



**BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN  
„SONDERGEBIET NAHVERSORGUNG“**

Gemeinde Steinach  
Landkreis Straubing-Bogen  
Regierungsbezirk Niederbayern

**BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT**

Aufstellungsbeschluss vom 16.09.2021  
Billigungs- und Auslegungsbeschluss vom 27.10.2022  
Billigungs- und Auslegungsbeschluss vom 22.06.2023  
Billigungs- und Auslegungsbeschluss vom 22.01.2025  
Satzungsbeschluss vom ....

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

**Vorhabensträger:**

Gemeinde Steinach  
vertreten durch Frau  
Erste Bürgermeisterin  
Christine Hammerschick

Am Sportzentrum 1  
94377 Steinach

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

.....  
Christine Hammerschick  
Erste Bürgermeisterin

**Bearbeitung:**

**HEIGL**  
landschaftsarchitektur  
stadtplanung

Elsa-Brändström-Straße 3  
94327 Bogen

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

.....  
Hermann Heigl  
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>BEGRÜNDUNG.....</b>	<b>4</b>
<b>1. Allgemeines .....</b>	<b>4</b>
1.1 Anlass und Ziel der Planung.....	4
1.2 Verfahren.....	4
1.3 Übersichtslageplan.....	5
1.4 Luftbildausschnitt.....	5
1.5 Übergeordnete Planungen .....	6
1.6 Derzeitige Nutzung .....	13
1.7 Planungsauftrag .....	13
<b>2. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>14</b>
2.1 Grundzüge der Planung .....	14
2.2 Städtebauliches Konzept.....	14
2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen.....	15
2.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen.....	16
2.5 Dachform, Dachaufbauten, Dachbegrünung .....	16
2.6 Verkehr, Stellplätze .....	17
2.7 Werbeanlagen .....	19
2.8 Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauer, Einfriedungen.....	20
2.9 Grünordnungskonzept.....	20
2.9.1 Planungsgrundlagen .....	20
2.9.2 Öffentliche grünordnerische Maßnahmen .....	20
2.9.3 Private grünordnerische Maßnahmen .....	21
<b>3. Ver- und Entsorgung.....</b>	<b>21</b>
3.1 Wasserversorgung .....	21
3.2 Schmutzwasser- und Niederschlagswasserbehandlung .....	22
3.3 Energieversorgung, Beleuchtung .....	22
3.4 Telekommunikation .....	23
3.5 Abfallentsorgung .....	23
<b>4. Abwehrender Brandschutz.....</b>	<b>23</b>
<b>5. Immissionsschutz .....</b>	<b>23</b>
<b>6. Denkmalschutz .....</b>	<b>26</b>

---

<b>UMWELTBERICHT .....</b>	<b>27</b>
<b>1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes .....</b>	<b>27</b>
<b>2. Planungsrechtliche Ausgangssituation .....</b>	<b>27</b>
2.1 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen sowie die Art deren Berücksichtigung.....	28
2.2 Beschreibung und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen .....	32
2.2.1 Bestandsaufnahme .....	32
2.2.2 Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter sowie auf deren Wirkungsgefüge .....	33
2.2.3 Zusammenfassende Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter .....	41
2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes .....	41
2.4 Geplante Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen .....	42
2.5 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung .....	43
2.6 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung .....	44
2.7 Beschreibung der geplanten Überwachungsverfahren (Monitoring).....	46
2.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	46
<b>3. Beteiligte Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 BauGB .....</b>	<b>48</b>

## BEGRÜNDUNG

### 1. Allgemeines

#### 1.1 Anlass und Ziel der Planung

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

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

Das ursprünglich geplante Boardinghaus wurde nach erfolgter Beteiligung der Öffentlichkeit vom Investor wieder verworfen.

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

Für das betroffene Grundstück gibt es noch keinen Bebauungsplan. Damit ist das Vorhaben aktuell auf Grundlage des geltenden Planungsrechtes nicht umsetzbar und nicht genehmigungsfähig. Mit der Aufstellung des Bebauungs- mit Grünordnungsplanes SO „Nahversorgung“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters **und drei Ladeneinheiten sowie den Betrieb eines Beherbergungsgewerbes** als Sonstiges Sondergebiet (SO) gem. § 11 Baunutzungsverordnung geschaffen werden.

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

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

#### 1.2 Verfahren

Der Bebauungs- mit Grünordnungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt.



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

### 1.3 Übersichtslageplan



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

### 1.4 Luftbildausschnitt



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

## 1.5 Übergeordnete Planungen

### ➤ Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) Stand 01.06.2023

Die Gemeinde Steinach liegt gem. der Strukturkarte im „allgemeinen ländlichen Raum“ in der Region 12 „Donau-Wald“.

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

#### 1. Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

##### 1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

###### 1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen:

(Z) *In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.*

(G) *Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, wo zur Sicherung der Versorgung erforderlich auch digital, geschaffen oder erhalten werden.*

##### 1.2 Demografischer Wandel

###### 1.2.2 Abwanderung vermindern und Verdrängung vermeiden

(G) *Die Abwanderung vor allem junger Bevölkerungsgruppen der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.*

(G) *Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten*

- *zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen,*
- *zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,*
- *zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen*

*genutzt werden.*

###### 1.2.6 Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen

(G) *Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben.*

##### 1.3 Klimawandel

###### 1.3.1 Klimaschutz

(G) *Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch [...]*

###### 1.3.2 Anpassung an den Klimawandel

- (G) *Die räumlichen Auswirkungen von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden.*
- (G) *In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen von Bebauung freigehalten werden.*

#### 1.4 Wettbewerbsfähigkeit

##### 1.41. Hohe Standortqualität

- (G) *Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden.*

## 2. Raumstruktur

### 2.1 Zentrale Orte

#### 2.1.1 Funktion der Zentralen Orte

- (G) *Zentrale Orte sollen überörtliche Versorgungsfunktionen für sich und andere Gemeinden wahrnehmen. In ihnen sollen überörtliche Einrichtungen der Daseinsvorsorge gebündelt werden. Sie sollen zur polyzentrischen Entwicklung Bayerns beitragen.*

