

Gemeinde Oberschneiding  
Landkreis Straubing - Bogen

## Einbeziehungssatzung

### Rainting

gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB



### INHALT

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN & HINWEISE

BEGRÜNDUNG

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

ENTWURF: 25.02.2025

FASSUNG: 24.06.2025

Planverfasser



Weidenstraße 72, 94405 Landau an der Isar  
Tel.: +49 (0) 9951 / 6901-0; Fax: +49 (0) 9951 / 6901-25

Gemeinde Oberschneiding  
Landkreis Straubing Bogen

## Einbeziehungssatzung

### Raining

gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN & HINWEISE



ENTWURF: 25.02.2025

FASSUNG: 24.06.2025

Planverfasser



Weidenstraße 72, 94405 Landau an der Isar  
Tel.: +49 (0) 9951 / 6901-0; Fax: +49 (0) 9951 / 6901-25  
Mail: [info@obw-ig.de](mailto:info@obw-ig.de); Web: [www.obw-ig.de](http://www.obw-ig.de)

## 1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch	BauGB
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung)	BauNVO
Planzeichenverordnung	PlanzV
Bayerische Bauordnung	BayBO
Bundesnaturschutzgesetz	BNatSchG
Bayerisches Naturschutzgesetz	BayNatSchG
Gemeindevorordnung für den Freistaat Bayern	GO

in den jeweils geltenden Fassungen

## 2. Satzung

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) und Art. 23 der Gemeindeordnung (GO), sowie der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG) und dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) erlässt die Gemeinde Oberschneiding folgende

### **Einbeziehungssatzung**

#### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Einbeziehungssatzung „Rainting“ der Gemeinde Oberschneiding umfasst den westlichen Bereich des Grundstücks mit der Flurnummer 1055 der Gemarkung Reißing.

Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich im Lageplan des zeichnerischen Teils im Maßstab M 1:1000.

Der Lageplan M 1: 1000 in der Fassung vom 24.06.2025 ist Bestandteil dieser Satzung.

#### § 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenze des räumlichen Geltungsbereiches richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.

#### § 3 Art der baulichen Nutzung

Auf eine Festlegung der Art der baulichen Nutzung wird aufgrund der Größe des Plangebiets verzichtet. Die Art der baulichen Nutzung soll sich der umliegenden Bebauung unterordnen.

Es wird die offene Bauweise festgelegt.

Die maximal zulässige bzw. die festgesetzte Anzahl der Geschosse sind in den zeichnerischen Festsetzungen eingetragen.

#### **Höhe baulicher Anlagen:**

Wandhöhe: talseitig max. 7,50 m

#### **Definition Wandhöhe:**

##### Unterer Bezugspunkt:

Es ist ein Höhenbezugspunkt mittels Planzeichen festgesetzt. Der Höhenbezugspunkt bezieht sich auf die Oberseite der Erschließungsstraße.

Bezugspunkt ist die Straßenoberkante der anschließenden Straße.

---

Oberer Bezugspunkt:

Definiert durch den Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bzw. dem oberen Abschluss der Wand (Attika) an der Außenwand gemessen.

§ 4 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit max. 0,40 festgesetzt.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit max. 0,80 festgesetzt.

Die GRZ darf durch die Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen um max. 50 % überschritten werden.

§ 5 Zulässige Zahl der Wohnungen

Zulässig sind bei einem Gebäude bis zu 2 Wohneinheiten.

§ 6 Weitere textliche Festsetzungen

**a) Einfriedungen, Stützmauern**

Straßenseitige Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,40m zulässig. Zu Nachbargrundstücken und zur freien Landschaft sind Einfriedungen mit einer Höhe bis zu 2,00m zulässig.

Durchgehende Zaunsockel sind nicht zulässig. Zudem ist ein Abstand von min. 15 cm zwischen Einfriedung und der Geländeoberkante einzuhalten.

Stütz- und Böschungsmauern sind an der Süd- sowie Westseite bis zu einer Höhe von 1,50m zulässig. Bei Stütz- und Böschungsmauern ist kein Abstand zur Geländeoberkante einzuhalten. An den übrigen Außenseiten des Grundstücks sind Stütz- und Böschungsmauern nicht zulässig. Die Platzierung von Stütz- und Böschungsmauern ist so zu gestalten, dass die Ortsrandeingrünung vor der Mauer, auf dem tiefer liegendem Niveau erfolgt.

Abgrabungen/Auffüllungen sind auf ein absolutes Mindestmaß zu reduzieren, jedoch max. 1,50m ab OK Urgelände.

