



**GEMEINDE
STEINACH**



HEIGL
landschaftsarchitektur
stadtplanung

**DECKBLATT NR. 6 ZUM
BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN
„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**
Satzungsbeschluss 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

	Seite
BEGRÜNDUNG.....	4
1. Allgemeines	4
1.1 Planungsanlass und Ziel	4
1.2 Verfahren.....	4
1.3 Übersichtslageplan	5
1.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation	6
1.5 Kurze Gebietsbeschreibung und derzeitige Nutzung	7
2. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung	9
2.1 Begründung des Bauflächenbedarfes	9
2.2 Städtebauliches Konzept.....	10
2.3 Erschließungs- und Bauungskonzept.....	10
2.4 Grünordnungskonzept.....	11
2.4.1 Private Ortsrandeingrünung	11
2.4.2 Sonstige private Bepflanzungen	11
3. Ver- und Entsorgung.....	11
3.1 Wasserversorgung	11
3.2 Schmutzwasser- und Niederschlagswasserbehandlung	11
3.3 Energieversorgung/Beleuchtung	12
3.4 Telekommunikation	12
3.5 Abfallentsorgung	12
4. Abwehrender Brandschutz.....	13

UMWELTBERICHT	14
1. Einleitung	14
1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans	14
1.2 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und Art deren Berücksichtigung	14
2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen.....	20
2.1 Natürliche Grundlagen.....	20
2.2 Artenschutzrechtliche Kurzbetrachtung	20
2.3 Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter sowie auf deren Wirkungsgefüge	22
2.4 Zusammenfassende Bewertung der Schutzgüter.....	27
2.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	27
2.6 Geplante Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen.....	28
2.7 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung	29
2.8 Alternative Planungsmöglichkeiten.....	31
3. Zusätzliche Angaben.....	32
3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung	32
3.2 Beschreibung der geplanten Überwachungsverfahren (Monitoring).....	32
3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung	33

BEGRÜNDUNG

1. Allgemeines

1.1 Planungsanlass und Ziel

Die Gemeinde Steinach beabsichtigt, den Geltungsbereich des Bebauungs- mit Grünordnungsplanes „Kellerberg West I“ im Hauptort Steinach auf Veranlassung eines örtlichen Grundstücksbesitzers um eine Teilfläche der Flurnummer 838 der Gemarkung Steinach für drei weitere Bauparzellen zu vergrößern, um den örtlichen, unverändert anhaltenden Bedarf nach Wohnraum zu decken. Damit soll die Funktion des Ortes als Wohnstandort weiter gestärkt werden.

Vorgesehen ist die Errichtung von Einfamilien- bzw. Doppelhäusern mit Doppelgarage mit entsprechenden Festsetzungen für die Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA).

Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplandeckblattes Nr. 6 ersetzen in dessen Geltungsbereich vollumfänglich die bisherigen planlichen und textlichen Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes durch Neuregelungen.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Deckblattes umfasst eine nordwestlich von Deckblatt Nr. 1 gelegene Erweiterungsfläche mit einer Teilfläche von Flurnummer 838 der Gemarkung Steinach mit einer Fläche von ca. 2.340 m².

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

1.2 Verfahren

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ist eine Änderung des seit 10.11.1994 rechtskräftigen Bebauungs- mit Grünordnungsplanes „Kellerberg West I“ erforderlich. Die Gemeinde Steinach beschloss daher die Änderung des Bebauungs- mit Grünordnungsplans „Kellerberg West I“ durch vorliegendes Deckblatt Nr. 6. Die Deckblätter Nr. 1 bis 5 wurden nicht rechtskräftig.

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 27.06.2025 beschlossen, die 6. Änderung zum Bebauungs- mit Grünordnungsplan gemäß § 30 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans) im förmlichen Verfahren aufzustellen und somit verbindliches Baurecht an dieser Stelle von Steinach zu schaffen.

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.

Zudem ist der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungs- und des Landschaftsplanes zu entwickeln, der die Nutzungen für die gesamte Gemeindefläche darstellt.

In vorliegendem Fall ist dies derzeit noch nicht der Fall, der Bereich ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Deshalb werden zeitgleich im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB der Flächennutzungsplan mittels Deckblatt Nr. 44 und der Landschaftsplan mittels Deckblatt Nr. 20 fortgeschrieben.

1.3 Übersichtslageplan



Abbildung 1: Übersichtslageplan aus dem BayernAtlas vom 21.07.2025 – M 1:25.000

1.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

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 sind 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 2: 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.