#### 2.1.3 Versorgungsauftrag der Zentralen Orte

- (Z) *Die Versorgung der Bevölkerung mit zentralörtlichen Einrichtungen ist durch die Zentralen Orte zu gewährleisten. Höherrangige Zentrale Orte haben auch die Versorgungsfunktion der darunter liegenden zentralörtlichen Stufen wahrzunehmen.*
- (G) *Mittelzentren sollen zentralörtliche Einrichtungen des gehobenen Bedarfs vorhalten.*

#### 2.1.4 Vorzug der Zentralen Orte

- (Z) *Bei der Sicherung, der Bereitstellung und dem Ausbau zentralörtlicher Einrichtungen ist Zentralen Orten der jeweiligen Stufe in der Regel der Vorzug einzuräumen. Hier- von kann abgewichen werden, wenn es andernfalls zu nicht hinnehmbaren Einschränkungen der Versorgungsqualität oder zu unverhältnismäßigen finanziellen Mehrbelastungen kommen würde.*

#### 2.1.5 Konzentration von Einrichtungen

- (Z) *Die zentralörtlichen Einrichtungen sind in der Regel in den Siedlungs- und Versorgungskernen der Zentralen Orten zu realisieren. Ausnahmen sind nur zulässig, wenn im Siedlungs- und Versorgungskern geeignete Flächen oder notwendige Verkehrsinfrastrukturen nicht zur Verfügung stehen oder wenn es zu Attraktivitätseinbußen im Siedlungs- und Versorgungskern kommen würde.*

### 2.2 Gebietskategorien

#### 2.2.1 Abgrenzung der Teilräume

- (G) *Den sich aus der Raum- und Siedlungsstruktur ergebenden unterschiedlichen raumordnerischen Erfordernissen der Teilräume soll Rechnung getragen werden.*

[...]

#### 2.2.2 Gegenseitige Ergänzung der Teilräume

- (G) *Die Verdichtungsräume und der ländliche Raum sollen sich unter Wahrung ihrer spezifischen räumlichen Gegebenheiten ergänzen und gemeinsam im Rahmen ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen.*

### 2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums

- (G) *Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass*
- *er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,*
  - *seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,*
  - *er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und*
  - *er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.*

## 3 Siedlungsstruktur

### 3.1 Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen

#### 3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

- (G) *Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.*

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

#### 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

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

#### 3.3 Vermeidung von Zersiedelung

- (G) *Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.*

- (Z) *Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.*

## 5 Wirtschaft

### 5.1 Wirtschaftsstruktur

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

- (G) *Die Standortvoraussetzungen für eine wettbewerbsfähige Tourismuswirtschaft sollen erhalten und verbessert werden*

### 5.3 Einzelhandelsgroßprojekte

#### 5.3.1 Lage im Raum



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

### 5.3.2 Lage in der Gemeinde

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

*Abweichend sind Ausweisungen in städtebaulichen Randlagen zulässig, wenn*

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

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

#### Berücksichtigung:

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

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

Der vorliegende Bereich stellt sich **demnach** als städtebaulich geeignete Fläche dar, da eine direkte Anbindung an eine bestehende Bebauung (städtebaulich integrierte Lage) sowie eine vorhandene Erschließung über die Steinacher Straße bzw. Helmbergstraße besteht. Eine Zersiedelung wird somit vermieden. Eine fußläufige Anbindung ist über den zwischen dem vorhandenen Baugebiet und dem geplanten Standort vorhanden. Auf dem geplanten Grundstück wird an der Westseite des Gebäudes eine sichere fußläufige Anbindung erstellt. Arbeitsplätze können durch diese Ausweisung geschaffen **werden** und somit Lebens- und Arbeitsräume gesichert werden. Es erfolgt eine ressourcenschonende Umsetzung mit wirtschaftlicher Erschließungsplanung unter Einbeziehung vorhandener Straßen und Wege. Eine wirtschaftliche Ver- und Entsorgung kann gesichert werden. Eine Anbindung an den ÖPNV ist aktuell noch nicht vorhanden. Diese könnte aber im Zuge der Erschließungsmaßnahmen umgesetzt werden.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von ökologischen Vorrangflächen.

*Die Gemeinde Steinach hat eine Überarbeitung der in 2016 durchgeführten Wirkungsanalyse in Auftrag gegeben. Diese Auswirkungsanalyse der Radtke Consulting, 22117*

Hamburg vom 12.02.2024 liegt den Unterlagen als Anlage 5 bei. Im Ergebnis wurde durch die Auswirkungsanalyse belegt, dass durch die Bauleitplanung keine Beeinträchtigungen zentralörtlicher Funktionen oder funktionsfähiger Nahversorgungsstrukturen zu erwarten sind.

➤ **Regionalplan Region Donau-Wald (RP 12) Stand 01.09.2013**

Laut der Raumstrukturkarte (Stand 2008) des Regionalplans Region Donau-Wald liegt die Gemeinde Steinach im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderen Maßen gestärkt werden soll sowie im Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum. Außerdem liegt Steinach im Bereich der Entwicklungsachse Straubing-Cham.

Gem. der Karte Nah- und Mittelbereiche liegt die Gemeinde im Nahbereich des Oberzentrums Straubing und des Mittelzentrums Bogen.

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

*A I - Leitbild*

1

(Z) *Die Region soll zur Sicherung der Lebens- und Arbeitsbedingungen künftiger Generationen nachhaltig entwickelt werden. In ihrer Gesamtheit und in ihren Teilräumen soll sie so entwickelt und gestärkt werden, dass die sich aus der Lage inmitten Europas und an der Nahtstelle zur Tschechischen Republik und zum Donaauraum ergebenden Herausforderungen bewältigt und gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Regionsteilen geschaffen werden.*

(G) *Dabei sind insbesondere anzustreben:*

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

*[...]*

3

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

*B II – Siedlungswesen*

1 *Siedlungsentwicklung*

1.2

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

1.3

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

## 1.4

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

## B IV –Wirtschaft

### 3. *Industrie und Handwerk*

#### 3.1

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

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

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

#### 3.2

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

### 4. *Handel und Dienstleistungen*

#### 4.1

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

#### 4.2

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

#### Berücksichtigung:

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

Der vorliegende Bebauungs- mit Grünordnungsplan regelt die bauliche Entwicklung des geplanten Sondergebietes zur Nahversorgung, seine Einbindung in die Umgebung, berücksichtigt dabei benachbarte Bauformen und trifft verbindliche Aussagen zur Eingriffsminimierung und -vermeidung gem. § 15 BNatSchG.



