



# Amtsblatt

## Gemeinde Sankt Oswald – Riedlhütte

| Nummer 4   | Sankt Oswald, 25.09.2026                                                                          | 01. Jahrgang |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Datum      | Inhalt                                                                                            | Seite        |
| 25.09.2026 | Bekanntmachung über die Änderung des Bebauungsplanes „Riedlhütte-Steinriegel“ mit Deckblatt Nr. 2 | 4            |

### **BEKANNTMACHUNG**

#### **über die Änderung des Bebauungsplanes „Riedlhütte-Steinriegel“ mit Deckblatt Nr. 2**

Der Gemeinderat der Gemeinde St. Oswald-Riedlhütte hat in seiner Sitzung vom 17.09.2026 die Änderung des Bebauungsplanes „Riedlhütte-Steinriegel“ mit Deckblatt Nr. 2 als Satzung beschlossen.

Die Änderung des Bebauungsplanes „Riedlhütte-Steinriegel“ mit Deckblatt Nr. 2 bedurfte keiner Genehmigung.

Die Änderung des Bebauungsplanes „Riedlhütte-Steinriegel“ mit Deckblatt Nr. 2, ist ab Veröffentlichung dieser Bekanntmachung (gem. § 10 Abs. 3 BauGB) im Internet über die Homepage der Gemeinde St. Oswald-Riedlhütte unter dem Link <https://www.sankt-oswald-riedlhuette.com/rathaus/amtsblaetter-digital.html> einsehbar.

Alternativ kann Sie während der allgemeinen Dienststunden im Rathaus St. Oswald (Lusenstraße 2, 94568 St. Oswald), Bürgeranlaufstelle, Zimmer-Nr. 1 A eingesehen werden.

Die allgemeinen Dienststunden lauten wie folgt:

Montag, Dienstag und Donnerstag:  
08.00 Uhr – 12.00 Uhr und 14.00 Uhr – 16.00 Uhr

Mittwoch: 08.00 Uhr – 12.00 Uhr  
und 14.00 Uhr – 17.30 Uhr

Freitag: 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr

Auf die Voraussetzungen über die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

Unbeachtlich werden demnach:

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans,
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs und
4. nach § 214 Abs. 2a BauGB im beschleunigten Verfahren beachtliche Fehler,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2 a beachtlich sind.

St. Oswald, den 25.09.2026

Gemeinde St. Oswald-Riedlhütte

*Andreas Waiblinger*



Waiblinger, 1. Bürgermeister

---

**Herausgeber/Redaktion/Herstellung/Vertrieb**

**Gemeinde Sankt Oswald - Riedlhütte**

Lusenstraße 2, 94568 Sankt Oswald

Telefon: 08552 9611-0, Fax: 08552 9611-11

E-Mail: [poststelle@sankt-oswald-riedlhuette.de](mailto:poststelle@sankt-oswald-riedlhuette.de)

Erscheint ausschließlich digital gemäß § 1 Abs. 1 BayKommV auf der Homepage der Gemeinde St. Oswald – Riedlhütte.

Das Amtsblatt wird nach Bedarf ausgegeben, in der Regel monatlich.

---

# GEMEINDE ST. OSWALD-RIEDLHÜTTE

Landkreis Freyung Grafenau

Gemeinde  
St. Oswald-Riedlhütte

24. Aug. 2026

EINGANG



## BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „RIEDLHÜTTE STEINRIEGEL“ DECKBLATT NR. 2

nach § 13a BauGB  
(Bebauungsplan der Innenentwicklung)

Vorentwurf 20.05.2026

Endfassung 06.08.2026

Entwurfsverfasserin:



**Susanne Hartinger**  
Architektin & Stadtplanerin (FH)  
Steinberg 2 | 94566 Riedlhütte  
Tel. 08553 – 9779603  
E-Mail. info@hph-architektur.de

## A Satzung

Aufgrund des § 10 Abs. 1 BauGB in der jeweils gültigen Fassung erlässt die Gemeinde St. Oswald-Riedlhütte folgende Satzung:

### **Änderung des Bebauungsplanes „Riedlhütte Steinriegel“ durch Deckblatt Nr. 2**

#### **§ 1**

##### **Geltungsbereich**

Das Grundstück Flurnummer 1970/61 der Gemarkung St. Oswald bildet den geänderten Bereich des Bebauungsplanes. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Planteil. Der Planteil mit seinen planlichen Festsetzungen ist Bestandteil dieser Satzung.

