



**GEMEINDE  
STEINACH**



**HEIGL**  
landschaftsarchitektur  
stadtplanung

**DECKBLATT NR. 2  
ZUM BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN  
GE/GI "STEINACH-SÜD"  
(SATZUNGSBESCHLUSS VOM 16.05.2013)**

Gemeinde Steinach  
Landkreis Straubing-Bogen  
Regierungsbezirk Niederbayern

**BEGRÜNDUNG, ERGÄNZENDE FESTSETZUNGEN,  
UMWELTBERICHT UND HINWEISE**

Aufstellungsbeschluss für Deckblatt Nr. 2 vom 22.12.2022  
Billigungs- und Auslegungsbeschluss vom 04.05.2023  
Billigungs- und Auslegungsbeschluss vom 20.07.2023  
Satzungsbeschluss vom 19.10.2023

**Vorhabensträger:**

Gemeinde Steinach  
vertr. durch Frau Erste Bürgermeisterin  
Christine Hammerschick

Am Sportzentrum 1  
94377 Steinach

Fon: 09428/9420-30  
Fax: 09428/9420-39  
Mail: [gemeinde@steinach.bayern.de](mailto: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](mailto:info@la-heigl.de)

.....  
  
Hermann Heigl  
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner



## Aufstellungsverfahren

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 22.12.2022 die Aufstellung des Deckblattes Nr. 2 zum Bebauungs- mit Grünordnungsplan beschlossen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Deckblattes zum Bebauungsplan in der Fassung vom 04.05.202 hat in der Zeit vom 16.05.2023 bis 21.06.2023 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Deckblattes zum Bebauungsplan in der Fassung vom 04.05.2023 erfolgte ebenfalls vom 16.05.2023 bis 21.06.2023.

Zu dem Entwurf des Deckblattes in der Fassung vom 20.07.2023 wurde der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 24.08.2023 bis zum 25.09.2023 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Email und Schreiben vom 20.07.2023 beteiligt und um Stellungnahme ebenfalls in der Zeit vom 24.08.2023 bis 25.09.2023 beteiligt.

Die Gemeinde Steinach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 19.10.2023 das Deckblatt zum Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 19.10.2023 als Satzung beschlossen.

Steinach, den .....

.....

Christine Hammerschick (Erste Bürgermeisterin)

Ausgefertigt:

Steinach, den .....

.....

Christine Hammerschick (Erste Bürgermeisterin)

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplandeckblatt wurde am .....  
ortsüblich bekannt gemacht.

Das Bebauungsplandeckblatt ist damit in Kraft getreten.

Steinach, den .....

.....

Christine Hammerschick (Erste Bürgermeisterin)

## **1. Allgemeines**

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

Die Gemeinde Steinach beabsichtigt eine Aktualisierung des rechtskräftigen Bebauungs- mit Grünordnungsplanes GE/GI „Steinach-Süd“ sowie des dazugehörigen Deckblattes Nr. 1 im nördlichen Geltungsbereich mittels eines weiteren Deckblattverfahrens.

Anlass ist die Neuordnung der Flächen und Erschließung im nördlichen Bereich des Gewerbegebiets aufgrund von konkreten Investorenanfragen.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen sollen der vorliegende, rechtskräftige Bebauungsplan „GE/GI Steinach-Süd“ und das Deckblatt Nr. 1 mittels des vorliegenden Deckblattes Nr. 2 geändert werden. Hierzu sind diverse planliche Änderungen v.a. an den bisherigen Abgrenzungen zwischen den Gewerbegebietsgrundstücken mit zugeordneten Emissionskontingenten, am Verlauf der Erschließungsstraßen und an den Parzellierungen sowie textliche Änderungen an den Festsetzungen erforderlich.

Der Änderungsbereich umfasst die Fl. Nrn. 885/TF, 886/TF, 887/TF, 887/1, 897, 896, 895, 894 alle Gmkg. Steinach mit ca. 114.200 m<sup>2</sup> (ca. 11,4 ha).

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 22.12.2022 den Aufstellungsbeschluss für vorliegendes Deckblatt getroffen.

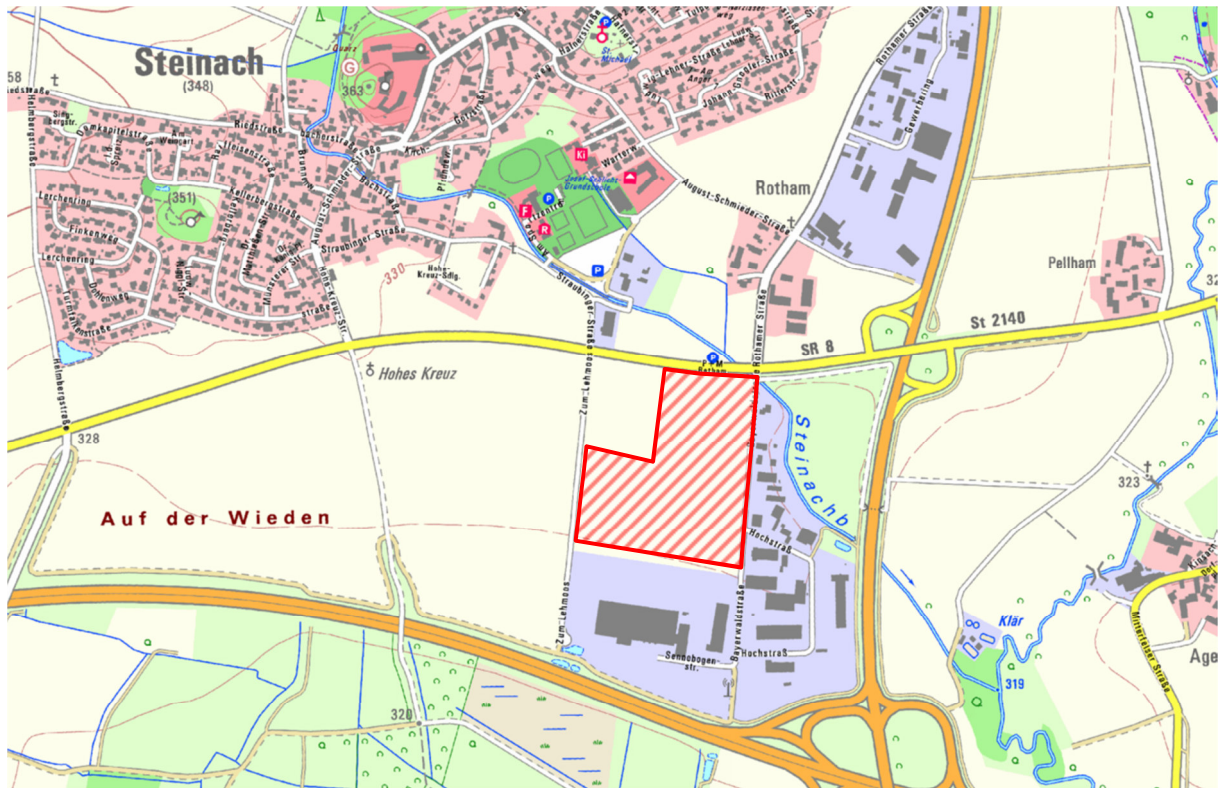
### **1.2 Verfahren**

Die Deckblattänderung Nr. 2 wird im Regel-Verfahren durchgeführt.

### **1.3 Planungsauftrag**

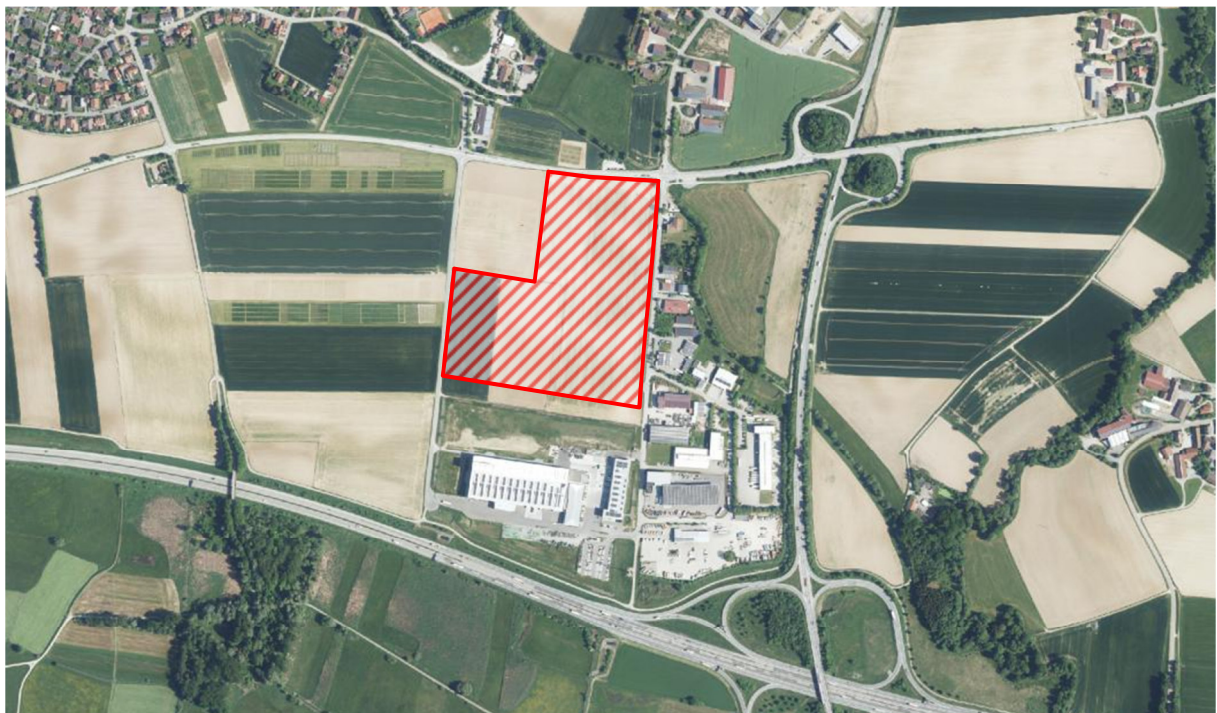
Das Büro HEIGL | landschaftsarchitektur stadtplanung in Bogen wurde mit der Erstellung der erforderlichen Unterlagen beauftragt.

