



**GEMEINDE
STEINACH**



HEIGL
landschaftsarchitektur
stadtplanung

**BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN
GEWERBEGEBIET
GE „WOLFERSZELL“**

Gemeinde Steinach
Landkreis Straubing-Bogen
Regierungsbezirk Niederbayern

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

Aufstellungsbeschluss vom 20.02.2020
Billigungs- und Auslegungsbeschluss vom 30.06.2022
Billigungs- und Auslegungsbeschluss vom 15.09.2022, 09.02.2023 u. 04.05.2023
Satzungsbeschluss vom

Vorhabensträger:

Gemeinde Steinach
vertreten durch Frau
Erste Bürgermeisterin
Christine Hammerschick

Am Sportzentrum 1
94377 Steinach

Fon 09428/9420-30
Fax 09428/9420-39
gemeinde@steinach.bayern.de

.....
Christine Hammerschick
Erste Bürgermeisterin

Bearbeitung:

HEIGL
landschaftsarchitektur
stadtplanung

Elsa-Brändström-Straße 3
94327 Bogen

Fon: 09422 805450
Fax: 09422 805451
Mail: info@la-heigl.de

.....

Hermann Heigl
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner



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
1.3Übersichtslageplan	5
1.4 Luftbildausschnitt.....	6
1.5 Übergeordnete Planungen	6
1.6 Derzeitige Nutzung	14
1.7 Planungsauftrag	14
1.8 Alternativenprüfung	14
2. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung	16
2.1 Grundzüge der Planung	16
2.2 Städtebauliches Konzept.....	16
2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen.....	16
2.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen.....	17
2.5 Dachform, Dachaufbauten, Dachbegrünung	17
2.6 Verkehr, Stellplätze	18
2.7 Werbeanlagen	18
2.8 Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauer, Einfriedungen.....	19
2.9 Grünordnungskonzept.....	19
2.9.1 Planungsgrundlagen	19
2.9.2 Öffentliche grünordnerische Maßnahmen	20
2.9.3 Private grünordnerische Maßnahmen	20
3. Ver- und Entsorgung	21
3.1 Wasserversorgung	21
3.2 Schmutzwasser- und Niederschlagswasserbehandlung	21
3.3 Energieversorgung, Beleuchtung	22
3.4 Telekommunikation	22
3.5 Abfallentsorgung	22
4. Abwehrender Brandschutz	23
5. Immissionsschutz	23

6. Denkmalschutz	24
UMWELTBERICHT	25
1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes	25
2. Planungsrechtliche Ausgangssituation	25
2.1 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen sowie die Art deren Berücksichtigung.....	26
2.2 Beschreibung und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen	30
2.2.1 Bestandsaufnahme	30
2.2.2 Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter sowie auf deren Wirkungsgefüge	31
2.2.3 Zusammenfassende Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter	37
2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	38
2.4 Geplante Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen	38
2.5 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung	40
2.6 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung	41
2.7 Beschreibung der geplanten Überwachungsverfahren (Monitoring).....	42
2.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung	42
3. Beteiligte Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 BauGB	44
4. Anlage	44

BEGRÜNDUNG

1. Allgemeines

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Absicht der Gemeinde Steinach ein Gewerbegebiet mit Beschränkung für klein- und mittelständische Betriebe sowie für Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe auf der Fläche der Fl. Nr. 1735, Gmkg. Agendorf zu entwickeln. In der Gemeinde Steinach fehlen aktuell kleinere Gewerbegrundstücke in Größen zwischen 1.000 und 2.000 m². Somit sollen ergänzend zu den im Gemeindegebiet bereits vorhandenen Gewerbegebieten Betriebserweiterungen und Neuan siedlungen von Firmen ermöglicht werden. Dadurch kann auch die Funktion des Ortes als Arbeits- und Wohnstandort gestärkt und einer Abwanderung von Familien entgegen gewirkt werden. Das geplante Gewerbegebiet befindet sich südwestlich von Wolferszell im Bereich zwischen der Bundesstraße 20 und der Kreisstraße 68 (Chamer Straße).

Für das betroffene Grundstück gibt es noch keinen Bebauungsplan. Damit ist das Vorhaben aktuell auf Grundlage des geltenden Planungsrechtes nicht umsetzbar und genehmigungsfähig. Mit der Aufstellung eines Bebauungs- mit Grünordnungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung des Gewerbegebietes mit Beschränkung geschaffen werden. Das geplante Gelände soll als Gewerbegebiet mit Beschränkung (GE_{m.B.}) 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 Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 20.02.2020 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungs- mit Grünordnungsplan, sowie die Änderung des Flächennutzungsplans mittels Deckblatt Nr. 42 und des Landschaftsplans mittels DB Nr. 16 beschlossen.

1.2 Verfahren

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB mittels Deckblatt Nr. 40 und der Landschaftsplan Deckblatt Nr. 16 geändert.

Der Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplan umfasst die Fläche der Fl. Nr. 1735, Gmkg. Agendorf mit einer Gesamtfläche des Geltungsbereiches von ca. 15.360 m².

