



**DECKBLATT NR. 6  
ZUM  
LANDSCHAFTSPLAN  
DER GEMEINDE STEINACH  
FÜR DEN BEREICH  
BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN  
„SONDERGEBIET NAHVERSORGUNG“**

Gemeinde Steinach  
Landkreis Straubing-Bogen  
Regierungsbezirk Niederbayern

**BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**

Aufstellungsbeschluss vom 16.09.2021  
Billigungs- und Auslegungsbeschluss vom 27.10.2022  
Billigungs- und Auslegungsbeschluss vom 22.06.2023  
Feststellungsbeschluss vom ....

Darstellung der Änderungen / Ergänzungen in blauer Farbe im Vergleich zur Auslegung gem. §§ 3 Abs. 2  
und 4 Abs. 2 BauGB zu besserer Vergleichbarkeit.

**Vorhabensträger:**

Gemeinde Steinach  
vertreten durch Frau  
Erste Bürgermeisterin  
Christine Hammerschick

Am Sportzentrum 1  
94377 Steinach

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

.....  
Christine Hammerschick  
Erste Bürgermeisterin

**Bearbeitung:**

**HEIGL**  
landschaftsarchitektur  
stadtplanung

Elsa-Brändström-Straße 3  
94327 Bogen

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

.....  
Hermann Heigl  
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>BEGRÜNDUNG.....</b>	<b>4</b>
<b>1. Allgemeines .....</b>	<b>4</b>
1.1 Anlass und Ziel der Planung.....	4
1.2 Verfahren.....	4
1.3 Übersichtslageplan .....	5
1.4 Luftbildausschnitt.....	5
1.5 Übergeordnete Planungen .....	6
1.6 Derzeitige Nutzung .....	7
1.7 Planungsauftrag .....	7
<b>2. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>8</b>
2.1 Städtebauliches Konzept.....	8
2.2 Art der baulichen Nutzung .....	8
2.3 Grünordnungskonzept.....	9
<b>3. Ver- und Entsorgung.....</b>	<b>9</b>
3.1 Wasserversorgung .....	9
3.2 Schmutzwasser- und Niederschlagswasserbehandlung .....	9
3.3 Energieversorgung, Beleuchtung .....	9
3.4 Telekommunikation .....	9
3.5 Abfallentsorgung .....	10
<b>4. Abwehrender Brandschutz.....</b>	<b>10</b>
<b>5. Immissionsschutz .....</b>	<b>10</b>
<b>6. Denkmalschutz .....</b>	<b>10</b>
<b>7. HINWEISE.....</b>	<b>11</b>
7.1 Boden- und Baudenkmäler.....	11
7.2 Belange des Bodenschutzes .....	12
7.3 Landwirtschaftliche Immissionen und Belange.....	12
7.4 Wasserwirtschaftliche Hinweise /Niederschlagsbehandlung .....	12

<b>UMWELTBERICHT .....</b>	<b>14</b>
<b>1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes .....</b>	<b>14</b>
<b>2. Planungsrechtliche Ausgangssituation .....</b>	<b>14</b>
2.1 Beschreibung und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen .....	24
2.1.1 Bestandsaufnahme .....	24
2.1.2 Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter sowie auf deren Wirkungsgefüge .....	24
2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes .....	26
2.3 Geplante Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen .....	27
2.4 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung .....	28
2.5 Alternative Planungsmöglichkeiten .....	28
2.6 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung .....	29
2.7 Beschreibung der geplanten Überwachungsverfahren (Monitoring) .....	30
2.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	30
<b>3. Beteiligte Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 BauGB .....</b>	<b>32</b>

## BEGRÜNDUNG

### 1. Allgemeines

#### 1.1 Anlass und Ziel der Planung

Anlass für die Aufstellung des Deckblattes Nr. 6 zum Landschaftsplan ist die Absicht der Gemeinde Steinach auf den Flächen der Fl. Nr. 843, 536/155/TF, 844/TF, 842/TF alle Gmkg. Steinach nördlich der Kreisstraße SR 8 und östlich der Helmbergstraße ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger und nichtgroßflächiger Einzelhandelsbetrieb, Laden- und Gewerbeeinheiten sowie Betriebsleiterwohnungen u. a. für die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters auszuweisen.

Die Gemeinde Steinach weist ein Defizit im Bereich der Lebensmittelversorgung auf. Es gibt zwar einen Lebensmittelmarkt mit einer Fläche für Getränke von ca. 150 m<sup>2</sup>, dieser weist jedoch ein eingeschränktes Sortiment auf. Zum Beispiel sind ein eigenständiger Getränkemarkt nur im Ortsteil Münster oder eine Apotheke in der Gemeinde aktuell nicht vorhanden. Die Bevölkerung ist derzeit gezwungen den weiteren Bedarf in den umliegenden Gemeinden zu decken. Das Vorhaben dient somit der Stärkung der zentralörtlichen Versorgungsfunktion der Gemeinde Steinach im Bereich der Lebensmittelgrundversorgung sowie den Gütern des täglichen Bedarfes als auch der Stärkung des örtlichen Arbeitsmarktes. Die Gemeinde Steinach strebt darüber hinaus das Ziel einer Sicherung der Nahversorgung an.

Vorgesehen ist der Neubau eines eingeschossigen Gebäudekomplexes für die einen Einzelhandelsbetriebe, eine Apotheke, und eine Gewerbeeinheiten/Büro und Betriebsleiterwohnungen sowie von oberirdischen Stellplätzen auf einer landwirtschaftlichen Nutzfläche.

Der Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 6 zum Landschaftsplan umfasst die Flächen der Fl. Nr. 843, 536/155/TF, 844/TF, 842/TF alle Gmkg. Steinach mit einer Gesamtfläche von ca. 9.070 m<sup>2</sup>.

#### 1.2 Verfahren

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 16.09.2021 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungs- mit Grünordnungsplan, sowie die Änderung des Flächennutzungsplans mittels Deckblatt Nr. 30 und des Landschaftsplans mittels DB Nr. 6 beschlossen.

Der Bebauungs- mit Grünordnungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB mittels Deckblatt Nr. 30 und der Landschaftsplan Deckblatt Nr. 6 geändert.



