Gemeinde Oberschneiding

Landkreis Straubing – Bogen

Einbeziehungssatzung

„An der weißen Breite“

gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

INHALT

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN & HINWEISE

BEGRÜNDUNG

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

ENTWURF: 11.02.2026

FASSUNG: 12.10.2026

Planverfasser

OBW Ingenieurgesellschaft

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

Gemeinde Oberschneiding

Landkreis Straubing – Bogen

Einbeziehungssatzung

„An der weißen Breite“

gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN & HINWEISE

ENTWURF: 11.02.2026

FASSUNG: 12.10.2026

Planverfasser

OBW Ingenieurgesellschaft

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

Inhalt

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN (s. B-, u. GOP)

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT NACH § 34 ABS. 5 SATZ 2 BAUGB 2

B.1. RECHTSGRUNDLAGEN 2
B.2. GELTUNGSBEREICH 2
B.3. ZULÄSSIGKEIT VON VORHABEN 2
B.4. INKRAFTTRETEN 2

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 34 ABS. 5 SATZ 2 I. V. M. § 9 ABS. 1 BAUGB) 3

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB, § 1 BAUNVO) 3
1.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB, § 16 BAUNVO) 3
1.3 BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB, § 22 BAUNVO) 3
1.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 ABS. 1 NR. 10 BAUGB, § 23 BAUNVO) 3

2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB, ART. 81 BAYBO) 4

2.1 GESTALTUNG DER HAUPTGEBÄUDE 4
2.2 GESTALTUNG DER GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE, STAURAUM- UND STELLPLATZFLÄCHEN 5
2.3 EINFRIEDUNGEN, SICHTSCHUTZWÄNDE 6
2.4 AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN 6
2.5 BELEUCHTUNG 7
2.6 WASSERWIRTSCHAFT 7

3 FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 20 UND 25 BAUGB) 9

3.1 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN 9
3.2 BAURECHTLICHE AUSGLEICHSMAßNAHMEN 12

C. TEXTLICHE HINWEISE 15

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT NACH § 34 ABS. 5 SATZ 2 BAUGB

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 und Abs. 5 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) erlässt die Gemeinde Oberschneiding folgende Einbeziehungssatzung „An der weißen Breite“.

B.1. Rechtsgrundlagen

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

B.2. Geltungsbereich

Flurnummern: 509/22, 509/5
Teilflurnummer: 503
Alle Gemarkung: Oberschneiding

Maßgebend ist die Abgrenzung des Geltungsbereichs in der Planzeichnung M 1:500 in der Fassung vom 28.09.2026, die Bestandteil dieser Satzung ist.

B.3. Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb des Geltungsbereichs richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB, soweit durch die nachfolgenden Festsetzungen durch Text und Planzeichen nichts anderes bestimmt ist.

B.4. Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 34 Abs. 6 Satz 2 i. V. m. § 10 Abs. 3 BauGB).

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 34 ABS. 5 SATZ 2 I. V. M. § 9 ABS. 1 BAUGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 BauNVO)

- Dorfgebiete (MD) nach § 5 BauNVO
- Als Ausnahmen nach § 5 Abs. 3 BauNVO sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

- MD 1: 0,35
- MD 2: 0,35

1.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

- MD 1: 0,70
- MD 2: 0,70

1.2.3 Zulässige Zahl der Wohnungen

Im MD 1 und MD 2 sind je Wohngebäude (Einzelhaus) max. zwei Wohneinheiten zulässig.
Dies gilt auch bei einer evtl. späteren Teilung einer Parzelle.

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 22 BauNVO)

Für die Parzellen des MD 1 und MD 2 wird die offene Bauweise festgesetzt.
Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
Dies gilt auch bei einer evtl. späteren Teilung einer Parzelle.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen im Plan festgesetzt.
Die Abstandsflächen und Grenzabstände nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB, ART. 81 BAYBO)

2.1 Gestaltung der Hauptgebäude

2.1.1 Zahl der Vollgeschosse:

Im MD 1 und MD 2 sind maximal bis zu zwei Vollgeschosse zulässig.

2.1.2 Höhe baulicher Anlagen:

MD 1 und MD 2:

- Wandhöhe Hauptgebäude: max. 7,50 m

2.1.3 Wandhöhe:

Unterer Bezugspunkt:
Es wird kein Höhenbezugspunkt mittels Planzeichen festgesetzt.
Der Untere Bezugspunkt entspricht der natürlichen Geländeoberkante an der Grundstücksgrenze in Mitte der Grundstückszufahrt der jeweiligen Parzelle.

Oberer Bezugspunkt
Definiert durch den Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bzw. dem oberen Anschluss der Wand (Attika) an der Außenwand gemessen.
Bei Pultdächern gilt die Wandhöhe bei der Traufseite.

2.1.4 Dachform:

Zulässig sind alle geneigten Dächer und Flachdächer.

2.1.5 Dachneigungen:

Zulässige Neigungen:
18° - 38°

Davon ausgenommen:

- Einfache Pultdächer: max. 10° Dachneigung
- Flachdächer: 0-5°

2.1.6 Dachdeckung:

Kleinformatige Dachplatten aus Ziegel oder Beton in roten, braunen, anthrazitfarbenen und schwarzen Farbtönen; verglaste Teilbereiche.

- Bei Pultdächern: auch Blecheindeckung
- Bei Flachdächern: auch verschweißte Dachbahnen.
- Flachdachflächen größer 20 m² sind mit kulturfähigem Substrat zu versehen und extensiv zu begrünen.

2.1.7 Solar- und Photovoltaikanlagen:

Zulässig sind Solarkollektoren zur Warmwasserbereitung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung bei gleicher Neigung wie die Dachfläche.
Bei Flachdächern ist eine max. Neigung der Solarkollektoren von max. 30° Grad und max. Höhe von 80 cm ab der Dachhaut zulässig.
Freistehende Anlagen sind unzulässig.

2.2 Gestaltung der Garagen und Nebengebäude, Stauraum- und Stellplatzflächen

2.2.1 Zulässigkeit:

Garagen und allseits offene oder teils geschlossene, überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

2.2.2 Höhe baulicher Anlagen:

Die Höhenlage der Nebenanlagen hat sich an deren der Hauptgebäude zu orientieren.

2.2.3 Dachform:

Zulässig sind alle geneigten Dächer und Flachdächer.
Flachdächer sind ausschließlich mit einer dauerhaften extensiven Dachbegrünung zulässig.

2.2.4 Stellplätze und Zufahrten:

Stellplätze sind gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Oberschneiding nachzuweisen. Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

Vor jeder Garage ist auf dem Grundstück ein Stauraum von mind. 5 m Tiefe anzulegen, der zur Zufahrt hin nicht eingezäunt werden darf. Der Stauraum gilt nicht als weiterer Stellplatz. Stauraum- und Stellplatzflächen sowie Garagenzufahrten sind in versickerungsfähiger Bauweise (Rasen-Pflaster, Rasengitter-, Rasenfugensteine, Schotter, Schotterrasen, Spurplatten, wasserdurchlässige Steine o. ä.) zu erstellen. Bituminös befestigte Zufahrten sind unzulässig.
Ist für eine Parzelle keine Zufahrt zeichnerisch festgelegt, kann die Lage dieser frei bestimmt werden.

2.3 Einfriedungen, Sichtschutzwände

2.3.1 Zulässigkeit:

Straßenseitig:
Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,40 m zulässig.

Gartenseitig:
Zu Nachbargrundstücken und zur freien Landschaft sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 2,00 m zulässig.

Bezugspunkt für die Zaunhöhe ist die Oberkante des natürlichen Geländes.

2.3.2 Randausbildung und Zaunsockel:

Um die Durchwanderbarkeit für Kleintiere zu ermöglichen, ist die Errichtung von durchgehenden Mauerwerk, Beton- oder sonstigen Abgrenzungen der Grundstücke im Sockelbereich unzulässig.

Zudem ist ein Abstand von mindestens 15 cm zwischen Einfriedung und der Geländeoberkante einzuhalten.
Zaunsäulenbefestigung nur mittels Einzelfundamenten.

2.4 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

2.4.1 Aufschüttungen und Abgrabungen

Private Aufschüttungen und Abgrabungen zur Gartengestaltung (Geländemodellierungen) sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,0 m ab derzeitigem Gelände zulässig.

Zur Vermeidung von Zwangspunkten für den jeweiligen Nachbarn sind evtl. Aufschüttungen oder Abgrabungen entlang von Grundstücksgrenzen mit mindestens 0,5 m Abstand zu errichten und mit einer Böschungsneigung von max. 1:1,5 (oder flacher) auszubilden.

2.4.2 Stützmauern:

Gartenseitig zwischen den Parzellen und zur Feldflur ist die Ausbildung von Stützmauern als gestalterisches Element ausschließlich als Naturstein- Trockenmauern oder Gabionen bis zu einer Höhe von max. 1,00 m (gemessen ab Urgelände) zulässig.
Innerhalb der Ortsrandeingrünung und der Ausgleichsflächen sind Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen unzulässig.

2.5 Beleuchtung

Zur Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen dürfen ausschließlich warmweiße LED-Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von 2.700 bis max. 3.000 Kelvin verwendet werden. Die Leuchten sind nach unten abstrahlend so anzuordnen, dass Blendwirkungen und Lichtemissionen über die Grundstücksgrenzen hinaus vermieden werden.

