

SATZUNG ZUR ENTWICKLUNG VON IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSTEILEN IN  
UNTERSTEINHAUSEN

ENTWICKLUNGSSATZUNG „UNTERSTEINHAUSEN“

**Begründung**  
**Entwurf vom 12.03.2021**

## 1. Lage

Die Ortschaft Untersteinhausen liegt etwa 2,5km nordwestlich von Auerbach.

Nach der Gliederung Bayerns in Verwaltungsregionen befindet sich die Gemeinde Auerbach in der Region 12 Donau-Wald.<sup>1</sup>

Die Entwicklungssatzung umfasst die gesamte Siedlung, nördlich und südlich der Kreisstraße, die sowohl aus einzelnen Einfamilienhäusern besteht, als auch aus älteren, größeren Hofstellen. Nicht enthalten sind einige rein landwirtschaftlich genutzten Bauten im Norden (z.B. Fahrsilo).

Im Südosten besteht eine bisher unbebaute Fläche, die beidseits von Wohnbebauung eingegrenzt ist und von Norden durch die Kreisstraße erschlossen ist. Sie umfasst etwa 991 m<sup>2</sup>.



Abb. 1 Luftbild mit Geltungsbereichen: schwarz = Klarstellungssatzung, blau = Entwicklungssatzung

Südlich der bisher unbebauten Fläche grenzt landwirtschaftliche Nutzfläche (Grünland) an. Die Fläche selbst wird ebenfalls als Grünland genutzt.

Betroffen ist das Flurstück 1416/2, Gemarkung und Gemeinde Auerbach.

## 2. Allgemeines / Planungsanlass

Die o.a. Grundstücke der Erweiterung sind derzeit dem Außenbereich zuzuordnen. Die planungsrechtliche Zulässigkeit für ein Bauvorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB ist derzeit nicht gegeben.

Der Gemeinderat hat am 12.03.2021 beschlossen, die „Entwicklungssatzung Untersteinhausen“ nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB<sup>2</sup> aufzustellen.

Durch die bereits vorhandene Erschließung und die in bestehende Bebauung eingebundene Lage im südöstlichen Ortsbereich ist es sinnvoll, diese Außenbereichsfläche in dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zu entwickeln.

<sup>1</sup> (Regionalplan 12, 2019)

<sup>2</sup> (BauGB, 2020)

### **3. Ziele und Zwecke der Planung**

Mit der Entwicklungssatzung wird die städtebauliche Intention der Gemeinde Auerbach aufgezeigt, den Ortsteil Untersteinhausen als Siedlung mit städtebaulichem Gewicht zu entwickeln. Deshalb wird in die Entwicklungssatzung die unbebaute Fläche der Flurnummer 1416/2 mit dem daran südlich anschließenden Bestandsgebäude in den Geltungsbereich der Satzung mit aufgenommen. Parallel zu dieser Satzung wird in einem Deckblattverfahren der rechtswirksame Flächennutzungsplan dahingehend geändert, dass der Ortsteil Untersteinhausen zukünftig als MD dargestellt wird und nicht als Splittersiedlung im Außenbereich.

### **4. Planungsvoraussetzungen**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist die Ortschaft Untersteinhausen als Außenbereichsfläche dargestellt.

### **5. Begründung zur Entwicklungssatzung Untersteinhausen**

Die Gemeinde Auerbach ist gehalten, für die Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des dringenden Wohnbaubedarfs zu sorgen. Eine behutsame bauliche Fortentwicklung in den Randbereichen der kleineren Ortschaften steht dieser Aussage nicht entgegen.

Dabei hat die Stadt gem. § 34 Abs. 4 und § 1 Abs. 5 BauGB die städtebaulichen Anforderungen und das Wohl der Allgemeinheit untereinander gerecht abzuwägen.

