



**GEMEINDE  
STEINACH**



**HEIGL**  
landschaftsarchitektur  
stadtplanung

**DECKBLATT NR. 40  
ZUM  
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN  
DER GEMEINDE STEINACH  
FÜR DEN BEREICH  
BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN  
GEWERBEGEBIET GE „WOLFERSZELL“**

Gemeinde Steinach  
Landkreis Straubing-Bogen  
Regierungsbezirk Niederbayern

**BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**

Aufstellungsbeschluss vom 20.02.2020  
Billigungs- und Auslegungsbeschluss vom 30.06.2022  
Satzungsbeschluss vom ....

**Vorhabensträger:**

Gemeinde Steinach  
vertreten durch Frau  
Erste Bürgermeisterin  
Christine Hammerschick

Am Sportzentrum 1  
94377 Steinach

Fon 09428/9420-30  
Fax 09428/9420-39  
gemeinde@steinach.bayern.de

.....  
Christine Hammerschick  
Erste Bürgermeisterin

**Bearbeitung:**

**HEIGL**  
landschaftsarchitektur  
stadtplanung

Elsa-Brändström-Straße 3  
94327 Bogen

Fon: 09422 805450  
Fax: 09422 805451  
Mail: info@la-heigl.de

.....  
  
Hermann Heigl  
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner



## Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>BEGRÜNDUNG.....</b>	<b>4</b>
<b>1. Allgemeines .....</b>	<b>4</b>
1.1 Anlass und Ziel der Planung.....	4
1.2 Verfahren.....	4
1.3 Übersichtslageplan .....	5
1.4 Luftbildausschnitt.....	6
1.5 Übergeordnete Planungen .....	7
1.6 Derzeitige Nutzung .....	9
1.7 Planungsauftrag .....	9
<b>2. Städtebauliches Konzept, geplante bauliche Nutzung .....</b>	<b>9</b>
2.1 Städtebauliches Konzept.....	9
2.2 Art baulichen Nutzung .....	10
2.3 Grünordnungskonzept.....	10
<b>3. Ver- und Entsorgung.....</b>	<b>10</b>
3.1 Wasserversorgung .....	10
3.2 Schmutzwasser- und Niederschlagswasserbehandlung .....	10
3.3 Energieversorgung, Beleuchtung .....	10
3.4 Telekommunikation .....	10
3.5 Abfallentsorgung .....	11
<b>4. Abwehrender Brandschutz.....</b>	<b>11</b>
<b>5. Immissionsschutz .....</b>	<b>11</b>
<b>6. Denkmalschutz .....</b>	<b>11</b>
<b>7. Hinweise.....</b>	<b>12</b>
7.1 Wasserwirtschaftliche Belange.....	12
7.2 Landwirtschaftliche Belange.....	12
7.3 Belange des Bodenschutzes .....	13

<b>UMWELTBERICHT .....</b>	<b>14</b>
<b>1. Inhalt und Ziele des Bauleitplanes.....</b>	<b>14</b>
<b>2. Planungsrechtliche Ausgangssituation .....</b>	<b>14</b>
2.1 Beschreibung und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen .....	23
2.1.1 Bestandsaufnahme .....	23
2.1.2 Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter sowie auf deren Wirkungsgefüge .....	23
2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes .....	25
2.3 Geplante Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen .....	26
2.4 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung .....	27
2.5 Alternative Planungsmöglichkeiten.....	28
2.6 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung .....	28
2.7 Beschreibung der geplanten Überwachungsverfahren (Monitoring).....	29
2.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	29
<b>3. Beteiligte Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 BauGB .....</b>	<b>31</b>

## **BEGRÜNDUNG**

### **1. Allgemeines**

#### **1.1 Anlass und Ziel der Planung**

Die Gemeinde Steinach plant die Ausweisung eines Gewerbegebiet mit Beschränkung für klein- und mittelständische Betriebe sowie für Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe auf der Fläche der Fl. Nr. 1735, Gmkg. Agendorf.

In der Gemeinde Steinach fehlen aktuell kleinere Gewerbegrundstücke in Größen zwischen 1.000 und 2.000 m<sup>2</sup>. Bei der Gemeinde liegen aktuell viele Anfragen für weitere Gewerbeflächen mit o. g. kleinen Flächengrößen. Somit sollen ergänzend zu den im Gemeindegebiet bereits vorhandenen Gewerbegebieten – z. B. GE Rotham, in welchem keine Flächen mehr zur Verfügung stehen - Betriebserweiterungen und Neuansiedlungen von Firmen ermöglicht werden. Dadurch kann auch die Funktion des Ortes als Arbeits- und Wohnstandort gestärkt und einer Abwanderung von Familien entgegengewirkt werden. Das geplante Gewerbegebiet befindet sich südwestlich von Wolferszell im Bereich zwischen der Bundesstraße 20 und der Kreisstraße 68 (Chamer Straße).

#### **1.2 Verfahren**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 20.02.2020 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungs- mit Grünordnungsplan, sowie die Änderung des Flächennutzungsplans mittels Deckblatt Nr. 40 und des Landschaftsplans mittels DB Nr. 16 beschlossen.

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB mittels Deckblatt Nr. 40 und der Landschaftsplan Deckblatt Nr. 16 geändert.

Der Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplan umfasst die Fläche der Fl. Nr. 1735, Gmkg. Agendorf mit einer Gesamtfläche des Geltungsbereiches von ca. 15.360 m<sup>2</sup>.