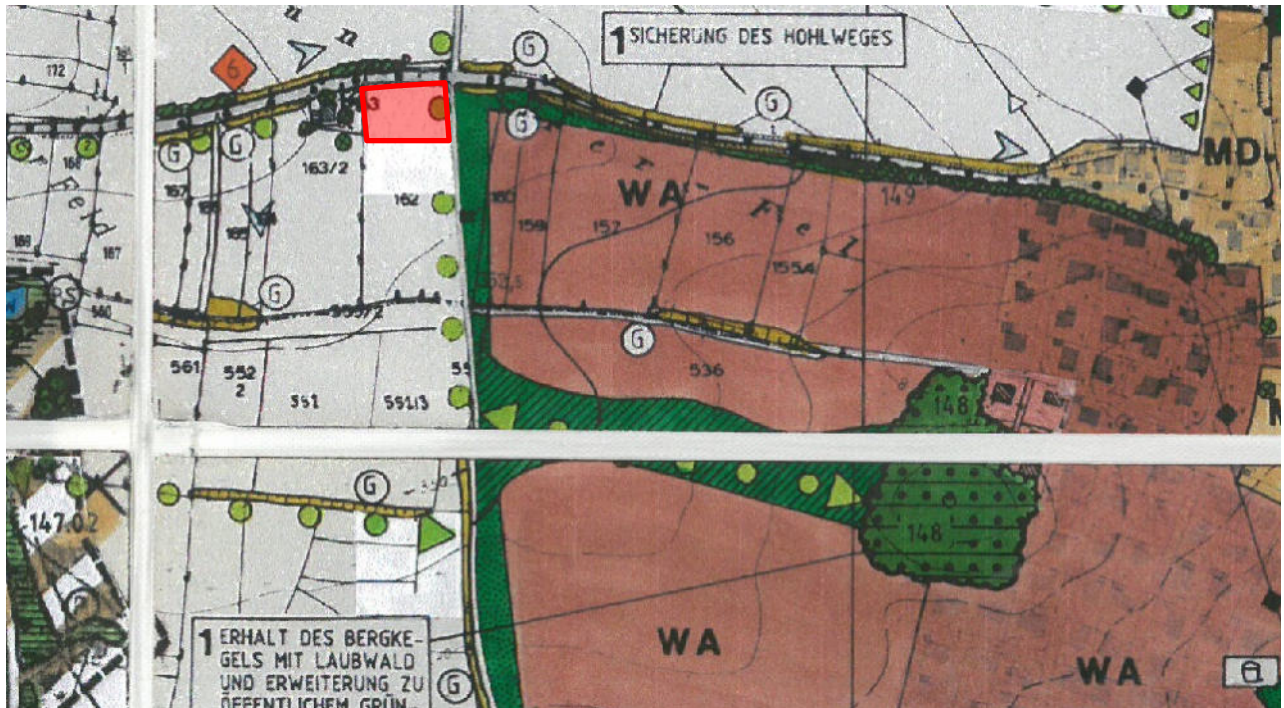


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der Gemeinde Steinach – ohne Maßstab

1.5 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 ~~brach liegende 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 Geländere Relief 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 ~~liegen werden~~ momentan ~~brach 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 Biotope 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.



Abb. 4: Blick von NO-Ecke Richtung Süden, links die Helmbergstraße



Abb. 5: Blick von NO-Ecke Richtung Westen entlang der Riedstraße, in Hintergrund Anwesen mit Einzelbaum



Abb. 6: Blick von der Riedstraße Richtung Südwesten, rechts der angrenzende Privatgarten



Abb. 7: Blick von NW Richtung SO, im Hintergrund die öffentl. Eingrünung des Baugebietes „Kellerberg Wst I“

2. Ziel, 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 (31.03.2025) liegt mit 3.399 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 Wohnbaulandbedarfs 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.

2.2 Städtebauliches Konzept

Mit der geplanten Änderung des Bebauungsplans WA „Kellerberg West I“ durch das vorliegende Deckblatt Nr. 6 erfolgt in angebundener Lage die Fortsetzung der städtebaulichen Entwicklung am nordwestlichen Ortsrand von Steinach, im Anschluss an bestehende Wohnbebauung. Im Westen grenzt ein privates Wohnhaus an.

Das kleinflächige Baugebiet ist als Allgemeines Wohngebiet für 3 Einzel- oder Doppelhäuser mit maximal zwei Vollgeschossen konzipiert.

Somit lehnt sich die geplante Bebauung an den vorhandenen Maßstab der Baumasse und –höhe der vorhandenen Wohngebäude im Umfeld an.