### 1.3 Übersichtslageplan



Abbildung 1: Auszug aus dem BayernAtlas vom 18.10.2022, ohne Maßstab

### 1.4 Luftbildausschnitt



Abbildung 2: Luftbildausschnitt aus dem BayernAtlas vom 18.10.2022 - ohne Maßstab



## 1.5 Übergeordnete Planungen

### ➤ Flächennutzungsplan

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

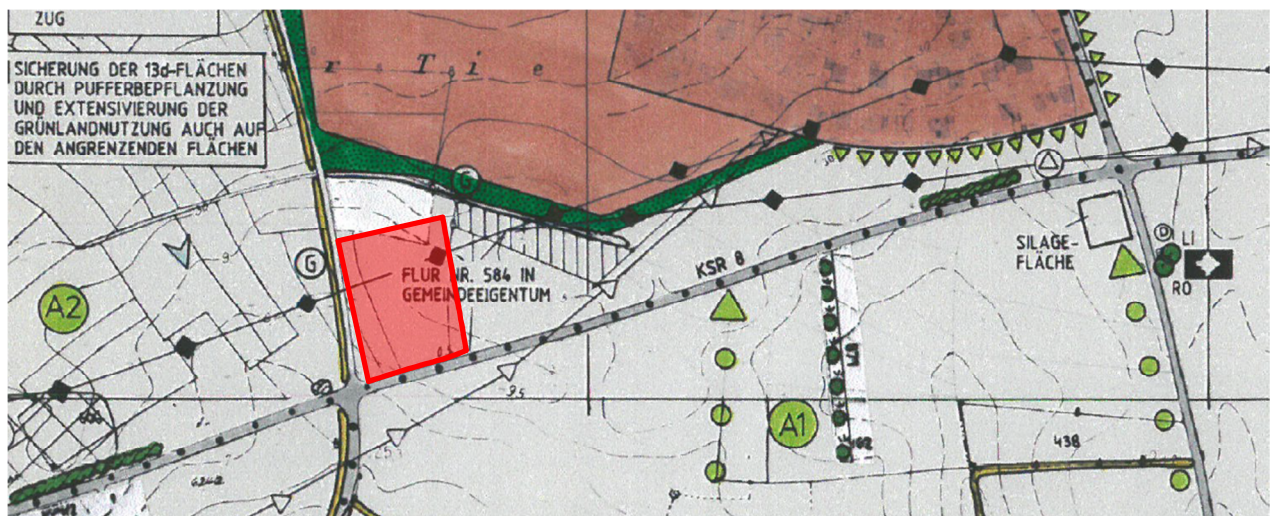


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen Landschaftsplan – ohne Maßstab

## 1.6 Derzeitige Nutzung

Die Ausgangsfläche stellt sich derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker) dar. Im Norden grenzt ein größeres Regenrückhaltebecken und das Wohngebiet Kellerberg-West II des Ortes Steinach an. Ein Fuß- und Radweg an der Südseite des Wohngebietes ist vorhanden. Dieser nördliche Bereich ist im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Nach Osten grenzen Ackerflächen, im Süden direkt die Kreisstraße SR 8 (Steinacher Straße) und im Westen direkt die Helmbergstraße an. Weiter im Westen und Süden befinden sich ebenfalls landwirtschaftliche Flächen.

Entlang der Helmbergstraße ist eine Reihe von Hochstamm Obstbäumen mittleren Alters auf öffentlichen Grund vorhanden.

Das überplante Gebiet ist relativ eben, es fällt von Nord (ca. 329 m. ü. NHN) nach Süd (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 Biotopie vorhanden.

Das Plangebiet befindet sich gemäß dem Umwelt Atlas Bayern außerhalb von sog. wassersensiblen Bereichen, Hochwassergefahrenflächen  $HQ_{\text{extrem}}$  bzw. der Hochwassergefahrenflächen  $HQ_{100}$  (Überschwemmungsgebiete und Hochwassergefahrenflächen) des Steinachbachs, deren Grenze ca. 640 m weiter nordöstlich 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 wohnbaulicher Nutzungen keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu erwarten (siehe hierzu Punkt 2.2.2.4 des Umweltberichtes und Anlage 2 jeweils zum Bebauungs- mit Grünordnungsplan).

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

## 1.7 Planungsauftrag

Der Planungsauftrag zur Erstellung der Unterlagen zum Deckblatt Nr. 6 zum Landschaftsplan wurde dem Landschaftsarchitektur- und Stadtplanungsbüro HEIGL in Bogen erteilt.



## 2. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung

### 2.1 Städtebauliches Konzept

Zielsetzung der Gemeinde Steinach ist es einen Standort für ein Sondergebiet zur „Nahversorgung zu schaffen, welches bislang im Ortsteil von Steinach nicht angesiedelt war.

Mit der geplanten Nutzungsänderung in ein Sondergebiet „Nahversorgung“ wird in angebundener Lage eine Weiterentwicklung einer gewerblichen Entwicklung an dieser zentralen Stelle von Steinach erreicht.

Die Fläche wird von Süden her über die Steinacher Straße (SR 8) über eine neue Zufahrt auf die Helmburgstraße für die geplante Nutzung erschlossen. Zusätzlich wird eine zweite Zufahrt – nur für LKW - sowie vier Kurzzeitstellplätze errichtet, um u. a. dem bereits vorhandenen LKW-Verkehr des naheliegenden Steinbruchs Rechnung zu tragen und den Verkehr auf der Helmburgstraße nicht weiter zu beeinträchtigen.

Zur landschaftlichen Einbindung sind parallel der östlichen Geltungsbereichsgrenze 1- bis 2-reihige-Gehölzgruppen und vier Hochstammbäume vorgesehen. Mit dem östlichen Grundstücksnachbarn wird vertraglich vor Satzungsbeschluss geregelt, dass auf die Einhaltung der gesetzlichen Mindestabstände verzichtet wird, so dass die Pflanzflächen dauerhaft umgesetzt werden können. Die Stellplätze werden in Teilbereichen ebenfalls mit Hochstammbäumen überstellt, um eine Mindestdurchgrünung zu erreichen. Die verbleibenden Flächen innerhalb des Parkplatzes werden mit Rasen bzw. Bodendeckern begrünt. Entlang der westlichen Grundstücksgrenze sind Obstbäume auf öffentlichen Grund vorhanden, in deren Bestand – bis auf einen Baum, welcher aufgrund der neuen Zufahrt für die LKW`s entfernt werden muss - nicht eingegriffen wird. Das Dach des erdgeschossigen Baukörper darf begrünt werden, [soweit dies eine sinnvolle Maßnahme hinsichtlich einer weiteren Nutzung mit PV-Modulen darstellt](#).