### 1.3 Übersichtslageplan

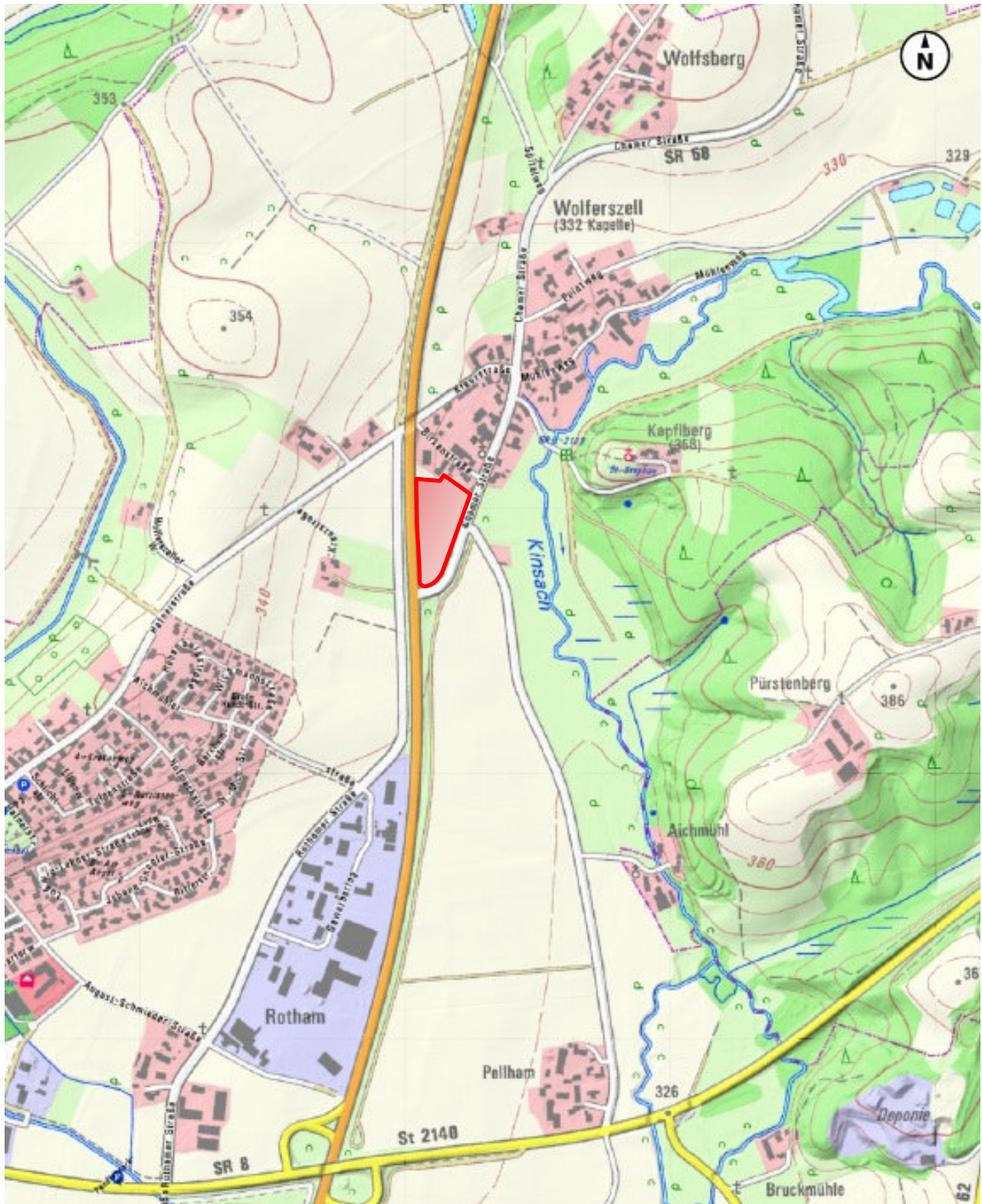


Abbildung 1: Auszug aus dem BayernAtlas vom 30.05.2022, ohne Maßstab

## 1.4 Luftbildausschnitt

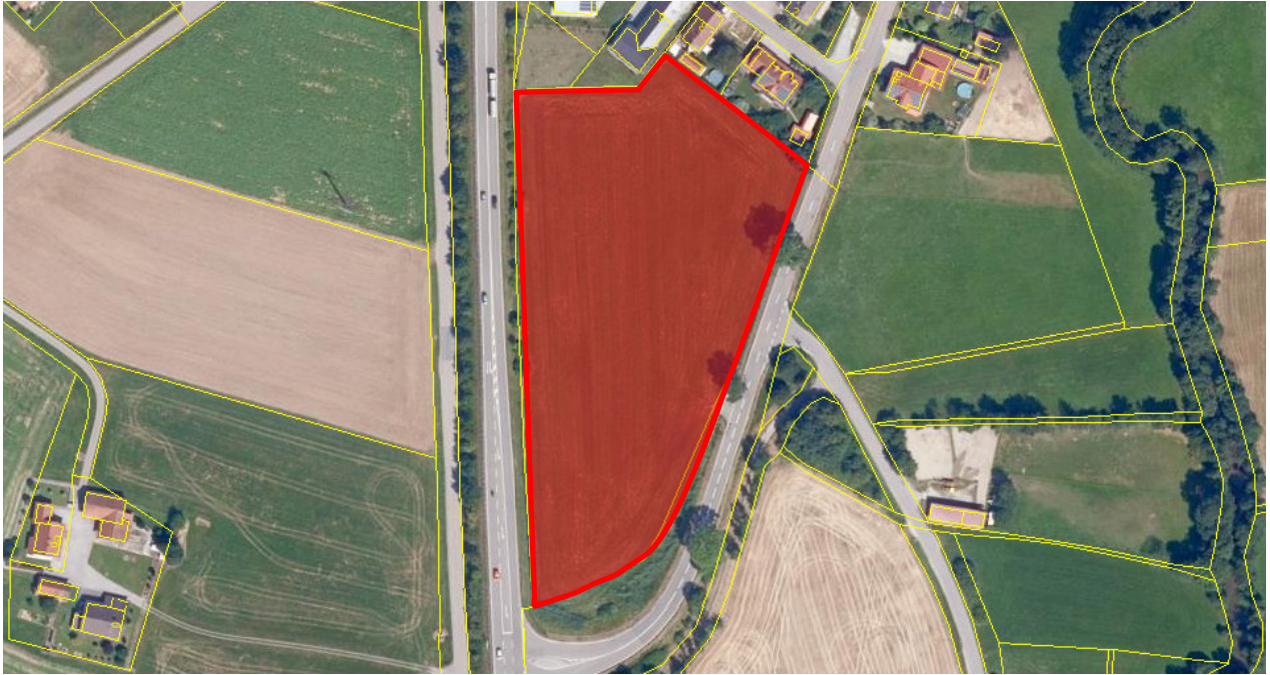


Abbildung 2: Luftbildausschnitt aus dem BayernAtlas vom 30.05.2022 - ohne Maßstab

## 1.5 Übergeordnete Planungen

### ➤ Flächennutzungsplan

Mit Bescheid der Regierung von Niederbayern vom 13.05.1986 (Nr. 420-4621/933) und vom 09.06.1986 (Nr. 420-4621/955) wurde für die Gemeinde Steinach ein Flächennutzungsplan genehmigt. Darin ist das geplante Gebiet als Ackerland dargestellt.

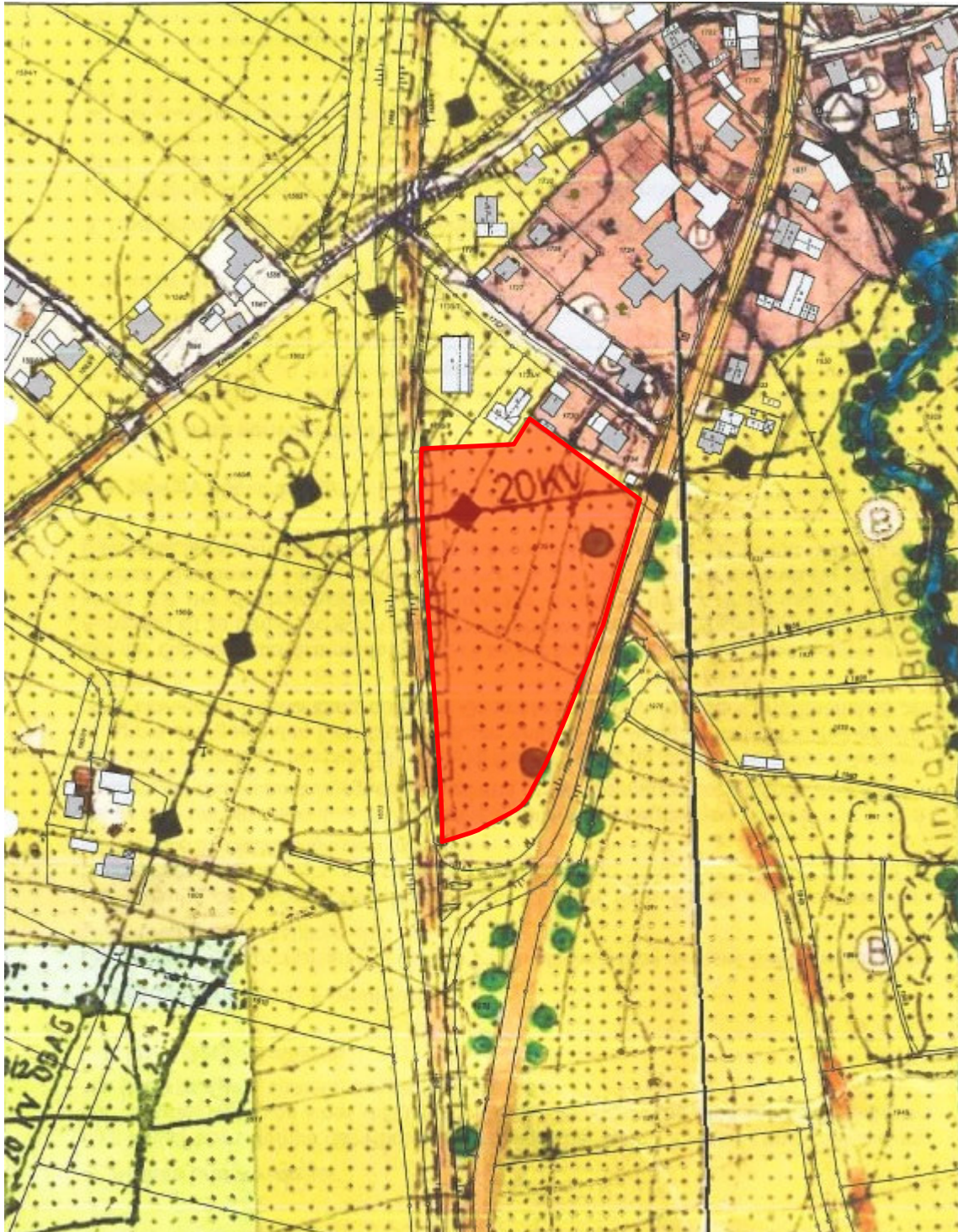


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan – ohne Maßstab

## ➤ Landschaftsplan

Für die Gemeinde Steinach liegt ein am 07.11.2002 in Kraft getretener Landschaftsplan (LP) vor, genehmigt vom Landratsamt Straubing-Bogen mit Bescheid vom 11.06.2003, Nr./AZ 41-610. Dieser stellt den Bereich als Ackerland dar.