Die neue Wohnanlage profitiert von einer günstigen Verkehrsanbindung an die vorhandene Kreisstraße SR 8 im Süden und die Bundesstraße B 20 östlich von Steinach.

Bei der geplanten einreihigen Wohnbebauung handelt es sich um eine städtebaulich sinnvolle Ortsabrundung in nordwestliche Richtung.

Kurzbeschreibung der geplanten Bauentwicklung:

- allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
- Grundflächenzahl max. 0,3
- Ermöglichen von 3 weiteren Bauparzellen.

2.3 Erschließungs- und Bauungskonzept

Die Erschließung der Parzellen 1 bis 3 erfolgt über die nördlich angrenzende Riedstraße, ausgehend von der Kreisstraße SR 8 im Süden und die Nord-Süd-gerichtete Helmbergstraße.

Auf den drei Parzellen sind Einzel- oder Doppelhäuser zulässig, mit maximal zwei Wohneinheiten je Einzelhaus bzw. einer Wohneinheit je Doppelhaushälfte.

Die Festsetzung von durchlaufenden Baugrenzen über das entstehende Baufeld sowie einer offenen Bauweise ermöglicht grundsätzlich flexible Gebäudestellungen innerhalb der einzelnen Parzellen auch zur Nutzung der Sonneneinstrahlung für Photovoltaik- und Warmwasseranlagen.

Es gelten die Abstandsflächen und Grenzabstände nach Art. 6 BayBO.

Die traufseitige Wandhöhe wird unter Berücksichtigung der Ortsrandlage auf max. 6,50 m festgesetzt. Dies ermöglicht eine Bebauung mit maximal 2 Vollgeschossen. Als Wandhöhe gilt das Maß vom festgesetzten Höhenbezugspunkt (359,00 m ü. NHN, siehe Planeintrag) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufe bzw. über das Dach ragenden Wänden bis zum oberen Abschluss der Wand.

Zulässige Dachformen sind Sattel- und Walmdächer. Begrünte Flachdächer und Pultdächer sind nur bei untergeordneten Bauteilen zulässig.

Die zulässige Dachneigung beträgt bei Sattel- und Walmdächern 18 bis 35°, bei Pultdächern 5 bis 20° sowie bei begrünten Flachdächern 0 bis 5°, welche jedoch nur bei untergeordneten Bauteilen zulässig sind (Pult- und Flachdächer).

Zulässig sind Solarkollektoren zur Warmwasserbereitung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung bei gleicher Neigung wie die Dachfläche. Bei Flachdächern ist eine max.

Neigung der Solarkollektoren von max. 30° Grad und max. Höhe von 60 cm ab der Dachhaut zulässig. Freistehende Anlagen sind unzulässig.

Keller sind zulässig; ggf. sind private Hebeanlagen für Schmutzwasser über die Rückstauenebene erforderlich.

2.4 Grünordnungskonzept

2.4.1 Private Ortsrandeingrünung

Zur erforderlichen Einbindung in die Umgebung wird entlang der Südgrenze des Baugebietes ein mind. 5-3m breiter Grünstreifen festgesetzt. Hier ist eine abschnitts- und gruppenweise Bepflanzung auf mind. 80% der südlichen Grundstückslänge mit Sträuchern und Heister (mind. 2-4-reihig) vorgesehen.

Für diese grünordnerischen Maßnahmen auf privatem Grund sind Aussagen in den textlichen Festsetzungen Kap. 3.1 (private Grünflächen) enthalten.

2.4.2 Sonstige private Bepflanzungen

Auf jeder Bauparzelle ist pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche mind. ein Laub- oder Obstbaum (als Halb- oder Hochstamm) zur weiteren inneren Durchgrünung zu pflanzen.

Weitere grünordnerische Vorgaben auf privaten Grundstücken sind in Kap. 2.2 (Gestaltung der Garagen und Nebengebäude), Kap. 2.3 (Einfriedungen), Kap. 2.4 (Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern) und Kap. 3 der Festsetzungen (z. B. Auswahllisten zu verwendender Gehölze, Unzulässigkeit von Kies- und Schottergärten) enthalten.

3. Ver- und Entsorgung

Auf die zwingend einzuhaltenden Mindestabstände sämtlicher Ver- und Entsorgungsleitungen zu den Baumstandorten 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 Schotterrasen 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-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.

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).

Die entsorgungstechnischen Vorgaben des Zweckverbandes 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, mit 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.

