



**GEMEINDE
STEINACH**



HEIGL
landschaftsarchitektur
stadtplanung

**BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN
GEWERBEGEBIET
„STEINACH NORD“**

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
Satzungsbeschluss vom

Vorhabensträger:

Gemeinde Steinach
vertr. durch Frau Erste Bürgermeisterin
Christine Hammerschick

Am Sportzentrum 1
94377 Steinach

Fax 09428/942 03-0

Fax 09428/942 03-9

Mail: gemeinde@steinach.bayern.de

.....
Christine Hammerschick
Erste Bürgermeisterin

Aufgestellt:

HEIGL
landschaftsarchitektur
stadtplanung

Elsa-Brändström-Straße 3
94327 Bogen

Fon: 09422 805450

Fax: 09422 805451

Mail: info@la-heigl.de

.....
Hermann Heigl
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner

Hinweis: Die Änderungen bzw. Ergänzungen im Vergleich zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sind in roter Schrift hervorgehoben.

Inhaltsverzeichnis

	Seite
BEGRÜNDUNG.....	4
1. Allgemeines	4
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	12
1.7 Planungsauftrag	13
2. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung	14
2.1 Grundzüge der Planung	14
2.2 Städtebauliches Konzept.....	14
2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen.....	14
2.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen.....	15
2.5 Dachform, Dachaufbauten, Dachbegrünung	15
2.6 Verkehr, Stellplätze	16
2.7 Werbeanlagen	16
2.8 Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauer, Einfriedungen.....	16
2.9 Grünordnungskonzept.....	17
2.9.1 Planungsgrundlagen	17
2.9.2 Private grünordnerische Maßnahmen	18
3. Ver- und Entsorgung.....	18
3.1 Wasserversorgung	18
3.2 Schmutzwasser- und Niederschlagswasserbehandlung	19
3.3 Energieversorgung, Beleuchtung	19
3.4 Telekommunikation	19
3.5 Abfallentsorgung	20
4. Abwehrender Brandschutz.....	20
5. Immissionsschutz	20
6. Denkmalschutz	21

UMWELTBERICHT	22
1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes	22
2. Planungsrechtliche Ausgangssituation	22
2.1 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen sowie die Art deren Berücksichtigung	23
2.2 Beschreibung und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen	28
2.2.1 Bestandsaufnahme	28
2.2.2 Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter sowie auf deren Wirkungsgefüge	30
2.2.3 Zusammenfassende Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter	36
2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	37
2.4 Geplante Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen	38
2.5 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung	39
2.6 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung	40
2.7 Beschreibung der geplanten Überwachungsverfahren (Monitoring).....	41
2.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung	41
3. Beteiligte Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 BauGB	43
<u>ANLAGEN</u>	22

BEGRÜNDUNG

1. Allgemeines

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Anlass für die Aufstellung des Bauungs- und Grünordnungsplanes ist die Absicht der Gemeinde Steinach ein kleines Gewerbegebiet auf einer Teilfläche der Fl. Nr. 1086, Gmkg. Steinach am nördlichen Ortsteil von Steinach unmittelbar angrenzend dem Betriebsgelände der Saatzucht Steinach und südlich des Steinachbaches zu entwickeln.

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.

Für das betroffene Grundstück gibt es noch keinen Bauungsplan. Damit ist das Vorhaben aktuell auf Grundlage des geltenden Planungsrechtes nicht umsetzbar und genehmigungsfähig. Mit der Aufstellung eines Bauungs- mit Grünordnungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Betriebes geschaffen werden. Dadurch kann auch die Funktion des Ortes als Arbeits- und Wohnstandort gestärkt und einer Abwanderung von Familien entgegengewirkt werden.

Das geplante Gelände soll als Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 Baunutzungsverordnung ausgewiesen werden. So können u. a. die Auswirkungen der geplanten gewerblichen Nutzung auf die Umgebung geprüft und berücksichtigt, die Lage und Größe der baulichen Anlagen und andere Betriebsteile gesteuert und neue, bisher mangelnde Regelungen zur gestalterischen Einbindung und zur ökologischen Verträglichkeit festgesetzt werden.

Der Geltungsbereich des Bauungs- und Grünordnungsplan umfasst eine Teilfläche der Fl. Nr. 1086, Gmkg. Steinach mit einer Gesamtgröße von ca. 7.365 m².

1.2 Verfahren

Bisher waren die Flächen dem Geltungsbereich des Bauungsplanes Sondergebiet (SO) Schloßberg Steinach, für welchen als Art der baulichen Nutzung Sondergebiet für den gewerblichen Fremdenverkehr festgesetzt wurde, zugeordnet.

Der Bauungsplan Sondergebiet (SO) Schloßberg Steinach wurde mit der Wirkung vom 06. April 2022 außer Kraft gesetzt.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 31.03.2022 den Aufstellungsbeschluss für den Bauungs- mit Grünordnungsplan, sowie die Änderung des Flächennutzungsplans mittels Deckblatt Nr. 42 und des Landschaftsplans mittels DB Nr. 18 im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB beschlossen.

Der Bauungs- und Grünordnungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt.

1.3 Übersichtslageplan

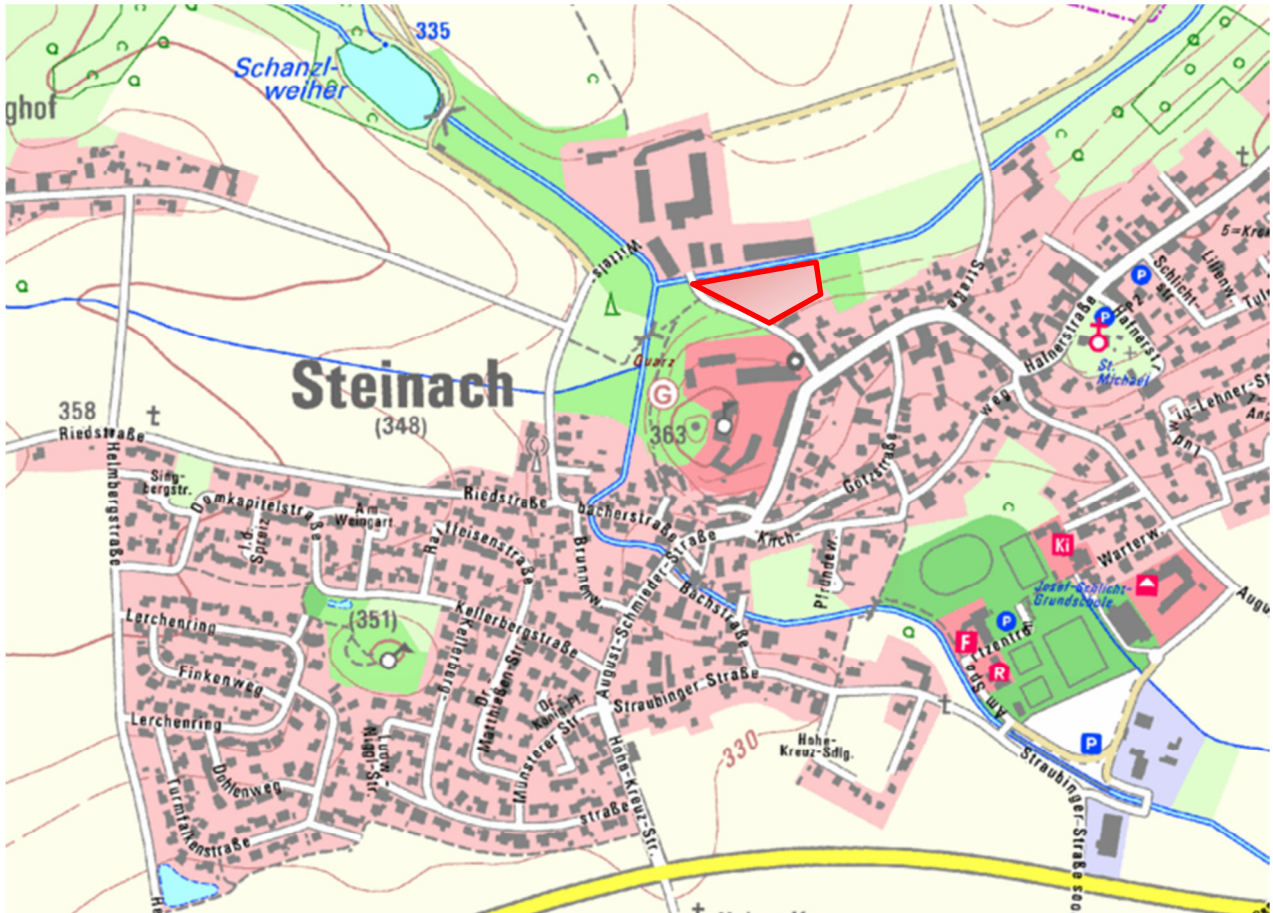


Abbildung 1: Auszug aus der Topographischen Karte aus dem BayernAtlas vom 28.11.2022, ohne Maßstab

1.4 Luftbildausschnitt



Abbildung 2: Luftbildausschnitt aus dem BayernAtlas vom 28.11.2022 - ohne Maßstab

1.5 Übergeordnete Planungen

➤ Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) Stand 01.01.2020

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

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

1. Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen:

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

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

1.2 Demografischer Wandel

1.2.2 Abwanderung vermindern

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

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

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

genutzt werden.