#### **§ 2**

##### **Zulässigkeit von Vorhaben**

- (1) Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von baulichen Anlagen i.S. des § 29 BauGB nach § 30 Abs. 1 BauGB.
- (2) Der Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen

#### **§ 3**

##### **Textliche Festsetzungen**

Im räumlichen Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 2 gelten weiterhin die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Riedlhütte-Steinriegel“ in der Fassung vom 10.07.1973, sofern nachfolgend keine abweichenden Festsetzungen getroffen werden.

##### **1. Bauweise / Abstandsflächen**

- 1.1 Die Baugrenzen beinhalten grundsätzlich keine Abstandsflächenregelung. Es sind die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO in der jeweils gültigen Fassung einzuhalten.
- 1.2 Das Gelände darf in seinem natürlichen Verlauf durch bauliche Anlagen nur insoweit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung und Nutzung der Gebäude erforderlich ist.

##### **2. Maß der baulichen Nutzung**

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 bleibt unverändert bestehen.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird auf 0,80 erhöht (Urfassung 0,7)

##### **3. Firstrichtung**

Keine vorgeschriebene Firstrichtung.

#### 4. Hauptgebäude

- 4.1. Dachform: Satteldach 20-30°  
Pulldach 5-15°  
Flachdach 0-5°
- 4.2. Dachdeckung: Dachziegel nicht glänzend  
Blechdeckung nicht reflektierend
- 4.3. Ortgang: Die Festsetzungen zum Ortgangüberstand entfallen.
- 4.4. Traufe: Die Festsetzungen zum Traufüberstand entfallen.
- 4.5. Wandhöhe: Traufe max. 7,00 m ab gewachsenem Boden.  
Wandhöhe ist das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

#### 5. Änderung der Festsetzung Sichtdreieck

- 5.1. Die Festsetzung des Sichtdreiecks gemäß Ziffer 7.3 der Urfassung des Bebauungsplanes „Riedlhütte-Steinriegel“ entfällt innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Deckblattes Nr. 2.
- 5.2. Innerhalb des im Deckblatt Nr. 2 festgesetzten erweiterten Baufensters sind bauliche Anlagen zulässig.
- 5.3. Im Übrigen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Riedlhütte-Steinriegel“ unverändert fort.

#### 6. Grünordnung

- 6.1. Nicht überbaute Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Zufahrten, Stellplätze, Wege oder Nebenanlagen benötigt werden, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
- 6.2. Neue Wege, Stellplätze und sonstige befestigte Nebenflächen sind, soweit technisch möglich, mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.
- 6.3. Unverschmutztes Niederschlagswasser ist, soweit technisch möglich, auf dem Grundstück zurückzuhalten, zu versickern oder gedrosselt abzuleiten.