1.3 Übersichtslageplan

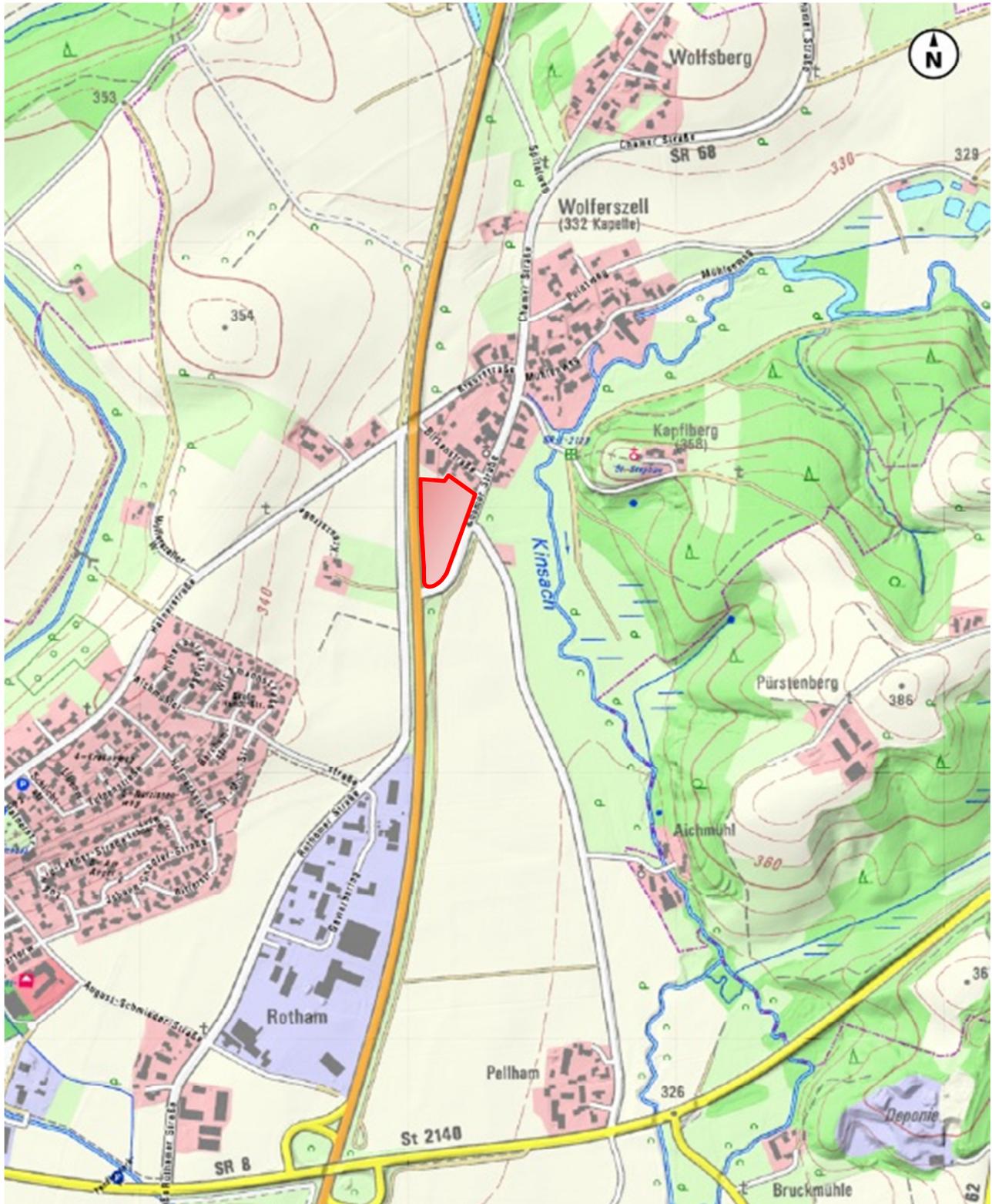


Abbildung 1: Auszug aus dem BayernAtlas vom 30.05.2022, ohne Maßstab

1.4 Luftbildausschnitt

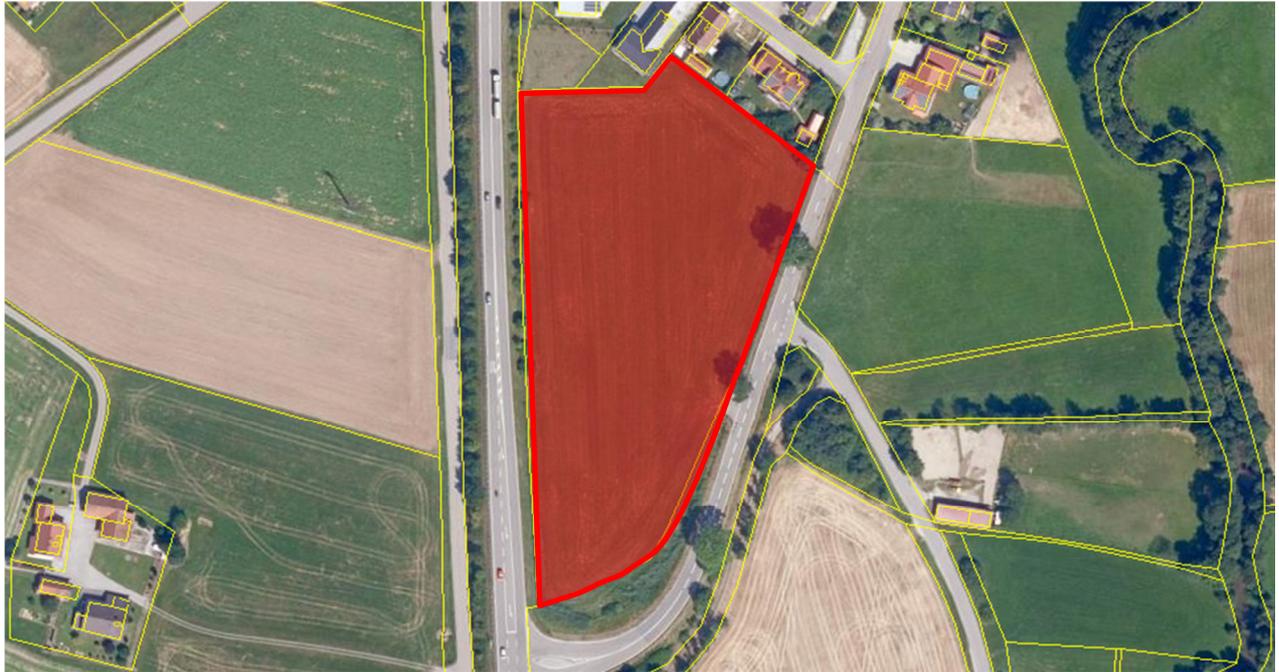


Abbildung 2: Luftbildausschnitt aus dem BayernAtlas vom 30.05.2022 - ohne Maßstab

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 Ein- schränkungen 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 Versor- gungskernen der Zentralen Orten zu realisieren. Ausnahmen sind nur zulässig, wenn im Siedlungs- und Versorgungskern geeignete Flächen oder notwendige Ver- kehrsinfrastrukturen nicht zur Verfügung stehen oder wenn es zu Attraktivitätsein- bußen 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 ih- rer jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des gan- zen 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 si- chern und weiter entwickeln kann,*
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreich- barkeit 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 Fol- gen ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichti- gung 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 Raumes durch ein maßvolles und bedarfsgerechtes Bereitstellen einer Entwicklungsfläche für ein Gewerbegebiet für klein- und mittelständische Betriebe bzw. Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe für den örtlichen Bedarf. Zudem kann eine Stärkung und Sicherung von Gewerbebetrieben erfolgen.

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 Chamer Straße besteht. 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 I - 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 Donaauraum 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 hingewirkt 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 Bebauungs- 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 Ackerland dargestellt.

