet sich ein Schotterweg, nach Westen hin schließt sich Ackerland an.



Luftbildausschnitt – ohne Maßstab

Die (ungewöhnliche) Form der Einbeziehungsfläche resultiert aus einer verbrieften Zufahrt für das Satzungsgebiet von der Aufrother Straße her.

#### **4. Rechtliche Grundlagen der Satzung**

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 Südosten hin sind Gehölz- und Einzelbaumpflanzungen 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 (Aufrother Straße) im Nordosten über eine geplante private Zufahrt möglich.

Die Wasserversorgung ist über den Zweckverband zur Wasserversorgung Straubing-Land sichergestellt.

Die Abwasserableitung soll über eine Verlängerung der vorhandenen Anlagen und Einrichtungen gesichert werden. Niederschlagswasser ist vollständig auf dem Privatgrundstück zu versickern oder wieder zu verwenden.

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

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**, **jedoch** nach Art. 23 BayNatSchG / § 30 BNatSchG geschützte Strukturen vorhanden (**Gehölz- und Brachfläche, ca. 240 m<sup>2</sup>**). Nordöstlich vom Geltungsbereich in ca. 115 m Entfernung erstrecken sich Flächen des Biotops 7041-0137 „Feuchtbiotop nordwestlich 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 derz. Nutzung der Fläche und der direkt angrenzenden Wohnbebauung keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu erwarten. Eine evtl. Gehölzentfernung darf nur in den Monaten Oktober bis einschl. Februar - außerhalb der Vogelbrutzeiten - erfolgen.

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 Sandlehm bis Normallehm (Flugsand, Lösslehm; örtlich Sandlöss) angesprochen (Übersichtsbodenkarte M 1:25.000, <http://www.bis.bayern.de>).

**Altlasten** in Form ehemaliger Deponien sind innerhalb des Satzungsbereiches 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 landwirtschaftlichen Lagerhalle und nicht um ein Allgemeines Wohngebiet handelt.

Damit ist nach dem sog. „Regelverfahren“ vorzugehen.

## 6.3 Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter sowie auf deren Wirkungsgefüge

### 1. Bestandsaufnahme und Bewertung

Bei der geplanten Einbeziehungsfläche handelt es sich um eine für die Landwirtschaft vorgesehene Fläche und daher vom Charakter her um ein Dorfgebiet (MD) nach § 4 BauNVO. Das Satzungsgebiet befindet sich in angebundener Lage am nordwestlichen Rand von Münster. Es liegt außerhalb landschaftsbildprägender Oberflächenformen wie Hang- oder Kuppenlagen und stellt sich überwiegend als Ackerfläche und z.T. als landwirtschaftlicher Lagerplatz mit Ruderalflächen und einigen Gehölzen dar.

Gemäß Liste 1a des Leitfadens ist das Satzungsgebiet im Bereich des Intensivackers als Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild – **Kategorie I (oberer Wert)** – einzustufen.

Die Ruderal- und Gehölzflächen sind gemäß Liste 1b als Gebiet mittlerer Bedeutung - **Kategorie II (unterer Wert)** - einzustufen:

## 2. Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung

Entsprechend der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,3 ist das Planungsgebiet **hinsichtlich des Ackers** nur dem **Typ B** - Flächen mit niedrigem bzw. mittlerem Versiegelungs- und Nutzungsgrad – zuzuordnen, **der Bereich der Ruderal- und Gehölzflächen aber dem Typ A** – Flächen mit hohem, nämlich totalen Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad, da dieser Bestand vollständig entfernt werden soll und hierfür keinerlei Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen vorgesehen bzw. möglich sind.

Am Eingriffsort werden folgende Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen durchgeführt:

- Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche mittels Baugrenzen und einer zulässigen Grundflächenzahl GRZ von max. 0,3
- Festsetzung privater grünordnerischer Maßnahmen zur Grundstücksdurch- und -eingrünung (hier: Einzelbaumpflanzungen und abschnittsweise mind. 2-reihige Gehölzgruppen an den gekennzeichneten Grundstücksgrenzen)
- Ausschluss von durchlaufenden Zaun- oder Fundamentsockeln zur Vermeidung von Wanderungsbarrieren für Kleinsäuger
- Dezentrale Versickerung anfallenden Oberflächenwassers auf dem Grundstück.