**b) Auffüllungen / Abgrabungen**

Private Aufschüttungen und Abgrabungen zur Geländemodellierung sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,50 m ab derzeitigem Gelände zulässig. Zur Vermeidung von Zwangspunkten für den jeweiligen Nachbarn sind Aufschüttungen oder Abgrabungen entlang von Grundstücksgrenzen, mit mindestens 0,50 m Abstand zu errichten und mit einer Böschungsneigung von max. 1:2 (oder flacher) auszubilden.

**c) Stellplätze**

Je Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen. Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig. Vor jeder Garage ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m anzulegen, dieser gilt jedoch nicht als Stellplatz und darf zum öffentlichen Grund hin nicht eingezäunt werden.

---

**d) Regenwasserwirtschaft**

Die Erlaubnispflicht der Versickerung und/oder Einleitung in ein Oberflächengewässer ist eigenverantwortlich durch den Grundstückseigentümer zu überprüfen. Sollte eine Genehmigung erforderlich sein, ist hierfür rechtzeitig eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Straubing – Bogen zu beantragen (§9 Abs. 1 Ziffer 4 WHG)

Gemäß §55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist mittels Sickertest nach Arbeitsblatt DWAA 138, Anhang B, exemplarisch an repräsentativen Stellen im Geltungsbereich nachzuweisen.

Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der Erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENKW (Technische Regeln für das Zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

Bei jedem Bauantrag ist ein Entwässerungsplan einzureichen. In diesem ist insbesondere die Oberflächenentwässerung mit den entsprechenden Rückhalte- und Versickerungsflächen detailliert aufzuzeigen.

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und Pflasterflächen ist grundsätzlich auf dem Grundstück nach geltenden Regularien zu versickern. Bei der Versickerung sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung und die techn. Regeln zum Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser zu beachten.

Zur Reduzierung des anfallenden Niederschlagswassers sind alle befestigten Flächen auf den Privatgrundstücken (z.B. Garagenzufahrten, Stellplätze) mit versickerungsfähigen Belägen auszustatten.

Dafür sind z.B. verschiedene wasserdurchlässige Pflastersysteme, Pflastersysteme mit Fuge, korngestufte wassergebundene Wegedecken oder Schotterrasen geeignet.

Zudem wird empfohlen, Regenwasserzisternen zur Brauchwassernutzung bzw. Gartenbewässerung herzustellen. Dachoberflächen aus Kupfer, Blei, Zink und Titanzink sind bei beabsichtigter Versickerung des Niederschlagswassers nicht zulässig.

Einleitung in Oberflächengewässer:

Grundsätzlich ist für eine gezielte Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TRENOW (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische

---

Gewässer) erfüllt sind.

Inwieweit vorher eine Pufferung erfolgen muss richtet sich nach den Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV – vom 01.01.2000 und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in Oberflächengewässer (TRENÖG) vom 17.12.2008 sowie dem DWA-Merkblatt M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser). Für die Vorbehandlung des Niederschlagswassers ist das Arbeitsblatt DWA A 102 zu beachten und anzuwenden.

Bei Geländeanschnitten muss mit Hang- und Schichtwasser sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser aufgrund es darüber liegenden oberirdischen Einzugsgebiets gerechnet werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gemäß § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.

Für die Bauwasserhaltung ist eine wasserrechtliche Gestattung erforderlich. Einzelheiten sind rechtzeitig vorher mit dem Landratsamt Straubing- Bogen, Sachgebiet Wasserrecht, Frau Harbeintner (Tel. 09421/973-264), abzusprechen.

Für den Betrieb von Grundwasserwärmepumpen ist eine wasserrechtliche Gestattung erforderlich.

Der Vorhabensbereich liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.

#### Hochwasserschutz / Überschwemmungsgebiete / Gewässer / Starkregen:

Der Planungsbereich liegt weder in einem festgesetzten, vorläufig gesicherten oder ermittelten Überschwemmungsgebiet noch in einem wassersensiblen Bereich. Der wassersensible Bereich befindet sich nördlich in einer Entfernung von ca. 25 m. Als wassersensible Bereiche werden alle Gebiete bezeichnet, innerhalb derer die anstehenden Böden durch den Einfluss von Wasser geprägt sind.

#### **e) Schmutzwasser**

Anfallendes häusliches Schmutzwasser ist in den best. Schmutzwasserkanal der Gemeinde Oberschneiding einzuleiten.