Die Erweiterungsfläche der Entwicklungssatzung wurde sehr behutsam ausgewählt. Die Gemeinde ist auch gehalten die vorhandenen Bedarfseinrichtungen wirtschaftlich auszunutzen und möglichst keine Neuen zu bauen, die ebenfalls die Landschaft beeinträchtigen. Die Bedarfseinrichtungen wie zentrale Wasserversorgungsanlage, Erschließungsstraße und die Stromversorgung sind im Satzungsgebiet vorhanden bzw. die nötigen Anschlussleitungen können in der geplanten öffentlichen Zuwegung verlegt werden.

Die vorgesehene Wohnbebauung bedingt keine Abrundung der Bauflächen in die freie Landschaft. Die geplante Fläche liegt eingebunden zwischen bereits bestehender Wohnbebauung. Nach Süden hin entsteht ein geschlossener Ortsrand. Die Lage der geplanten Bebauung erfüllt die städtebaulichen und naturschutzfachlichen Anforderungen an einen sparsamen Umgang mit dem Boden.

### **6. Erschließung**

Die verkehrstechnische Erschließung der Satzung erfolgt über die bestehende Straßenverkehrsfläche der innerörtlichen Erschließungsstraße (= Kreisstraße DEG 45).

### **7. Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an das öffentliche Versorgungsnetz der Stadtwerke Auerbach gesichert. Aus dem öffentlichen Trinkwassernetz kann eine maximale Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h für einen Zeitraum von mind. 2 h zur Verfügung gestellt werden.

### **8. Abwasserbeseitigung**

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt in die bestehende Kläranlage der Gemeinde (Gewährleistung Schmutzwasserleitung).

Das anfallende Niederschlagswasser wird breitflächig auf dem Grundstück versickert.

### **9. Stromversorgung**

Die Stromversorgung des Gebietes ist durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Gemeinde Auerbach gewährleistet.

## 10. Abfallentsorgung

Der Abfall wird über den Zweckverband Abfallwirtschaft Donau-Wald entsorgt. Besondere, über den allgemein zu erwartenden Rahmen hinausgehende Anforderungen an die Abfallwirtschaft zeichnen sich durch das Plangebiet nicht ab.

Der Bauherr wird dazu angehalten (auch bereits während der Bauphase) anfallende Abfälle, wo dieses möglich ist, zu sortieren und dem Recyclingverfahren zuzuführen.

## 11. Fernmeldenetz

Die geplante Erweiterung kann durch Erweiterung des vorhandenen Fernmeldenetzes problemlos angebunden werden.

## 12. Altlasten

Von einem Vorhandensein von Altlasten ist nicht auszugehen.

Die Untere Bodenschutzbehörde ist unverzüglich zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG), falls bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder auf eine Abablagerung deuten. Die Erdarbeiten sind in diesem Fall unverzüglich in diesem Bereich zu unterbrechen.

## 13. Immissionsschutz

Von der Planungsfläche selbst gehen keine kritischen Emissionen auf Nachbargebäude aus.

Gewerbebetriebe, als auch landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung befinden sich nicht in der näheren Umgebung der Planungsfläche. Der Ort Untersteinhausen ist im Flächennutzungsplan als Außenbereich dargestellt.

Von der angrenzenden Straße ist nicht von einer Überschreitung der jeweiligen Immissionsrichtwerte auszugehen.

## 14. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich der Entwicklungssatzung „Untersteinhausen“ befinden sich keine Bau- und Bodendenkmäler.

## 15. Umweltbelange<sup>3</sup>

### Schutzgebiete und Biotop

Der Geltungsbereich der Entwicklungssatzung „Untersteinhausen“ befindet sich in folgenden nationalen Schutzgebieten:

- Naturpark „Bayerischer Wald“
- Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“

Es befinden sich keine weiteren nationalen oder europäischen Schutzgebiete im Planungsumfeld.

Im Geltungsbereich und in der näheren Umgebung sind keine amtlich kartierten Biotop vorhanden.

### Überschwemmungsgebiete und Hochwassergefahrenflächen<sup>4</sup>

Das Planungsgebiet befindet sich weder in festgesetzten noch in vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten. Auch liegt es nicht in einer Hochwassergefahrenfläche.

