



**GEMEINDE  
STEINACH**



**HEIGL**  
landschaftsarchitektur  
stadtplanung

**DECKBLATT NR. 18  
ZUM  
LANDSCHAFTSPLAN  
DER GEMEINDE STEINACH  
FÜR DEN BEREICH  
BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN  
GEWERBEGEBIET GE „STEINACH-NORD“ UND EHEM. BEBAUUNGSPLANES  
„SCHLOSSBERG STEINACH“**

Gemeinde Steinach  
Landkreis Straubing-Bogen  
Regierungsbezirk Niederbayern

**BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**

Aufstellungsbeschluss vom 31.03.2022  
Billigungs- und Auslegungsbeschluss vom 01.12.2022  
Billigungs- und Auslegungsbeschluss vom 21.12.2023  
Feststellungsbeschluss vom 20.02.2024

**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.....	5
1.5 Übergeordnete Planungen .....	6
1.6 Derzeitige Nutzung .....	7
1.7 Planungsauftrag .....	9
1.8 Alternativenprüfung .....	9
<b>2. Städtebauliches Konzept, geplante bauliche Nutzung</b> .....	<b>9</b>
2.1 Städtebauliches Konzept.....	9
2.2 Art baulichen Nutzung .....	9
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 .....	11
3.4 Telekommunikation .....	11
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 .....	13
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 .....	20
2.1.1 Bestandsaufnahme .....	20
2.1.2 Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter sowie auf deren Wirkungsgefüge .....	20
2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes .....	22
2.3 Geplante Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen .....	23
2.4 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung .....	24
2.5 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung .....	24
2.6 Beschreibung der geplanten Überwachungsverfahren (Monitoring).....	25
2.7 Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	25
<b>3. Beteiligte Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 BauGB.....</b>	<b>27</b>

## BEGRÜNDUNG

### 1. Allgemeines

#### 1.1 Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Steinach plant zum einen die Ausweisung eines kleinen Gewerbegebietes auf einer Teilfläche der Fl. Nr. 1086, Gmkg. Steinach als Erweiterungsfläche für den bereits vorhandenen Betrieb der Saatzucht Steinach, sowie eine Nutzungsänderung innerhalb des bisherigen Bebauungsplanes „Schlossberg Steinach“.

Der Gemeinderat Steinach hat in seiner Sitzung vom 21.12.2000 beschlossen, den Bebauungsplan „Schlossberg Steinach“ vom 16. April 1985 nebst Deckblatt Nr. 1 aufzuheben. Das Gebiet des aufzuhebenden Bebauungsplanes umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schlossberg Steinach“ mit den Fl. Nr. 219/TF, 219/2, 220/5, 23/3, 23/4/TF, 14, 17, 16/2, 14/1, 15, 219/10, alle der Gmkg. Steinach. Die Fläche im Geltungsbereich ist als Sondergebiet für den gewerblichen Fremdenverkehr ausgewiesen. Der Bebauungsplan „Schlossberg Steinach“ wurde am 06. April 2022 außer Rechtskraft gesetzt.

Da die damaligen Ziele des Sondergebietes für den gewerblichen Fremdenverkehr aufgrund der derzeitigen und geplanten Nutzung nicht mehr weiterverfolgt werden können, soll der nördliche Bereich als Gewerbegebiet (GE) und der restliche Bereich als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen werden.

#### 1.2 Verfahren

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 31.03.2022 den Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Flächennutzungsplans mittels Deckblatt Nr. 42 und des Landschaftsplans mittels DB Nr. 18 beschlossen, sowie die Aufstellung des Bebauungs- mit Grünordnungsplan „Steinach Nord“.

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB mittels Deckblatt Nr. 42 und der Landschaftsplan Deckblatt Nr. 18 geändert.

Der Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans umfasst eine Teilfläche der Fl. Nr. 1086, Gmkg. Steinach mit einer Gesamtfläche von ca. 7.365 m<sup>2</sup>. Der Bereich um die Schlossanlage Steinach umfasst eine Fläche von ca. 26.300 m<sup>2</sup>.

