

## DECKBLATT NR. 2



# ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG FÜR DAS ALLGEMEINE WOHNGEBIET „SCHLOSSSTRASSE“ MÜNSTER

Gemeinde Steinach  
Landkreis Straubing-Bogen  
Reg.-Bezirk Niederbayern

## BEGRÜNDUNG

Aufstellungsbeschluss vom 01.08.2019  
Satzungsbeschluss vom 21.10.2021

### Vorhabensträger:

Gemeinde Steinach  
vertreten durch Erste Bürgermeisterin  
Frau Christine Hammerschick  
Am Sportzentrum 1  
94377 Steinach

Christine Hammerschick  
1. Bürgermeisterin

### Entwurfsbearbeiter:

**Vorentwurf:** 20.03.2018 (geändert am 24.08.2020, geä. 17.05.2021)  
**Entwurf vom 21.10.2021**

### Deckblatt BBP und Begründung:

Büro für Bauplanung  
Alfons Eiglsperger  
Lindenstraße 28  
94356 Kirchroth

Alfons Eiglsperger

### Grünordnung:

GeoPlan GmbH  
Abteilung Landschaftsarchitektur  
Donau-Gewerbepark 5  
94486 Osterhofen



**GeoPlan**

## Inhaltsverzeichnis

1	ALLGEMEINES.....	- 3 -
1.1	Planungsanlass und Verfahren	..... - 3 -
1.2	Planungsanlass	..... - 3 -
1.3	Flächennutzungs- und Landschaftsplan	..... - 3 -
1.4	Geltungsbereich	..... - 3 -
1.5	Übersichtslageplan	..... - 4 -
1.6	Lage im Gemeindegebiet	..... - 5 -
1.7	Städtebauliche Planung	..... - 5 -
1.8	Erschließung, Ver- und Entsorgung	..... - 5 -
1.9	Grünordnung	..... - 6 -
1.10	Altlasten und Bodenschutz	..... - 6 -
2.	NATURSCHUTZRECHTLICHE BESTANDSAUFNAHME .....	- 7 -
2.1	Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes	..... - 7 -
2.2	Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und Art deren Berücksichtigung	..... - 8 -
2.3	Beschreibung und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen.....	- 11 -
2.3.1	Bestandsaufnahme	..... - 11 -
2.3.2	Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter sowie deren Wirkungsgefüge	..... - 12 -
2.3.3	Bestandsaufnahme und Bewertung gemäß Checkliste	..... - 12 -

## **1 ALLGEMEINES**

### **1.1 Planungsanlass und Verfahren**

Die Gemeinde Steinach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 21.12.2000 den Bebauungsplan WA „Schloßstrasse“ vom 28.11.2000, rechtswirksam seit 16.08.2008, gemäß § 10 BauGB und Art 91 Abs. 3 BayBO als Satzung beschlossen.

Mit Beschluss des Gemeinderates vom 27.07.2017 soll der Bebauungsplan im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB gleichzeitig der Flächennutzungsplan mit Deckblatt 28 und der Landschaftsplan mit Deckblatt 4 geändert werden.

Der Geltungsbereich umfasst die westliche Teilfläche der Flurnummer 147 der Gemarkung Münster. Im Osten und Süden grenzt es an intensiv landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen an, im Westen und Norden an bestehende Wohnbebauung. Die bestehende Erschließungsstraße wird auch für die Erweiterungsfläche genutzt. Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt 0,44 ha.

Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich und da es keine Anzeichen dafür gibt, dass durch die Änderung (bereits bebautes Grundstück) in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter beeinträchtigt werden.

Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes wird daher abgesehen.

### **1.2 Planungsanlass**

Mit der Deckblattänderung Nr. 2 des Bebauungsplanes WA „Schloßstraße“ soll ein bereits bebautes Grundstück zum Innenbereich erhoben werden, damit für dieses Grundstück in Anlehnung an den Bebauungsplan eine geordnete Bebauung erfolgen kann.

