



**GEMEINDE
STEINACH**



HEIGL
landschaftsarchitektur
stadtplanung

**DECKBLATT NR. 44
ZUM
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER GEMEINDE STEINACH
FÜR DEN BEREICH
“DB 6 ZUM KELLERBERG WEST I“**

Gemeinde Steinach
Landkreis Straubing-Bogen
Reg.-Bezirk Niederbayern

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

Aufstellungsbeschluss vom 27.06.2025
Billigungs- und Auslegungsbeschluss vom 31.07.2025
Billigungs- und Auslegungsbeschluss vom **23.04.2026**
Feststellungsbeschluss vom

Vorhabenträger:

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 blauer Schrift hervorgehoben.

Inhaltsverzeichnis

BEGRÜNDUNG	3
1. Allgemeines	3
1.1 Anlass und Inhalt der Planung	3
1.2 Gewähltes Verfahren.....	3
1.3 Planungsauftrag	3
1.4 Übersichtslageplan M 1:25.000	4
1.5 Planungsrechtliche Ausgangsvoraussetzungen.....	4
1.6 Kurze Gebietsbeschreibung und derzeitige Nutzung	6
2. Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung	8
2.1 Begründung des Bauflächenbedarfes	8
3. Ver- und Entsorgung.....	8
3.1 Wasserversorgung	9
3.2 Schmutzwasser- und Niederschlagswasserbehandlung	9
3.3 Energieversorgung	9
3.4 Telekommunikation	10
3.5 Abfallentsorgung	10
4. Abwehrender Brandschutz.....	10
Umweltbericht.....	11
1. Einleitung.....	11
1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans.....	11
1.2 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen und Art deren Berücksichtigung.....	11
2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen	17
2.1 Natürliche Grundlagen	17
2.2 Artenschutzrechtliche Kurzbetrachtung.....	17
2.3 Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter sowie auf deren Wirkungsgefüge	19
2.4 Zusammenfassende Bewertung des Bestandes	20
2.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	20
2.6 Geplante Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen	21
2.7 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung	22
2.8 Alternative Planungsmöglichkeiten.....	23
3. Zusätzliche Angaben	23
3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung	23
3.2 Beschreibung der geplanten Überwachungsverfahren (Monitoring)	24
3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung	24
Hinweise	25

BEGRÜNDUNG

1. Allgemeines

1.1 Anlass und Inhalt der Planung

Die Gemeinde Steinach beabsichtigt im Hauptort Steinach die Ausweisung weiterer Bauplätze am bestehenden nordwestlichen Ortsrand, im direkten Anschluss an vorhandene Wohnbebauung des Allgemeinen Wohngebietes „Kellerberg West I“.

Durch die vorliegende Planung soll der enorme Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen in der Gemeinde zumindest verringert werden, um eine Ansiedlung unterschiedlicher Nutzergruppen zu fördern und damit eine weitere Stärkung der Gemeinde zu erzielen.

Damit soll die Funktion des Ortes als Wohnstandort gestärkt und einer Abwanderung insbesondere junger Familien entgegengewirkt werden.

Das Plangebiet des vorliegenden Deckblattes umfasst eine Teilfläche von Flurnummer 838 der Gemarkung Steinach mit einer Fläche von ca. 2.340 m².

1.2 Gewähltes Verfahren

Der [Gemeinderat Stadtrat](#) hat in der Sitzung vom 27.06.2025 beschlossen, den Flächennutzungsplan durch Deckblatt Nr. 44 fortzuschreiben. Im Parallelverfahren sollen auch der Landschaftsplan mittels Deckblatt Nr. 20 geändert, sowie eine Änderung des Bebauungsplans „Kellerberg West I“ durch Deckblatt Nr. 6 aufgestellt werden.

In der Regel läuft das förmliche Verfahren eines Bebauungsplanes nach einem standardisierten Schema mit einer Umweltprüfung ab, dabei sind die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Ziff. 7 und § 1a BauGB wird gemäß § 2 Abs. 3 u. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

1.3 Planungsauftrag

Der Planungsauftrag zur Erstellung des Deckblattes zum Flächennutzungsplan wurde dem Landschaftsarchitektur- und Stadtplanungsbüro HEIGL in Bogen erteilt.

1.4 Übersichtslageplan M 1:25.000



Abb. 1: Übersichtslageplan aus dem BayernAtlas vom 21.07.2025 – Maßstab 1:25.000

1.5 Planungsrechtliche Ausgangsvoraussetzungen

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand 01.06.2023) liegt die Gemeinde Steinach im „allgemeinen ländlichen Raum“ in der Region 12 „Donau-Wald“, nordöstlich des Oberzentrums Straubing und nordwestlich des Mittelzentrums Bogen.

Laut der Karte Raumstruktur des Regionalplanes Region „Donau-Wald (RP 12; Stand 13.04.2019) liegt Steinach im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll sowie im Stadt- und Umlandbereich des Oberzentrums Straubing. Die Gemeinde liegt an der Nord-Süd-gerichteten Entwicklungsachse Straubing – Cham.

Mit vorliegender Planung erfolgt gemäß den Zielen und Grundsätzen des LEP's und der Regionalplanung eine nachhaltige Sicherung und Weiterentwicklung des ländlichen

Raumes durch ein maßvolles und bedarfsgerechtes Bereitstellen einer Entwicklungsfläche für ein Allgemeines Wohngebiet. Der überplante Bereich stellt sich als städtebaulich geeignete Fläche dar, da eine direkte Anbindung an das bestehende WA „Kellerberg West I“ besteht, und ist als Ortsabrundung zu betrachten. Im unmittelbaren westlichen Anschluss befindet sich im Außenbereich ein privates Wohngebäude mit Garten.