## 1.4 Übersichtslageplan



Übersichtslageplan aus der Topographischen Karte vom 27.04.2023 – ohne Maßstab

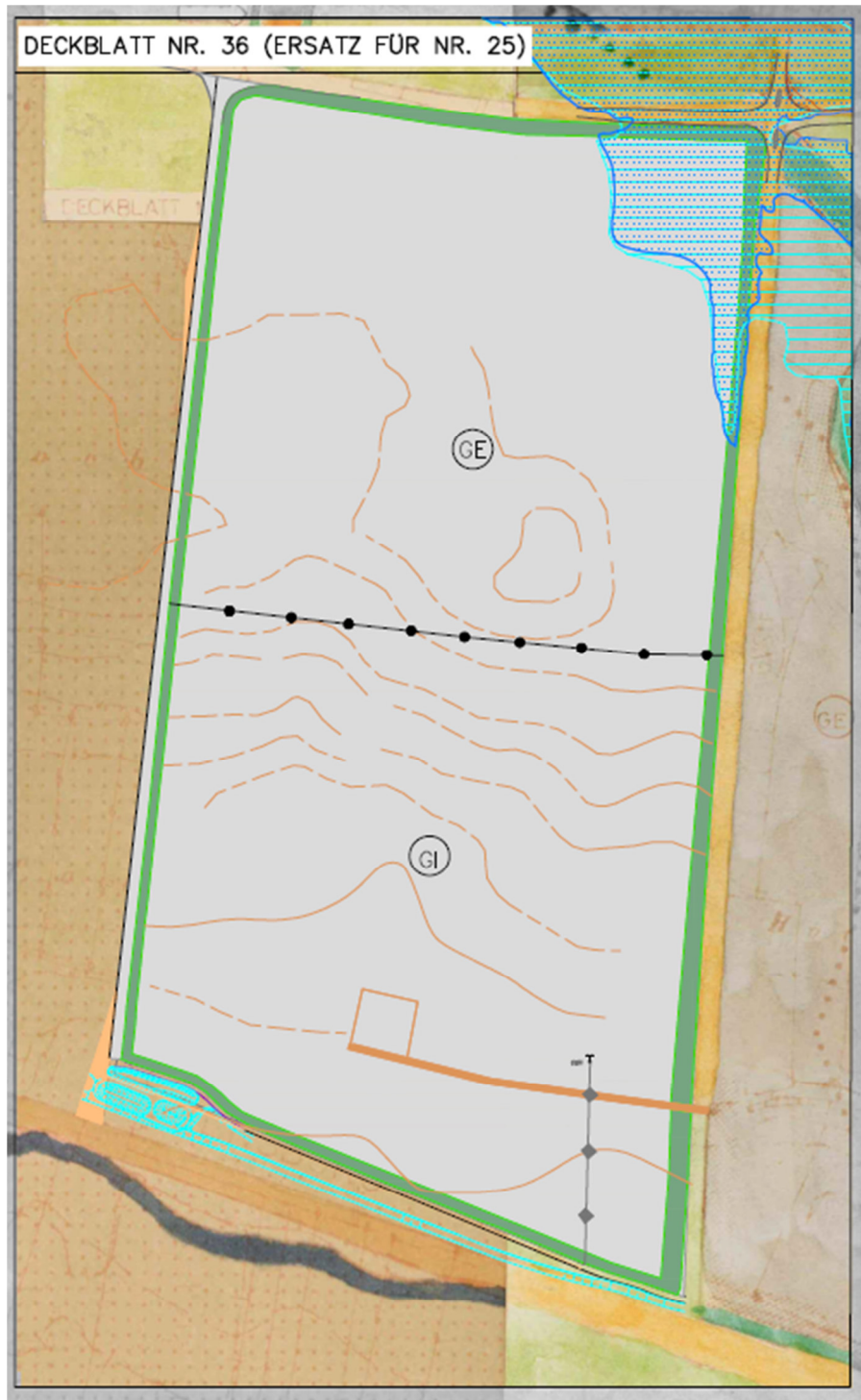
## 1.5 Luftbildausschnitt



Luftbildausschnitt (Bayern Atlas April 2023) mit Darstellung des Geltungsbereiches – ohne Maßstab

## 2. Planungsvorgaben

### ➤ Deckblatt Nr. 36 zum Flächennutzungsplan



Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Deckblattes Nr. 36 i. d. F. des Feststellungsbeschlusses vom 23.05.2019 – ohne Maßstab

➤ **Deckblatt Nr. 12 zum Landschaftsplan**



Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Landschaftsplan des Deckblattes Nr. 12 i. d. F. des Feststellungsbeschlusses vom 23.05.2019 – ohne Maßstab

### 3. Planungsrechtliche Ausgangssituation und Begründung

Im Zuge der Aufstellung des Deckblattes Nr. 1 zum Bebauungs- mit Grünordnungsplan GE/GI „Steinach-Süd“ wurde parallel die 25. Änderung des Flächennutzungsplanes und die 12. Änderung des Landschaftsplanes durchgeführt. Die durch das vorliegende Deckblatt betroffenen Flächen befinden sich innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes GE.

Das vorliegende Deckblatt Nr. 2 beinhaltet nur Änderungen innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes sowie des Deckblattes Nr. 1 zum Bebauungs- mit Grünordnungsplan GE/GI „Steinach-Süd“. Im Bebauungsplan bzw. Deckblatt Nr. 1 sind die Bereiche bereits als Gewerbegebiet mit Beschränkung (gem. § 8 BauNVO) bzw. im Süden als Industriegebiet mit Beschränkung (gem. § 9 BauNVO) ausgewiesen. Den Parzellen sind entsprechende Immissionskontingente zugeordnet.

Nachdem es für die nördlichen Flächen im Geltungsbereich Investoren gibt, stellte sich heraus, dass die derzeitige Parzellierung aufgrund von bereits erfolgtem Grunderwerb geändert bzw. angepasst werden muss.

Es ist geplant, die an der westlichen Erschließungsstraße liegenden Parzellen 10 und 11 zu einer neuen Parzelle 11 mit einer Gesamtgröße von ca. 32.220 m<sup>2</sup> zu verschmelzen. Die Parzellen 6, 7 und 8 werden zu einer neuen Parzelle 10 mit einer Gesamtgröße von ca. 27.770 m<sup>2</sup> vereinigt. Die Erschließungsstraße mit Wendehammer nach Süden für die ehem. Parzellen 6, 7 und 8 entfällt. Die Parzellen 3, 4 und 5 wurden bereits verkauft und werden zu einer neuen Parzelle 12a mit einer Gesamtgröße von ca. 7.002 m<sup>2</sup> verschmolzen. Die ehemaligen Parzellen 1 und 2 werden zu der neuen Parzelle 9a mit einer Gesamtgröße von ca. 5.190 m<sup>2</sup> zusammengefasst. Im Nordosten an der Kreisstraße 8 und der Bayerwaldstraße bleibt die Parzelle 9 erhalten; sie wird nur geringfügig um ca. 800 m<sup>2</sup> größer (von ca. 32.210 m<sup>2</sup> auf 33.0300 m<sup>2</sup>).

Die Erschließung erfolgt weiterhin über die nördliche Querstange die im Osten ausgehend von der Bayerwaldstraße und im Westen ausgehend von der Gemeindestraße „Zum Lehmoos“ befahren werden kann. Die südliche Stichstraße mit Wendehammer entfällt. Die neue Parzelle 10 kann zusätzlich von der o. g. Querstange über eine im Südosten neu geplante kurze Straße erschlossen werden.

Gegenüberstellung der Parzellenflächen (alle Angaben in ca.)

| Flächendarstellung Deckblatt Nr. 1 |                       | Flächendarstellung Deckblatt Nr. 2 |                       |
|------------------------------------|-----------------------|------------------------------------|-----------------------|
| Parzelle 10                        | 22.860 m <sup>2</sup> | Parzelle 11                        | 32.220 m <sup>2</sup> |
| Parzelle 11                        | 14.790 m <sup>2</sup> |                                    |                       |
| Parzelle 9                         | 32.210 m <sup>2</sup> | Parzelle 9                         | 33.030 m <sup>2</sup> |
| Parzelle 8                         | 6.310 m <sup>2</sup>  | Parzelle 10                        | 27.770 m <sup>2</sup> |

|            |                        |              |                        |
|------------|------------------------|--------------|------------------------|
| Parzelle 7 | 5.900 m <sup>2</sup>   |              |                        |
| Parzelle 6 | 9.925 m <sup>2</sup>   |              |                        |
| Parzelle 5 | 2.005 m <sup>2</sup>   | Parzelle 12a | 7.002 m <sup>2</sup>   |
| Parzelle 4 | 1.945 m <sup>2</sup>   |              |                        |
| Parzelle 3 | 2.225 m <sup>2</sup>   |              |                        |
| Parzelle 2 | 2.045 m <sup>2</sup>   | Parzelle 9a  | 5.190 m <sup>2</sup>   |
| Parzelle 1 | 2.005 m <sup>2</sup>   |              |                        |
| Gesamt     | 102.220 m <sup>2</sup> |              | 105.212 m <sup>2</sup> |

Es ergibt sich eine Mehrung der Grundstücksflächen von ca. 2.992 m<sup>2</sup>. Aufgrund der geänderten Erschließung und insbesondere durch den Wegfall der Stichstraße mit Wendehammer (Fläche ca. 2.200 m<sup>2</sup>) kann die Mehrung der Parzellenflächen zum größten Teil begründet werden.