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 südöstlich des Ortes Steinach für die Realisierung der gegenständlichen Bauleitplanung geeignet.

### 2.2 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung: großflächiger und nicht großflächiger Einzelhandel, Ladeneinheiten, Gewerbeeinheiten, Betriebsleiterwohnungen festgesetzt.

Als Art der baulichen Nutzung sind folgende Nutzungen zulässig:

Lebensmittel-Vollsortimenter mit max. 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VK), Getränkemarkt mit einer VK von max. 300 m<sup>2</sup>, Apotheke mit einer VK von max. 140 m<sup>2</sup>, Gewerbeeinheit/Büro mit einer Nutzfläche von max. 160 m<sup>2</sup>, Betriebsleiterwohnungen mit einer summenmäßigen max. Grundfläche von 85 m<sup>2</sup> sowie Backshop/Cafe mit max. 50 m<sup>2</sup> VK und einer Verzehr-/Freisitzfläche mit einer max. Grundfläche von insgesamt 120 m<sup>2</sup>, Stellplätze, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, die dem Nutzungszweck der in dem

Sonstigen Sondergebiet „großflächiger und nicht großflächiger Einzelhandel, Ladeneinheiten, Gewerbeeinheiten, Betriebsleiterwohnungen gelegenen Grundstücke dient.

Die einzelnen Einheiten sind unabhängig voneinander mit je einem eigenem Eingang und Funktionsbereich zu betreiben.

## **2.3 Grünordnungskonzept**

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

## **3. Ver- und Entsorgung**

### **3.1 Wasserversorgung**

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

### **3.2 Schmutzwasser- und Niederschlagswasserbehandlung**

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

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dach- und versiegelten Flächen ist grundsätzlich auf den Baugrundstücken zurückzuhalten und zu versickern. Eine Einleitung in den Schmutzwasserkanal ist nicht möglich. Sofern dies nicht vollständig möglich ist, ist das Niederschlagswasser einer Rückhaltung zuzuführen (über unterirdische Rigolen und einen Stauraumkanal) und gedrosselt abzuleiten. In den Bauantragsunterlagen sind die geplanten Versickerungseinrichtungen darzustellen.

Die einschlägigen Vorschriften für die Niederschlagswasserversickerung sind hierbei zu beachten.

### **3.3 Energieversorgung, Beleuchtung**

Die Stromversorgung ist durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Rupert Heider & Co.KG vorgesehen.

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

### **3.4 Telekommunikation**

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

### 3.5 Abfallentsorgung

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

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

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

### 4. Abwehrender Brandschutz

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

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

### 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 GEO.VER.S.UM. ein Schallgutachten erstellt. [Zur weiteren Abklärung und Verifizierung der Ergebnisse wurde von der Gemeinde Steinach ein weiteres Schallgutachten „Immissionstechnischer Bericht“ durch das Büro IFB Eigenschenk GmbH, 94469 Deggendorf, Stand 22.01.2025 in Auftrag gegeben. Der immissionstechnische Bericht liegt als neue Anlage 1 dem Bebauungs- mit Grünordnungsplan bei.](#) Detaillierte Festsetzungen sind den Unterlagen des parallel aufgestellten Bebauungs- mit Grünordnungsplan „Sondergebiet Nahversorgung“ zu entnehmen.

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.

## 7. HINWEISE

### 7.1 Boden- und Baudenkmäler

#### Bodendenkmäler

Gemäß Bayern-Viewer-Denkmal befinden sich im Geltungsbereich selbst keine bekannten Bodendenkmäler. Allerdings sind im näheren Umfeld Denkmäler bekannt.

Aufgrund der siedlungsgünstigen Lage und der Nähe zu bekannten Bodendenkmälern ist auch im Geltungsbereich mit dem Vorhandensein obertägig nicht mehr sichtbarer Bodendenkmäler zu rechnen.

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.

Grundsätzlich ist der Art. 8 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes zu beachten.

Im Planbereich muss daher so frühzeitig wie möglich von Baubeginn auf Kosten des Bauträgers eine unter der Aufsicht einer Fachkraft stehende, bauvorgreifende Sondagegrabung durchgeführt werden. Sollte die Sondage ein Bodendenkmal erbringen, so ist auf Kosten des Verursachers eine archäologische Untersuchung durchführen zu lassen.

#### Baudenkmäler

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas befinden sich im Geltungsbereich und in der näheren Umgebung keine bekannten Baudenkmäler.

Die Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde ist einzuholen, wenn in der Nähe von Baudenkmalen 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).

## 7.2 Belange des Bodenschutzes

Auf die ordnungsgemäße Verwertung des im Zuge der Baumaßnahmen anfallenden und vor Ort nicht wieder zu verwendenden Bodenaushubs ist zu achten. Bei Auf- und Einbringen von Materialien in eine durchwurzelbare Bodenschicht sind die materiell-rechtlichen Vorgaben des Bodenschutzrechts, ~~§ 12 gem.~~ BBodSchV, einzuhalten. Insbesondere ist nur Bodenmaterial zur Verwertung geeignet, dass die Vorsorgewerte der BBodSchV (bei Verwertung auf landwirtschaftlich genutzten Flächen 70 % davon) nicht überschreitet. Des Weiteren muss die Kombinationseignung von zu verwertendem Bodenmaterial mit dem Boden der Verwertungsfläche nach DIN 19731 gegeben sein.

Ferner ist in diesem Zusammenhang eine nachhaltige Sicherung der Bodenfunktion zu gewährleisten. Diese Voraussetzung ist beispielsweise bei einer Aufbringung auf landwirtschaftlich genutzten Böden mit einer Bodenkennzahl > 60 oder sonstigen schützenswerten Fläche i.d.R. nicht gegeben.

## 7.3 Landwirtschaftliche Immissionen und Belange

Zur Einhaltung der Grenzabstände sind die Art. 47, 48 und 50 AGBGB zu beachten.

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.

## 7.4 Wasserwirtschaftliche Hinweise /Niederschlagsbehandlung

Vom zuständigen Wasserwirtschaftsamt Deggendorf wird generell empfohlen, bei erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik etc.) ist das Landratsamt Straubing-Bogen oder das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf zu informieren.

Hinsichtlich etwaig vorh. Altlasten und deren weitergehende Kennzeichnungspflicht gemäß BauGB sowie der boden- und altlastenbezogenen Pflichten wird ein Abgleich mit dem Altlastenkataster des Landkreises empfohlen.