### ➤ Flächennutzungsplan

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

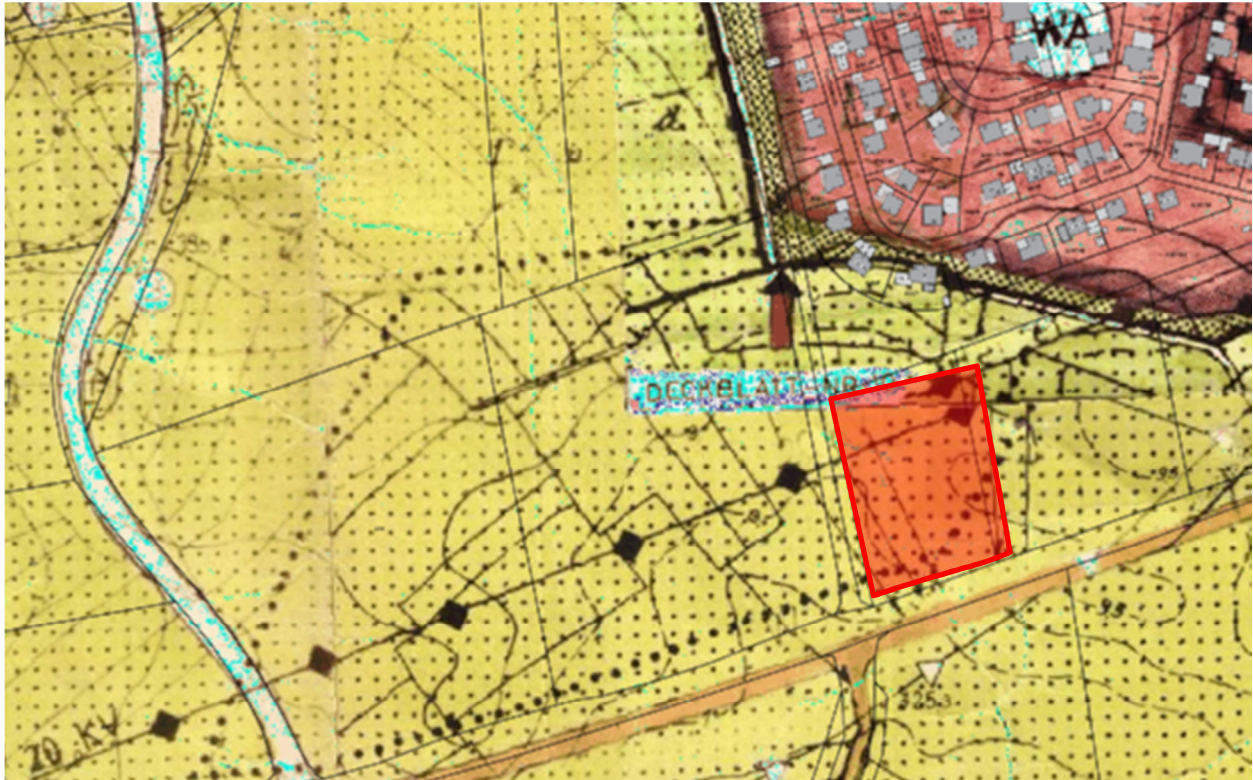


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan – ohne Maßstab

### ➤ Landschaftsplan

Für die Gemeinde Steinach liegt ein am 07.11.2002 in Kraft getretener Landschaftsplan (LP) vor, genehmigt vom Landratsamt Straubing-Bogen mit Bescheid vom 11.06.2003, Nr./AZ 41-610. Dieser stellt den Bereich als Ackerland dar.

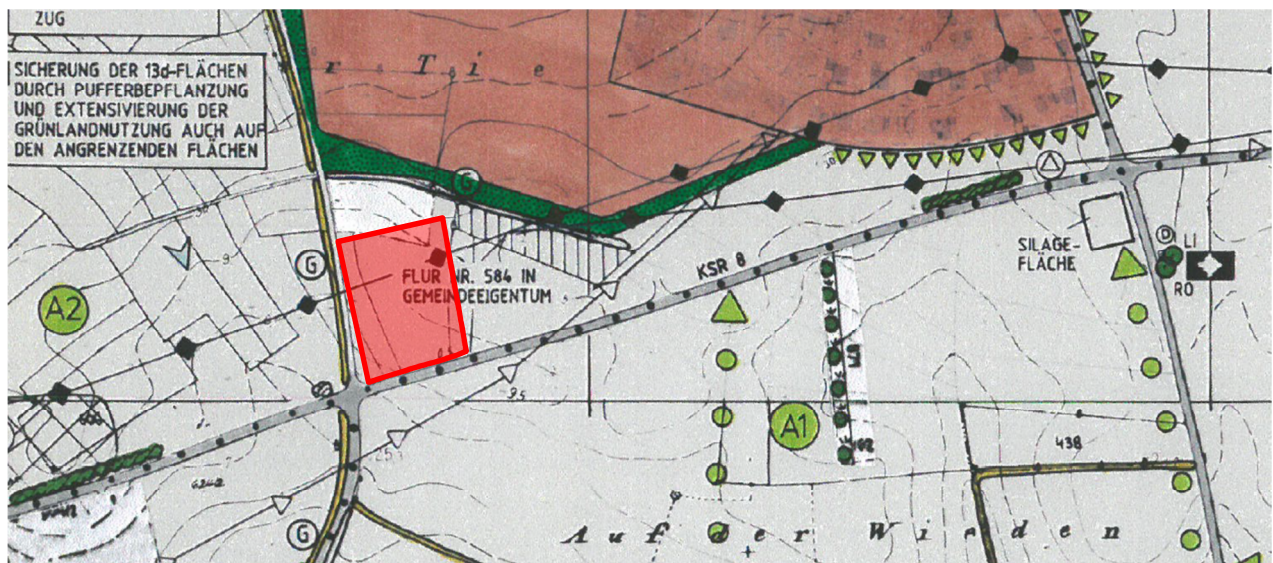


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen Landschaftsplan – ohne Maßstab



## 1.6 Derzeitige Nutzung

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

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

Das überplante Gebiet ist relativ eben, es fällt von Nord (ca. 329 m. ü. NHN) nach Süd (ca. 328 m ü. NHN) leicht ab.