### **1.3 Flächennutzungs- und Landschaftsplan**

Im Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Steinach ist das Plangebiet als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Es schließt direkt im Süden und Westen an ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO an.

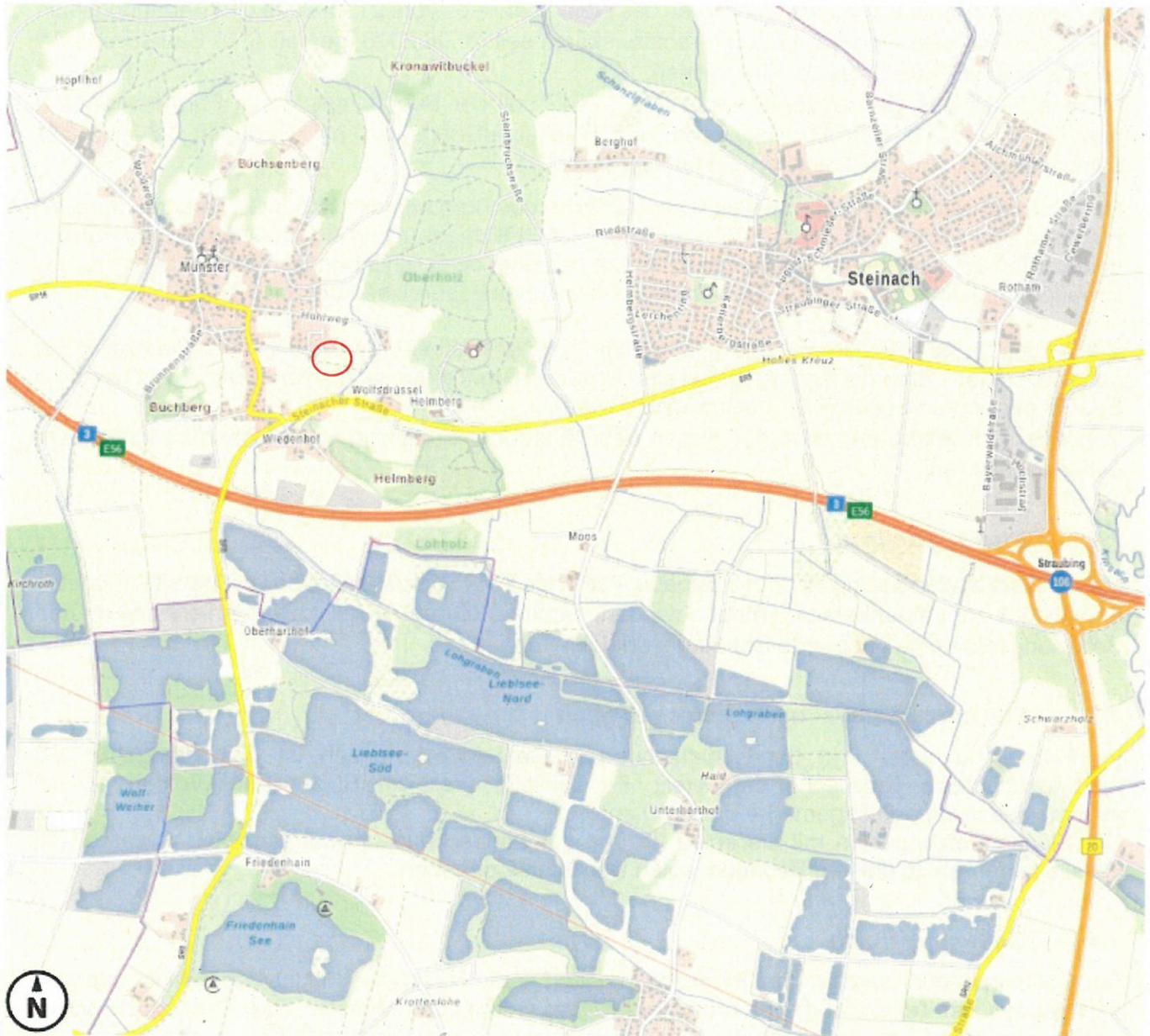
Der Flächennutzungsplan mit Deckblatt 28 und der Landschaftsplan mit Deckblatt 4 werden im Parallelverfahren zu diesem Bebauungsplan Deckblatt 2 geändert.