Die Festsetzungen hinsichtlich der Grünordnung bleiben erhalten. Zwischen den Parzellen ist jeweils ein mind. 5 m breiter privater Grünstreifen anzulegen, ebenso an den Grenzen zu den Erschließungsstraßen.

Die Fläche des ehemaligen Regenrückhaltebeckens wird darüber hinaus als private Grünfläche festgesetzt, sowie ein weiterer ca. 6 m breiter Grünstreifen in einer Länge von ca. 150 m entlang der Kreisstraße 8 im Norden der Parzelle 9.

Umfang erforderlicher Ausgleich:

Der Umfang erforderlicher Ausgleichsflächen wurde zum Ausgangsbebauungsplan von 2013 mit 51.045 m<sup>2</sup> ermittelt und mit Satzungsbeschluss bestätigt. Für das Deckblatt Nr. 1 ergab sich ein zusätzlicher Ausgleich von ca. 355 m<sup>2</sup>.

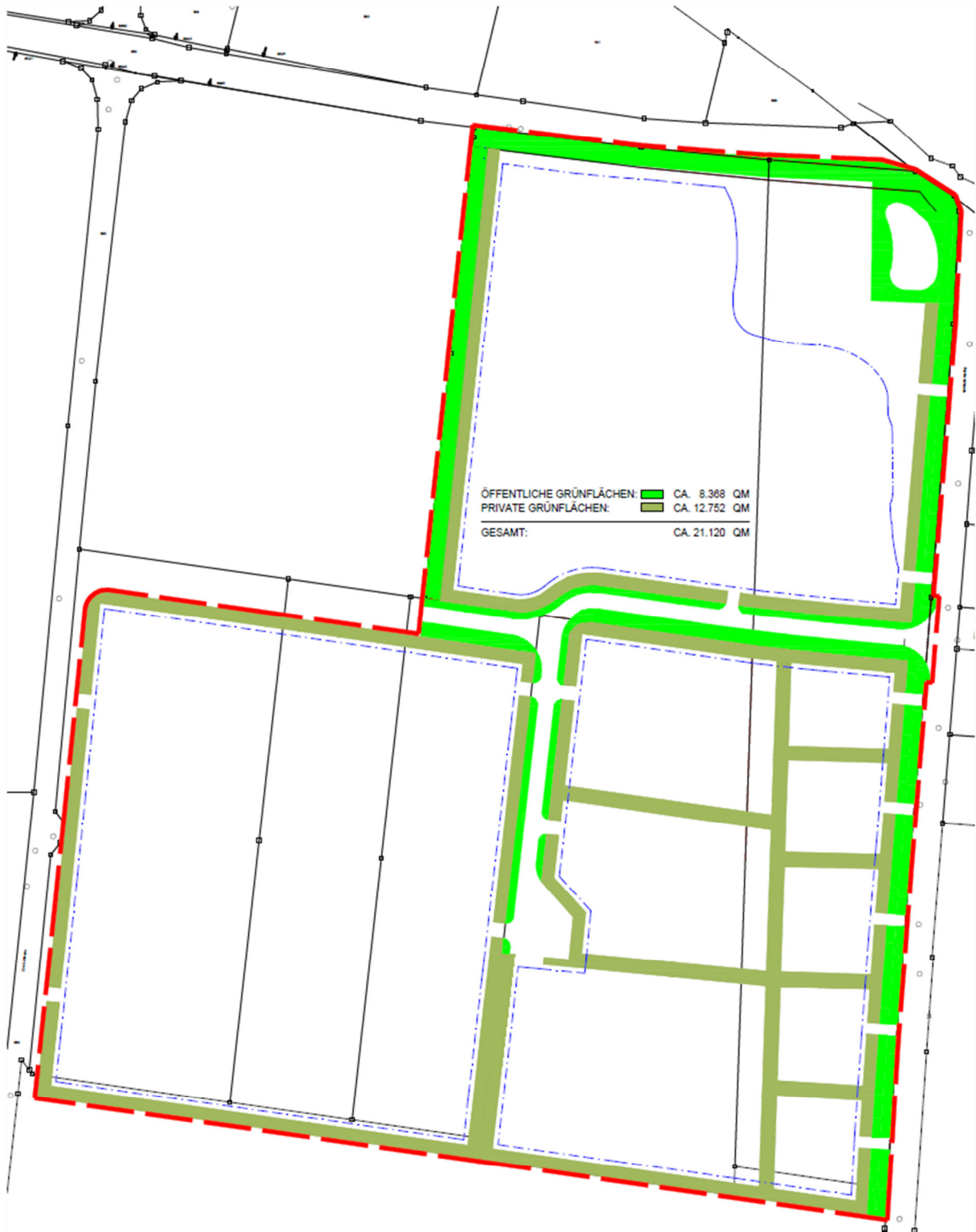
Durch die aktuell vorliegende Deckblattänderung ergeben sich Verschiebungen hinsichtlich der grünordnerischen Festsetzungen auf öffentlichen und privaten Flächen.

Wie aus der nachfolgenden Gegenüberstellung zu sehen ist, ergibt sich zwar auf den öffentlichen Grünflächen eine leichte Reduzierung von ca. 8.368 m<sup>2</sup> auf ca. 6.950 m<sup>2</sup>, jedoch kann durch die geplante Nutzung der nördlichen Parzelle 9 eine zusätzliche Schaffung und Festsetzung einer privaten Grünfläche in Höhe von ca. 6.400 m<sup>2</sup> generiert werden.

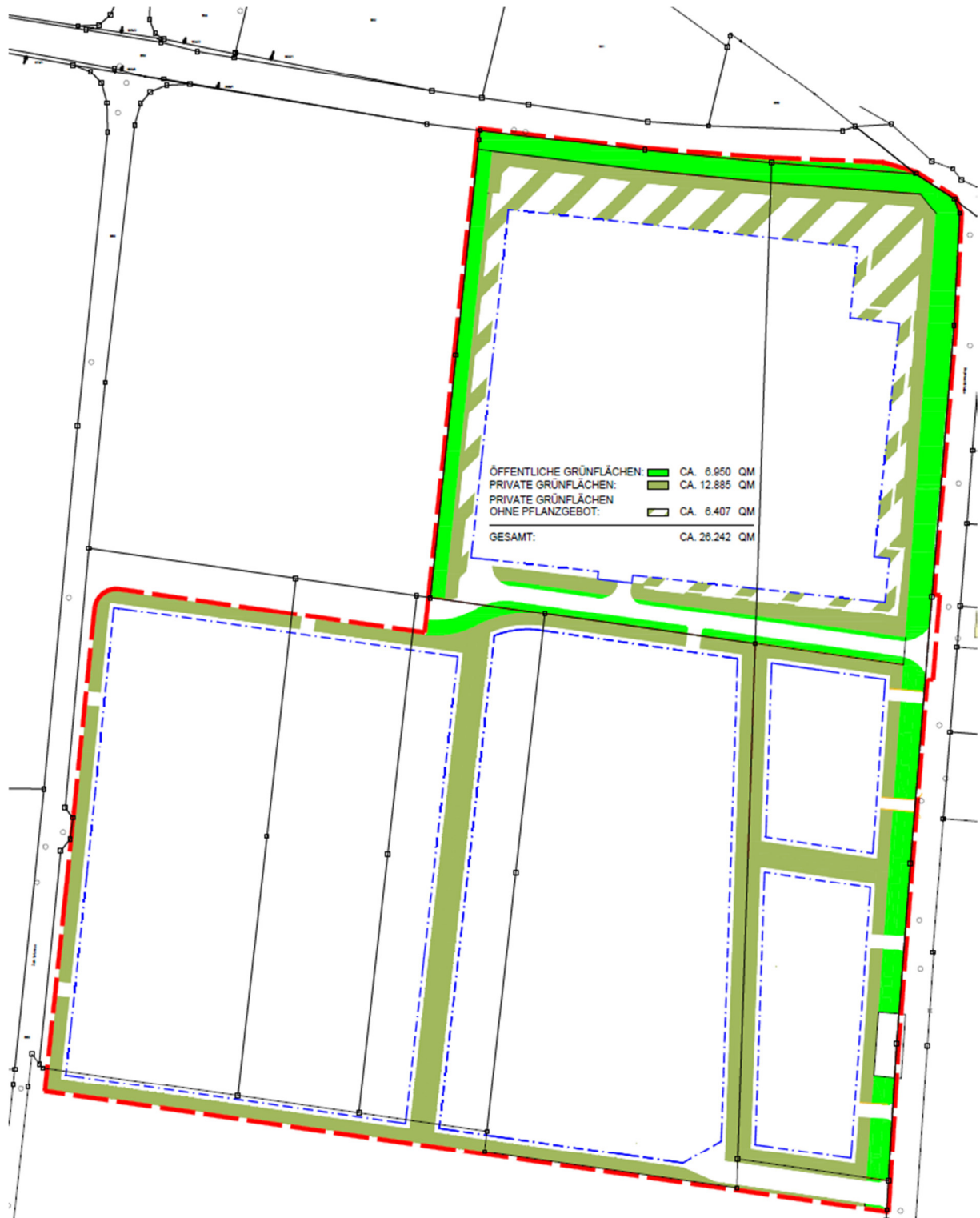
Aufgrund der zusätzlich festgesetzten Grünfläche im Norden kann das Defizit der öffentlichen Grünfläche mit Bäumen entlang der entfallenen Stichstraße mit Wendehammer ausgeglichen werden. Ein zusätzlicher Ausgleich wird aktuell nicht gesehen.