### § 4

#### Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

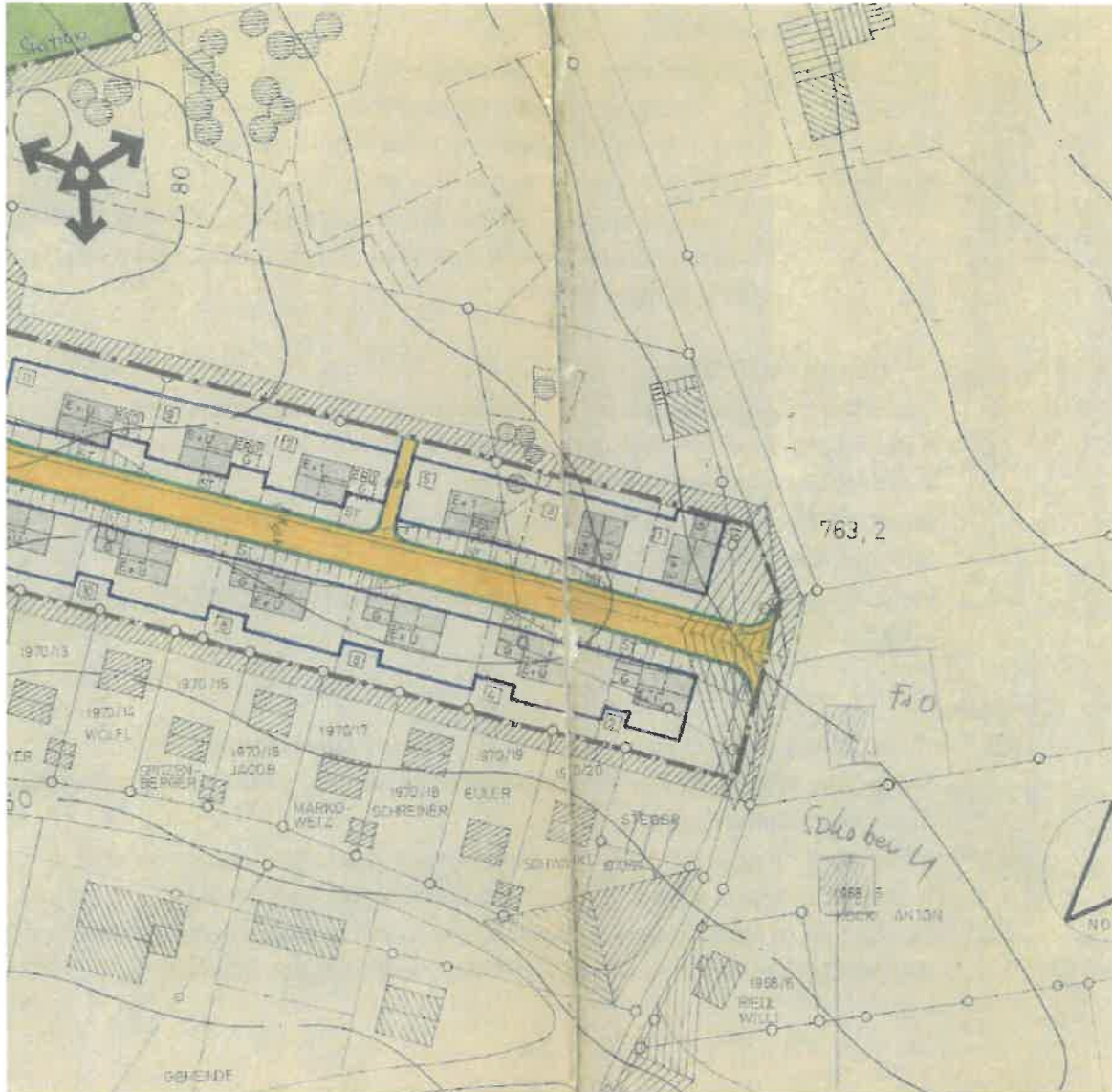
St. Oswald-Riedlhütte, den 25.09.2026

  
.....  
Andreas Waiblinger, 1. Bürgermeister

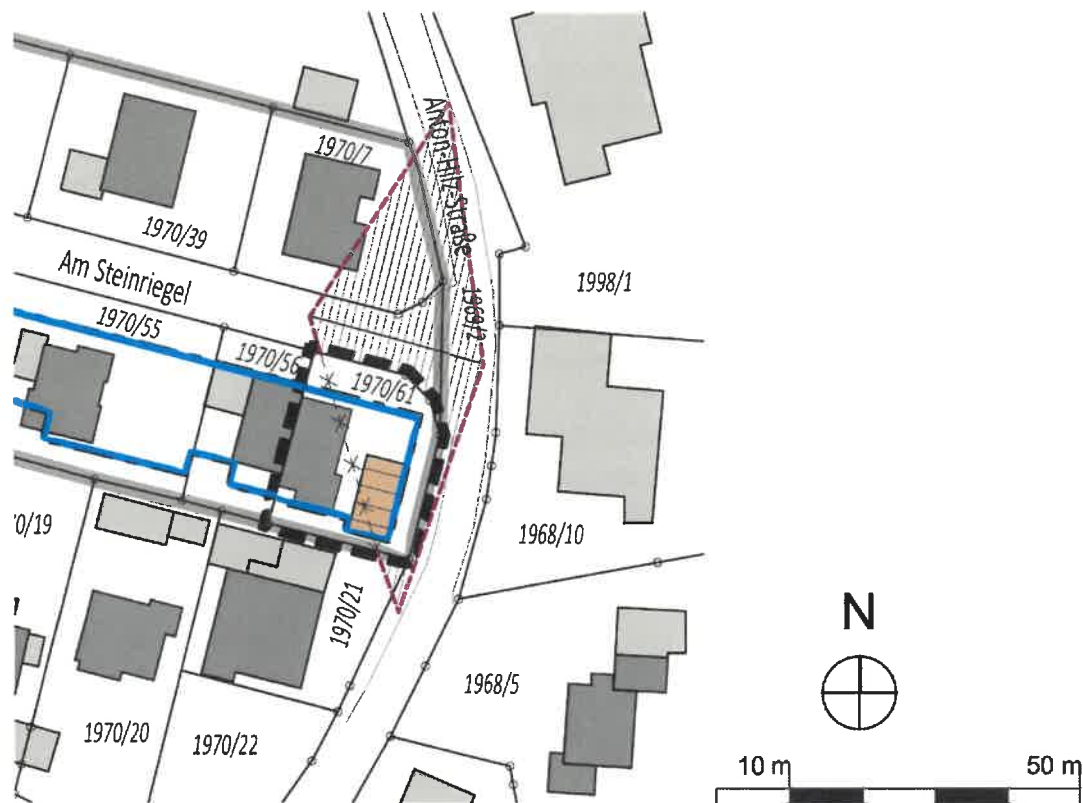


## B Planteil

Plandarstellung Urplan „Riedhütte Steinriegel“ o.M.



## Deckblatt Nr.2 Lageplan M 1:1.000



### Festsetzungen durch Planzeichen

- ■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs  
Deckblatt Nr. 2
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs  
Bebauungsplan "Riedlhütte Steinriegel" Urfassung
- Baugrenze
- ▲ Sichtdreieck außerhalb des Geltungsbereichs Deckblatt Nr. 2
- ✱ Entfallener Teil des Sichtdreiecks innerhalb des Geltungsbereichs Deckblatt Nr. 2

### Sonstige Planzeichen

- Flurstücksgrenzen
- 1970/61 Flurstücksnummer
- Bestandsgebäude

### Hinweise

- unverbindlicher Gebäudestandort

## C Textliche Hinweise und Empfehlungen

- a) Archäologische Bodenfunde, die bei Erdarbeiten zutage treten, sind umgehend dem Landratsamt oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege zu melden.
- b) Auf die Grenzabstandsvorschriften von Bäumen, Sträuchern und Pflanzen gemäß AG BGB (Ausführungsgesetz zum BGB) wird verwiesen.
- c) Gemäß § 39 Abs. 5 BNatschG sind Baumfällungen und Rodungen von Gebüsch und Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeiten, zwischen 1. Oktober und 28. Februar vorzunehmen.
- d) Bei Baumpflanzungen ist grundsätzlich ein horizontaler Abstand von mindestens 2,50 m zwischen der Stammachse und vorhandenen Erdkabeln bzw. unterirdischen Verteilungsanlagen einzuhalten. Bei geringeren Abständen sind geeignete Schutzmaßnahmen vor Durchführung der Pflanzung mit dem zuständigen Netzbetreiber abzustimmen. Das DVGW-Merkblatt GW 125 ist zu beachten.