Es wird jedoch darauf verwiesen, dass Starkregenniederschläge vor allem auf Grund der prognostizierten Klimaänderungen an ihrer Häufigkeit und Intensität zunehmen. Auch im

---

<sup>3</sup> (FINWeb, 2021)

Planungsgebiet kann bei sogenannten Sturzfluten der flächenhafte Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosion auftreten. Dabei ist auch das von außen zufließende Wasser zu berücksichtigen. Es wird empfohlen, diese Gefahr im eigenen Interesse bei der weiterführenden Planung zu berücksichtigen und eigenverantwortlich Vorkehrungen zur Schadensreduzierung und Schutzmaßnahmen vor Personenschäden vorzunehmen. Auch §37 WHG bezüglich des Wasserabflusses sollte berücksichtigt werden.

#### Wassersensible Bereiche

Wassersensible Bereiche sind Standorte, die vom Wasser beeinflusst werden. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch

- über die Ufer tretende Flüsse und Bäche,
- zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder
- zeitweise hoch anstehendes Grundwasser.

Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei dieser Fläche nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein kleines oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken.

An Hand der Karte des BayernAtlas<sup>5</sup> ist die Lage und Ausdehnung des wassersensiblen Bereiches erkennbar. Daraus ist ersichtlich, dass das Planungsgebiet nicht in einem wassersensiblen Bereich liegt.

## **16. Abhandlung der Eingriffsregelung**

### **16.1. Vorbereitende Bauleitplanung**

Im Geltungsbereich der Entwicklungssatzung befindet sich ein unbebautes Grundstück (Fl.Nr. 1416/2) für das durch diese Satzung Baurecht entsteht. Deshalb ist für diese Fläche die Eingriffsregelung abzuhandeln. Alle anderen Flächen sind bereits bebaut, hier ist für Ersatz- und Erweiterungsbauten davon auszugehen, dass kein Eingriff in den Naturhaushalt gegeben ist, der über die Eingriffsregelung abzuhandeln wäre. Hier ist bei konkreten Bauanträgen zu überprüfen, ob in naturschutzfachlich wertvolle Siedlungsgehölze eingegriffen wird und hier eventuell artenschutzrechtliche Maßnahmen erforderlich werden.

Deshalb ist die seit dem 01.01.2001 durchzuführende naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung im Rahmen dieser Satzung nur für diese Fläche der Fl.nr 1416/2 abzuhandeln.

#### **Bestandteile und Integration der Planung**

Die planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen werden in der Entwicklungssatzung „Untersteinhausen“ dargestellt.

Weiterer Bestandteil der Planung ist die Einstufung des Zustandes des Planungsgebietes nach den Bedeutungen der Schutzgüter und der sich daraus ergebenden Kompensationsfaktoren (erarbeitet auf der Grundlage der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen<sup>6</sup>).

#### **Fachliche Ziele, Naturschutz und Landschaftspflege**

Die fachlichen Ziele leiten sich als Erfordernisse aus den vorhandenen landschaftlichen Werten, den geplanten Eingriffen sowie aus den gesetzlichen Oberzielen gemäß Art. 1 Bay-NatSchG<sup>7</sup> ab.

---

<sup>5</sup> (BayernAtlas, 2021)

<sup>6</sup> (Leitfaden StMLU, 2003)

<sup>7</sup> (BayNatSchG, 2020)

Die Eingriffe in den Landschafts- und Naturhaushalt sind auf der Grundlage der Listen 1a – 1c bewertet worden. Die Zuordnung der einzelnen Schutzgüter nach ihrer Bedeutung in die verschiedenen Kategorien sind mit Hilfe der Listen nachzuvollziehen. Diese Aufschlüsselung zeigt auch zugleich die am stärksten beeinträchtigten Schutzgüter auf.

Die Erfordernisse, die sich daraus ergeben, sind in der Entwicklungssatzung mit integrierter Grünordnung und der Ausgleichsflächenplanung berücksichtigt.

## **16.2. Bestandsaufnahme**

Die Entwicklungssatzung beinhaltet eine ca. 991m<sup>2</sup> große, bisher unbebaute Fläche, im Südosten des Ortsteils Untersteinhausen. Es handelt sich aktuell um intensiv genutztes Grünland.