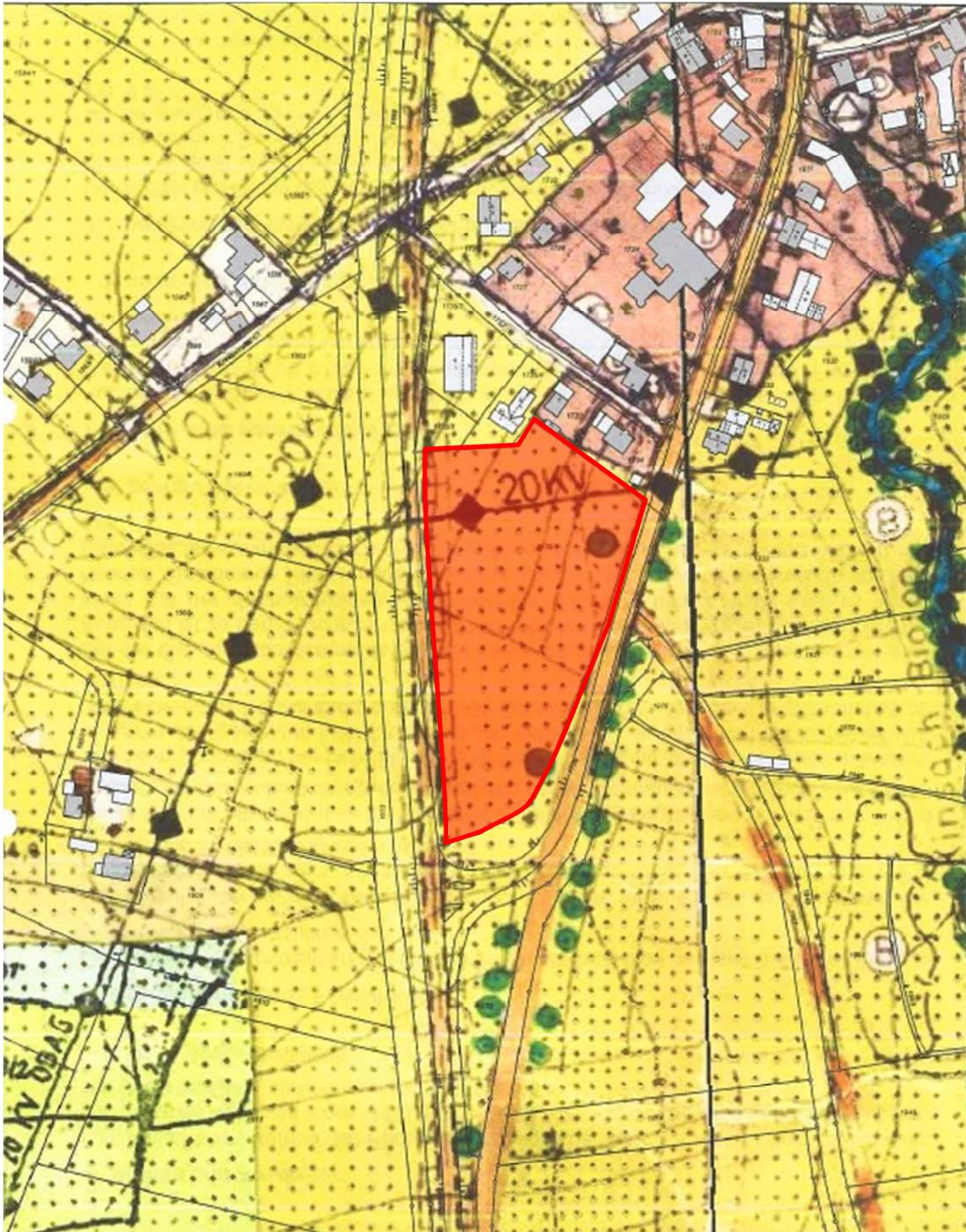


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan – ohne Maßstab

➤ 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 Ackerland dar.



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

1.6 Derzeitige Nutzung

Die Ausgangsfläche stellt sich derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker) dar. Im Norden grenzt der Ort Wolferszell mit Wohnbebauung und gewerblicher Nutzung an. Dieser Bereich ist im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen. Im Osten und Süden grenzt die Kreisstraße SR 68 (Chamer Straße) und im Westen die Bundesstraße B 20 an.

Das überplante Gebiet ist relativ eben, es fällt von West (ca. 331 m. ü. NHN) nach Nord (ca. 328 m ü. NHN) leicht ab.

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“. Es sind keine amtlich ausgewiesenen Biotop vorhanden. Lediglich in ca. 60 m Entfernung von der östlichen Geltungsbereichsgrenze befindet sich das amtlich kartierte Biotop „Nasswiese im Kinsachtal südlich Wolferszell“ mit der Nr. 7041-1145-000, sowie weiter östlich das Biotop Nr. 7041-0185-003 „Bachlauf der Kinsach von Pellham bis Ascha“.

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas liegen im Planungsgebiet selbst keine eingetragenen Bodendenkmäler. Allerdings ist nicht auszuschließen, dass sich auch im Geltungsbereich bislang unbekannte Denkmäler befinden.

Im Geltungsbereich selbst liegen keine Baudenkmäler oder Ensembles gemäß Art. 1 Abs. 2 und 3 DSchG. Im näheren Umfeld (ca. 90 m bzw. 320 m nordöstlich) befinden sich zwei bekannte Baudenkmäler.

Das Plangebiet befindet sich gemäß dem Umwelt Atlas Bayern außerhalb von sog. wassersensiblen Bereichen, Hochwassergefahrenflächen HQ_{extrem} bzw. der Hochwassergefahrenflächen HQ_{100} (Überschwemmungsgebiete und Hochwassergefahrenflächen) des Kinsach, deren Grenze ca. 55 m weiter östlich verläuft.

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 angrenzend verlaufenden Bundes- bzw. Kreisstraße und der unmittelbaren Nähe vorhandener gewerblicher Nutzungen keine Verbotsstatbestände 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 Bebauungs- mit Grünordnungsplan wurde dem Landschaftsarchitektur- und Stadtplanungsbüro HEIGL in Bogen erteilt.

1.8 Alternativenprüfung

Innerhalb der Gemeinde befinden sich derzeit drei größere Gewerbebestandorte. Die Gewerbegebiete Steinach und Rotham sind vollständig bebaut. Im Geltungsbereich des Industrie- und Gewerbegebietes „Steinach-Süd“ sind aktuell noch Flächen verfügbar, jedoch befindet sich ein Deckblatt Nr. 2 für den Bebauungsplans- und Grünordnungsplan GE/GI Steinach-Süd in der Planung/Aufstellung, in welchem die noch unbebauten Flur-

stücke neu geordnet werden, aufgrund aktueller Ansiedlungsanfragen. Für die im Bebauungsplan GE/GI Steinach-Süd dargestellten Parzellen 9 und 10 wurden bereits notarielle Vorverträge bzw. Kaufverträge ausgearbeitet. Nach Abschluss des Deckblattverfahrens sind aber auch die restlichen Parzellen nicht mehr verfügbar. Darüber hinaus ist dieses Industrie- und Gewerbegebiet für die Ansiedlung großflächiger Betriebe ange-dacht.

Weitere Flächen für eine Gewerbeansiedlung von klein- und mittelständischen Betrieben mit Grundstücksgrößen zwischen 1.000 und 2.000 m² – auch im Innenbereich des Hauptortes Steinach - stehen aktuell in der Gemeinde nicht zur Verfügung.



Abbildung 5: Ausschnitt aus der topographischen Karte, Bayern Atlas vom Gewerbegebiet Rotham, welches vollständig bebaut/veräußert ist – ohne Maßstab



Abbildung 6: Ausschnitt aus der topographischen Karte, Bayern Atlas vom Gewerbegebiet Steinach-Süd – derzeit bebaut – ohne Maßstab

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, welches bislang im Ortsteil von Wolferszell nicht angesiedelt war.