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

Wird eine Gesamtdachfläche von 50 m<sup>2</sup> mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung überschritten, sind ggf. zusätzliche Reinigungsmaßnahmen erforderlich. Bei beschichteten Metaldächern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer: „lang“) nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist dann vorzulegen.



Zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushaltes ist der zunehmenden Bodenversiegelung entgegenzuwirken und die Versickerungsfähigkeit der Flächen zu erhalten. Anfallendes Niederschlagswasser von Dach- und unverschmutzten Betriebsflächen sollte möglichst auf den Grundstücken über Mulden oder Rasenflächen breitflächig versickert bzw. vorher in Regenwassernutzungsanlagen gesammelt werden. Einer direkten Regenwasserversickerung ist grundsätzlich eine Vorreinigung (Absetzschacht, -teich, -becken bzw. Bodenfilter) vorzuschalten. Bei Planung oder Bau von Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung ist ggf. das ATV-DVWK-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu beachten.

Die Benutzung eines Gewässers (§9 WHG) bedarf grundsätzlich der wasserrechtlichen Erlaubnis oder der Bewilligung (§ 8 Abs. 1 Satz 1 WHG).

Für die Einleitung des Niederschlagswassers und eine ggfs. vorher erforderliche Pufferung sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV - vom 01.01.2000, zuletzt geändert durch § 1 Nr. 367 der Verordnung vom 22. Juli 2014 (GVBl. S. 286) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vom 17.12.2008 oder in Oberflächengewässer (TRENOG) vom 17.12.2008 zu beachten. Ggfs. ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich.

Falls die Voraussetzungen der NWFreiV i. V. m. der TRENGW und der TRENOG nicht vorliegen, ist für das Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in ein Gewässer rechtzeitig vorher beim Landratsamt Straubing-Bogen die Erteilung einer wasserrechtlichen Gestattung zu beantragen.

Der Umfang der Antragsunterlagen muss den Anforderungen der Verordnung über Pläne und Beilagen in wasserrechtlichen Verfahren (WPBV) entsprechen.

Für den Fall, dass die Ableitung über ein bereits bestehendes Regenrückhaltebecken geschieht, ist dessen Aufnahmekapazität (ATV-Arbeitsblatt A 117) nachzuweisen.

Aufgrund der geringen Abstände der einzelnen Parzellen untereinander können sich dort errichtete Grundwasserwärmepumpen gegenseitig beeinflussen. Dies ist von den Bauherren bei der Planung ihrer Heizungssysteme zu berücksichtigen und ggfs. durch Gutachter näher untersuchen zu lassen. Für den Betrieb von Grundwasserwärmepumpen ist eine wasserrechtliche Gestattung erforderlich. Einzelheiten sind rechtzeitig vorher mit dem Landratsamt Straubing-Bogen, Sachgebiet Wasserrecht abzusprechen.

## UMWELTBERICHT

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist mit Wirkung der BauGB-Novellierung vom 20.07.2004 zu Bauleitplänen eine Umweltprüfung und hierfür die Erstellung eines Umweltberichtes erforderlich. Er beschreibt und bewertet voraussichtliche, erhebliche Auswirkungen auf unterschiedliche Umweltbelange in Zusammenhang mit dem beabsichtigten Vorhaben. Der Umweltbericht ist gem. § 2a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als gesonderter Teil beizufügen.

Auf Grundlage des § 2 Abs. 4, Satz 5 BauGB (Abschichtungsprinzip) kann die Umweltprüfung mit vorliegender 6. Änderung des Landschaftsplanes auf die Untersuchung zusätzlicher oder anderer erheblicher Umwelteinwirkungen beschränkt werden, die nicht bereits Bestandteil der Umweltprüfung auf Ebene des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Sondergebiet Nahversorgung“ sind.

### 1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Nördlich der Steinacher Straße (SR 8) und östlich der Helmburgstraße südlich anschließend an Steinach soll ein Sonstiges Sondergebiet entwickelt werden. Dazu ist es notwendig den Landschaftsplan mit vorliegendem Deckblatt Nr. 6 fortzuschreiben. Als zulässige Nutzung ist geplant ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger und nichtgroßflächiger Einzelhandelsbetrieb, Gewerbeeinheiten, Betriebsleiterwohnungen für die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters verwirklichen.

Der Geltungsbereich des Bebauungs- mit Grünordnungsplan umfasst die Flächen der Fl. Nr. 843, 536/155/TF, 844/TF, 842/TF alle Gmkg. Steinach mit einer Gesamtfläche von ca. 9.070 m<sup>2</sup>.

### 2. Planungsrechtliche Ausgangssituation

#### ➤ Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) Stand [01.06.2023](#)

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 [und Dienstleistungen, wo zur Sicherung der Versorgung erforderlich auch digital](#), geschaffen oder erhalten werden*

## 1.2 Demografischer Wandel

### 1.2.2 Abwanderung vermindern *und Verdrängung vermeiden*

- (G) Die Abwanderung *vor allem junger Bevölkerungsgruppen 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 Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen

##### 3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

(G) *Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natür-*

*lichen Ressourcen und der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.*

- (G) *Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.*

### 3.2 *Innenentwicklung vor Außenentwicklung*

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

### 3.3 *Vermeidung von Zersiedelung*

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

## 5 *Wirtschaft*

### 5.1 *Wirtschaftsstruktur*

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

### 5.3 *Einzelhandelsgroßprojekte*

#### 5.3.1 *Lage im Raum*

- (Z) *Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden.*

#### 5.3.2 *Lage in der Gemeinde*

- (Z) *Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen.*

*Abweichend sind Ausweisungen in städtebaulichen Randlagen zulässig, wenn*

*- das Einzelhandelsgroßprojekt überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dient oder*

*- die Gemeinde nachweist, dass geeignete städtebaulich integrierte Standorte auf Grund der topographischen Gegebenheiten nicht vorliegen.*

#### Berücksichtigung:

Maßvolles und bedarfsgerechtes Bereitstellen einer Entwicklungsfläche für ein Sondergebiet mit der zusammenfassenden Zweckbestimmung Nahversorgung. Zulässig ist großflächiger und nicht großflächiger Einzelhandel, Laden- und Gewerbeeinheiten sowie Betriebsleiterwohnungen für den örtlichen Bedarf. Die Gemeinde Steinach ist kein zentraler Ort, dennoch ist die Ansiedlung von Betrieben bis 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfes dienen, zulässig (vgl. LEP 5.3.1 Z).