1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans

Das geplante allgemeine Wohngebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand des Hauptortes Steinach, westlich des Allgemeinen Wohngebietes „Kellerberg West I“. Unmittelbar nördlich grenzt die Riedstraße an, im Osten die Helmbergstraße. Im Westen grenzt das **derzeit brach liegende ackerbaulich genutzte** Grundstück unmittelbar an ein privates Anwesen mit Wohnbebauung. Das Anwesen befindet sich laut Flächennutzungsplan im Außenbereich.

Der Geltungsbereich der vorliegenden 6. Änderung des Bebauungs- mit Grünordnungsplanes umfasst mit einer Fläche von ca. 2.340 m² eine Teilfläche des Grundstücks Flurnummer 838 der Gemarkung Steinach.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung regelt die zukünftige städtebauliche Ordnung des allgemeinen Wohngebietes, die landschaftsgerechte Einbindung in seine Umgebung, berücksichtigt dabei ortstypische Bauweisen und Bepflanzungen und trifft verbindliche Aussagen zur Eingriffsminimierung und -vermeidung gem. § 15 BNatSchG.

Im Einzelnen wird in der vorliegenden Bebauungs- mit Grünordnungsplanänderung ein Allgemeines Wohngebiet mit folgenden wesentlichen Punkten geregelt und festgelegt:

- Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung durch Darstellung der Baugrenzen, Festsetzungen zu den Größen der Grundflächen und Wandhöhen
- Festsetzungen zur geplanten Begrünung des Planungsgebietes.

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

Im Weiteren hierzu wird auf die Ausführungen im Kapitel 2 der Begründung verwiesen.

1.2 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes 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 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 Donaauraum 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. 1 BauGB soll mit Deckblatt 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 Geltungsbereich ist auch im rechtskräftigen Landschaftsplan derzeit noch als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt.

Berücksichtigung:

Im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB soll mit Deckblatt Nr. 20 eine entsprechende Änderung in ein allgemeines Wohngebiet vorgenommen werden. Aufgrund der bereits direkt angrenzenden Wohnbebauung 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 Biotop 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).

➤ **Denkmalschutzrecht**

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 Kunstdenkmäler

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.19 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) zugerechnet.

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 vorhabensbedingte Betroffenheit von Fledermäusen kann ausgeschlossen werden.

Säugetiere ohne Fledermäuse

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

Eine vorhabensbedingte 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 vorhabensbedingte Betroffenheit kann daher ausgeschlossen werden.

Lurche

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

Fische, Libellen

Im Vorhabenswirkraum liegen keine Gewässerlebensräume. Damit kann eine vorhabensbedingte Betroffenheit sicher ausgeschlossen werden.

Tagfalter, Nachtfalter

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

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

Schnecken und Muscheln

Für diese Arten fehlen geeignete Feucht- und Gewässerlebensräume im Geltungsbereich. Eine vorhabensbedingte 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 vorhabensbedingte 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 Wirkungsfüge

2.3.1 Schutzgut Boden und Fläche

Beschreibung:

In der Übersichtsbodenkarte werden die Böden als überwiegend Parabraunerde und verbreitet Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Carbonatschluff (Löss) dargestellt (Übersichtsbodenkarte M 1:25.000, <http://www.umweltatlas.bayern.de>).

In der Bodenschätzungskarte wird der Bereich als Lehm (geologische Herkunft Lößboden) mit einer mittleren Zustandsstufe angegeben Zustandsstufe angegeben (Bodenschätzungskarte M 1:25.000, <http://www.umweltatlas.bayern.de>).

Bodenteilfunktionen (§ 2 BBodSchG)	Bewertungsgrundlagen	Bewertung	Wertstufen
Standortpotenzial für die natürliche Vegetation (Arten- und Biotopschutzfunktion)	Übersichtsbodenkarte, Bodenschätzungskarte http://www.umweltatlas.bayern.de Moorbodenkarte: kein Eintrag http://www.umweltatlas.bayern.de Lage außerhalb von HW-Gefahrenflächen und Überschwemmungsgebieten, sowie von wassersensiblen Bereichen	Carbonathaltige bis carbonatreiche Standorte mit mittlerem Wasserspeichervermögen (keine trockene bzw. vernässte Extremstandorte) (Parabraunerde und verbreitet Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Carbonatschluff (Löss))	3 (mittel)
Retentionsvermögen bei Niederschlagsereignissen	Übersichtsbodenkarte http://www.umweltatlas.bayern.de Lage außerhalb von HW-Gefahrenflächen und Überschwemmungsgebieten, sowie von wassersensiblen Bereichen	Lehm, Durchlässigkeit gering bis mittel mittleres Rückhaltevermögen	3 (mittel)