1.2.6 Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen

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

1.3 Klimawandel

1.3.1 Klimaschutz

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

1.3.2 Anpassung an den Klimawandel

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

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

1.4 Wettbewerbsfähigkeit

1.4.1. Hohe Standortqualität

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

2. Raumstruktur

2.1 Zentrale Orte

2.1.1 Funktion der Zentralen Orte

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

2.1.3 Versorgungsauftrag der Zentralen Orte

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

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

2.1.4 Vorzug der Zentralen Orte

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

2.1.5 Konzentration von Einrichtungen

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

2.2 Gebietskategorien

2.2.1 Abgrenzung der Teilräume

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

[...]

2.2.2 Gegenseitige Ergänzung der Teilräume

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

2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums

- (G) *Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass*
- *er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,*
 - *seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,*
 - *er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und*
 - *er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.*

3 Siedlungsstruktur

3.1 Flächensparen

- (G) *Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.*
- (G) *Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.*

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

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

3.3 Vermeidung von Zersiedelung

- (G) *Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.*
- (Z) *Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.*

5 Wirtschaft

5.1 Wirtschaftsstruktur

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

Berücksichtigung:

Es erfolgt gem. den Zielen und Grundsätzen des LEP`s eine nachhaltige Sicherung und Weiterentwicklung des ländlichen, innerörtlichen Raumes durch ein maßvolles und bedarfsgerechtes Bereitstellen einer Entwicklungsfläche für ein kleines Gewerbegebiet mit Gewerbetrieben aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude. Zudem kann eine Stärkung und Sicherung von vorhanden Gewerbebetrieben erfolgen, welche Erweiterungsflächen suchen.

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

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von ökologischen Vorrangflächen.

➤ **Regionalplan Region Donau-Wald (RP 12)** Stand 01.09.2013

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

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

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

A 1 - Leitbild

1

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

(G) *Dabei sind insbesondere anzustreben:*

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

[...]

3

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

B II – Siedlungswesen

1 Siedlungsentwicklung

1.2

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

1.3

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

1.4

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

B IV –Wirtschaft

3. Industrie und Handwerk

3.1

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

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

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

3.2

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

4. Handel und Dienstleistungen

4.1

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

4.2

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

Berücksichtigung:

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

Der vorliegende Bauungs- mit Grünordnungsplan regelt die bauliche Entwicklung des geplanten Gewerbegebietes, seine Einbindung in die Umgebung, berücksichtigt dabei benachbarte Bauformen und trifft verbindliche Aussagen zur Eingriffsminimierung und -vermeidung gem. § 15 BNatSchG.

➤ **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.

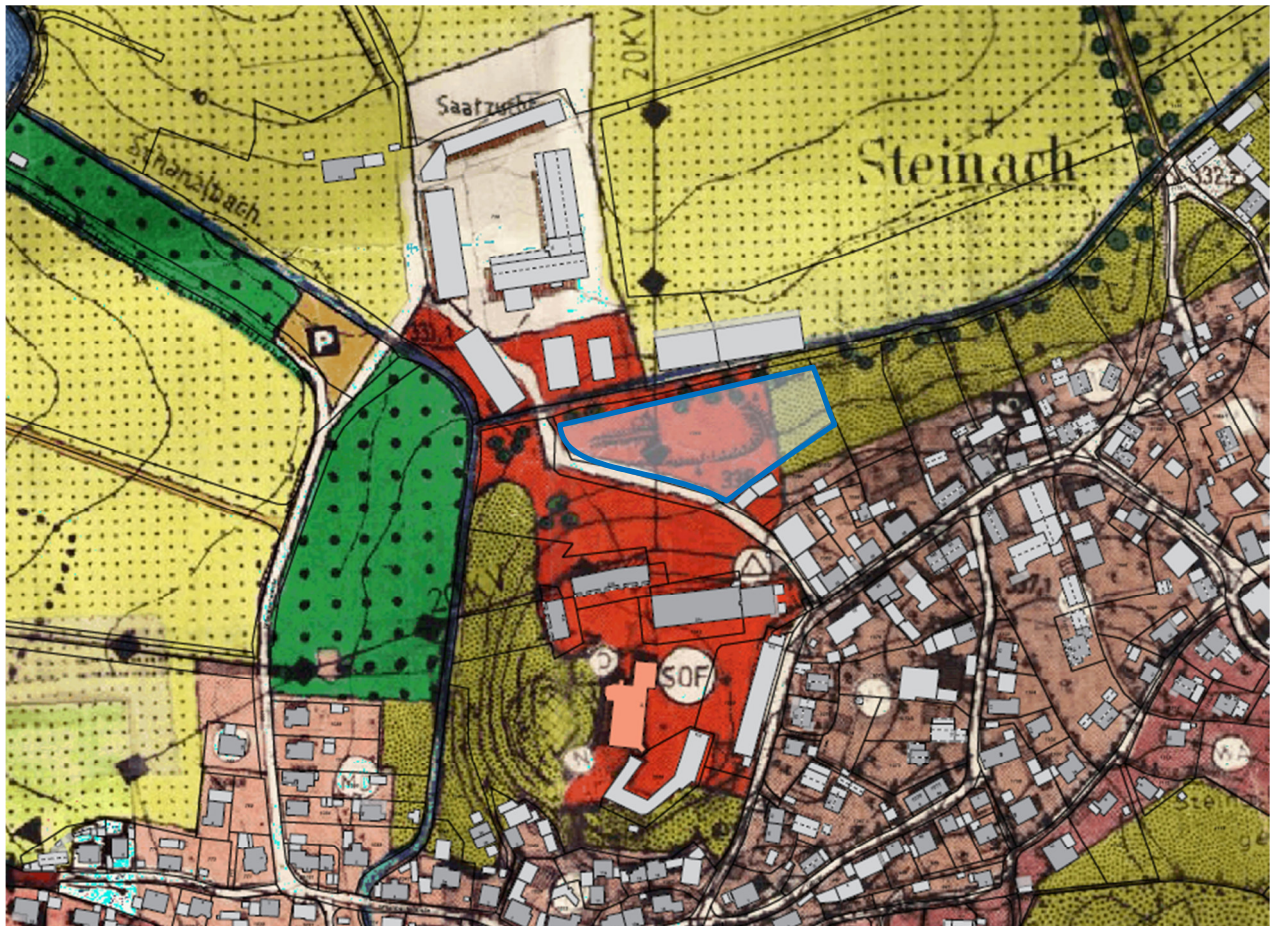


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan – ohne Maßstab

➤ 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.