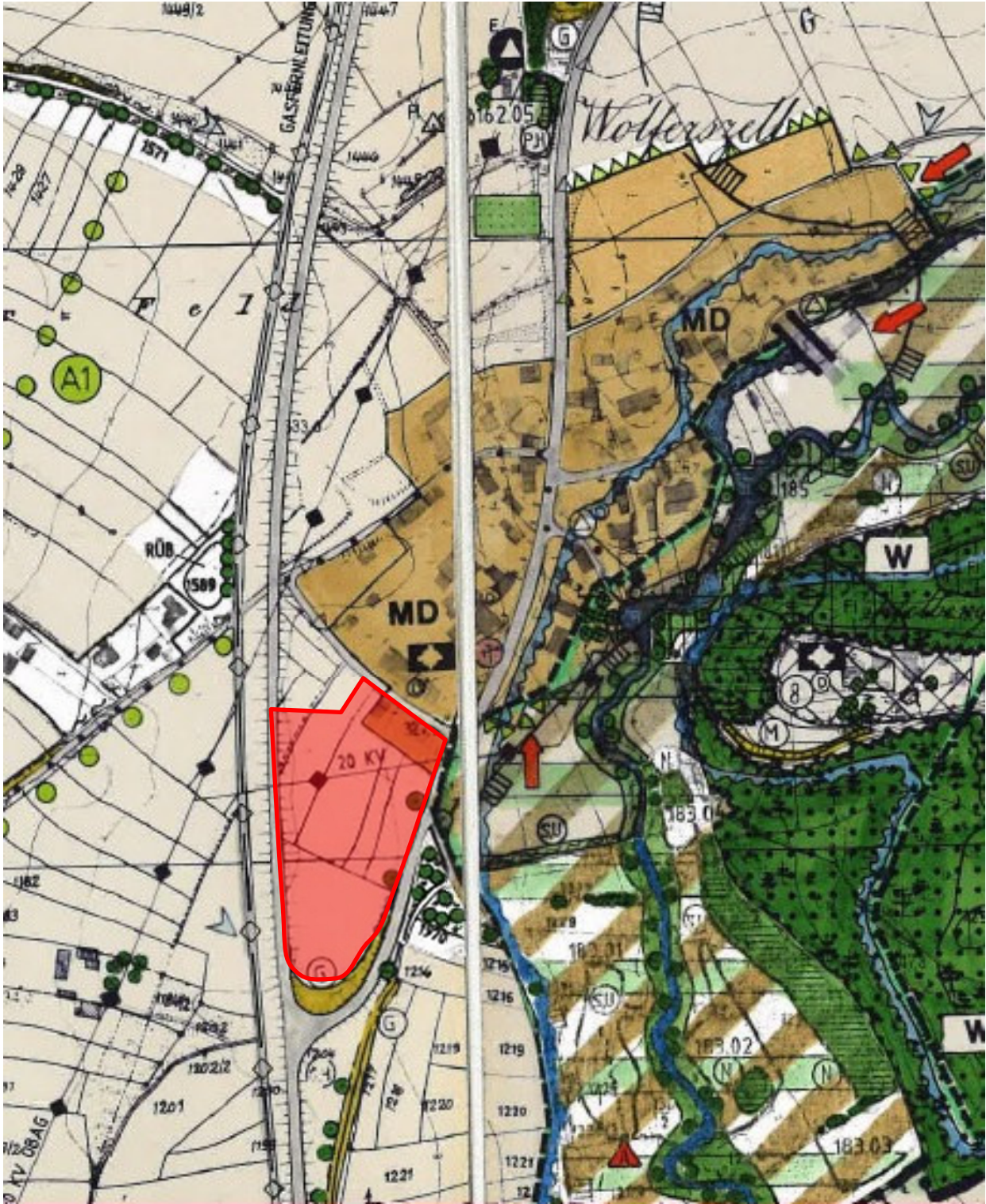


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen Landschaftsplan – ohne Maßstab



## **1.6 Derzeitige Nutzung**

Die Ausgangsfläche stellt sich derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker) dar. Im Norden grenzt der Ort Wolferszell mit Wohnbebauung und gewerblicher Nutzung an. Dieser Bereich ist im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen. Im Osten und Süden grenzt die Kreisstraße SR 68 (Chamer Straße) und im Westen die Bundesstraße B 20 an.

Das überplante Gebiet ist relativ eben, es fällt von West (ca. 331 m. ü. NHN) nach Nord (ca. 328 m ü. NHN) leicht ab.

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen keine ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiete, Natura-2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile bzw. geschützte Naturdenkmale. Der Planungsraum befindet sich vollständig im Naturpark „Bayerischer Wald“. Es sind keine amtlich ausgewiesenen Biotop vorhanden. Lediglich in ca. 60 m Entfernung von der östlichen Geltungsbereichsgrenze befindet sich das amtlich kartierte Biotop „Nasswiese im Kinsachtal südlich Wolferszell“ mit der Nr. 7041-1145-000, sowie weiter östlich das Biotop Nr. 7041-0185-003 „Bachlauf der Kinsach von Pellham bis Ascha“.

## **1.7 Planungsauftrag**

Der Planungsauftrag zur Erstellung der Unterlagen zum Bebauungs- mit Grünordnungsplan wurde dem Landschaftsarchitektur- und Stadtplanungsbüro HEIGL in Bogen erteilt.

## **2. Städtebauliches Konzept, geplante bauliche Nutzung**

### **2.1 Städtebauliches Konzept**

Zielsetzung der Gemeinde Steinach ist es, einen Standort für ein Gewerbegebiet zu schaffen, welches bislang im Ortsteil von Wolferszell nicht angesiedelt war.

Mit der geplanten Ausweisung eines Gewerbegebietes mit Beschränkung wird in angebundener Lage eine Entwicklung der gewerblichen Nutzung an dieser Stelle südlich des Ortsteils Wolferszell erreicht. Als zulässige Nutzung ist geplant, eine Ansiedlung von klein- und mittelständischen Unternehmen zu verwirklichen.

Die Fläche wird von Südosten her über die Chamer Straße (SR 68) über eine neue Zufahrt auf die Kreisstraße für die geplante Nutzung erschlossen.

Für das Gewerbegebiet sind 7 Parzellen in einer Größe zwischen ca. 730 m<sup>2</sup> und 1.900 m<sup>2</sup> und einer neu anzulegenden öffentlichen Erschließungsstraße mit westlich angrenzenden Rand- und Mehrzweckstreifen vorgesehen. In diesem Streifen sind PKW-Stellplätze und Baumstandorte geplant.

Zur landschaftlichen Einbindung sind parallel der Kreisstraße SR 68 und innerhalb des Mehrzweckstreifens parallel entlang der geplanten Erschließungsstraße Hochstamm-bäume vorgesehen.

Wegen der sehr guten Verkehrsanbindung, den topographischen Voraussetzungen für eine schonende Einbindung in das Landschaftsbild und der guten Erschließung ist der vorgeschlagene Standort südlich des Ortes Wolferszell für die Realisierung der gegenständlichen Bauleitplanung geeignet.

## **2.2 Art baulichen Nutzung**

Im parallel aufgestellten Bebauungs- mit Grünordnungsplan wird ein Gewerbegebiet mit Beschränkung gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind im Gewerbegebiet mit Beschränkung Betriebsleiterwohnungen bei den Parzellen 4-6 gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO. Die Ausnahmen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO sind nicht zulässig.

des Gebäudes mind. 1,50 m zur Dachinnenfläche abzurücken.

## **2.3 Grünordnungskonzept**

Zur Minimierung des Eingriffs und hinsichtlich des Schutzgutes Landschaft werden private und öffentliche Grünflächen festgesetzt.

## **3. Ver- und Entsorgung**

### **3.1 Wasserversorgung**

Die Trink- und Löschwasserversorgung soll durch Anschluss an die Wasserversorgung des Wasserzweckverbandes Straubing-Land erfolgen. Um die Löschwasserversorgung aufgrund der nicht erreichten Druck- und Volumenverhältnisse zu gewährleisten ist eine neu zu errichtende Löschwasserzisterne geplant.

### **3.2 Schmutzwasser- und Niederschlagswasserbehandlung**

Die Schmutzwasserentsorgung ist über die Erweiterung des vorhandenen Kanalnetzes zur örtlichen Kläranlage geplant.

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dach- und versiegelten Flächen ist grundsätzlich auf den Baugrundstücken zurückzuhalten und zu versickern. Eine Einleitung in den Schmutzwasserkanal ist nur in Form von Notüberläufen möglich.

Vorschriften für die Niederschlagswasserversickerung sind hierbei zu beachten.

### **3.3 Energieversorgung, Beleuchtung**

Die Stromversorgung ist durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Rupert Heider & Co.KG vorgesehen.

### **3.4 Telekommunikation**

Ein Anschluss der Parzellen mit Breitband/Glasfaser über die Deutsche Telekom AG 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 städtischen Wertstoffhof gesammelt und recycelt bzw. fachgerecht entsorgt.

### **4. Abwehrender Brandschutz**

Der Brandschutz wird durch die örtliche Wehr, der Stützpunkt der Freiwilligen Feuerwehr Steinach sichergestellt. Die Feuerwehr ist gut ausgestattet und kann diese Aufgaben in vollem Umfang wahrnehmen. Die Löschwasserversorgung kann durch die aktuell vorhandenen Unterflurhydranten aktuell noch nicht sichergestellt werden. Deshalb ist eine Löschwasserzisterne zu errichten. Entsprechendes ist vor Baubeginn mit der Brandschutzdienststelle abzuklären. Gleiches gilt für die Anzahl der Hydranten. Da dies bei Sonderbauten im Rahmen des BSI zwingend erforderlich ist, muss keine Festsetzung erfolgen.

### **5. Immissionsschutz**

Damit sichergestellt ist, dass an den schalltechnisch relevanten Immissionsorten die nach TA Lärm maßgebenden Immissionsrichtwerte durch die Nutzung im geplanten Bebauungsplangebiet nicht überschritten sind, hat die IFB Eigenschenk GmbH aus Deggendorf ein Schallgutachten (Bericht Nr. 3201710-Reva vom 03.06.2022) erstellt. Dieser Bericht liegt dem parallel aufgestellten Bebauungs- mit Grünordnungsplan als Anlage bei.