#### **f) Beleuchtung**

Zur Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen dürfen ausschließlich Leuchtmittel mit warmweißen LED-Lampen verwendet werden. Die Farbtemperatur der Leuchtmittel ist auf einen Bereich von 2700 Kelvin bis maximal 3000 Kelvin festgelegt. Die Beleuchtung ist so zu gestalten, dass Blendwirkungen und Lichtemissionen über die Grundstücksgrenzen hinaus minimiert werden.

#### **g) Festsetzung zur Grünordnung**

Zur naturschutzfachlichen Beurteilung ist auf Anforderung der Genehmigungsbehörde zum Bauantrag ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen. Vermeidungsmaßnahmen wie z.B. versickerungsfähiger Pflasterbelag in der Einfahrt sind zu berücksichtigen und im Plan entsprechend darzustellen. Auf eine sockellose Einfriedung ist zu achten.

Für die Bepflanzung sind autochthone Gehölze zu verwenden. Im Freiflächengestaltungsplan sind die Art, Stückzahl und Pflanzgröße anzugeben.

---

Die geplante Bepflanzung ist so zu gestalten, dass die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ungehindert und auch weiterhin mit landwirtschaftlichen Großmaschinen bearbeitet werden können. Grenzabstände nach Art 48 AGBGB sind zu beachten.

private Grünflächen:

Je angefangene 200 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche ist ein standortheimischer Laubbaum oder fünf standortheimische Sträucher zu pflanzen. Bei Strauchpflanzungen sind Gruppen von mind. fünf Stück zu bilden.

Die planliche Darstellung zeigt das erforderliche Maß der Bepflanzung. Standort und Anteil von Bäumen/Sträuchern sind frei wählbar. Landschaftsfremde Gehölze mit bizarren Wuchsformen, buntlaubige Gehölze sowie Koniferen sind nicht zulässig! Bei Pflanzungen, welche an landwirtschaftliche Grundstücke angrenzen, sind die gesetzlichen Mindestabstände einzuhalten.

Mindestpflanzqualitäten:

Bäume in Hochstammqualität,

Obstbäume als Hochstamm, Stammumfang 12 – 14 cm, mit Ballen

Sträucher 3 – 5 Triebe, 60 - 100cm

Die Arten sind aus nachfolgender Liste auszuwählen:

**Bäume**

Acer campestre

Feld-Ahorn

Acer platanoides

Spitz-Ahorn

Acer pseudoplatanus

Berg-Ahorn

Betula pendula

Hänge-Birke

Carpinus betulus

Hainbuche

Prunus avium

Vogel-Kirsche

Quercus robur

Stiel-Eiche

Sorbus aucuparia

Vogelbeere, Eberesche

Tilia cordata

Winter-Linde

*Obstbäume heimischer Arten & Sorten*

*(Empfehlungsliste LRA Straubing-Bogen)*

**Sträucher**

Cornus sanguinea

Roter Hartriegel

Corylus avellana

Hasel

Crataegus monogyna

Eingrifflicher Weißdorn

Crataegus laevigata

Zweigrifflicher Weißdorn

Euonymus europaeus

Gewöhnliches Pfaffenhütchen

Ligustrum vulgare

Gewöhnlicher Liguster

Lonicera xylosteum

Gewöhnliche Heckenkirsche

Prunus spinosa

Schlehe

Rhamnus cathartica

Purgier-Kreuzdorn

Rosa canina

Hunds-Rose

Sambucus nigra

Schwarzer Holunder

Sambucus racemosa

Trauben-Holunder

Viburnum lantana

Wolliger Schneeball

---

**Empfehlungsliste LRA Straubing-Bogen**

Apfelsorten:

Brettacher  
Zuccalmaglio  
Danziger Kantapfel  
Schöner von Wiltshire  
Schöner von Nordhausen  
Kaiser Wilhelm  
Jakob Fischer

Birnensorten:

Gute Graue  
Stuttgarter Gaishirtle  
Schweizer Wasserbirne  
Österreich. Weinbirne  
Alexander Lucas

Zwetschgensorten:

Hauszwetschge  
Bühler Frühzwetschge

Kirschsorten:

Große, schwarze Knorpelkirsche  
Hedelfinger Riesenkirsche

**h) Festsetzungen zu Ausgleichsflächen**

Die Eingriffe werden durch die Einrichtung einer Ausgleichsfläche auf der Flur Nr. 1055, Gemarkung Reißing, mit einer Gesamtfläche von 320 m<sup>2</sup> kompensiert.

Ziel ist die Entwicklung einer Streuobstwiese, die den Biotop- und Nutzungstyp B432 „Streuobstbestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland (mittlere bis alte Ausbildung)“ aufweist.