Es erfolgt keine Zerschneidung bislang unbeeinträchtigter Landschaftsbereiche. Eine neue Zersiedelung an anderer Stelle in der Gemeinde wird damit vermieden. Eine ressourcenschonende und wirtschaftliche Erschließungsplanung, Ver- und Entsorgung ist möglich.

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 Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.



Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Steinach – ohne Maßstab

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 ebenso als Fläche für die Landwirtschaft dar. Entlang der Ostgrenze ist das Entwicklungsziel „Vernetzung von Lebensräumen durch Anlage von Gehölzpflanzungen“ formuliert.

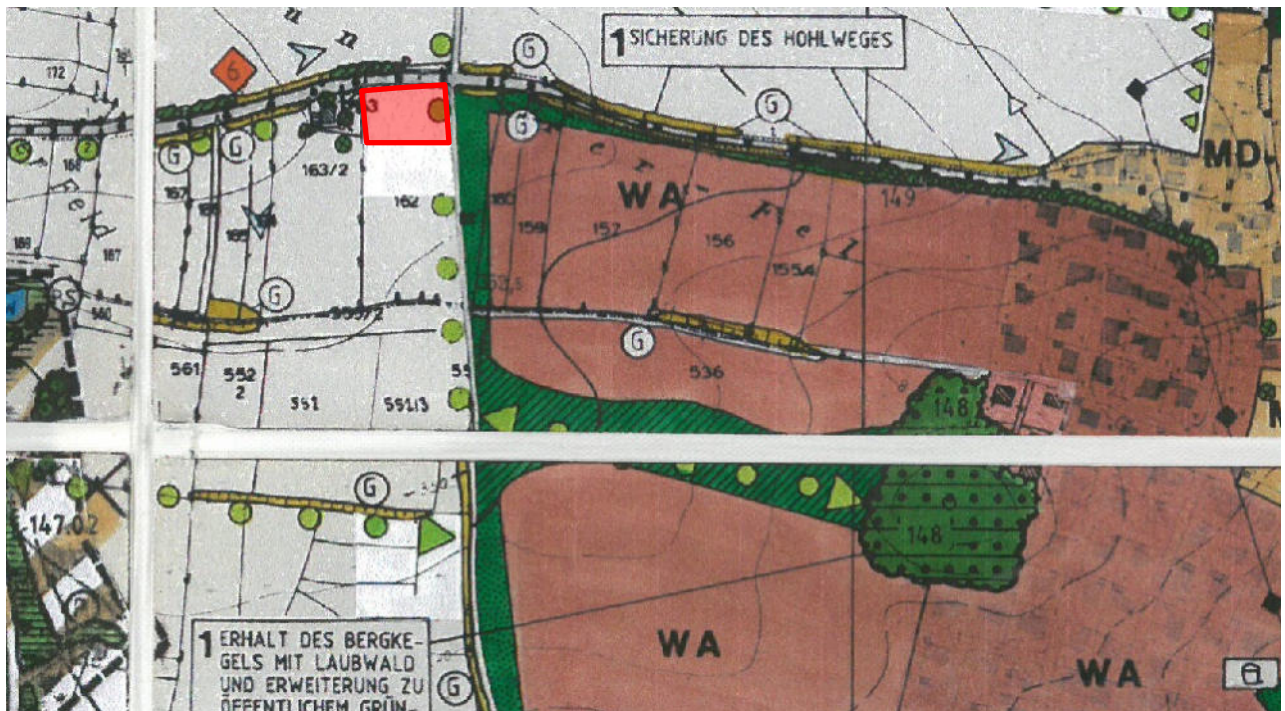


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der Gemeinde Steinach – ohne Maßstab

1.6 Kurze Gebietsbeschreibung und derzeitige Nutzung

Das Planungsgebiet mit einer Fläche von ca. 2.340 m² liegt am nordwestlichen Ortsrand des Hauptortes Steinach. Im Osten verläuft die öffentliche Straße „Helmbergstraße“, mit dem angrenzenden Baugebiet „Kellerberg West I“, im Norden die „Riedstraße“. Unmittelbar westlich grenzt das ackerbaulich genutzte Grundstück an ein privates Anwesen mit Wohnbebauung und Hausgarten. Das Anwesen befindet sich laut Flächennutzungsplan im Außenbereich.

Der Geltungsbereich weist ein relativ geringes Geländerelev mit Höhen zwischen ca. 359 m ü. NHN im Nordwesten und 357,50 m ü. NHN im Südosten auf.

Geologische und Hydrogeologische Verhältnisse: Die Böden im Planungsgebiet sind dem Quartär zuzuordnen. Es handelt sich um schluffigen Lößlehm aus tonig, sandigem Schluff. Die Grundwasserfließrichtung erfolgt vermutlich in südliche Richtung.

Die Flächen werden momentan intensiv landwirtschaftlich genutzt. Angrenzend an die westliche Geltungsbereichsgrenze befindet sich ein privates Anwesen mit einem markanten Einzelbaum. Weitere „naturnahe“ Strukturen – bis auf einige wenige kleinere Ziersträucher - sind nicht vorhanden.

Das gesamte Gemeindegebiet befindet sich im Naturpark Bayerischer Wald. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiete, Natura-2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile bzw. geschützte Naturdenkmale. Ebenso sind im Geltungsbereich selbst keine amtlich ausgewiesenen Biotop oder nach Art. 23 BayNatschG bzw. § 30 BNatschG geschützte Strukturen vorhanden.