### 1.3 Übersichtslageplan

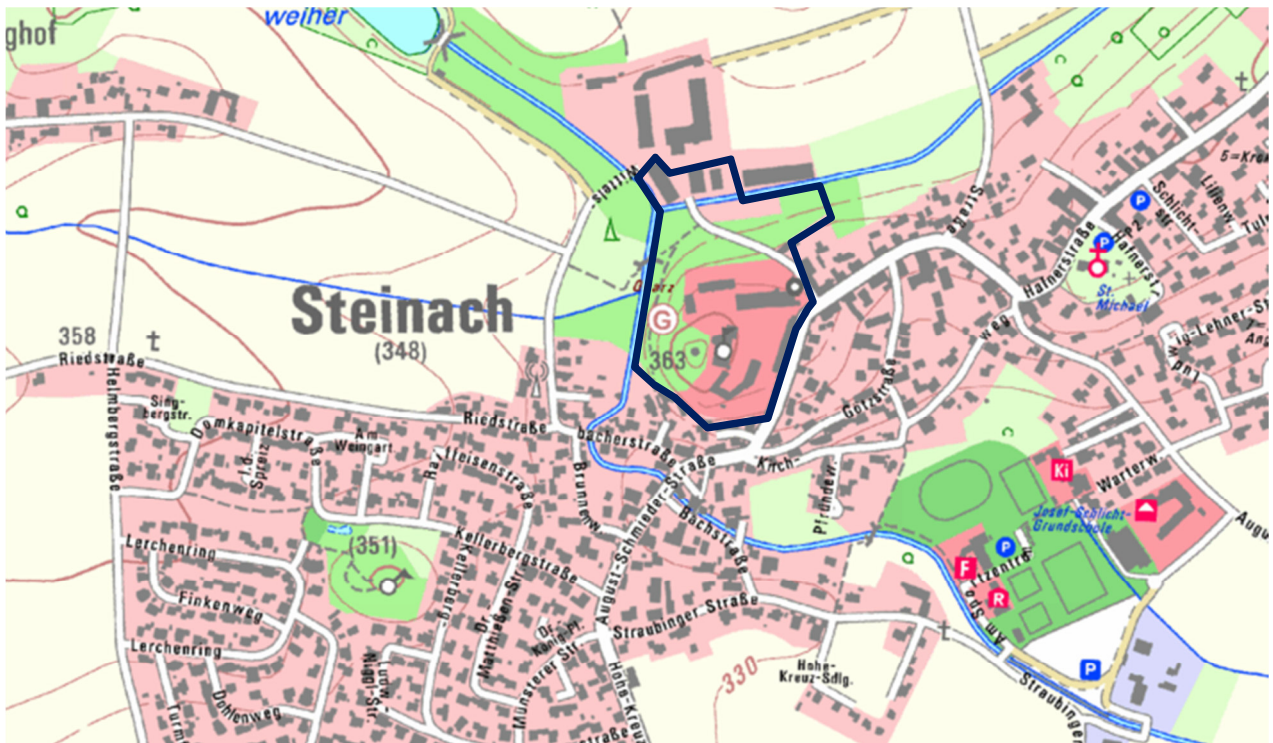


Abbildung 1: Auszug aus der Topographischen Karte aus dem BayernAtlas vom 30.05.2022, ohne Maßstab

### 1.4 Luftbildausschnitt

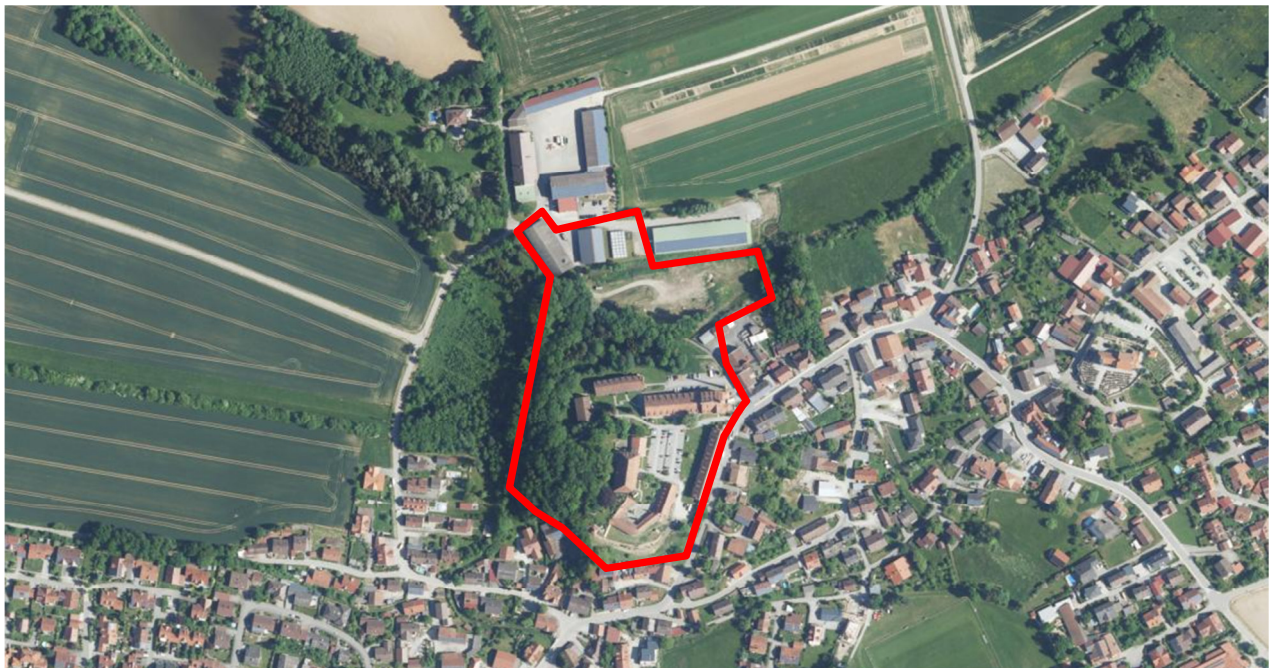


Abbildung 2: Luftbildausschnitt aus dem BayernAtlas vom 26.03.2023 - ohne Maßstab

## 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 Sondergebiet für Freizeit und Erholung und im östlichen Bereich als ortsgliedernde Grünfläche dargestellt.