Im Süden grenzen weitere intensiv genutzte Grünlandflächen an. Im Westen und Osten findet sich bestehende Wohnbebauung. Im Norden verläuft die Erschließungsstraße (Kreisstraße DEG 45) und daran angrenzend weitere Bebauung.



### Legende

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Entwicklungssatzung
-  Umgrenzung der Eingriffsfläche
-  Gebäude Bestand
-  Hofflächen / Privatgartenflächen - befestigt
-  Hofflächen / Privatgartenflächen - unbefestigt / begrünt
-  intensives Grünland
-  Gehölzfläche
-  Einzelbaum
-  Straßenfläche
-  Feldweg (befestigt, nicht versiegelt)
-  Amtliche Flurgrenze mit Flurnummer

### Plan 1: Bestand M 1:1.000 Entwicklungssatzung "Untersteinhausen"

Gemeinde Auerbach  
Landkreis Deggendorf  
Regierungsbezirk Niederbayern



**Arten- und Lebensräume**

Die betroffenen Flächen werden landwirtschaftlich als intensives Grünland genutzt. Grünstrukturen oder Biotope sind nicht vorhanden.

**Boden**

Der von der Planung betroffene Boden ist anthropogen überprägt (Nutzung als Acker- und Grünland) ohne kulturhistorische Bedeutung.

**Wasserhaushalt**

Es handelt sich um ein Gebiet mit einem hohen, intakten Grundwasserflurabstand. Es werden keine wassersensiblen Bereiche direkt durch die Erweiterung tangiert oder beeinflusst.

**Klima und Luft**

Die Planungsfläche liegt am Ortsrand von Untersteinhausen. Die geplante Bebauung dürfte keine Auswirkungen auf das bestehende Kleinklima haben.

**Landschaftsbild**

Die zukünftige Bebauung liegt im Zusammenhang bestehender Bebauung. Nach Süden hin entsteht so ein geschlossener Ortsrand.

Das geplante Baugrundstück wird zusätzlich nach Süden hin eingegrünt.

Durch den räumlichen Zusammenhang und die vorgesehene Ortsrandeingrünung stellt diese Erweiterung eine geringe Beeinträchtigung des Landschaftsbildes dar.



### 16.3. Bewertung des Bestandes

Für die Entwicklungssatzung muss für die Berechnung der Ausgleichsflächen das Regelverfahren nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung angewandt werden. Als Grundlage dient der Leitfaden für „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung-, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen. Die Erweiterungsfläche wurde anhand von den Listen 1a – 1c, bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter, in folgende Kategorien eingeteilt.

Dabei wurden die einzelnen 5 Schutzgüter wie folgt bewertet:

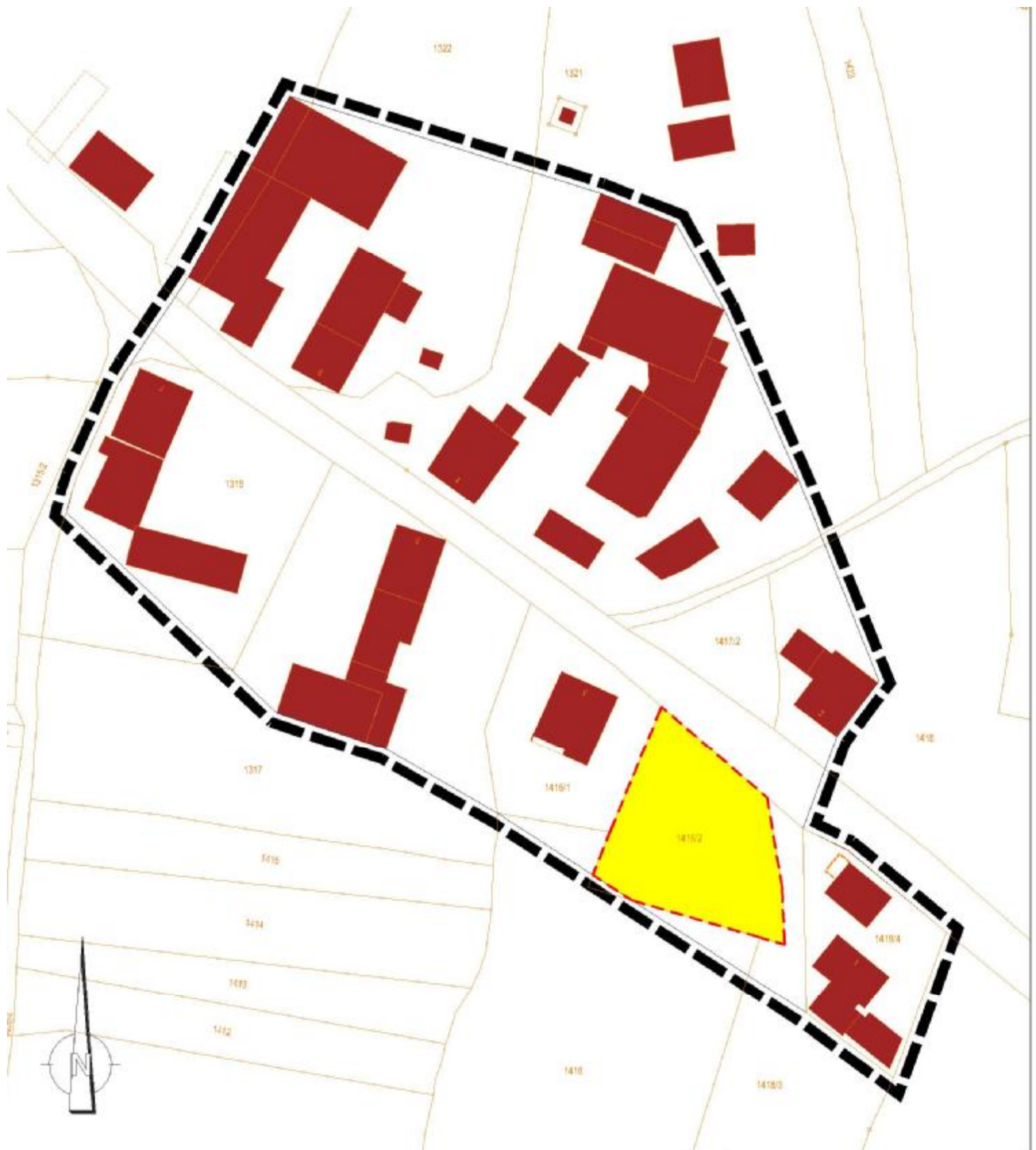
Einstufung des Bestandes	Arten und Lebensräume	Boden	Wasser	Klima/Luft	Landschaftsbild	Gesamtbewertung
intensiv genutztes Grünland	intensiv genutztes Grünland  à Gebiet geringer Bedeutung (oberer Wert)	anthropogen überprägter Boden ohne kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen  à Gebiet mittlerer Bedeutung (unterer Wert)	Gebiet mit hohem, intaktem Grundwasserflurabstand  à Gebiet mittlerer Bedeutung (unterer Wert)	Flächen ohne klein-klimatisch wirksame Luftaustauschbahnen  à Gebiet geringer Bedeutung (oberer Wert)	Bisherige Ortsrandbereiche mit bestehenden eingewachsenen Eingrünungsstrukturen  à Gebiet mittlerer Bedeutung (unterer Wert)	Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und das Landschaftsbild

#### Intensiv genutztes Grünland

Für das intensiv genutzte Grünland im Bereich der Entwicklungssatzung sind zwei Schutzgüter in Kategorie I (geringe Bedeutung) und drei Schutzgüter in die Kategorie II (mittlere Bedeutung) einzuordnen. Der Schwerpunkt der Schutzgüter liegt somit in der **Kategorie II – mittlere Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild.