Diese Ausweisungen sind unabhängig von den zentralörtlichen Funktionen anderer Gemeinden zulässig.

Mit einer Untersuchung zur Standortlage und Potentialflächenvergleich wurde bereits im Jahr 2016 analysiert, welche Standorte geeignet sind. Die Analyse brachte das Ergebnis, dass das Grundstück Flurnummer 843, Gemarkung Steinach ein potentieller Standort ist. Laut Stellungnahme der Regierung von Niederbayern vom 02.01.2023 befindet sich der von der Gemeinde Steinach gewählte Standort im westlichen Teil des Hauptortes Steinach zwischen der Kreisstraße SR 8 und dem Baugebiet Kellerberg West. Der Standort grenzt laut der Stellungnahme der Regierung von Niederbayern direkt an einen baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen an. Die Anforderungen an einen städtebaulich integrierten Standort sind laut der vorgenannten Stellungnahme erfüllt.

Der vorliegende Bereich stellt sich demnach als städtebaulich geeignete Fläche dar, da eine direkte Anbindung an eine bestehende Bebauung (städtebaulich integrierte Lage) sowie eine vorhandene Erschließung über die Steinacher Straße bzw. Helmbergstraße besteht. Eine Zersiedelung wird somit vermieden. Eine fußläufige Anbindung ist über den zwischen dem vorhandenen Baugebiet und dem geplanten Standort vorhanden. Auf dem geplanten Grundstück wird an der Westseite des Gebäudes eine sichere fußläufige Anbindung erstellt. 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. Eine Anbindung an den ÖPNV ist aktuell noch nicht vorhanden. Diese könnte aber im Zuge der Erschließungsmaßnahmen umgesetzt werden.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von ökologischen Vorrangflächen.

Die Gemeinde Steinach hat eine Überarbeitung der in 2016 durchgeführten Wirkungsanalyse in Auftrag gegeben. Diese Auswirkungsanalyse der Radtke Consulting, 22117 Hamburg vom 12.02.2024 liegt den Unterlagen des Bebauungs- mit Grünordnungsplan als Anlage 5 bei. Im Ergebnis wurde durch die Auswirkungsanalyse belegt, dass durch die Bauleitplanung keine Beeinträchtigungen zentralörtlicher Funktionen oder funktionsfähiger Nahversorgungsstrukturen zu erwarten sind.

#### ➤ **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*

*Donauraum ergebenden Herausforderungen bewältigt und gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Regionsteilen geschaffen werden.*

(G) *Dabei sind insbesondere anzustreben:*

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

*[...]*

3

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

*[...]*

## *B II – Siedlungswesen*

### *1 Siedlungsentwicklung*

#### *1.2*

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

#### *1.3*

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

#### *1.4*

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

## *B IV –Wirtschaft*

### *3. Industrie und Handwerk*

#### *3.1*

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

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

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

#### *3.2*

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

#### 4. *Handel und Dienstleistungen*

##### 4.1

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

##### 4.2

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

#### Berücksichtigung:

Maßvolle Flächenausweisung in angebundener Lage für den örtlichen Bedarf. Die Erschließung ist gewährleistet. Die Grundversorgung der Bevölkerung sowie Lebens- und Arbeitsräume können somit weiterhin gesichert und auch zusätzlich geschaffen werden. [Die Gemeinde Steinach strebt das Ziel einer Sicherung der Nahversorgung an.](#) Die Ziele der Regionalplanung sind durch die Planänderung nicht berührt.

Der vorliegende Bebauungs- mit Grünordnungsplan regelt die bauliche Entwicklung des geplanten Sondergebietes zur Nahversorgung, 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.

Der Flächennutzungsplan soll zusammen mit der Aufstellung des Bebauungs- mit Grünordnungsplanes sowie dem Landschaftsplan im Parallelverfahren durch das Deckblatt Nr. 30 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 Bebauungs- mit Grünordnungsplanes sowie dem Flächennutzungsplan im Parallelverfahren durch das vorliegende Deckblatt Nr. 6 geändert werden.

#### ➤ **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“.

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 Bebauungsplan getroffen (private grünordnerische Maßnahmen).

#### ➤ **Artenschutzrecht**

Bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und alle europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie) sind aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und der unmittelbar in der Nähe vorhanden und angrenzenden wohnbaulichen Nutzung im Norden sowie der Lage innerhalb der Helmbergstraße und der Kreisstraße SR 8 keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu erwarten.

#### ➤ **Denkmalschutzrecht**

##### Bodendenkmäler

Gemäß BayernAtlas -Denkmal befinden sich im Geltungsbereich selbst keine bekannten Bodendenkmäler. Im näheren Umfeld (ca. 170 m weiter westlich entfernt) befindet sich folgendes Denkmal:

- D-2-7041-0055 (Siedlungen der Münchshöfener Gruppe und der späten Hallstattzeit)