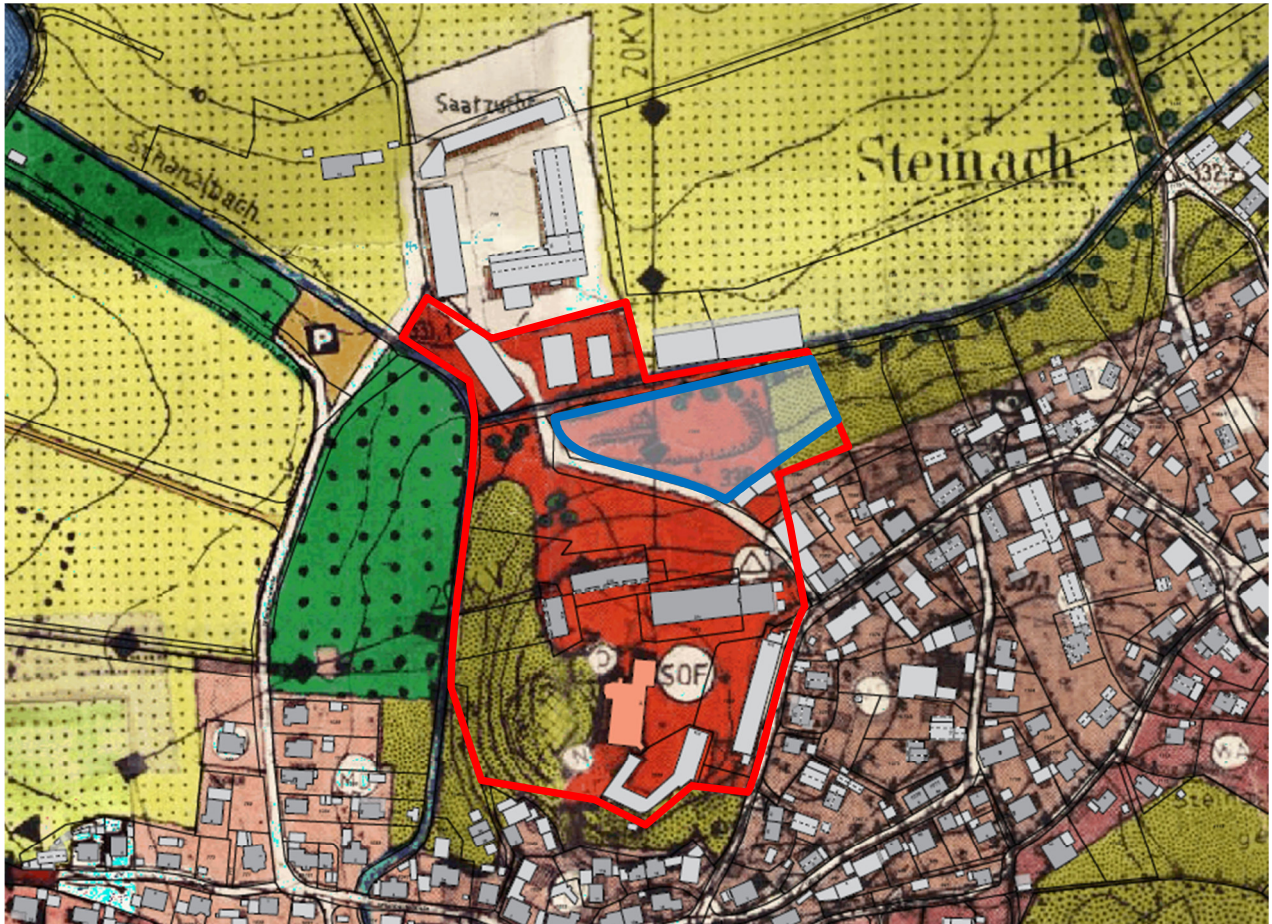


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan – ohne Maßstab. Rote Linie = Deckblatt Nr. 42 zum Flächennutzungsplan, blaue Linie = geplante Nutzung GE