Das Plangebiet befindet sich gemäß BayernAtlas (Einsichtnahme: 21.07.2025) außerhalb von festgesetzten Hochwassergefahrenflächen, Überschwemmungsgebieten oder sog. „wassersensiblen Bereichen“. Oberflächengewässer sind innerhalb des geplanten Wohngebietes nicht vorhanden.

Gemäß Bayerischem-Denkmal-Atlas befinden sich im Geltungsbereich selbst keine bekannten Bodendenkmäler, Baudenkmäler oder Ensembles gemäß Art. 1 Abs. 2 und 3 DSchG.

Im ca. 400 m südwestlich gelegenen Waldbestand befindet sich das Neue Schloss Steinach mit dem Schloßpark, in der Denkmalliste erfasst unter der Nr. D-2-78-190-6.

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

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

2. Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung

2.1 Begründung des Bauflächenbedarfes

Gem. LEP (3.2 Z) sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen).

Nach dem Regionalplan Donau-Wald soll die Siedlungsentwicklung in allen Gemeinden der Region bedarfsgerecht erfolgen. Dabei soll die Siedlungsentwicklung soweit als möglich auf die Hauptorte der Gemeinden konzentriert werden (vgl. RP 12 B II 1.1. G).

Um den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung gerecht zu werden, erfolgt durch die Gemeinde Steinach eine Prüfung, ob für die geplante Siedlungsentwicklung ein hinreichender Bedarf besteht, der in Abwägung mit anderen Belangen die Flächeninanspruchnahme rechtfertigt (vgl. LEP 1.2.1 und 3.1). Insbesondere erfordert das Ziel LEP 3.2 „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“, dass vor Inanspruchnahme neuer Flächen für Siedlungszwecke im bauplanungsrechtlichen Außenbereich zunächst Potentiale der Innenentwicklung genutzt wurden.

Durch die Nähe zum Oberzentrum Straubing und die optimale Verkehrsanbindung (Nähe zur Bundesstraße B 20, zur Kreisstraße SR 8 sowie zur Bundesautobahn A3) weist Steinach eine große Attraktivität als Wohnort auf.

Die Gemeinde Steinach verzeichnet ein kontinuierliches Bevölkerungswachstum. Der aktuelle Bevölkerungsstand (31.12.2023) liegt mit 3.323 Einwohnern bereits jetzt über dem für 2024 prognostizierten Wert von 3.240.

Von Seiten der Gemeinde wird vorrangig eine Innenentwicklung favorisiert, um neue Baugebiete am Ortsrand nur maßvoll auszuweisen. Die Potentiale der Innenentwicklung werden dabei immer wieder auf den Prüfstand gestellt um dem Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ gerecht zu werden.

Zur Erfassung der Innenentwicklungspotenziale und zur Schätzung des Wohnbaulandbedarfes wurde daher durch die Gemeinde Steinach im Jahr 2020 ein Vitalitätscheck mittels Flächenmanagement-Datenbank (FMD 4.0) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt durchgeführt. Dabei wurden u.a. klassische Baulücken und Leerstände (Wohngebäude, Infrastruktureinrichtung, Hofstelle) erfasst. Die noch vorhandenen Baulücken (z.B. in den Baugebieten „Kellerberg“ und „Kellerberg-West“) bzw. Leerstände sind allerdings zum aktuellen Zeitpunkt durch die Gemeinde nicht zu erwerben.

Um den dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung decken zu können (aktuell liegen der Gemeinde eine Vielzahl an Bauvoranfragen von Bewerbern mit Ortsbezug zu Steinach vor), hat der Gemeinderat daher beschlossen, den vorliegenden Bereich als Wohnbaugebiet auszuweisen.

3. Ver- und Entsorgung

Auf die zwingend einzuhaltenden Mindestabstände sämtlicher Ver- und Entsorgungsleitungen zu den ausgewiesenen Gehölzflächen wird hiermit ausdrücklich hingewiesen.

3.1 Wasserversorgung

Die Trink- und Löschwasserversorgung soll durch Anschluss an den Wasserzweckverband Straubing-Land erfolgen.

3.2 Schmutzwasser- und Niederschlagswasserbehandlung

Die Schmutzwasserentsorgung ist über den bereits bestehenden Mischwasserkanal gesichert.

Unverschmutztes Niederschlagswasser von privaten Dach- und befestigten Flächen ist auf den Baugrundstücken über die im Zuge der Baumaßnahme je Parzelle einzubauende kombinierte Rückhalte- und Speicherzisterne (Volumen mind. 5 m³) zurückzuhalten und bestmöglich zu versickern. Nicht mehr pufferbares bzw. versickerbares Überschusswasser ist weiterhin über unterirdische Rigolen einer Rückhaltung und Versickerung zuzuführen. Das dann nicht versickerbare Überschusswasser darf gedrosselt ($Q_{dr} = 0,5l/s$) in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden.

Zur Reduzierung des anfallenden Niederschlagswassers sind alle befestigten Flächen auf den Privatgrundstücken (z.B. Hauseingänge, Garagenzufahrten, Stellplätze) mit versickerungsfähigen Belägen auszustatten.

Dafür sind z.B. verschiedene wasserdurchlässige Pflastersysteme, Pflastersysteme mit Fuge, korngestufte wassergebundene Wegedecken oder Schotterrassen geeignet.

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

Die einschlägigen Vorschriften für die Niederschlagswasserversickerung sind hierbei zu beachten.

3.3 Energieversorgung

Die Strom- und Gasversorgung ist durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Heider & Co.KG vorgesehen. Die Leitungen befinden sich nördlich der Grundstücke im öffentlichen Bereich.