Natürliche Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden	Bodenschätzungskarte: L4D, mittlere Zustandsstufe (Acker-Wertzahlen 65-58)	mittlere natürliche Ertragsfähigkeit	3 (mittel)
Böden als Archiv der Natur- und Kulturschichte	Geotope: Kein Eintrag http://www.umweltatlas.bayern.de	/	/
Gesamtwert			3 (mittel)

Tabelle 1: Bewertung der Bodenteilfunktionen

Der Gesamtwert der einzelnen Bodenfunktionen ist im Planungsgebiet arithmetisch als Mittel zu bewerten (mittlere Funktionserfüllung). Seltene Böden (z.B. Moorböden, Flugsande) sind nicht vorhanden.

Im Bestand handelt es sich um eine anthropogen überprägte, intensiv genutzte Ackerfläche. Gemäß dem Leitfaden sind diese Flächen in Liste 1b als Gebiet mit mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild einzustufen.

Auswirkungen:

Baubedingt werden Teilflächen versiegelt. Oberboden wird hier abgetragen und andernorts wieder aufgetragen. Durch die Baumaßnahmen werden Erdbewegungen unvermeidbar, wodurch die Bodenstruktur dauerhaft verändert wird. Nach erfolgter Modellierung wird der Oberboden in nicht überbauten Bereichen wieder angedeckt. Somit wird zumindest teilweise der Eingriff minimiert.

Die materiell-rechtlichen Vorgaben des Bodenschutzes gem. BBodSchV sind zu beachten, eine nachhaltige Sicherung der Bodenfunktion ist zu gewährleisten.

Die Flächeninanspruchnahme wird durch Festsetzung einer GRZ geregelt. Bei einer festgesetzten GRZ von 0,3 wird der Anteil der Versiegelung (bis zu 30%) möglichst gering gehalten.

Nach erfolgter Modellierung wird der Oberboden in nicht überbauten Bereichen wieder angedeckt. Somit wird zumindest teilweise der Eingriff minimiert.

Ergebnis:

Es ergeben sich Auswirkungen von **mittlerer** Erheblichkeit.

2.3.2 Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Oberflächengewässer. Außerdem liegt das Gebiet außerhalb von überschwemmungsgefährdeten oder wassersensiblen Bereichen. Mit hohem Grundwasserstand ist nicht zu rechnen; ein erhöhtes Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen besteht nicht.

Gemäß Leitfaden ist das Schutzgut Wasser in der Liste 1a als Gebiet mit **geringer** Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild erfasst, da kein Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen vorhanden ist.

Auswirkungen:

Durch die Bodenversiegelung wird das bestehende Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert und die Grundwasserneubildung beeinträchtigt.

Das Niederschlagswasser wird oberflächlich direkt über die Freiflächen bzw. über eine Rückhalte- und Speicherzisterne versickert oder natürlichen Gewässern zugeführt und steht somit dem natürlichen Wasserkreislauf zur Verfügung. Die Überprüfung der lokalen Versickerfähigkeit sowie die Ausgestaltung der Regenwasserentsorgung liegen im Verantwortungsbereich des Bauherrn und sind im Bauantrag nachzuweisen.

Ergebnis:

Es ergeben sich Auswirkungen von **geringer** Erheblichkeit.

2.3.3 Schutzgut Klima/Luft

Beschreibung:

Das kleinflächige Planungsgebiet liegt am bestehenden Ortsrand, angrenzend an Verkehrsstraßen. Es kann davon ausgegangen werden, dass es sich um Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen handelt.

Gemäß Leitfaden ist das Schutzgut Klima in Liste 1a als Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild einzuordnen.

Auswirkungen:

Von der Bebauung sind keine klimatisch relevanten Emissionen ausgehend. Ein spürbarer Eingriff in das Windgeschehen oder den Kaltluftabfluss des Gebietes ist nicht zu erwarten.

Ergebnis:

Insgesamt betrachtet sind Umweltauswirkungen durch die Bebauung nur mit **geringer** Erheblichkeit zu erwarten.

2.3.4 Schutzgut Arten und Lebensräume

Beschreibung:

Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb landschaftsökologisch sensibler Bereiche bzw. landschaftsbildprägender Oberflächenformen und wird überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt (intensiv genutzte Ackerfläche). Die Ackerfläche weist nur eine geringe Qualität als Lebensraum für Pflanzen und Tiere auf. Artenschutzrechtliche Konflikte werden nicht prognostiziert (vgl. Kapitel 2.2 zum Umweltbericht).