2.6 Wasserwirtschaft

2.6.1 Niederschlagswasserbehandlung:

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 TRENGW (Technische Regeln 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.

Ist eine Versickerung auf dem Grundstück aufgrund der Untergrundverhältnisse nachweislich nicht oder nur eingeschränkt möglich, ist das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück in einer laut Wasserrecht dimensionierten Rückhalteeinrichtung (z. B. Retentionszisterne) in den gemeindlichen Regenwasserkanal einzuleiten.

Die Einleitung bedarf der vorherigen Zustimmung der Gemeinde Oberschneiding; die Bestimmungen der Entwässerungssatzung (EWS) sind zu beachten.

Eine Einleitung von Niederschlagswasser in den Schmutzwasserkanal ist unzulässig. Niederschlagswasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen oder Nachbargrundstücke abgeleitet werden (§ 37 WHG).

2.6.2 Schmutzwasserbehandlung:

Anfallendes häusliches Schmutzwasser ist in den bestehenden Schmutzwasserkanal einzuleiten.

3 FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 20 UND 25 BAUGB)

3.1 Private Grünflächen

Private Grünflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Sie sind spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit des Wohngebäudes fertigzustellen.

Pro Parzelle ist je angefangene 300 m² Grundstücksgröße ein mittel- oder großkroniger Einzelbaum oder ein Obstbaum als Halb- oder Hochstamm zu pflanzen, um ein Mindestmaß an optisch wirksamer, privater Durchgrünung der Parzellen zu erzielen.
Arten gemäß Auswahlliste.

Nadelgehölzhecken (Thujen, Fichten u.ä.) sind als Grundstückseinfriedungen unzulässig.

Nach Art. 7 BayBO sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen

1. wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und
2. zu begrünen oder zu bepflanzen

„Kies- oder Schottergärten“ wie auch -teilflächen sind - mit Ausnahme von bis zu ca. 50 cm breiten Traufstreifen entlang von Gebäudefassaden - daher nicht zulässig.

Die Verlegung von Kunstrasen im Außenbereich ist nicht zulässig.

3.1.1 Ortsrandeingrünung

Auf der in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünfläche zur Ortsrandeingrünung (Breite 3,00 m) ist eine mindestens zweireihige, freiwachsende Hecke aus standortheimischen Sträuchern mit einzelnen Heistern gemäß Auswahlliste Ziff. 3.1.6 anzulegen (Pflanzabstand ca. 1,50 x 1,00 m). Formschnitte sind unzulässig; Pflegeschnitte dürfen nur außerhalb des Zeitraums vom 1. März bis 30. September erfolgen (§ 39 Abs. 5 BNatSchG).
Es ist gebietseigenes Pflanzgut des Vorkommensgebiets 6.1 „Alpenvorland“ zu verwenden. Die Ortsrandeingrünung ist spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit des Wohngebäudes herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

3.1.2 Umsetzung, Pflanzenqualität, Mindestgrößen:

Die Anpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit des Wohngebäudes herzustellen.

Mindestpflanzqualitäten

- Hochstämme: 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm
- Obstgehölze: Halb- oder Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm
- Sträucher für Heckenpflanzungen: v. Str. 3 - 4 Tr, 60 - 100

3.1.3 Auswahlliste zu verwendender großkroniger Einzelbäume

Botanischer Name	Qualität/Größe	Deutscher Name
Acer platanoides	H, 3xv, m.B., STU 16-18	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	H, 3xv, m.B., STU 16-18	Berg-Ahorn
Betula pendula	H, 3xv, m.B., STU 16-18	Hänge-Birke
Quercus robur	H, 3xv, m.B., STU 16-18	Stiel-Eiche
Tilia cordata	H, 3xv, m.B., STU 16-18	Winter-Linde

3.1.4 Auswahlliste zu verwendender klein- bis mittelkroniger Einzelbäume

Botanischer Name	Qualität/Größe	Deutscher Name
Carpinus betulus 'Sol.'	3xv, 350–400	Hainbuche
Prunus avium	H, 3xv, STU 14-16	Vogel-Kirsche
Prunus avium 'Plena'	H, 3xv, STU 14-16	Kleinkronige Kirsche
Pyrus calleryana 'Chanticleer'	H, 3xv, STU 14-16	Stadtbirne
Sorbus aucuparia	H, 3xv, STU 14-16	Eberesche
Sorbus aria 'Magnifica'	H, 3xv, STU 14-16	Großlaubige Mehlbeere

u. a. standortheimische Laubbäume als Hochstämme

3.1.5 Auswahlliste zu verwendender Obstbäume

Mindestpflanzgröße: Hochstamm, 3xv, STU 12-14

Äpfel:	Neukirchner Renette, Schöner von Schönstein, Gravensteiner, Berlepsch, Roter Eiserapfel, Brettacher, Bittenfelder, Boskoop, Winterrambur
Birnen:	Gute Graue, Österreichische Weinbirne, Stuttgarter Geishirtle Alexander Lucas
Zwetschgen:	Hauszwetschge, Ersinger Frühzwetschge, Bühler Frühzwetschge
Kirschen:	Große Schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger, Schattenmorelle, Kassins Frühe Herzkirsche, Ludwigs Frühe
Walnuss:	als Sämling

u.a. alte, bewährte und heimische Sorten

3.1.6 Auswahlliste für Gehölzgruppen aus Heistern und Sträuchern

Pflanzabstand: 1,50 x 1 m, Pflanzreihen diagonal versetzt, Pflanzung der Sträucher in Gruppen von 3-5 (7) Stück einer Art, Heister einzeln eingestreut.

Heister: Mindestpflanzgröße 2xv, o.B./m.B., 150-200 cm; ca. 5 % Flächenanteil

Botanischer Name	**Deutscher Name**
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle (strauchförmig)
Betula pendula	Weiß-Birke (strauchförmig)
Carpinus betulus	Hainbuche (strauchförmig)
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche (strauchförmig)
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus communis	Wild-Birne
Quercus robur	Stiel-Eiche (strauchförmig)
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde (strauchförmig)
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus*	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare*	Liguster
Lonicera xylosteum*	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula*	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Salix in Sorten	Diverse Weidenarten
Sambucus nigra	Gemeiner Holunder
Viburnum lantana*	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus*	Wasser-Schneeball

u. a. geeignete Blütensträucher

3.2 Baurechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Zum Ausgleich der durch die Einbeziehungssatzung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Bereich der Fl.-Nrn. 509/5 und 503 (Gemarkung Oberschneiding) Ausgleichsflächen zur Entwicklung von Feldgehölzen festgesetzt, deren Lage der Plandarstellung zu entnehmen ist. Die Ausgleichsflächen übernehmen zugleich die Funktion der Ortsrandeingrünung entlang der zur freien Landschaft gewandten Grundstücksseiten: Im südlichen Bereich wird die bereits vorhandene Ortsrandeingrünung von einer reinen Baumreihe zu einem strukturreichen Feldgehölz aufgewertet, im nördlichen Bereich wird die Eingrünung auf bisheriger Ackerfläche vollständig neu angelegt. Die Ausgleichsmaßnahmen wirken so der Beeinträchtigung des Schutzguts Arten und Lebensräume entgegen.

Für die Fl.-Nr. 509/22 werden keine Ausgleichsflächen festgesetzt; die dortige Ortsrandeingrünung ist als eigenständige grünordnerische Festsetzung (3 m breite Eingrünung, s. Ziff. 3.1.1) gesondert geregelt und wird auf die vorliegende Bilanzierung nicht angerechnet.

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs
Der Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Arten und Lebensräume ergibt sich aus der Bewertung der Eingriffsflächen (Bestand: geringe Bedeutung, 2 Wertpunkte/m²) unter Ansatz eines Beeinträchtigungsfaktors von 0,35:

Fl.-Nr. 503: 1.960 m² × 2,00 WP × 0,35 = 1.372,00 WP
Fl.-Nr. 509/22: 1.445 m² × 2,00 WP × 0,35 = 1.011,50 WP
Summe des Ausgleichsbedarfs: 2.383,50 WP

Durch die Festsetzungen dieser Satzung (naturnahe Gestaltung der privaten Grünflächen gem. Ziff. 3.1, insektenschonende Außenbeleuchtung mit warmweißen LED-Leuchtmitteln von 2.700 bis max. 3.000 Kelvin gem. Ziff. 2.5, versickerungsfähige Beläge gem. Ziff. 2.2.4 sowie sockellose Einfriedungen gem. Ziff. 2.3.2) kann der Ausgleichsbedarf um einen Planungsfaktor von insgesamt 0,20 (4 × 0,05, max. 20 %) gemindert werden:

Abminderung: 2.383,50 WP × 0,20 = 476,70 WP
Ausgleichsbedarf nach Abminderung: 1.906,80 WP

Festsetzung der Ausgleichsmaßnahmen
Als Ausgleich werden auf den Fl.-Nrn. 509/5 und 503 zwei Maßnahmenflächen zur Entwicklung von Feldgehölzen (Zielzustand B212, 10 Wertpunkte/m²) festgesetzt, die zugleich als Ortsrandeingrünung dienen:

<u>Maßnahme A1 – Neuanlage (nördlicher Bereich, Fl.-Nr. 509/5)</u>
Fläche: 190 m²
Ausgangszustand: A11 (Acker, 2 WP)
Zielzustand: B212 (Feldgehölz, 10 WP)

Aufwertung: 8 WP/m² × 190 m² = 1.520 WP

Vollständige Neuanlage eines Feldgehölzes auf bisheriger Ackerfläche; übernimmt die Ortsrandeingrünung im nördlichen Randbereich.