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen keine ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiete, Natura-2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile bzw. geschützte Naturdenkmale. Der Planungsraum befindet sich vollständig im Naturpark „Bayerischer Wald“. Es sind keine amtlich ausgewiesenen Biotop vorhanden.

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

Im Geltungsbereich selbst liegen keine Baudenkmäler oder Ensembles gemäß Art. 1 Abs. 2 und 3 DSchG. Im näheren Umfeld (ca. 500 m westlich) befindet sich das Baudenkmal des Schlosses mit Schlosspark Steinach.

Das Plangebiet befindet sich gemäß dem Umwelt Atlas Bayern außerhalb von sog. wassersensiblen Bereichen, Hochwassergefahrenflächen  $HQ_{\text{extrem}}$  bzw. der Hochwassergefahrenflächen  $HQ_{100}$  (Überschwemmungsgebiete und Hochwassergefahrenflächen) des Steinachbachs, deren Grenze ca. 640 m weiter nordöstlich verläuft.

Bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und alle europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie) sind aufgrund der direkt angrenzend verlaufenden Bundes- bzw. Kreisstraße und der unmittelbaren Nähe vorhandener wohnbaulicher Nutzungen keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu erwarten (siehe hierzu Punkt 2.2.2.4 des Umweltberichtes und Anlage 2).

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

## 1.7 Planungsauftrag

Der Planungsauftrag zur Erstellung der Unterlagen zum Bebauungs- mit Grünordnungsplan wurde dem Landschaftsarchitektur- und Stadtplanungsbüro HEIGL in Bogen erteilt.

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

### 2.1 Grundzüge der Planung

Grundzüge der Planung sind die Steuerung des Maßes der Bebauung auf den im Plan- gebiet liegenden Grundstück, insbesondere durch Festsetzungen zur Grund- und Ge- schossfläche, sowie zur Wandhöhe auf ein der Lage im Sondergebiet angemessenes und dem städtebaulichen Konzept entsprechendes Maß. Außerdem sind die Unterbrin- gung der Stellplätze sowie die innere Durchgrünung wesentliche Grundzüge der Pla- nung.

### 2.2 Städtebauliches Konzept

Mit der geplanten Nutzungsänderung in ein Sondergebiet „Nahversorgung“ wird in ange- bundener Lage eine Weiterentwicklung einer gewerblichen Entwicklung an dieser zentra- len Stelle von Steinach erreicht. Im Sondergebiet sind ein Lebensmittel-Vollsortimenter mit max. 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VK), ein Getränkemarkt mit einer VK von max. 300 m<sup>2</sup>, eine Apotheke mit einer VK von max. 140 m<sup>2</sup>, eine Büro-/Gewerbeeinheit mit einer max. Nutzfläche von 160 m<sup>2</sup>, Betriebsleiterwohnungen mit einer max. Grundfläche von 85 m<sup>2</sup> sowie ein Backshop/Cafe mit max. 50 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie Verzehr- /Freisitzfläche mit einer Grundfläche von insgesamt max. 120 m<sup>2</sup> zulässig. So ist bei- spielsweise die Ansiedlung eines Backshops mit Café, eines Getränkemarktes und/oder einer Apotheke möglich.

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

Für das Sondergebiet ist ein ca. 71 m langer und 45 m breiter Baukörper an der nördli- chen Grundstücksgrenze vorgesehen. Vorgelagert sind 97 ebenerdige Pkw-Stellplätze sowie im südlichen Grundstücksbereich 4-5 Kurzzeitstellplätze für LKW mit einer neu zu erstellenden Zufahrt und eine entsprechende Anlieferzone im Osten, welche gem. dem Gutachten des Schallschutzes entsprechend einzuhausen ist.

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

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

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

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

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

Als Art der baulichen Nutzung sind folgende Nutzungen zulässig:

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

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

Im Bebauungsplan ist das Maß der baulichen Nutzung verbindlich geregelt. Zulässig ist eine maximal 1-geschossige Bauweise, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind nicht zulässig, mit Ausnahme einer Anlieferzone welche bei der Berechnung der GRZ bereits berücksichtigt wurde [sowie der Bau von Entwässerungseinrichtungen](#).

Die im Plan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) bezieht sich auf die Flächen der oberirdischen baulichen Anlagen gem. § 19 Abs. 2 BauNVO und orientiert sich an der Obergrenze des § 17 BauNVO von 0,8. Um jedoch eine optimale Ausnutzung des Grundstückes zu erreichen können gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO von Satz 2 abweichende Bestimmungen getroffen werden. Soweit der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt, kann im Einzelfall von der Einhaltung der sich aus Satz 2 ergebenden Grenzen abgesehen werden bei Überschreitungen mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens. Die Grundfläche ist maßgebend für die entwässerungstechnischen Berechnungen sowie für die Ermittlung der Eingriffe in Natur und Landschaft. Baurechtliche Ausgleichsmaßnahmen werden festgesetzt. Arten- und Biotopschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind nicht notwendig. Eine extensive Dachbegrünung bewirkt, dass zum einen die Abflussspitzen von (Stark-)Regenereignissen durch die Speicherwirkung, welche bis zu 90 % beträgt verringert werden, zum anderen bieten sie wertvollen Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Somit wird ein ökologischer Ausgleich geschaffen, welcher für den Natur- und Artenschutz von großer Bedeutung ist, [falls eine Begrünung stattfindet](#). Die Festsetzung von Hochstammbäumen zur inneren Durchgrünung des Parkplatzes und die randlichen Eingrünungsmaßnahmen stellen Minimierungsmaßnahmen dar. Die Einhaltung einer maximalen Grundflächenzahl von 0,8 unter Einbeziehung aller Gebäude, Stellplätze, Zuwegungen, Fahrbereiche, Anlieferzonen, Unterstellmöglichkeiten für Einkaufswägen, Fußwege, Verflüssiger / Wärmepumpen und Werbeanlagen würde eine wesentliche Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung bedeuten. Daher ist eine Überschreitung der GRZ auf 0,9 zulässig.