## ➤ 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.

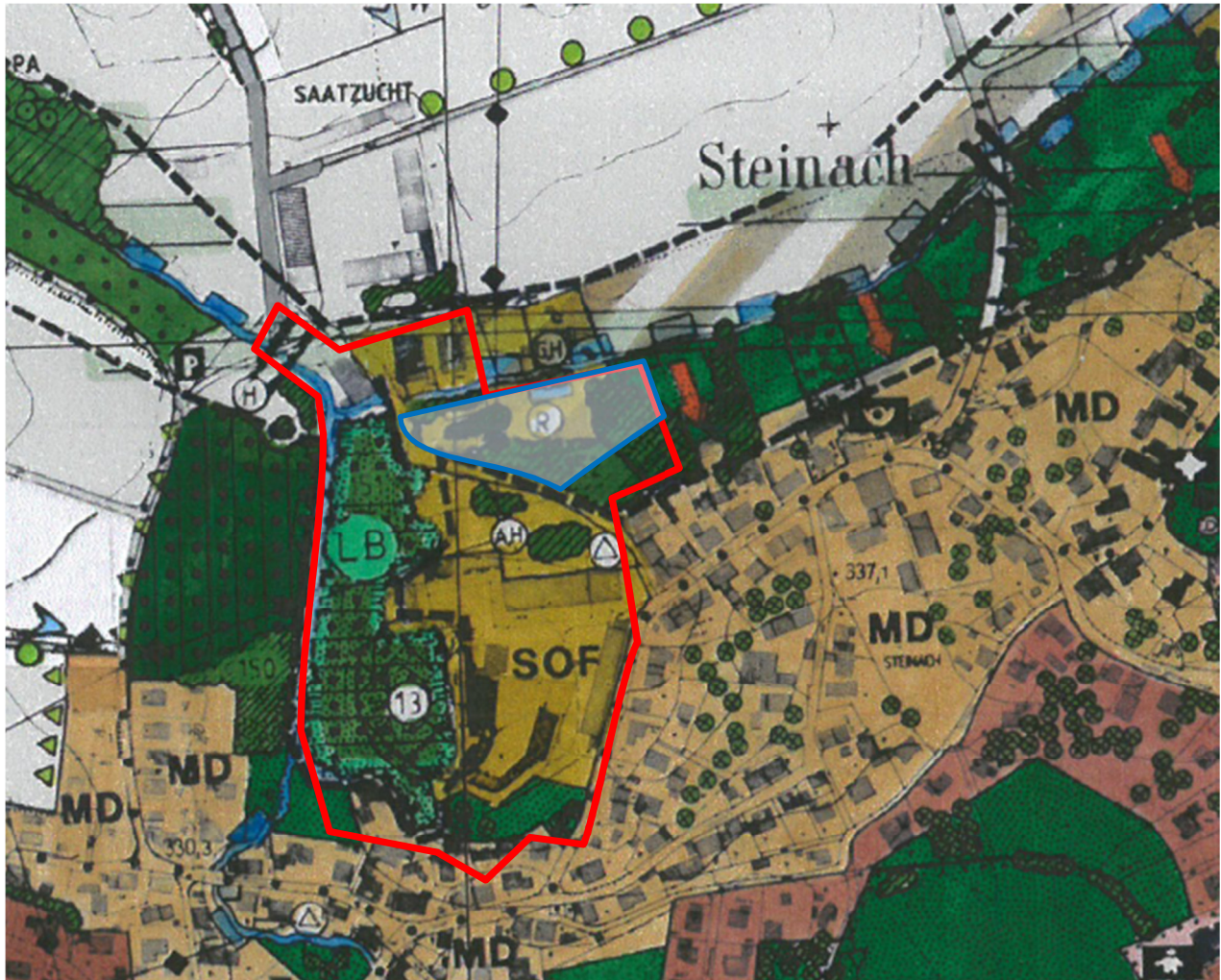


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen Landschaftsplan – ohne Maßstab

### 1.6 Derzeitige Nutzung

Bereich geplantes Gewerbegebiet (blaue Linie)

Die Ausgangsfläche des geplanten GE Gebietes stellt sich derzeit als geschotterte Fläche (Brache und Lagerfläche) dar. Im Norden grenzt unmittelbar der Steinachbach, dahinter die Saatzucht Steinach als gewerbliche Nutzung an. Dieser Bereich ist im Flächennutzungsplan und Landschaftsplan als Sondergebiet (SOF) ausgewiesen, nach Osten ist eine Grünfläche eingetragen, welche sich derzeit als Brachfläche darstellt. Nach Süden und Westen grenzt Gehölzbestand an, welcher z. T. stark zurückgenommen wurde. Die Wurzelstöcke sind teilweise noch vorhanden. Im Südosten grenzt gewerbliche Nutzung und der Ort Steinach mit Wohnbebauung an. Im Südwesten bzw. Westen grenzt ein Schotterweg mit angrenzendem Gehölzbestand und dem Schloss Steinach an.

Das überplante Gebiet ist relativ eben, es steigt von Westen (ca. 331 m. ü. NHN) nach Osten (ca. 332 m ü. NHN) leicht an. Auf dem Gelände war früher ein Stadel vorhanden, welche jedoch abgebrochen wurde. Z. T. sind noch Geländeaufschüttungen vorhanden, welche die Zufahrten/Rampen in das ehemalige Gebäude möglich machten.

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“. Das amtlich ausgewiesene Biotop mit der Nr. 7041-0152-001 „Heckenstruktur nördlich von Schloß Steinach“, ist im Geltungsbereich nicht mehr bzw. nur noch zum Teil vorhanden. In ca. 30 m Entfernung von der westlichen Geltungsbereichsgrenze befindet sich das amtlich kartierte Biotop „Schloßberg Schloß Steinach“ mit der Nr. 7041-0151-001.

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas liegen im Planungsgebiet selbst keine eingetragenen Bodendenkmäler. Allerdings ist nicht auszuschließen, dass sich auch im Geltungsbereich bislang unbekannte Denkmäler befinden. In ca. 90 m der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze befinden sich zwei bekannte Bodendenkmäler.

Im Geltungsbereich selbst liegen keine Baudenkmäler oder Ensembles gemäß Art. 1 Abs. 2 und 3 DSchG. Im näheren Umfeld (ca. 90 m südwestlich) befindet sich ein bekanntes Baudenkmal.

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) des Steinachbachs.

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 direkt angrenzenden vorhandenen gewerblichen Nutzungen keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu befürchten.