Von der Planung sind keine Schutzgebiete von europäischem Rang (FFH-, SPA-Gebiete), Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete oder amtlich kartierte Biotope betroffen.

Gemäß Leitfaden wird das Gebiet als Gebiet mit **geringer** Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume erfasst.

Auswirkungen:

Baubedingt wird ein Teil der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verändert sowie versiegelt. Durch die Anlage von Gartenflächen mit Gehölzpflanzungen

im neuen Baugebiet werden Teilflächen im Vergleich zur vorhandenen intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche für das Schutzgut Arten und Lebensräume aufgewertet.

Ergebnis:

Durch die Wohnbebauung bei einer GRZ von max. 0,3 sind Umweltauswirkungen in **geringer** Erheblichkeit zu erwarten.

2.3.5 Schutzgut Landschaft

Beschreibung:

Das geplante kleine Baugebiet mit den Parzellen 1 bis 3 stellt eine sinnvolle Ortsabrundung zwischen dem bestehenden Baugebiet „Kellerberg West I“ und einem im Westen bereits vorhandenen Wohnhaus dar, und fügt sich gut ein. Es weist mit Höhen von ca. 359 mü.NHN bis ca. 357,50 mü.NHN ein relativ geringes Geländere relief auf.

Die Ausgangsfläche stellt sich derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker) bzw. **brach liegende Fläche** an einem bestehenden Ortsrand dar. Landschaftsprägende Elemente sind nicht vorhanden. **Aus den Luftbildern zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses (Bekanntmachung vom 09.07.2024) ist jedoch ersichtlich, dass das Gelände in Form eines strukturreichen Gartens mit Grabeland, Hühnerstall, einigen Gehölzen und einer Kopfweidenhecke genutzt wurde (Biotop- und Nutzungstyp P22/7 Wertpunkte).**

Gemäß Leitfaden ist das Baugebiet **derzeit** in Liste 1a mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild einzustufen.

Auswirkungen:

Während der Bauphase ist mit optischen Störungen durch den Baubetrieb zu rechnen. Aufgrund der geringen Flächengröße im Anschluss an bestehende Bebauung wird sich das Landschaftsbild nicht wesentlich verändern.

Etwas visuelle Beeinträchtigungen werden durch die entlang der Südgrenze festgesetzte Ortsrandeingrünung minimiert. Die geplante Erweiterungsfläche stellt eine sinnvolle Ortsabrundung im Nordwesten von Steinach dar.

Ergebnis:

Die baubedingten Auswirkungen sind wegen der kurzen Zeitdauer als gering einzustufen. Die anlagebedingten Auswirkungen können durch eine Ein- und Durchgrünung minimiert werden. Erhebliche negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Durch die geplante Bebauung sind Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** für das Schutzgut Landschaft zu erwarten.

2.3.6 Schutzgut Mensch (Erholung)

Beschreibung:

Landschaftsprägende Elemente mit besonderer Erholungseignung sind nicht vorhanden. Allerdings dient das Umfeld mit den Wäldern und Gehölzstrukturen des Vorwaldes der Naherholungsnutzung. Das Plangebiet grenzt im Norden und Westen an einen im Wegenetz des Landkreises Straubing-Bogen ausgewiesenen Radweg (BayernAtlas).

Das Gebiet weist einen mittleren Wert für die Erholung auf.

Auswirkungen:

Während der Bauphase treten vorübergehend optische Störungen und Beeinträchtigungen auf. Die neue Bebauung schließt unmittelbar an bestehende Bebauung an, so dass die Baukörper keine wesentliche Verschlechterung des Gesamteindrucks mit sich bringen.

Ergebnis:

Es sind im Hinblick auf das Schutzgut Mensch (Erholung) nur in **geringem** Umfang Umweltauswirkungen zu erwarten.

2.3.7 Schutzgut Mensch (Lärm-Immissionen)

Beschreibung:

Das Gebiet ist v.a. durch Lärmemissionen der ca. 1 km südlich verlaufenden Bundesautobahn A3 bereits vorbelastet.

Auswirkungen:

Bzgl. der leichten Zunahme des Individualverkehrs sind lediglich Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Ergebnis:

Insgesamt betrachtet sind die baubedingten Auswirkungen von **geringer** Erheblichkeit.