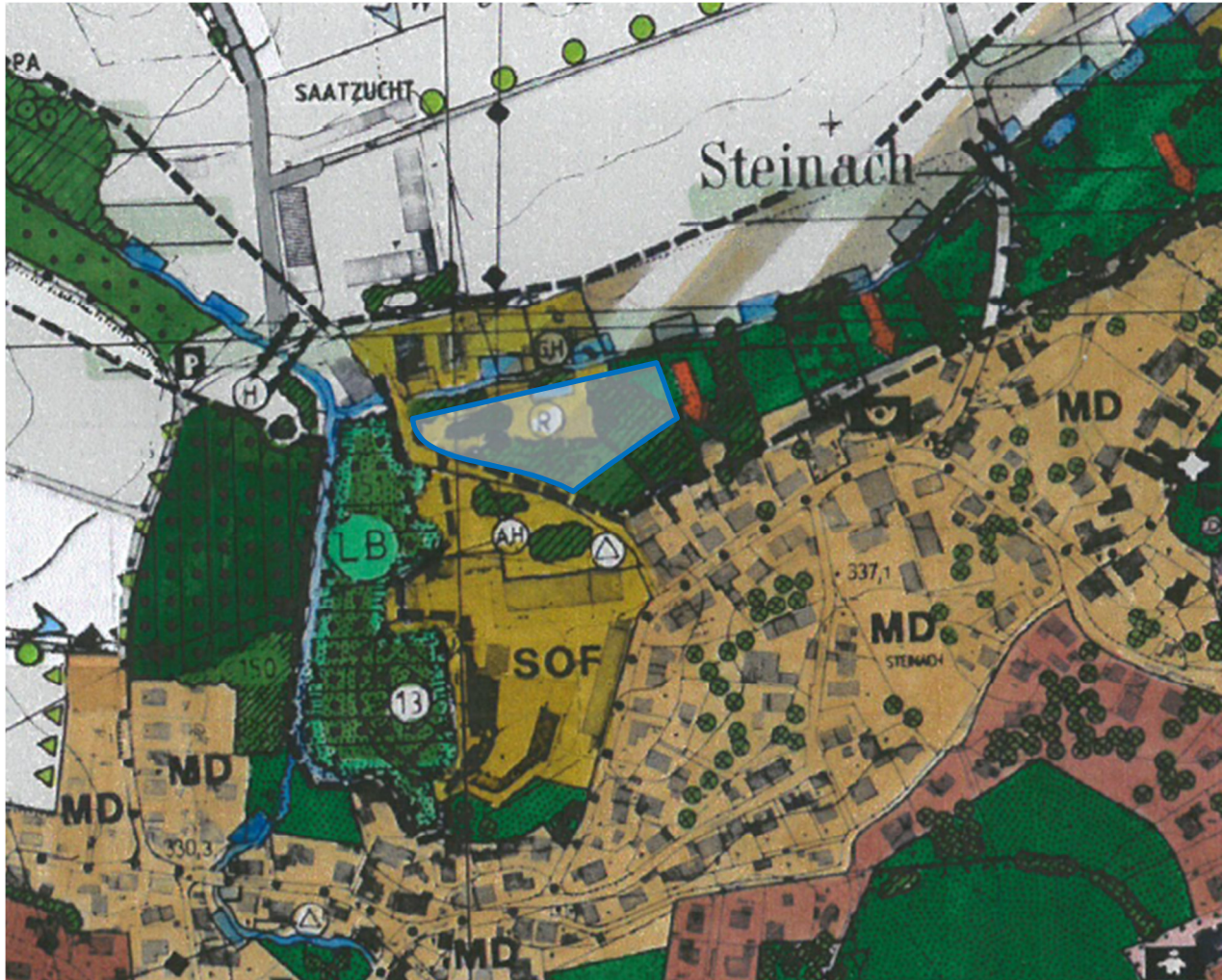


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen Landschaftsplan – ohne Maßstab

1.6 Derzeitige Nutzung

Die Ausgangsfläche stellt sich derzeit als geschotterte Fläche (Brache und Lagerfläche) dar. Im Norden grenzt unmittelbar der Steinachbach, dahinter die Saatzeit 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_{extrem} bzw. der Hochwassergefahrenflächen HQ₁₀₀ (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.

1.7 Planungsauftrag

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

2. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung

2.1 Grundzüge der Planung

Grundzüge der Planung sind die Steuerung des Maßes der Bebauung auf den im Plangebiet liegenden Grundstück, insbesondere durch Festsetzungen zur Grund- und Geschossfläche, sowie zur Wandhöhe auf ein der Lage im Gewerbegebiet angemessenes und dem städtebaulichen Konzept entsprechendes Maß. Außerdem sind die Unterbringung der Stellplätze sowie die innere Durchgrünung wesentliche Grundzüge der Planung.

2.2 Städtebauliches Konzept

Zielsetzung der Gemeinde Steinach ist es, einen Standort für ein Gewerbegebiet zu schaffen, um die Betriebserweiterung der Saatzucht Steinach zu ermöglichen.

Mit der geplanten Ausweisung eines Gewerbegebietes wird in angebundener Lage eine Entwicklung der gewerblichen Nutzung an dieser Stelle nördlich des Ortsteils Steinach ermöglicht um eine Betriebserweiterung zu ermöglichen. 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.

An der Nordseite des Schlossberges Steinach sind größere Gehölzbestände vorhanden, ebenfalls auf der Südseite des Grundstückes. Von Süden und Westen ist der Gewerbestandort nicht sichtbar. Auch im Osten befinden sich auf den benachbarten Grundstücken dichtere Gehölzbestände. Zur landschaftlichen Einbindung sind daher keine größeren Maßnahmen geplant. Zur Inneren Durchgrünung sind aber je 1.000 m² Grundstücksfläche sowie zusätzlich pro 5 Pkw-Stellplätze ein großkroniger Einzelbaum oder ein Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen, um ein Mindestmaß an optisch wirksamer, privater Durchgrünung der Parzelle zu erzielen.

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.

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

Es wird ein Gewerbegebiet gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 2 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.

Im Bebauungsplan ist das Maß der baulichen Nutzung verbindlich geregelt. Die im Plan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) bezieht sich auf die Flächen der oberirdischen baulichen Anlagen gem. § 19 Abs. 2 BauNVO.

Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung wurden unter Anwendung des § 17 BauNVO getroffen.

Die Grundflächenzahl für das Gewerbegebiet wird mit maximal 0,6 festgesetzt, eine Geschossflächenzahl wird mit maximal 0,6 festgesetzt.

Die Grundfläche ist maßgebend für die entwässerungstechnischen Berechnungen sowie für die Ermittlung der Eingriffe in Natur und Landschaft. Baurechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind notwendig und werden im Umweltbericht ermittelt.

Zulässig sind Gebäude mit maximal 1 Vollgeschosß. Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planzeichen festgesetzt. Untergeordnete Bauteile sind bis zu einer Tiefe und Breite von 1,50 m außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes wird die Höhenentwicklung geregelt. Die zulässigen Wandhöhen werden als Höchstmaß auf max. 15,0 m, maximal zulässigen Firsthöhen auf 17,0 m festgesetzt. Als Wand- und Firsthöhe gilt das Maß von der Oberkante des Höhenbezugspunktes bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut im Bereich der Traufe.

Die Höhenbeschränkungen gelten nicht für technische Dachaufbauten von untergeordneter Bedeutung wie z. B. Kamine und Lüftungsanlagen sowie für Solar- und Photovoltaikanlagen. Zulässig ist eine Überschreitung bis max. 1,50 m Höhe. Technische Aufbauten sowie Solar- und Photovoltaikanlagen sind von den Außenwandflächen des Gebäudes mind. 1,50 m zur Dachinnenfläche abzurücken.

2.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen

Im Gewerbegebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Festsetzung von Baugrenzen geregelt. Es werden folgende Baugrenzen festgesetzt: Bauliche Anlagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Gebäulichkeiten gem. Art. 6 (9) BayBO sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig, ausgenommen Werbeanlagen.

Außerhalb der festgesetzten Baugrenzen sind bis auf Stützmauern und Flächen für den Gastank keine weiteren baulichen Anlagen zulässig.

Für die Abstandsflächen gelten die Regeln des Art. 6 BayBO.

2.5 Dachform, Dachaufbauten, Dachbegrünung

Als Dachformen der maximal eingeschossigen Gebäude sind nur Sattel- und Pultdächer mit Sandwichplatten zulässig.

Um negative gestalterische Wirkungen auf die benachbarten Gebiete zu vermeiden, werden Dachaufbauten und technische Anlagen in ihrer Zweckbestimmung, Lage, Größe und Höhe in Abhängigkeit zur Nutzung beschränkt.

Die Höhenbeschränkungen gelten nicht für technische Dachaufbauten von untergeordneter Bedeutung wie z. B. Kamine und Lüftungsanlagen sowie für Solar- und Photovolta-

ikanlagen. Zulässig ist eine Überschreitung bis max. 1,50 m Höhe. Technische Aufbauten sind von den Außenwandflächen des Gebäudes mind. 1,50 m zur Dachinnenfläche abzurücken.

Mit dem Ziel einer homogenen Dachlandschaft inklusive deren möglicher Ausstattung mit Solar- und Photovoltaikanlagen, werden Sattel- bzw. Pultdächer mit einer Neigung zwischen 18° bis 25° festgesetzt.