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

### **6. Denkmalschutz**

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Bodendenkmäler bekannt. Grundsätzlich ist jedoch der Art. 8 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes zu beachten. Der ungestörte Erhalt evtl. Denkmäler hat aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität. Bodeneingriffe sollten auf das unabwendbare Maß beschränkt bleiben.

Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht, Bodeneingriffe jeder Art (vgl. Art. 1 Abs. 2 u. 2 DSchG) sind nach Art. 7 DSchG genehmigungspflichtig und daher mit der Kreisarchäologie oder dem Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege abzustimmen. Bei Überplanung bzw. Bebauung hat der Antragsteller im Bereich von Denkmalfächern eine Erlaubnis bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.

Im Falle der Denkmalvermutung wird im Rahmen des Erlaubnisverfahrens nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG die archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. die qualifizierte Beobachtung des Oberbodenabtrags bei privaten Vorhabenträgern, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie Kommunen soweit möglich durch Personal des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege begleitet; in den übrigen Fällen beauftragt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege auf eigene Kosten eine private Grabungsfirma. In Abstimmung kann auch eine fachlich besetzte Untere Denkmalschutzbehörde (Kreis- und Stadtarchäologie) tätig werden.

## 7. Hinweise

### 7.1 Wasserwirtschaftliche Belange

Zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushaltes ist der zunehmenden Bodenversiegelung entgegenzuwirken und die Versickerungsfähigkeit von Flächen zu erhalten. Es sollte deshalb das anfallende Niederschlagswasser, nicht gesammelt, sondern über Grünflächen oder Mulden ortsnah breitflächig versickert werden (gem. § 55 Abs. 2 WHG).

Für die Einleitung des Niederschlagswassers und eine ggfs. vorher erforderliche Pufferung sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV - vom 01.01.2000, geändert zum 01.10.2008, und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vom 17.12.2008 oder in Oberflächengewässer (TREN OG) vom 17.12.2008 zu beachten.

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

Bei Auffälligkeiten im Zuge evtl. erforderlichen Aushubarbeiten wird empfohlen, das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik etc.) ist das Landratsamt oder das Wasserwirtschaftsamt zu informieren.

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dazu wird empfohlen, Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, nicht zu befahren. Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen.

Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 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 Baumaßnahme zu klären. Hilfestellungen zum umweltgerechten Umgang mit Boden sind im Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden zu finden.

### 7.2 Landwirtschaftliche Belange

Die gesetzlichen Grenzabstände mit Bepflanzungen entlang von landwirtschaftlichen Grundstücken nach Art. 48 AGBGB sind einzuhalten.

Die Felderschließungswege sind für den landwirtschaftlichen Verkehr freizuhalten. Bepflanzungen sind ohne Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Nutzung durchzuführen (Beachtung der entspr. Grenzabstände).

Eine mögliche Staubentwicklung und Steinschlag durch die Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen und Benutzung der Wege ist hinzunehmen. Wildschutzzäune sollten mit mindestens 2 m Abstand zu Grundstücksgrenzen und Feldwegen errichtet

Eine regelmäßige, jährliche Pflege der Flächen hat zu erfolgen, sodass das Aussamen eventueller landwirtschaftlicher Beikräuter und die damit verbundene negative Beeinträchtigungen der mit Kulturpflanzen bestellten Nachbarflächen vermieden werden. Eine Pflege der Gehölz- und Eingrünungsflächen ist regelmäßig vorzunehmen.

Zur Eindämmung evtl. vermehrt auftretender landwirtschaftlicher Problemkräuter wie z. B. Ackerkratzdistel oder Hirse können auch die seitlichen Sukzessionsstreifen auf evtl. betroffenen Teilbereichen häufiger als 1x/Jahr gemäht werden.

### **7.3 Belange des Bodenschutzes**

Auf die ordnungsgemäße Verwertung des im Zuge der Baumaßnahmen anfallenden Insbesondere hat der Aushub dabei zum Unterboden am Einbauort eine identische Beschaffenheit in Bezug auf die Schadstoffgehalte und die physikalischen Eigenschaften aufzuweisen 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, § 12 BBodSchV, einzuhalten.

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.

## UMWELTBERICHT

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist mit Wirkung der BauGB-Novellierung vom 20.07.2004 zu Bauleitplänen eine Umweltprüfung und hierfür die Erstellung eines Umweltberichtes erforderlich. Er beschreibt und bewertet voraussichtliche, erhebliche Auswirkungen auf unterschiedliche Umweltbelange in Zusammenhang mit dem beabsichtigten Vorhaben. Der Umweltbericht ist gem. § 2a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als gesonderter Teil beizufügen.

Auf Grundlage des § 2 Abs. 4, Satz 5 BauGB (Abschichtungsprinzip) kann die Umweltprüfung mit vorliegender 16. Änderung des Landschaftsplanes auf die Untersuchung zusätzlicher oder anderer erheblicher Umwelteinwirkungen beschränkt werden, die nicht bereits Bestandteil der Umweltprüfung auf Ebene des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „GE Wolferszell“ sind.

### 1. Inhalt und Ziele des Bauleitplanes

Östlich der Bundesstraße B 20 und westlich der Kreisstraße SR 68 (Chamer Straße) im Ortsteil Wolferszell soll ein Gewerbegebiet mit Beschränkung entwickelt werden. Dazu ist es notwendig den vorliegenden Landschaftsplan mittels Deckblatt Nr. 16 fortzuschreiben. Als zulässige Nutzung ist geplant ein Gewerbegebiet mit Beschränkung für kleine und mittelständische Betriebe zu verwirklichen.

Der Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 12 zum Flächennutzungsplan umfasst die Fläche der Fl. Nr. 1735, Gmkg. Agendorf mit einer Gesamtfläche des Geltungsbereiches von ca. 15.360 m<sup>2</sup>.

### 2. Planungsrechtliche Ausgangssituation

#### ➤ Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) Stand 01.01.2020

Die Gemeinde Steinach liegt gem. der Strukturkarte im „allgemeinen ländlichen Raum“ in der Region 12 „Donau-Wald“.

Auszüge aus relevanten Festlegungen, Ziele (Z) und Grundsätze (G):

#### 1. Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

##### 1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

##### 1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen:

(Z) *In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.*

(G) *Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.*

##### 1.2 Demografischer Wandel

### 1.2.2 Abwanderung vermindern

(G) *Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.*

(G) *Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten*

- *zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen,*
- *zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,*
- *zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen*

*genutzt werden.*

### 1.2.6 Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen

(G) *Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben.*

## 1.3 Klimawandel

### 1.3.1 Klimaschutz

(G) *Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch [...]*

### 1.3.2 Anpassung an den Klimawandel

(G) *Die räumlichen Auswirkungen von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden.*

(G) *In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen von Bebauung freigehalten werden.*

## 1.4 Wettbewerbsfähigkeit

### 1.4.1. Hohe Standortqualität

(G) *Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden.*

## 2. Raumstruktur

### 2.1 Zentrale Orte

#### 2.1.1 Funktion der Zentralen Orte

(G) *Zentrale Orte sollen überörtliche Versorgungsfunktionen für sich und andere Gemeinden wahrnehmen. In ihnen sollen überörtliche Einrichtungen der Daseinsvorsorge gebündelt werden. Sie sollen zur polyzentrischen Entwicklung Bayerns beitragen.*

#### 2.1.3 Versorgungsauftrag der Zentralen Orte

(Z) *Die Versorgung der Bevölkerung mit zentralörtlichen Einrichtungen ist durch die Zentralen Orte zu gewährleisten. Höherrangige Zentrale Orte haben auch die Versorgungsfunktion der darunter liegenden zentralörtlichen Stufen wahrzunehmen.*

(G) *Mittelzentren sollen zentralörtliche Einrichtungen des gehobenen Bedarfs vorhalten.*

#### 2.1.4 Vorzug der Zentralen Orte

(Z) *Bei der Sicherung, der Bereitstellung und dem Ausbau zentralörtlicher Einrichtungen ist Zentralen Orten der jeweiligen Stufe in der Regel der Vorzug einzuräumen. Hier-von kann abgewichen werden, wenn es andernfalls zu nicht hinnehmbaren Ein-schränkungen der Versorgungsqualität oder zu unverhältnismäßigen finanziellen Mehrbelastungen kommen würde.*

#### 2.1.5 Konzentration von Einrichtungen

(Z) *Die zentralörtlichen Einrichtungen sind in der Regel in den Siedlungs- und Versor-gungskernen der Zentralen Orten zu realisieren. Ausnahmen sind nur zulässig, wenn im Siedlungs- und Versorgungskern geeignete Flächen oder notwendige Verkehrs-infrastrukturen nicht zur Verfügung stehen oder wenn es zu Attraktivitätseinbußen im Siedlungs- und Versorgungskern kommen würde.*

### 2.2 Gebietskategorien

#### 2.2.1 Abgrenzung der Teilräume

(G) *Den sich aus der Raum- und Siedlungsstruktur ergebenden unterschiedlichen raumordnerischen Erfordernissen der Teilräume soll Rechnung getragen werden.*

[...]