Eine Überschreitung der Baugrenzen ist nicht zulässig.

Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes wird die Höhenentwicklung geregelt. Die zulässigen Wandhöhen werden für den eingeschossigen Baukörper mit einer max. zulässigen Wand und Gebäudehöhe von 7,50 m festgesetzt, gemessen ab 329,15 m ü. NHN (= Höhenbezugspunkt) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut im Bereich der Traufe. Bei Flachdächern ist der obere Bezugspunkt die Oberkante der Attika bzw. die Oberkante der Dachhaut.

Die Höhenbeschränkungen gelten nicht für technische Dachaufbauten von untergeordneter Bedeutung wie z. B. Kamine und Lüftungsanlagen sowie für Solar- und Photovoltaikanlagen. Zulässig ist eine Überschreitung bis max. 1,50 m Höhe. Technische Aufbauten sowie Solar- und Photovoltaikanlagen sind von den Außenwandflächen des Gebäudes mind. 1,50 m zur Dachinnenfläche abzurücken. Die Höhenbeschränkung gilt ebenfalls nicht für einen Werbewürfel; hier ist eine Überschreitung bis max. 3,10 m Höhe zulässig.

## **2.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen**

Im Sondergebiet wird eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Die Gebäudelänge darf mehr als 50 m betragen, mit entsprechendem seitlichem Grenzabstand. Zulässig sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m bei einer Gliederung des Baukörpers z.B. durch wechselnde Fassadenoberfläche od. dgl.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Festsetzung von Baugrenzen geregelt. Es werden folgende Baugrenzen festgesetzt:

Baugrenze für die den Hauptnutzungszwecken dienenden überbaubaren Grundstücksflächen (Gebäude). Innerhalb der Baugrenze für Gebäude sind auch Zuwegungen, Fahrbereiche, Stellplätze, Anlieferzonen, Außensitzbereiche und technische Geräte (Verflüssiger, Klimageräte) und Grünflächen zulässig.

Baugrenze für Stellplätze, Zuwegungen, Fahrbereiche, Anlieferzonen, Unterstellmöglichkeiten für Einkaufswagen, Fußwege, Außensitzbereiche, Nebenanlagen. Innerhalb dieser Baugrenze sind auch private Grünflächen zulässig.

Baugrenzen für Werbeanlagen.

Außerhalb der festgesetzten Baugrenzen sind keine weiteren baulichen Anlagen zulässig.

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

Für großflächige Glasfassaden sollte zur Vermeidung von Vogelschlag spezielles Isolierglas wie z.B. „Ornilux“ mit für Vögel visualisierter Beschichtung zum Einsatz kommen.

## **2.5 Dachform, Dachaufbauten, Dachbegrünung**

Als Dachformen der maximal eingeschossigen Gebäude sind nur Flachdächer oder Pultdächer mit einer Dachbegrünung, Foliendach oder Metaldächer aus mattem Blech zulässig.

Um negative gestalterische Wirkungen auf die benachbarten Gebiete zu vermeiden, werden Dachaufbauten und technische Anlagen in ihrer Zweckbestimmung, Lage, Größe und Höhe in Abhängigkeit zur Nutzung beschränkt.

Die Höhenbeschränkungen gelten nicht für technische Dachaufbauten von untergeordneter Bedeutung wie z. B. Kamine und Lüftungsanlagen sowie für Solar- und Photovoltaikanlagen. Zulässig ist eine Überschreitung bis max. 1,50 m Höhe. Technische Aufbauten sind von den Außenwandflächen des Gebäudes mind. 1,50 m zur Dachinnenfläche abzurücken.

Die Höhenbeschränkung gilt ebenfalls nicht für den Werbewürfel; zulässig ist hier eine Überschreitung bis max. 3,10 m Höhe.

Mit dem Ziel einer homogenen Dachlandschaft inklusive deren möglicher Ausstattung mit Solar- und Photovoltaikanlagen, werden Flachdächer mit einer Neigung zwischen 0° - 5° und Pultdächer mit einer Neigung zwischen 0° bis 8° festgesetzt. Um der ökologischen Zielsetzung gerecht zu werden, ist eine extensive Begrünung – **wo sinnvoll** - anzustreben.

## 2.6 Verkehr, Stellplätze

Das Planungsgebiet liegt derzeit direkt an der Kreisstraße SR 8 (Steinacher Straße) der Helmburgstraße an der westlichen Grundstücksgrenze. Es ist geplant eine neue Zufahrt von der Helmburgstraße zu erstellen. Zur besseren Erschließung ist geplant auf der Kreisstraße eine Linksabbiegespur nach RAL (Typ LA3, Tabelle 27) zu errichten. Diese Spur ist jedoch nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes. Darüber hinaus ist geplant Lichtsignalanlagen sowie einen Fußgänger- und Radfahrerüberweg zur Sicherheit der Verkehrsteilnehmer zu erstellen. Ab der Einmündung der SR 8 in die Helmburgstraße wird in Richtung Norden die Errichtung eines Geh- und Radweges berücksichtigt. ~~Die Planung befindet sich derzeit in Bearbeitung.~~ Die bauliche Umsetzung der o. g. verkehrstechnischen Anlagen ist bereits abgeschlossen.