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

#### Bereich um Schlossberg

Der Bereich um das Schloss wird unterschiedlich genutzt: Wohnen, Gewerbe, Fremdenverkehr, Parkplatz, Grünflächen. Im Norden und Westen des Schlosses befinden sich Gehölz- und Waldflächen, welche dem jeweiligen Schutzstatus unterliegen und erhalten werden müssen.

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen keine ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiete, Natura-2000-Gebiete, Naturschutzgebiete. Der westliche Waldbestand ist als Landschaftsbestandteil gem. Art. 12 BayNatSchG geschützt. Dieser Bereich ist auch als Biotop mit der Nr. 7041-0151-001 „Schloßberg Schloß Steinach“ ausgewiesen. Der Planungsraum befindet sich vollständig im Naturpark „Bayerischer Wald“.

Im Bereich des Schlossberges befinden sich sowohl zwei Bodendenkmäler, als auch Baudenkmäler.

Das Plangebiet befindet sich gemäß dem Umwelt Atlas Bayern außerhalb von sog. wassersensiblen Bereichen, Hochwassergefahrenflächen HQ<sub>extrem</sub> bzw. der Hochwasserge-



fahrenflächen HQ<sub>100</sub> (Überschwemmungsgebiete und Hochwassergefahrenflächen) des Steinachbachs.

### **1.7 Planungsauftrag**

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

### **1.8 Alternativenprüfung**

Aufgrund der geplanten betrieblichen Erweiterung der Saatzucht Steinach in unmittelbarem Anschluss an den vorhandenen Betrieb, wurde keine Alternativenprüfung durchgeführt.

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

### **2.1 Städtebauliches Konzept**

Zielsetzung der Gemeinde Steinach ist es, zum einen die Erweiterung eines vorhandenen Gewerbebetriebes zu ermöglichen, zum anderen die Nutzung innerhalb des Schlossberges den Zulässigkeiten eines Dorfgebietes zu ermöglichen.

Mit der geplanten Ausweisung eines Gewerbegebietes wird in angebundener Lage eine gewerbliche Nutzung nördlich des Ortsteils Steinach ermöglicht, so dass eine Betriebsenerweiterung erfolgen kann. Es ist geplant, die vorhandene Trocknung zu erneuern und zu modernisieren. In diesem Schritt soll auch die vorhandene Getreide-Lagerung auf den neuesten Stand gebracht werden. Die geplante Investition stellt eine Effizienzsteigerung und Ressourcenschonung dar und die fossilen Brennstoffe werden in der Prozesswärme wie auch bei der Gebäudewärme fast ausschließlich auf regenerative Energien umgestellt. Dazu wird zu der Erneuerung der Trocknung und Lagerung auch die Heizung am Standort modernisiert.

Die Fläche wird von Westen her über die Wittelsbacherstraße und dann über das Betriebsgelände der Saatzucht Steinach von Norden her über eine neue Zufahrt mit Brücke über den Steinachbach erschlossen.

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

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

### **2.2 Art baulichen Nutzung**

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

Zulässig sind im Gewerbegebiet Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude. Die Ausnahmen gem. § 8 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

Zulässig im Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO sind sämtliche Nutzungen mit Ausnahme der Ziffern 8. und 9. gem. § 5 Abs. 2 sowie der Ausnahmen gem. § 5 Abs. 3 BauNVO.

## 2.3 Grünordnungskonzept

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

## 3. Ver- und Entsorgung

### 3.1 Wasserversorgung

Die Trink- und Löschwasserversorgung soll durch Anschluss an die Wasserversorgung des Wasserzweckverbandes Straubing-Land erfolgen.

### 3.2 Schmutzwasser- und Niederschlagswasserbehandlung

Die Schmutzwasserentsorgung ist über die Erweiterung des vorhandenen Kanalnetzes zur örtlichen Kläranlage geplant. Eine entsprechende Erschließungsvereinbarung ist zu treffen.

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dach- und versiegelten Flächen ist grundsätzlich auf den Baugrundstücken zurückzuhalten und zu versickern bzw. alternativ über vorgeschaltete Zisternen mit Überlauf in anschließende Versickerungseinrichtungen zu puffern.

Die Oberflächenwässer von Betrieben, die mit wassergefährdenden Stoffen im Produktions-, Lager- oder Umschlagbereich in Verbindung kommen können, sind gemäß den entsprechenden gesetzlichen Bestimmungen zu behandeln. Gewerbebetriebe haben dazu durch regelmäßige Abwasseruntersuchungen nachzuweisen, dass die zu versickernden Oberflächenwässer frei von wasser- und bodengefährdenden Stoffen sind. Weitere Infos sind unter Ziff. 1.11 der Festsetzungen enthalten.

Für die Einleitung des Niederschlagswassers sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) oder in Oberflächengewässer (TREN OG) zu beachten.

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

Die einschlägigen 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**

Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung durch die vorhandene Wasserversorgungsleitung ist vor Baubeginn mit der Brandschutzdienststelle und dem Wasserversorgungsunternehmen zu klären. Gleiches gilt für die Anzahl der Hydranten. Da dies bei Sonderbauten im Rahmen des BSI zwingend erforderlich ist, muss keine Festsetzung erfolgen.