Die Ausgleichsfläche ist von allen Anlagen freizuhalten, auch von nicht genehmigungspflichtigen.

Sie wird mit einer Reallast im Grundbuch belastet, um die dauerhafte Einhaltung der festgelegten Nutzung zu sichern. Die entsprechenden Unterlassungs- und Handlungspflichten werden im Grundbuch vermerkt.

Die Pflege der Ausgleichsfläche erfolgt durch eine einmalige Mahd im Jahr, mit anschließender Abfuhr des Mähguts. Der Einsatz von Dünger und/oder Pflanzenschutzmitteln ist untersagt, um die ökologische Qualität der Fläche zu erhalten.

Sollte ein Gehölz ausfallen, ist dieses spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.

Die Ausgleichsfläche muss spätestens innerhalb eines Jahres nach der Bezugsfertigkeit des Hauses angelegt werden, um den ökologischen Ausgleich zeitnah sicherzustellen. Mit

---

Rechtskraft der Satzung ist die Gemeinde verpflichtet, die Ausgleichsfläche dem Ökoflächenkataster (ÖFK) zu melden.

**i) Festsetzungen zur privaten Ortsrandeingrünung**

Die private Ortsrandeingrünung ist mit einer dreireihigen Hecke umzusetzen. Diese Hecke ist als freiwachsende Begrünung anzulegen, wobei eine Höhenbegrenzung nicht zulässig ist.

Der Schnitt der Hecke darf ausschließlich außerhalb der Brut- und Schutzzeiten erfolgen, um den ökologischen Wert nicht zu beeinträchtigen. Es ist sicherzustellen, dass die Hecke in ihrer natürlichen Wuchsform belassen wird, ohne in ihrer Entwicklung durch künstliche Höhenbegrenzungen eingegriffen zu werden.

Das verwendete Pflanzgut für die Hecke muss aus gebietseigenem Material stammen. Die Herkunft der Pflanzen ist durch entsprechende Nachweise zu dokumentieren, wobei das Pflanzgut gemäß den Anforderungen des Vorkommensgebiets „Alpenvorland 6.1“ aus regionalen Quellen bezogen werden muss. Dieser Ansatz stellt sicher, dass die Pflanzen optimal an die lokalen klimatischen und bodenökologischen Verhältnisse angepasst sind und somit zur Förderung der regionalen Biodiversität beitragen.

Die Fertigstellung der Ortsrandeingrünung, einschließlich der vollständigen Anpflanzung der Hecke, muss spätestens ein Jahr nach der Bezugsfertigkeit des Hauses erfolgen.

**j) Festsetzungen zu Versorgungsleitungen**

Der östliche Bereich der Flur-Nr. 1055 wird von einer Hochspannungsstromleitung der Bayernwerk Netz GmbH durchzogen. Diese ist in Art und Umfang zu dulden.

**k) Festsetzungen zum Brandschutz**

Für die Deckung des Löschwasserbedarfs in einem Wohngebiet (WA) ist nachzuweisen, dass eine Gesamtlöschwassermenge von mindestens 800 l/min über einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden bei einem Fließdruck von mehr als 1,5 bar zur Verfügung steht. Sollte diese Löschwassermenge nicht aus dem öffentlichen Trinkwassernetz bereitgestellt werden können und keine unabhängigen Löschwasserentnahmestellen (Hydranten) im Umkreis von 100 Metern vorhanden sein, sind Löschwasserbehälter mit ausreichendem Volumen zu errichten (Baugenehmigung beachten).

Der Nachweis der ausreichenden Löschwasserversorgung wurde bereits durch eine Messung der Hydranten am 06.06.2025 im Bereich Oberschneiding (Rainting 17) geführt. Dabei wurde ein ausreichender Durchfluss von mehr als den geforderten 48 m<sup>3</sup>/Std nachgewiesen (siehe Druck- und Durchflussmessung im Anhang).

Die Messung wurde in Abstimmung mit dem zuständigen Wasserversorgungsunternehmen durchgeführt, und der Nachweis wurde dem Landratsamt Straubing-Bogen schriftlich vorgelegt.

Die Löschwasserversorgung sollte vorzugsweise über Oberflurhydranten mit zwei B-Abgängen gemäß DIN 3222 sichergestellt werden. In vorliegenden Fall kann die

---

Löschwasserversorgung entweder durch einen Oberflurhydranten oder durch einen Unterflurhydranten sichergestellt werden, die jeweils die geforderte Durchflussmenge bereitstellen können.