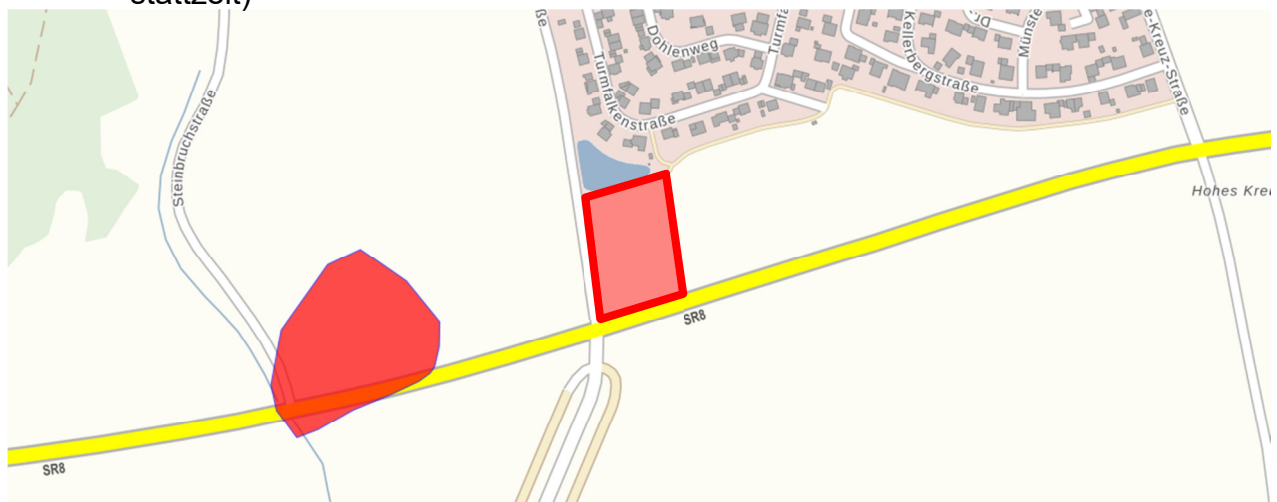


Abbildung 5: Ausschnitt aus BayernAtlas-Denkmal - ohne Maßstab

### 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.

Im Planbereich muss daher so frühzeitig wie möglich von Baubeginn auf Kosten des Bauträgers ein bauvorgreifender Oberbodenabtrag mit einem Bagger mit ungezählter Humusschaufel durchgeführt werden, um den Erhaltungszustand, die Ausdehnung und die Bedeutung des mutmaßlichen Bodendenkmals besser abschätzen zu können. Diese Erdbewegungen müssen unter Aufsicht der Kreisarchäologie Straubing-Bogen durchgeführt werden.

### **Baudenkmäler**

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas befindet sich im Geltungsbereich selbst keine, jedoch im näheren Umfeld ein bekanntes Baudenkmal:

- D-2-78-190-6 (Neues Schloss und Schlosspark)

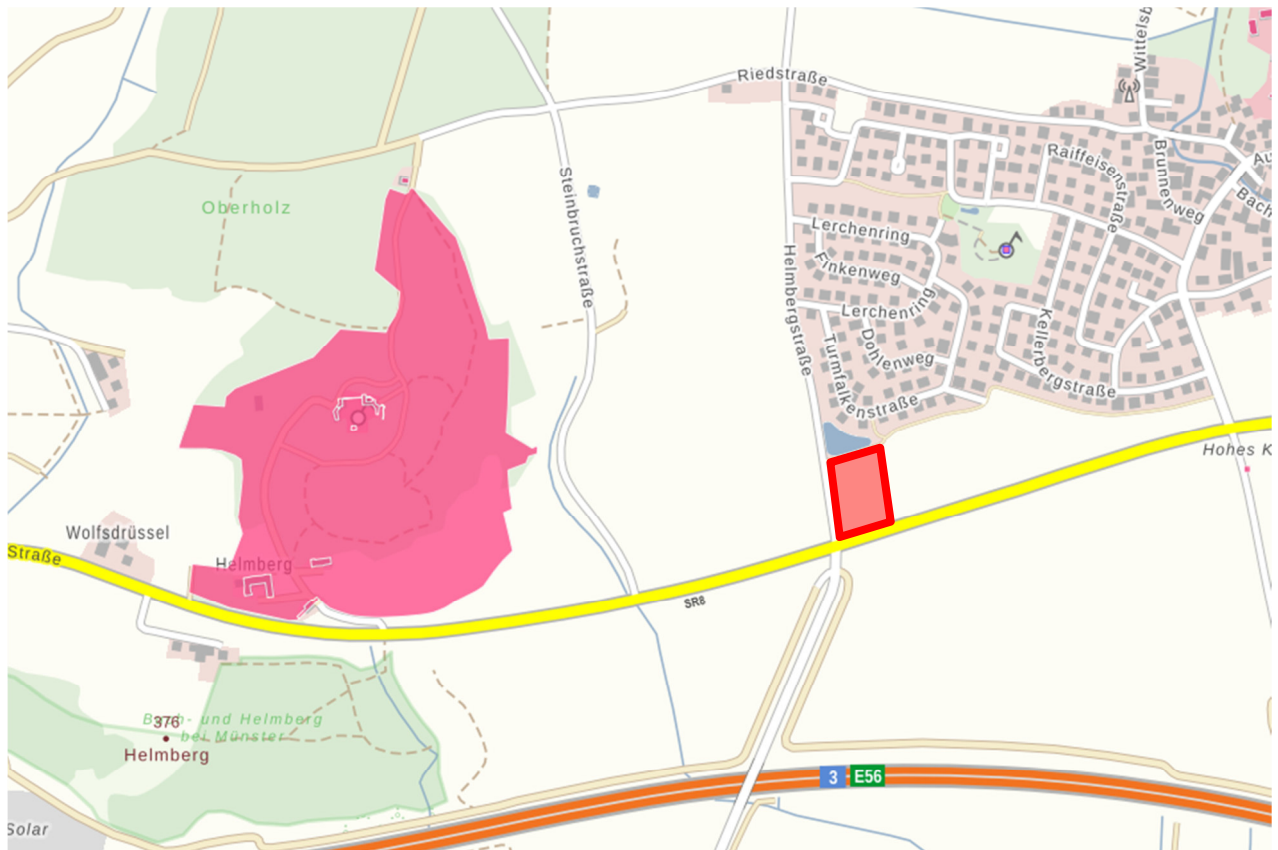


Abbildung 6: Ausschnitt aus BayernAtlas-Denkmal - ohne Maßstab

### **Berücksichtigung:**

Die Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde ist einzuholen, wenn in der Nähe von Baudenkmalen 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<sub>extrem</sub> bzw. der Hochwassergefahrenflächen HQ<sub>100</sub> (Überschwemmungsgebiete und Hochwassergefahrenflächen) der Steinachbach, deren Grenze ca. 645 m weiter nordöstlich 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 Kreisstraße SR 8 und Helmbergstraße bereits vorbelastet. Die Kreisstraße SR 8 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 Bebauungsplangebiet nicht überschritten sind, hat die GEO.VER.S.UM. ein Schallgutachten erstellt. [Zur weiteren Abklärung und Verifizierung der Ergebnisse wurde von der Gemeinde Steinach ein weiteres Schallgutachten „Immissionstechnischer Bericht“ durch das Büro IFB Eigenschenk GmbH, 94469 Deggendorf, Stand 22.01.2025 in Auftrag gegeben. Der immissionstechnische Bericht liegt als neue Anlage 1 dem Bebauungs- mit Grünordnungsplan bei.](#) Die entsprechenden Ergebnisse sind im Bebauungsplan festgesetzt.

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

## 2.1 Beschreibung und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen

### 2.1.1 Bestandsaufnahme

#### ➤ Natürliche Grundlagen

Das Untersuchungsgebiet wird dem **Naturraum** „Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten“ (D65), und hier der naturräumlichen Untereinheit „Donau-Auen“ (064-A) zugerechnet.