Mit der geplanten Ausweisung eines Gewerbegebietes mit Beschränkung wird in angebundener Lage eine Entwicklung der gewerblichen Nutzung an dieser Stelle südlich des Ortsteils Wolferszell erreicht. Als zulässige Nutzung ist geplant, eine Ansiedlung von klein- und mittelständischen Unternehmen zu verwirklichen.

Die Fläche wird von Südosten her über die Chamer Straße (SR 68) über eine neue Zufahrt auf die Kreisstraße für die geplante Nutzung erschlossen.

Für das Gewerbegebiet sind 7 Parzellen in einer Größe zwischen ca. 730 m² und 1.900 m² und einer neu anzulegenden öffentlichen Erschließungsstraße mit westlich angrenzenden Rand- und Mehrzweckstreifen vorgesehen. In diesem Streifen sind PKW-Stellplätze und Baumstandorte geplant.

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

Aufgrund dieser Planung ist neben einer möglichst zentralen Lage auch ein geeigneter Grundstückszuschnitt/-größe und –Geländeprofil erforderlich.

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

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

Es wird ein Gewerbegebiet mit Beschränkung gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

Zulässig ist im Gewerbegebiet mit Beschränkung Betriebsleiterwohnungen bei den Parzellen 4-6 5-7 gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO. Die Ausnahmen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 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 mit Beschränkung wird mit maximal 0,8 festgesetzt, eine Geschoßflächenzahl wird mit maximal 1,6 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 2 Vollgeschossen. 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. 8,50 m, maximal zulässigen Firsthöhen auf 10,50 m festgesetzt. Als Wandhöhe gilt das Maß von der Oberkante der Erschließungsstraße in Fahrbahnmitte auf Höhe der jeweiligen Gebäudemitte bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand (Attika). Die Firsthöhe bei Pultdächern wird auf 9,50 m begrenzt.

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 mit Beschränkung 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 keine weiteren baulichen Anlagen zulässig.

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

2.5 Dachform, Dachaufbauten, Dachbegrünung

Als Dachformen der maximal zweigeschossigen Gebäude sind nur Sattel-, Pult- und Flachdächer mit Dachplatten aus Ziegel oder Beton in roten, rotbraunen, grauen und anthrazitfarbenen Farbtönen, sowie einer Dachbegrünung, Kiesschüttung, Foliendach oder Metaldächer aus mattem Blech zulässig. Zulässig sind ebenfalls verglaste Teilbereiche.

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 Flachdächer, Sattel- bzw. Pultdächer mit einer Neigung zwischen 0° bis 25° festgesetzt. Um der ökologischen Zielsetzung gerecht zu werden, ist eine extensive Begrünung anzustreben.

2.6 Verkehr, Stellplätze

Das Planungsgebiet liegt derzeit direkt an der Kreisstraße SR 68 (Chamer Straße) bzw. an der Bundesstraße B 20. Obwohl der vierspurige Ausbau der Bundesstraße auf eine noch nicht näher definierte Trasse bereits im vordringlichen Bedarf beim Ausbau der Bundesstraßen eingestuft wurde, ist der Zeitpunkt des tatsächlichen Ausbaus noch nicht absehbar. Im Hinblick auf den späteren vierstreifigen Ausbau behält sich das Staatliche Bauamt Passau ab dem östlichen Fahrbahnrand der bestehenden Bundesstraße B 20 einen 25 m breiten Korridor vor, der frei von jeglicher Bebauung bleiben soll (**erweiterte Anbauverbotszone**). Im Hinblick auf den geplanten Ausbau der Bundesstraße B 20 sind Lärmschutzmaßnahmen im nördlichen Geltungsbereich für die Ortschaft Wolferszell zu gewährleisten.

Die Verkehrserschließung ist über die Chamer Straße (SR 68) über eine neue Zufahrt von Osten auf das Gewerbegebiet vorgesehen. **Direkte Zufahrten zur Bundesstraße B20 werden weder dauerhaft noch temporär zugelassen.**

Im Osten wird, entlang der Chamer Straße, ein 5,00 m breiter öffentlicher Grünstreifen festgesetzt.

Für die geplante Erschließungsstraße sind Einfahrtsbereiche definiert, um die Einsehbarkeit bzw. Verkehrssicherheit beim Ein- und Ausfahren auf die Parzellen zu gewährleisten. Je Gewerbeparzelle ist maximal eine Zufahrt mit einer maximalen Breite von 6 m im Bereich dieser festgesetzten Einfahrtsbereiche zulässig.

Die Anbauverbotszone von 20 m, **sowie die erweiterte Anbauverbotszone von 25 m** von der Bundesstraße B 20 wird durch die festgesetzten Baugrenzen für Gebäude eingehalten. Die Anbauverbotszone von 15 m von der Kreisstraße SR 68 wird ebenfalls durch die Baugrenze eingehalten. Stellplätze sowie Werbeanlagen sind innerhalb der Anbauverbotszone zugelassen.

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 innerhalb der erweiterten Anbauverbotszone von 25 m sind nicht 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. Darüber hinaus sind 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 je Parzelle zulässig.

Werbeanlagen, die auf die Bundesstraße B 20 und die Kreisstraße SR 68 ausgerichtet sind, dürfen die Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs nicht beeinträchtigen. **Es ist in geeigneter Weise dafür Sorge zu tragen, dass die Verkehrsteilnehmer auf der Bundesstraße 20 nicht durch Lichtquellen oder Reflexionen aus dem Gewerbegebiet geblendet oder irritiert werden.**

2.8 Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauer, Einfriedungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m, bezogen auf das Urgelände zulässig.

Aufschüttungen müssen an den Grundstücksgrenzen wieder über natürliche Böschungen mit Neigungen von max. 1:3 mit einem Mindestabstand von 0,50 m auf das Urgelände heruntergeführt werden.

Die Ausbildung von Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,0 m entlang von Grundstücksgrenzen ist zulässig (gemessen ab Urgelände).

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 0,10 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.

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

2.9 Grünordnungskonzept

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

2.9.2 Öffentliche grünordnerische Maßnahmen

Zwischen der Chamer Straße und dem geplanten Gewerbegebiet ist ein 5,00 m breiter öffentlicher straßenbegleitender Grünstreifen und die Pflanzung von großkronigen Einzelbäumen mit Festlegung des Standortes festgesetzt. Auch innerhalb des Gewerbegebietes sind im Rand- und Mehrzweckstreifen Hochstammbäume mit und ohne Standortfestlegung festgesetzt.

Nach Westen zur Bundesstraße 20 ist eine öffentliche Grünfläche anzulegen. Festsetzungen hierzu im Hinblick auf Bepflanzungsmaßnahmen lassen sich nach derzeitigem Wissensstand nicht treffen, da diese sonst den geplanten 4-streifigen Ausbau der Bundesstraße behindern würden. Dieser Streifen ist als Wiesenfläche auszugestalten.

Die vorhandenen Gehölze sollten erhalten bleiben.