Die Bauwerber haben die Sicherheitsbestimmungen zum Schutz von Erdkabeln (Pflanzabstände, Trassierung der Leitungen, Bauarbeiten im Leitungsnähe) beim Versorgungsunternehmen zu erfragen.

Die elektrische Erschließung der neu geplanten Gebäude ist durch Erweiterung des bestehenden 0,4-kV-Niederspannungsnetztes 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.

Bei Bebauung oder Baumpflanzungen ist eine Abstandszone zu Erdkabeln und Versorgungsleitungen – einschließlich der Hausanschlussleitungen – von beiderseits je 2,50 m einzuhalten.

3.4 Telekommunikation

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

3.5 Abfallentsorgung

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

Die entsorgungstechnischen Vorgaben der Abfallentsorgung sind von den jeweiligen Bauherren zu beachten.

Wieder verwertbare Abfallstoffe und Grünabfälle werden im gemeindlichen 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 aktuell ist noch nicht sichergestellt. Diese muss entweder durch den Bau einer Löschwasserkisterne oder der Verlängerung der Wasserleitungen sichergestellt werden. 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.

Umweltbericht

1. Einleitung

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 44. Änderung des Flächennutzungsplanes auf die Untersuchung zusätzlicher oder anderer erheblicher Umwelteinwirkungen beschränkt werden, die nicht bereits Bestandteil der Umweltprüfung auf Ebene des Deckblattes Nr. 6 zum Bebauungs- mit Grünordnungsplan „Kellerberg West I“ sind.

1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans

Das vorliegende Deckblatt zum Flächennutzungsplan regelt die zukünftige städtebauliche Ordnung des allgemeinen Wohngebietes sowie die landschaftsgerechte Einbindung in seine Umgebung.

Dadurch soll eine städtebaulich geordnete Weiterentwicklung des Hauptortes erreicht werden und einer Abwanderung insbesondere junger Familien entgegengewirkt werden kann.

Das Planungsgebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand der Ortschaft Steinach, westlich angrenzend an das Allgemeine Wohngebiet „Kellerberg West I“.

1.2 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen und Art deren Berücksichtigung

➤ Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) Stand 01.06.2023

Die Gemeinde Steinach liegt im „allgemeinen ländlichen Raum“ in der Region 12 „Donau-Wald“, nördlich des Oberzentrums Straubing und nördlich angrenzend an den „ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen“ Straubing-Bogen.

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 mit möglichst hoher Qualität 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.*

1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

- (Z) *Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.*
- (Z) *Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.*
- (G) *Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden.*

1.1.3 Ressourcen schonen

- (G) *Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtendes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.*

1.2 Demografischer Wandel

1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen

- (G) *Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden.*
- (Z) *Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.*

1.2.2 Abwanderung vermindern und Verdrängung vermeiden

- (G) *Die Abwanderung vor allem junger Bevölkerungsgruppen 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 Wohn-, 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*
- *die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung ...*

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 natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.*
- (G) *Flächen- und energiesparende 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 vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung begründet 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.*

Berücksichtigung:

Es erfolgt gemäß 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 allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

Es besteht eine Anbindung an bestehende Wohnbebauung als geeignete Siedlungseinheit (städtebaulich angebundene Lage). Es erfolgt eine ressourcenschonende und wirtschaftliche Erschließungsplanung sowie eine wirtschaftliche Ver- und Entsorgung über bereits vorhandene Anlagen und Einrichtungen.

➤ **Regionalplan Region Donau-Wald (RP 12)**, Stand 22.04.2021

In der Karte Raumstruktur des Regionalplanes Region „Donau-Wald“ (RP 12) ist Steinach als Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum des Oberzentrums Straubing dargestellt.

Gemäß der Karte Nah- und Mittelbereiche liegt die Gemeinde im Nahbereich des Oberzentrums Straubing.

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.*

2

(G) *Eine räumlich ausgewogene Bevölkerungsentwicklung in der Region und ihren Teilräumen ist anzustreben.*

A II – Raumstruktur

1 *Ökonomische Erfordernisse*

1.2

(G) *Es ist anzustreben, die Stadt- und Umlandbereiche Deggendorf/Plattling, Passau und Straubing als regionale Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkte der ländlichen Region zu entwickeln.*

Dabei ist eine ausgewogene Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung zwischen den Kernstädten und den Umlandgemeinden und die Berücksichtigung der jeweiligen räumlichen Beziehungen von besonderer Bedeutung.

B II – Siedlungswesen

1 *Siedlungsentwicklung*

1.1

(G) *Die Siedlungsentwicklung soll in allen Gemeinden der Region bedarfsgerecht erfolgen.*

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.*

2 *Siedlungsgliederung*

2.1

- (G) *Die innerörtlichen Grünsysteme sollen erhalten, wenn notwendig erweitert und mit den siedlungsnahen Freiräumen im Umland verknüpft werden.*

Berücksichtigung:

Es erfolgt eine nachhaltige Sicherung und Weiterentwicklung des ländlichen Raumes durch ein maßvolles und bedarfsgerechtes Bereitstellen einer Entwicklungsfläche für ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

Es besteht eine Anbindung an bestehende Wohnbebauung als geeignete Siedlungseinheit (städtebaulich angebundene Lage). Es erfolgt eine ressourcenschonende und wirtschaftliche Erschließungsplanung, Ver- und Entsorgung. Für eine Ein- und Durchgrünung werden in der Bebauungsplan-Änderung Festsetzungen getroffen.

➤ **Flächennutzungsplan**

Der Geltungsbereich ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan derzeit noch als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt.