## 3. Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Mit den **Feldern BI** und **All** der „Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren“ des Leitfadens ergeben sich Eingriffsfaktoren zwischen 0,2 und 0,5 bzw. 0,8 **und 1,0**. Aufgrund der o.g. Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen wird der Kompensationsbedarf mit 0,3 (BI) bzw. ~~0,6 (BI)~~ **1,0 (All)** – **auf Grund fehlender Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen** angesetzt und für die Einbeziehungsfläche folgendermaßen berechnet:

Bestandstyp	Bemessungsfläche	Faktor	erforderliche Kompensationsfläche
	Geltungsbereich der Satzung ca. 3.080 m <sup>2</sup>		
davon BI	landwirtschaftl. Flächen, ca. 2.840 m <sup>2</sup>	0,3	852 m <sup>2</sup>
davon <b>All</b>	Gehölz- u. Bracheflächen, ca. 240 m <sup>2</sup> (für den Fall einer evtl. Entfernung)	<b>1,0</b>	<b>240 m<sup>2</sup></b>
	Summe		<b>1.092 m<sup>2</sup></b>

## 4. Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

Die baurechtliche Kompensation der erforderlichen 1.092 m<sup>2</sup> ist auf Teilflächen der Flurstücke 747 und 748 der Gemarkung Münster in Form einer noch gesondert abzumarkenden Ausgleichsfläche unmittelbar im Anschluss an den vorh. Südlichen Kiesweg vorgesehen.

## 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 für die geplante landwirtschaftliche Lager- und Unterstellhalle auf ein Geschoss festgesetzt.
2. Als max. traufseitige Wandhöhe wird bei ~~8,50~~ **6,50** m ab OK Urgelände festgelegt.
3. Zulässige Dachform ist das Satteldach für Haupt- und Nebengebäude.
4. Die zulässige Dachneigung liegt zwischen 5° - 20°.
5. Die Dacheindeckung ist mit kleinformatischen Dachplatten in gedeckten und nicht glänzend engobierten Rot- oder Brauntönen vorzunehmen. Dachgebundene Photovoltaikanlagen sind zulässig.
6. Auffüllungen und Abgrabungen sind ab Urgelände nur bis zu einem Maß von 0,5 m zulässig und müssen an den jeweiligen Grundstücksgrenzen wieder bis auf das Urgelände an- bzw. abgeböschert 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. Je 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein Obst- oder Laubbaum zu pflanzen. (bei ca. 3.080 m<sup>2</sup> mind. 6 Stück)
2. Auf den im Lageplan gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Gehölzhecken im Nord- und Südwesten sowie im Süden ist auf mindestens 50 % der jeweiligen Grundstücksgrenzen eine mind. 2-reihige Heckenpflanzung aus freiwachsenden autochthonen Gehölzen (Herkunftsgebiet 6.1 Alpenvorland = aut-09.00 EAB) der folgenden Liste vorzunehmen; Gesamtbreite der Pflanzstreifen mind. 3 m.

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

Mindestqualität:

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

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

3. Nicht zulässig entlang sämtlicher Grundstücksränder sind Nadelgehölze oder geschnittene Laubgehölzhecken.
4. 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	- Hundsröse
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

Die Gehölzarten sind in annähernd gleichen Anteilen zu verwenden und auch annähernd gleichmäßig zu verteilen.

5. Die entsprechenden gesetzlichen Grenzabstände sind einzuhalten (nicht erforderlich bei gleichem Grundstückseigentümer).
6. Bei Baumpflanzungen sind Abstandszonen von je 2,50 m beiderseits von evtl. vorh. Erdkabeln sowie von je 8 m zu Leitungsachsen von Freileitungen freizuhalten.
7. Die privaten Grünflächen sind entsprechend den Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Sie sind spätestens in der Pflanzperiode nach Errichtung der Halle fertig zu stellen.
8. Mit Ausnahme der Grundstückszufahrt von der Aufrother Straße sind sämtliche weiteren Verkehrsflächen, Zufahrten, Stellplätze, Hof- u. Lagerflächen etc. ausschließlich in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (Kies- oder Schotterflächen, Schotterrasen, Rasen-Pflaster, Rasengitter- oder Rasenfugensteine, wasserdurchlässige Betonsteine etc.). „Knirsch“-verlegtes Pflaster oder asphaltierte Flächen sind hier nicht zulässig.

## § 6

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

## § 7

**Auf der im Plan gekennzeichneten Teilflächen der Fl. Nr. 747 und 748 Gmkg. Münster sind folgende Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt:**

- **Pflanzung von standortgerechten, heimischen Sträuchern und Heistern**
  - Anteil der Heister ca. 5 %, Anteil der Sträucher ca. 95 %
  - Gehölzarten
  - Ausschließlich gebietseigenes Pflanzgut mit Nachweis der regionalen Herkunft (Vorkommensgebiet 3 – Südostdeutsches Hügel- und Bergland)
  - Pflanzabstand: ca. 1,5 x 1,0 m, Pflanzreihen diagonal versetzt, Pflanzung in Gruppen von 3-5 (7) einer Art.
- **Gehölzsäume**
  - Ansaat mit autochtoner Regio-Saatgutmischung für artenreiches Extensivgrünland (RSM Regio 19: Grundmischung; Ursprungsgebiet: Bayerischer und Oberpfälzer Wald), Anwalzen des Saatgutes.
  - Pflege: in den ersten Jahren Ausmähnd im Rahmen der Gehölzpflege, langfristig keine Pflege, der natürlichen Sukzession überlassen.