### **1.4 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich wird um fünf Parzellen erweitert und umfasst eine Fläche von 0,44 ha und wird gebildet aus der Teilfläche der Flurnummer 147 der Gemarkung Münster. Das Grundstück grenzt unmittelbar südlich und östlich an den Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes an.

## 1.5 Übersichtslageplan

Maßstab ca. 1 : 25 000



Auszug Bayerische Vermessungsverwaltung

## **1.6 Lage im Gemeindegebiet**

Das Planungsgebiet liegt im Westen des Gemeindegebietes, am südöstlichen Ortsrand von Münster der Gemeinde Steinach. Im Westen und Norden grenzt das Gebiet an bestehende Wohnbebauung.

Das am Donaurand gelegene Planungsgebiet (Abstand zur Donau ca. 3,6 km) ist leicht nach Südosten geneigt und erscheint nahezu eben. Die Geländehöhen liegen bei ca. 332,50 m ü. NN im Südosten bis 333,75 m ü. NN im Nordwesten.

Die Fläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt.

Der Änderungsbereich der Deckblätter zum BBP, FNP und LP umfasst 0,44 ha.

## **1.7 Städtebauliche Planung**

Das Planungskonzept sieht vor das Allgemeine Wohngebiet um fünf Parzellen in offener Bauweise zu erweitern. Diese Parzellen werden wie bisher bereits über die Schloßstrasse erschlossen. Da sich das Grundstück im Außenbereich befindet soll über die Deckblattänderung des Geltungsbereiches des bestehenden Bebauungsplanes zum Innenbereich erfolgen. Um hierfür eine geordnete Bauweise zu ermöglichen soll es in den Bebauungsplan „Schloßstrasse“ integriert werden für eine gleichlautende Auslegung.

## **1.8 Erschließung, Ver- und Entsorgung**

Die straßenmäßige Erschließung erfolgt von der Kreisstraße SR 8 über die bereits bestehende Ortsstraße zum Baugebiet.

Die Stromversorgung ist durch Anschluss an das Versorgungsnetz Rupert Heider & Co. KG/Wörth a. d. Donau gewährleistet.

Der Anschluss der Trink- und Brauchwasserversorgung ist durch die „Buchberggruppe“ bereits vorhanden.

Ebenso sind die Abwasserleitungen (Trennsystem) bereits vorhanden.

### Regenwasser:

Nach der geltenden Wasserabgabensatzung des Zweckverbandes ist auf Grundstücken, die an die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung angeschlossen sind, der gesamte Wasserbedarf ausschließlich aus dieser Einrichtung zu decken (Benutzungszwang). Lediglich gesammeltes Niederschlagswasser darf ordnungsgemäß für Zwecke der Gartenbewässerung verwendet werden. Für die Einleitung des Niederschlagswassers sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung zu beachten. Das Oberflächenwasser ist innerhalb der öffentlichen Einrichtungen in geeignete Rückhalteeinrichtungen (z.B. Regenwasserzisternen) aufzunehmen und gedrosselt an das kommunale Leitungssystem (Regenwasserkanal) abzugeben.

## **1.9 Grünordnung**

Die Erweiterungsfläche beinhaltet ausschließlich private Grünflächen.

Insbesondere ist im Osten und teilweise im Süden eine 5,0 m breite Ortsrandeingrünung integriert, welche insgesamt ca. 430 m<sup>2</sup> bemisst.