2.6 Verkehr, Stellplätze

Die Verkehrserschließung ist über die Wittelsbacherstraße über eine neue Zufahrt mit Brücke über den Steinachbach von Norden über das Betriebsgelände auf das Gewerbegebiet vorgesehen. Stellplätze sind auf dem Grundstück nicht vorgesehen. Lediglich eine befestigte Umfahrung ist notwendig, welche die zweckmäßige Nutzung des Gebäudes ermöglicht.

2.7 Werbeanlagen

Es werden Festsetzungen getroffen, die den Umfang an Werbung wirkungsvoll regeln und optische Beeinträchtigungen minimieren, ohne Werbung grundsätzlich zu unterbinden. Werbeanlagen sollen nur hinweisenden Charakter haben und den Standort von Unternehmen kenntlich machen.

Es sind deshalb Werbeanlagen nur auf baulich genutzten Grundstücken, auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

Werbeanlagen an Gebäuden sind nur auf der Fassadenfläche mit einer Fläche von max. 50 m² je Gebäudeseite zulässig.

Unzulässig sind im übrigen Dachwerbeanlagen, Werbeanlagen an Zäunen, Einfriedungen und Nebengebäuden, Werbeanlagen mit Blink- und Wechselbeleuchtung, laufende Schriften und sich bewegende Werbeanlagen sowie Werbeanlagen zur Fremdwerbung.

Es werden max. drei Fahnenmasten mit Werbefahnen bis zu einer Masthöhe von 6,0 m und einer Fahnenfläche von max. 6,5 m² je Grundstück zugelassen.

Werbeanlagen dürfen die Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs nicht beeinträchtigen.

Je Grundstück ist max. ein freistehender Einfahrtspylon mit einer vorder- und rückseitigen Werbefläche von je max. 2,5 m², einer max. Breite von 0,30 m und bis zu einer Höhe von 4,0 m zulässig.

2.8 Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauer, Einfriedungen

Aufschüttungen und Abgrabungen (Geländemodellierungen) sind im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes bis zu einer Höhe von max. 4,0 m, jeweils bezogen auf das Urgelände, zulässig. Mit evtl. Aufschüttungen oder Abgrabungen entlang von Grundstücksgrenzen ist ein Mindestabstand von 0,50 m und eine Böschungsneigung von 1:3 oder flacher einzuhalten.

Die Ausbildung von Stützmauern bis zu einer Höhe von 4,0 m innerhalb des Grundstückes ist zulässig (gemessen ab Urgelände).

Entlang von Grundstücksgrenzen sind Stützmauern unzulässig.

Zulässig sind max. 2,0 m hohe, transparente Einfriedungen aus Maschendraht oder Metallgitter.

Die Höhe der Einfriedungen richtet sich nach der natürlichen oder endgültigen Geländeoberkante. Um das Unterkriechen von Kleintieren zu ermöglichen, ist zwischen Unterkante Einfriedung und Oberkante Gelände ein Abstand von 0,15 m einzuhalten.

Die Zaunsäulenbefestigung ist jeweils nur durch Einzel- bzw. Punktfundamente zulässig. Mauern, Streifenfundamente und Sockel sind nicht zulässig.

Die Grundstücksein- und ausfahrt kann mit Toranlagen oder Schranken versehen werden.

Im Anschluss an öffentliche Flächen sind geplante Einfriedungen innerhalb der festgesetzten Pflanzstreifen zu errichten, so dass die Pflanzflächen jeweils außerhalb zu liegen kommen.

Bei sämtlichen Erdarbeiten sind die die materiell-rechtlichen Vorgaben des Bodenschutzes, § 12 BBodSchV, einzuhalten.

2.9 Grünordnungskonzept

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

2.9.1 Planungsgrundlagen

Die Grünflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Sie sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der jeweiligen Gebäude fertig zu stellen. Die Pflanzqualität für Pflanzungen muss den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.

Die Mindestpflanzgrößen der im Plan dargestellten Einzelbäume sind im Folgenden angegeben; es bedeuten: H=Hochstamm, Sol.=Solitär, 3xv=3 x verpflanzt, Stu=Stammumfang in cm, o.B./m.B. = ohne/mit Wurzelballen.

Falls in ausreichenden Stückzahlen vorhanden, ist standortgerechtes, autochthones Pflanzgut (= von ortsnahen Wildbeständen abstammende Gehölze) zu verwenden. Nadelgehölze sind nicht zulässig.

Neuansaat sind mit standortgerechtem Saatgut mit hohem Kräuter- und Staudenanteil vorzunehmen. Entwicklung zu extensiven Wiesenflächen ohne jegliche Düngemaßnahmen.

Flächen, welche nicht der Zuwegung dienen sind gärtnerisch und naturnah zu gestalten. Eine Flächenversiegelung ist auf ein Minimum zu reduzieren, flächendeckendes loses Steinmaterial sowie Schüttungen, welche keine Vegetationsschicht besitzen, sind unzulässig.

2.9.2 Private grünordnerische Maßnahmen

Zu einer optisch wirksamen, inneren Mindestdurchgrünung sind insgesamt 10 % der jeweiligen Grundstücksflächen mit Gehölzen (Sträuchern und Heistern) zu bepflanzen, davon sind mind. 5 % baumartige Gehölze zu verwenden. Je 1.000 m² Grundstücksfläche sowie zusätzlich pro 5 Pkw-Stellplätze ist ein großkroniger Einzelbaum oder ein Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen.

Weitere grünordnerische Maßnahmen auf privatem Grund sind im Kap. 1.10 (Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern) und Kap. 2 der Festsetzungen enthalten.

Auf den privaten Grünflächen sind bauliche Anlagen gem. Art. 2 Abs. 1 BayBO unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Werbeanlagen.

Zur ausreichenden Versorgung mit Wasser und Nährstoffen ist je Einzelbaum im Stellplatzbereich ein Baumbewässerungsset einzubauen. Für Baumstandorte im Straßenraum ist gem. FLL je Einzelbaum ein Volumen von mind. 12 m³ zur Verfügung zu stellen. Die Maße dienen u. a. der Sicherung eines angemessenen Standraumes zur Wurzelbildung und -verankerung sowie der Versickerung und Rückhalten von Niederschlagswasser durch die Wurzeln.

Sämtliche Pflanzungen sind mit Rinde, Hackschnitzel o.ä. zu mulchen, fachgerecht zu pflegen und in frei wachsender natürlicher Kronenform dauerhaft zu erhalten. Einkürzungen der Krone und insbesondere des Leittriebes sind unzulässig. Gehölze mit eingekürzten Kronen bzw. Leittrieben sind artgleich zu ersetzen.

Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden, mineralischen Düngemitteln, ätzenden Streustoffen und Streusalz soll zum Schutz von Boden und Grundwasser, der angrenzenden Vegetation und der Pfoten von Haustieren, insbesondere von Hunden und Katzen, auf privaten Grün- und Verkehrsflächen unterbleiben.

Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchten mit insektenschonendem Lichtspektrum (z.B. Gelblicht oder LED-Beleuchtung) zu verwenden.

3. Ver- und Entsorgung

Auf die zwingend einzuhaltenen Mindestabstände sämtlicher Ver- und Entsorgungsleitungen zu den lagemäßig festgesetzten Baumstandorten wird hiermit ausdrücklich hingewiesen. Ist dieser aufgrund des begrenzten Straßenraumes in Teilbereichen ausnahmsweise nicht möglich, so sind durch die Spartenträger geeignete Schutzmaßnahmen (Schutzrohre etc.) vorzusehen.

3.1 Wasserversorgung

Die Trink- und Löschwasserversorgung soll durch Anschluss an die Wasserversorgung des Wasserzweckverbandes Straubing-Land erfolgen. **Die bestehende Versorgungsleitung DN 80 auf der Fl. Nr. 1085, Gmkg. Steinach kann genutzt werden.** Weitere Infos sind unter C.14 der Hinweise enthalten.

Am 13.04.2023 wurde eine Druck- und Durchflussmessung durchgeführt. Eine Gesamtlöschwassermenge von mind. 1.600 l/min bei einem Fließdruck von mehr als 1,5 bar für die Dauer von mehr als zwei Stunden konnte nicht nachgewiesen werden.

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 (TRENOG) 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.

Die elektrische Erschließung der neu geplanten Gebäude ist durch Erweiterung des bestehenden 0,4-kV-Niederspannungsortsnetzes sichergestellt und erfolgt durch Erdkabel. Zur Versorgung der neu geplanten Gebäude sind Niederspannungserdkabel und Verteilerschränke erforderlich. Für die Unterbringung dieser Anlagen und Leitungen in den öffentlichen Flächen ist die Richtlinie für die Planung der DIN 1998 zu beachten.