Berücksichtigung:

Im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB soll durch die vorliegende Flächennutzungsplanänderung Nr. 44 eine Änderung des vorliegenden Geltungsbereiches in ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO vorgenommen werden.

Aufgrund der im Osten bereits direkt angrenzenden Wohnbauflächen sowie des unmittelbar angrenzenden Wohngebäudes im Westen bietet sich eine städtebauliche Erweiterung an dieser Stelle an. Durch die bauliche Entwicklung kann eine sinnvolle Weiterentwicklung des Ortsteiles erfolgen.

➤ **Landschaftsplan**

Der Landschaftsplan stellt aktuell die Aussagen des Flächennutzungsplanes dar.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von ökologischen Vorrangflächen.

Berücksichtigung:

Im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB soll mit Deckblatt Nr. 20 eine Änderung des Geltungsbereiches in ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO vorgenommen werden. Aufgrund der bereits direkt angrenzenden Wohngebietsflächen bietet sich eine städtebauliche Erweiterung an dieser Stelle an. Durch die bauliche Entwicklung kann eine sinnvolle Weiterentwicklung des Ortsteiles erfolgen.

➤ **Naturschutzrecht**

Das gesamte Gemeindegebiet befindet sich im Naturpark Bayerischer Wald. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiete, Natura-2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile bzw. geschützte Naturdenkmale. Ebenso sind im Geltungsbereich selbst keine amtlich ausgewiesenen Biotope oder nach Art. 23 BayNatSchG bzw. § 30 BNatSchG geschützte Strukturen vorhanden.

Berücksichtigung

Grünordnerische Festsetzungen zur konkreten Umsetzung von Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie zu erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden gem. Art. 4 BayNatSchG im Deckblatt Nr. 6 zum Bebauungs- mit integriertem Grünordnungsplan getroffen (private grünordnerische Maßnahmen).

➤ **Denkmalschutz**

Bodendenkmäler

Gemäß BayernAtlas befinden sich im Geltungsbereich und in der näheren Umgebung keine bekannten Bodendenkmäler.

Berücksichtigung

Der ungestörte Erhalt von Bodendenkmälern hat aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität. Bodeneingriffe sind daher grundsätzlich auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht, Bodeneingriffe jeder Art (vgl. Art. 1 Abs. 2 u. 2 DSchG) sind nach Art. 7 DSchG genehmigungspflichtig und sind daher mit der Kreisarchäologie oder dem Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege abzustimmen.

Bau- und Kulturdenkmäler

Gemäß Bayern-Atlas befinden sich im Geltungsbereich keine bekannten Baudenkmäler/Ensembles gemäß Art. 1 Abs. 2 und 3 DSchG. Beim nächstgelegenen Baudenkmal handelt es sich um das Neue Schloss Steinach mit dem Schloßpark in ca. 400 m Entfernung, in der Denkmalliste erfasst unter der Nr. D-2-78-190-6. Ein direkter Blickbezug zu den geplanten Bauparzellen besteht nicht.

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 BayernAtlas (Einsichtnahme: 21.07.2025) außerhalb von festgesetzten Hochwassergefahrenflächen, Überschwemmungsgebieten oder sog. „wassersensiblen Bereichen“. Oberflächengewässer sind innerhalb des geplanten Wohngebietes nicht vorhanden.

➤ **Wasserschutz /-recht**

Eine wasserrechtliche Gestattung ist nicht erforderlich, da u.a. weder Grundwasser angeschnitten noch ein Gewässer hergestellt wird.

Für die geplante Regenwasserversickerung sind die einschlägigen Vorschriften zu beachten, s. Ziff. C.2 der Hinweise.

Trinkwasserschutzgebiete befinden sich nicht im Plangebiet mit Umfeld.

2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen

2.1 Natürliche Grundlagen

Das Untersuchungsgebiet wird dem **Naturraum** „Oberpfälzer und Bayerischer Wald“ (D63), und hier der naturräumlichen Untereinheit „Falkensteiner Vorwald“ (406) zugeordnet.

Als Teil des alten Gebirges bildet der vorwiegend aus kristallinen Gesteinen aufgebaute Falkensteiner Vorwald den Südwestausläufer des Bayerischen Waldes. Es handelt sich um ein strukturreiches Kuppen- und Riedelland mit verebneten Hochflächen und teilweise tief eingeschnittenen Bachtälern (STMUGV 2007).

Das **Klima** im Falkensteiner Vorwald nimmt eine Mittelstellung ein zwischen den kühleren, regenreicheren klimatischen Verhältnissen des Vorderen Bayerischen Waldes und dem kontinental getönten Beckenklima des Dungaues mit großen jahreszeitlichen Temperaturschwankungen.

Die **Potenziell Natürliche Vegetation**, also die Vegetation, die sich nach Aufhören der menschlichen Nutzung langfristig einstellen würde, ist gemäß FIS-NATUR der Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald (M6a).

Altlasten in Form ehemaliger Deponien sind der Gemeinde nicht bekannt.

2.2 Artenschutzrechtliche Kurzbetrachtung

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

Der Geltungsbereich wird ausschließlich ackerbaulich genutzt, grenzt im Norden und Osten an öffentliche Straßen, und weist keine Gehölzstrukturen auf.

Gefäßpflanzen

Pflanzenarten nach Anhang IV b FFH-Richtlinie kommen im Wirkraum des Vorhabens nicht vor.

Fledermäuse

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine potenziellen Quartierbäume.

Eine vorhabenbedingte Betroffenheit von Fledermäusen kann ausgeschlossen werden.

Säugetiere ohne Fledermäuse

Für Biber und Fischotter sowie die Haselmaus fehlen im Vorhabenwirkraum geeignete Habitate.