2.9.3 Private grünordnerische Maßnahmen

Zu einer optisch wirksamen, inneren Mindestdurchgrünung sind Grünflächen entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenzen je 2-reihig aus nur Sträuchern mit Pflanzgebot auf 70 % der jeweiligen Grundstücksgrenze sowie eine Randeingrünung aus Sträuchern und Heistern (2-4 reihig, mind. 5 % Heisteranteil) auf 70 % der jeweiligen Grundstückslänge mit Pflanzgebot festgesetzt. 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 öffentlichen und 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 Spartenräger geeignete Schutzmaßnahmen (Schutzrohre etc.) vorzusehen.

3.1 Wasserversorgung

Die Trink- und Löschwasserversorgung soll durch Anschluss an die Wasserversorgung des Wasserzweckverbandes Straubing-Land erfolgen. Im öffentlichen Straßenbereich der Chamer Straße, Fl. Nr. 1737, Gmkg. Agendorf verläuft eine Versorgungsleitung DN 100. Zur Erschließung des Geltungsbereiches kann eine neue Versorgungsleitung DA 110 an die bestehende Leitung DN 100 angeschlossen werden, entlang der Kreisstraße SR 68 und anschließend im Bereich der geplanten Erschließungsstraße bis zum Wendehammer verlegt werden. Am Ende der neu verlegten Leitung ist auf Höhe der Parzelle 4 ein Unterflurhydrant vorgesehen. Im Rahmen der Erschließungsplanung ist der entsprechende Wasserbedarf der jeweiligen Parzellen zu ermitteln. Um die Löschwasserversorgung aufgrund der nicht erreichten Druck- und Volumenverhältnisse zu gewährleisten ist eine neu zu errichtende Löschwasserkisterne geplant. Weitere Infos sind unter C.14 der Hinweise enthalten.

3.2 Schmutzwasser- und Niederschlagswasserbehandlung

Die Schmutzwasserentsorgung ist über die Erweiterung des vorhandenen Kanalnetzes zur örtlichen Kläranlage geplant.

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dach- und versiegelten Flächen ist grundsätzlich auf den Baugrundstücken zurückzuhalten und zu versickern. Eine Einleitung in den Schmutzwasserkanal ist nur in Form von Notüberläufen möglich.

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.

Durch das Büro labor für baustoffprüfungen, ifb hantke, Straßkirchen wurde ein Bodengutachten durchgeführt (Bericht Nr. 22.2535 vom 31.10.2022). In einem Schurf wurde ebenfalls die Wasserdurchlässigkeit durch eine Sickergrube bestimmt. Es wurde vor dem

Versuch eine Vorwässerung von ca. 10 min durchgeführt. Die Schürfe wurde mit Leitungswasser befüllt. Der Wasserspiegel wurde mehrmals gemessen und anhand der Absenkung über die Zeit die Wasserdurchlässigkeit bestimmt. Der Sickerversuch bindet in schwach sandig, tonigen Schluss (ca. 3,20 m u. GOK). Als Ergebnis ergibt sich eine Durchlässigkeit von $4,1 \times 10^{-7}$ m/s, welche eine schwache Durchlässigkeit darstellt.

Das Oberflächenwasser im öffentlichen Bereich wird über unterirdische Rückhalteeinrichtungen gepuffert und versickert. Als Überlauf ist eine Einleitung in den vorhandenen von West nach Ost verlaufenden Regenwasserkanal (DN 600) vorgesehen, welcher nach Osten in die Kinsach mündet. Das Wasser auf den privaten Grundstücken ist ebenfalls über Rückhalte- oder Sickereinrichtungen zu sammeln und zu versickern. Der öffentlichen Niederschlagswasserableitung darf lediglich eine Menge von max. 15 l/s zugelassen werden. In den Festsetzungen werden Vorgaben für die Mindestgrößen der Rückhalteeinrichtungen gemacht. Im Zuge der Erschließungsplanung und Ausführung werden auf jedem Grundstück bereits entsprechend groß dimensionierte Regenwasserzisternen erstellt.

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-Niederspannungsnetzes 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 auf der Bundesstraße B 20 und Kreisstraße SR 68 nicht beeinträchtigen.

Es ist in geeigneter Weise dafür Sorge zu tragen, dass die Verkehrsteilnehmer auf der Bundesstraße 20 nicht durch Lichtquellen oder Reflexionen aus dem Gewerbegebiet geblendet oder irritiert werden (diese Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit kann unter anderem durch blendende Scheinwerfer am Gebäude oder im Bereich von Stellplätzen, reflektierenden Gebäudefassaden oder Photovoltaikanlagen entstehen).

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 Löschwasserversorgung kann durch die aktuell vorhandenen Unterflurhydranten aktuell noch nicht sichergestellt werden. Deshalb ist eine Löschwasserezisterne zu errichten. Entsprechendes ist vor Baubeginn mit der Brandschutzdienststelle abzuklären. Gleiches gilt für die Anzahl der Hydranten. Da dies bei Sonderbauten im Rahmen des BSI zwingend erforderlich ist, muss keine Festsetzung erfolgen.

5. Immissionsschutz

Damit sichergestellt ist, dass an den schalltechnisch relevanten Immissionsorten die nach TA Lärm maßgebenden Immissionsrichtwerte durch die Nutzung im geplanten Bebauungsplangebiet nicht überschritten sind, hat die IFB Eigenschenk GmbH aus Degendorf ein Schallgutachten (Bericht Nr. 3201710-Rev c vom ~~03.06.2022~~ 24.01.2023) erstellt. Dieser Bericht ~~vom 03.06.2022~~ liegt als Anlage 1 bei.

Die dem zugrunde liegenden Auflagenvorschläge sind unter Ziff. 1.14 der Festsetzungen durch Text und hinsichtlich der zulässigen **Betriebsleiterwohnungen Emissionskontingente in zwei Richtungssektoren** unter Ziff. A.7 der Festsetzungen durch Planzeichen zur verbindlichen Einhaltung aufgenommen. **Betriebsleiterwohnungen sind nur auf den Parzellen 5 bis 7 zulässig. Für die einzelnen Parzellen sind angegebene Schallemissionskontingente L_{EK} festgesetzt.**

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 auf Wunsch 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.

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

Östlich der Bundesstraße B 20 und westlich der Kreisstraße SR 68 (Chamer Straße) im Ortsteil Wolferszell soll ein Gewerbegebiet mit Beschränkung entwickelt werden. Dazu ist es notwendig den vorliegenden Bebauungsplan mit Grünordnungsplan aufzustellen und das entsprechende Bauleitplanverfahren durchzuführen. Als zulässige Nutzung ist geplant ein Gewerbegebiet mit Beschränkung für kleine und mittelständische Betriebe zu verwirklichen.