Es ist eine insektenschonende und energieeffiziente LED-Straßenbeleuchtung mit möglichst niedriger Leuchten- bzw. Lichtpunkthöhe zu errichten, um Lichtsmog und damit die nächtliche Anlockwirkung auf Insekten, insbesondere Nachtfalter zu minimieren. Die Beleuchtungen dürfen die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigen.

3.4 Telekommunikation

Ein Anschluss der Parzellen mit Breitband/Glasfaser über die Deutsche Telekom AG wird angestrebt.

3.5 Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land (ZAW).

Die entsorgungstechnischen Vorgaben des Zweckverbandes sind von den jeweiligen Bauherren zu beachten.

Wieder verwertbare Abfallstoffe und Grünabfälle werden im städtischen Wertstoffhof gesammelt und recycelt bzw. fachgerecht entsorgt.

4. Abwehrender Brandschutz

Der Brandschutz wird durch die örtliche Wehr, der Stützpunkt der Freiwilligen Feuerwehr Steinach sichergestellt. Die Feuerwehr ist gut ausgestattet und kann diese Aufgaben in vollem Umfang wahrnehmen.

Die 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.

Nach bereits erfolgter Messung durch den Wasserzweckverband Straubing-Land konnte die geforderte Gesamtlöschwassermenge nicht nachgewiesen werden. Dementsprechend sind ggf. technische Einrichtungen notwendig, um den Löschwasserbedarf zu decken.

5. Immissionsschutz

~~Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) deren Geräusche die in der nachfolgenden Aufstellung angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) überschreiten:~~

~~Tagsüber (6.00 bis 22.00 Uhr): 60 dB(A)/m²~~

~~Nachts (22.00 bis 6.00 Uhr): 45 dB(A)/m²~~

~~Für das jeweilige Bauvorhaben ist im Rahmen der Antragstellung, im Einzelbaugenehmigungsverfahren oder bei Nutzungsänderungen ein Nachweis über die Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente auf Grundlage der DIN 45691 zu führen und der Genehmigungsbehörde vorzulegen.~~

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht ist die Errichtung eines Getreidelagers an dieser Stelle grundsätzlich möglich. Aufgrund des Geräuschpotentials (Trocknung, Lüftung, Fahrverkehr) müssen in einem entsprechenden Bauantrag voraussichtlich Lärmschutzauflagen getroffen werden, um die Immissionsrichtwerte einhalten zu können. Die Tatsache, dass für die geplante Nutzung zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm ggf. Einschränkungen erforderlich sind, deutet aus hiesiger Sicht nicht auf einen unzulässigen Lärmkonflikt in der Bauleitplanung hin, da innerhalb der Baugrenzen grundsätzlich eine nach DIN 18005 uneingeschränkte Nutzung als Gewerbegebiet möglich ist.

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.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

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

6. Denkmalschutz

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

Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht, Bodeneingriffe jeder Art (vgl. Art. 1 Abs. 2 u. 2 DSchG) sind nach Art. 7 DSchG genehmigungspflichtig und daher mit der Kreisarchäologie oder dem Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege abzustimmen. Bei Überplanung bzw. Bebauung hat der Antragsteller im Bereich von 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.

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.

1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

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.

Dazu ist es notwendig den vorliegenden Bebauungsplan mit Grünordnungsplan aufzustellen und das entsprechende Bauleitplanverfahren durchzuführen.

Im Einzelnen werden im Bebauungs- mit Grünordnungsplan Gewerbegebiet mit Beschränkung folgende wesentliche Punkte geregelt und festgelegt:

- Ausweisung als Gewerbegebiet
- Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung durch Darstellung der Baugrenzen, Festsetzungen zu den Größen der Grundflächen und Wandhöhen
- Festsetzungen zur geplanten Begrünung des Planungsgebietes

Im Weiteren hierzu wird auf die Ausführungen im Kapitel 2 der Begründung verwiesen.

Der Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplan umfasst einen Teil der Fl. Nr. 1086, Gmkg. Steinach mit einer Gesamtfläche von ca. 7.365 m².

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 res-

sourcenschonende Umsetzung mit wirtschaftlicher Erschließungsplanung, Ver- und Ent-sorgung gewährleistet.

Ausführlichere Aussagen zum LEP und Regionalplan sind dem Kapitel 1.5 der Begrün-dung 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 Flächennut-zungsplan 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 vorliegenden Bebau-ungs- mit Grünordnungsplanes sowie dem Landschaftsplan im Parallelverfahren durch das 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 vorliegenden Bebauungs- mit Grünordnungsplanes sowie dem Flächennutzungsplan im Parallelverfahren durch das Deckblatt Nr. 18 geändert werden.

2.1 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen so-wie die Art deren Berücksichtigung

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den nach-folgenden Natur- und Denkmalschutzgesetzen, Abfall- und Wassergesetzgebung wurden auch der Flächennutzungs- und Landschaftsplan sowie Arten- und Biotopschutzpro-gramm beachtet.

➤ **Naturschutzrecht**

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen keine ausgewiesenen Landschaftsschutzgebie-te, Natura-2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile bzw. geschützte Naturdenkmale. 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. In ca. 30 m von der westlichen Geltungsbereichsgrenze befindet sich das Biotop Nr. 7041-0151-001 Schloßberg "Schloß Steinach".

Bei der Untersuchungsfläche handelt es sich größtenteils um eine geschotterte Fläche, in den Randbereichen als Brachfläche, 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).

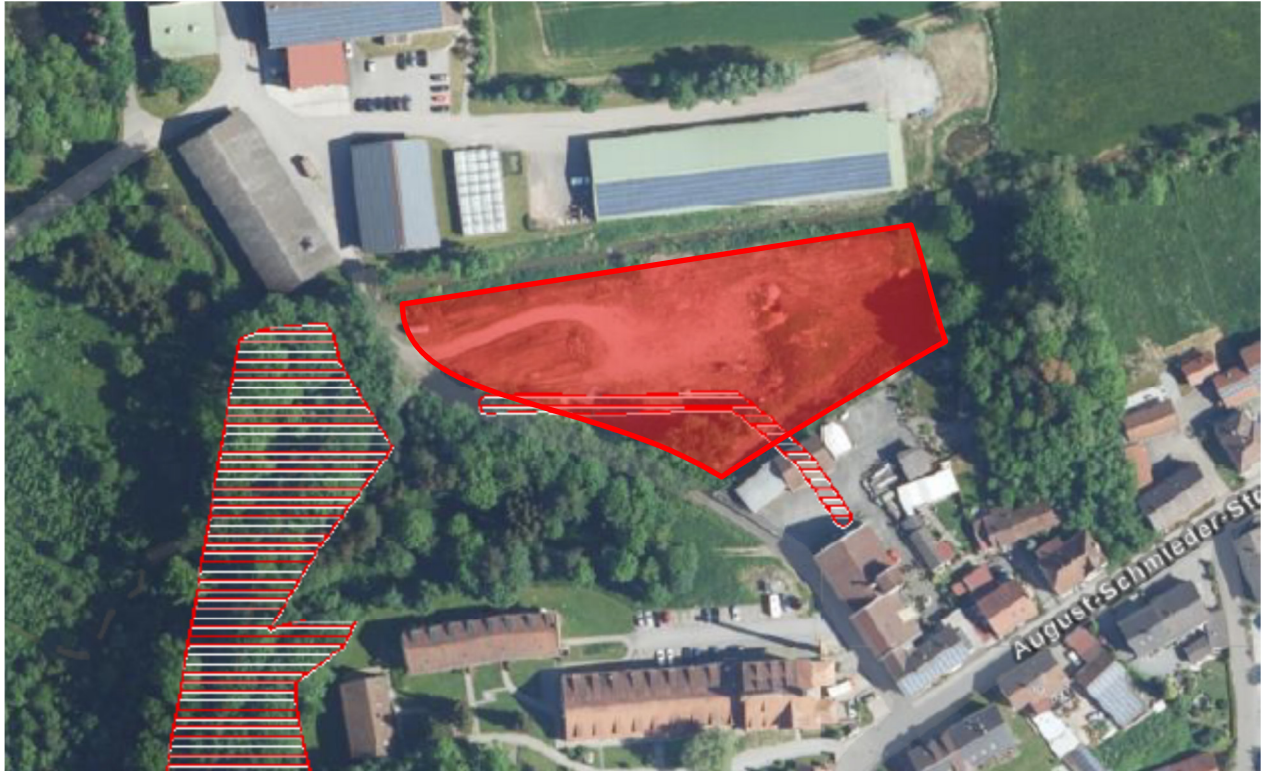


Abbildung 5: Ausschnitt aus Bayernatlas – ohne Maßstab. Rote Schraffur = Biotope

➤ **Artenschutzrecht**

Bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und alle europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie) sind aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und der unmittelbar in der Nähe 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). Es konnte kein Nachweis dokumentiert werden.