Eine vorhabenbedingte Betroffenheit dieser Artengruppe kann damit ausgeschlossen werden.

Kriechtiere

Im Geltungsbereich fehlen Habitatstrukturen für die Zauneidechse. Es fehlt an Flächen mit grabfähigem Substrat als geeignete Eiablageplätze. Eine vorhabenbedingte Betroffenheit kann daher ausgeschlossen werden.

Lurche

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

Fische, Libellen

Im Vorhabenwirkraum liegen keine Gewässerlebensräume. Damit kann eine vorhabenbedingte Betroffenheit sicher ausgeschlossen werden.

Tagfalter, Nachtfalter

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

Da für die genannten Arten geeignete Habitate fehlen, kann eine vorhabenbedingte Betroffenheit ausgeschlossen werden.

Schnecken und Muscheln

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

Brutvögel

Artengruppe Wiesen- bzw. Bodenbrüter:

Die Ackerflächen sind als Bruthabitate für bodenbrütende Vögel der Agrarlandschaft (z.B. Feldlerche, Kiebitz, Wiesenschafstelze) generell geeignet. In der Regel meiden die vorgenannten Vögel die unmittelbare Nähe zu Siedlungsrändern, stark frequentierten Straßen und Sichtkulissen (z. B. hohe Gehölzstrukturen). Nistplätze sind i. d. Regel erst ab einem Abstand von 70 m (Schafstelze) bis 100 m (Feldlerche) zu finden. Kiebitze bevorzugen flache, offene Landschaften mit weiter Sicht, die nicht durch die vorhandenen westlichen und östlichen Sichtkulissen verstellt werden.

Eine vorhabenbedingte Betroffenheit der vorgenannten Arten kann daher ausgeschlossen werden.

Zusammenfassung:

Bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV 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 einschlägig. Vorgezogene funktionserhaltende Ausgleichsmaßnahmen (= CEF-Maßnahmen) sind nicht notwendig.

2.3 Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter sowie auf deren Wirkungsgefüge

Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Fläche

- Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Böden
- Geringfügiger Verlust und weitere Beeinträchtigungen bodenökologischer Funktionen im Bereich der Versiegelungen
- Wegfall des Einsatzes von Dünge- und Pflanzenbehandlungsmitteln sowie einer mechanischen Bodenbearbeitung.

Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

- Verminderung des Rückhaltevolumens des belebten Bodens durch Bodenversiegelungen
- Wegfall eines etwaigen Eintrags von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln in den Boden
- Versickerung des Oberflächenwassers ortsnah bzw. Rückhalt über Rückhalteeinrichtungen

Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft

- Kleinflächige Veränderung der mikroklimatischen Verhältnisse
- Verschlechterung der kleinklimatischen Bedingungen im Bereich der Versiegelungen
- Vermeidungsmaßnahmen durch Ausweisung von Grünflächen
- kein spürbarer Eingriff in das Windgeschehen oder den Kaltluftabfluss des Gebietes

Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensräume

- Versiegelung von landwirtschaftlichen Flächen (Ackerland)
- Erhöhung der Strukturvielfalt durch randliche Grünflächen mit Gehölzpflanzungen, dadurch Verbesserung von Lebensräumen und Ausbreitungskorridoren

Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild

- Geringfügige Veränderung des Landschaftsbildes durch Bauwerke
- Keine gravierend störende Fernwirkung aufgrund der Lage, der geringen Flächengröße und der Eingrünungsmaßnahmen
- Durch Eingrünungsmaßnahmen Optimierung des Landschaftsbildes durch zusätzliche Strukturierung.

Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

- Vorübergehende Lärm- und Abgasemissionen während der Bauphase
- Keine erhebliche Beeinträchtigung der Erholungsnutzung im Umland.

Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter

- Meldung zu Tage kommender Bodenfunde

Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

- Sind nicht bekannt.

2.4 Zusammenfassende Bewertung des Bestandes

In nachfolgender Tabelle sind Bewertungen der Umweltzustände und der Umweltauswirkungen als Übersicht zusammengestellt:

Schutzgut	Zustandsbewertung ¹⁾	Erheblichkeit der Auswirkungen
Boden und Fläche	mittlere Bedeutung (2)	mittlere Beeinträchtigung
Wasser	geringe Bedeutung (2)	geringe Beeinträchtigung
Klima / Luft	geringe Bedeutung (2)	geringe Beeinträchtigung
Arten und Lebensräume	geringe Bedeutung (2)	geringe Beeinträchtigung
Landschaft	geringe Bedeutung (2)	geringe Beeinträchtigung
Mensch (Erholung)*	geringe Bedeutung (2)	geringe Beeinträchtigung
Mensch (Lärm)*	geringe Bedeutung (2)	geringe Beeinträchtigung
Kultur- u. Sachgüter (Bodendenkmäler)*	geringe Bedeutung (2)	keine Beeinträchtigung
Gesamtbewertung	Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	

Tabelle 1: Bewertung der 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.

¹⁾ 1 sehr geringe Bedeutung, 2 geringe Bedeutung, 3 mittlere Bedeutung, 4 mittelhohe Bedeutung, 5 hohe Bedeutung für Naturhaushalt oder Landschaftsbild

2.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

➤ Bei Durchführung der Planung

Die Bebauung des Grundstücks bringt vorübergehend Lärm- und Abgasemissionen der entsprechenden Baumaschinen mit sich. Teile der Grundstücke werden zukünftig bis max. GRZ 0,4 überbaut und somit versiegelt; andere Teile werden im Vergleich zur überwiegend intensiven ackerbaulichen Nutzung durch Pflanzmaßnahmen ökologisch aufgewertet und können sich als neuer Lebensraum für Tiere und Pflanzen entwickeln.