Auf Grund der festgesetzten GRZ von  $\leq 0,35$  ist dieses Vorhaben nach der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren (Leitfaden Abb. 7) zu den Gebieten mit niedrigem - mittleren Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (GRZ von  $\leq 0,35$ ), Typ B einzuordnen. Im Leitfaden ist folgende Faktorenspanne angegeben: Gebiete mittlerer Bedeutung (= Kategorie II) 0,5 – 0,8.

Auf Grund der niedrigen GRZ von kleiner/gleich 0,35, sowie den vorhandenen Minimierungsmaßnahmen, die in den textlichen Festsetzungen zur Grünordnung festgeschrieben sind, ist hier ein **Ausgleichsfaktor von 0,5** für die Grünlandfläche vertretbar.



### Legende

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Entwicklungssatzung

 Eingriff intensives Grünland

Eingriffsfläche: 991 m<sup>2</sup>  
Kategorie II, Typ B: Faktor 0,5  
erforderliche Ausgleichsfläche: 496 m<sup>2</sup>

**Plan 2: Eingriff M 1:1.000**  
Entwicklungssatzung  
"Untersteinhausen"

Gemeinde Auerbach  
Landkreis Deggendorf  
Regierungsbezirk Niederbayern

#### 16.4. Bilanzierung der Flächen

Die in Anspruch genommenen Flächen zur Erweiterung der Entwicklungssatzung „Untersteinhausen“ sind der Kategorie „Gebiete mittlerer Bedeutung“ (Kategorie II) zuzuordnen. Daraus errechnet sich folgender Ausgleichsbedarf:

Intensiv genutztes Grünland: Gebiet mittlerer Bedeutung, Kategorie II / Typ B:

$991 \text{ m}^2 \times 0,5 = 496 \text{ m}^2 = \text{erforderliche Ausgleichsfläche}$

#### 16.5. Grünordnerische Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffes in den Naturhaushalt

Folgende Minimierungsmaßnahmen werden für das Schutzgut **Arten und Lebensräume** durchgeführt:

- Pflanzgebot: Pflanzung von Obstgehölzen als Ortsrandeingrünung
- Verwendung heimischer Gehölze

Nachfolgende Minimierungsmaßnahmen werden für das Schutzgut **Boden** durchgeführt:

- sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch niedrige GRZ
- möglichst geringer Versiegelungsgrad
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge auf den privaten PKW-Stellplätzen und Zufahrten

Für das Schutzgut **Wasser** werden nachfolgende Minimierungsmaßnahmen durchgeführt:

- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich der privaten Stellplätze und Zufahrten

Beeinträchtigungen des Schutzgutes **Landschaftsbild** werden minimiert durch:

- Pflanzung von Obstgehölzen als Ortsrandeingrünung
- räumlicher Zusammenhang zur bestehenden Bebauung

#### 17. Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffes

Laut Bilanzierung sind zum Ausgleich des Eingriffes in den Naturhaushalt rund  $496 \text{ m}^2$  für den Eingriff auf der Flur-Nrn. 1416/2, Gemarkung Auerbach zu erbringen.

Der notwendige Ausgleich wird vom Ökokonto Wollmering der Gemeinde Iggenbach abgebucht, Fl.Nr. 3605, Gemarkung Iggenbach.

## 18. Planunterlagen

- 1) Planzeichnung Entwicklungssatzung „Untersteinhausen“ (M 1:1.000) mit zeichnerischem Teil, Übersichtslageplan und den planlichen und textlichen Festsetzungen

Entwurfsbearbeitung  
Iggensbach, den 12.03.2021

.....  
**Ursula Jocham**  
Landschaftsarchitektin, Stadtplanerin

### Literaturverzeichnis

BauGB. (08. 08 2020). *Baugesetzbuch*.

BayNatSchG. (2020). Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG).

DSchG. (2019). Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Denkmalschutzgesetz).

*FINWeb*. (2021). Von FIN-Web – FIS-Natur Online:  
[https://www.lfu.bayern.de/natur/fis\\_natur/fin\\_web/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm) abgerufen

Leitfaden StMLU, B. S. (Januar 2003). Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. München, Bayern.

Regionalplan 12. (13. 04 2019). *Regionalplan Region 12 Donau-wald*.