Um die planungsbedingte Zunahme des öffentlichen Straßenverkehrslärm, hervorgerufen durch den Zu- und Abfahrtsverkehr über die **Helmburgstraße**, beziffern zu können, wurde im Gutachten der GEO.VER.S.UM (**ehemalige** Anlage 1) zusätzliche Berechnungen durchgeführt. Bei einer zu erwartenden fiktiven Verkehrsnachfrage von rechnerisch maximal ca. 4.098 Kfz pro Werktag nach bayerischer Parkplatzlärmstudie errechnet sich ein tägliches Verkehrsaufkommen von 3.368 Kfz im DTV für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sondergebiet Nahversorgung“. Bei Ansatz eines Mitnahmeeffektes von 25 % und eines Verbundeffektes in Höhe von 10 % (Konkurrenzeffekt = 0) reduziert sich das zusätzliche Verkehrsaufkommen auf 3.030 Fahrten pro Tag im DTV, das direkt über die **Helmburgstraße** ausfahren wird. Es wird davon ausgegangen, dass das nördlich gelegene Wohngebiet direkt über die Helmburgstraße den Nahversorger anfahren wird. Demzufolge wird ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von 760 Fahrten pro Tag über die **Helmburgstraße** prognostiziert. Gem. der Tabelle 8 im Gutachten der GEO.VER.S.UM (**ehemalige** Anlage 1) zeigt sich, dass inklusive anlagenbezogenem Zusatzverkehr auf öffentlichen Straßen, der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV am maßgeblichen Immissionsort **Turm Falkenstraße 9** gerade erreicht wird, der Beurteilungspegel allerdings nicht um 3 dB(A) steigen wird. Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die Anforderungen der TA Lärm kumulativ nicht erfüllt werden, um Maßnahmen organisatorischer Art treffen zu müssen.



Zur weiteren Abklärung und Verifizierung der Ergebnisse wurde von der Gemeinde Steinach ein weiteres Schallgutachten „Immissionstechnischer Bericht“ durch das Büro IFB Eigenschenk GmbH, 94469 Deggendorf, Stand 29.01.2025 in Auftrag gegeben. Der immissionstechnische Bericht liegt als neue Anlage 1 bei. Dieses Gutachten dient als neue Grundlage für die weitere Bearbeitung bzw. Definition von Auflagen und Festsetzungen.

Zusammenfassend kann hier festgehalten werden, dass

- weiterhin eine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgen wird.
- keine Erhöhung der Beurteilungspegel um mindestens 3 dB(A) stattfindet.
- die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) nicht überschritten werden.

Aus diesen Gründen sind für den betrachteten Betrieb keine organisatorischen Maßnahmen zur Beeinflussung des Verkehrs notwendig.

Zur Untersuchung des zusätzlich zu erwartenden Verkehrs im Bereich des **Knotenpunktes** Kreisstraße 8 / Helmburgstraße wurde eine Verkehrsuntersuchung zum geplanten Nahversorgungsstandort durch die SCHLOTAUER & WAUER Ingenieurgesellschaft für Straßenverkehr mbH, 81549 München vom 12.05.2023 durchgeführt. Die Unterlagen liegen als Anlage 3 bei.

Ziel dieser Untersuchung ist die Ermittlung des zusätzlich zu erwartenden Verkehrs sowie dessen zeitliche und räumliche Verteilung auf den Knotenpunkt SR 8 / Helmburgstraße. Unter Berücksichtigung aller Parameter ergeben sich durch die Kunden und Beschäftigten insgesamt ca. 1.450 zusätzliche Kfz-Fahrten in 24 h. In den Spitzenstunden vormittags und nachmittags ergeben sich 54 bzw. 202 zusätzliche Kfz-Fahrten (Summe aus Quell- und Zielverkehr). In dieser Berechnung sind die Verbundeffekte enthalten, ebenso die Mitnahmeeffekte. Für den Prognosefall 2040 wird angenommen, dass sich der Verkehr auf der SR 8 (auch ohne das Neubauvorhaben) um ca. 10 % erhöhen wird. Die Leistungsfähigkeitsberechnung berücksichtigt die Signalisierung des Knotens bzw. die gesonderten Linksabbiegestreifen und ergibt für beide Spitzenstunden die Qualitätsstufe B. Rückstaus oder längere Wartezeiten sind im Bestand und im Prognoseplanfall 2040 nicht zu erwarten. Die Leistungsfähigkeit des Knotens ist auch ohne diesen Ausbau gewährleistet.

Auf Grund der durchgeführten Überarbeitungen des Bebauungsplanes, wurde durch die Gemeinde Steinach eine erneute Stellungnahme vom der SCHLOTAUER & WAUER Ingenieurgesellschaft für Straßenverkehr mbH, 81549 München, Stand: 06.05.2024 eingeholt. Diese Stellungnahme liegt als Anlage 4 den Unterlagen bei.

Im Ergebnis ist gegenüber dem Stand vom Mai 2023 nicht mit einem höheren Verkehrsaufkommen zu rechnen. („Unter der Voraussetzung, dass die verkehrlichen Parameter ... unverändert bleiben, ist mit einem etwas geringeren Verkehrsaufkommen gegenüber dem Stand vom Mai 2023 zu rechnen.“) In der vergangenen Untersuchung wurde damit bereits der sogenannte Worst-Case betrachtet und die Leistungsfähigkeit am Knotenpunkt SR 8 / Helmburgstraße nachgewiesen.

Die Zuwegungen, Fahrbereiche und Stellplatzflächen sind zu pflastern oder zu asphaltieren. Zur Begrenzung der Bodenversiegelung sollten die Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden. Die neue Zufahrt für LKW sowie die Kurzzeitstellplätze sind nur in wasserdurchlässiger Bauweise zulässig.

Gemäß der Garagen- und Stellplatz-Verordnung (GaStlV) vom 30.11.1993 (Anlage) gilt für Waren- und Geschäftshäuser (einschließlich Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben) dass 1 Stellplatz je 40 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, mindestens 2 Stellplätze je Laden herzustellen ist. Somit ergibt sich folgende erforderliche Mindeststellplatzanzahl: 1 PKW-Stellplatz je 40 m<sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche. Bei den maximal festgesetzten Verkaufsflächen von 1.200 m<sup>2</sup> + 855 m<sup>2</sup> = 2.055 m<sup>2</sup> ergibt sich eine Mindestanzahl von 52 Stellplätzen. 1 Fahrradabstellplatz je 100 m<sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche.

Die dargestellten 97 Stellplätze überschreiten die geforderte Mindestanzahl bei weitem. **Erfahrungsgemäß zeigt sich, dass ein Mehr-Angebot an Stellplätzen von den Nutzern/Kunden mittlerweile erwartet und dadurch auch die verkehrstechnische Situation am Parkplatz entzerrt wird. Darüber hinaus können somit auch mehr Stellplätze als E-Parkplätze ausgewiesen werden.** Der durch das Vorhaben ausgelöste Parkplatzbedarf wird somit sichergestellt.