2.3.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Schutzwürdige Kultur- oder Sachgüter (Bodendenkmäler) sind durch archäologische Grabungen zu sichern. Es sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

2.3.9 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bewegen sich in einem normalen, üblicherweise anzutreffenden Rahmen. Sie wurden in den Betrachtungen zu den einzelnen Schutzgütern mitberücksichtigt. Erhebliche, sich gegenseitig verstärkende Wechselwirkungen sind nicht bekannt bzw. zu erwarten.

2.4 Zusammenfassende Bewertung der Schutzgüter

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

Schutzgut	Zustandsbewertung ¹⁾	Erheblichkeit der Auswirkungen
Boden	mittlere Bedeutung (3)	mittlere Beeinträchtigung
Wasser	geringe Bedeutung (3)	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 3: 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 0,3 überbaut und somit versiegelt; andere Teile werden im Vergleich zur überwiegend **brach liegenden intensiven ackerbaulichen** Nutzung durch Pflanzmaßnahmen 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 der kompletten

Fläche direkt über die Beläge bzw. unterirdische Rigolen oder Mulden und somit dem Wasserhaushalt wieder zugeführt werden.

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 **brach liegen oder** 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-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen

➤ **Schutzgut Arten und Lebensräume**

- Durchlässigkeit der Siedlungsråder zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen
- Festsetzung privater grünordnerischer Maßnahmen zur Grundstücksdurch- bzw. -eingrünung (hier: Einzelbaumpflanzungen und Ortsrandeingrünung)
- 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**

- Anpassung der Straßenhöhen an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch z.T. verdichtete Bauweise
- 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.

Der Leitfaden unterscheidet zwischen einem differenzierten, sog. Regelverfahren bei zu erwartenden Eingriffen, das über Bestandsaufnahme, Bewertung und Vermeidung hin zu Flächen oder Maßnahmen für verbleibenden Ausgleichsbedarf führt und der Vereinfachten Vorgehensweise bei (einfachen) Planungsfällen, bei denen auch das mehrschrittige Regelverfahren zum gleichen Ergebnis führen würde.

Voraussetzung für das Vereinfachte Verfahren ist die Planung von Wohnbauflächen, die durchgängige Bejahung einer vorgegebenen Checkliste sowie eine festgesetzte GRZ von max. 0,3.

Im vorliegenden Fall kann dieses Vereinfachte Verfahren ~~nicht nach Ansicht der Gemeinde Steinach~~ angewandt werden, da die Planungsvoraussetzungen ~~hinsichtlich des Ausgangszustandes der Fläche nicht~~ erfüllt sind.

~~1. Vorhabenstyp~~

~~Bei der geplanten Erweiterungsfläche handelt es sich um ein geplantes Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO mit Einfamilien- bzw. Doppelhäusern. Die festgesetzte GRZ hierfür wird nicht größer als 0,3 sein; grünordnerische Festsetzungen nach Art. 3 Abs. 2-4 BayNatSchG werden getroffen.~~

~~2. Schutzgut Arten- und Lebensräume~~

~~Im Satzungsgebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben (intensiv genutzte Ackerfläche).~~

~~Lt. dem Bayer. Fachinformationssystem Naturschutz (FiS-Natur/FiN-Web) befinden sich keine geschützten Flächen im Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 6. Geeignete Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung sind in den Festsetzungen vorgesehen.~~

~~4. Schutzgut Boden~~

~~Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen (Baugrenzen, Grundflächenzahl $\leq 0,30$) begrenzt. Nach Kenntnisstand der Stadt sind keine Informationen über Altlasten innerhalb des Geltungsbereiches bekannt.~~

~~5. — Schutzgut Wasser~~

~~Die zukünftigen Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen. Oberflächenwasser wird zur Versickerung gebracht, sofern die Untergrundverhältnisse dies zulassen.~~

~~6. — Schutzgut Luft / Klima~~

~~Durch die Planung sind aufgrund der geringen Flächengröße, der Ortsrandlage, der bereits vorhandenen, benachbarten Bebauung weder Frischluftschneisen noch Kaltluftentstehungsgebiete maßgeblich beeinträchtigt.~~

~~7. — Schutzgut Landschaftsbild~~

~~Der Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Steinach in unmittelbarer Nähe zu bestehender Wohnbebauung. Der Planungsbereich beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente. Maßgebliche Erholungsräume werden ebenfalls nicht beeinträchtigt.~~

~~Aufgrund der vorgefundenen Situation von direkt angrenzendem Siedlungsbestand und der in den Unterlagen aufgenommenen, städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen wird aus hiesiger Sicht **kein** weiterer **Ausgleichsbedarf** gesehen.~~