## **5. Immissionsschutz**

Die Einhaltung der Anforderungen der TA-Lärm sind ebenfalls nachzuweisen. Insbesondere auf die Berücksichtigung von Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit (gem. 6.5 TA-Lärm), die „lauteste Nachtstunde“ (gem. 6.4 TA-Lärm) sowie die Berücksichtigung von Verkehrsgeräuschen (gem. 7.4 TA-Lärm) wird hingewiesen.

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 Bodendenkmäler bekannt. Grundsätzlich ist 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 Denkmalflächen 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).

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 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 werden.

Eine regelmäßige, jährliche Pflege der Flächen hat zu erfolgen, sodass das Aussamen eventueller landwirtschaftlicher Beikräuter und die damit verbundenen negativen 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 materiell- rechtlichen 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 18. 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 „Steinach-Nord“ sind.

Für den Änderungsbereich des Sondergebietes (SO) in ein Dorfgebiet (MD) wird keine Umweltprüfung durchgeführt, da dieser Bereich bereits bebaut und unterschiedlich genutzt wird. Die zukünftige Nutzung dieses Bereiches regelt sich nach § 34 BauGB im Zusammenhang bebauter Ortsteile. D. h. eine Bebauung muss sich in das vorhandene Umfeld städtebaulich integrieren, um genehmigt werden zu können. Durch die Aufhebung des Bebauungsplans entstanden dadurch keine Beschränkungen der bis dahin zulässigen Nutzung. Die weiteren Regelungen von Fachgesetzen wie Denkmalschutz und Naturschutz sind auch nach Aufhebung der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen. Der allgemeine Artenschutz gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG sowie zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist auch bei zukünftigen Vorhaben zwingend zu beachten.

### 1. Inhalt und Ziele des Bauleitplanes

Nördlich des Ortsteils Steinach auf dem Betriebsgelände der Saatzucht Steinach südlich des Steinachbachs soll ein Gewerbegebiet für Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude entwickelt werden. Die Saatzucht Steinach GmbH & Co.KG beabsichtigt auf der Fläche die Errichtung eines landwirtschaftlichen Getreidelagers und die Modernisierung der vorhandenen Trocknungsanlage für Gräser und Getreide. Aufgrund der unmittelbaren Lage direkt neben dem vorhandenen Betrieb bietet sich diese Lage an.

Der übrige Bereich soll als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen werden, da die damaligen Ziele des Sondergebietes für den gewerblichen Fremdenverkehr aufgrund der derzeitigen und geplanten Nutzung nicht mehr weiterverfolgt werden können.

Der Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 18 zum Landschaftsplan umfasst einen Teil der Fl. Nr. 1086, Gmkg. Steinach mit einer Gesamtfläche von ca. 7.365 m<sup>2</sup>. Der Bereich um die Schlossanlage Steinach umfasst eine Fläche von ca. 26.300 m<sup>2</sup>.

### 2. Planungsrechtliche Ausgangssituation

#### ➤ Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) liegt die Gemeinde Steinach im „allgemeinen ländlichen Raum“ in der Region 12 „Donau-Wald“.

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.

Mit vorliegender Planung erfolgt gemäß den Zielen und Grundsätzen des LEP's und der Regionalplanung eine Stärkung und Sicherung der klein- und mittelständischen Unternehmen an einem städtebaulich angebundenen Standort. Aufgrund der des Betriebsgeländes der Saatgut Steinach im Bereich des geplanten Gewerbegebietes ist eine ressourcenschonende Umsetzung mit wirtschaftlicher Erschließungsplanung, Ver- und Entsorgung gewährleistet.

Ausführlichere Aussagen zum LEP und Regionalplan sind dem Kapitel 1.5 der Begründung zum Bebauungs- mit Grünordnungsplan „Steinach Nord“ zu entnehmen.

### ➤ **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 Sondergebiet für Freizeit und Erholung und im östlichen Bereich als ortsgliedernde Grünfläche dargestellt.

Der Flächennutzungsplan soll zusammen mit der Aufstellung des Bebauungs- mit Grünordnungsplanes sowie dem Landschaftsplan im Parallelverfahren durch das vorliegende Deckblatt Nr. 42 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 Sondergebiet für Freizeit und Erholung, im Osten mit vorhandenen Gehölzbestand und als ortsgliedernde Grünfläche dar.

Der Landschaftsplan soll zusammen mit der Aufstellung des Bebauungs- mit Grünordnungsplanes sowie dem Flächennutzungsplan im Parallelverfahren durch das Deckblatt Nr. 18 geändert werden.

### ➤ **Naturschutzrecht**

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen keine ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiete, Natura-2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, jedoch ist der westliche Waldbestand als Landschaftsbestandteil gem. Art. 12 BayNatSchG geschützt (Vorschlag gem. Landschaftsplan). Der Planungsraum befindet sich vollständig im Naturpark „Bayerischer Wald“.

Innerhalb des Geltungsbereiches ist das amtlich kartierte Biotop „Heckenstruktur nördlich von Schloß Steinach“ mit der Nr. 7041-152-001 nicht mehr vorhanden. Das Biotop Nr. 7041-0151-001 Schloßberg "Schloß Steinach" befindet sich an der westlichen Grenze.