Die Anbauverbotszone von 15 m von der Kreisstraße SR 8 wird durch die festgesetzten Baugrenzen eingehalten.

## 2.7 Werbeanlagen

Es werden Festsetzungen getroffen, die den Umfang an Werbung wirkungsvoll regeln und optische Beeinträchtigungen minimieren, ohne Werbung grundsätzlich zu unterbinden. Werbeanlagen sollen nur hinweisenden Charakter haben und den Standort von Unternehmen kenntlich machen.

Es sind deshalb drei Baugrenzen für Werbeanlagen lt. planlichen Festsetzungen zugelassen. Werbeanlagen an Gebäuden sind nur auf der Fassadenfläche mit einer Fläche von max. 60 m<sup>2</sup> je Gebäudeseite zulässig. Unzulässig sind Werbeanlagen an Nebengebäuden, mit Ausnahme an den Seitenflächen der Überdachungen zur regenerativen Energieerzeugung.

Es werden max. drei Fahnenmaste mit Werbefahnen bis zu einer Masthöhe von 8,0 m und einer Fahnenfläche von max. 6,5 m<sup>2</sup> zugelassen sowie ein freistehender Pylon mit einer vorder- und rückseitigen Werbefläche von je max. 17 m<sup>2</sup>, einer max. Breite von 2,60 m und bis zu einer Höhe von 6,50 m. Darüber hinaus ist ein freistehender Einfahrtspylon mit einer vorder- und rückseitigen Werbefläche von je max. 3,0 m<sup>2</sup>, einer max. Breite von 1,0 m und bis zu einer Höhe von 4,50 m zulässig. Auf dem Gebäude ist ein freistehender Werbewürfel mit einer max. Größe von L x B x H = 2,6 x 2,6 x 3,1 m zugelassen.

Eine Ausleuchtung der Werbeanlagen während und außerhalb der Öffnungszeiten ist nur nach Südwesten und Südosten zugelassen.

Mit Ausnahme eines Werbewürfels sind Dachwerbeanlagen unzulässig. Ebenfalls unzulässig sind Werbeanlagen an Zäunen, Einfriedungen und Nebengebäuden, Werbeanlagen mit Blink- und Wechselbeleuchtung, laufende Schriften und sich bewegende Werbeanlagen sowie Werbeanlagen zur Fremdwerbung.

Werbeanlagen, die auf die Kreisstraße SR 8 ausgerichtet sind, dürfen die Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs nicht beeinträchtigen.

Beleuchtete Werbeanlagen sind so einzurichten, dass die Leuchtstärke reduziert werden kann, wenn dies aus Sicherheitsgründen erforderlich wird.

## 2.8 Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauer, Einfriedungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m, bezogen auf das Urgelände zulässig.

Aufschüttungen müssen an den Grundstücksgrenzen wieder über natürliche Böschungen mit Neigungen von max. 1:2 mit einem Mindestabstand von 0,50 m auf das Urgelände heruntergeführt werden.

Zulässig sind max. 2,0 m hohe, transparente Einfriedungen aus Maschendraht oder Metallgitter.

Die Höhe der Einfriedungen richtet sich nach der ~~natürlichen~~ endgültigen Geländeoberkante. Um das Unterkriechen von Kleintieren zu ermöglichen, ist zwischen Unterkante Einfriedung und Oberkante Gelände ein Abstand von 0,15 m einzuhalten.

Die Zaunsäulenbefestigung ist jeweils nur durch Einzel- bzw. Punktfundamente zulässig. Mauern, Streifenfundamente und Sockel sind nicht zulässig.

Die Grundstücksein- und ausfahrten können mit einer Toranlage oder Schranken versehen werden.

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

## 2.9 Grünordnungskonzept

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

### 2.9.1 Planungsgrundlagen

Die Grünflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Sie sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der jeweiligen Gebäude fertig zu stellen. Die Pflanzqualität für Pflanzungen muss den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.

Die Mindestpflanzgrößen der im Plan dargestellten Einzelbäume sind im Folgenden angegeben; es bedeuten: H=Hochstamm, Sol.=Solitär, 3xv=3 x verpflanzt, Stu=Stammumfang in cm, o.B./m.B. = ohne/mit Wurzelballen.

Mindestens 10 % der privaten Grundstücksflächen sind als dauerhafte Grünflächen anzulegen. Begrünte Stellplätze sind nicht anrechenbar.

Flächen, welche nicht der Zuwegung dienen, sind als Rasen-, Wiesen-, oder Pflanzflächen auszubilden. Eine Flächenversiegelung ist auf ein Minimum zu reduzieren, flächendeckendes loses Steinmaterial sowie Schüttungen, welche keine Vegetationsschicht besitzen, sind unzulässig. Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Werbeanlagen zulässig.

### 2.9.2 Öffentliche grünordnerische Maßnahmen

Öffentliche grünordnerische Maßnahmen sind nicht vorgesehen.



Die vorhandenen Gehölze innerhalb der öffentlichen Grünfläche sollten – bis auf einen Obstbaum - erhalten bleiben.

### **2.9.3 Private grünordnerische Maßnahmen**

Zu einer optisch wirksamen, inneren Mindestdurchgrünung sind Grünflächen als Randeingrünung aus Sträuchern und Heistern entlang der östlichen Grundstücksgrenze gem. Planzeichen I.5.1.2 sowie Einzelbäume mit Standortfestlegung festgesetzt. Mit dem östlichen Grundstücksnachbarn wird vertraglich vor Satzungsbeschluss geregelt, dass auf die Einhaltung der gesetzlichen Mindestabstände verzichtet wird, so dass die Pflanzflächen umgesetzt und dauerhaft erhalten werden können.

Weitere grünordnerische Maßnahmen auf privatem Grund sind im Kap. 2.8 (Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern) und Kap. 2 der Festsetzungen enthalten.

Auf den privaten Grünflächen sind bauliche Anlagen gem. Art. 2 Abs. 1 BayBO unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Werbeanlagen.