Verbleibende Beeinträchtigungen werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung mit Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

Mit der Umsetzung der Planung erfolgen eine städtebaulich und landschaftsplanerisch vertretbare Entwicklung an dieser Stelle im direkten Anschluss an die vorhandene Infrastruktur.

➤ **Bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der vorliegenden Planung würden die Flächen weiter intensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Es wäre keine Überbauung und Flächenversiegelung zu erwarten. 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. Bei einer Beibehaltung der aktuellen landwirtschaftlichen Nutzung bliebe der ungünstige Stoffeintrag in den Boden, in die angrenzenden Flächen und ins Grundwasser bestehen.

2.6 Geplante Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen

➤ **Schutzgut Arten und Lebensräume**

- Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen
- Festsetzung privater grünordnerischer Maßnahmen zur Grundstücksdurch- bzw. -eingrünung
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile, z.B. von Sockelmauern bei Zäunen
- Bündelung von Ver- und Entsorgungsleitungen unter Verkehrsflächen außerhalb zukünftiger Baumstandorte

➤ **Schutzgut Wasser**

- Rückhaltung des Niederschlagwassers in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung bzw. Versickerungsmulden
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerfähiger Beläge
- Bepflanzung und Begrünung der Grün- und Freiflächen

➤ **Schutzgut Boden**

- Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- Schichtgerechte Lagerung und ggs. Wiedereinbau des Bodens
- Schutz vor Erosion oder Bodenverdichtung
- Organoleptische Beurteilung des Bodenaushubes durch eine fachkundige Person

➤ **Vermeidung, Minimierung - Schutzgut Luft**

- Bepflanzung und Begrünung der Ortsränder

➤ Schutzgut Landschaftsbild

- Begrenzung der zulässigen Gebäudehöhen
- Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern
- Festsetzung einer Ortsrandeingrünung im Süden.

2.7 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 dem Leitfaden „**Eingriffsregelung in der Bauleitplanung**“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, in seiner fortgeschriebenen Fassung vom November 2021.

Überschlägige Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Bestandserfassung und Bewertung: Die Biotop- und Nutzungstypen im Plangebiet (Intensivacker) befinden sich außerhalb landschaftsökologisch sensibler Bereiche und besitzen nur eine geringe naturschutzfachliche Bedeutung.

Gemäß Leitfaden ist bei Eingriffen in die Gruppe der BNT mit einer geringen bis mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung die Eingriffsschwere mittels der festgesetzten GRZ anzusetzen.

Der Beeinträchtigungsfaktor beträgt entsprechend der festgesetzten GRZ 0,3.

Als Eingriffsfläche wird der gesamte Geltungsbereich mit einer Größe von 2.340 m² angesetzt.

Somit ergibt sich eine Ausgleichsbedarf von 4.669 Wertpunkten.

Die baurechtliche Kompensation erfolgt in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde durch den Erwerb von Wertpunkten von einer privaten Ökokontofläche:

Ökokonto Wolf – ÖKF-ID: 202425

Fl. Nr. 800, Gmkg. Steinach

~~Eingriffsschwere: Die GRZ im Allgemeinen Wohngebiet beträgt max. 0,4.~~

~~Gem. o.g. Leitfaden liegt der für die vorliegende Planung (Geltungsbereich ca. 2.300 m²) erforderliche Ausgleich bei einer pauschalen Bewertung des Ausgangszustandes (BNT mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung) mit 3 Wertpunkten und einem angesetzten Beeinträchtigungsfaktor von 0,4 (GRZ 0,4) voraussichtlich bei überschlägig ca. 2.760 Wertpunkten.~~

~~Bei einer GRZ von 0,3 kann bei der Festsetzung von Vermeidungsmaßnahmen und Maßnahmen zur Durchgrünung die vereinfachte Vorgehensweise angewandt werden, mit dem Ergebnis, dass kein weiterer Ausgleichsbedarf besteht.~~

Ein etwaiger baurechtlicher Ausgleich ist auf der Ebene des verbindlichen Bebauungsplanes festzusetzen.

2.8 Alternative Planungsmöglichkeiten

Der ausgewählte Standort weist im Vergleich zu anderen Standorten innerhalb der Gemeinde folgende günstige Standortfaktoren auf:

- siedlungsstrukturelle Anbindung an das vorhandene Wohngebiet
- ökologisch unsensible, landwirtschaftlich genutzte Ausgangsfläche
- erschließungstechnisch optimales Grundstück im Hinblick auf Straßenanbindung sowie Ver- und Entsorgung.

Am gewählten Standort sind zudem keinerlei erhebliche Beeinträchtigungen von Schutzgütern oder sonstigen öffentlichen Belangen zu befürchten. Alternativ wäre die Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung anzuführen.

Alternative Planungsmöglichkeiten für die Erschließung und Anordnung der Bauparzellen innerhalb des Geltungsbereiches sind aufgrund des Zuschnittes des Geltungsbereiches kaum gegeben.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 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)
- Umweltatlas Boden Bayern
- Bayern-Atlas
- Bayerischer Denkmal-Atlas
- Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP des Landkreises Straubing-Bogen 2007)
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern)
- Regionalplan Donau-Wald (RP 12)
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Steinach
- Landschaftsplan der Gemeinde Steinach
- Örtliche Geländeerhebungen durch das Büro Heigl (Mai 2025)

Die Analyse und Bewertung des Plangebietes erfolgte verbal-argumentativ. Zur Bewertung der Umweltauswirkungen sowie zur Abhandlung der Eingriffsregelung wurde der Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (2021) angewandt.