#### 2.2.2 Gegenseitige Ergänzung der Teilräume

(G) *Die Verdichtungsräume und der ländliche Raum sollen sich unter Wahrung ihrer spezifischen räumlichen Gegebenheiten ergänzen und gemeinsam im Rahmen ih-rer jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des gan-zen Landes beitragen.*

#### 2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums

(G) *Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass*

- *er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,*
- *seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbar-keit versorgt sind,*
- *er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und*
- *er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.*

### 3 Siedlungsstruktur

#### 3.1 Flächensparen

(G) *Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung un-ter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.*



(G) *Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.*

### 3.2 *Innenentwicklung vor Außenentwicklung*

(Z) *In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.*

### 3.3 *Vermeidung von Zersiedelung*

(G) *Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.*

(Z) *Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.*

## 5 *Wirtschaft*

### 5.1 *Wirtschaftsstruktur*

(G) *Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.*

(G) *Die Standortvoraussetzungen für eine wettbewerbsfähige Tourismuswirtschaft sollen erhalten und verbessert werden*

#### Berücksichtigung:

Es erfolgt gem. den Zielen und Grundsätzen des LEP`s eine nachhaltige Sicherung und Weiterentwicklung des ländlichen Raumes durch ein maßvolles und bedarfsgerechtes Bereitstellen einer Entwicklungsfläche für ein Gewerbegebiet für klein- und mittelständische Betriebe bzw. Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe für den örtlichen Bedarf. Zudem kann eine Stärkung und Sicherung von Gewerbebetrieben erfolgen.

Der vorliegende Bereich stellt sich als städtebaulich geeignete Fläche dar, da eine direkte Anbindung an eine bestehende Bebauung (städtebaulich integrierte Lage) sowie eine vorhandene Erschließung über die Chamer Straße besteht. Eine Zersiedelung wird somit vermieden. Arbeitsplätze können durch diese Ausweisung geschaffen werden und somit Lebens- und Arbeitsräume gesichert werden. Es erfolgt eine ressourcenschonende Umsetzung mit wirtschaftlicher Erschließungsplanung unter Einbeziehung vorhandener Straßen und Wege. Eine wirtschaftliche Ver- und Entsorgung kann gesichert werden.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von ökologischen Vorrangflächen.

#### ➤ **Regionalplan Region Donau-Wald (RP 12)** Stand 30.04.2016

Laut der Raumstrukturkarte (Stand 2008) des Regionalplans Region Donau-Wald liegt die Gemeinde Steinach im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderen Maßen gestärkt werden soll sowie im Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum. Außerdem liegt Steinach im Bereich der Entwicklungsachse Straubing-Cham.

Gem. der Karte Nah- und Mittelbereiche liegt die Gemeinde im Nahbereich des Oberzentrums Straubing und des Mittelzentrums Bogen.

Auszüge aus relevanten Festlegungen, Ziele (Z) und Grundsätze (G):

## A I - Leitbild

1

(Z) *Die Region soll zur Sicherung der Lebens- und Arbeitsbedingungen künftiger Generationen nachhaltig entwickelt werden. In ihrer Gesamtheit und in ihren Teilräumen soll sie so entwickelt und gestärkt werden, dass die sich aus der Lage inmitten Europas und an der Nahtstelle zur Tschechischen Republik und zum Donauraum ergebenden Herausforderungen bewältigt und gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Regionsteilen geschaffen werden.*

(G) *Dabei sind insbesondere anzustreben:*

- *die Erhaltung bestehender und die verstärkte Schaffung von Erwerbsmöglichkeiten*
- *eine verbesserte Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen in räumlich und zeitlich zumutbarer Entfernung*
- *die Bewahrung des reichen Kulturerbes,*
- *die Erhaltung der Schönheit und Vielfalt der Landschaft*

[...]

3

(G) *Es ist anzustreben, den Wandel in Wirtschaft und Gesellschaft aktiv zu begleiten.*  
[...]

## B II – Siedlungswesen

1 *Siedlungsentwicklung*

1.2

(G) *Die für die Region charakteristischen Siedlungsstrukturen sollen erhalten und behutsam weiterentwickelt werden.*

1.3

(G) *Die Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen möglichst schonend in die Landschaft eingebunden werden. Für das Orts- und Landschaftsbild wichtige Siedlungsränder sollen erhalten und strukturreiche Übergänge zwischen Siedlung und Freiraum angestrebt werden.*

1.4

(G) *Es ist von besonderer Bedeutung, dass der Nachfrage nach Siedlungsflächen durch eine vorausschauende kommunale Bodenpolitik Rechnung getragen wird.*

## B IV –Wirtschaft

3. *Industrie und Handwerk*

3.1

(Z) *In der gesamten Region soll die Leistungsfähigkeit von Industrie und Handwerk erhalten und weiterentwickelt werden.*

(G) *Hierzu ist es u. a. von besonderer Bedeutung, dass*

- *die erforderlichen Anpassungen an den Strukturwandel unterstützt,*
- *die wirtschaftsnahe Infrastruktur weiter ausgebaut und*
- *bedarfsorientiert Industrie- und Gewerbegebiete an geeigneten Standorten zur Verfügung gestellt werden.*

### 3.2

- (G) *Es ist anzustreben, dass an geeigneten Standorten die günstigen infrastrukturellen Voraussetzungen der vorhandenen Bandinfrastruktureinrichtungen für industriell-gewerbliche Vorhaben genutzt werden.*

## 4. Handel und Dienstleistungen

### 4.1

- (Z) *In der gesamten Region soll auf eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft mit Waren und Dienstleistungen hin-gewirkt werden.*

### 4.2

- (Z) *Die Grundversorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs soll in allen Gemeinden der Region sichergestellt werden.*

#### Berücksichtigung:

Maßvolle Flächenausweisung in angebundener Lage für den örtlichen Bedarf. Die Erschließung ist gewährleistet. Die Grundversorgung der Bevölkerung sowie Lebens- und Arbeitsräume können somit weiterhin gesichert und auch zusätzlich geschaffen werden. Die Ziele der Regionalplanung sind durch die Planänderung nicht berührt.

#### ➤ **Flächennutzungsplan**

Mit Bescheid der Regierung von Niederbayern vom 13.05.1986 (Nr. 420-4621/933) und vom 09.06.1986 (Nr. 420-4621/955) wurde für die Gemeinde Steinach ein Flächennutzungsplan genehmigt. Darin ist das geplante Gebiet als Ackerland dargestellt.

Der Flächennutzungsplan soll zusammen mit der Aufstellung des Bebauungs- mit Grünordnungsplanes im Parallelverfahren durch das Deckblatt Nr. 40 geändert werden.

#### ➤ **Landschaftsplan**

Für die Gemeinde Steinach liegt ein am 07.11.2002 in Kraft getretener Landschaftsplan (LP) vor, genehmigt vom Landratsamt Straubing-Bogen mit Bescheid vom 11.06.2003, Nr./AZ 41-610. Dieser stellt den Bereich als Ackerland dar.

Der Landschaftsplan soll zusammen mit der Aufstellung des Bebauungs- mit Grünordnungsplanes sowie dem Flächennutzungsplan im Parallelverfahren durch das Deckblatt Nr. 16 geändert werden.

#### ➤ **Naturschutzrecht**

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen keine ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiete, Natura-2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile bzw. geschützte Naturdenkmale. Der Planungsraum befindet sich vollständig im Naturpark „Bayerischer Wald“.

In ca. 60 m Entfernung – jeweils außerhalb des Geltungsbereiches - von der östlichen Geltungsbereichsgrenze befindet sich das amtlich kartierte Biotop „Nasswiese im Kinsachtal südlich Wolferszell“ mit der Nr. 7041-1145-000 sowie weiter östlich das Biotop Nr. 7041-0185-003 „Bachlauf der Kinsach von Pellham bis Ascha“. Das Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“ schließt östlich der Kreisstraße 68 an.

Bei der Untersuchungsfläche handelt es sich um eine Ackerfläche, welche eine relativ geringe naturschutzfachliche Wertigkeit besitzt.

**Berücksichtigung:**

Grünordnerische Festsetzungen zur konkreten Umsetzung von Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden gem. Art. 4 BayNatSchG im Bebauungsplan getroffen (private und öffentliche grünordnerische Maßnahmen).



Abbildung 5: Ausschnitt aus Bayernatlas – ohne Maßstab. Grüne Punkte = Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“, rote Schraffur = Biotope

## ➤ Artenschutzrecht

Bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und alle europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie) sind aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und der unmittelbar in der Nähe vorhanden und angrenzenden gewerblichen und wohnbaulichen Nutzung im Norden sowie der Lage innerhalb der Bundesstraße 20 und der Kreisstraße 68 keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu befürchten (siehe auch Punkt 6.4.2.4).