Bei der Untersuchungsfläche handelt es sich größtenteils um eine geschotterte Fläche, in den Randbereichen als Brachfläche, welche eine relativ geringe naturschutzfachliche Wertigkeit besitzt.

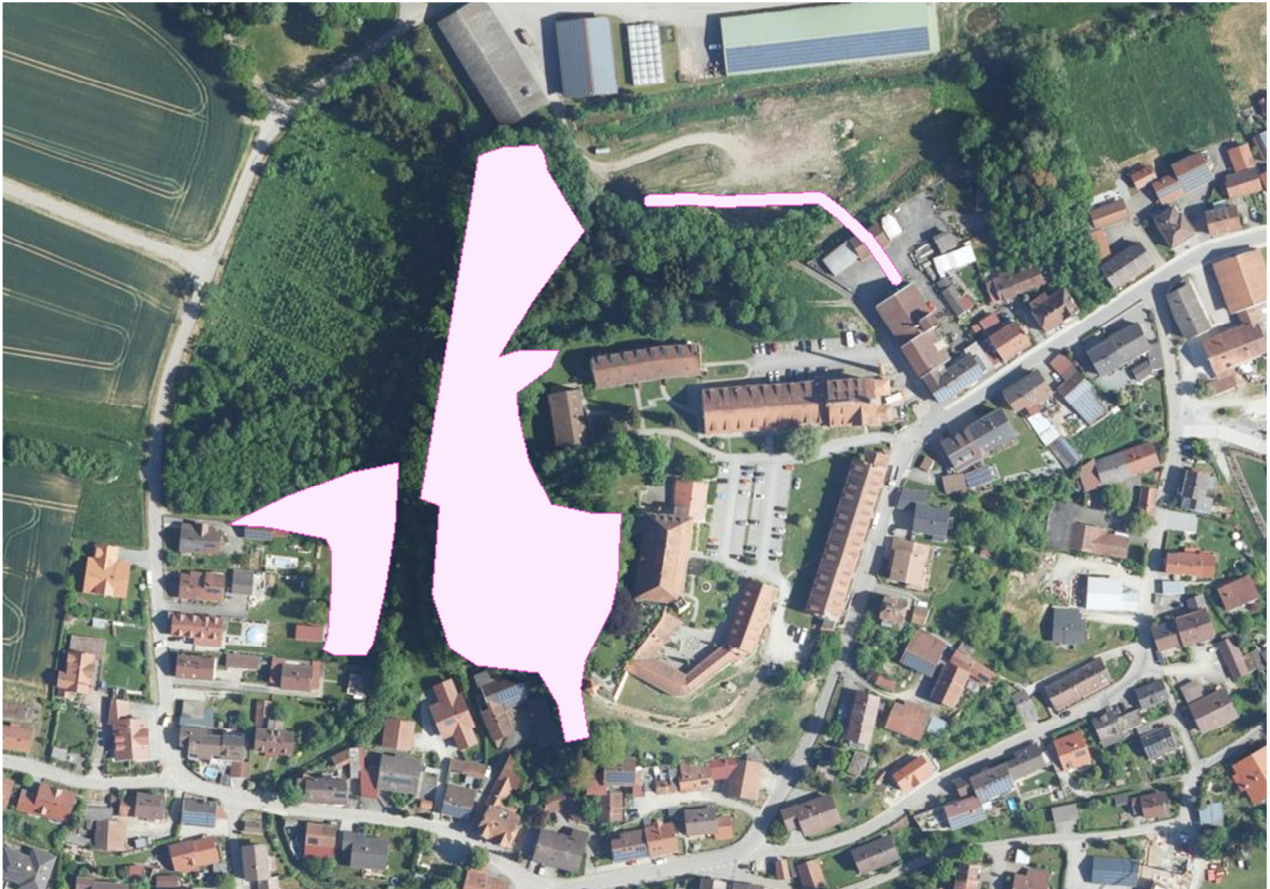


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem BayernAtlas – ohne Maßstab. Rote Schraffur = Biotope

### 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).

### ➤ **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 vorhandenen und angrenzenden gewerblichen und wohnbaulichen Nutzung im Norden und Süden keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu befürchten. Als Fachbetrag zum speziellen Artenschutz wurde eine Erhebung zu Zauneidechsen durchgeführt (siehe Anlage 1 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Steinach Nord“). Es konnte kein Nachweis dokumentiert werden.

Der allgemeine Artenschutz gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG sowie zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist auch bei zukünftigen Vorhaben zwingend zu beachten.



## ➤ Denkmalschutzrecht

### Bodendenkmäler

Gemäß BayernAtlas -Denkmal befinden sich im Geltungsbereich bekannte Bodendenkmäler:

- D-2-7041-0054 (Burgstall des hohen und späten Mittelalters)
- D-2-7041-0228 (Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich des Schlosses Steinach)



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 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).



Abbildung 7: Ausschnitt aus BayernAtlas-Denkmal - ohne Maßstab

### **➤ Überschwemmungsgefährdung**

Das Plangebiet befindet sich gemäß dem Umwelt Atlas Bayern außerhalb von sog. wassersensiblen Bereichen, Hochwassergefahrenflächen HQ<sub>extrem</sub> bzw. der Hochwasserge-

fahrenflächen HQ<sub>100</sub> (Überschwemmungsgebiete und Hochwassergefahrenflächen) des Steinachbachs.

