

# Bekanntmachung

## **Änderung des Bebauungs-mit Grünordnungsplanes für das Gewerbe-und Industriegebiet (GE/GI) „Steinach Süd“ mit Deckblatt Nr. 2 Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

In der Sitzung vom 22. Dezember 2022 (Beschlussnummer 409b) fasste der Gemeinderat Steinach den Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Gewerbe- und Industriegebiet Steinach-Süd durch Deckblatt Nummer 2.

Der Entwurf der Festsetzungen durch Text sowie durch Planzeichen wurde dem Gemeinderat Steinach in der Sitzung vom 04. Mai 2023 vorgestellt.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes durch Deckblatt Nummer 2 werden die im Deckblatt Nummer 1 dargestellten, an der westlichen Erschließungsstraße liegenden Parzellen Nummer 10 und Nummer 11 durch Deckblatt Nummer 2 in Parzelle Nummer 11 (Gesamtgröße ca. 32.220 m<sup>2</sup>) verschmolzen.

Ebenso werden die Parzellen Nummern 6, 7, 8 durch Deckblatt Nummer 2 in Parzelle 10 (Gesamtgröße ca. 27.150 m<sup>2</sup>) verschmolzen.

Die im Deckblatt Nummer 1 abgebildeten Parzellen 3 (TF), 4, 5 mit einer Größe von ca. 7.785 m<sup>2</sup> wurden bereits käuflich erworben und werden durch Deckblatt Nummer 2 zur Parzelle Nummer 12a mit einer Größe von 7.875 m<sup>2</sup> vereinigt. Die Parzellen Nummern 1, 2 aus Deckblatt Nummer 1 werden demnächst veräußert und mit Deckblatt Nummer 2 wird Parzelle Nummer 9a mit einer Größe von ca. 5.190 m<sup>2</sup> gebildet.

Im Nordosten an der Bayerwaldstraße bleibt die Parzelle Nummer 9 mit einer Größe von ca. 33.030 m<sup>2</sup> im Wesentlichen bestehen. Für diese Fläche ergibt sich aufgrund der Änderung in der Parzellierung ein Flächenzuwachs von ca. 800 m<sup>2</sup>.

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt über die bereits im Deckblatt Nummer 1 dargestellte, nördliche Querspange die im Osten ausgehend von der Bayerwaldstraße und im Westen ausgehend von der Gemeindestraße „Zum Lehmoos“ befahren werden kann. Zudem wird durch diese Erschließungsstraße eine Verbindung zu den vorgenannten Gemeindestraßen hergestellt. Die Infrastruktur für die Erschließung der Gewerbeflächen wird in der neu zu errichtenden Verbindungsstraße verlegt. Die im Deckblatt Nummer 1 dargestellte Stichstraße, die ausgehend von der nördlichen Querspange in Richtung Süden in einem Wendehammer endet, entfällt, da von Seiten der Grundstückseigentümer geäußert wurde, dass diese Straße nicht benötigt wird.

Nach der Erstellung des Vorentwurfes war noch zu klären, wie sich die Zufahrtssituation für die Parzellen 12a und 9a gestalten wird, damit eine entsprechende Darstellung in den Festsetzungen durch Planzeichen vorgenommen werden kann. Ein Teil der privaten Grünfläche, die im Süden an die Parzelle 13 angrenzt, wurde ebenso als Zufahrt zur Parzelle 10 umgewidmet und entsprechend dargestellt. In der Sitzung vom 04. Mai 2023 fasste der Gemeinderat Steinach den Auslegungs- und Billigungsbeschluss (Beschlussnummer 448) sowie den Beschluss, dass die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden.

Die Planungsunterlagen wurden (Änderung des Bebauungs-mit Grünordnungsplanes GE/GI Steinach Süd mit Deckblatt Nr. 2) in der Zeit vom 16. Mai 2023 bis 21. Juni 2023 öffentlich ausgelegt und auf der Homepage der Gemeinde Steinach veröffentlicht.

In der Sitzung vom 20. Juli 2023 wurden die eingegangenen Stellungnahmen durch den Gemeinderat Steinach behandelt, bzw. abgewägt.

Zudem fasste der Gemeinderat Steinach in der Sitzung vom 20. Juli 2023 den Auslegungs- und Billigungsbeschluss (Beschlussnummer 478h) sowie den Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB.

**Auszug aus den Festsetzungen durch Planzeichen:**



Die Gemeinde Steinach legt die o.g. Planung (Änderung des Bebauungs- mit Grünordnungsplanes GE/GI Steinach Süd mit Deckblatt Nr. 2)

**24. August 2023 bis zum 25. September 2023**

im Rathaus der Gemeinde Steinach, Am Sportzentrum 1, 94377 Steinach in Zimmer Nr. 4 während der allgemeinen Dienststunden zur öffentlichen Einsichtnahme auf.