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

3.2 Beschreibung der geplanten Überwachungsverfahren (Monitoring)

Planbedingte erhebliche Umweltauswirkungen werden durch die Änderung des Flächennutzungsplanes 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.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Steinach beabsichtigt im nordwestlichen Anschluss an den Bebauungs- und Grünordnungsplan „Kellerberg West I“ Baurecht für drei weitere Bauparzellen auf dem Grundstück Flurnummer 838 der Gemarkung Steinach zu schaffen, um den örtlichen, unverändert anhaltenden Bedarf nach Wohnraum zu decken. Die Gemeinde beschloss daher die 6. Änderung des Bebauungs- mit Grünordnungsplanes „Kellerberg West I“ durch vorliegendes Deckblatt. Die Deckblätter 1 bis 5 wurden nicht rechtskräftig.

Im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB werden zeitgleich der Flächennutzungsplan mittels Deckblatt Nr. 44, und der Landschaftsplan mittels Deckblatt Nr. 20 geändert.

Das geplante kleinflächige Baugebiet stellt städtebaulich eine sinnvolle Ergänzung und Ortsabrundung am nordwestlichen Ortsrand dar. Es befindet sich in angebundener Lage, an einer bereits bestehenden öffentlichen Erschließungsstraße, sowie außerhalb landschaftsökologisch sensibler Bereiche oder landschaftsbildprägender Oberflächenformen.

Der Geltungsbereich umfasst mit einer Fläche von ca. 2.340 m² eine Teilfläche der Flurnummer 838 der Gemarkung Steinach.

Die Art und Dichte der Bebauung entspricht den bisherigen örtlichen Gegebenheiten.

Eingriffsvermeidende und –minimierende grünordnerische Maßnahmen sind auf der Ebene des Bebauungsplanes festzusetzen; die Eingriffsregelung ist anzuwenden.

Insgesamt sind bei der Ausweisung des kleinflächigen Baugebietes nach derzeitigem Kenntnisstand keine nachhaltigen oder erheblichen Auswirkungen auf Mensch, Tier und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Landschaft oder sonstige Güter zu erwarten.

Hinweise

C.1 Bodendenkmalpflegerische Belange

Bodendenkmäler

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas sind im Geltungsbereich selbst und in der näheren Umgebung keine Bodendenkmäler bekannt.

Berücksichtigung:

Der ungestörte Erhalt evtl. Denkmäler hat aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität. Bodeneingriffe sind daher auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß zu beschränken. Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht, Bodeneingriffe jeder Art (vgl. Art. 1 Abs. 2 u. 2 DSchG) sind nach Art. 7 DSchG genehmigungspflichtig und daher unbedingt mit der Kreisarchäologie oder dem Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege abzustimmen.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Im Planbereich muss daher so frühzeitig wie möglich vor 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.

Auf Art. 8 Abs. 1 und 2 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes wird hingewiesen.

Baudenkmäler

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

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).

C.2 Wasserwirtschaftliche Hinweise

Von Wasserwirtschaftsämtern wird 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 oder das zuständige Wasserwirtschaftsamt 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.

Wird eine Gesamtdachfläche von 50 m² mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung überschritten, sind ggf. zusätzliche Reinigungsmaßnahmen erforderlich. Bei beschichteten Metalldächern ist mindestens die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer: „lang“) nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist im Bedarfsfall 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 Hofflächen sollte möglichst auf den Grundstücken über Mulden oder Rasenflächen breitflächig versickert werden. Bei Planung oder Bau von Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung ist ggf. das ATV-DVWK-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu beachten. Für die Gartenbewässerung und Nutzung als Brauchwasser wird eine Speicherung von Regenwasser mittels Zisternen vorgeschlagen.

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 ggf. 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.

Grundsätzlich ist für eine gezielte Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TRENOG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) erfüllt sind.

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.

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist mittels Sickertest nach Arbeitsblatt DWA-A 138, Anhang B, exemplarisch an repräsentativen Stellen im Geltungsbereich nachzuweisen.

Für eine Bauwasserhaltung ist eine wasserrechtliche Gestattung erforderlich. Einzelheiten sind rechtzeitig vorher mit dem Landratsamt Straubing-Bogen, Sachgebiet Wasserrecht abzusprechen.

C.3 Landwirtschaftliche Hinweise

Die an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen werden weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass zeitweise trotz ordnungsgemäßer Bewirtschaftung von landwirtschaftlichen Flächen und Betrieben Geruchs-, Staub- und Lärmemissionen sowie Erschütterungen ausgehen können, die zu dulden sind. 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.

Die Erschließung der landwirtschaftlichen Nutzflächen muss gesichert bleiben. Geplante Bepflanzungen entlang von Feldwegen müssen so gestaltet werden, dass diese auch weiterhin mit landwirtschaftlichen Großmaschinen ungehindert befahren werden können.

Es muss sichergestellt sein, dass die umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe in ihrem Bestand und in ihrer weiteren betrieblichen Entwicklung durch die Ausweisung von Bauflächen nicht behindert werden.

C.4 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 gem. BBodSchV einzuhalten. Insbesondere ist nur Bodenmaterial zur Verwertung geeignet, das 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.

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Abfälle oder Altlastenverdachtsflächen zu Tage treten, ist das Sachgebiet Umwelt- und Naturschutz am Landratsamt unverzüglich zu informieren.

Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen. Es wird angeraten, die

Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials vor Beginn der Baumaßnahmen zu klären.

Hilfestellungen zum umweltgerechten Umgang mit Boden sind im Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden zu finden.