➤ **Denkmalschutzrecht**

Bodendenkmäler

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

- 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 – rote Markierung bekannte Bodendenkmäler

Berücksichtigung:

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

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

Baudenkmäler

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

D-2-78-190-1 (Schloss Steinach mit verschiedenen Anlagen und Bauten)

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 Baudenkmalern auswirken kann (vgl. Art. 6 Abs. 1 Satz 2 DSchG).



Abbildung 7: Ausschnitt aus BayernAtlas-Denkmal - ohne Maßstab. Rote Markierung bekannte Baudenkmalern

➤ **Überschwemmungsgefährdung**

Das Plangebiet befindet sich gemäß dem Umwelt Atlas Bayern außerhalb von sog. wassersensiblen Bereichen, Hochwassergefahrenflächen HQ_{extrem} bzw. der Hochwassergefahrenflächen HQ₁₀₀ (Überschwemmungsgebiete und Hochwassergefahrenflächen) des Steinachbachs.

Lediglich im Osten des Geltungsbereiches befindet sich ein Teilbereich der festgesetzten Grünfläche (Ausgleichsfläche) innerhalb der Hochwassergefahrenfläche HQ_{extrem}. 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.

Gem. „Integrale Hochwasserschutz- und Rückhaltekonzept“ der Gemeinde Steinach für den Steinachbach, Schanzgraben, Schimmelgraben des Ingenieurbüros Ammer, Straubing von 16.12.2022 werden unter Punkt 7 die bestehenden Hochwasserverhältnisse dargestellt. Da das Gewässer selbst nicht genügend Abflussquerschnitt aufweist,

verteilt sich das Hochwasser (HQ100) in der Bebauung und überflutet etliche Anwesen. Im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes stellt sich dies Überflutung unmittelbar entlang des Steinachbaches und östlich auf der Fl. Nr. 1086, Gmkg. Steinach dar. Der Geltungsbereich wurde daher außerhalb dieser Grenzen gewählt.



Abbildung 8: Ausschnitt aus der Abbildung 7: Fließtiefen Bestand HQ100 - ohne Maßstab aus dem integrealem Hochwasserschutz- und Rückhaltekonzept der Gemeinde Steinach (Büro Ammer, Straubing)



Abbildung 9: Ausschnitt aus BayernAtlas - ohne Maßstab. Blaue Markierung = Hochwassergefahrenfläche HQextrem

➤ 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:

~~Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) deren Geräusche die in der nachfolgenden Aufstellung angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) überschreiten:~~

~~Tagsüber (6.00 bis 22.00 Uhr): 60 dB(A)/m²~~

~~Nachts (22.00 bis 6.00 Uhr): 45 dB(A)/m²~~

~~Für das jeweilige Bauvorhaben ist im Rahmen der Antragstellung, im Einzelbaugenehmigungsverfahren oder bei Nutzungsänderungen ein Nachweis über die Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente auf Grundlage der DIN 45691 zu führen und der Genehmigungsbehörde vorzulegen.~~

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.

2.2 Beschreibung und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen

2.2.1 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 Altwässern, 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.



Abb. 10: Blick vom Schotterweg nach Osten



Abb. 11: Blick von Süden nach Norden auf die Saatzeit Steinach



Abb. 12: Blick von Westen nach Osten auf den Steinachbach

Abb. 13: Blick von Norden nach Süden auf die vorhandenen Gehölze am Nordhang des Schlossberges

2.2.2 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.

2.2.2.1 Schutzgut Boden

Beschreibung:

In der Übersichtsbodenkarte werden die Böden als überwiegend Pseudogley-Braunerde und verbreitet pseudovergleyte Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) 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>).

Im Bestand handelt es sich um eine anthropogen überprägte Fläche.

Altlasten oder Altablagerungen sind der Gemeinde nicht bekannt.

Auswirkungen:

Baubedingt wird die Fläche im überbaubaren Bereich verändert oder versiegelt, der Oberboden wird hier großflächig abgetragen (falls vorhanden) 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 angeeckt. Somit wird zumindest teilweise der Eingriff minimiert.

Ergebnis:

Bodenteilfunktionen (§ 2 BBodSchG)	Bewertungsgrundlagen	Bewertung	Wertstufen
Standortpotenzial für die natürliche Vegetation (Arten- und Biotopschutzfunktion)	Übersichtsbodenkarte http://www.umweltatlas.bayern.de Moorbodenkarte: kein Eintrag http://www.umweltatlas.bayern.de Lage außerhalb von Überschwemmungsgebieten http://www.umweltatlas.bayern.de	Überwiegend Pseudogley-Braunerde und verbreitet pseudovergleyte Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm)	3 (mittel)
Retentionsvermögen bei Niederschlagsereignissen	Übersichtsbodenkarte http://www.umweltatlas.bayern.de (Boden)	Pseudogley-Braunerde mittleres Rückhalte-	3 (mittel bis gering)

	Lage außerhalb von Überschwemmungsgebieten http://www.umweltatlas.bayern.de	vermögen	
Natürliche Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden	Bodenschätzungskarte: L3D http://www.umweltatlas.bayern.de	Lehm mit mittlerer Zustandsstufe, mittlere Ertragsfähigkeit	3 (mittel)
Böden als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte	Geotope: Kein Eintrag http://www.umweltatlas.bayern.de	/	/
Gesamtwert			3 (mittel)

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 unter Punkt 2.4 zu beachten.

Der Gesamtwert der einzelnen Bodenfunktionen ist im Planungsgebiet als Mittel zu bewerten (mittlere Funktionserfüllung). Es wird eine **mittlere Beeinträchtigung** des Schutzgutes Boden festgestellt.

2.2.2.2 Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Wasserschutzgebiete oder Oberflächengewässer. Amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefahrenflächen des benachbarten Steinachbachs sind nicht betroffen. Das Vorhaben liegt ausserhalb dieser Flächen. Lt. Angabe des Ing. Büro Dr. Ammer, Straubing liegt die OK Wasserspiegel HQ 100 bei ca. 330,25 m ü NN.

Auf Grund der derzeitigen 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. Ein Eintrag von Fremdstoffen oberflächlich in den Steinachbach ist u. U. denkbar.

Bzgl. der geplanten neuen Überfahrt fanden bereits Abstimmungen mit dem WWA Degendorf, Frau Schelchshorn und der Saatzucht statt.

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, Stellplätze, o. dgl.) bzw. unterirdisch über Rigolensysteme versickert und steht somit dem natürlichen Wasserkreislauf zur Verfügung. Die Überprüfung der lokalen Versickerfähigkeit sowie die Ausgestaltung der Regenwasserentsorgung liegen im Verantwortungsbereich des Bauherrn und sind im Bauantrag nachzuweisen.

Die Überfahrt ist grundsätzlich so zu errichten, dass der Hochwasserabfluss HQ100 schadlos abgeführt werden kann. Negative Beeinträchtigungen Dritter sind auszuschließen. Die Überfahrtbreite darf maximal 6 m betragen.

Ergebnis:

Der Geltungsbereich wird durch die Auswirkungen mit **mittlerer Erheblichkeit** für das Schutzgut Wasser eingestuft.

2.2.2.3 Schutzgut Klima/Luft

Beschreibung:

Das Planungsgebiet liegt direkt neben dem Betriebsgelände der Saatzucht Steinach. 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 die geplante Erweiterung des Gebietes 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.

Die entstehenden Heizanlagen für die neuen Gebäude kann betriebsbedingt zu einer Zunahme der Emissionen von Abgasen einschließlich CO₂ führen.

Da die von diesen Veränderungen betroffene Fläche in ihrer Umgebung mit weiterhin landwirtschaftlich genutzten Grundstücken insgesamt als vergleichsweise kleinräumig anzusehen ist, sind größere negative Beeinträchtigungen des Kleinklimas nicht zu befürchten.

Ergebnis:

Insgesamt betrachtet sind Umweltauswirkungen durch die Bebauung und Erschließung mit **geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

2.2.2.4 Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Beschreibung:

Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb landschaftsökologisch sensibler Bereiche bzw. landschaftsbildprägender Oberflächenformen und wird überwiegend als geschotterte Fläche und 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.