Eine diesbezügliche Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde fand am 17.07.2023 telefonisch statt.





Grünflächen lt. DB Nr. 1 zum Bebauungs- mit Grünordnungsplan GE/GI Steinach-Süd – ohne Maßstab



Grünflächen lt. DB Nr. 2 zum Bebauungs- mit Grünordnungsplan GE/GI Steinach-Süd – ohne Maßstab

#### 4. Immissionsschutz

Für den Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 2 wurde im Auftrag der Gemeinde Steinach vom Büro IFB Eigenschenk GmbH ein erneuter Immissionstechnischer Bericht zur Festlegung der Emissionskontingente erstellt (Anlage 1). Bereits zum Ausgangsbauungsplan aus dem Jahr 2012 sowie zum Deckblatt Nr. 1 wurde ein Schallgutachten erstellt. Diese Berichte wurden beim aktuellen Gutachten berücksichtigt.

Unter Berücksichtigung der schalltechnischen Vorbelastung aus den Gewerbegebieten Rotham II/1 und Rotham II/2, der Kreisstraße SR 8 und der Bundesstraße B 20 wurden für die einzelnen Teilflächen zulässige Schalleistungspegel ermittelt. Die Immissionsorte wurden in den Bereichen der benachbarten Gewerbe- und Wohnbebauung festgelegt.

Die für zwei Abstrahlrichtungen (nach Norden und nach Osten) gesondert berechneten flächenbezogenen Schalleistungspegel werden - getrennt in Tag- und Nachtwerte (06.00 - 22.00 Uhr bzw. 22.00 - 06.00 Uhr) - für jede Teilfläche im Plan neu festgesetzt.

#### 5. Wasserwirtschaftliche Beläge

Im nordöstlichen Bereich der Parzelle 9 (Fl. Nr. 897 und 895, Gmkg. Steinach) befinden sich lt. dem Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG) eine Hochwassergefahrenfläche HQ extrem und HQ 100. Aufgrund von aktuell durchgeführten Berechnungen des Ingenieurbüros Ammer, Straubing vom September 2022 ergibt sich keine Überflutung der Fl. Nr. 987 und 895, Gmkg. Steinach durch ein HQ 100 – Ereignis. Dies wurde vom WWA Deggendorf mit Unterstützung vom Landesamt für Umwelt auf Plausibilität geprüft und bestätigt.

#### 6. Ver- und Entsorgung

##### 6.1 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung soll durch Anschluss an die Wasserversorgung des Zweckverbandes Straubing-Land erfolgen.

Die Löschwasserversorgung kann nach Angabe des Wasserzweckverbandes Straubing-Land über dessen Wasserangebot nicht gedeckt werden.

Es sind daher geeignete zusätzliche Maßnahmen zur Sicherstellung der erforderlichen Löschwassermengen zu treffen. Gegebenenfalls können dazu gewerbliche Regenrückhalteanlagen mit herangezogen werden.

Der Geltungsbereich GE/GI „Steinach-Süd“ kann an die bestehende Versorgungsleitung DN 125, verlegt im öffentlichen Straßenbereich der Bayerwaldstraße, Fl. Nr. 2007, Gmkg. Agendorf angeschlossen werden. Die Parzelle 10 und 11 sind aktuell durch keine Versorgungsleitung des Zweckverbandes erschlossen und die An-

schlussnahme ist vorab durch Abschluss einer Sondervereinbarung incl. Kostenübernahmeerklärung zu regeln.

Bei der Grenzvermessung sollte mit dem Zweckverband Rücksprache gehalten werden, damit nach Möglichkeit die bestehende Versorgungsleitung im Bereich der Parzelle 9, Fl. Nr. 895, Gmkg. Steinach künftig im öffentlichen Grund zu liegen kommt.

Vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten ist zwischen dem Wasserzweckverband Straubing-Land und der Gemeinde Steinach ein Erschließungsvertrag zu schließen.

## 6.2 Abwasser- und Oberflächenwasserbehandlung

Die Abwasserentsorgung erfolgt über das vorhandene Trennsystem in der Bayerwaldstraße. Dach- und Oberflächenwasser von gewerblichen Flächen sind getrennt vom Schmutzwasser zu sammeln. Soweit diese nicht als Brauchwasser verwendet werden, müssen diese auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden.

Das Oberflächenwasser ist über Teiche, Versickerungsmulden und/oder Rigolen breitflächig zu versickern. Punktuelle Versickerungseinrichtungen wie z. B. Schächte sind unzulässig.

## 7. Ergänzende Festsetzungen durch Text

Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungs- mit Grünordnungsplanes GE/GI „Steinach-Süd“ i. d. F. des Satzungsbeschlusses vom 16.05.2013 sowie des Deckblattes Nr. 1 i. d. F. des Satzungsbeschlusses vom 23.05.2019 behalten mit Ausnahme der nachfolgenden neuen oder ergänzten Festsetzungen weiterhin ihre Gültigkeit.

Für den Geltungsbereich des Deckblattes 2 zum Bebauungs- mit Grünordnungsplanes GE/GI „Steinach-Süd“ gelten folgende geänderte bzw. ergänzte Festsetzungen durch Text im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Die jeweiligen Änderungen/Ergänzungen sind durch **Fettdruck** hervorgehoben:

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

- 1.3.1 Im GEmB wird die offene Bauweise (o) festgesetzt; Beschränkung der Gebäudelängen auf max. 50 m. **Abweichend wird für Parzelle 9 die abweichende Bauweise (a) festgesetzt; ohne Beschränkung der Gebäudelängen, jedoch mit vertikaler oder horizontaler Gliederung mind. alle 65 m.**

### 1.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionsschutz, § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Das Industrie- und Gewerbegebiet Steinach Süd wird gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO in Teilgebiete mit zulässigen Emissionskontingenten in zwei Abstrahlzonen Nord- und Ost gegliedert.

**Um eine schalltechnische Verträglichkeit der gewerblichen Nutzungen innerhalb des Plangebietes mit der angrenzenden, bestehenden und geplanten Gewerbe- und Wohnbebauung sicherzustellen, wurde durch die IFB Eigenschenk GmbH ein Schallgutachten (Bericht Nr. 3221935 vom 04.04.2023) erstellt. In diesem ist das maximal mögliche Emissionskontingent ermittelt worden. Die sich aus dem Schallgutachten ergebenden schalltechnischen Anforderungen werden in die Festsetzungen aufgenommen und sind somit verbindlich.**

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die im Plan festgesetzten Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 weder tags (6:00 h bis 22:00 h) noch nachts (22:00 h bis 6:00 h) überschreiten.

| Teilfläche<br>(Bezugsfläche in m <sup>2</sup> )             | Emissionskontingent Zone 1<br>Ost         |   | Emissionskontingent Zone 2<br>Nord        |   |
|---|---|---|---|---|
|   | $L_{EK, tags}$<br>[dB(A)/m <sup>2</sup> ] | $L_{EK, nachts}$<br>[dB(A)/m <sup>2</sup> ] | $L_{EK, tags}$<br>[dB(A)/m <sup>2</sup> ] | $L_{EK, nachts}$<br>[dB(A)/m <sup>2</sup> ] |
| GE <sub>1 mB</sub> Teilfläche 1<br>(28.958 m <sup>2</sup> ) | 55  | 50  | 58  | 51  |
| GE <sub>1 mB</sub> Teilfläche 2<br>(3.840 m <sup>2</sup> )  | 54  | 39  | 56  | 41  |
| GE <sub>2 mB</sub><br>(23.742 m <sup>2</sup> )              | 57  | 42  | 62  | 47  |
| GE <sub>3 mB</sub><br>(28.699 m <sup>2</sup> )              | 62  | 47  | 65  | 49,5  |
| GE <sub>4 mB</sub><br>(5.300 m <sup>2</sup> )               | 55  | 40  | 64  | 49  |

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691; 2006-12, Abschnitt 5. Wenn dem Vorhaben nur ein Teil der Fläche zuzuordnen ist, ist die Gleichung (4) und (6) der DIN 45691 anzuwenden. Sind einer Anlage mehrere Teilflächen zuzuordnen, so ist der Nachweis für die Teilflächen gemeinsam zu führen, d.h. es erfolgt eine Summation der zulässigen Immissionskontingente aller zur Anlage gehörigen Teilflächen (Summation).