Das Landschaftsbild der naturräumlichen Untereinheit „Donauauen“ wird durch die breite Donauniederung mit zahlreichen Altwassern, wertvollen Auenresten und randlichen Niederterrassen bestimmt. Aufgrund der sehr ertragreichen Böden ist die Donauniederung fast vollständig durch intensive landwirtschaftliche Nutzung überprägt. Naturnahe Auenbiotope wurden in der Vergangenheit stark zurückgedrängt. Dennoch kommt dem Gebiet v. a. hinsichtlich des Schutzes und der Erhaltung von Wiesenbrütern eine landesweite Bedeutung zu, da es sich um eine der letzten funktionsfähigen Wiesenbrüter-Schwerpunktzonen in Bayern handelt. Im Bereich der Niederterrassen sind im Landkreis größere Waldgebiete erhalten. Mit dem Kiesabbau sind z. T. großflächige neue Wasserlandschaften entstanden. (ABSP Landkreis Straubing-Bogen 2007).

Das Klima der Donauniederung ist ebenso wie in den Gäulandschaften kontinental getönt mit hohen Sommertemperaturen, hohen Jahres- und Tagestemperaturschwankungen und Kaltluftansammlungen im Winter. Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt 7,50 °C und die Niederschläge sind mit durchschnittlich 700 mm pro Jahr verhältnismäßig gering. Aufgrund der Beckenlage werden mehr Nebeltage erreicht als im Donau-Isar-Hügelland oder im Bayerischen Wald. Höhere Temperaturen im Frühling und Sommer sowie eine längere Vegetationsperiode charakterisieren die Donauniederung jedoch als Wärmeinsel. (ABSP Landkreis Straubing-Bogen 2007)

Das Planungsgebiet stellt sich relativ ebenes **Gelände** dar. Das Gelände fällt von Nord (ca. 329 m. ü. NHN) nach Süd (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.

### 2.1.2 Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter sowie auf deren Wirkungsgefüge

#### Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

- Inanspruchnahme von stark landwirtschaftlich genutzten Böden
- Verlust und weitere Beeinträchtigungen bodenökologischer Funktionen im Bereich der Versiegelungen
- Wegfall des Einsatzes von Dünge- und Pflanzenbehandlungsmitteln sowie einer mechanischen Bodenbearbeitung
- Grundsätzliche Veränderung des Wasser- und Stoffhaushaltes der Bodenschichten

### Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

- Durch die Bodenversiegelung wird das bestehende Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert und die Grundwasserneubildung beeinträchtigt.
- Wegfall eines etwaigen Eintrags von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln in das Grundwasser
- Beschränkte Grundwasserneubildung durch Vorschrift der örtlichen Versickerung des Oberflächenwassers über Mulden oder unterirdischen Rigo- len/Stauraumkanal.

### Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft

- Großflächige Veränderung der mikroklimatischen Verhältnisse (Verschattung, we- niger Ein- und Ausstrahlung, verminderte Verdunstung)
- Die vorgesehenen Bepflanzungsmaßnahmen leisten einen Beitrag zum klimati- schen Ausgleich
- Während der Bauphase kann es durch den Einsatz von Baumaschinen zu tempo- rärer Luftbelastung kommen.
- Die entstehenden Heizanlagen für die neuen Gebäude können betriebsbedingt zu einer Zunahme der Emissionen von Abgasen einschließlich CO<sub>2</sub> führen

### Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensräume

- Baubedingt wird ein Großteil der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verändert sowie versiegelt.
- Aufgrund der geringen naturschutzfachlichen Wertigkeit des intensiv bewirtschaf- teten 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 Ma- ße für das Schutzgut Arten und Lebensräume wiederhergestellt bzw. aufgewertet
- Bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und alle europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie) sind keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG (Schadigungsverbot, Störungsverbot, Tötungsverbot) zu erwar- ten

### Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

- Während der Bauphase treten vorübergehend optische Störungen und Beein- trächtigungen auf.
- Das Planungsgebiet ist durch seine Lage an fast allen Seiten „vorbelastet“.
- Durch die Realisierung des Vorhabens wird sich der Verkehr auf der Straße ggf. erhöhen, aber die zu erwartende Zunahme des öffentlichen Straßenverkehrslärms im Kontext einschlägiger Richtlinien und Regelwerke löst keine weiterführende Prüfung von Lärmschutzmaßnahmen aus.
- Insgesamt wird gewährleistet, dass trotz der Herstellung des **GewerbeSonderge- bietes 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 Be- triebsstätten** gehen aktuell Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und



Erschütterungen aus. Diese Immissionen werden durch die geplante Bebauung entfallen.

#### Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild

- Vorübergehende Lärm- und Abgasemissionen während der Bauphase
- Die bestehende gewerbliche Bebauung und die Straßen stellen bereits erhebliche Beeinträchtigungen und damit Vorbelastungen des Landschaftsbildes (keine freie Landschaft) dar. Durch die neue, zusätzliche Bebauung/Versiegelung wird das Landschaftsbild weiter verändert. Da sich das GewerbeSondergebiet entlang der Bundes- und Kreisstraße bewegt werden zwar landwirtschaftliche Nutzflächen versiegelt.
- Die Auswirkungen werden durch Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen minimiert.
- Keine Beeinträchtigung der Erholungsnutzung im Umland durch Erhöhung der Strukturvielfalt (Ausgleichsflächen mit Gehölzpflanzungen, Entwicklung von Extensivwiesen) und Wegfall von landwirtschaftlichen Emissionen.

#### Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter

- Meldung zu Tage kommender Bodenfunde

#### Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Sind nicht bekannt.

## **2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes**

### ➤ **Bei Durchführung der Planung**

Der Bau von Erschließungseinrichtungen wie Kanal, Wasser, Straßen, Parkplätze etc. und die Errichtung von Gebäuden bringt vorübergehend Lärm- und Abgasemissionen der entsprechenden Baumaschinen mit sich.

Teile des Grundstücks 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 unterirdische Rigolen/Stauraumkanal gepuffert, ggf. versickert 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.