Auswirkungen:

Baubedingt wird ein Großteil der Fläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verändert sowie versiegelt. Aufgrund der geringen naturschutzfachlichen Wertigkeit der Brache ergeben sich hier auch keine gravierenden direkten Betroffenheiten oder Lebensraumverluste für die Tier- und Pflanzenwelt. Durch die Festsetzung von Baumstandorten und Gehölzflächen werden Teilflächen in geringem Maße für das Schutzgut Arten und Lebensräume wiederhergestellt bzw. aufgewertet.

Spezieller Artenschutz gem. § 44 BNatSchG

Die folgenden Ausführungen beschränken sich auf eine Potenzialabschätzung. Artspezifische Erhebungen wurden nicht durchgeführt. Die Behandlung der artenschutzrechtlichen Belange erfolgt tiergruppenbezogen in komprimierter Form. Auf die Erstellung einer Abschichtungsliste wurde verzichtet.

Fledermäuse

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine potenziellen Quartierbäume mit Höhlen und Spalten, welche als Lebensraum dienen könnten. Die im Norden bzw. Osten vorhandenen Gehölze und Einzelbäume sind außerhalb des Geltungsbereiches und bleiben erhalten. Durch die bauliche Maßnahme ist ausschließlich eine geschotterte Lager- bzw. Brachfläche betroffen. Eine Nutzung des Vorhabensbereiches als essentielles Jagdhabitat ist jedoch durchaus denkbar.

Eine vorhabensbedingte Betroffenheit von Fledermäusen kann ausgeschlossen werden.

Säugetiere ohne Fledermäuse

Für Biber und Fischotter sowie die Haselmaus fehlen im Vorhabenswirkraum geeignete Habitate. Auch in den angrenzenden Gehölze ist kaum fruchttragender Unterwuchs vorhanden. In diese Bereiche wird nicht eingegriffen.

Eine vorhabensbedingte Betroffenheit dieser Artengruppe kann damit ausgeschlossen werden.

Kriechtiere

Habitatstrukturen z.B. für die Zauneidechse in Form von südexponierten Böschungen, zwischengelagertes Aushub- oder Schottermaterial sind im Vorhabensbereich **z. T.** vorhanden. **Um das Eintreten von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG mit hinreichender Wahrscheinlichkeit ausschließen zu können, wurden zwischen dem 16.06.2023 und 14.08.2023 vier Begehungen hinsichtlich der Zauneidechse durchgeführt. Es wurden keine Nachweise festgestellt. Das entsprechende Gutachten der Flora+Fauna, Regensburg vom November 2023 liegt als Anlage 1 den Unterlagen bei.**

Eine vorhabensbedingte Betroffenheit kann daher aller Wahrscheinlichkeit nach ausgeschlossen werden.

Lurche

Laichgewässer, Überwinterungs-, Sommerlebensräume oder Wanderkorridore werden nicht berührt. Eine vorhabensbedingte Betroffenheit von Amphibien kann ausgeschlossen werden.

Fische, Libellen

Im Vorhabenswirkraum liegen keine Gewässerlebensräume. Damit kann eine vorhabensbedingte Betroffenheit sicher ausgeschlossen werden.

Tagfalter, Nachtfalter

Aus dieser Tiergruppe könnten aufgrund der natürlichen Verbreitungsgebiete z.B. Heller und Dunkler Ameisenbläuling sowie der Nachtkerzenschwärmer im Vorhabenswirkraum und während der Sommermonate auftreten.

Da für die genannten Arten geeignete Habitats fehlen, kann eine vorhabensbedingte Betroffenheit ausgeschlossen werden.

Schnecken und Muscheln

Für diese Arten fehlen geeignete Feucht- und Gewässerlebensräume im Geltungsbereich. Eine vorhabensbedingte Betroffenheit kann ausgeschlossen werden.

Gefäßpflanzen

Die Auswertung der Grundlagen erbrachte keine Hinweise auf Vorkommen relevanter Pflanzenarten nach Anhang IV b FFH-Richtlinie im Wirkraum des Vorhabens. Die Wuchsorte der größtenteils sehr seltenen Arten sind gut dokumentiert. Aufgrund der Biotopstruktur und standörtlichen Gegebenheiten können Vorkommen ausgeschlossen werden.

Brutvögel

Die Artengruppe der Eulen und Greifvögel kann als nicht betroffen gelten, da die Populationen sehr große Reviere beanspruchen und die Fläche nur einen kleinen Bestandteil des potenziellen Nahrungsraumes umfasst. Durch das Fehlen von Bäumen, Hecken, Gehölzen, Wasser- und Uferflächen sowie Röhrich oder Schilf können Arten, welche diese Strukturen benötigen als nicht betroffen angesehen werden (z. B. Teichrohrsänger, Flussregenpfeifer, Goldammer, Dorngrasmücke).

Für Arten wie Rauch- oder Mehlschwalbe finden sich keine geeigneten Lebensräume wie z. B. Gebäude.

Für Bodenbrüter (z. B. Feldlerche und Kiebitz) ist der Planbereich aufgrund der Nähe zu vorhandener Bebauung (Gewerbe) im Norden bzw. Süden und der damit verbundenen Kulissenwirkung als nicht geeignet anzusehen.

Die angrenzend vorhandenen Bäume und Hecken können als Lebensraum für gehölzbrütende Vogelarten dienen. In diese Gehölze wird jedoch nicht eingegriffen. Die geplante Heckenpflanzung stärkt die Lebensraumfunktion des Gebietes.

Auswirkungen:

Bezüglich der **gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten** (Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und alle europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie) sind keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG (Schadungsverbot, Störungsverbot, Tötungsverbot) zu erwarten.

Ergebnis:

Insgesamt betrachtet sind Auswirkungen durch die Bebauung und Erschließung mit **geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

2.2.2.5 Schutzgut Landschaft

Beschreibung:

Der Geltungsbereich liegt am nördlichen Ortsteil von Steinach zwischen dem Betriebsgelände der Saatzucht Steinach und Gewerbebebauung. Westlich, südlich und z. T. östlich wird das Plangebiet durch Gehölzbestand eingegrenzt.

Auswirkungen:

Während der Bauphase ist mit optischen Störungen durch den Baubetrieb zu rechnen. Die bestehende gewerbliche Bebauung 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 im Bereich von Gewerbeflächen bewegt werden zwar Nutzflächen versiegelt, aber es erfolgt ein sinnvoller Lückenschluss an dieser Stelle von Steinach. Die Auswirkungen werden durch Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen minimiert.

Ergebnis:

Die baubedingten Auswirkungen sind wegen der kurzen Zeitdauer als gering einzustufen. Die anlagebedingten Auswirkungen können durch eine Ein- und Durchgrünung minimiert werden.

Durch die geplante Bebauung sind Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** für das Schutzgut Landschaft zu erwarten.

2.2.2.6 Schutzgut Mensch (Erholung)

Beschreibung:

Durch die angrenzende Bebauung sind keine erholungswirksamen Flächen betroffen. Der im Westen vorhandene, geschotterte Weg bleibt erhalten.

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.

Ergebnis:

Es sind im Hinblick auf das Schutzgut Mensch (Erholung) **keine Umweltauswirkungen** zu erwarten.

2.2.2.7 Schutzgut Mensch (Lärm-Immissionen)

Beschreibung:

Das Gebiet ist v.a. durch Lärmemissionen der üblichen Geräusche der gewerblichen Nutzung im Norden und Süden vorbelastet.

Auswirkungen:

Das Planungsgebiet ist durch seine Lage vorbelastet.

Durch die Realisierung des Vorhabens wird sich der Verkehr auf der Straße ggf. erhöhen, aber die zu erwartende Zunahme des öffentlichen Straßenverkehrslärms im Kontext einschlägiger Richtlinien und Regelwerke löst keine weiterführende Prüfung von Lärmschutzmaßnahmen aus. Es wird kein zwingendes Erfordernis nach zusätzlichen Lärmschutzmaßnahmen für die bestehende Nachbarschaft ausgelöst, dies wird als zumutbar erachtet.

Insgesamt wird gewährleistet, dass trotz der Herstellung des Gewerbegebietes mit Beschränkung keine schädlichen oder unzumutbaren zusätzlichen Lärmimmissionen auf die angrenzenden, schützenswerten Nutzungen einwirken. Im Bebauungsplan werden entsprechende max. Lärmwerte festgesetzt.