Ebenso werden die Unterlagen auf der Homepage der Gemeinde Steinach unter nachfolgendem Link veröffentlicht:

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

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

*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.*

## **Vorliegende umweltbezogene Informationen zur Änderung des Bebauungs- mit Grünordnungsplanes Gewerbe- und Industriegebiet (GE/GI) Steinach Süd durch Deckblatt Nummer 2**

### **Schutzgüter Mensch, Gesundheit und Bevölkerung**

Das nächste Allgemeine Wohngebiet ist in einer Entfernung von ca. 200 m in nördlicher Richtung anzutreffen. Im bereits existierenden Gewerbegebiet östlich der alten B 20 befinden sich Betriebsleiterwohnungen. Dauerhafte Emissionen durch den zukünftigen Gewerbe- und Industriebetrieb haben sich an den zulässigen Werten zu orientieren. Im Süden wurde bereits das Industriegebiet entwickelt. Eine Eignung zur Erholungsnutzung der Fläche (Spaziergehen, Radfahren) ist kaum gegeben. Die ebene Lage sowie die geplanten seitlichen Gehölzpflanzungen auf allen vier Seiten lassen auch nach einer Bebauung keine unverhältnismäßige optische Fernwirkung befürchten.

#### **Auswirkungen:**

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

 **geringe Beeinträchtigung**

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

Die nächstgelegenen Biotopstrukturen befinden sich außerhalb des Plangebietes, insbesondere im Bereich der „Steinacher Mooswiesen“ südlich der BAB A 3, und sind daher vor unmittelbaren Eingriffen gesichert. Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb landschaftsökologisch sensibler Bereiche bzw. landschaftsbildprägender Oberflächenformen und wird überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt (intensiv genutzte Ackerfläche). Die geplanten seitlichen Grünflächen mit Einzelbäumen, geschlossenen Gehölzpflanzungen und Sukzessionsstreifen werden bereichsweise zu einer Erhöhung der Strukturvielfalt und damit zu besseren Standort- und Lebensbedingungen z. B. für Vögel, Kleinsäuger, aber auch für Insekten sowie für die Pflanzenwelt führen.

#### **Auswirkungen:**

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

 **geringe Beeinträchtigung**

## Schutzgut Boden

In der Übersichtsbodenkarte werden die Böden als überwiegend Überwiegend Parabraunerde und verbreitet Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Carbonatschluff (Löss) dargestellt (Übersichtsbodenkarte M 1:25.000, <http://www.umweltatlas.bayern.de>). In der Bodenschätzungskarte wird der Bereich als Lehm (geologische Herkunft Lössboden) mit einer mittleren Zustandsstufe angegeben Zustandsstufe angegeben (Bodenschätzungskarte M 1:25.000, <http://www.umweltatlas.bayern.de>). Altlasten oder Altablagerungen sind der Gemeinde nicht bekannt und bei der durchgeführten Baugrunderkundung wurden auch keine solchen angetroffen.

### Auswirkungen:

Baubedingt werden die Flächen im überbaubaren Bereich und der Erschließungsstraßen verändert oder versiegelt, der Oberboden wird hier großflächig abgetragen und z. T. andernorts wieder aufgetragen. Durch die Baumaßnahmen werden Erdbewegungen unvermeidbar, wodurch die Bodenstruktur größtenteils dauerhaft verändert wird. Ebenfalls verursacht der Einsatz von Baumaschinen die Zerstörung der Bodenstruktur und kann eine Schadstoffbelastung/-eintrag (Staub, Benzin, Diesel, Öl) bewirken. Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen reduzieren. Gründungsmaßnahmen und ggf. Bodenaustausch führen zur Zerstörung und Veränderung des Bodengefüges durch Fremdmaterial. Nach erfolgter Modellierung wird der Oberboden in nicht überbauten Bereichen wieder angedeckt. Somit wird zumindest teilweise der Eingriff minimiert. Die materiell-rechtlichen Vorgaben des Bodenschutzes gem. § 12 BBodSchV sind zu beachten, eine nachhaltige Sicherung der Bodenfunktion ist zu gewährleisten. Aus Sicht des Bodenschutzes sind im Rahmen der Bauausführung die Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen zu beachten.