**Die Lage der Abstrahlzonen bzw. der gewählten Teilflächen kann der Anlage 1 des Berichtes Nr. 3221935 der IFB Eigenschenk GmbH entnommen werden.**

**Die Ermittlung der Beurteilungspegel einer Anlage erfolgt dabei unter Ansatz der zum Zeitpunkt der Genehmigung tatsächlich vorherrschenden Schallausbreitungsverhältnisse (Einrechnung aller Zusatzdämpfungen aus Luftabsorp-**

tion, Boden- und Meteorologieverhältnissen und Abschirmungen sowie Reflexionseinflüsse) entsprechend den geltenden Berechnungs- und Beurteilungsrichtlinien (Technische Anleitungen zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm).

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel  $L_r$  den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB (Relevanzgrenze nach DIN 45691) unterschreitet.

## 1.7 Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

~~1.7.1 Das 100jährige Überschwemmungsgebiet des Steinachbaches im Nordosten des Geltungsbereiches ist von Hochbaumaßnahmen und jeglichen Geländeauffüllungen freizuhalten. Zulässig sind in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Deggendorf ggfs. Stellplatz- oder Parkflächen ohne Veränderung des Ursprungsgeländes.~~

~~1.7.2 Das dort geplante Regenrückhaltebecken darf nicht durch Aufschüttungen sondern lediglich über Abgrabungen errichtet werden.~~

~~1.7.3 Um das Becken ist keine geschlossene Bepflanzung zulässig, Abflusskorridore sind freizuhalten.~~

~~1.7.4 Sollte das Becken im Hochwasserfall vom Steinachbach her volllaufen, ist im Anschluss auf zurückbleibende Lebewesen (Fische, Muscheln, Krebse) zu kontrollieren und diese sind ggfs. artgerecht umzusetzen.~~

1.7.5 Sollte sich von amtlicher Seite (Wasserwirtschaftsamt Deggendorf) zu einem späteren Zeitpunkt eine Änderung an der  $HW_{100}$ -Linie ergeben, so ist diese bei zukünftigen Nutzungen zu berücksichtigen.

## 2.1 Gestaltung der Hauptgebäude

### 2.1.1 Wandhöhen:

Auf sämtlichen Parzellen mit Ausnahme der Parzellen Nr. 12, 13 u. 14 gilt:

Max. zulässige Wandhöhe: 9,00 m, punktuell 12,00 m.

Als Bezugspunkt gilt das Maß von der Fahrbahnmitte der jeweils angrenzenden Erschließungsstraße bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Messpunkt ist die Mitte der zugewandten Erschließungsstraße.

**Ausnahme Parzelle 9: Für die Ermittlung der zulässigen Wandhöhe wird ein Höhenbezugspunkt in Form der Angabe eines Normalhöhennullpunk-**

**tes (NHN) von 327,90 m ü NHN festgesetzt (siehe A.1.6.4 der planlichen Festsetzungen).**

2.1.3 Dachneigung: 0° bis 30°

## 2.4 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

2.4.1 Aufschüttungen und Abgrabungen (Geländeplanierungen) sind aus gestalterischen Gründen nur bis zu einer Höhe von max. 100 cm, bezogen auf das Urgelände, zulässig. **Ausnahme: für Parzelle 9 gilt eine maximale Höhe für Aufschüttungen / Abgrabungen von 200 cm.** Ausnahme: Parz. 12: Hier gilt als Bezugspunkt für Abgrabungen 322,00 m ü.NN +/- 1,00 m, für Aufschüttungen das Urgelände +/- 1,00 m.

2.4.2 Zur Vermeidung von Zwangspunkten für den jeweiligen Nachbarn ist mit evtl. Aufschüttungen oder Abgrabungen entlang von Grundstücksgrenzen ein Mindestabstand von 2 m einzuhalten. **Dies gilt nicht für Parzelle 9. Ein zwingender Abstand wird hier nicht festgesetzt.**

~~2.4.5 Innerhalb des 100jährigen Überschwemmungsgebietes des Steinachbaches im Nordosten des Geltungsbereiches sind keinerlei Geländeaufschüttungen zulässig.~~

2.4.6 Ergänzend zu Punkt 2.4.1 und 2.4.2 sind bei Parzelle 9 Geländeaufschüttungen an den gem. Planzeichen A.6.3 gekennzeichneten Bereichen in Form eines Lärmschutzwalles bis zu einer maximalen Höhe von 2,0 m und in Form einer Lärmschutzwand bis zu einer maximalen Höhe von 4,0 m, jeweils ab dem Höhenbezugspunkt (NHN) von 327,90 m ü NHN (siehe A.1.6.4 der planlichen Festsetzungen) zulässig.

## 8. Anlagen

Anlage 1: Immissionstechnischer Bericht der IFB Eigenschenk GmbH, Deggen-  
dorf vom 04.04.2023, Nr. 3221935

## **9. UMWELTBERICHT**

### **9.1 Einleitung**

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.

#### **9.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes**

Das vorliegende Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungs- mit Grünordnungsplan regelt die zukünftige Einbindung des geplanten Gewerbe- und Industriegebietes (§§ 8 und 9 BauNVO) in seine Umgebung sowie die innere Durchgrünung, berücksichtigt dabei eine ortstypische Bepflanzung und trifft verbindliche Aussagen zur Eingriffsminimierung und –vermeidung nach § 15 Abs. 1 BNatSchG.

##### **➤ Lage und Ausdehnung**

Das Planungsgebiet liegt südöstlich der Ortschaft Steinach, im westlichen Anschluss an den bereits bebauten Teilbereich des Gewerbegebietes „Rotham II“, und erstreckt sich von der Kreisstraße SR 8 im Norden bis zur Bundesautobahn A3 im Süden. Ca. 300 m weiter östlich verläuft die Bundesstraße 20.

Deckblatt Nr. 1:

Der als Gewerbegebiet ausgewiesene Bereich umfasst mit Deckblatt Nr. 1 eine Fläche von ca. 9,40 ha (bisher 13,45 ha), der als Industriegebiet ausgewiesene Bereich ca. 12,93 ha (bisher ca. 8,7 ha) - jeweils incl. Erschließungsstraßen und Grünflächen.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt v.a. aufgrund der im Nordwesten in den Geltungsbereich neu miteinbezogenen Kreisstraßen-Bestandteile für die Anbindung der westlichen Erschließungsstraße jetzt ca. 22,52 ha (bisher ca. 22,15 ha); dies entspricht einer geringfügigen Vergrößerung um ca. 0,37 ha bzw. ca. 1,7 % der bisherigen Gesamtfläche.

Deckblatt Nr. 2:

Der Änderungsbereich (Deckblatt Nr. 2) umfasst die Fl. Nrn. 885/TF, 886/TF, 887/TF, 887/1, 897, 896, 895, 894 alle Gmkg. Steinach mit ca. 114.200 m<sup>2</sup> (ca. 11,4 ha). Eine Vergrößerung des Geltungsbereiches findet nicht statt.

#### **9.1.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

##### **➤ Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2006)**

Das Gebiet der Gemeinde Steinach ist im Landesentwicklungsprogramm Bayern als „Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum“ ausgewiesen.



Folgende Ziele und Grundsätze zur überfachlichen Entwicklung der Raumstruktur wurden festgelegt:

- Nachhaltige Weiterentwicklung der Stadt- und Umlandbereiche im ländlichen Raum als regionale Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkte und als Impulsgeber. Dabei ist bei Bedarf die Entlastung von Verdichtungsräumen im Rahmen der ökologischen Tragfähigkeit anzustreben.

Als fachliche Ziele und Grundsätze gem. Teil B I des LEP's - nachhaltige Sicherung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen und nachhaltige Wasserwirtschaft sind aufzuführen:

- Dauerhafte Sicherung und Wiederherstellung der Naturgüter Boden, Wasser, Luft/Klima, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktion und in ihrem dynamischen Zusammenwirken als natürliche Lebensgrundlagen
- Erhalt des Bodens als Träger der natürlichen Bodenfunktionen, Minimierung von Versiegelung, Erosion, Verdichtung, Auswaschung und Schadstoffanreicherung
- Intakthaltung des Wasserhaushaltes für Menschen, Tiere und Pflanzen
- Sicherung der Lebens- bzw. Teillebensräume für Pflanzen und Tiere, Weiterentwicklung zu Biotopverbundsystemen
- Nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter erhalten
- Entwicklung von Siedlungsgebieten mit Grünzügen/Verbindungen zur freien Landschaft
- Erhaltung und Verbesserung der Versickerungsfähigkeit von Flächen durch Beschränkung der Bodenversiegelung
- Möglichst dezentrale Entsorgung und vorzugsweise Versickerung des Niederschlagswassers von befestigten Siedlungs- und Verkehrsflächen.

Fachliche Ziele und Grundsätze gem. Teil B VI - Nachhaltige Siedlungsentwicklung - sind u.a.:

- Möglichst geringe Versiegelung von Freiflächen
- Anbindung von Neubauf lächen an geeignete Siedlungseinheiten
- Möglichst schonende Einbindung von Siedlungsgebieten oder sonstigen Vorhaben in die Landschaft

➤ **Regionalplan Region Donau-Wald (RP 12), Stand September 2008**

- Lage der Gemeinde im Stadt- und Umlandbereich Straubing, im sog. Nahbereich des Oberzentrums Straubing
- Es ist anzustreben, die Stadt- und Umlandbereiche (...) Straubing als regionale Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkte der ländlichen Region zu entwickeln.

Dabei ist eine ausgewogene Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung zwischen den Kernstädten und den Umlandgemeinden und die Berücksichtigung der jeweiligen räumlichen Beziehungen von besonderer Bedeutung.

Hinsichtlich der vorbereitenden Bauleitplanung wird auf Punkt 2 der Begründung verwiesen.