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

- Ausweisung als Gewerbegebiet (GE) mit Beschränkung
- 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 die Fläche der Fl. Nr. 1735, Gmkg. Agendorf mit einer Gesamtfläche des Geltungsbereiches von ca. 15.360 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 an der „Chamer Straße“ und der Bundesstraße B 20 im Bereich des geplanten Gewerbegebietes ist eine ressourcenschonende Umsetzung mit wirtschaftlicher Erschließungsplanung, Ver- und Entsorgung gewährleistet.

Ausführlichere Aussagen zum LEP und Regionalplan sind dem Kapitel 1.5 der Begründung zu entnehmen.

➤ **Flächennutzungsplan**

Mit Bescheid der Regierung von Niederbayern vom 13.05.1986 (Nr. 420-4621/933) und vom 09.06.1986 (Nr. 420-4621/955) wurde für die Gemeinde Steinach ein Flächennutzungsplan genehmigt. Darin ist das geplante Gebiet als Ackerland dargestellt.

Der Flächennutzungsplan soll zusammen mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungs- mit Grünordnungsplanes sowie dem Landschaftsplan im Parallelverfahren durch das Deckblatt Nr. 40 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 Ackerland dar.

Der Landschaftsplan soll zusammen mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungs- mit Grünordnungsplanes sowie dem Flächennutzungsplan im Parallelverfahren durch das Deckblatt Nr. 16 geändert werden.

2.1 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen sowie die Art deren Berücksichtigung

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

➤ **Naturschutzrecht**

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“.

In ca. 60 m Entfernung – jeweils außerhalb des Geltungsbereiches - von der östlichen Geltungsbereichsgrenze befindet sich das amtlich kartierte Biotop „Nasswiese im Kinsachtal südlich Wolferszell“ mit der Nr. 7041-1145-000 sowie weiter östlich das Biotop Nr. 7041-0185-003 „Bachlauf der Kinsach von Pellham bis Ascha“. Das Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“ schließt östlich der Kreisstraße 68 an.

Bei der Untersuchungsfläche handelt es sich um eine Ackerfläche, welche eine relativ geringe naturschutzfachliche Wertigkeit besitzt.

Berücksichtigung:

Grünordnerische Festsetzungen zur konkreten Umsetzung von Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden gem. Art. 4 BayNatSchG im vorliegenden Bebauungsplan getroffen (private und öffentliche grünordnerische Maßnahmen).



Abbildung 7: Ausschnitt aus Bayernatlas – ohne Maßstab. Grüne Punkte = Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“, 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 vorhanden und angrenzenden gewerblichen und wohnbaulichen Nutzung im Norden sowie der Lage innerhalb der Bundesstraße 20 und der Kreisstraße 68 keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu befürchten (siehe auch Punkt 6.4.2.4).

➤ Denkmalschutzrecht

Bodendenkmäler

Gemäß BayernAtlas -Denkmal befinden sich im Geltungsbereich selbst keine bekannten Bodendenkmäler. Im näheren Umfeld (ca. 90 m weiter östlich und ca. 320 m entfernt) befinden sich folgende Denkmäler:

- D-2-7041-0126
- D-2-7041-0266

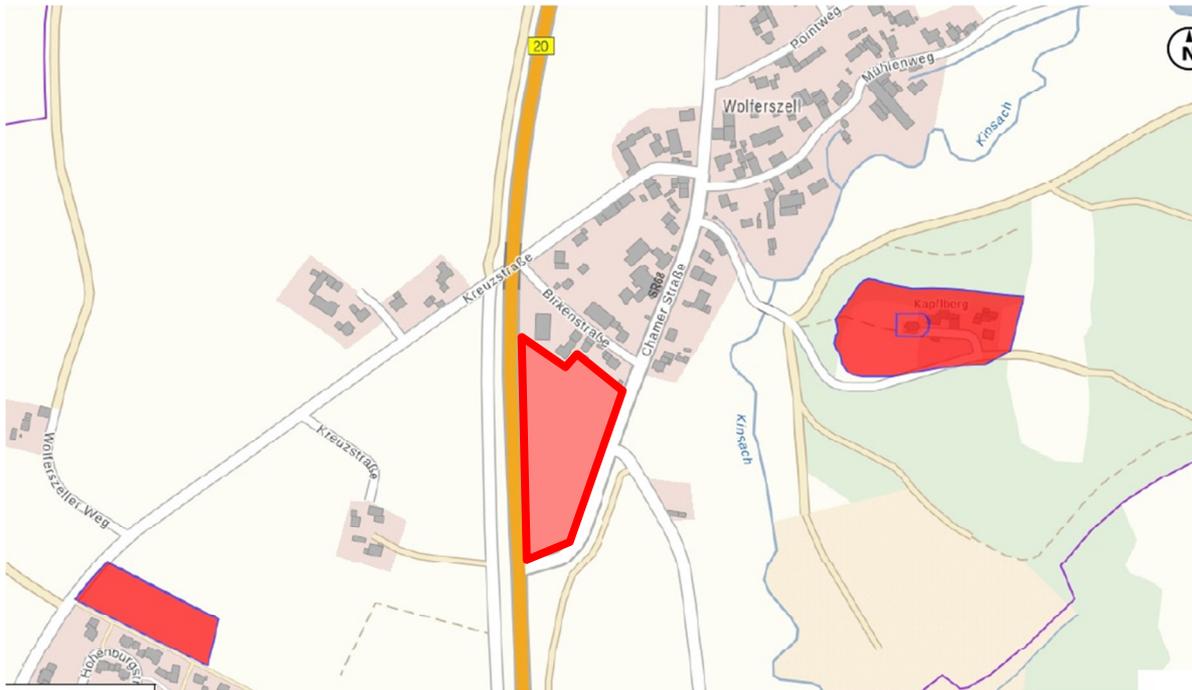


Abbildung 8: Ausschnitt aus BayernAtlas-Denkmal - ohne Maßstab

Berücksichtigung:

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

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

Baudenkmäler

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

- D-2-78-190-15, D-2-78-190-7

Berücksichtigung:

Die Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde ist einzuholen, wenn in der Nähe von Baudenkmälern Anlagen errichtet, verändert oder beseitigt werden, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines der Baudenkmäler auswirken kann (vgl. Art. 6 Abs. 1 Satz 2 DSchG).

➤ Überschwemmungsgefährdung

Das Plangebiet befindet sich gemäß dem Umwelt Atlas Bayern außerhalb von sog. wassersensiblen Bereichen, Hochwassergefahrenflächen HQ_{extrem} bzw. der Hochwassergefahrenflächen HQ_{100} (Überschwemmungsgebiete und Hochwassergefahrenflächen) der Kinsach, deren Grenze ca. 55 m weiter östlich verläuft.

Vorgaben für die vorliegende Planungen ergeben sich hieraus nicht.

➤ 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 Bundesstraße B 20 und Chamer Straße bereits vorbelastet. Die Bundesstraße B 20 ist bereits jetzt hochfrequentiert.