<u>Maßnahme A2 – Aufwertung Bestand (südlicher Bereich, Fl.-Nr. 503)</u>
Fläche: 291 m²
Ausgangszustand: B311 (Baumreihe, 5 WP)
Zielzustand: B212 (Feldgehölz, 10 WP)

Aufwertung: 5 WP/m² × 291 m² = 1.455 WP

Aufwertung der vorhandenen, bislang als Baumreihe ausgebildeten Ortsrandeingrünung zu einem strukturreichen Feldgehölz; die Eingrünungsfunktion im südlichen Randbereich bleibt erhalten und wird gestärkt.

<u>Summe des Ausgleichsumfangs: 2.975 WP</u>

Der erbrachte Ausgleichsumfang von 2.975 Wertpunkten übersteigt den ermittelten Ausgleichsbedarf von 1.906,80 Wertpunkten. Der Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensräume ist damit vollständig ausgeglichen.

Herstellungsmaßnahmen

- Entwicklung standortgerechter Feldgehölze aus gebietsheimischen Gehölzen des Vorkommensgebiets 6.1 (Alpenvorland); Pflanzung von Sträuchern und Heistern in Gruppen von 3–5 (7) Stück einer Art, Heister einzeln eingestreut, Pflanzabstand ca. 1,50 × 1,00 m in diagonal versetzten Reihen
- bei Maßnahme A2 Ergänzung und Verdichtung des vorhandenen Baumbestands zu einem mehrschichtigen Feldgehölz; vorhandene Bäume sind zu erhalten und in die Neupflanzung einzubinden
- Mindestpflanzqualitäten: Heister 2 × verpflanzt, 150–200 cm; Sträucher 3–4 Triebe, 60–100 cm
- ergänzende Pflanzung hochstämmiger Obstbäume (Halb- oder Hochstamm, Stammumfang 12–14 cm) zulässig
- Pflanzsicherung: Verankerungspfahl, Wühlmaus- und Verbissschutz, Fertigstellungspflege 3 Jahre
- Anlage von Habitatelementen (Totholzhaufen, Nistkästen) zur Aufwertung des Lebensraumangebots

Dauerpflege

Die Feldgehölze sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Ausfälle sind im Verhältnis 1:1 nachzupflanzen. Auf Düngung und den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten. Krautige Randbereiche sind extensiv, höchstens ein- bis zweimal jährlich (erster Schnitt ab Mitte Juni) mit Mähgutabfuhr zu pflegen.

Die Ausgleichsflächen sind spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit des jeweiligen Wohngebäudes herzustellen. Sie sind von baulichen Anlagen, auch von verfahrensfreien, sowie von Lagerflächen und Geländeveränderungen freizuhalten.

Sicherung

Die Ausgleichsflächen werden durch Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Gemeinde Oberschneiding dauerhaft gesichert. Mit Inkrafttreten der Satzung meldet die Gemeinde die Ausgleichsflächen an das Ökoflächenkataster (Art. 9 BayNatSchG).

C. TEXTLICHE HINWEISE

C.1. Denkmalschutz

C.1.1. Bodendenkmäler

Gemäß Bayerischem Denkmal - Atlas befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs keine eingetragenen Bodendenkmäler. Lediglich in der Nähe sind folgende eingetragene Bodendenkmäler vermerkt:

D-2-7241-0210:
Siedlungen vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung, u.a. Siedlung und Bestattungen im Siedlungskontext des Jungneolithikums (Münchshöfener Gruppe) sowie Körpergräber des Endneolithikums (Glockenbecherkultur).

D-2-7241-0253:
Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche Mariae Himmelfahrt in Oberschneiding mit zugehörigem Friedhof.

Die Ausdehnung der Denkmäler ist ungewiss; eine Ausdehnung in das Planungsgebiet ist zu vermuten.

Zutage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG und sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, sofern die Untere Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten nicht vorher gestattet.

C.1.2. Baudenkmäler

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas befinden sich in der näheren Umgebung des Geltungsbereichs folgende eingetragenen Baudenkmäler:

D-2-78-167-4:
Ehem. Gasthaus, stattlicher, zweigeschossiger Massivbau mit Mansardwalmdach, spätklassizistische Fassadengestaltung mit Rustika-Erdgeschoss, Eckquaderung , Würfelfries und profilierten Fensterfaschen, Bauinschrift von 1829.

D-2-78-167-5
Wegkapelle, halbrund geschlossener Massivbau mit geschweiftem, blechernem Satteldach, 18./19. Jh.; mit Ausstattung.

Die Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde ist einzuholen, wenn in der Nähe von Baudenkmälern 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).

C.2. Nutzung von Regenwasser

Es wird empfohlen, anfallendes Regenwasser von Dächern und befestigten Flächen zur Schonung der Ressource Grundwasser in ausreichend dimensionierten Regenwassersammelanlagen (Zisternen) zu sammeln und über gesonderte Regenwasserleitungen einer ökologisch sinnvollen Verwendung (z. B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung) zuzuführen.

Auf die Toxizität von Kupferdachrinnen (Verwendung von Titanzink!) sowie auf die nicht zulässige direkte Verbindung zwischen Trink- und Regenwassernetz wird in diesem Zusammenhang ausdrücklich hingewiesen (vgl. auch Trinkwasserverordnung § 13 Abs.4 und § 17 Abs. 6).

Die Verwendung von Regenwasser für die Toilettenspülung ist nur bei einer entsprechenden Teilbefreiung vom Benutzungszwang durch den Wasserzweckverband möglich.
Die Erstellung der Regenwassernutzungsanlage ist vorher der Gemeinde mitzuteilen.

C.3. Verzicht auf Pflanzenbehandlungsmittel und Streusalz auf privaten Flächen

Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden, mineralischen Düngemitteln, ätzenden Streustoffen und Streusalz soll zum Schutz von Boden und Grundwasser, der angrenzenden Vegetation und der Pfoten von Haustieren, insbesondere von Hunden und Katzen, auch auf privaten Garten- und Verkehrsflächen unterbleiben (auf öffentlichen Flächen ohnehin unzulässig).

C.4. Kompostierung

Je Hausgarten könnte ein Kompostplatz für kompostierbare Küchen- und Gartenabfälle angelegt werden.

C.5. Einzuhaltende Grenzabstände gemäß Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches und anderer Gesetze (AGBGB)

Art. 47 AGBGB

(1) Der Eigentümer eines Grundstückes kann verlangen, dass auf einem Nachbargrundstück nicht Bäume, Sträucher oder Hecken in einer geringeren Entfernung als 0,50 m oder, falls sie über 2 m hoch sind, in einer geringeren Entfernung als 2 m von der Grenze seines Grundstückes gehalten werden.

Art. 48 AGBGB

(1) Gegenüber einem landwirtschaftlich genutztem Grundstück, dessen wirtschaftliche Bestimmung durch Schmälerung des Sonnenlichts erheblich beeinträchtigt werden würde, ist mit Bäumen von mehr als 2 m Höhe ein Abstand von 4 m einzuhalten.

(2) Die Einhaltung des in Absatz 1 bestimmten Abstandes kann nur verlangt werden, wenn das Grundstück die bezeichnete wirtschaftliche Bestimmung schon zu der Zeit gehabt hat, zu der die Bäume die Höhe von 2 m überschritten haben.

Art. 50 AGBGB

(1) [Die Grenzabstände gelten nicht für Bepflanzungen, … die längs einer öffentlichen Straße oder auf einem Platz gehalten werden...

C.6. Landwirtschaftliche Immissionen und Belange

Die an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen werden weiterhin landwirtschaftlich genutzt.
Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass zeitweise trotz ordnungsgemäßer Bewirtschaftung von landwirtschaftlichen Flächen und Betrieben Geruchs-, Staub- und Lärmemissionen ausgehen können, die zu dulden sind.

Es muss sichergestellt sein, dass die umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe in ihrem Bestand und in ihrer weiteren betrieblichen Entwicklung durch die Ausweisung von Bauflächen nicht behindert werden.

C.7. Elektrische Erschließung

Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen mit Erdkabel, für die Hausanschlüsse sollten von den Bauwilligen entsprechende Kabeleinführungen vorgesehen werden.

Bei der Bayernwerk Netz GmbH dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

C.8. 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 materiellrechtlichen Vorgaben des Bodenschutzrechts, §§ 6 bis 8 BBodSchV, einzuhalten. Insbesondere ist nur Bodenmaterial zur Verwertung geeignet, das die Vorsorgewerte der BBodSchV (bei Verwertung auf landwirtschaftlich genutzten Flächen 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 Fläche i.d.R. nicht gegeben.

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Abfälle oder Altlastenverdachtsflächen zu Tage treten, ist das Sachgebiet Umwelt- und Naturschutz am Landratsamt unverzüglich zu informieren.
Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kap. 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen. Es wird angeraten, die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials vor Beginn der Baumaßnahmen zu klären.

Hilfestellungen zum umweltgerechten Umgang mit Boden sind im Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden zu finden.

Bei Bautätigkeit sind Oberboden und Unterboden getrennt zu lagern.