### **9.1.3 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen und Art deren Berücksichtigung**

#### ➤ **Naturschutz und Landschaftspflege**

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“.

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 vorliegenden Bebauungsplan getroffen (private und öffentliche grünordnerische Maßnahmen).

#### ➤ **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 Süden und Osten sowie der Lage zwischen der Autobahn A3, der Bayerwaldstraße im Osten und der Kreisstraße SR 8 keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu erwarten.

#### ➤ **Boden-Denkmalerschutz**

Der Flächennutzungsplan stellt im Geltungsbereich keine Bodendenkmäler dar.

Dennoch können archäologische Sondierungen und ggf. nachfolgend auch Ausgrabungen erforderlich werden. Aus diesem Grund sollte die Gemeinde zur Abstimmung evtl. Maßnahmen möglichst frühzeitig mit der zuständigen Kreisarchäologie oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Regensburg, Kontakt aufnehmen.

Gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes sind grundsätzlich bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend der zuständigen Kreisarchäologie oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

## ➤ **Überschwemmungsgefährdung, Wasserrecht und Immissionsschutz**

Hinsichtlich o. g. Punkte wird auf die Ziff. 4. und 5. Der Begründung verwiesen.

## **9.2 Beschreibung und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen**

### **9.2.1 Bestandsaufnahme**

#### ➤ **Natürliche Grundlagen**

Das Untersuchungsgebiet wird dem **Naturraum** „Donauauen“ (064-A), und hier dem „Parkstettener Feld“ (064.54) zugerechnet. Es befindet sich im Bereich der höher gelegenen randlichen Niederterrassenfelder. Die teils von Schwemmlöss überdeckten Flächen werden intensiv ackerbaulich genutzt. Durch Beackerung ist die Oberfläche bereits stark eingeebnet (ARTEN- UND BIOTOPSCHUTZPROGRAMM LANDKREIS STRAUBING-BOGEN 2007).

Das Planungsgebiet befindet sich nördlich der „Steinacher Mooswiesen“, einer ehemals vermoorten Senke. Es weist Höhen von ca. 322 bis 328 m ü. NN auf.

Das **Klima** der „Donauniederung“ ist kontinental getönt mit hohen Sommertemperaturen, hohen Jahres- und Tagestemperaturschwankungen und Kaltluftansammlungen im Winter. Die Jahresdurchschnittstemperaturen liegen um 9° C. Die Vegetationsperiode beträgt über 220 Tage. Die jährlichen Niederschläge liegen bei 700 mm.

Die **Potenziell natürliche Vegetation**, also die Vegetation, die sich nach Aufhören der menschlichen Nutzung langfristig einstellen würde, ist gemäß BAYER. LANDESAMT FÜR UMWELT (2009) der Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald, örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald oder vereinzelt Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald. Bestandsprägende Baumarten sind demnach v.a. Buche, Tanne, Stiel-Eiche, Trauben-Eiche, Eberesche, Hänge-Birke, Zitter-Pappel, Berg-Ahorn.

Bei den **Böden** handelt es sich um Ackerböden mit Lehmen bis sandigen Lehmen mittlerer Zustandsstufe.

#### ➤ **Vorhandene Nutzungen und naturnahe Strukturen**

Die Flächen werden derzeit landwirtschaftlich v.a. ackerbaulich genutzt.

Als ökologisch sensibler Bereich ist der Steinachbach im Nordosten zu nennen. Der Fließgewässerabschnitt ist im Geltungsbereich beeinträchtigt durch Verrohrungen unter zwei Straßen, stellt jedoch eine wichtige Biotopverbundachse im Gemeindegebiet dar.

Altlasten in Form ehemaliger Deponien sind nicht bekannt.

## **9.2.2 Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter sowie auf deren Wirkungsgefüge**

Aufgrund des Baus ist mit Auswirkungen auf die nachfolgend dargelegten Schutzgüter zu rechnen. Abrissarbeiten sind nicht vorgesehen, da es sich um ein Neubauvorhaben handelt.

### ○ **Mensch, Gesundheit und Bevölkerung**

Das nächste Allgemeine Wohngebiet ist in einer Entfernung von ca. 200 m in nördlicher Richtung anzutreffen. Im bereits existierenden Gewerbegebiet östlich der alten B 20 befinden sich Betriebsleiterwohnungen.

Dauerhafte Emissionen durch den zukünftigen Gewerbe- und Industriebetrieb haben sich an den zulässigen Werten zu orientieren. Im Süden wurde bereits das Industriegebiet entwickelt.

Eine Eignung zur Erholungsnutzung der Fläche (Spaziergehen, Radfahren) ist kaum gegeben.

Die ebene Lage sowie die geplanten seitlichen Gehölzpflanzungen auf allen vier Seiten lassen auch nach einer Bebauung keine unverhältnismäßige optische Fernwirkung befürchten.

#### Auswirkungen:

Während der Bauphase treten vorübergehend optische Störungen und Beeinträchtigungen auf. Das neue Gewerbegebiet schließt unmittelbar an bestehende Bebauung an, so dass das Gebäude keine wesentliche Verschlechterung des Gesamteindruckes mit sich bringt.

➔ geringe Beeinträchtigung

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

Die nächstgelegenen Biotopstrukturen befinden sich außerhalb des Plangebietes, insbesondere im Bereich der „Steinacher Mooswiesen“ südlich der BAB A 3, und sind daher vor unmittelbaren Eingriffen gesichert. Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb landschaftsökologisch sensibler Bereiche bzw. landschaftsbildprägender Oberflächenformen und wird überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt (intensiv genutzte Ackerfläche).

Die geplanten seitlichen Grünflächen mit Einzelbäumen, geschlossenen Gehölzpflanzungen und Sukzessionsstreifen werden bereichsweise zu einer Erhöhung der Strukturvielfalt und damit zu besseren Standort- und Lebensbedingungen z. B. für Vögel, Kleinsäuger, aber auch für Insekten sowie für die Pflanzenwelt führen.

#### Auswirkungen:

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 und Strauchpflanzungen bzw. weiteren Eingrünungsmaßnahme werden Teilflächen in geringem Maße für das Schutzgut Arten und Lebensräume wiederhergestellt bzw. aufgewertet.

➔ geringe Beeinträchtigung

#### ○ **Boden**

In der Übersichtsbodenkarte werden die Böden als überwiegend Überwiegend Parabraunerde und verbreitet Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Carbonatschluff (Löss) dargestellt (Übersichtsbodenkarte M 1:25.000, <http://www.umweltatlas.bayern.de>).

In der Bodenschätzungskarte wird der Bereich als Lehm (geologische Herkunft Lößboden) mit einer mittleren Zustandsstufe angegeben Zustandsstufe angegeben (Bodenschätzungskarte M 1:25.000, <http://www.umweltatlas.bayern.de>).

Altlasten oder Altablagerungen sind der Gemeinde nicht bekannt und bei der durchgeführten Baugrunderkundung wurden auch keine solchen angetroffen.

#### Auswirkungen:

Baubedingt werden die Flächen im überbaubaren Bereich und der Erschließungsstraßen verändert oder versiegelt, der Oberboden wird hier großflächig abgetragen und z. T. andernorts wieder aufgetragen. Durch die Baumaßnahmen werden Erdbewegungen unvermeidbar, wodurch die Bodenstruktur größtenteils dauerhaft verändert wird. Ebenfalls verursacht der Einsatz von Baumaschinen die Zerstörung der Bodenstruktur und kann eine Schadstoffbelastung/-eintrag (Staub, Benzin, Diesel, Öl) bewirken. Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen reduzieren. Gründungsmaßnahmen und ggf. Bodenaustausch führen zur Zerstörung und Veränderung des Bodengefüges durch Fremdmaterial. Nach erfolgter Modellierung wird der Oberboden in nicht überbauten Bereichen wieder angedeckt. Somit wird zumindest teilweise der Eingriff minimiert.

Die materiell-rechtlichen Vorgaben des Bodenschutzes gem. § 12 BBodSchV sind zu beachten, eine nachhaltige Sicherung der Bodenfunktion ist zu gewährleisten. Aus Sicht des Bodenschutzes sind im Rahmen der Bauausführung die Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen zu beachten.

➔ erhebliche Beeinträchtigung

#### ○ **Wasser**

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Wasserschutzgebiete oder Oberflächengewässer. Amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefahrenflächen der benachbarten Steinachbachs sind nicht betroffen.

Auf Grund der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung ist ein Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen vorhanden. Dieses dürfte aber aufgrund der mehreren

Meter mächtigen, schlecht durchlässigen lehmigen Deckschicht als geringe Gefahr von Schadstoffeintragungen in das Grundwasser angesehen werden.

Auswirkungen:

Durch die Bodenversiegelung wird das bestehende Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert und die Grundwasserneubildung beeinträchtigt.

Das Niederschlagswasser wird oberflächlich direkt über die Flächen (Mulden, o. dgl.) bzw. unterirdisch über Rigolensysteme / Stauraumkanal versickert bzw. zurückgehalten. Es steht somit dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zur Verfügung. Die weitere Überprüfung der lokalen Versickerfähigkeit sowie die Ausgestaltung der Regenwasserentsorgung liegen im Verantwortungsbereich des Bauherrn und sind im Bauantrag nachzuweisen.

Insgesamt wird jedoch durch die Versiegelung der Oberflächenabfluss vermehrt und das Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert.

Evtl. Ansiedlungswünsche von stark mit Schadstoffen oder wassergefährdenden Stoffen hantierenden Betrieben sollten von der Gemeinde aber ggf. abschlägig beschieden werden.