- e) Im Geltungsbereich können unterirdische Verteilungsanlagen vorhanden sein. Vor Beginn von Erd-, Tiefbau- und Pflanzarbeiten ist eine aktuelle Leitungsauskunft beim zuständigen Netzbetreiber einzuholen. Die genaue Lage vorhandener Leitungen ist erforderlichenfalls durch Ortung oder Suchschachtungen festzustellen.  
Vorhandene Verteilungsanlagen und deren Schutzbereiche sind bei der Planung und Durchführung von Baumaßnahmen zu berücksichtigen und vor Beschädigungen zu schützen. Überbauungen, Veränderungen der Leitungsüberdeckung, Leitungsumlegungen sowie erforderliche Sicherungs- und Anpassungsmaßnahmen sind vorab mit dem Netzbetreiber abzustimmen.  
Das „Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen“ des zuständigen Netzbetreibers ist in seiner jeweils gültigen Fassung zu beachten.
- g) Für den baulichen Brandschutz sind die Bestimmungen der BayBO zu beachten. Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte öffentliche Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken einschließlich ihrer Zufahrten müssen den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr und der DIN 14090 entsprechen. Die Löschwasserversorgung ist mit Überflurhydranten nach DIN 3222 so auszulegen, dass ein Förderstrom von mind. 800 l/min über 2 Stunden bei einem Fließdruck nicht unter 2,5 bar vorliegt. Der Abstand der Hydranten untereinander darf nicht größer als 120 m sein. Sie müssen außerhalb des Trümmerschattens am Fahrbahnrand eingebaut werden.
- h) Zu Niederfrequenzanlagen (siehe Tabelle 1) und Hochfrequenzanlagen (z.B. Mobilfunkanlagen) sind ausreichende Abstände einzuhalten, damit die in der 26. BImSchV festgesetzten Grenzwerte für elektromagnetische Felder nicht überschritten werden.