 **erhebliche Beeinträchtigung**

## Schutzgut Wasser

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Wasserschutzgebiete oder Oberflächengewässer. Amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefahrenflächen der benachbarten Steinachbachs sind nicht betroffen. Auf Grund der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung ist ein Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen vorhanden. Dieses dürfte aber aufgrund der mehreren Meter mächtigen, schlecht durchlässigen lehmigen Deckschicht als geringe Gefahr von Schadstoffeintragungen in das Grundwasser angesehen werden. Auswirkungen: Durch die Bodenversiegelung wird das bestehende Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert und die Grundwasserneubildung beeinträchtigt. Das Niederschlagswasser wird oberflächlich direkt über die Flächen (Mulden, o. dgl.) bzw. unterirdisch über Rigolensysteme / Stauraumkanal versickert bzw. zurückgehalten. Es steht somit dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zur Verfügung. Die weitere Überprüfung der lokalen Versickerfähigkeit sowie die Ausgestaltung der Regenwasserentsorgung liegen im Verantwortungsbereich des Bauherrn und sind im Bauantrag nachzuweisen. Insgesamt wird jedoch durch die Versiegelung der Oberflächenabfluss vermehrt und das Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert. Evtl. Ansiedlungswünsche von stark

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

 **mittlere Beeinträchtigung**

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

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

#### **Auswirkungen:**

Durch das geplante Gewerbegebiet ist mit grundsätzlichen Veränderungen der Standortfaktoren, v.a. durch Überbauung auszugehen, die auch mikroklimatische Folgen nach sich ziehen. So ist im Bereich der versiegelten Flächen mit insgesamt ungünstigen kleinklimatischen Bedingungen (erhöhte Abstrahlung, verminderte Verdunstung) zu rechnen. Die vorgesehenen Bepflanzungsmaßnahmen leisten einen Beitrag zum klimatischen Ausgleich. Während der Bauphase kann es durch den Einsatz von Baumaschinen zu temporärer Luftbelastung kommen. Der Bau und Betrieb von Erschließungsanlagen und Gewerbeeinheiten ist immer auch mit Ausstoß von klimaschädlichem CO<sub>2</sub> verbunden. Weitere Emissionen wie z.B. Ruß, Stäube etc. sind durch geeignete Filteranlagen der jeweiligen Betriebe auf das jeweils technisch machbare Mindestmaß zu reduzieren. Eine sparsame und effiziente Nutzung von Energie sollte nicht nur aufgrund der Rohstoff- bzw. Energiepreise selbstverständlich sein, sondern jegliches wirtschaftliches Handeln maßgeblich beeinflussen.

 **geringe Beeinträchtigung**

### **Schutzgut Landschaft**

Das geplante Gewerbe- und Industriegebiet stellt in seinem Umfang eine deutliche optische Überprägung des Landschaftsbildes im Planungsgebiet dar. Die Wirkung von Straßen und Baukörpern ist unter dem Aspekt eines ungestörten Landschaftsgenusses als „naturfern“ zu betrachten, so dass diesbezüglich grundsätzlich visuelle Beeinträchtigungen auftreten. Durch die an das vorhandene Gewerbegebiet „GE Rotham II“ angebundene Lage erfolgt keine neue Zersiedlung von bislang unbelasteten oder unzerschnittenen Landschaftsbereichen. Wie beim „Schutzgut Mensch“ bereits erläutert, ist aufgrund der ebenen Lage in Verbindung mit den geplanten umfangreichen Gehölzpflanzungen entlang aller vier Außenseiten mit keiner allzu störenden Fernwirkung oder mit unzumutbaren Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild zu rechnen. Bei der Gesamtbeurteilung des Gewerbegebietes unter optisch/ästhetischen Aspekten ist zu berücksichtigen, dass es sich beim Untersuchungsgebiet insgesamt um einen mit Bebauung und Straßen (BAB A 3, KrSR 8, B 20) bereits vorbelasteten Raum handelt.

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

## Kultur- und sonstige Sachgüter

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

➡ keine Beeinträchtigung zu erwarten

## Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Die geplanten Maßnahmen der Versiegelung, aber auch die geplanten Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung von Flächen stehen in direktem Zusammenhang mit der Veränderung der Bodennutzung, der Artenzusammensetzung von Tier- und Pflanzenwelt und den kleinklimatischen Verhältnissen. Zusätzliche Belastungen durch die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern sind aus hiesiger Sicht nicht zu erwarten.

Steinach, den 16. August 2023



Christine Hammerschick

1. Bürgermeisterin

Bekanntgemacht am: **17. AUG. 2023** .....

Abgenommen am: .....

Bekanntgemacht durch Anschlag an der Gemeindetafel

Die Bekanntmachung erfolgte nach der Geschäftsordnung.