Es sollen ausschließlich DVGW-zugelassene Hydranten verwendet und nach Möglichkeit am Fahrbahnrand außerhalb des Gebäudetrümmerschattens installiert werden.

Bei einer Erweiterung des Baugebiets ist die Löschwasserversorgung erneut zu prüfen.

Die Ausstattung und Ausbildung der örtlichen Feuerwehr muss an den spezifischen Schutzbereich angepasst werden.

### **l) Festsetzungen zum Denkmalschutz**

#### **Bodendenkmalpflegerische Belange:**

Derzeit sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmäler bekannt. Mit der Auffindung bislang unentdeckter ortsfester und beweglicher Bodendenkmäler (Funde) ist jedoch jederzeit zu rechnen.

Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023 unterliegen. Art. 8 (1) BayDSchG: 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 (2) BayDSchG: 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.

Treten bei o.g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o.g. Art. 8 BayDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem BLfD zu melden. Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).

### **m) Festsetzungen zum Immissionsschutz**

Gemäß den Bestimmungen des Bebauungsplans wird darauf hingewiesen, dass sich in unmittelbarer Nähe des Plangebiets eine Hundepension befindet. Es ist zu berücksichtigen, dass durch die betrieblichen Aktivitäten der Hundepension (z.B. Lärm) potenzielle Beeinträchtigungen für die angrenzenden Grundstücke entstehen können und zu dulden sind. Dieser Umstand ist bei der Planung und Nutzung der betroffenen Flächen zu berücksichtigen, um Konflikte zwischen den Nutzungen zu vermeiden.

---

§ 8 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB) in Kraft.

Oberschneiding, den. ....

.....  
Erster Bürgermeister

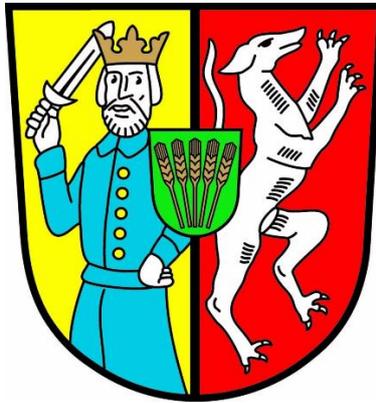
Gemeinde Oberschneiding  
Landkreis Straubing - Bogen

## Einbeziehungssatzung

### Rainting

gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

## B E G R Ü N D U N G



ENTWURF: 25.02.2025

FASSUNG: 24.06.2025

Planverfasser



Weidenstraße 72, 94405 Landau an der Isar  
Tel.: +49 (0) 9951 / 6901-0; Fax: +49 (0) 9951 / 6901-25  
Mail: [info@obw-ig.de](mailto:info@obw-ig.de); Web: [www.obw-ig.de](http://www.obw-ig.de)

## 1.1. Geltungsbereich

Das betroffene Teilgrundstück mit der Flurnummer 1055 der Gemarkung Reißing befindet sich im südwestlichen Teil der Ortschaft Rainting, Gemeinde Oberschneiding. Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ist der Satzungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Der Geltungsbereich grenzt zudem an das südwestliche Dorfgebiet und an die Gemeindeverbindungsstraße an.

Die umliegende Bebauung ist in erster Linie durch Wohnbebauung und Hofstellen charakterisiert (siehe Abbildung 2).