- Ansaat mit autochthoner Regio-Saatgutmischung für artenreiches Extensivgrünland (RSM Regio 19: Grundmischung; Ursprungsgebiet: Bayerischer und Oberpfälzer Wald), Anwalzen des Saatgutes.
- Pflege: innerhalb der ersten 5 Jahre Aushagerung durch dreimalige Mahd / Jahr (1. Schnitt 20.05. bis 01.06., 2. Schnitt 15.07.-30.07., 3. Schnitt 01.09. bis 30.09., optimal in 1. Septemberhälfte).

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 Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

## 8. Textliche Hinweise

### 8.1 Landwirtschaftliche Hinweise

Bauwerber zukünftiger Wohnhäuser werden darauf hingewiesen, dass durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und durch angrenzende landwirtschaftliche Betriebe Staub-, Lärm- und Geruchsimmissionen entstehen können, die zu dulden sind.

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).

### 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 werden.

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 (TRENOG) 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 der Gemeinde Steinach nicht bekannt.

**Das Satzungsgebiet befindet sich in einem neu auszuweisenden Wasserschutzgebiet, welches der Schutzzone III A unterliegt.**

**Nachfolgende Anforderungen für Bauvorhaben müssen eingehalten werden:**

- **Aufschlüsse oder Veränderungen der Erdoberfläche, auch wenn Grundwasser nicht angetroffen wird, sind verboten**
- **Wiederverfüllungen von Erdaufschlüssen sind nur zulässig mit dem ursprünglichen Erdaushub und wenn die Bodenauflage wiederhergestellt wird.**
- **Anlagen zum Umgang mit wassergefährdeten Stoffen zur errichten oder zu erweitern sind nur zulässig im Rahmen von Haushalt und Landwirtschaft (max. 1 Jahresbedarf)**
- **Anlagen zur Versickerung von Dachflächen abfließendem Wasser sind nur zulässig bei ausreichender Reinigung durch flächenhafte Versickerung über den bewachsenen Oberboden**
- **Abwasserleitungen und zugehörige Anlagen zu errichten oder zu erweitern ist nur zulässig zum Ableiten von Abwasser, wenn die Dichtheit der Entwässerungsanlagen vor Inbetriebnahme durch Druckprobe nachgewiesen und wiederkehrend alle 5**



Jahre durch Sichtprüfung und alle 10 Jahre durch Druckprobe oder anderes gleichwertiges Verfahren überprüft wird

- Bauliche Anlagen zu errichten oder zu erweitern sind nur zulässig, wenn kein häusliches oder gewerbliches Abwasser anfällt oder in eine dichte Sammelentwässerung eingeleitet wird, unter Beachtung der o. g. Anforderung.

Wird eine Gesamtdachfläche von 50 m<sup>2</sup> mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung überschritten, sind ggf. zusätzliche Reinigungsmaßnahmen erforderlich. Bei beschichteten Metalldächern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer: „lang“) nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist dann vorzulegen.

### 8.3 Boden- und Baudenkmalpflegerische Belange

Gemäß dem Bayerischen Denkmal-Atlas liegt der Geltungsbereich nicht in der Nähe bekannter *Bodendenkmäler*.

Der ungestörte Erhalt von Denkmälern hat aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität. Bodeneingriffe sind daher auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht, Bodeneingriffe jeder Art (vgl. Art. 1 Abs. 2 u. 2 BayDSchG) sind nach Art. 7 BayDSchG genehmigungspflichtig und daher unbedingt mit der Kreisarchäologie oder dem Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege abzustimmen. Auf Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG wird hingewiesen:

#### *Art. 8 - Auffinden von Bodendenkmälern*

*(1) 1 Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. 2 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. 3 Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. 4 Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.*

*(2) 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.*

Im Interesse des Bauträgers und um mögliche Bauverzögerungen zu vermeiden wird empfohlen, sich rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme mit der Kreisarchäologie Straubing-Bogen in Verbindung zu setzen.

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas befinden sich im Geltungsbereich selbst keine *Baudenkmäler* und auch nicht in der näheren Umgebung.

Die Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde ist einzuholen, wenn in der Nähe von Baudenkmalen Anlagen errichtet, verändert oder beseitigt werden, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines der Baudenkmalen auswirken kann (vgl. Art. 6 Abs. 1 Satz 2 DSchG).

#### 8.4 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.

#### 8.5 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.

#### 8.6 Immissionsschutz

Die Beurteilungspegel, die durch den Betrieb der geplanten landwirtschaftlichen Lagerhalle entstehenden Geräusche müssen an den nächstgelegenen Immissionsorten die Immissionsrichtwerte gem. TA Lärm einhalten. Je nach Nutzung der Halle sind im Genehmigungsverfahren ggf. Immissionsschutzaufgaben erforderlich.

## **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. Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Straubing-Bogen
11. Nachbargemeinde Kirchroth