Tabelle 1 (Niederfrequenzanlagen):

|                   |                                                                          |      |
|-------------------|--------------------------------------------------------------------------|------|
| Freileitungen     | Breite des jeweils an den ruhenden äußeren Leiter angrenzenden Streifens |      |
|                   | 380 kV                                                                   | 20 m |
|                   | 220 kV                                                                   | 15 m |
|                   | 110 kV                                                                   | 10 m |
|                   | < 110 kV                                                                 | 5 m  |
| Erdkabel          | Bereich im Radius um das Kabel                                           | 1 m  |
| Umspannanlagen    | Breite des jeweils an die Anlage angrenzenden Streifens                  | 5 m  |
| Ortsnetzstationen | Breite des jeweils an die Einhausung angrenzenden Streifens              | 1 m  |

- i) Auf die Gefahren und Regelungen durch wild abfließendes Wasser (vgl. § 37 WHG/Gefahr von sog. Sturzfluten auch abseits von Fließgewässer) sowie die Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitung“ des StMB und des StMUV (<https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf>) wird nachdrücklich hingewiesen.
- j) Zur Beurteilung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes wird empfohlen, vor Festlegung der Art der Niederschlagswasserbeseitigung einen geeigneten Sickertest oder ein Baugrundgutachten durchführen zu lassen. Niederschlagswasser soll entsprechend § 55 Abs. 2 WHG möglichst ortsnahe und flächenhaft über bewachsene Oberbodenzone versickert werden. Sofern eine Versickerung aufgrund der örtlichen Bodenverhältnisse nicht möglich ist, sind die geltenden wasserrechtlichen Vorschriften sowie die einschlägigen technischen Regelwerke (NWFreiV, TRENGW, TREN OG sowie die DWA-Regelwerke) zu beachten.
- k) Bodenschutz / Umgang mit Bodenmaterial  
 Mit Grund und Boden ist gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sparsam und schonend umzugehen. Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen.  
 Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind die einschlägigen technischen Regelwerke, insbesondere DIN 18915, DIN 19731 und DIN 19639, zu beachten.  
 Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern und möglichst wiederzuverwenden.  
 Überschüssiges Bodenmaterial ist ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten oder zu entsorgen. Die einschlägigen rechtlichen Vorgaben des KrWG, der Ersatzbaustoffverordnung, der BBodSchV und des BBodSchG sind zu beachten.  
 Sofern Fremdmaterial benötigt wird, darf nur geeignetes, schadstofffreies Erdreich verwendet werden. Die Vorgaben der EBV sind hierbei zu beachten.  
 Es wird empfohlen, vor Beginn der Baumaßnahmen ein Bodenmanagementkonzept zu erstellen und eine Wiederverwertung des anfallenden Bodenmaterials innerhalb des Baugebiets anzustreben.  
 Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden.

## D Begründung

### 1. Anlass, Ziel und Zweck der Änderung mit Deckblatt Nr. 2

Der Gemeinderat der Gemeinde St. Oswald-Riedlhütte hat am 16.05.2024 beschlossen, den Bebauungsplan „Riedlhütte-Steinriegel“ mit Deckblatt Nr. 2 zu ändern.

Anlass der Änderung ist ein beantragtes Bauvorhaben auf der Flurnummer 1970/61 der Gemarkung St. Oswald im Ortsteil Riedlhütte. Geplant ist die Errichtung eines Wohngebäudes mit integriertem Musikraum.

Das geplante Vorhaben konnte auf Grundlage der bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht genehmigt werden, da insbesondere die festgesetzte Baugrenze sowie das bestehende Sichtdreieck berührt werden und die hierfür beantragten Befreiungen die Grundzüge der Planung betreffen.

Zur planungsrechtlichen Ermöglichung des Vorhabens ist daher die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Der ursprüngliche Bebauungsplan „Riedlhütte-Steinriegel“ wurde im Jahr 1972 aufgestellt. Der Änderungsbereich ist bereits mit einem Wohngebäude sowie einem kleinen Gartenschuppen bebaut und dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) zugeordnet.