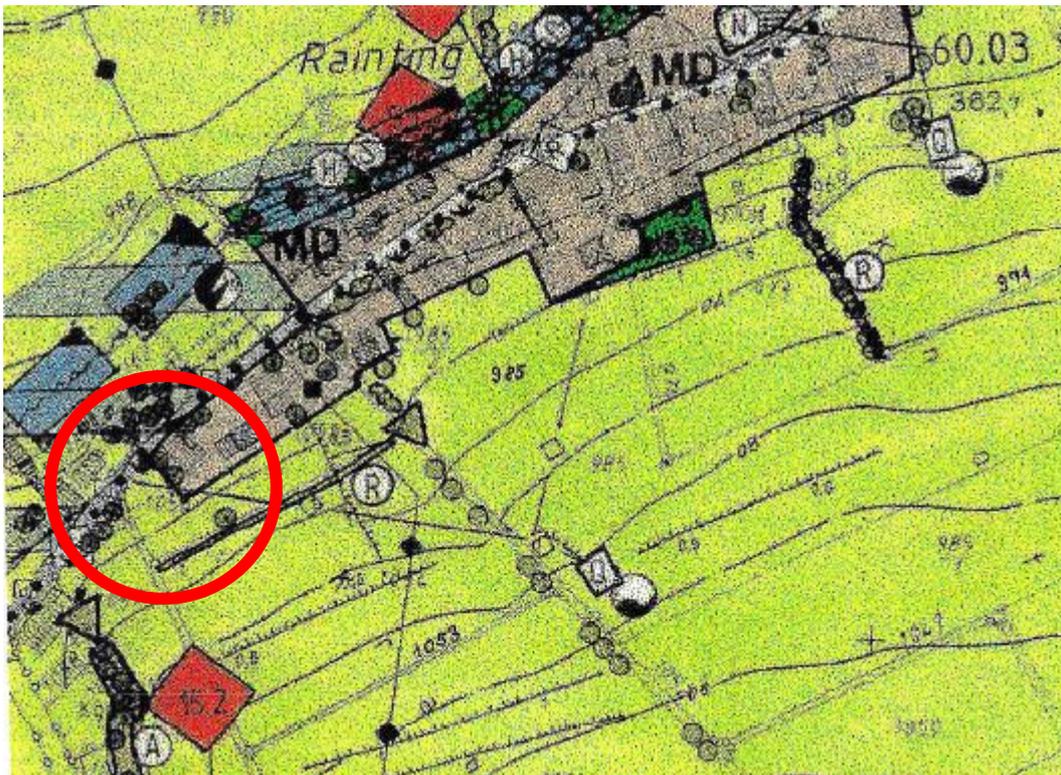


Abbildung 1 Auszug aus dem Flächennutzungsplan

## 1.2. Anlass und Bedarf für die Aufstellung

Anlass für die Einbeziehungssatzung ist der Antrag des Grundstückseigentümers.

Das überplante Flurstück befindet sich im Außenbereich. Zur Abrundung soll das Grundstück zum bestehenden Dorfgebiet einbezogen werden. Ziel der Einbeziehungssatzung ist die Schaffung der bauplanrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für diesen Zweck.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden kann bei der Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 6 BauGB nach denselben Vorschriften wie beim vereinfachten Verfahren (§13 Abs. 2 und 3 BauGB) erfolgen. Auf die Erstellung eines Umweltberichtes kann verzichtet werden.

---

### 1.3. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung liegt im südwestlichen Teil der Ortschaft Rainting. Er umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 1.500 m<sup>2</sup>. Die Voraussetzungen des § 34 Abs. 5 BauGB sind ebenfalls gegeben.

### 1.4. Vorhandene Bebauung und charakteristische Siedlungsgefüge

Die Siedlungsstruktur des angrenzenden Gebietes entlang der Dorfstraße ist durch Wohnnutzung und Hofstellen geprägt. Bei dem beplanten Gebiet (Teilfläche von Flur-Nr. 1055) handelt es sich um intensiv genutztes Grünland.

Das Grundstück ist noch komplett unbebaut.



Abbildung 2 geplanter Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung „Rainting“

---

## **1.5. Immissionsschutz**

Die Nutzung des Bereichs der Einbeziehungssatzung wird als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO festgesetzt. Die umgebende Bebauung ist laut Flächennutzungsplan bereits als Dorfgebiet ausgewiesen.

Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und landwirtschaftlichen Betriebsstätten, sowie der angrenzenden Hundepension ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub, Erschütterungen und Licht, sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt.

## **1.6. Erschließung**

### Verkehr:

Das Planungsgebiet soll über eine private Zufahrt auf die Dorfstraße bzw. die Gemeindeverbindungsstraße erschlossen werden.

### Trink-/Abwasser:

Im Geltungsbereich sind eine vorhandene Trinkwasserversorgung und eine öffentliche Schmutzwasserkanalisation vorhanden.

Die Trinkwasserversorgung im Geltungsbereich erfolgt über den zuständigen Wasserversorger „Wasserzweckverband Straubing-Land“. Die Erschließung muss im Rahmen der Bauantragsstellung geprüft werden.

Zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushaltes ist der zunehmenden Bodenversiegelung entgegenzuwirken und die Versickerungsfähigkeit von Flächen zu erhalten. Anfallendes Niederschlagswasser, insbesondere von Dach und unverschmutzten Hofflächen ist über Grünflächen oder Mulden breitflächig zu versickern.

Für die Versickerung und/oder Einleitung in ein Oberflächengewässer ist rechtzeitig vorher eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 4 WHG).

Es wird zudem empfohlen, auf jedem Grundstück eine Regenwasserzisterne zur Gartenbewässerung zu errichten.

### Altlasten und Bodenschutz:

Laut Kataster nach Art. 3 BayBodSchG („Altlastenkataster“) des Bayerischen Landesamts für Umwelt (LfU) sind im Geltungsbereich keine Altlasten oder sonstige schädliche Bodenveränderungen vorzufinden.