## ➤ Denkmalschutzrecht

### Bodendenkmäler

Gemäß BayernAtlas -Denkmal befinden sich im Geltungsbereich selbst keine bekannten Bodendenkmäler. Im näheren Umfeld (ca. 90 m weiter östlich und ca. 320 m entfernt) befinden sich folgende Denkmäler:

- D-2-7041-0126
- D-2-7041-0266

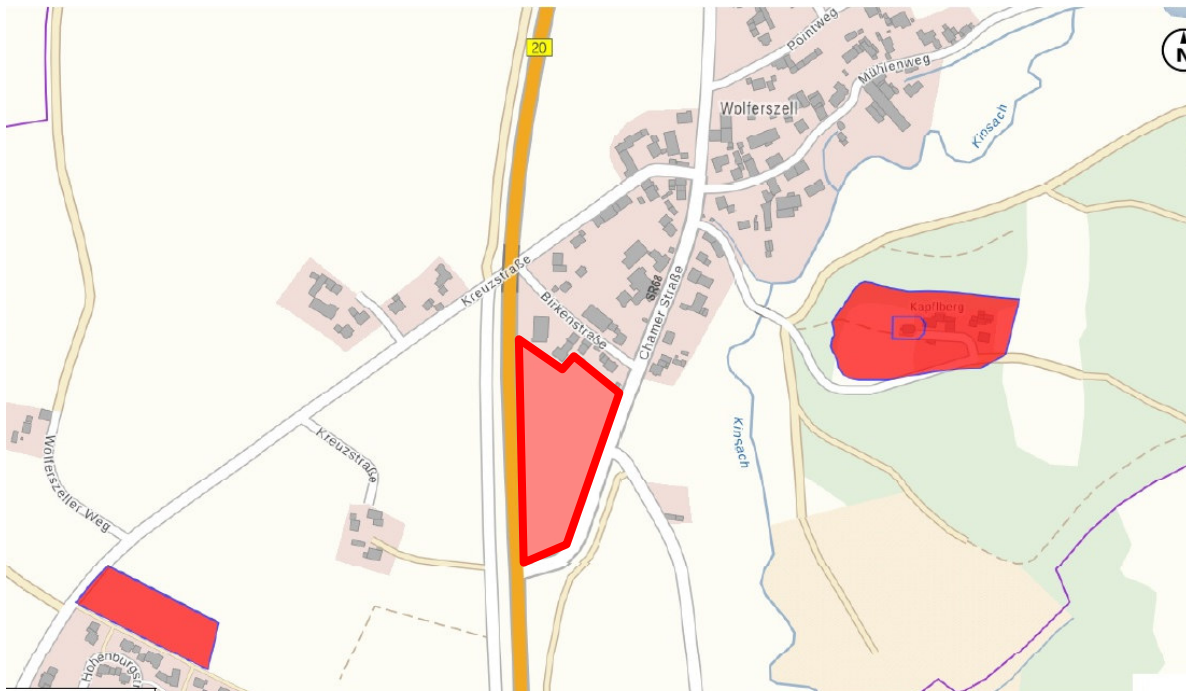


Abbildung 6: Ausschnitt aus BayernAtlas-Denkmal - ohne Maßstab

### Berücksichtigung:

Der ungestörte Erhalt eventueller Denkmäler hat aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität. Bodeneingriffe sollten auf das unabwendbare Maß beschränkt bleiben. Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht, Bodeneingriffe jeder Art (vgl. Art. 1 Abs. 2 u. 2 DSchG) sind nach Art. 7 DSchG genehmigungspflichtig und daher mit der Kreisarchäologie oder dem Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege abzustimmen. Bei Überplanung bzw. Bebauung hat der Antragsteller im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen, archäologische Voruntersuchungen sind dann bauvorgreifend in jedem Fall notwendig. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.

Im Falle der Denkmalvermutung wird im Rahmen des Erlaubnisverfahrens nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG die archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. die qualifizierte Beobachtung des Oberbodenabtrags bei privaten Vorhabenträgern, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie Kommunen soweit möglich durch Personal des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege begleitet; in den übrigen Fällen beauftragt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege auf eigene Kosten eine private Grabungsfirma. In Abstimmung kann auch eine fachlich besetzte Untere Denkmalschutzbehörde (Kreis- und Stadtarchäologie) tätig werden.

### **Baudenkmäler**

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas befindet sich im Geltungsbereich kein, jedoch im näheren Umfeld (ca. 90 m östlich) folgende bekannte Baudenkmäler:

- D-2-78-190-15, D-2-78-190-7

### **Berücksichtigung:**

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

### **➤ Überschwemmungsgefährdung**

Das Plangebiet befindet sich gemäß dem Umwelt Atlas Bayern außerhalb von sog. wassersensiblen Bereichen, Hochwassergefahrenflächen HQ<sub>extrem</sub> bzw. der Hochwassergefahrenflächen HQ<sub>100</sub> (Überschwemmungsgebiete und Hochwassergefahrenflächen) der Kinsach, deren Grenze ca. 55 m weiter östlich verläuft.

Vorgaben für die vorliegende Planungen ergeben sich hieraus nicht.

### **➤ Wasserrecht**

Eine wasserrechtliche Gestattung ist u. U. erforderlich, wenn für die Gründungen von Gebäuden oder sonstige Bauteile das Grundwasser angeschnitten wird oder Niederschlagswasser örtlich versickert werden soll. Die Grundwasserstände dürfen nicht zum Nachteil Dritter beeinflusst werden.

### **Berücksichtigung:**

Entsprechende Antragsunterlagen sind beim Landratsamt Straubing-Bogen bzw. Wasserwirtschaftsamt einzureichen. Die einschlägigen Vorschriften für die Niederschlagswasser- versickerung sind hierbei zu beachten.

### **➤ Immissionsschutz**

Das Plangebiet ist durch seine direkte Lage an der Bundesstraße B 20 und Chamer Straße bereits vorbelastet. Die Bundesstraße B 20 ist bereits jetzt hochfrequentiert.

### **Berücksichtigung:**

Damit sichergestellt ist, dass an den schalltechnisch relevanten Immissionsorten die nach TA Lärm maßgebenden Immissionsrichtwerte durch die Nutzung im geplanten Bebauungsplangebiet nicht überschritten sind, hat die IFB Eigenschenk GmbH aus Deggendorf ein Schallgutachten (Bericht Nr. 3201710-Reva vom 03.06.2022) erstellt.

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

## 2.1 Beschreibung und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen

### 2.1.1 Bestandsaufnahme

#### ➤ Natürliche Grundlagen

Das Untersuchungsgebiet wird dem **Naturraum** „Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten“ (D65), und hier der naturräumlichen Untereinheit „Donau-Auen“ (064-A) zugerechnet.

Das Landschaftsbild der naturräumlichen Untereinheit „Donauauen“ wird durch die breite Donauniederung mit zahlreichen Altwassern, wertvollen Auenresten und randlichen Niederterrassen bestimmt. Aufgrund der sehr ertragreichen Böden ist die Donauniederung fast vollständig durch intensive landwirtschaftliche Nutzung überprägt. Naturnahe Auenbiotope wurden in der Vergangenheit stark zurückgedrängt. Dennoch kommt dem Gebiet v. a. hinsichtlich des Schutzes und der Erhaltung von Wiesenbrütern eine landesweite Bedeutung zu, da es sich um eine der letzten funktionsfähigen Wiesenbrüter-Schwerpunktzonen in Bayern handelt. Im Bereich der Niederterrassen sind im Landkreis größere Waldgebiete erhalten. Mit dem Kiesabbau sind z. T. großflächige neue Wasserlandschaften entstanden. (ABSP Landkreis Straubing-Bogen 2007).

Das Klima der Donauniederung ist ebenso wie in den Gäulandschaften kontinental getönt mit hohen Sommertemperaturen, hohen Jahres- und Tagestemperaturschwankungen und Kaltluftansammlungen im Winter. Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt 7,50 °C und die Niederschläge sind mit durchschnittlich 700 mm pro Jahr verhältnismäßig gering. Aufgrund der Beckenlage werden mehr Nebeltage erreicht als im Donau-Isar-Hügelland oder im Bayerischen Wald. Höhere Temperaturen im Frühling und Sommer sowie eine längere Vegetationsperiode charakterisieren die Donauniederung jedoch als Wärmeinsel. (ABSP Landkreis Straubing-Bogen 2007)

Das Planungsgebiet stellt sich relativ ebenes **Gelände** dar. Das Gelände fällt von West (ca. 331 m. ü. NHN) nach Nordost (ca. 328 m ü. NHN) leicht ab.

Die **Potenziell Natürliche Vegetation**, also die Vegetation, die sich nach Aufhören der menschlichen Nutzung langfristig einstellen würde, ist gemäß FIS-NATUR (FIN-Web) der Hainsimsen-Tannen-Buchenwald im Komplex mit Waldmeister Tannen-Buchenwald, örtlich Waldgersten-Tannen-Buchenwald.