Im Süden werden außerdem zwei standortgebundene großkronige Einzelbäume festgelegt.

In den einzelnen Parzellen müssen je 350 m<sup>2</sup> ein großkroniger Einzelbaum oder Obstbaum gepflanzt werden, jedoch ohne Standortfestlegung.

Mit der Eingabeplanung für die Baumaßnahme sind ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen. In diesem sind die Bepflanzungen und Geländemodellierungen gemäß den Festsetzungen nachzuweisen.

## **1.10 Altlasten und Bodenschutz**

Altlasten sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen zu Tage treten, sind die zuständigen Behörden unverzüglich zu informieren.

Bei eventuell erforderlichen Aushubarbeiten wird empfohlen, das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Offensichtliche Störungen oder andere Verdachtsmomente (Geruch, Optik, etc.) sind den zuständigen Behörden zu melden.

## **2. NATURSCHUTZRECHTLICHE BESTANDSAUFNAHME**

### **2.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes**

Die Erweiterungsfläche des vorliegenden Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung regelt die bauliche Entwicklung des geplanten Allgemeinen Wohngebietes, seine Einbindung in die Umgebung, berücksichtigt dabei ortstypische Bauweisen und Bepflanzungen und trifft verbindliche Aussagen zur Eingriffsminimierung und –vermeidung gem. § 15 BNatSchG.

#### **Inhalt und Ziele**

Mit der Planung wird die weitere Ausweisung von Wohnbauflächen in angebundener Lage und als Lückenschluss an dieser Stelle der Gemeinde Steinach angestrebt. In Angliederung an das bestehende Wohngebiet nimmt der Standort Ackerflächen ein, die konventionell bewirtschaftet, kaum besondere Lebensräume aufweisen. Vor allem aber hat die Gemeinde Steinach einen rechtskräftigen Landschaftsplan, der in dem Bereich keinerlei besonderen Funktionen im Hinblick auf Natur und Landschaft erkennen lässt. Und es sind darin keine Entwicklungsziele aufgezeigt, die dem Vorhaben widersprechen würden.

Weiterhin zeigt der Landschaftsplan deutlich, dass in dem Bereich keine besonderen Funktionen der Erholung und des Landschaftsbildes gegeben sind.

#### **Lage und Ausdehnung**

Das Planungsgebiet liegt südöstlich des bestehenden Baugebiets Schloßstraße im Ortsteil Münster. Der Geltungsbereich umfasst die westliche Teilfläche der Flurnummer 147 der Gemarkung Münster. Im Osten und Süden grenzt es an intensiv landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen an, im Westen und Norden an bestehende Wohnbebauung. Die bestehende Erschließungsstraße wird auch für die Erweiterungsfläche genutzt. Die Gesamtfläche beträgt 0,44 ha.

## **2.2 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und Art deren Berücksichtigung**

### **Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) Stand 01.09.2013**

Lage der Gemeinde Steinach gemäß Strukturkarte im „allgemeinen ländlichen Raum“ in der Region 12 Donau-Wald, nördlich von der Stadt Straubing.

Auszüge aus relevanten Festlegungen, Ziele(Z) und Grundsätze(G):

#### **2.2.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen**

(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen. (G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Daseinsvorsorge und zur Versorgung von Gütern geschaffen oder erhalten werden.

#### **2.2.2 Ressourcen schonen**

(G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

#### **2.3. Demografischer Wandel**

(G) Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden.

(Z) Der demografische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung zu beachten.

#### **2.3.1 Flächensparen**

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

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

#### **2.3.2**

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

#### **2.3.3 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:

Nachhaltige Sicherung und Weiterentwicklung des ländlichen Raumes durch ein maßvolles bedarfsgerechtes Bereitstellen einer Entwicklungsfläche für ein Allgemeines Wohngebiet als Lückenschluss.

