

# Bekanntmachung

## Gewerbegebiet (GE) Steinach Nord Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

In der Sitzung des Gemeinderates vom 31. März 2022 fasste das Gremium den Beschluss (Beschlussnummer 335b), dass auf einer Teilfläche des Grundstückes 1086, Gemarkung Steinach, mit einer Größe von ca. 7.365 m<sup>2</sup> ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 Baunutzungsverordnung ausgewiesen werden soll.

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

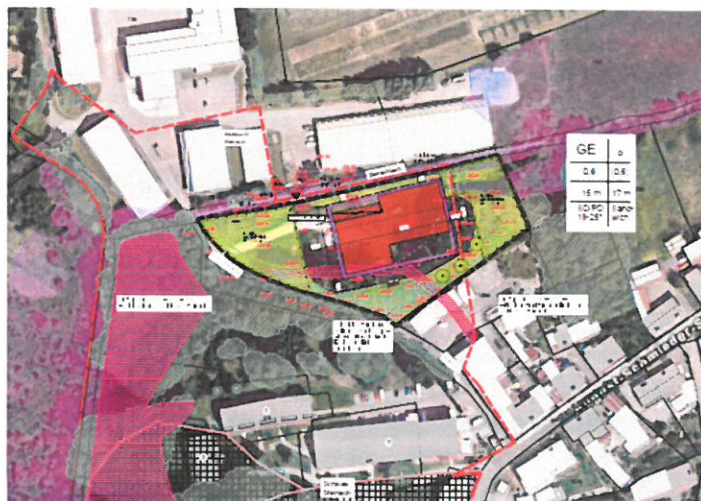
Der Bebauungsplan Sondergebiet Schloßberg Steinach wurde mit Wirkung vom 06. April 2022 außer Kraft gesetzt.

Der Bereich um die Schlossanlage Steinach mit einer Größe von 26.300 m<sup>2</sup> soll dem Dorfgebiet (MD) zugeordnet werden.

Aufgrund der herrschenden Nutzung und der künftigen Nutzung der betroffenen Flächen sollte als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet (GE) ohne die Zulassung von Ausnahmen festgesetzt werden. Auf der Teilfläche des Grundstückes Flurnummer 1086, Gemarkung Steinach soll ein landwirtschaftliches Getreidelager verbunden mit der Modernisierung einer vorhandenen Trocknungsanlage entstehen.

Für das betroffene Grundstück gibt es keinen Bebauungsplan. Mit der Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines ansässigen Betriebes geschaffen werden. Der Bebauungs- mit Grünordnungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt.

Gemäß § 8 Abs. 3 BauGB sollen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet (GE) Steinach Nord der Flächennutzungsplan mit Deckblatt Nummer 42 und der Landschaftsplan mit Deckblatt Nummer 18 geändert werden.



Auszug Bebauungsplan Maßstab 1:1000

In der Sitzung des Gemeinderates vom 01. Dezember 2022 (Beschlussnummer 396 d) fasste der Gemeinderat nach Kenntnisnahme der Planungsvorentwürfe den Beschluss, dass die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt wird.

Die Gemeinde Steinach legte die Planung mit Begründung in der Zeit vom 17. April 2023 bis zum 19. Mai 2023 öffentlich aus und veröffentlichte die Unterlagen auch auf der Homepage der Gemeinde Steinach.

In der Sitzung vom 21. September 2023 wurden die eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung durch den Gemeinderat behandelt und abgewägt (Beschlussnummern 490a bis 490 e). Die Planung wurde auf Grundlage der durch den Gemeinderat Steinach getroffenen Abwägungen überarbeitet und dem Gemeinderat Steinach in der Sitzung vom 21. Dezember 2023 vorgestellt. Nach Kenntnisnahme der Festsetzungen durch Text und Planzeichen fasste der Gemeinderat Steinach den Auslegungs- und Billigungsbeschluss sowie den Beschluss zur Durchführung der Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB (Beschlussnummer 538a).

Die Festsetzungen durch Text und Planzeichen können in der Zeit

**vom 11. Januar 2024 bis zum 12. Februar 2024**

im Rathaus der Gemeinde Steinach in 94377 Steinach, Am Sportzentrum 1, in Zimmer Nummer 4 während der allgemeinen Dienststunden zur öffentlichen Einsichtnahme auf. Die Planungsunterlagen können außerdem auf der Homepage der Gemeinde Steinach unter folgendem Link eingesehen werden:

<https://gemeinde-steinach.de/bekanntmachungen/bauleitplanungen.html>

Während der o.g. Frist wird Gelegenheit gegeben die Planungsentwürfe zu erörtern und hierzu Äußerungen abzugeben.

## **Vorliegende umweltbezogene Informationen zum Bebauungsplan Gewerbegebiet (GE) Steinach Nord**

### **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 angedeckt. Somit wird zumindest teilweise der Eingriff minimiert.

### **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 Schadstoffeintragen 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 Deggendorf, 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.

### **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 CO<sub>2</sub> 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.

#### **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.

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.

**Ergebnis:**

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

**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 stellt 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.

**Schutzgut Mensch (Erholung)****Beschreibung:**

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

**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 der Nähe vorhandener Gewerbestandorte sind dadurch keine empfindlichen Nutzungen betroffen.

**Ergebnis:**

Insgesamt betrachtet sind die baubedingten Auswirkungen von geringer Erheblichkeit.

**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.

**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 Wechselwirk

Steinach, 22. Dezember 2023

Bekanntgemacht am: 22. DEZ. 2023

Abgenommen am: .....

Bekanntgemacht durch Anschlag an der Gemeindetafel

Die Bekanntmachung erfolgte nach der Geschäftsordnung.



Christine Hammerschick

1. Bürgermeisterin

*Auf die datenschutzrechtlichen Informationspflichten im Bauleitplanverfahren nach Art. 13 und 14 DSGVO wird hiermit hingewiesen. Das Hinweisblatt wird auf der Homepage veröffentlicht (siehe vorgenannter Link) und zudem öffentlich ausgelegt.*