C.9. Wasserwirtschaftliche Belange

Es wird empfohlen, bei 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 oder das zuständige Wasserwirtschaftsamt zu informieren.
Hinsichtlich etwaig vorh. Altlasten und deren weitergehende Kennzeichnungspflicht gemäß BauGB sowie der boden- und altlastenbezogenen Pflichten wird ein Abgleich mit dem Altlastenkataster des Landkreises empfohlen.

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

Die Antragsunterlagen für das wasserrechtliche Gestattungsverfahren für das Einleiten von Niederschlagswasser sind vorab mit dem Wasserwirtschaftsamt Deggendorf abzustimmen.

Für den Betrieb von Grundwasserwärmepumpen sowie für eine ggf. erforderliche Bauwasserhaltung ist eine wasserrechtliche Gestattung beim Landratsamt Straubing-Bogen erforderlich. Eine gegenseitige Beeinflussung benachbarter Grundwasserwärmepumpen ist bei der Planung zu berücksichtigen.

Es wird generell empfohlen, bei der baulichen Ausbildung der Keller entsprechende Schutzmaßnahmen gegen hohes Grund- oder Schichtenwasser vorzusehen (weiße Wannen) sowie zum Schutz gegen Starkniederschläge alle Gebäudeöffnungen (Eingänge, Kellerlichtschächte etc.) mit einem Sicherheitsabstand über Geländehöhe und Straßenoberkante (min. 15 – 20 cm) zu legen. Die DIN 18533 (Abdichtung von erdberührten Bauteilen) ist zu beachten.
Es sind Vorkehrungen zu treffen, um einen Rückstau aus der Kanalisation zu vermeiden.

C.10. Hinweise zum abwehrenden Brandschutz

C.10.1. Feuerwehrzufahrt:

Die Baugrundstücke müssen über die Erschließungswege (Fl.-Nr. 502 bzw. Fl.-Nrn. 509/19 und 509/9) mit Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert erreichbar sein; die Zufahrten sind für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) auszulegen. Auf die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (AllMBl 2008 S. 806) wird hingewiesen. Gebäude müssen ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von einer für die Feuerwehr befahrbaren Fläche erreichbar sein.

C.10.2. Löschwasserversorgung:

Zur Deckung des Löschwasserbedarfes des Dorfgebietes ist eine Gesamtlöschwassermenge von mind. 800 l/min für eine Dauer von mehr als zwei Stunden bei einem Fließdruck größer 1,5 bar nachzuweisen.
Wo die geforderte Leistung nicht erreicht werden kann und im Umkreis von 300 m keine ausreichende unabhängige Löschwasserversorgung zur Verfügung steht, sind Löschwasserbehälter (Zisterne) mit mindestens 96 m³ Wasserinhalt nach DIN 14230 zu erstellen.

Der Nachweis der ausreichenden Löschwasserversorgung ist in Abstimmung mit dem örtlich zuständigen Wasserversorgungsunternehmen zu führen und dem Landratsamt Straubing-Bogen in schriftlicher Form vorzulegen. Das Löschwasser soll möglichst aus Oberflurhydranten mit zwei B-Abgängen gem. DIN 3222 entnommen werden können; es

sind ausschließlich DVGW-zugelassene Hydranten nach Möglichkeit am Fahrbahnrand außerhalb des Gebäudetrümmerschattens zu installieren.

Die Ausrüstung und Ausbildung der Örtlichen Feuerwehr muss dem Schutzbereich angepasst sein.

Hinweise des Zweckverbandes Straubing-Land (§ 4 der Verbandssatzung)
Der Zweckverband übernimmt die Aufgabe der Bereitstellung des leitungsgebundenen Löschwassers im Rahmen der technischen Regeln des DVGW, soweit dadurch die Hauptaufgabe der Trinkwasserversorgung nicht gefährdet oder eingeschränkt wird und nur innerhalb der Leistungsfähigkeit der vorhandenen Wasserversorgungsanlage (Wasserleitungsnetz).
Ist das Trinkwasserrohrnetz zur Deckung des Löschwasserbedarfs nicht ausreichend hat die Gemeinde / der Erschließungsträger dem Zweckverband die Kosten für zusätzliche Maßnahmen zu erstatten (bei Erweiterung oder Verbesserung der Wasserversorgungsanlagen).

Für zusätzliche Maßnahmen zur Sicherung der Löschwasserversorgung, die in keiner Verbindung mit dem Trinkwasserrohrnetz stehen (Erstellung von Löschwasserentnahmestellen, Löschwasserspeicher, Löschwasserzisterne, usw.) ist ausschließlich die Gemeinde / der Erschließungsträger zuständig.

C.11. Aushändigung der Einbeziehungssatzung an die Bauwerber

Jedem Grundstückseigentümer wird von der Gemeinde eine vollständige Ausfertigung der Einbeziehungssatzung mit Begründung und Festsetzungen durch Planzeichen und Text zur entsprechenden Berücksichtigung ausgehändigt.

Gemeinde Oberschneiding, den _____

_____
1. Bürgermeister Konrad Schmerbeck

Gemeinde Oberschneiding

Landkreis Straubing – Bogen

Einbeziehungssatzung

„An der weißen Breite“

gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

B E G R Ü N D U N G

ENTWURF: 11.02.2026

FASSUNG: 12.10.2026

Planverfasser

OBW Ingenieurgesellschaft

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

Inhaltsverzeichnis

BEGRÜNDUNG **2**

1 ALLGEMEINES **2**

1.1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG 2
1.2. VERFAHREN 2
1.3. ÜBERSICHTSLAGEPLAN 3
1.4. LUFTBILDAUSSCHNITT 3
1.5. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN 4
1.6. DERZEITIGE NUTZUNG 5
1.7. PLANUNGSAUFTRAG 6
1.8. BEGRÜNDUNG DER GEPLANTEN SIEDLUNGSENTWICKLUNG 6
1.9. VORAUSSETZUNGEN DER EINBEZIEHUNGSSATZUNG 7
1.10. ARTENSCHUTZ 8

2 ZIEL, ZWECK UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG **9**

2.1. GRUNDZÜGE DER PLANUNG 9
2.2. STÄDTEBAULICHES KONZEPT 9
2.3. ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN 9
2.4. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE, ABSTANDSFLÄCHEN 11
2.5. DACHFORM, DACHAUFBAUTEN, DACHBEGRÜNUNG 11
2.6. VERKEHR, STELLPLÄTZE, EINFRIEDUNGEN 12
2.7. AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN, STÜTZMAUER 13
2.8. GRÜNORDNUNGSKONZEPT 13

3 VER- UND ENTSORGUNG **15**

3.1. WASSERVERSORGUNG 15
3.2. SCHMUTZWASSER- UND NIEDERSCHLAGSWASSERBEHANDLUNG 15
3.3. ENERGIEVERSORGUNG, BELEUCHTUNG 16
3.4. TELEKOMMUNIKATION 16
3.5. ABFALLENTSORGUNG 17

4 ABWEHRENDER BRANDSCHUTZ **17**

5 IMMISSIONSSCHUTZ **17**

6 DENKMALSCHUTZ **17**

7 VERFAHRENSVERMERKE **19**

BEGRÜNDUNG

1 Allgemeines

1.1. Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Oberschneiding beabsichtigt, am nördlichen Ortsrand des Hauptortes zwei bislang dem Außenbereich zuzuordnende Flächen durch eine Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen, um der unverändert anhaltenden Nachfrage nach örtlichem Bauland zu begegnen.

Oberschneiding weist eine verkehrsgünstige Lage an der Bundesstraße B 20 auf und befindet sich in räumlicher Nähe zum Oberzentrum Straubing.

Damit soll die Funktion des Ortes als Wohnstandort gestärkt und einer Abwanderung insbesondere junger Familien entgegengewirkt werden.

1.2. Verfahren

Die Flächen liegen derzeit im Außenbereich nach § 35 BauGB; eine Bebauung ist auf Grundlage des geltenden Planungsrechts nicht genehmigungsfähig. Mit der Einbeziehungssatzung werden die Flächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich danach nach § 34 BauGB; ergänzend werden gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1, Abs. 3 Satz 1 und Abs. 4 BauGB getroffen.

Die Satzung setzt ein Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO fest und beschränkt sich im Übrigen auf die Regelungen, die zur Einfügung der Bebauung in die Umgebung, zur Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild sowie zur Bewältigung des naturschutzrechtlichen Eingriffs erforderlich sind.

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung umfasst die Flächen der Fl. Nrn. 509/22 und 509/5 sowie Teilflächen der Fl. Nr. 503, alle der Gemarkung Oberschneiding mit einer Gesamtfläche des Geltungsbereiches von ca. 3.885 m².

Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB in entsprechender Anwendung von § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie ein Umweltbericht sind nicht erforderlich. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB i. V. m. § 1a Abs. 2 und 3 BauGB anzuwenden (vgl. Ziff. 2.8.2).

Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich der Fl. Nr. 503 als Fläche für die Landwirtschaft (Acker) und den Bereich der Fl. Nr. 509/22 als Dorfgebiet dar.

1.3. Übersichtslageplan

Abbildung 1: Auszug aus der Digitalen Ortskarte aus dem BayernAtlas vom 12.02.2026, ohne Maßstab

1.4. Luftbildausschnitt

Abbildung 2: Luftbildausschnitt aus dem BayernAtlas vom 12.02.2026, ohne Maßstab

1.5. Übergeordnete Planungen

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) Stand 01.06.2023

Berücksichtigung:

Es erfolgt gem. den Zielen und Grundsätzen des LEP`s eine nachhaltige Sicherung und Weiterentwicklung des ländlichen Raumes durch die maßvolle Einbeziehung von zwei Baugrundstücken am Ortsrand in den bestehenden Bebauungszusammenhang.