### **2.3 Geplante Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen**

#### ➤ **Vermeidung, Minimierung - Schutzgut Arten und Lebensräume**

- Bündelung von Ver- und Entsorgungsleitungen außerhalb zukünftiger Baumstandorte
- Verwendung insektenschonender Beleuchtung im öffentlichen und privaten Bereich
- Verbot von durchgehenden Sockeln oder Mauern zur Einfriedung, um Kleintieren das Durchwandern zu ermöglichen
- Festsetzung privater grünordnerischer Maßnahmen zur Grundstücksdurch- bzw. -eingrünung (hier: Hecken -und Einzelbaumpflanzungen)

#### ➤ **Vermeidung, Minimierung - Schutzgut Wasser**

- 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**

- 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 und Sträuchern 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

## 2.4 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung

Der § 18 Abs. 1 BNatSchG sieht für Bauleitpläne und Satzungen eine Entscheidung über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB vor, wenn auf Grund dieser Verfahren Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Die Eingriffsermittlung erfolgt gemäß Leitfaden „**Eingriffsregelung in der Bauleitplanung**“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, in seiner ergänzten Fassung vom Januar 2003.

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

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

Entsprechend der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 für das Sondergebiet ist das Planungsgebiet dem **Typ A** - Flächen mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad - zuzuordnen. Am Eingriffsort werden Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt.

Durch die Überlagerung der Bestands-Kategorie I mit Typ A ergibt sich **Feld AI** der „Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren“ und somit ein Ausgleichsfaktor zwischen 0,3 und 0,6.

Abgeschätzt ergibt sich somit ein Ausgleichflächenbedarf von ca. 2.721 m<sup>2</sup> bis max. 5.442 m<sup>2</sup>.

Im Bezug auf die detaillierte Berechnung und die Erbringung der Ausgleichsfläche wird auf den parallel zu diesem Deckblatt aufgestellten Bebauungs- mit Grünordnungsplan verwiesen.

## 2.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Innerhalb des Geltungsbereiches bestehen Planungsalternativen in Form einer Verringerung der Sondergebietsfläche, zugunsten einer Ausweitung der randlichen Grünflächen. Hierdurch würde jedoch bald die nötigen Grundstückstiefen unterschritten, um sinnvolle Zuschnitte, d. h. die beabsichtigte städtebauliche Struktur auszubilden. Zudem würde mit



verringerten Sonderflächengrößen die Wirtschaftlichkeit der erforderlichen Erschließungseinrichtungen abnehmen.

Der ausgewählte Standort weist im Vergleich zu ggf. anderen, evtl. grundsätzlich geeigneten Standorten (eine detaillierte Betrachtung wurde nicht vorgenommen) innerhalb der Gemeinde folgende günstige Standortfaktoren auf:

- Vorbelastung durch die Lage direkt an der Kreisstraße SR 8
- gute verkehrstechnische Erreichbarkeit über bereits vorhandene Straßen und Wege
- ökologisch unsensible, landwirtschaftlich genutzte Ausgangsflächen

Insgesamt gesehen sind am gewählten Standort keinerlei erhebliche Beeinträchtigungen von Schutzgütern oder sonstigen öffentlichen Belangen zu befürchten.

## **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 Juli 2022

Liste der vorliegenden Gutachten und Detailplanungen zur Bewertung:

- Geotechnischer - Bericht Nr. 31606005 vom 29.08.2016 des Büro`s iFB Eigenschenk GmbH aus Deggendorf
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Sondergebiet Nahversorgung“ und zum Bauvorhaben „Neubau Lebensmittelmarkt mit Getränkemarkt“ in der Gemeinde Steinach der GEO.VER.S.UM Planungsgemeinschaft Pressler&Geiler, 93413 Cham vom 06.07.2023
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung Sondergebiet (SO) Nahversorgung auf Fl. Nr. 843, Gmkg. Steinach (Flora + Fauna Partnerschaft, Regensburg Juli 2023).
- Verkehrsuntersuchung zum geplanten Nahversorgungsstandort am KP SR 8/Helmbergstraße der SCHLOTAUER & WAUER Ingenieurgesellschaft für Straßenverkehr mbH, 81549 München vom 12.05.2023
- [Immissionstechnischer Bericht, Auftrag Nr. 3240212, Projekt Nr. 2024-0346, Schallgutachten nach DIN 18005/Emissionskontingentierung nach DIN 45691 des Büros iFB Eigenschenk, 94469 Deggendorf vom 22.01.2025](#)

- Stellungnahme zum Ergebnisbericht zur Verkehrsuntersuchung zum geplanten Nahversorgungsstandort am KP SR 8/Helmsbergstraße (Stellungnahme im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung) der SCHLOTAUER & WAUER Ingenieurgesellschaft für Straßenverkehr mbH, 81549 München vom 06.05.2024
- Auswirkungsanalyse „Sondergebiet Nahversorgung, Steinach“ der Radtke Consulting, 22117 Hamburg vom 12.02.2024

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)**

Planbedingte erhebliche Umweltauswirkungen werden durch die Änderung des Landschaftsplanes nicht erwartet.

Eine Überwachung unvorhersehbarer erheblicher Umweltauswirkungen ist durch die Kommune erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanungen (nachfolgende Bebauungs- mit Grünordnungspläne) bzw. bei der konkreten Planungsumsetzung möglich.

## **2.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die Gemeinde Steinach beabsichtigt im Bereich zwischen der Helmsbergstraße und der Kreisstraße 8 (Steinacher Straße) südlich des Hauptortes Steinach ein sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung großflächiger und nichtgroßflächiger Einzelhandelsbetrieb für die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters mit Gewerbeeinheiten, Betriebsleiterwohnungen auszuweisen.

Das überplante Gebiet ist relativ eben, es fällt von Nord (ca. 329 m. ü. NHN) nach Süd (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 des Steinachbachs 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 Gemeindestraße, der Kreisstraße SR 8 im 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 und Süden erfolgt ein sinnvoller kleiner Lückenschluss im Ortsteil Steinach. Es erfolgt eine Angleichung an die bereits bestehenden städtebaulichen Großstrukturen.

## **Schutzgut Mensch (Erholung und Lärm-Immissionen)**

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

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

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

1. Regierung von Niederbayern, Höhere Landesplanungsbehörde, Landshut
2. Landratsamt Straubing-Bogen, (5-fach: Untere Bauaufsichtsbehörde, Untere Immissionsschutzbehörde, Untere Naturschutzbehörde, Kreisstraßenbaubehörde, Gesundheitsbehörde)
3. Regionaler Planungsverband Donau-Wald
4. 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. Rupert Heider & Co. KG, Wörth / Donau
10. Wasserzweckverband Straubing-Land
11. Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land (ZAW)
12. Deutsche Telekom Technik GmbH, Landshut
13. Kreisbrandrat Albert Uttendorfer
14. Benachbarte Gemeinden: Ascha und Mitterfels