Es wird dennoch empfohlen, bei evtl. erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt Straubing Bogen zu informieren.

---

Diverses:

Bei Geländeanschnitten muss mit Hang- und Schichtenwasseraustritten sowie mit wild abfließenden Oberflächenwasser aufgrund des darüber liegenden Einzugsgebietes gerechnet werden.

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.

Aufgrund der geringen Abstände der einzelnen Parzellen untereinander können sich dort errichtete Grundwasserwärmepumpen gegenseitig beeinflussen. Dies ist von den Bauwerbern bei der Planung der Heizungssysteme zu berücksichtigen und ggf. durch Gutachter untersuchen zu lassen.

### **1.7. Denkmalschutzrecht**

Gemäß Bayerischem Denkmal– Atlas befindet sich kein Bodendenkmal in unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich.

### **1.8. Energiebedarfsdeckung, Beleuchtung**

Die Stromversorgung der Gebäude soll vollständig durch Photovoltaik, die Warmwasserversorgung vollständig durch thermische Solaranlagen erfolgen. Auf eine grundsätzliche Eignung der Gebäudehülle (Dach und Fassade) zur Integration von Solartechnik (Orientierung, Fremd- und Eigenverschattung, Dachneigung) ist daher zu achten.

Wintergärten sollen entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB zur Vermeidung von Energieverschwendung und zu deren effizienten Nutzung nur unbeheizbar und vom Gebäude thermisch isoliert oder in die Gesamtdämmung mit entsprechender Wärmeschutzverglasung integriert errichtet werden.

### **1.9. Mineraldünger und Pestizide, Kompostierung**

Auf den privaten Verkehrs- und Stellflächen ist der Einsatz von Streusalz und anderen ätzenden Streustoffen zum Schutz von Boden und Grundwasser, angrenzender Vegetation und zum Schutz der Pfoten von Haustieren, insbesondere Hunden und Katzen, unzulässig.

Pro Parzelle soll ein Kompostplatz zur Eigenkompostierung zumindest von Gartenabfällen, und möglichst von organischen Küchenabfällen eingerichtet werden.

### **1.10. Ökologische Belange / Artenschutz**

Nach § 2a Satz 3 BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung. In diesem werden die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargestellt. Die Durchführung der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB, die Erarbeitung des Umweltberichtes gem. § 2a BauGB und die Überwachung gem. § 4c BauGB wird im Rahmen dieser Einbeziehungssatzung nicht als notwendig erachtet, da erheblich nachteilige Auswirkungen auf alle in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter nicht zu erwarten sind.

---

Des Weiteren wird bestätigt, dass durch die geplante Maßnahme keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ausgelöst werden. Es ist sichergestellt, dass keine Beeinträchtigungen von besonders geschützten Arten oder deren Lebensräumen zu erwarten sind.

## **1.11. Naturschutzrechtliche Eingriffsreglung**

### 1.11.1. Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

#### SCHUTZGUT ARTEN UND LEBENSRÄUME

Für den Erhalt und die Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräumen werden die vorhandenen Gegebenheiten im Bereich des Landschaftsschutzgebiets nicht negativ beeinträchtigt. Zudem werden tiergruppenschädigende Anlagen oder Bauteile, wie z.B. Sockelmauern bei Zäunen verboten. Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung hervorgesehen. Im Westen wird eine Ortsrandeingrünung erstellt.

#### SCHUTZGUT BODEN UND FLÄCHE

Die Flächeninanspruchnahme sowie der Versiegelungsgrad werden durch geeignete Maßnahmen, insbesondere durch eine flächensparende Siedlungsform begrenzt.

#### SCHUTZGUT WASSER

Durch geeignete Positionierung des neu zu errichtenden Baukörpers wird das Schutzgut Wasser vor Ort nicht beeinflusst. Zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushaltes wird die Bodenversiegelung beschränkt (GRZ 0,40). Stellflächen und Zufahrten werden als wasserdurchlässige Flächen hergestellt. Anfallendes Niederschlagswasser, insbesondere von Dach und unverschmutzten Hofflächen wird über Grünflächen oder Mulden vor Ort breitflächig versickert.

#### SCHUTZGUT KLIMA UND LUFT

Durch den Neubau bleiben mögliche Luftaustauschbahnen erhalten und eine Barrierewirkung wird vermieden.

#### SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD

Durch die Erstellung einer Ortsrandeingrünung im westlichen Teil des Geltungsbereiches entlang der Grenze zur freien Landschaft fügt sich die vorliegende Planung in das Landschaftsbild ein. Im südlichen Bereich wird eine Ausgleichsfläche erstellt und dadurch kann eine effektive Verminderung des Eingriffes erreicht werden.

#### SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN

Die entsprechenden Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen werden durch das Verbot tiergruppenschädigender Anlagen bzw. Bauteile wie z.B. Sockelmauern bei Zäunen und die Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen getroffen. Eingriffe erfolgen somit nur punktuell auf privaten Grünflächen, die bisher als Grünflächen/Wiese genutzt wurden.

1.11.2. Ermittlung Ausgleichsbedarf und -umfang

Das ausgefüllte Formblatt "Vergleichende Gegenüberstellung/Bilanzierung" befindet sich im Anhang und wurde gemäß Anlage 3 des Leitfadens "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" erstellt. Im Folgenden erfolgt eine detailliertere Beschreibung.

**Ausgangszustand und Ausgleichsbedarf**

Der Ausgangszustand des Schutzguts Arten und Lebensräume wird als gering bewertet. Die betroffene Fläche umfasst 1.000 m<sup>2</sup>, wobei der Beeinträchtigungsfaktor gemäß der Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,40 angegeben ist. Daraus ergibt sich ein rechnerischer Ausgleichsbedarf von:

Bewertung des Schutzguts Arten und Lebensräume	Fläche (m <sup>2</sup> )	Wertepunkt (WP)	Beeinträchtigungsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
gering	1000	3	0,40	1200

**Ausgangszustand nach Biotop-/Nutzungstyp**

Die betroffene Fläche gehört der Nutzungskategorie G11: Intensivgrünland (genutzt) an. Dieser Biotop-/Nutzungstyp wird mit einem Grundwert von gering und einer Bewertung von 3 Wertepunkten (WP) bewertet.

Nutzungstyp	Grundwert	Bewertung (WP)
G11: Intensivgrünland	Gering	3 WP

**Prognosezustand**

Im Zielzustand wird die Fläche in den Biotop-/Nutzungstyp B43: Streuobstbestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland B432 -, mittlere bis alte Ausbildung überführt. Dieser Typ besitzt einen Grundwert von mittel und wird mit 10 Wertepunkten (WP) bewertet.

Tabelle 6: Bewertung des Ausgleichsumfangs für das Schutzgut Arten und Lebensräume											
Maßnahmen Nr.	Ausgangszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme				
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Fläche (m <sup>2</sup> )	Aufwertung (WP)	Timelag	Entsiegelungsfaktor	Ausgleichsumfang (WP)
	G 1	G 11	3	B 4	B 432	10	320	7	2	1	1.600

---

Da der berechnete Ausgleichsumfang von 1600 WP den verbleibenden Ausgleichsbedarf von 1000 WP übersteigt, ist der Ausgleich vollständig erfüllt.

**Fazit**

Durch die geplanten Maßnahmen und den prognostizierten Biotop-/Nutzungstyp kann der Ausgleichsbedarf vollständig gedeckt werden, wobei der Ausgleichsumfang den Bedarf sogar übersteigt. Die geplanten Aufwertungsmaßnahmen gewährleisten einen naturschutzfachlich positiven Effekt auf das Schutzgut.

**5 Inkrafttreten**

Landau, den .....

Oberschneiding, den. ....

.....  
Thomas Ebner  
B. Eng.

.....  
Erster Bürgermeister

---

## 2. Verfahrensvermerke

### 1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung vom 10.07.2024 den Aufstellungsbeschluss der Einbeziehungssatzung Rainting nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für den Gemeindeteil Rainting, Gemeinde Oberschneiding, auf der Flurnummer 1055 der Gemarkung Reißing gefasst.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

### 2. ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Die betroffene Öffentlichkeit wurde gemäß § 35 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 29.03.2025 bis 05.05.2025 am Verfahren beteiligt.

### 3. BEHÖRDENBETEILIGUNG

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 35 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB in der Zeit 28.03.2025 bis 05.05.2025 am Verfahren beteiligt.

### 4. SATZUNG

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 24.06.2025 die Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 24.06.2025 unter Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Oberschneiding, den .....

.....  
Erster Bürgermeister

### 5. AUSFERTIGUNG

Das Original dieser Satzung wurde am ..... ausgefertigt.

Oberschneiding, den .....

.....  
Erster Bürgermeister

### 6. BEKANNTMACHUNG

Die Satzung wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft.

Oberschneiding, den .....

.....  
Erster Bürgermeister