Es besteht eine direkte Anbindung an ein bestehendes Dorfgebiet als geeignete Siedlungseinheit (städtebaulich integrierte Lage); das Anbindegebot (LEP 3.3 Z) wird eingehalten.

Die Erschließung erfolgt ausschließlich über vorhandene Wege bzw. gesicherte Fahr- und Leitungsrechte; zusätzliche öffentliche Erschließungsanlagen sind nicht erforderlich. Eine wirtschaftliche Ver- und Entsorgung kann gesichert werden. Der Geltungsbereich liegt außerhalb von ökologischen Vorrangflächen.

Regionalplan Region Donau Wald (RP 12) Stand 15.08.2008

Laut der Raumstrukturkarte (Stand 2008) des Regionalplans Region Donau-Wald liegt die Gemeinde Oberschneiding als bevorzugt zu entwickelndem Ort im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderen Maßen gestärkt werden soll sowie im Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum, im direkten Umfeld des Oberzentrums Straubing.

Berücksichtigung:

Es erfolgt gemäß den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung eine nachhaltige Sicherung und Weiterentwicklung des ländlichen Raumes durch die maßvolle Einbeziehung von zwei Baugrundstücken am Ortsrand in den bestehenden Bebauungszusammenhang.

Es besteht eine Anbindung an weitere bestehende Dorfgebiete als geeignete Siedlungseinheit (städtebaulich angebundene Lage).

Die Erschließung erfolgt ressourcenschonend über vorhandene Wege; neue öffentliche Erschließungsanlagen werden nicht erforderlich.

Flächennutzungsplan

Im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberschneiding ist das Planungsgebiet als Fläche für die Landwirtschaft und Dorfgebiet dargestellt.

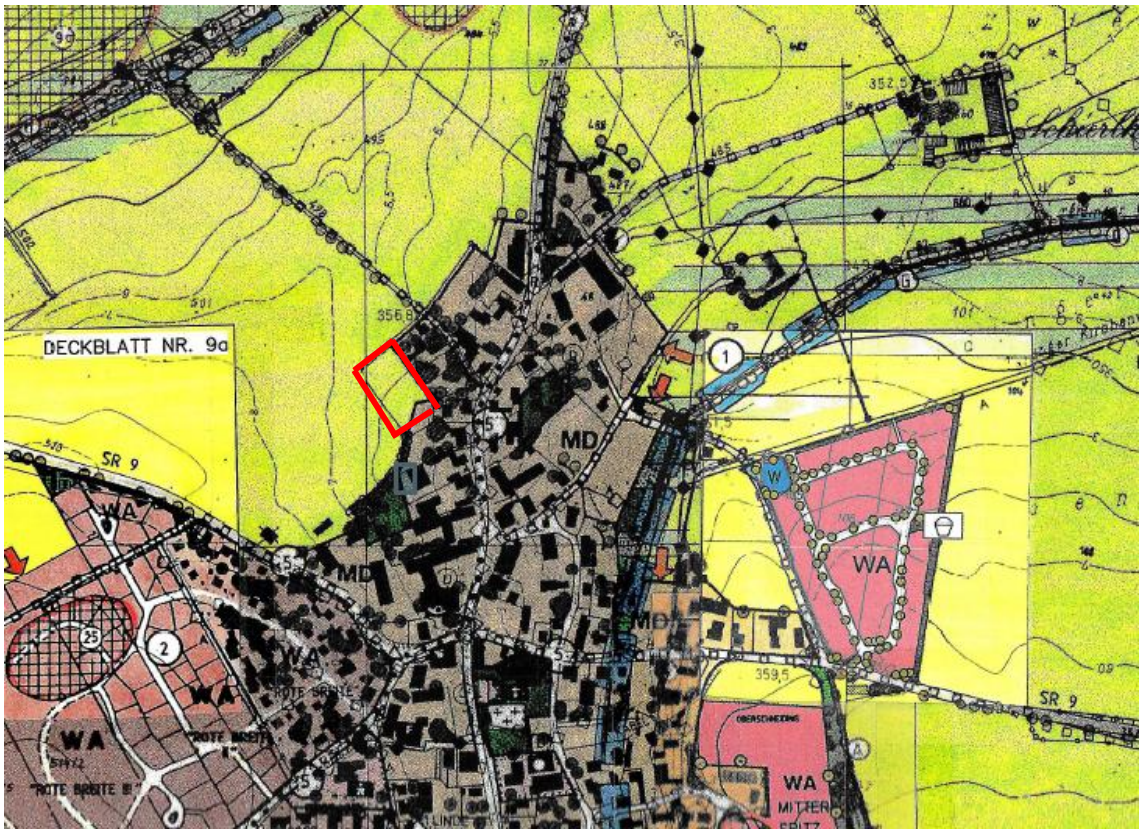

Abbildung 3: Ausschnitt aus dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan, ohne Maßstab

1.6. Derzeitige Nutzung

Die Ausgangsfläche stellt sich derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker) dar. Im Süden und Osten grenzen unmittelbar Dorfgebiete an, an deren Bebauungszusammenhang die Flächen unmittelbar anschließen. Am Rande des Geltungsbereichs im Norden und westlich des Plangebiets befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Das überplante Gebiet wird durch eine bestehende dörfliche Bebauung in zwei Teilflächen MD 1 und MD 2 unterteilt. Das MD 1 fällt von Nordwest nach Südost und weist Geländehöhen von 356,7 m (im Nord-Westen) bis 355,6 m ü. NHN im Süd-Osten auf.

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen keine ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiete, Natura-2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile bzw. geschützte Naturdenkmale. Es sind keine amtlich ausgewiesenen Biotope vorhanden.

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas liegen im direkten Bereich des Geltungsbereichs keine bekannten Bodendenkmäler. In der Umgebung sind allerdings unter anderem die Bodendenkmäler D-2-7241-0210 und D-2-7241-0253 bekannt.

Im Geltungsbereich selbst liegen keine Baudenkmäler oder Ensembles gemäß Art. 1 Abs. 2 und 3 BayDSchG. Allerdings sind in der Umgebung des Geltungsbereichs auch Baudenkmäler, wie das D-2-78-167-4 und das D-2-78-167-5 zu finden.

Das Plangebiet befindet sich gemäß dem Umwelt Atlas Bayern außerhalb von sog. Wassersensiblen Bereichen, Hochwassergefahrenflächen HQextrem bzw. der Hochwassergefahrenflächen HQ100 (Überschwemmungsgebiete und Hochwassergefahrenflächen).

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

1.7. Planungsauftrag

Der Planungsauftrag zur Erstellung der Unterlagen der Einbeziehungssatzung wurde der OBW Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG in Landau an der Isar erteilt.

1.8. Begründung der geplanten Siedlungsentwicklung

Nach dem Landesentwicklungsprogramm (LEP) soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden (vgl. LEP 3.1 G). In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (vgl. LEP 3.2 Z).

Die beiden einzubeziehenden Parzellen liegen in direkter Ortsrandlage und schließen unmittelbar an die vorhandene Bebauung an. Teile der Flächen waren historisch bereits bebaut, wodurch eine bauliche Vorprägung des Standorts gegeben ist. Die geplante Einbeziehung stellt damit eine Maßnahme im Sinne einer organischen

Ortsabrundung dar und entspricht weitestgehend dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung".

Die Festsetzung als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO greift den Gebietscharakter der angrenzenden, im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet dargestellten Bebauung auf, die durch Wohngebäude und landwirtschaftliche Anwesen geprägt ist. Damit fügt sich die Einbeziehung in die vorhandene Nutzungsstruktur ein; zugleich wird vermieden, dass durch eine heranrückende Wohnnutzung mit höherem Schutzanspruch Konflikte mit den umliegenden landwirtschaftlichen Betrieben entstehen. Die kleinteilige Bebauung mit Einzelhäusern und höchstens zwei Wohneinheiten entspricht der ortstypischen Struktur des Dorfgebiets.

Die Gemeinde Oberschneiding konnte in den vergangenen Jahren eine durchgängig positive Bevölkerungsentwicklung verzeichnen. Von 2.755 Einwohnern im Jahr 2013 stieg die Bevölkerung auf 3.252 Einwohner im Jahr 2022, was einem Wachstum von fast 18 % entspricht. Die Wanderungsbilanz 2021 zeigt mit einem Plus von 50 Personen die anhaltende Attraktivität der Gemeinde. Diese Entwicklung rechtfertigt die maßvolle Einbeziehung einzelner Baugrundstücke am bestehenden Ortsrand.