Damit ist nach dem sog. Regelverfahren mit folgenden vier Schritten vorzugehen:

1. Bestandserfassung und -bewertung

Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb landschaftsökologisch sensibler Bereiche bzw. landschaftsbildprägender Oberflächenformen und wird zwar derzeit als Ackerfläche bzw. Brachfläche genutzt. Aus den Luftbildern zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses (Bekanntmachung vom 09.07.2024) ist jedoch ersichtlich, dass das Gelände in Form eines strukturreichen Gartens mit Grabeland, Hühnerstall, einigen Gehölzen und einer Kopfweidenhecke genutzt wurde (Biotop- und Nutzungstyp P22/7 Wertpunkte).

Der Geltungsbereich wird aber aufgrund der Schutzgutbeschreibung und -bewertung (s. 2.3 und 2.4) – derzeitiger Stand als Brachfläche - insgesamt als Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild eingestuft.

2. Ermittlung der Eingriffsschwere

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.

3. Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Biotop- / Nutzungstypen	Fläche (m ²)	Wertpunkte (WP)	Beeinträchtigungsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
mittel	2.340	7	0,3	4.914
Summe des Ausgleichsbedarfs in Wertpunkten				4.914
Planungsfaktor	Begründung		Sicherung	
Naturnahe Gestaltung der Grünflächen	Festsetzung einer naturnahen Gehölzhecke entlang der Nordwestgrenze und einer Mindestanzahl von autochthonen Bäumen pro Grundstücksfläche		Festsetzung im BuGOP aufgrundl. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB	
Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge		Festsetzung im BuGOP aufgrundl. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB	
abzgl. Summe Planungsfaktor (max. 20 %)				- 5 %
Gesamtsumme des Ausgleichsbedarfs in Wertpunkten				4.669

Tabelle 4: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Die Gesamtsumme des Ausgleichsbedarfs beträgt **4.669 Wertpunkte**.

4. Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

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, Gmktg. Steinach

Abzubuchende Wertpunkte: 4.669 – siehe dazu auch Abbuchungsplan der FlächenAgentur Bayern, 82166 Gräfelfing vom 12.02.2026 (Anlage 1).

2.8 Alternative Planungsmöglichkeiten

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

- siedlungsstrukturelle Anbindung an vorhandenes 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)

Kommunen haben zu überwachen, ob und inwieweit erhebliche unvorhergesehene Umweltauswirkungen infolge der Durchführung ihrer Planung eintreten (§ 4c BauGB). Dies dient im Wesentlichen der frühzeitigen Ermittlung nachteiliger Umweltfolgen, um durch geeignete Gegenmaßnahmen Abhilfe zu schaffen. Art, Umfang und Zeitpunkt des Monitorings bestimmt die Gemeinde selbst; folgende Maßnahmen sind z. B. möglich:

- Überwachung sämtlicher Arbeiten (Planung, technische Bau- und naturnahe Ausgleichsmaßnahmen, Pflege) von qualifiziertem Personal zur Vermeidung unnötiger zusätzlicher Eingriffe in Natur und Landschaft.

- Überwachung der Einhaltung der einschlägigen Sicherheitsauflagen und Richtlinien bei allen Bautätigkeiten, insbesondere der Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft, bei Baumpflanzungen, z. B. Einhaltung einer Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln sowie Berücksichtigung des Merkblattes über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen.
- Überwachung der Umsetzung gesonderter Freiflächen- und/oder Pflanzpläne für alle Grünflächen zur Konkretisierung der grünordnerischen Festsetzungen.
- Durchführung gemeinsamer Begehungen und Abnahmen zwischen Gemeinde und Vertretern der Bauaufsichts- und der unteren Naturschutzbehörde nach Fertigstellung der Bau- und Pflanzmaßnahmen zur Erfolgskontrolle der Erstgestaltungsmaßnahmen.
- Überprüfung der zur Ein- und Durchgrünung vorgesehenen Baum- und Heckenpflanzungen hinsichtlich ihrer Entwicklung und ihrer Funktion in festzulegenden Abständen. Bei Gehölzausfällen sind gleichartige Ergänzungspflanzungen vorzunehmen.

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. Maßnahmen zur Durch- und Eingrünung sowie zur ökologischen Durchgängigkeit bei Einfriedungen sind festgesetzt.

Eingriffsvermeidende und –minimierende grünordnerische Maßnahmen sind festgesetzt, **ebenso ein baurechtlicher Ausgleich ein externe Ausgleich ist nicht notwendig.**

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.