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich verträgliche Nachverdichtung innerhalb des bestehenden Siedlungsbereiches. Das geplante Vorhaben schließt unmittelbar an die vorhandene Bebauungsstruktur an.

### 2. Inhalt der Änderung

Mit dem Deckblatt Nr. 2 werden die planungsrechtlichen Festsetzungen im Änderungsbereich angepasst.

Hierzu wird insbesondere die bestehende Baugrenze erweitert, um eine geordnete bauliche Entwicklung innerhalb des Grundstücks zu ermöglichen.

Die Erhöhung der Geschossflächenzahl dient der maßvollen Nachverdichtung innerhalb eines bereits erschlossenen und bebauten Wohngebietes.

Durch die Anpassung der GFZ wird eine zeitgemäße Nutzung des Grundstückes ermöglicht, ohne dass hierfür zusätzliche Außenbereichsflächen in Anspruch genommen werden müssen.

Die festgesetzte Grundflächenzahl bleibt unverändert bestehen. Dadurch wird sichergestellt, dass die zusätzliche bauliche Entwicklung überwiegend über die Gebäudekubatur erfolgt und keine unverhältnismäßige zusätzliche Flächenversiegelung vorbereitet wird.

Die Planung trägt somit dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung.

Die Festsetzungen zur Dachform, Dachneigung und Dachdeckung werden neu gefasst und an zeitgemäße Bauformen angepasst. Die bisherigen Festsetzungen zu Ortgang- und Traufüberständen entfallen.

Darüber hinaus werden die Festsetzungen zur Wandhöhe angepasst. Die bisher festgesetzte Firstrichtung entfällt, um eine flexiblere Gebäudestellung innerhalb des Baufensters zu ermöglichen.

Die Festsetzung des bestehenden Sichtdreiecks wird innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Deckblattes Nr. 2 aufgehoben. Außerhalb des Änderungsbereiches bleiben die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes unverändert bestehen.

Die bauordnungsrechtlichen Anforderungen, insbesondere hinsichtlich der Einhaltung der Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO, bleiben unberührt.

### **3. Lage des Grundstücks, Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 2 befindet sich im Ortsteil Riedlhütte der Gemeinde St. Oswald-Riedlhütte.

Der Änderungsbereich umfasst die Flurnummer 1970/61 der Gemarkung St. Oswald und liegt im Einmündungsbereich der Straße „Am Steinriegel“ in die Anton-Hilz-Straße.

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches beträgt ca. 470 m<sup>2</sup>.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung.

Der Änderungsbereich ist bereits mit einem Wohngebäude sowie einem kleinen Gartenschuppen bebaut, der im Zuge der neuen Baumaßnahme abgebrochen wird.

Die umliegende Bebauung ist überwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Der Änderungsbereich ist Bestandteil des bestehenden Allgemeinen Wohngebietes (WA) des Bebauungsplanes „Riedlhütte-Steinriegel“.

Das Gelände fällt im Bereich des Änderungsgebietes leicht in südöstliche Richtung ab.

### **4. Verfahren nach § 13a BauGB**

Die Änderung des Bebauungsplanes „Riedlhütte-Steinriegel“ mit Deckblatt Nr. 2 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB liegen vor. Der räumliche Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 2 befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Riedlhütte-Steinriegel“ und innerhalb des bestehenden Siedlungsbereiches im Ortsteil Riedlhütte. Die Änderung dient der kleinräumigen Nachverdichtung eines bereits bebauten und erschlossenen Grundstückes innerhalb eines bestehenden Allgemeinen Wohngebietes.

Der räumliche Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 2 umfasst eine Fläche von ca. 470 m<sup>2</sup>. Die zulässige Grundfläche liegt damit deutlich unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m<sup>2</sup> gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB. Eine Vorprüfung des Einzelfalls ist daher nicht erforderlich.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird kein Vorhaben vorbereitet oder begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen nicht. Im Geltungsbereich sowie in der näheren Umgebung befinden sich keine entsprechenden Schutzgebiete. Eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder Schutzzwecke solcher Gebiete ist daher nicht zu erwarten.

Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten wären, bestehen ebenfalls nicht. Im näheren Umfeld des Änderungsbereiches sind keine Störfallbetriebe bekannt. Durch die Planung wird auch keine neue störfallrechtlich relevante Gemengelage begründet.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Ein Monitoring nach § 4c BauGB ist nicht erforderlich.

Bei der Beteiligung der Öffentlichkeit ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Eingriffe, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

## **5. Erschließung, Brandschutz, Ver- und Entsorgung**

Die **verkehrliche Erschließung** erfolgt über die Straße „Am Steinriegel“ über die bereits bestehende Zufahrt zum Grundstück.

### **Änderung des Sichtdreiecks**

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Riedlhütte-Steinriegel“ ist im Einmündungsbereich der Anton-Hilz-Straße ein Sichtdreieck festgesetzt.

Im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes mit Deckblatt Nr. 2 wird das bestehende Baufenster erweitert. Teilbereiche des bisherigen Sichtdreiecks werden künftig überbaubar.

Die Anpassung erfolgt aufgrund der konkreten Grundstückssituation sowie der bestehenden örtlichen Verhältnisse. Das ursprünglich festgesetzte Sichtdreieck besteht in seiner planungsgemäßen Ausprägung aufgrund der seit vielen Jahren vorhandenen Einfriedung bzw.

Heckenstruktur faktisch nicht mehr. Verkehrsbehinderungen oder sicherheitsrelevante Vorfälle sind in diesem Bereich bislang nicht bekannt geworden.

Die Erschließungssituation wurde im Rahmen eines Ortstermins sowie im Zuge des Bauleitplanverfahrens geprüft. Seitens des Straßenbulasträgers bestehen gegen die Anpassung des Sichtdreiecks keine grundsätzlichen Einwände. Die Verkehrssicherheit bleibt weiterhin gewährleistet.

Durch die Änderung werden die Grundzüge der städtebaulichen Ordnung nicht beeinträchtigt. Die Anpassung dient der Ermöglichung einer städtebaulich verträglichen Nachverdichtung innerhalb des bestehenden Siedlungsbereichs.

Die **Versorgung** mit Trinkwasser sowie die Abwasserbeseitigung sind bereits vorhanden und können bedarfsgerecht erweitert werden.

Die Löschwasserversorgung ist durch das bestehende Hydrantennetz sichergestellt.

**Niederschlagswasser** ist entsprechend § 55 Abs. 2 WHG möglichst ortsnahe zu versickern. Vor der Festlegung der Art der Niederschlagswasserbeseitigung ist die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes zu untersuchen. Hierzu wird die Durchführung eines geeigneten Sickertests oder die Vorlage eines Baugrundgutachtens empfohlen.

Eine flächenhafte Versickerung über bewachsene Oberbodenzonen ist vorrangig anzustreben. Sofern eine Versickerung aufgrund der örtlichen Bodenverhältnisse nachweislich nicht möglich ist, ist die weitere Niederschlagswasserbeseitigung frühzeitig mit dem Wasserwirtschaftsamt Deggendorf sowie dem zuständigen Entwässerungsträger abzustimmen.

Die schadlose Niederschlagswasserbeseitigung hat unter Beachtung der geltenden wasserrechtlichen Vorschriften sowie der NWFreiV, der TRENGW bzw. TREN OG und der einschlägigen DWA-Regelwerke zu erfolgen.

Durch die geplante Bebauung sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu erwarten. Die zusätzliche Versiegelung ist auf das notwendige Maß zu beschränken.

Für den Geltungsbereich sind keine potenziellen Fließwege bei Starkregen verzeichnet.



Auszug Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“, LfU Bayern

Die **notwendigen Sparten** für die Erschließung von Strom, Telekom usw. können bedarfsgerecht erweitert werden.

Im Änderungsbereich können sich unterirdische Verteilungsanlagen befinden. Vor Beginn von Erd- und Tiefbauarbeiten ist eine aktuelle Leitungsauskunft beim zuständigen Netzbetreiber einzuholen. Vorhandene Leitungen und deren Schutzbereiche sind bei der Ausführungsplanung und Bauausführung zu berücksichtigen. Erforderliche Sicherheits-, Schutz-, Umlegungs- oder Anpassungsmaßnahmen sind frühzeitig mit dem Netzbetreiber abzustimmen. Das Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen ist zu beachten.

Die **Müllentsorgung** erfolgt auf Landkreisebene (ZAW) und kann als gesichert betrachtet werden.