Der ausgewählte Standort weist im Vergleich zu anderen potentiellen Standorten innerhalb der Gemeinde folgende günstige Standortfaktoren auf: Siedlungsstrukturelle Anbindung an eine vorhandene Bebauung, gesicherte Ver- und Entsorgung durch die vorhandene Infrastruktur, weniger störende Fernwirkung aufgrund des unmittelbaren Anschlusses an die vorhandene Bebauung sowie eine historische Vorprägung durch frühere Bebauung. Die Ausweisung als Dorfgebiet trägt zudem dem Charakter der umliegenden Bebauung Rechnung und ermöglicht eine Nutzungsvielfalt, die der historisch gewachsenen Struktur des Ortsteils entspricht. Am vorgesehenen Standort sind keinerlei erhebliche Beeinträchtigungen von Schutzgütern oder sonstigen öffentlichen Belangen zu befürchten. Die Einbeziehung der beiden Parzellen stellt somit eine maßvolle, bedarfsgerechte und städtebaulich sinnvolle Entwicklung dar, die den Zielen der Raumordnung und den Grundsätzen nachhaltiger Siedlungsentwicklung entspricht.

1.9. Voraussetzungen der Einbeziehungssatzung

Nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB kann die Gemeinde einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Die Satzung muss zudem die Voraussetzungen des § 34 Abs. 5 Satz 1 BauGB erfüllen.

Diese liegen wie folgt vor:

Prägung durch die angrenzende Bebauung: Beide Teilflächen schließen unmittelbar an die bestehende, im Zusammenhang bebaute dörfliche Bebauung am Finkenweg und an der Straubinger Straße an. Die Umgebungsbebauung aus Wohngebäuden und landwirtschaftlichen Anwesen gibt Art und Maß der künftigen Bebauung vor; die festgesetzten Obergrenzen (GRZ 0,35, zwei Vollgeschosse, Wandhöhe 7,50 m, Einzelhäuser) orientieren sich an diesem Bestand. Die Satzung setzt den vorhandenen Bebauungszusammenhang maßvoll fort und rundet den Ortsrand ab; eine eigenständige, von der Umgebung losgelöste Siedlungsentwicklung wird nicht eingeleitet.

Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung (§ 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 BauGB): Die Einbeziehung beschränkt sich auf zwei Baugrundstücke am bestehenden Ortsrand. Die Erschließung ist über vorhandene Wege bzw. gesicherte Fahr- und Leitungsrechte gewährleistet; zusätzliche öffentliche Erschließungsanlagen sind nicht erforderlich. Die Darstellung der Fl.-Nr. 503 als Fläche für die Landwirtschaft im Flächennutzungsplan steht dem nicht entgegen, da es sich um eine geringfügige Arrondierung des unmittelbar angrenzend dargestellten Dorfgebiets handelt, die die Grundzüge des Flächennutzungsplans nicht berührt. Eine Anpassung der Darstellung kann im Rahmen der nächsten Fortschreibung erfolgen.

Keine UVP-pflichtigen Vorhaben (§ 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BauGB): Durch die Satzung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum UVPG oder nach Landesrecht unterliegen.

Keine Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten, keine Störfallrelevanz (§ 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 3 BauGB): Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht; Natura-2000-Gebiete sind nicht betroffen. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Die Voraussetzungen für den Erlass der Einbeziehungssatzung sind damit erfüllt.

1.10. Artenschutz

Die einzubeziehenden Flächen werden überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt. Hinweise auf Vorkommen streng oder besonders geschützter Arten, für die durch die Planung Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG ausgelöst werden könnten, liegen nicht vor. Die vorhandenen Gehölzstrukturen am Ortsrand bleiben erhalten und werden im Rahmen der Ausgleichsmaßnahme A2 aufgewertet. Erforderliche Gehölzrückschnitte oder -beseitigungen sind nur außerhalb des Zeitraums vom 1. März bis 30. September zulässig (§ 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG).

2 Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung

2.1. Grundzüge der Planung

Grundzüge der Planung sind die Steuerung des Maßes der Bebauung auf den im Geltungsbereich liegenden Grundstücken, insbesondere durch Festsetzungen zur Grund- und Geschossfläche, sowie zur Wandhöhe auf ein der Lage am Ortsrand angemessenes und dem städtebaulichen Konzept entsprechendes Maß. Außerdem sind die Ortsrandeingrünung sowie die innere Durchgrünung wesentliche Grundzüge der Planung.

2.2. Städtebauliches Konzept

Die Gemeinde Oberschneiding plant am nordwestlichen Ortsrand die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung für zwei Parzellen, die durch bereits bestehende Bebauung voneinander getrennt sind.

Auf beiden Parzellen MD 1 und MD 2 sind ausschließlich Einzelhäuser mit maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Diese kleinteilige Bebauung erhält das dörfliche Ortsbild und sichert familiengerechtes Wohnen in geringer Geschossigkeit.

Die maximalen Wandhöhen der Hauptgebäude betragen in MD 1 und MD 2 einheitlich 7,50 m.

Zur freien Landschaft hin wird der Ortsrand im Bereich MD 1 durch die als Feldgehölze auszubildenden Ausgleichsflächen und im Bereich MD 2 durch eine 3,00 m breite private Ortsrandeingrünung eingebunden.

Die Erschließung der nördlichen Parzelle mit der Flurnummer 503 erfolgt über den Feld- und Waldweg auf der Flurnummer 502 der östlich des Plangebiets an den Finkenweg anschließt, während die südliche Parzelle mit Flurnummer 509/22 über die Flurstücke 509/9 sowie 509/19 mittels Fahrtrechten an die Straubinger Straße angeschlossen wird.

2.3. Art und Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen

In der vorliegenden Einbeziehungssatzung „An der weißen Breite“ der Gemeinde Oberschneiding wird das Plangebiet als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO ausgewiesen; die nach § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen

Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, da sie dem dörflichen Charakter des Ortsrandes nicht entsprechen.

Zur Einfügung in die umgebende Bebauung und zur Wahrung eines durchgrünten Ortsrandes wird das Maß der baulichen Nutzung wie folgt festgesetzt:

Die im Plan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) bezieht sich auf die Flächen der oberirdischen baulichen Anlagen gem. § 19 Abs. 2 BauNVO. Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung wurden unter Anwendung des § 17 BauNVO getroffen. Gem. § 17 BauNVO werden für ein Dorfgebiet (MD) eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,2 als Orientierungswerte für Obergrenzen aufgeführt.

Im MD 1 und MD 2 beträgt die Grundflächenzahl (GRZ) 0,35 und die Geschossflächenzahl (GFZ) 0,70.

Eine Überschreitung der GRZ durch Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen ist nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu 50 % zulässig.

Die bauliche Dichte wird durch die zulässige Zahl von zwei Vollgeschossen weiter beschränkt.

Im Plangebiet werden die zulässigen Wohneinheiten so festgesetzt, dass eine klar definierte Dichte und verträgliche Nachbarschaftsstruktur gewährleistet ist: Es dürfen pro Einzelhaus maximal zwei vollwertige Wohneinheiten errichtet werden. Eine spätere Teilung der Parzellen führt nicht zu einer Erhöhung dieser Höchstzahlen.

Diese Regelung sichert einerseits eine angemessene Ausnutzung der Grundstücke und verhindert andererseits eine Überverdichtung, die den städtebaulichen und sozialen Anforderungen an den dörflichen Ortsrand nicht entsprechen würde.

Die Festlegung der zulässigen Wandhöhen gewährleistet durch eine behutsame Höhenentwicklung zum Ortsrand hin eine ausgewogene Belichtung und gewährleistet ausreichende Abstände zu den Nachbargrundstücken nach Art. 6 BayBO.
Der untere Bezugspunkt entspricht der natürlichen Geländeoberkante an der Grundstücksgrenze in Mitte der Grundstückszufahrt der jeweiligen Parzelle. Damit ist die Höhenentwicklung auch bei dem von Nordwest nach Südost fallenden Gelände eindeutig bestimmt und eine übermäßige Anhebung der Gebäude ausgeschlossen.

Eine unzumutbare Verschattung oder eine sonstige rücksichtslose Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke ist durch die zulässige Bebauung nicht zu besorgen. Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten; die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben damit gewahrt.

2.4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen

Die Festsetzung von Baugrenzen über die entstehenden Baufelder sowie die offene Bauweise in den Dorfgebieten MD 1 und MD 2 ermöglichen grundsätzlich flexible Gebäudestellungen innerhalb der einzelnen Parzellen. Dies schafft die notwendige Flexibilität, um individuelle Grundstücksgegebenheiten zu berücksichtigen und gleichzeitig die Sonneneinstrahlung für den Einsatz von Photovoltaik- und Solarwärmeanlagen optimal zu nutzen.

Im MD 1 und MD 2 sind ausschließlich Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig.

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Damit werden die Freiflächen zum Ortsrand hin geschützt und die Funktion der Eingrünungs- und Ausgleichsflächen dauerhaft gesichert.

Die Regelungen zu den Abstandsflächen richten sich nach Art. 6 BayBO.

Die Wandhöhe wird vom unteren Bezugspunkt (natürliche Geländeoberkante an der Grundstücksgrenze in Mitte der Grundstückszufahrt, vgl. Ziff. 2.3) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. bei Flachdächern bis zur Oberkante der Attika gemessen.

Die Vorgaben zu Wandhöhen und Abstandsflächen stellen eine verträgliche Maßstäblichkeit der Baukörper sicher und fördern ein ausgewogenes Verhältnis von Bebauung und Freifläche zur Wahrung des Ortsbildes und der Wohnqualität.