Berücksichtigung:

Damit sichergestellt ist, dass an den schalltechnisch relevanten Immissionsorten die nach TA Lärm maßgebenden Immissionsrichtwerte durch die Nutzung im geplanten Bauungsplangebiet nicht überschritten sind, hat die IFB Eigenschenk GmbH aus Degendorf ein Schallgutachten (Bericht Nr. 3201710-Rev c vom 03.06.2022 24.01.2023) erstellt.

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

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 Wiesenbrüterschwerpunktzonen 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 Planungsgebiet stellt sich relativ ebenes **Gelände** dar. Das Gelände fällt von West (ca. 331 m. ü. NHN) nach Nordost (ca. 328 m ü. NHN) leicht ab.

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. 9: Blick von der SR 68 nach Norden



Abb. 10: Blick von der SR 68 nach Westen auf die Bundesstraße B 20



Abb. 11: Blick von der SR 68 nach Süden

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, die unter Dauerbewuchs stehen.

Durch das Büro labor für baustoffprüfungen, ifb hantke, Straßkirchen wurde ein Bodengutachten durchgeführt (Bericht Nr. 22.2535 vom 31.10.2022). Nach einer ca. 40 bis 50 cm starken Oberbodenschicht befindet sich z. T. Schluff, sandig, schwach tonig, z. T., Schluff, tonig, schwach sandig (Tiefen bis 3,20 u. GOK).

Altlasten oder Altablagerungen sind der Gemeinde nicht bekannt.

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.

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) Lage außerhalb von Überschwemmungsgebieten http://www.umweltatlas.bayern.de	Pseudogley-Braunerde mittleres Rückhaltevermögen	3 (mittel bis gering)
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 der benachbarten Kinsach sind nicht betroffen. **Das Grundwasser wurde bei den durchgeführten Bodenuntersuchungen bei einer Tiefe von ca. 2,5 m unter GOK (25.08.2022) angefundnen.**

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 Schadstoffeinträgen 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, Stellplätze, o. dgl.) bzw. unterirdisch über Rigolensysteme **gepuffert und** versickert und steht somit dem natürlichen Wasserkreislauf zur Verfügung. **Überschüssiges Wasser wird über eine vorhandene Regenwasserleitung der Kinsach zugeführt.** Die Überprüfung der lokalen Versickerfähigkeit sowie die Ausgestaltung der Regenwasserentsorgung liegen im Verantwortungsbereich des Bauherrn und sind im Bauantrag nachzuweisen (**siehe hierzu 3.2 in der Begründung**).

Ergebnis:

Der Geltungsbereich wird durch die Auswirkungen mit **geringer Erheblichkeit** als Gebiet geringer Bedeutung für das Schutzgut Wasser eingestuft.

2.2.2.3 Schutzgut Klima/Luft

Beschreibung:

Das Planungsgebiet liegt direkt im Bereich zwischen der Bundesstraße B 20 und der Kreisstraße SR 68. 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 intensiv landwirtschaftlich genutzt (überwiegend intensive Ackerfläche). Es ist zum einen durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung, zum anderen durch die östlich angrenzende Kreisstraße SR 68, der Bundesstraße B 20 im Westen sowie die vorhandene kleingewerbliche Nutzung im Norden vorbelastet.

Es handelt sich um einen Acker mit relativ geringer naturschutzfachlicher Wertigkeit.

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

Spezieller Artenschutz gem. § 44 BNatSchG

Die folgenden Ausführungen beschränken sich im Wesentlichen auf eine einfache, reduzierte Potenzialabschätzung. Als Grundlage für potentiell im Gebiet vorkommende Arten dienen die Informationen des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz (Online-Abfrage) – TK-Blatt 7041 (Münster). Lebensraumtypen, welche im Vorhabensgebiet nicht vorkommen (z. B. alpine Lebensräume, naturnahe Fließgewässer, etc.) wurden ausgeschlossen. Als Arteninformation wird daher der Lebensraumtyp „Extensivgrünland und andere Agrarlebensräume“ herangezogen.

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 intensiv bewirtschaftete Ackerfläche betroffen. Eine Nutzung des Vorhabensbereiches als essentielles Jagdhabitat kann jedoch aufgrund der intensiv landwirtschaftlichen Nutzung ausgeschlossen werden.

Vögel

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 vorhanden Bebauung im Norden sowie der angrenzenden Bundesstraße und Kreisstraße und der damit verbundenen Kulissenwirkung als weniger geeignet anzusehen.

Auswirkungen:

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.

2.2.2.5 Schutzgut Landschaft

Beschreibung:

Der Geltungsbereich liegt am südlichen Ortsteil von Wolferszell zwischen der Bundesstraße B 20 und der Kreisstraße SR 68. Nördlich wird das Plangebiet durch Bebauung und östlich bzw. südlich durch die Kreisstraße SR 68 eingegrenzt. Im Weiteren schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Dieses Gebiet ist vergleichsweise gering durch Gehölze oder Bäume gegliedert. Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.

Auswirkungen:

Während der Bauphase ist mit optischen Störungen durch den Baubetrieb zu rechnen. Die bestehende gewerbliche Bebauung und die Straßen stellen bereits erhebliche Beeinträchtigungen und damit Vorbelastungen des Landschaftsbildes (keine freie Landschaft) dar. Durch die neue, zusätzliche Bebauung/Versiegelung wird das Landschaftsbild weiter verändert. Da sich das Gewerbegebiet entlang der Bundes- und Kreisstraße bewegt werden zwar landwirtschaftliche Nutzflächen versiegelt, aber es erfolgt ein sinnvoller Lückenschluss an dieser Stelle von Wolferszell. Die Auswirkungen werden durch Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen minimiert.

Ergebnis:

Die baubedingten Auswirkungen sind wegen der kurzen Zeitdauer als gering einzustu-

fen. 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 und die nahe Bundes- und Kreisstraße sind keine erholungswirksamen Flächen betroffen.

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 Gesamteindrucks 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 bzw. privaten Nutzung im Norden sowie der im Westen stark befahrenen Bundesstraße B 20, der Kreisstraße SR 68 im Osten und im Süden vorbelastet.

Auswirkungen:

Das Planungsgebiet ist durch seine Lage an allen Seiten vorbelastet. Die Bundesstraße im Westen weist einen sehr hohen Durchgangsverkehr auf.

Durch die Realisierung des Vorhabens wird sich der Verkehr auf der Straße ggf. erhöhen, aber die zu erwartende Zunahme des öffentlichen Straßenverkehrslärms im Kontext einschlägiger Richtlinien und Regelwerke löst keine weiterführende Prüfung von Lärmschutzmaßnahmen aus. 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 bau- bedingter Lärmentwicklung kommen. Durch den neuen Einzelhandel unmittelbar an der Staatsstraße 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	→ geringe 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 landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Bei Nichtdurchführung der vorliegenden Planung würden die Flächen weiter intensiv landwirtschaftlich genutzt werden, d. h. es wird zu keiner Veränderung der Standortverhältnisse kommen. Es wäre keine Überbauung und Flächenversiegelung zu erwarten. Bei einer Beibehaltung der aktuellen landwirtschaftlichen Praxis bliebe der ungünstige Stoffeintrag in den Boden, in die angrenzenden Flächen und ins Grundwasser bestehen. Die vorhandene Bodenstruktur und die Bodenfunktionen können erhalten werden, ebenso kann das Oberflächenwasser ungehindert versickern. Im Hinblick auf das Schutzgut Luft wird es zu keiner kleinklimatischen Erhöhung der Erwärmung/Aufheizung kommen. Das Landschaftsbild bleibt in der momentanen Situation unverändert. Von Seiten der Gemeinde ist jedoch die Inanspruchnahme einer vergleichbaren Fläche an anderer Stelle zu erwarten.