## 6. Altlasten

Nach den vorliegenden Unterlagen und Kenntnisstand dürften im Planungsgebiet keine Altlasten zu erwarten sein.

## 7. Schutzgebiete

Der Geltungsbereich überschneidet sich nicht mit Flächen, welche nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) als Schutzgebiete ausgewiesen sind.

Trinkwasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

## 8. Umweltbelange

Das Deckblatt Nr. 2 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Der Änderungsbereich liegt innerhalb eines bestehenden Wohngebietes und ist bereits baulich sowie siedlungsstrukturell vorgeprägt. Die betroffenen Freiflächen werden derzeit als privater Garten genutzt und weisen keine besondere naturschutzfachliche Bedeutung auf. Schutzgebiete, Natura 2000-Gebiete oder amtlich kartierte Biotope sind nicht betroffen.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind aufgrund der geringen Größe des Änderungsbereiches, der innerörtlichen Lage und der bestehenden Vorprägung nicht zu erwarten.

Eingriffe, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

## 9. Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternative Planungsmöglichkeiten wurden geprüft.

Da es sich um eine kleinräumige Änderung innerhalb eines bereits bestehenden Siedlungsbereiches handelt und das Vorhaben unmittelbar an die vorhandene Bebauung anschließt, bestehen für die beabsichtigte Nachverdichtung keine sinnvolleren alternativen Standorte innerhalb des Änderungsbereiches.

Die gewählte Planung stellt unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten sowie der bestehenden Erschließung die städtebaulich sinnvollste Lösung dar.



## E Verfahrensvermerke

### 1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat St. Oswald-Riedlhütte hat in seiner Sitzung vom 26.05.2024 die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes „Riedlhütte-Steinriegel“ mit Deckblatt Nr. 2 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

### 7. Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Der Gemeinderat St. Oswald-Riedlhütte hat mit Beschluss vom 18.06.2026 den Entwurf des Deckblattes Nr. 2 zum Bebauungsplan „Riedlhütte-Steinriegel“ in der Fassung vom 20.05.2026 gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.

### 8. Behördenbeteiligung und sonstige Träger öffentlicher Belange (§4 Abs. 2 BauGB)

Zu dem Entwurf des Deckblattes Nr. 2 zum Bebauungsplan Riedlhütte-Steinriegel“ in der Fassung vom 20.05.2026 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.06.26 bis 31.07.26 beteiligt.

### 9. Öffentliche Auslegung (§3 Abs. 2 BauGB)

Der Satzungsentwurf des Deckblattes Nr. 2 zum Bebauungsplan Riedlhütte-Steinriegel“ in der Fassung vom 20.05.2026 wurde im Rathaus gemäß § 3 Abs. 2 Bau GB vom 29.06.26 bis 31.07.26 öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der Auslegung wurden ortsüblich bekannt gemacht.

### 10. Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat St. Oswald-Riedlhütte hat am 17.09.2026 die Änderung des Bebauungsplanes „Riedlhütte-Steinriegel“ mit Deckblatt Nr. 2 in der Fassung vom 06.08.26 als Satzung beschlossen.

Der Satzungsentwurf wurde durch Aushang am 25.09.2026 ortsüblich bekannt gemacht und ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde St. Oswald-Riedlhütte, den 25.09.2026

  
\_\_\_\_\_  
Andreas Waiblinger, 1. Bürgermeister



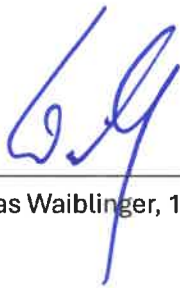
(Siegel)

## 7. Bekanntmachung, Inkrafttreten und Rechtsnachfolgen

Der Satzungsbeschluss des Deckblattes Nr. 2 zum Bebauungsplan Riedlhütte-Steinriegel“ wurde am 25.09.26 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Das Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungsplan Riedlhütte-Steinriegel“ mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde St. Oswald-Riedlhütte zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Das Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungsplan Riedlhütte-Steinriegel“ ist damit in Kraft getreten.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und § 215 BauGB wurde hiermit hingewiesen.

Gemeinde St. Oswald-Riedlhütte, den 25.09.2026



Andreas Waiblinger, 1. Bürgermeister



(Siegel)

16

**Anlage 2:** Luftbild o.M. mit Plangebiet



Kartengrundlage <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas>