Lediglich im Osten des Geltungsbereiches befindet sich ein Teilbereich der festgesetzten Grünfläche (Ausgleichsfläche) innerhalb der Hochwassergefahrenfläche HQ<sub>extrem</sub>. Die Baugrenze befindet sich aber komplett außerhalb der aufgezeigten überschwemmungsgefährdeten Gebiete. Um die Wassersituation an Ostseite des Geltungsbereiches nicht zu verändern, wird eine Festsetzung aufgenommen, dass das Gelände in diesem Bereich nicht verändert werden darf.

#### ➤ **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 Niederschlagswasserversickerung sind hierbei zu beachten.

#### ➤ **Immissionsschutz**

Das Plangebiet ist durch seine direkte Lage an der Betriebsstätte der Saatzucht Steinach bereits vorbelastet.

##### Berücksichtigung:

Die Einhaltung der Anforderungen der TA-Lärm sind ebenfalls nachzuweisen. Insbesondere auf die Berücksichtigung von Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit (gem. 6.5 TA-Lärm), die „lauteste Nachtstunde“ (gem. 6.4 TA-Lärm) sowie die Berücksichtigung von Verkehrsgeräuschen (gem. 7.4 TA-Lärm) wird hingewiesen.

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 überplante Gebiet ist relativ eben, es steigt von Westen (ca. 331 m. ü. NHN) nach Osten (ca. 332 m ü. NHN) leicht an. Auf dem Gelände war früher ein Stadel vorhanden, welche jedoch abgebrochen wurde. Z. T. sind noch Geländeaufschüttungen vorhanden, welche die Zufahrten in das ehemalige Gebäude möglich machten.

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 brachliegenden, z. T. bereits versiegelten Böden
- Verlust und weitere Beeinträchtigungen bodenökologischer Funktionen im Bereich der Versiegelungen
- 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.
- Beschränkte Grundwasserneubildung durch Versiegelung
- Überschüssiges Wasser wird örtlich versickert bzw. unterirdisch dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zugeführt.

### Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft

- Großflächige Veränderung der mikroklimatischen Verhältnisse (Verschattung, weniger Ein- und Ausstrahlung, verminderte Verdunstung)
- Die vorgesehenen Bepflanzungsmaßnahmen / Ausgleichsmaßnahmen 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 zum Teil versiegelten (Schotter/Kies) Bereiches bzw. Bracheflächen ergeben sich hier auch keine gravierenden direkten Betroffenheiten oder Lebensraumverluste für die Tier- und Pflanzenwelt.
- Durch die Festsetzung von Baumstandorten, Gehölzflächen und Ausgleichflächen 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.
- 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 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 unmittelbar im Anschluss an eine bereits vorhandene Gewerbebestruktur befindet erfolgt ein vertretbarer Lückenschluss an dieser Stelle von Steinach.
- 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 Sondergebiet für Freizeit und Erholung und im östlichen Bereich als ortsgliedernde Grünfläche dargestellt.

Bei Nichtdurchführung der vorliegenden Planung würde die Fläche weiter als Lagerfläche 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 Nutzung 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 kleinklimati-

schen 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 (siehe hierzu Bebauungs- und Grünordnungsplan „Steinach-Nord“).

## **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 ein Ausgleichsflächenbedarf von minimal 1.475 m<sup>2</sup> bis maximal 2.949 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 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 August 2022

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.

## **2.6 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.

## **2.7 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die Gemeinde Steinach beabsichtigt nördlich des Ortsteils Steinach auf dem Betriebsgelände der Saatzucht Steinach südlich des Steinachbachs ein Gewerbegebiet mit Gewerbebetrieben aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-Büro- und Verwaltungsgebäude auszuweisen. Die Ausweisung ist primär auf die Betriebserweiterung und Modernisierung der Saatzucht Steinach zurückzuführen.

### **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 des Steinachbaches 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 als Brache Lagerfläche genutzt (überwiegend geschotterte Brachfläche). Es ist zum einen durch die Nutzung als Lagerfläche, zum anderen durch die nördlich angrenzende Saatzucht Steinach sowie die vorhandene gewerbliche Nutzung im Süden vorbelastet

Es handelt sich um eine geschotterte Brach- bzw. Lagerfläche mit relativ geringer naturschutzfachlicher Wertigkeit.

Eingriffsvermeidende und –minimierende grünordnerische Maßnahmen sind festgesetzt. Der entsprechende Ausgleich wird durch die Ausgleichsflächen A 1 und A 2 auf der Fl. Nr. 1086, Gemarkung Steinach 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. Wasserwirtschaftsamt Deggendorf
5. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Straubing
6. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Straubing
7. Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Straubing-Bogen
8. Bayernwerk Netz GmbH
9. Energieversorgungsunternehmen Heider, Wörth a.d. Donau
10. Wasserzweckverband Straubing-Land
11. Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land (ZAW)
12. Deutsche Telekom Technik GmbH, Landshut
13. Benachbarte Gemeinden: Ascha und Mitterfels
14. Kreisbrandrat Albert Uttendorfer