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: Hecken -und Einzelbaumpflanzungen)

➤ **Vermeidung, Minimierung - Schutzgut Wasser**

- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerfähiger Beläge im Parkplatzbereich
- Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer
- Vermeidung von Grundwasseranschnitten und Behinderung seiner Bewegung
- Verbot von gewässerschädlichen Materialien wie unbeschichtetes Kupfer- oder Zinkblech
- Bepflanzung und Begrünung der Grün- und Freiflächen

➤ **Vermeidung, Minimierung - Schutzgut Boden**

- Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- Schichtgerechte Lagerung und ggfs. Wiedereinbau des Bodens
- Schutz vor Erosion oder Bodenverdichtung
- Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubes
- Organoleptische Beurteilung des Bodenaushubes durch eine fachkundige Person

➤ **Vermeidung, Minimierung - Schutzgut Luft**

- Schaffung von Grünflächen
- Bepflanzung und Begrünung der Grün- und Freiflächen

➤ **Vermeidung, Minimierung - Immissionen**

- Beschränkung der Werbeanlagen
- Festsetzen von zulässigen Emissionswerten

➤ **Vermeidung, Minimierung - Schutzgut Landschaftsbild**

- Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhen
- Neupflanzung von Bäumen auf privaten Flächen
- Keine Errichtung baugenehmigungsfreier Anlagen außerhalb der Baugrenzen

➤ **Ausgleichsmaßnahmen**

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

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 Ackerfläche genutzt.

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

Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung

Entsprechend der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 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).

2. 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 **0,30** als angemessen betrachtet.

Bestands- typ	Bemessungsfläche	Faktor	erforderliche Kompensati- onsfläche
AI	Gesamtfläche Geltungsbereich = 15.360 m ²	0,30	4.608 m ²

3. Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

Die baurechtliche Kompensation wird durch Abbuchung von der gemeindlichen Ökokontofläche Ökokonto Ö6 – Wiese östlich von Wolferszell, Fl. Nr. 1827, Gemarkung Agendorf erbracht.

Als Eingriffsfläche wird der gesamte Geltungsbereich (auch mit dem 25 m breiten Grünstreifen im Westen, sowie sämtlichen festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen) mit ca. 15.360 m² betrachtet.

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 Mai 2022

Liste der vorliegenden Gutachten und Detailplanungen zur Bewertung:

- Schallgutachten – Bericht Nr. 3201710-Rev c vom ~~vom 03.06.2022~~ **24.01.2023** des Büro`s iFB Eigenschenk GmbH aus Deggendorf

Die Analyse und Bewertung des Plangebietes erfolgte verbal-argumentativ. Zur Bewertung der Umweltauswirkungen wurde der Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ angewandt, sowie die oben genannten Quellen.

Bei der Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter wurden vier Stufen unterschieden: keine, geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit/Beeinträchtigung. Ordnet man den jeweiligen Stufen Zahlen zu (keine = 0, gering = 1, mittel = 2, hoch = 3) ergibt sich eine durchschnittliche Gesamtzahl von 1,20, was einer Zuordnung zwischen gering und mittel entspricht.

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

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

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

2.7 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 im Bereich zwischen der Bundesstraße B20 und der Kreisstraße 68 (Chamer Straße) im Ortsteil Wolferszell ein Gewerbegebiet mit Beschränkung für klein- und mittelständische Betriebe sowie für Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe auszuweisen.

Das überplante Gebiet ist relativ eben, es fällt von West (ca. 331 m. ü. NHN) nach Nordost (ca. 328 m ü. NHN) leicht ab.

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 der Kinsach 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 intensiv landwirtschaftlich genutzt (überwiegend intensive Ackerfläche). Es ist zum einen durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung, zum anderen durch die westlich angrenzende Bundesstraße B 20, der Kreisstraße SR 68 im Osten bzw. Süden sowie die vorhandene Nutzung im Norden vorbelastet

Es handelt sich um einen Acker mit relativ geringer naturschutzfachlicher Wertigkeit.

Eingriffsvermeidende und –minimierende grünordnerische Maßnahmen sind festgesetzt. Der entsprechende Ausgleich wird durch Abbuchung von einer gemeindlichen Ökokontofläche erbracht.

Schutzgut Landschaft

Durch die Bebauung wird das Orts- und Landschaftsbild weiter verändert. Aufgrund der bereits vorhandenen umgebenden Bebauung sowie der vorhandenen Straßen im Westen, Süden und Osten erfolgt ein sinnvoller kleiner Lückenschluss im Ortsteil Wolferszell. Es erfolgt eine Angleichung an die bereits bestehenden städtebaulichen Großstrukturen.

Schutzgut Mensch (Erholung und Lärm-Immissionen)

Der nicht hohe Erholungswert im Eingriffsgebiet geht verloren. Durch die Planung kommt es zu einer Mehrung des Verkehrs, der durch das bestehende Straßennetz aufgefangen werden kann. Die zusätzlichen Verkehrslärmemissionen sind äußerst gering und erfordern keine zusätzlichen Schutzmaßnahmen für die Umgebung. Insgesamt wird gewährleistet, dass trotz der Herstellung des Gewerbegebietes keine schädlichen oder unzumutbaren zusätzlichen Lärmimmissionen auf die angrenzenden, schützenswerten Nutzungen einwirken. Um den Schutz der bestehenden Bebauung (Nachbarschaft) zu gewährleisten werden zulässige Emissionskontingente festgesetzt.

Insgesamt sind damit nach derzeitigem Kenntnisstand keine nachhaltigen oder erheblichen Auswirkungen auf Mensch, Tier und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Landschaft oder sonstige Güter zu erwarten.

3. Beteiligte Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 BauGB

1. Regierung von Niederbayern, Höhere Landesplanungsbehörde, Landshut
2. Landratsamt Straubing-Bogen, (5-fach: Untere Bauaufsichtsbehörde, Untere Immissionsschutzbehörde, Untere Naturschutzbehörde, Kreisstraßenbaubehörde, Gesundheitsbehörde)
3. Regionaler Planungsverband Donau-Wald 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

4. Anlage

Anlage 1: Immissionstechnischer Bericht Nr. 3201710-Rev**c** des Büros IFB Eigenschenk GmbH, Deggendorf ~~vom 03.06.2022~~ **24.01.2023**