Es besteht eine direkte Anbindung an ein bestehendes Wohngebiet als geeignete Siedlungseinheit (städtebaulich integrierte Lage)

Es erfolgt eine ressourcenschonende Umsetzung mit wirtschaftlicher Erschließungsplanung. Eine wirtschaftliche Ver- und Entsorgung ist gesichert.

### **Regionalplan Region Donau-Wald (RP 12) Stand 30.04.2016**

Gem. Karte 1 „Raumstruktur“ ist Steinach als Kleinzentrum und „bevorzugt zu entwickelnder Ort mit Lage im Ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll sowie im Stadt- und Umlandbereich des Oberzentrums Straubing dargestellt.

Auszüge aus relevanten Festlegungen, Ziele (Z) und Grundsätze (G):

#### *B II – Siedlungswesen*

##### *1. Siedlungsentwicklung*

- 1.1 G Die Siedlungsentwicklung soll in allen Gemeinden der Region bedarfsgerecht erfolgen. Die Siedlungsentwicklung soll so weit als möglich auf die Hauptorte der Gemeinden konzentriert werden.*
- 1.2 G Die für die Region charakteristischen Siedlungsstrukturen sollen erhalten und behutsam weiterentwickelt werden.*
- 1.3 G Die Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen möglichst schonend in die Landschaft eingebunden werden. Für das Orts- und Landschaftsbild wichtige Siedlungsränder sollen erhalten und strukturreiche Übergänge zwischen Siedlung und Freiraum angestrebt werden.*
- 1.4 G Es ist von besonderer Bedeutung, dass der Nachfrage nach Siedlungsflächen durch eine vorausschauende kommunale Bodenpolitik Rechnung getragen wird.*

##### *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 maßvolle Flächenausweisung als Lückenschluss in angebundener Lage (Anschluss an eine bestehende Wohnbebauung) im Ortsteil Münster der Gemeinde Steinach.

## **Flächennutzungsplan/Landschaftsplan**

Der Geltungsbereich ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) und Landschaftsplan (LP) als „landwirtschaftliche Nutzfläche“ ausgewiesen.

### Berücksichtigung:

Der zur Bebauung vorgesehene Bereich im Anschluss an vorhandene Bebauung, sowie mit Anschluss an eine vorhandene Erschließungsstraße – erscheint städtebaulich für eine Nutzung als Allgemeines Wohngebiet geeignet.

Im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB soll gleichzeitig mit vorliegendem Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung auch der Flächennutzungsplan mit Deckblatt 28 und Landschaftsplan mit Deckblatt 4 entsprechend geändert werden.

## **Naturschutzrecht**

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiete, Natura-2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile bzw. geschützte Naturdenkmale. Ebenso sind im Geltungsbereich keine ausgewiesenen Biotope oder nach Art. 23 BayNatschG bzw. § 30 BNatschG geschützte Strukturen vorhanden.

Nach dem neuen Schutzgebietsvorschlag wird jedoch der gesamte Geltungsbereich der **Schutzgebietszone W III B** zugeordnet.

Insbesondere von Bedeutung sind in diesem Bereich folgende Auflagen:

- die Forderung nach Anschluss an den öffentlichen Abwasserkanal samt Druckproben der Abwasserleitungen und der dazugehörigen Anlagen (Druckprüfung vor Inbetriebnahme, wiederkehrend alle 5 Jahre Sichtprüfung, alle 10 Jahre Druckprobe)
- Bohrungen sind nicht erlaubt
- beim Anlegen und Erweitern von Straßen, Wegen und sonstigen Verkehrsflächen sind die "Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag) in der jeweils geltenden Fassung zu beachten.

### Berücksichtigung:

Grünordnerische Festsetzungen bzw. Hinweise zur konkreten Umsetzung von Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden im Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung getroffen.

## **Denkmalschutzrecht**

### **Bodendenkmäler/Baudenkmäler**

Laut Bayerischem Denkmalatlas sind im Baugebiet keine Bodendenkmäler bzw. Baudenkmäler vorhanden.