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

#### Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

- Inanspruchnahme von stark landwirtschaftlich genutzten Böden

- Verlust und weitere Beeinträchtigungen bodenökologischer Funktionen im Bereich der Versiegelungen
- Wegfall des Einsatzes von Dünge- und Pflanzenbehandlungsmitteln sowie einer mechanischen Bodenbearbeitung
- Grundsätzliche Veränderung des Wasser- und Stoffhaushaltes der Bodenschichten

#### Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

- Durch die Bodenversiegelung wird das bestehende Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert und die Grundwasserneubildung beeinträchtigt.
- Wegfall eines etwaigen Eintrags von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln in das Grundwasser
- Beschränkte Grundwasserneubildung durch Vorschrift der örtlichen Versickerung des Oberflächenwassers über Mulden oder unterirdischen Rigolen

#### Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft

- Großflächige Veränderung der mikroklimatischen Verhältnisse (Verschattung, weniger Ein- und Ausstrahlung, verminderte Verdunstung)
- Die vorgesehenen Bepflanzungsmaßnahmen leisten einen Beitrag zum klimatischen Ausgleich
- Während der Bauphase kann es durch den Einsatz von Baumaschinen zu temporärer Luftbelastung kommen.
- Die entstehenden Heizanlagen für die neuen Gebäude können betriebsbedingt zu einer Zunahme der Emissionen von Abgasen einschließlich CO<sub>2</sub> führen

#### Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensräume

- Baubedingt wird ein Großteil der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verändert sowie versiegelt.
- Aufgrund der geringen naturschutzfachlichen Wertigkeit des intensiv bewirtschafteten Ackers ergeben sich hier auch keine gravierenden direkten Betroffenheiten oder Lebensraumverluste für die Tier- und Pflanzenwelt.
- Durch die Festsetzung von Baumstandorten werden Teilflächen in geringem Maße für das Schutzgut Arten und Lebensräume wiederhergestellt bzw. aufgewertet
- Bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und alle europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie) sind keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG (Schädigungsverbot, Störungsverbot, Tötungsverbot) zu erwarten

#### Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

- Während der Bauphase treten vorübergehend optische Störungen und Beeinträchtigungen auf.
- Das Planungsgebiet ist durch seine Lage an allen Seiten vorbelastet.
- Durch die Realisierung des Vorhabens wird sich der Verkehr auf der Straße ggf. erhöhen, aber die zu erwartende Zunahme des öffentlichen Straßenverkehrslärms im Kontext einschlägiger Richtlinien und Regelwerke löst keine weiterführende Prüfung von Lärmschutzmaßnahmen aus.



- Insgesamt wird gewährleistet, dass trotz der Herstellung des Gewerbegebietes mit Beschränkung keine schädlichen oder unzumutbaren zusätzlichen Lärmimmissionen auf die angrenzenden, schützenswerten Nutzungen einwirken. Im Bebauungsplan werden entsprechende max. Lärmwerte festgesetzt.
- Von den landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und landwirtschaftlichen Betriebsstätten gehen aktuell Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen aus. Diese Immissionen werden durch die geplante Bebauung entfallen.

#### Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild

- Vorübergehende Lärm- und Abgasemissionen während der Bauphase
- Die bestehende gewerbliche Bebauung und die Straßen stellen bereits erhebliche Beeinträchtigungen und damit Vorbelastungen des Landschaftsbildes (keine freie Landschaft) dar. Durch die neue, zusätzliche Bebauung/Versiegelung wird das Landschaftsbild weiter verändert. Da sich das Gewerbegebiet entlang der Bundes- und Kreisstraße bewegt werden zwar landwirtschaftliche Nutzflächen versiegelt, aber es erfolgt ein sinnvoller Lückenschluss an dieser Stelle von Wolferszell.
- Die Auswirkungen werden durch Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen minimiert.
- Keine Beeinträchtigung der Erholungsnutzung im Umland durch Erhöhung der Strukturvielfalt (Ausgleichsflächen mit Gehölzpflanzungen, Entwicklung von Extensivwiesen) und Wegfall von landwirtschaftlichen Emissionen.

#### Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter

- Meldung zu Tage kommender Bodenfunde

#### Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Sind nicht bekannt.

## **2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes**

### ➤ **Bei Durchführung der Planung**

Der Bau von Erschließungseinrichtungen wie Kanal, Wasser, Straßen, Parkplätze etc. und die Errichtung von Gebäuden bringt vorübergehend Lärm- und Abgasemissionen der entsprechenden Baumaschinen mit sich.

Teile der Grundstücke werden zukünftig unterschiedlich stark überbaut, aufgeschüttet und somit versiegelt, andere Teile werden im Vergleich zur überwiegend intensiven landwirtschaftlichen Nutzung durch eingriffsminimierende Pflanzmaßnahmen kleinräumig ökologisch aufgewertet und können sich als neuer Lebensraum für Tiere und Pflanzen entwickeln. Die geplante Bebauung und die damit einhergehende Flächenversiegelung erfordert eine ordnungsgemäße Entwässerung. Sämtliches Niederschlagswasser soll auf den kompletten Flächen direkt über die Beläge bzw. unterirdische Rigolen und somit dem Wasserhaushalt wieder zugeführt werden.

Mit der Umsetzung der Planung erfolgen eine städtebaulich und landschaftsplanerisch vertretbare Weiterentwicklung und ein städtebaulicher Abschluss an dieser Stelle.

### ➤ **Bei Nichtdurchführung der Planung**

Die Fläche ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan und Landschaftsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Bei Nichtdurchführung der vorliegenden Planung würden die Flächen weiter intensiv landwirtschaftlich genutzt werden, d. h. es wird zu keiner Veränderung der Standortverhältnisse kommen. Es wäre keine Überbauung und Flächenversiegelung zu erwarten. Bei einer Beibehaltung der aktuellen landwirtschaftlichen Praxis bliebe der ungünstige Stoffeintrag in den Boden, in die angrenzenden Flächen und ins Grundwasser bestehen. Die vorhandene Bodenstruktur und die Bodenfunktionen können erhalten werden, ebenso kann das Oberflächenwasser ungehindert versickern. Im Hinblick auf das Schutzgut Luft wird es zu keiner kleinklimatischen Erhöhung der Erwärmung/Aufheizung kommen. Das Landschaftsbild bleibt in der momentanen Situation unverändert. Von Seiten der Gemeinde ist jedoch die Inanspruchnahme einer vergleichbaren Fläche an anderer Stelle zu erwarten.

## **2.3 Geplante Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen**

### ➤ **Vermeidung, Minimierung - Schutzgut Arten und Lebensräume**

- Bündelung von Ver- und Entsorgungsleitungen außerhalb zukünftiger Baumstandorte
- Verwendung insektenschonender Beleuchtung im öffentlichen und privaten Bereich
- Verbot von durchgehenden Sockeln oder Mauern zur Einfriedung, um Kleintieren das Durchwandern zu ermöglichen
- Festsetzung privater grünordnerischer Maßnahmen zur Grundstücksdurch- bzw. -eingrünung (hier: Hecken -und Einzelbaumpflanzungen)

### ➤ **Vermeidung, Minimierung - Schutzgut Wasser**

- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerfähiger Beläge im Parkplatzbereich
- Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer
- Vermeidung von Grundwasseranschnitten und Behinderung seiner Bewegung
- Verbot von gewässerschädlichen Materialien wie unbeschichtetes Kupfer- oder Zinkblech
- Bepflanzung und Begrünung der Grün- und Freiflächen

### ➤ **Vermeidung, Minimierung - Schutzgut Boden**

- Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- Schichtgerechte Lagerung und ggfs. Wiedereinbau des Bodens
- Schutz vor Erosion oder Bodenverdichtung
- Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubes

- Organoleptische Beurteilung des Bodenaushubes durch eine fachkundige Person
  
- **Vermeidung, Minimierung - Schutzgut Luft**
  - Schaffung von Grünflächen
  - Bepflanzung und Begrünung der Grün- und Freiflächen
  
- **Vermeidung, Minimierung - Immissionen**
  - Beschränkung der Werbeanlagen
  - Festsetzen von zulässigen Emissionswerten
  
- **Vermeidung, Minimierung - Schutzgut Landschaftsbild**
  - Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhen
  - Neupflanzung von Bäumen auf privaten Flächen
  - Keine Errichtung baugenehmigungsfreier Anlagen außerhalb der Baugrenzen
  
- **Ausgleichsmaßnahmen**
  - Ein baurechtlicher Ausgleich ist notwendig und wird in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde festgesetzt

## 2.4 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung

Der § 18 Abs. 1 BNatSchG sieht für Bauleitpläne und Satzungen eine Entscheidung über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB vor, wenn auf Grund dieser Verfahren Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Die Eingriffsermittlung erfolgt gemäß Leitfaden „**Eingriffsregelung in der Bauleitplanung**“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, in seiner ergänzten Fassung vom Januar 2003.

Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb landschaftsökologisch sensibler Bereiche bzw. landschaftsbildprägender Oberflächenformen und wird derzeit ausschließlich als Ackerfläche genutzt.

Der Geltungsbereich wird daher als Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild – **Kategorie I** - eingestuft.

Entsprechend der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 für das Gewerbegebiet ist das Planungsgebiet dem **Typ A** - Flächen mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad - zuzuordnen.

Durch die Überlagerung der Bestands-Kategorie I mit Typ A ergibt sich **Feld AI** der „Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren“ und somit ein Ausgleichsfaktor zwischen 0,3 und 0,6.

Abgeschätzt ergibt sich somit eine Ausgleichsflächenbedarf von minimal 4.608 m<sup>2</sup> bis maximal 9.216 m<sup>2</sup>.