2.5. Dachform, Dachaufbauten, Dachbegrünung

Zur Sicherung einer ortsverträglichen Gestaltung und zur Wahrung eines harmonischen Ortsbildes legt die Einbeziehungssatzung ein einheitliches Spektrum zulässiger Dachformen und Dachneigungen fest. Die Zulassung aller geneigten Dachformen sowie von Flachdächern trägt dem Bedürfnis nach gestalterischer Vielfalt Rechnung, ohne die formale Kohärenz der umgebenden Bebauung zu gefährden. Zulässig sind alle geneigten Dächer sowie Flachdächer; die zulässigen Dachneigungen sind auf 18° bis 38° (einfache Pultdächer max. 10°, Flachdächer 0°–5°) begrenzt, was der städtebaulichen Integration in das bestehende Siedlungsgefüge dient.

Die Begrenzung der Dachneigung wirkt einer übermäßigen Höhenentwicklung entgegen und sorgt für eine gute Einfügung der Baukörper in die umliegende Bebauung.

Flachdächer von Hauptgebäuden ab einer Größe von 20 m² sowie Flachdächer von Garagen und Nebengebäuden sind aus ökologischen und kleinklimatischen Gründen extensiv zu begrünen. Die extensive Dachbegrünung wirkt nicht nur als Regenrückhalt

und Verdunstungsfläche, sondern trägt wesentlich zur Verbesserung des Mikroklimas bei und erhöht die Freiraumqualität am Ortsrand.

Bei der Dacheindeckung wird auf eine ortsübliche Farbgebung zurückgegriffen: Kleinformatige Dachplatten aus Ziegel oder Beton in roten, braunen, anthrazitfarbenen oder schwarzen Farbtönen fügen sich in die Dachlandschaft der Umgebung ein. Bei Pultdächern sind auch Blecheindeckungen, bei Flachdächern auch verschweißte Dachbahnen zulässig.

Die Festsetzungen zur Nutzung solarer Energie (Photovoltaik und Solarthermie) auf Dachflächen ermöglichen eine klimafreundliche Energieversorgung der Gebäude. Die Möglichkeit zur Integration dieser Anlagen entsprechend der Dachneigung – auf Flachdächern mit maximal 30° Neigung und 80 cm Aufbauhöhe – erlaubt eine wirksame Energiegewinnung, ohne die Dachlandschaft zu stören. Freistehende Solaranlagen werden ausgeschlossen, um technische Überformungen der Freiflächen am Ortsrand zu vermeiden.

2.6. Verkehr, Stellplätze, Einfriedungen

Die nördliche Parzelle (Fl.-Nr. 503, MD 1) wird über den Finkenweg und den öffentlichen Feld- und Waldweg (Fl.-Nr. 502) erschlossen; die südliche Parzelle (Fl.-Nr. 509/22, MD 2) über die Fl.-Nrn. 509/19 und 509/9 mittels gesicherter Fahr- und Leitungsrechte.

Die Stellplätze sind gemäß der Stellplatzsatzung nachzuweisen. Stauraum- und Stellplatzflächen sowie Garagenzufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen; bituminös befestigte Zufahrten sind unzulässig. Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5 m Tiefe anzuordnen, der nicht als Stellplatz zählt und zur Zufahrt hin nicht eingefriedet werden darf.

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

Bezugspunkt für die Zaunhöhe ist die Oberkante des natürlichen Geländes.

Private Zaunsockel sind aus ökologischen und gestalterischen Gründen nicht zulässig, Zaunsäulenbefestigung nur mittels Einzelfundamenten. Es ist ein Abstand von mindestens 15 cm zwischen Unterkante Einfriedung und der Geländeoberkante aufgrund der Durchlässigkeit für Kleinsäuger einzuhalten.

2.7. Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauer

Die Festsetzungen zu privaten Aufschüttungen und Abgrabungen dienen der Sicherung eines städtebaulich verträglichen und nachbarschaftsfreundlichen Geländeverlaufs. Um Eingriffe in das natürliche Gelände auf ein vertretbares Maß zu begrenzen, sind Geländemodellierungen bis maximal 1,0 m über dem bestehenden Urgelände zulässig. Zur Vermeidung nachbarlicher Zwangspunkte sind Aufschüttungen und Abgrabungen in einem Mindestabstand von 0,5 m zur Grundstücksgrenze mit einer maximalen Böschungsneigung von 1:1,5 (oder flacher) anzulegen. Dies stellt eine geordnete Geländeausbildung sicher und beugt erosionsbedingten Instabilitäten oder Grenzkonflikten vor.

Im rückwärtigen Bereich – zwischen privaten Gärten und zur angrenzenden Feldflur – sind Stützmauern ausschließlich in Form gestalterisch unaufdringlicher Naturstein-Trockenmauern oder Gabionen mit einer maximalen Höhe von 1,00 m (gemessen ab Urgelände) zulässig. Diese Einschränkung sichert eine naturnahe Gestaltung der Gartenzonen und verhindert massive Geländeabbrüche. Innerhalb der Ortsrandeingrünung und der Ausgleichsflächen sind Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen unzulässig, um deren Funktion für das Orts- und Landschaftsbild sowie als Lebensraum dauerhaft zu sichern.

2.8. Grünordnungskonzept

Zur Minimierung des Eingriffs und hinsichtlich des Schutzgutes Landschaft werden private Grünflächen zur Ortsrandeingrünung sowie Ausgleichsflächen festgesetzt.

2.8.1. Private grünordnerische Maßnahmen

Zur Ausbildung einer ortsbildprägenden, ökologisch wirksamen und gestalterisch harmonischen Ortsrandeingrünung sind entlang der zur freien Landschaft gewandten Geltungsbereichsgrenzen Eingrünungspflanzungen festgesetzt. Auf der Fl.-Nr. 509/22 (MD 2) ist hierzu eine 3 m breite Ortsrandeingrünung als eigenständige grünordnerische Festsetzung vorgesehen. Im Bereich der Fl.-Nrn. 509/5 und 503 (MD 1) wird die Eingrünungsfunktion durch die dortigen Ausgleichsflächen übernommen, die als Feldgehölze ausgebildet werden (vgl. den Abschnitt zu den Ausgleichsmaßnahmen). Die Pflanzungen der Ortsrandeingrünung und der Ausgleichsflächen sind mit gebietsheimischen Gehölzen aus dem Vorkommensgebiet 6.1 – Alpenvorland auszuführen. Diese Eingrünung bildet den Übergang zur offenen Landschaft und dient der Einbindung des Plangebiets in das landschaftliche Umfeld.

Zur Durchgrünung der privaten Grundstücke ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein mittel- oder großkroniger Einzelbaum oder ein Obstbaum als

Halb- oder Hochstamm zu pflanzen. Sämtliche Pflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit des Wohngebäudes herzustellen.

Zur Sicherung eines einheitlichen Erscheinungsbildes und im Sinne einer klimaangepassten, biodiversitätsfördernden Siedlungsbegrünung sind Nadelgehölzhecken, wie etwa Thujen oder Fichten, als Grundstückseinfriedung unzulässig.

Nicht überbaute Flächen auf den Grundstücken sind gemäß Art. 7 BayBO wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen sowie zu begrünen oder zu bepflanzen. Kies- oder Schottergärten – auch in Teilbereichen – sind daher unzulässig, ausgenommen hiervon ist lediglich ein maximal 50 cm breiter Traufstreifen entlang von Gebäudefassaden. Darüber hinaus ist auch die Verlegung von Kunstrasen im gesamten Außenbereich nicht zulässig, um die natürliche Bodenfunktion zu erhalten, Mikroklima und Biodiversität zu fördern sowie das Ortsbild nicht zu beeinträchtigen.

2.8.2. Ausgleichsmaßnahmen

Die durch die Einbeziehungssatzung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Bereich der Fl.-Nrn. 509/5 und 503 durch die Entwicklung von Feldgehölzen ausgeglichen. Die Ausgleichsflächen übernehmen zugleich die Funktion der Ortsrandeingrünung entlang der zur freien Landschaft gewandten Grundstücksseiten: Im südlichen Bereich (Fl.-Nr. 503) wird die bereits vorhandene, bislang als Baumreihe ausgebildete Ortsrandeingrünung zu einem strukturreichen Feldgehölz aufgewertet; im nördlichen Bereich (Fl.-Nr. 509/5) wird das Feldgehölz auf bisheriger Ackerfläche vollständig neu angelegt.

Der Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Arten und Lebensräume wird auf Grundlage des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (StMB, Dezember 2021) ermittelt. Die Eingriffsflächen sind mit geringer Bedeutung (2 Wertpunkte/m²) bewertet; unter Ansatz eines Beeinträchtigungsfaktors von 0,35 ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 2.383,50 Wertpunkten. Durch die Festsetzungen der Satzung – naturnahe Gestaltung der privaten Grünflächen, insektenschonende Außenbeleuchtung (2.700–3.000 K), versickerungsfähige Beläge sowie sockellose Einfriedungen – kann der Bedarf um einen Planungsfaktor von 20 % (476,70 Wertpunkte) gemindert werden. Es verbleibt ein Ausgleichsbedarf von 1.906,80 Wertpunkten.

Zur Deckung dieses Bedarfs werden zwei Maßnahmenflächen festgesetzt: Die Neuanlage A1 (Fl.-Nr. 509/5, 190 m², Acker → Feldgehölz) erbringt eine Aufwertung von 1.520 Wertpunkten, die Bestandsaufwertung A2 (Fl.-Nr. 503, 291 m², Baumreihe → Feldgehölz) 1.455 Wertpunkte. Der erbrachte Ausgleichsumfang von insgesamt 2.975 Wertpunkten übersteigt den ermittelten Ausgleichsbedarf; der Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensräume ist damit vollständig ausgeglichen.