➔ mittlere Beeinträchtigung

○ **Klima, Luft, sparsame und effiziente Nutzung der Energie, Vermeidung von Emissionen**

Das Planungsgebiet liegt direkt im Bereich zwischen der Kreisstraße SR 8, der Bayerwaldstraße und der Bundesautobahn A3. Somit sind bereits Vorbelastungen der Luftqualität vorhanden. Es kann aufgrund der angrenzenden vorhandenen Bebauung davon ausgegangen werden, dass es sich um Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen handelt. Eine Lage innerhalb von wichtigen Luftaustauschbahnen ist aufgrund der ebenen Fläche nicht gegeben.

Auswirkungen:

Durch das geplante Gewerbegebiet ist mit grundsätzlichen Veränderungen der Standortfaktoren, v.a. durch Überbauung auszugehen, die auch mikroklimatische Folgen nach sich ziehen. So ist im Bereich der versiegelten Flächen mit insgesamt ungünstigen kleinklimatischen Bedingungen (erhöhte Abstrahlung, verminderte Verdunstung) zu rechnen. Die vorgesehenen Bepflanzungsmaßnahmen leisten einen Beitrag zum klimatischen Ausgleich. Während der Bauphase kann es durch den Einsatz von Baumaschinen zu temporärer Luftbelastung kommen.

Der Bau und Betrieb von Erschließungsanlagen und Gewerbeeinheiten ist immer auch mit Ausstoß von klimaschädlichem CO<sub>2</sub> verbunden. Weitere Emissionen wie z.B. Ruß, Stäube etc. sind durch geeignete Filteranlagen der jeweiligen Betriebe auf das jeweils technisch machbare Mindestmaß zu reduzieren.

Eine sparsame und effiziente Nutzung von Energie sollte nicht nur aufgrund der Rohstoff- bzw. Energiepreise selbstverständlich sein, sondern jegliches wirtschaftliches Handeln maßgeblich beeinflussen.

➔ geringe Beeinträchtigung

○ **Landschaft(-sbild), Fernwirkung**

Das geplante Gewerbe- und Industriegebiet stellt in seinem Umfang eine deutliche optische Überprägung des Landschaftsbildes im Planungsgebiet dar.

Die Wirkung von Straßen und Baukörpern ist unter dem Aspekt eines ungestörten Landschaftsgenusses als „naturfern“ zu betrachten, so dass diesbezüglich grundsätzlich visuelle Beeinträchtigungen auftreten.

Durch die an das vorhandene Gewerbegebiet „GE Rotham II“ angebundene Lage erfolgt keine neue Zersiedlung von bislang unbelasteten oder unzerschnittenen Landschaftsbereichen.

Wie beim „Schutzgut Mensch“ bereits erläutert, ist aufgrund der ebenen Lage in Verbindung mit den geplanten umfangreichen Gehölzpflanzungen entlang aller vier Außenseiten mit keiner allzu störenden Fernwirkung oder mit unzumutbaren Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild zu rechnen.

Bei der Gesamtbeurteilung des Gewerbegebietes unter optisch/ästhetischen Aspekten ist zu berücksichtigen, dass es sich beim Untersuchungsgebiet insgesamt um einen mit Bebauung und Straßen (BAB A 3, KrSR 8, B 20) bereits vorbelasteten Raum handelt.

➔ mittlere Beeinträchtigung, z.T. positive Veränderung durch Gehölzneupflanzungen

○ **Kultur- und sonstige Sachgüter**

Auf dem zukünftigen Gewerbegebiet befinden sich keine kulturhistorische Landschaftselemente oder sonstige Kultur- und Sachgüter. Bei Berücksichtigung der entsprechenden Hinweise der unteren Denkmalschutzbehörde sowie des Bayerischen Landesamtes für Denkmal, sind keine weiteren negativen Auswirkungen zu erwarten.

➔ keine Beeinträchtigung zu erwarten

○ **Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern**

Die geplanten Maßnahmen der Versiegelung, aber auch die geplanten Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung von Flächen stehen in direktem Zusammenhang mit der Veränderung der Bodennutzung, der Artenzusammensetzung von Tier- und Pflanzenwelt und den kleinklimatischen Verhältnissen.

Zusätzliche Belastungen durch die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern sind aus hiesiger Sicht nicht zu erwarten.

### 9.2.3 Zusammenfassende Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter

| Schutzgut                              | Auswirkungen  |
|--|---|
| Boden                                  | → große Beeinträchtigung  |
| Wasser                                 | → mittlere Beeinträchtigung   |
| Klima / Luft                           | → geringe Beeinträchtigung  |
| Arten und Lebensräume                  | → geringe Beeinträchtigung  |
| Landschaft                             | → geringe Beeinträchtigung  |
| Mensch (Erholung)*                     | → keine Beeinträchtigung  |
| Mensch (Lärm)*                         | → geringe Beeinträchtigung  |
| Kultur- u. Sachgüter (Bodendenkmäler)* | → keine Beeinträchtigung  |
| <b>Gesamtbewertung</b>                 | <b>Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt, Landschaftsbild und die Schutzgüter</b> |

\*Die Schutzgüter Mensch (Erholung, Lärm) sowie Kultur- und Sachgüter sind gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ für die Eingriffs-/Ausgleichsermittlung nicht heran zu ziehen.

### 9.2.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

#### ➤ Bei Durchführung der Planung

Durch die Versiegelung sind die o.g. negativen Auswirkungen v.a. auf die Schutzgüter Boden und Wasser zu erwarten.

Negative Auswirkungen auf Biotopstrukturen sind aufgrund der derzeitigen Ackernutzung nicht festzustellen. Durch die vorgeschlagenen seitlichen und auch innerhalb des zukünftigen Gewerbegebietes befindlichen Pflanz- und Gehölzsaumflächen wird zusätzlicher Lebensraum für Tiere und Pflanzen geschaffen, verbleibende Beeinträchtigungen werden mit zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen auf externen (Öko-konto-) Flächen insgesamt kompensiert.

#### ➤ Bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der vorliegenden Planung würden die Flächen weiter intensiv landwirtschaftlich genutzt werden.



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.

### **9.2.5 Geplante Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen**

#### ➤ **Vermeidungsmaßnahmen**

- Versickerung von Oberflächenwasser in straßenbegleitenden Wiesenmulden und auf den Privatgrundstücken als umweltverträgliche Regenwasserbehandlung
- Keine durchlaufenden Zaun- oder Fundamentsockel zur Vermeidung von Wanderungsbarrieren für z.B. Kleinsäuger
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, wo mit dem Grundwasserschutz vereinbar.
- Verwendung insektenschonender Beleuchtung im öffentlichen und privaten Bereich
- Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer

#### ➤ **Verringerungsmaßnahmen**

- Umfangreiche öffentliche und private Gehölzpflanzungen zur besseren landschaftlichen Einbindung des Gesamtgebietes und der einzelnen Gewerbebetriebe
- Aufbau von straßenbegleitenden Baumalleen zur inneren Durchgrünung
- Erhöhung der Vernetzungsfunktion und Wirksamkeit der randlich angeordneten Pflanzstreifen durch Anordnung der Einzäunung entlang der Innenseiten der gewerblich nutzbaren Grundstücksflächen
- Pflanzung heimischer, falls verfügbar autochthoner Gehölze.
- Bündelung von Ver- und Entsorgungsleitungen außerhalb zukünftiger Baumstandorte
- Schichtgerechte Lagerung und ggfs. Wiedereinbau des Bodens
- Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubes
- Festsetzen von zulässigen Emissionswerten
- Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhen

### ➤ **Ausgleichsmaßnahmen**

- Gestaltung einer Kompensationsfläche / von gemeindlichen Ökokontofläche(n) (wurde bereits im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt)

#### **9.2.6 Umfang erforderlicher Ausgleichsflächen**

Der Umfang erforderlicher Ausgleichsflächen wurde zum Ausgangsbauungsplan von 2013 mit 51.045 m<sup>2</sup> ermittelt und mit Satzungsbeschluss bestätigt.

Für das Deckblatt Nr. 1 ergab sich unter Berücksichtigung der im Nordwesten neu geplanten Linksabbiegespur und Fahrbahnaufweitung der Kreisstraße mit einer derzeit noch nicht genau bekannten zusätzlichen Versiegelung von derz. Straßenseitenflächen folgende geringfügige Erhöhung:

Angesetzt als zusätzliche Versiegelung werden ca. 1.100 m<sup>2</sup> x bisheriger Faktor 0,3 = 330 m<sup>2</sup>, aufgerundet auf 355 m<sup>2</sup>. Es ergab sich somit ein neuer Ausgleichsflächenbedarf in Höhe von (aufgerundet) 51.400 m<sup>2</sup> / 5,14 ha.

Die entsprechend zur Abbuchung vorgesehenen Ausgleichsflächen sind in den Festsetzungen durch Text zu Deckblatt Nr. 1 verbindlich festgesetzt. Mit Satzungsbeschluss wurden die Flächen an das Bayer. Landesamt für Umwelt gemeldet.

Für das vorliegende Deckblatt Nr. 2 ergibt sich kein weiterer Ausgleichsflächenbedarf (siehe Punkt 3.).