Von den landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und landwirtschaftlichen Betriebsstätten gehen aktuell Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen aus. Diese Immissionen werden durch die geplante Bebauung entfallen.

Mit der Bauphase wird es im Zuge der Errichtung des Gebäudes vorübergehend zu baubedingter Lärmentwicklung kommen. Durch das neue Gewerbegebiet unmittelbar in der Nähe vorhandener Gewerbestandorte sind dadurch keine empfindlichen Nutzungen betroffen.

Ergebnis:

Insgesamt betrachtet sind die baubedingten Auswirkungen von **geringer Erheblichkeit**.

2.2.2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Schutzwürdige Kultur- oder Sachgüter (Bodendenkmäler) sind auf der Fläche selbst nicht, im näheren Umfeld jedoch schon bekannt. Bei Berücksichtigung der entsprechenden Hinweise der unteren Denkmalschutzbehörde sowie des Bayerischen Landesamtes für Denkmal, sind keine weiteren negativen Auswirkungen zu erwarten.

2.2.2.9 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bewegen sich in einem normalen, üblicherweise anzutreffenden Rahmen. Sie wurden in den Betrachtungen zu den einzelnen Schutzgütern mitberücksichtigt. Erhebliche, sich gegenseitig verstärkende Wechselwirkungen sind nicht bekannt bzw. zu erwarten.

2.2.3 Zusammenfassende Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter

Schutzgut	Auswirkungen
Boden	→ mittlere 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
Gesamtbewertung	Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt, Landschaftsbild und die Schutzgüter

*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.

2.3 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 würden 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 kleinklimatischen Erhöhung der Erwärmung/Aufheizung kommen. Das Landschaftsbild bleibt in der momentanen Situation unverändert. Von Seiten der Gemeinde ist jedoch die Inanspruchnahme einer vergleichbaren Fläche an anderer Stelle zu erwarten.

2.4 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: Gehölz -und Einzelbaumpflanzungen)
- **Vermeidung, Minimierung - Schutzgut Wasser**
 - Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerfähiger Beläge im Parkplatzbereich
 - Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer
 - Vermeidung von Grundwasseranschnitten und Behinderung seiner Bewegung
 - Verbot von gewässerschädlichen Materialien wie unbeschichtetes Kupfer- oder Zinkblech
 - Bepflanzung und Begrünung der Grün- und Freiflächen
- **Vermeidung, Minimierung - Schutzgut Boden**
 - Verwendung versickerungsfähiger Beläge
 - Schichtgerechte Lagerung und ggfs. Wiedereinbau des Bodens
 - Schutz vor Erosion oder Bodenverdichtung
 - Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubes
 - Organoleptische Beurteilung des Bodenaushubes durch eine fachkundige Person
- **Vermeidung, Minimierung - Schutzgut Luft**
 - Schaffung von Grünflächen
 - Bepflanzung und Begrünung der Grün- und Freiflächen
- **Vermeidung, Minimierung - Immissionen**
 - Beschränkung der Werbeanlagen
 - Festsetzen von zulässigen Emissionswerten
- **Vermeidung, Minimierung - Schutzgut Landschaftsbild**
 - Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhen
 - Neupflanzung von Bäumen auf privaten Flächen
 - Keine Errichtung baugenehmigungsfreier Anlagen außerhalb der Baugrenzen

➤ Ausgleichsmaßnahmen

- Ein baurechtlicher Ausgleich ist notwendig und wird in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde festgesetzt.

2.5 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.

Der Leitfaden unterscheidet zwischen einem differenzierten, sog. Regelverfahren bei zu erwartenden Eingriffen, das über Bestandsaufnahme, Bewertung und Vermeidung hin zu Flächen oder Maßnahmen für verbleibenden Ausgleichsbedarf führt und der Vereinfachten Vorgehensweise bei (einfachen) Planungsfällen, bei denen auch das mehrschrittige Regelverfahren zum gleichen Ergebnis führen würde.

Voraussetzung für das Vereinfachte Verfahren wäre die Planung von Wohnbauflächen, die durchgängige Bejahung einer vorgegebenen Checkliste sowie eine Baugebietsgröße von nur bis zu ca. 0,5 ha Fläche.

Im vorliegenden Fall kann das sog. „Vereinfachte Vorgehen“ schon aufgrund eines geplanten Gewerbegebietes nicht angewandt werden.

Damit ist nach dem sog. Regelverfahren mit folgenden vier Schritten vorzugehen:

1. Bestandserfassung und -bewertung

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

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

2. Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung

Entsprechend der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 für das Gewerbegebiet ist das Planungsgebiet dem **Typ A** - Flächen mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad - zuzuordnen. Am Eingriffsort werden Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt (vgl. Kapitel 2.4).

3. Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

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. Aufgrund der Festsetzung geeigneter Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen, sowie der Lage und Vorbelastungen wird für den vorliegenden Bebauungsplan der untere mittlere Kompensationsfaktor von **0,40** als angemessen betrachtet.

Bestands- typ	Bemessungsfläche	Faktor	erforderliche Kompensati- onsfläche
AI	Gesamtfläche Geltungsbereich abzüglich der möglichen Ausgleichsflächen A1 und A2 = $7.365 \text{ m}^2 - 1.330 \text{ m}^2 - 1.120 \text{ m}^2 = 4.915 \text{ m}^2$	0,40	1.966 m ²

4. Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

Der benötigte Kompensationsbedarf von **1.966 m²** kann innerhalb des Geltungsbereiches erbracht werden.

Die baurechtliche Kompensation wird durch die privaten Ausgleichsflächen A 1 und A 2 auf der Fl. Nr. 1086/TF, Gemarkung Steinach erbracht. ~~Eine Abstimmung diesbezüglich hat noch zu erfolgen.~~

Für die privaten Ausgleichsflächen ist ein Grundbucheintrag mit dinglicher Sicherung und Reallast notwendig.

Die Ausgleichsflächen sind mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch die Gemeinde an das Bayerische Landesamt für Umwelt zu melden (Art. 9 BayNatSchG).

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

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

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

ne durchschnittliche Gesamtzahl von 1,20, was einer Zuordnung zwischen gering und mittel entspricht.

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

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

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

2.7 Beschreibung der geplanten Überwachungsverfahren (Monitoring)

Kommunen haben 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. Art, Umfang und Zeitpunkt des Monitorings bestimmt die Gemeinde selbst; folgende Maßnahmen sind z. B. möglich:

- Überwachung sämtlicher Arbeiten (Planung, technische Bau- und naturnahe Ausgleichsmaßnahmen, Pflege) von qualifiziertem Personal zur Vermeidung unnötiger zusätzlicher Eingriffe in Natur und Landschaft.
- Überwachung der Einhaltung der einschlägigen Sicherheitsauflagen und Richtlinien bei allen Bautätigkeiten, insbesondere der Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft, bei Baumpflanzungen, z. B. 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.
- Überwachung der Umsetzung gesonderter Freiflächen- und/oder Pflanzpläne für alle Grünflächen zur Konkretisierung der grünordnerischen Festsetzungen.
- Durchführung gemeinsamer Begehungen und Abnahmen zwischen Gemeinde und Vertretern der Bauaufsichts- und der unteren Naturschutzbehörde nach Fertigstellung der Bau- und Pflanzmaßnahmen zur Erfolgskontrolle der Erstgestaltungsmaßnahmen.
- Überprüfung der Ausgleichsflächen sowie der zur Eingrünung vorgesehenen Baum- und Heckenpflanzungen hinsichtlich ihrer Entwicklung und ihrer Funktion in festzulegenden Abständen. Bei Gehölzausfällen sind gleichartige Ergänzungspflanzungen vorzunehmen.

2.8 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.

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.

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 Steinaachbachs 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 und Osten erfolgt ein sinnvoller kleiner Lückenschluss im Ortsteil Steinach. 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 im Landratsamt Straubing-Bogen
4. Staatliches Bauamt Passau, Servicestelle Deggendorf
5. Wasserwirtschaftsamt Deggendorf
6. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Straubing
7. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Straubing
8. Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Straubing-Bogen
9. Bayernwerk Netz GmbH
10. Energieversorgungsunternehmen Heider, Wörth a.d. Donau
11. Wasserzweckverband Straubing-Land
12. Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land (ZAW)
13. Deutsche Telekom Technik GmbH, Landshut
14. Benachbarte Gemeinden: Ascha und Mitterfels
15. Kreisbrandrat Albert Uttendorfer

ANLAGEN

Anlage 1: Erhebung Zauneidechsen, Flora+Fauna Partnerschaft, Regensburg vom November 2023