Die Feldgehölze sind aus gebietsheimischen Gehölzen des Vorkommensgebiets 6.1 (Alpenvorland) zu entwickeln; bei der Bestandsfläche A2 ist der vorhandene Baumbestand zu erhalten und in die Neupflanzung einzubinden. Die Flächen sind dauerhaft zu erhalten, extensiv zu pflegen und über eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Gemeinde Oberschneiding im Grundbuch zu sichern. Sie sind spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit herzustellen und werden von der Gemeinde an das Ökoflächenkataster gemeldet. Die vollständige Bilanzierung ist der Anlage „Vergleichende Gegenüberstellung / Bilanzierung“ zu entnehmen.

3 Ver- und Entsorgung

3.1. Wasserversorgung

Die für einen abwehrenden Brandschutz erforderliche Wassermenge von 800 l/min ist durch eine in Auftrag zu gebende Druck- und Durchflussmessung nachzuweisen und im Laufe des weiteren Verfahrens in den Unterlagen zu hinterlegen.

Die ausgewiesenen Parzellen können mit einem Grundstücksanschluss DA 40 bzw. bei größerem Wasserbedarf DA 50 oder größer an die bestehenden Versorgungsleitungen angeschlossen werden.

3.2. Schmutzwasser- und Niederschlagswasserbehandlung

Die Schmutzwasserentsorgung ist über einen Anschluss an das gemeindliche Kanalnetz zur örtlichen Kläranlage geplant. Die Abwasserentsorgung ist im Trennsystem mit Schmutzwasserableitung zur kommunalen, biologisch-mechanischen Kläranlage Oberschneiding vorgesehen.

Die zusätzlich anfallenden Schmutzwassermengen von zwei Wohngebäuden sind geringfügig und können über den vorhandenen Schmutzwasserkanal abgeleitet werden. Kanal und Kläranlage Oberschneiding werden derzeit überarbeitet.

<u>Regenwasser der privaten Flächen:</u>

Für die privaten Grundstücke wird die dezentrale Regenwasserbewirtschaftung konsequent weiterverfolgt. Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dach- und Pflasterflächen ist grundsätzlich auf dem Grundstück zu versickern. Ist eine Versickerung aufgrund der Untergrundverhältnisse nachweislich nicht oder nur eingeschränkt möglich, ist das Niederschlagswasser auf dem Grundstück in einer ausreichend dimensionierten Rückhalteeinrichtung (z. B. Retentionszisterne)

zurückzuhalten und nur mit vorheriger Zustimmung der Gemeinde Oberschneiding unter Beachtung der Entwässerungssatzung (EWS) in den gemeindlichen Regenwasserkanal einzuleiten. Eine Einleitung in den Schmutzwasserkanal ist unzulässig. Es wird empfohlen auf jeder Parzelle eine Regenwasserzisterne einzubauen, die eine Regenwassernutzung für Brauchwasser und Gartenbewässerung ermöglicht und zur Entlastung des Gesamtsystems beiträgt.

Zur Reduzierung des anfallenden Niederschlagswassers und zur Förderung der Versickerungsfähigkeit sind sämtliche befestigten Flächen auf den Privatgrundstücken mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden. Zulässig sind unter anderem Pflastersysteme mit Fugen, wasserdurchlässige Beläge, wassergebundene Wegedecken oder Schotterrasen. Überschüssiges Regenwasser, das nicht auf den Parzellen zurückgehalten oder versickert werden kann, ist schadlos abzuleiten; der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gemäß § 37 WHG nicht zum Nachteil unterliegender Grundstücke verändert werden. Durch dieses Konzept wird sowohl den Anforderungen des technischen Umweltschutzes als auch einer zukunftsfähigen Regenwasserbewirtschaftung Rechnung getragen.

3.3. Energieversorgung, Beleuchtung

Die Stromversorgung ist durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Bayernwerk Netz GmbH über Hausanschlüsse vorgesehen.

Eine Erdgasversorgung ist nicht vorgesehen.

Die Bauwerber haben die Sicherheitsbestimmungen zum Schutz von Erdkabeln (Pflanzabstände, Trassierung der Leitungen, Bauarbeiten in Leitungsnähe) beim Versorgungsunternehmen zu erfragen.

Die elektrische Erschließung der neu geplanten Gebäude ist über das bestehende 0,4-kV-Niederspannungsortsnetz sichergestellt und erfolgt durch Erdkabel.

Für die Außenbeleuchtung auf den Baugrundstücken sind ausschließlich warmweiße LED-Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von 2.700 bis max. 3.000 Kelvin zulässig, um Lichtemissionen am Ortsrand und die nächtliche Anlockwirkung auf Insekten, insbesondere Nachtfalter, zu minimieren.

3.4. Telekommunikation

Ein Anschluss der Parzellen mit Breitband/Glasfaser über die Deutsche Telekom AG oder die Fa. R-KOM, Regensburg wird angestrebt.

3.5. Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land (ZAW). Die entsorgungstechnischen Vorgaben des Zweckverbandes sind von den jeweiligen Bauherren zu beachten. Wieder verwertbare Abfallstoffe und Grünabfälle werden im gemeindlichen Wertstoffhof gesammelt und recycelt bzw. fachgerecht entsorgt.

4 Abwehrender Brandschutz

Der Brandschutz wird durch die örtliche Wehr, den Stützpunkt der Freiwilligen Feuerwehr Oberschneiding sichergestellt. Die Feuerwehr ist gut ausgestattet und kann diese Aufgaben in vollem Umfang wahrnehmen. Die Löschwasserversorgung muss sichergestellt werden. Entsprechendes ist vor Baubeginn mit der Brandschutzdienststelle abzuklären.
Der Nachweis der ausreichenden Löschwasserversorgung (mind. 800 l/min über zwei Stunden) ist in Abstimmung mit dem Zweckverband Wasserversorgung Straubing-Land zu führen. Die Baugrundstücke sind für die Feuerwehr über den Feld- und Waldweg Fl.-Nr. 502 bzw. über die Fl.-Nrn. 509/19 und 509/9 erreichbar.

5 Immissionsschutz

Für die Einbeziehungssatzung wurde kein separates Immissionsschutzgutachten erstellt. Aufgrund der umliegenden Bebauung, des Gebietscharakters Dorfgebiet sowie der geringen Zahl von zwei zusätzlichen Wohngebäuden ist nicht von relevanten immissionsschutzrechtlichen Konflikten auszugehen. Die von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und Betrieben bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung ausgehenden Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen sind ortsüblich und zu dulden.

Laut der Kartierung für Lärm an Hauptverkehrsstraßen liegt das Plangebiet außerhalb der Flächen die im Pegelraster LDEN und LNight 2022 kartiert wurden.

6 Denkmalschutz

Gemäß Bayerischem Denkmal - Atlas befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs keine eingetragenen Bodendenkmäler. Lediglich in der Nähe sind folgende eingetragene Bodendenkmäler vermerkt:

<u>D-2-7241-0210:</u>
Siedlungen vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung, u.a. Siedlung und Bestattungen im Siedlungskontext des Jungneolithikums (Münchshöfener Gruppe) sowie Körpergräber des Endneolithikums (Glockenbecherkultur).

D-2-7241-0253:
Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche Mariae Himmelfahrt in Oberschneiding mit zugehörigem Friedhof.

Der ungestörte Erhalt von Bodendenkmälern hat aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität. Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht.

Bei Erdarbeiten zutage tretende Bodendenkmäler, Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Straubing – Bogen (Bauverwaltung) Tel. 09421/973-457) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Regensburg (Tel. 0941/5957480) mitzuteilen.

Im Geltungsbereich selbst liegen keine Baudenkmäler oder Ensembles gemäß Art. 1 Abs. 2 und 3 BayDSchG. In der näheren Umgebung befinden sich die Baudenkmäler D-2-78-167-4 (ehem. Gasthaus) und D-2-78-167-5 (Wegkapelle). Vorhaben, die sich auf deren Bestand oder Erscheinungsbild auswirken können, bedürfen einer Erlaubnis nach Art. 6 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG.

Landau an der Isar, den 12.10.2026

_____

Maximilian Able, B.Eng.

7 Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Oberschneiding hat in seiner Sitzung vom …… die Aufstellung der Einbeziehungssatzung „An der weißen Breite“ nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am …… ortsüblich bekannt gemacht.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom …… wurde mit der Begründung gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom …… bis …… im Internet veröffentlicht und öffentlich ausgelegt.

3. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Zu dem Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom …… wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom …… bis …… beteiligt.

4. Satzungsbeschluss

Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Oberschneiding hat mit Beschluss vom …… die Einbeziehungssatzung „An der weißen Breite“ in der Fassung vom …… nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB als Satzung beschlossen.

Oberschneiding, den ……

……

Konrad Schmerbeck, Erster Bürgermeister

5. Ausfertigung

Die Einbeziehungssatzung „An der weißen Breite“ wurde am …… ausgefertigt.

Oberschneiding, den ……

……

Konrad Schmerbeck, Erster Bürgermeister

6. Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss wurde am …… gemäß § 34 Abs. 6 Satz 2 i. V. m. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungssatzung wird mit Begründung seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeindeverwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Mit der Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, Abs. 4 sowie 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen.

Oberschneiding, den ……

……

Konrad Schmerbeck, Erster Bürgermeister