### Berücksichtigung:

Obwohl keine Bodendenkmäler vorhanden sind können sich unbekannte Bodendenkmäler befinden. Der ungestörte Erhalt evtl. Denkmäler hat aus Sicht des Bayerischen Landesamt 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 und Art 2 DSchG) sind nach Art 7 DSchG genehmigungspflichtig und daher unbedingt mit der Kreisarchäologie oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen.

## Überschwemmungsgefährdung

Das Plangebiet befindet sich gemäß dem Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiet (IÜG) des Bayer. Landesamtes für Umwelt außerhalb dieser Flächen einschl. wassersensibler Bereich.

### Berücksichtigung:

Ein Restrisiko bleibt bei extremen Starkregen von Flächenüberflutungen des Geländes, bedingt durch die Geländeneigung. Durch die bestehende Gestaltung der Erschließungsstraßen wird die Überflutung minimiert.

## 2.3 **BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER FESTGESTELLTEN UMWELTAUSWIRKUNGEN**

### 2.3.1 **Bestandsaufnahme**

#### **Natürliche Gegebenheiten, derzeitige Nutzung**

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

Die naturräumliche Einheit umfasst die Donauniederung zwischen Gäubodenlandschaft des Dunggau im Süden und dem Bayerischen Wald im Norden. Sie fasst die naturräumlichen Einheiten „Donauauen“, „Parkstettener Niederterrasse“ und „Lohamer Terrasse“ der ABSP-Erstbearbeitung zusammen. Mit einer Flächengröße von 179 qkm bedeckt sie ca. 15 % der Landkreisfläche.

Der Naturraum deckt den rezenten und den ehemaligen Überschwemmungsbereich der Donau ab, sowie höher gelegene Niederterrassenfelder am Rand der Niederung nördlich von Rain, Parkstetten, Loham und Straßkirchen. Entwässerte und hochwasserfreie Aueböden im Deichhinterland werden überwiegend als Acker genutzt. Aufgrund der hohen Bodengüte werden dabei überwiegend anspruchsvolle Feldfrüchte wie Zuckerrüben, daneben auch Kartoffel und Mais oder Getreide angebaut.

Das **Klima** der Donauniederung ist ebenso wie in den Gäulandschaften kontinental getönt mit hohen Sommertemperaturen, hohen Jahres- und Tagestemperaturschwankungen und Kaltluftansammlungen im Winter. Die Niederschläge sind mit durchschnittlich 700 mm pro Jahr verhältnismäßig gering. Aufgrund der Beckenlage werden mehr Nebeltage erreicht als im Donau-Isar-Hügelland oder im Bayerischen Wald. Höhere Temperaturen im Frühling und Sommer sowie eine längere Vegetationsperiode charakterisieren die Donauniederung jedoch als Wärmeinsel.

**Topographie:** Das geplante Wohngebiet befindet sich an einem leichten Südosthang (ca. 334 m ü. NN im Nordwesten und ca. 332 m ü. NN im Südosten).

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine **Oberflächengewässer**. Im Süden und Osten befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen im Norden und Westen Wohnbebauung. Gemäß Informationsdienst überschwemmungsgefährdete Gebiet in Bayern (IÜG) befindet sich das Plangebiet ausserhalb von Hochwassergefahren- und Überschwemmungsgebieten sowie sog. „wassersensiblen Bereich“.

Bezüglich der **gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten** (Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und alle europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie) sind aufgrund der angrenzenden Bebauung keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG zu erwarten. In angrenzende Biotope wird nicht eingegriffen.

Mit einer **Biotoptfläche** von insgesamt 1015 ha besitzen die Donauauen einen Biotoptflächenanteil von 5,7 % und sind damit der am besten mit naturnahen Flächen ausgestattete Naturraum im Landkreis, dessen Durchschnitt bei 3,1 % liegt.