#### **9.2.7 Standortvorteile / Alternative Planungsmöglichkeiten**

Der ausgewählte Standort weist im Vergleich zu anderen Standorten innerhalb der Gemeinde folgende günstige Standortfaktoren auf:

- siedlungsstrukturelle Anbindung an ein vorhandenes Gewerbegebiet im Osten
- hervorragende verkehrstechnische Erreichbarkeit über bereits vorhandene Straßen (KrSR 8, Bundesstraße B 20, BAB A 3)
- außerörtliche Lage und damit kein Konfliktpotential zu Wohngebieten
- günstige Ausgangssituation hinsichtlich der Fernwirkung aufgrund der ebenen Lage
- ökologisch unsensible, landwirtschaftlich genutzte Ausgangsflächen
- vergleichbar große oder geeignete sog. Konversionsflächen stehen in der Gemeinde nicht zur Verfügung.

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

Alternativ wäre die Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung anzuführen.

### **9.3 Zusätzliche Angaben**

#### **9.3.1 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)
- Reichsbodenschätzung
- Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP des Landkreises Straubing-Bogen 2007)
- Kommunaler Landschaftsplan der Gemeinde Steinach
- Örtliche Geländeerhebungen durch das Büro Heigl (2023).

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ. Zur Bewertung der Umweltauswirkungen sowie zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde der Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ angewandt.

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

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

Es ist Aufgabe der Kommunen, zu überwachen, ob und inwieweit erhebliche unvorhergesehene Umweltauswirkungen infolge der Durchführung ihrer Planung eintreten (§ 4c BauGB). Dies dient im Wesentlichen der frühzeitigen Ermittlung nachteiliger Umweltfolgen, um durch geeignete Gegenmaßnahmen Abhilfe zu schaffen.

- Es ist nicht auszuschließen, dass sich oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler in der Erde befinden. Es sollte daher so frühzeitig wie möglich vor dem Beginn der Baumaßnahme eine bauvorgreifende Sondagegrabung mit einem Bagger mit Humusschaufel durchgeführt werden, um den Erhaltungszustand, die Ausdehnung und die Bedeutung evtl. Bodendenkmäler besser abschätzen zu können. Diese Erdbewegungen müssen unter der Aufsicht einer Fachkraft stehen. Die Kosten hierfür sind vom Bauträger zu übernehmen.

Eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit der Kreisarchäologie vor Beginn von geplanten Bauarbeiten sollte erfolgen, um das weitere Vorgehen abzustimmen und um Bauverzögerungen zu vermeiden.

Sollten die Sondagen ein bedeutendes Bodendenkmal erbringen, so ist auf Kosten des Verursachers (Grundstückseigentümer/Bauträger) eine archäologische Untersuchung durchführen zu lassen.

Gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes sind grundsätzlich bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend der Kreisarchäologie oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege - Dienststelle Regensburg - zu melden.

- Durchführung sämtlicher Arbeiten (Planung, technische Bau- und naturnahe Ausgleichsmaßnahmen, Überwachung) von qualifiziertem Personal.
- Einhaltung der einschlägigen Sicherheitsauflagen und Richtlinien bei allen Bautätigkeiten, insbesondere der Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft, bei Baumpflanzungen Einhaltung einer Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln sowie Berücksichtigung des Merkblattes über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen.
- Erstellung gesonderter Freiflächen- und/oder Pflanzpläne für alle öffentlichen und privaten Grünflächen zur Konkretisierung der grünordnerischen Festsetzungen.
- Gemeinsame Begehungen und Abnahmen zwischen Gemeinde, Betriebsinhabern und Vertretern der Bauaufsichts- und der Unteren Naturschutzbehörde nach Fertigstellung der Bau- und Pflanzmaßnahmen.
- Überprüft werden sollten in festzulegenden Abständen die Ausgleichsflächen sowie die zur Eingrünung vorgesehenen Baum- und Heckenpflanzungen hinsichtlich ihrer Entwicklung und ihrer Funktion. Bei Gehölzausfällen sind gleichartige Ergänzungspflanzungen vorzunehmen.

### **9.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Im Gemeindegebiet von Steinach ist westlich des bestehenden „Gewerbegebietes Rotham II“ die Ausweisung eines weiteren Industrie- und Gewerbegebietes geplant.

Der Änderungsbereich (Deckblatt Nr. 2) umfasst die Fl. Nrn. 885/TF, 886/TF, 887/TF, 887/1, 897, 896, 895, 894 alle Gmkg. Steinach mit ca. 114.200 m<sup>2</sup> (ca. 11,4 ha). Eine Vergrößerung des Geltungsbereiches findet nicht statt.

Das Gelände wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Es befinden sich keine schützens- bzw. erhaltenswerten Lebensräume innerhalb des Plangebietes.

Neben öffentlichen Pflanzmaßnahmen zur Einbindung des Gesamtgebietes in die Umgebung sowie privaten Pflanzungen zur weiteren inneren Durchgrünung wurden Ausgleichsflächen für den Bebauungsplan sowie das Deckblatt Nr. 1 notwendig, um verbleibende Eingriffe zu kompensieren. Für das vorliegende Deckblatt Nr. 2 wird keine erweiterter Ausgleichsflächenbedarf notwendig.

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.

## C. Hinweise

### C.1 Wasserwirtschaftliche Hinweise

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.

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.

Wird eine Gesamtdachfläche von 50 m<sup>2</sup> mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung überschritten, sind ggf. zusätzliche Reinigungsmaßnahmen erforderlich. Bei beschichteten Metaldächern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer: „lang“) nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist dann vorzulegen.

Zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushaltes ist der zunehmenden Bodenversiegelung entgegenzuwirken und die Versickerungsfähigkeit der Flächen zu erhalten. Anfallendes Niederschlagswasser von Dach- und unverschmutzten Hofflächen sollte möglichst auf den Grundstücken über Mulden oder Rasenflächen breitflächig versickert bzw. vorher in Regenwassernutzungsanlagen gesammelt werden. Einer direkten Regenwasserversickerung ist grundsätzlich eine Vorreinigung (Absetzschacht, -teich, -becken bzw. Bodenfilter) vorzuschalten. Bei Planung oder Bau von Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung ist ggf. das ATV-DVWK-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu beachten.

Die Benutzung eines Gewässers (§9 WHG) bedarf grundsätzlich der wasserrechtlichen Erlaubnis oder der Bewilligung (§ 8 Abs. 1 Satz 1 WHG).

Für die Einleitung des Niederschlagswassers und eine ggf. vorher erforderliche Pufferung sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV - vom 01.01.2000, zuletzt geändert durch § 1 Nr. 367 der Verordnung vom 22. Juli 2014 (GVBl. S. 286), 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. Ggfs. ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich.

Falls die Voraussetzungen der NWFreiV i. V. m. der TRENGW und der TREN OG nicht vorliegen, ist für das Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in ein

Gewässer rechtzeitig vorher beim Landratsamt Straubing-Bogen die Erteilung einer wasserrechtlichen Gestattung zu beantragen.

Der Umfang der Antragsunterlagen muss den Anforderungen der Verordnung über Pläne und Beilagen in wasserrechtlichen Verfahren (WPBV) entsprechen.

Für den Fall, dass die Ableitung über ein bereits bestehendes Regenrückhaltebecken geschieht, ist dessen Aufnahmekapazität (ATV-Arbeitsblatt A 117) nachzuweisen.

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

Aufgrund der z.T. geringen Abstände kleinerer Parzellen untereinander können sich dort errichtete Grundwasserwärmepumpen gegenseitig beeinflussen. Dies ist von den Bauherren bei der Planung ihrer Heizungssysteme zu berücksichtigen und ggfs. durch Gutachter näher untersuchen zu lassen.

Die Hinweise Nr. 1 und 2 des Zweckverbandes Straubing-Land (Anlage) sind zu berücksichtigen.

## C.2 Denkmalschutz

### Bodendenkmäler:

Laut Bayerischem Denkmal-Atlas befinden sich weder im Geltungsbereich, noch in seiner näheren Umgebung bekannte Bodendenkmäler.

Gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes sind bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

Der Kreisarchäologie oder dem Landesamt ist dann die Möglichkeit einzuräumen, auf Kosten des Vorhabenträgers (= Gemeinde) so frühzeitig wie möglich vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten eine bauvorgreifende Sondagegrabung mit Bagger und Humusschaufel und ggf. Rettungsgrabungen vorzunehmen.

Sollten hierbei Bodendenkmäler größerer Bedeutung entdeckt und durch die geplanten Baumaßnahmen zerstört werden, kann eine Baugenehmigung erst erteilt werden, wenn der Antragsteller es ermöglicht, das Bodendenkmal auf seine Kosten bauvorgreifend freizulegen und zu dokumentieren.

Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn

nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

### Baudenkmäler

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas befinden sich im Geltungsbereich und in der näheren Umgebung keine bekannten Baudenkmäler.

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).

## C.11 Landwirtschaftliche Hinweise

Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub, Erschütterungen und Licht, 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.

Bepflanzungen entlang von landwirtschaftlichen Grundstücken sind so durchzuführen, dass bei der Nutzung keine Beeinträchtigungen, vor allem durch Schatteneinwirkung und Wurzelwerk entstehen.

Die Grenzabstände mit Bepflanzungen zu landwirtschaftlichen Grundstücken nach Art. 48 AGBGB sind zu beachten.

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.20 Immissionsschutz

Jeder ansiedlungswillige Betrieb hat durch ein gesondertes schalltechnisches Gutachten nachzuweisen, dass die für ihn zulässigen Immissionsrichtwertanteile nicht überschritten werden, wobei durch entsprechend gewählte Gebäudeanordnung auf die unterschiedlich hohen Werte nach Norden bzw. nach Osten individuell eingegangen werden kann.