Im Bezug auf die detaillierte Berechnung und die Erbringung der Ausgleichsfläche wird auf den parallel zu diesem Deckblatt aufgestellten Bebauungs- mit Grünordnungsplan verwiesen.

## **2.5 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Innerhalb des Geltungsbereiches bestehen Planungsalternativen in Form einer Verringerung der Gewerbeflächen, zugunsten einer Ausweitung der randlichen Grünflächen. Hierdurch würde jedoch bald die nötigen Grundstückstiefen unterschritten, um sinnvolle Zuschnitte, d. h. die beabsichtigte städtebauliche Struktur auszubilden. Zudem würde mit verringerten Gewerbeflächengrößen die Wirtschaftlichkeit der erforderlichen Erschließungseinrichtungen abnehmen.

Innerhalb der vorhandenen Gewerbegebiete GE Steinach und GE Rotham II sind aktuell keine Flächen verfügbar. Im GE/GI Steinach Süd sind zwar noch Flächen verfügbar, diese sind aber für die Ansiedlung von Klein- bis mittelständischen Betrieben zu groß.

Der ausgewählte Standort weist im Vergleich zu anderen, grundsätzlich ebenfalls geeigneten Standorten (eine detaillierte Betrachtung wurde nicht vorgenommen) innerhalb der Gemeinde folgende günstige Standortfaktoren auf:

- Vorbelastung durch die Lage direkt an der Bundesstraße 20 sowie an der Kreisstraße 68
- gute verkehrstechnische Erreichbarkeit über bereits vorhandene Straßen und Wege
- ökologisch unsensible, landwirtschaftlich genutzte Ausgangsflächen

Insgesamt gesehen sind am gewählten Standort keinerlei erhebliche Beeinträchtigungen von Schutzgütern oder sonstigen öffentlichen Belangen zu befürchten.

## **2.6 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung**

Daten zu natürlichen Grundlagen und zur Bestandserhebung wurden folgenden Quellen entnommen:

- Fachinformationssystem Naturschutz (FIS-Natur)
- Umwelt Atlas Bayern
- Bayern-Atlas
- Bayerischer Denkmal-Atlas
- Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Landkreises Straubing-Bogen 2007
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern)
- Regionalplan Donau-Wald (RP 12)
- Daten des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz
- Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Steinach
- Ortseinsicht des Büro Heigl im Mai 2022

Liste der vorliegenden Gutachten und Detailplanungen zur Bewertung:

- Schallgutachten – Bericht Nr. 3201710-Reva vom 03.06.2022 des Büro's IFB Eigenschenk GmbH aus Deggendorf

Die Analyse und Bewertung des Plangebietes erfolgte verbal-argumentativ. Zur Bewertung der Umweltauswirkungen wurde der Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ angewandt, sowie die oben genannten Quellen.

Bei der Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter wurden vier Stufen unterschieden: keine, geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit/Beeinträchtigung. Ordnet man den jeweiligen Stufen Zahlen zu (keine = 0, gering = 1, mittel = 2, hoch = 3) ergibt sich eine durchschnittliche Gesamtzahl von 1,20, was einer Zuordnung zwischen gering und mittel entspricht.

Bei der Bewertung der Schutzgüter ist die Ausgleichbarkeit der Auswirkungen ein wichtiger Indikator. Das Schutzgut Wasser wird primär als mittel eingestuft. Versickerungen vor Ort werden ermöglicht, so dass die Grundwasserneubildung erhalten bleibt. Ebenso verhält es sich mit dem Schutzgut Arten und Lebensräume. Diese wurden als gering eingestuft.

Aufgrund der vorgenannten Argumente hinsichtlich der Ausgleichbarkeit der Beeinträchtigungen sowie aufgrund der rein mathematischen Rundungsregeln wurde die Zuordnung „gering“ als Gesamteinschätzung festgestellt.

Besondere Schwierigkeiten im Rahmen der Umweltprüfung traten im vorliegenden Fall nicht auf.

## **2.7 Beschreibung der geplanten Überwachungsverfahren (Monitoring)**

Planbedingte erhebliche Umweltauswirkungen werden durch die Änderung des Landschaftsplanes nicht erwartet.

Eine Überwachung unvorhersehbarer erheblicher Umweltauswirkungen ist durch die Kommune erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanungen (nachfolgende Bebauungs- mit Grünordnungspläne) bzw. bei der konkreten Planungsumsetzung möglich.

## **2.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die Gemeinde Steinach beabsichtigt im Bereich zwischen der Bundesstraße B20 und der Kreisstraße 68 (Chamer Straße) im Ortsteil Wolferszell ein Gewerbegebiet mit Beschränkung für klein- und mittelständische Betriebe sowie für Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe auszuweisen.

Das überplante Gebiet ist relativ eben, es fällt von West (ca. 331 m. ü. NHN) nach Nordost (ca. 328 m ü. NHN) leicht ab.

### **Schutzgut Boden**

Durch das Bauvorhaben kommt es durch die Planung gegenüber der Bestandsituation zu einer Erhöhung der Versiegelung sowie zu einer Veränderung des Bodengefüges. Baubedingt ist auf eine sachgerechte Lagerung der Böden zu achten.

### **Schutzgut Wasser**

Festgesetzte Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefahrenflächen der Kinsach sind nicht betroffen. Das Gebiet liegt nicht in einem sog. wassersensiblen Bereich. Aufgrund der hydrogeologischen Verhältnisse werden durch die Baumaßnahme die

Grundwasserverhältnisse lokal verändert. Nachteilige Auswirkungen können durch Festsetzungen vermieden werden. Sämtliches Oberflächenwasser ist lokal zu versickern.

### **Schutzgut Klima/Luft**

Eine Verschlechterung der lufthygienischen Situation im Planungsgebiet ist nicht zu erwarten. Mikroklimatische Veränderungen sind zu erwarten. Größere negative Beeinträchtigungen des Kleinklimas sind nicht zu befürchten.

### **Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt**

Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb landschaftsökologisch sensibler Bereiche bzw. landschaftsbildprägender Oberflächenformen und wird überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt (überwiegend intensive Ackerfläche). Es ist zum einen durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung, zum anderen durch die westlich angrenzende Bundesstraße B 20, der Kreisstraße SR 68 im Osten bzw. Süden sowie die vorhandene Nutzung im Norden vorbelastet

Es handelt sich um einen Acker mit relativ geringer naturschutzfachlicher Wertigkeit.

Eingriffsvermeidende und –minimierende grünordnerische Maßnahmen sind festgesetzt. Der entsprechende Ausgleich wird durch Abbuchung von einer gemeindlichen Ökokontofläche erbracht.

### **Schutzgut Landschaft**

Durch die Bebauung wird das Orts- und Landschaftsbild weiter verändert. Aufgrund der bereits vorhandenen umgebenden Bebauung sowie der vorhandenen Straßen im Westen, Süden und Osten erfolgt ein sinnvoller kleiner Lückenschluss im Ortsteil Wolferszell. Es erfolgt eine Angleichung an die bereits bestehenden städtebaulichen Großstrukturen.

### **Schutzgut Mensch (Erholung und Lärm-Immissionen)**

Der nicht hohe Erholungswert im Eingriffsgebiet geht verloren. Durch die Planung kommt es zu einer Mehrung des Verkehrs, der durch das bestehende Straßennetz aufgefangen werden kann. Die zusätzlichen Verkehrslärmemissionen sind äußerst gering und erfordern keine zusätzlichen Schutzmaßnahmen für die Umgebung. Insgesamt wird gewährleistet, dass trotz der Herstellung des Gewerbegebietes keine schädlichen oder unzumutbaren zusätzlichen Lärmimmissionen auf die angrenzenden, schützenswerten Nutzungen einwirken. Um den Schutz der bestehenden Bebauung (Nachbarschaft) zu gewährleisten werden zulässige Emissionskontingente festgesetzt.

Insgesamt sind damit nach derzeitigem Kenntnisstand keine nachhaltigen oder erheblichen Auswirkungen auf Mensch, Tier und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Landschaft oder sonstige Güter zu erwarten.

### **3. Beteiligte Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 BauGB**

1. Regierung von Niederbayern, Höhere Landesplanungsbehörde, Landshut
2. Landratsamt Straubing-Bogen, (5-fach: Untere Bauaufsichtsbehörde, Untere Immissionsschutzbehörde, Untere Naturschutzbehörde, Kreisstraßenbaubehörde, Gesundheitsbehörde)
3. Regionaler Planungsverband Donau-Wald
4. Staatliches Bauamt Passau, Servicestelle Deggendorf
5. Wasserwirtschaftsamt Deggendorf
6. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Straubing
7. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Straubing
8. Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Straubing-Bogen
9. Energieversorgungsunternehmen Rupert Heider & Co. KG, Wörth / Donau
10. Wasserzweckverband Straubing-Land
11. Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land (ZAW)
12. Deutsche Telekom Technik GmbH, Landshut
13. Kreisbrandrat Albert Uttendorfer
14. Benachbarte Gemeinden: Mitterfels, Ascha