Die **Potenziell Natürliche Vegetation**, also die Vegetation, die sich nach Aufhören der menschlichen Nutzung langfristig einstellen würde, ist der Feldulmen-Eschen-Wald im Komplex mit Silberweiden-Auenwald; örtlich mit Feldulmen-Eschen-Hainbuchenwald.

In der Übersichtsbodenkarte werden die **Böden** des Plangebietes überwiegend als Parabraunerde und verbreitet als Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Carboschluff (Löss) angesprochen.

**Altlasten** in Form ehemaliger Deponien sind nicht bekannt.

### **Überschwemmungsgefährdung**

Die überplanten Flächen werden derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Naturnahe Strukturen sind des Geltungsbereiches nicht vorhanden. Die angrenzenden Biotope werden durch das geplante Wohngebiet nicht beeinträchtigt. Nach Osten wird eine private Grünabschirmung ausgewiesen, welche als Schutz- und Pufferstreifen dient.

### **2.3.2 Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter sowie deren Wirkungsgefüge**

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 ergänzten Fassung vom Januar 2003.

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

Voraussetzung für das Vereinfachte Verfahren wäre die durchgehende Bejahung einer vorgegebenen Checkliste sowie eine Baugebietsgröße von nur bis zu ca. 0,5 ha Fläche.

Im vorliegenden Fall kann das sogenannte „Vereinfachte Vorgehen“ aufgrund der geplanten Größe von ca. 0,44 ha angewandt werden. Ungeachtet dessen ist die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz gem. § 1a Abs. 3 BauGB in der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

### **2.3.3 Bestandsaufnahme und Bewertung gemäß Checkliste**

#### **VORHABENSTYP**

Bei den Teilflächen der vorliegenden Erweiterungsfläche des Bebauungsplanes „Schloßstraße“ handelt es sich um ein „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO. Die festgesetzte GRZ liegt bei 0,30. Die neu überbaute/versiegelte Fläche wird weniger als 40 % des Plangebiets betragen.

#### **SCHUTZGUT ARTEN- UND LEBENSRAUME**

Im Planungsgebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben (Bauflächen bzw. Garten). Geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und Lebensraumverbesserung sind in den Festsetzungen vorgesehen.

## SCHUTZGUT BODEN

Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen (Festsetzung der GRZ auf 0,3) begrenzt.

## SCHUTZGUT WASSER

Ausreichender Grundwasser-Flurabstand liegt vor, der Bereich liegt außerhalb von überschwemmungsgefährdeten Talauen.

## SCHUTZGUT LUFT/KLIMA

Durch die Planung sind keine Frischluftschneisen noch Kaltluftentstehungsgebiete maßgeblich beeinträchtigt.

## SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD

Das Planungsgebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an. Es werden keine Höhenrücken, Hanglagen oder Erholungsgebiete beeinträchtigt. Mit dem „grünen Ortsrand“ ist eine landschaftstypische Einbindung vorgesehen.

Aufgrund der vorgefundenen Situation von Natur und Landschaft, sowie der in den Festsetzungen bereits enthaltenen und nachfolgenden grünordnerischen Festsetzungen besteht somit kein weiterer Ausgleichsbedarf.

### **Vorhabensträger:**

Gemeinde Steinach  
vertreten durch Erste Bürgermeisterin  
Frau Christine Hammerschick  
Am Sportzentrum 1  
94377 Steinach

### **Entwurfsbearbeiter:**

**Vorentwurf:** 20.03.2018 (geändert am 24.08.2020; ergänzt 17.05.2021)  
**Entwurf vom 21.10.2021**

### **Deckblatt BBP und Begründung:**

Büro für Bauplanung  
Alfons Eiglsperger  
Lindenstraße 28  
94356 Kirchroth

### **Grünordnung:**

GeoPlan GmbH  
Abteilung Landschaftsarchitektur  
Donau-Gewerbepark 5  
94486 Osterhofen