Zur ausreichenden Versorgung mit Wasser und Nährstoffen ist je Einzelbaum im Stellplatzbereich ein Baumbewässerungsset einzubauen. Für Baumstandorte im Straßenraum ist gem. FLL je Einzelbaum ein Volumen von mind. 12 m<sup>3</sup> zur Verfügung zu stellen. Die Maße dienen u. a. der Sicherung eines angemessenen Standraumes zur Wurzelbildung und -verankerung sowie der Versickerung und Rückhalten von Niederschlagswasser durch die Wurzeln.

Sämtliche Pflanzungen sind mit Rinde, Hackschnitzel o.ä. zu mulchen, fachgerecht zu pflegen und in frei wachsender natürlicher Kronenform dauerhaft zu erhalten. Einkürzungen der Krone und insbesondere des Leittriebes sind unzulässig. Gehölze mit eingekürzten Kronen bzw. Leittrieben sind artgleich zu ersetzen.

Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden, mineralischen Düngemitteln, ätzenden Streustoffen und Streusalz soll zum Schutz von Boden und Grundwasser, der angrenzenden Vegetation und der Pfoten von Haustieren, insbesondere von Hunden und Katzen, auf privaten Grün- und Verkehrsflächen unterbleiben.

Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchten mit insektenschonendem Lichtspektrum (z.B. Gelblicht oder LED-Beleuchtung) zu verwenden.

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

Auf die zwingend einzuhaltenen Mindestabstände sämtlicher Ver- und Entsorgungsleitungen zu den lagemäßig festgesetzten Baumstandorten wird hiermit ausdrücklich hingewiesen. Ist dieser aufgrund des begrenzten Straßenraumes in Teilbereichen ausnahmsweise nicht möglich, so sind durch die Spartenträger geeignete Schutzmaßnahmen (Schutzrohre etc.) vorzusehen.

### **3.1 Wasserversorgung**

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

### 3.2 Schmutzwasser- und Niederschlagswasserbehandlung

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

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

Aufgrund des vorliegenden geotechnischen Berichtes des Büros ifb Eigenschenk, Degendorf vom 29.08.2016 liegt der mittlere Grundwasserstand bei etwa 320 m. ü. NHN. Bei einer mittleren Geländehöhe von 329 m ü. NHN ergibt sich damit ein Flurabstand von etwa 9 m. Ein durchgeführter Sickerversuch in den Homogenbereichen 2 und 3 (Sande, locker bis mitteldicht und Tone, weich) erbrachte einen Durchlässigkeitsbeiwert von  $5,4 \times 10^{-7}$ , welcher an der Grenze des angesetzten Bemessungswertes von  $1,0 \times 10^{-6}$  von sickerfähigen Böden liegt. Eine Versickerung in den anstehenden Böden, welche eine schwache bis sehr geringe Durchlässigkeit aufweisen, nicht empfohlen.

Geplant ist deshalb das Oberflächenwasser in Form von unterirdischen Rigolen bzw. einem Stauraumkanal zurückzuhalten und gedrosselt in eine im Süden befindliche Vorflut einzuleiten. Die Oberflächenentwässerung ist gem. ATV-DVWK M 153 zu bewerten. Erforderliche Anlagen zur Vorbehandlung des gesammelten Niederschlagswassers vor dem Einleiten in die Rückhalteeinrichtungen sind innerhalb der privaten Grundstücksflächen zu errichten. Bei der Bemessung der Rückhalteeinrichtungen sind das DWA-Merkblatt A 117, für die Versickerung das DWA-Merkblatt A 138 zugrunde zu legen.

Für die Einleitung des Niederschlagswassers sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) oder in Oberflächengewässer (TRENOG) zu beachten.

Das Entwässerungskonzept ist im Rahmen des Bauantrages mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

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.

### 3.3 Energieversorgung, Beleuchtung

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

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

Es ist eine insektenschonende und energieeffiziente LED-Straßenbeleuchtung mit möglichst niedriger Leuchten- bzw. Lichtpunkthöhe zu errichten, um Lichtsmog und damit die nächtliche Anlockwirkung auf Insekten, insbesondere Nachtfalter zu minimieren. Die Beleuchtungen dürfen die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Kreisstraße SR 8 und der Helmsbergstraße nicht beeinträchtigen.

### 3.4 Telekommunikation

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

### 3.5 Abfallentsorgung

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

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

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

## 4. Abwehrender Brandschutz

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

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

## 5. Immissionsschutz

Damit sichergestellt ist, dass an den schalltechnisch relevanten Immissionsorten die nach TA Lärm maßgebenden Immissionsrichtwerte durch die Nutzung im geplanten Bebauungsplangebiet nicht überschritten sind, hat die GEO.VER.S.UM. ein Schallgutachten erstellt. Ein Auszug [liegt lag](#) als Anlage Nr. 1 den Unterlagen i. d. F. vom 06.07.2023 bei. [Zur weiteren Abklärung und Verifizierung der Ergebnisse wurde von der Gemeinde Steinach ein weiteres Schallgutachten „Immissionstechnischer Bericht“ durch das Büro IFB Eigenschenk GmbH, 94469 Deggendorf, Stand 29.01.2025 in Auftrag gegeben. Der immissionstechnische Bericht liegt als neue Anlage 1 bei.](#)

[Das aktuelle Gutachten geht von einer detaillierteren und weiterführenden Betrachtung vorhandener örtlichen Gegebenheiten wie z. B. der vorhandenen Gewerbegebiete „Rotham I/1“ und „Rotham II/2“ sowie des Gewerbe- und Industriegebietes „Steinach Süd“ als auch zusätzlicher oder geänderter Immissionspunkte aus.](#)

[Zulässig sind Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Sondergebiet Nahversorgung", deren je Quadratmeter Grundfläche \(innerhalb der Grundstücksgrenzen\)](#)

~~abgestrahlte Schalleistung die Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 entsprechend den Angaben in der folgenden Tabelle weder tags (06:00–22:00 Uhr) noch nachts (22:00–06:00 Uhr) überschreiten:~~

<b>Lärmkontingente LEK Tag/Nacht pro <math>m^2</math>, ermittelt nach DIN 45691 und Zusatzkontingente nach Richtungssektoren</b>					
Teilfläche	Kontingent		Sektor	Zusatzkontingent	
	Tag	Nacht		Tag	Nacht
TF 1	63	40	A	0	0
TF 2	67	40	B	2	27

Sektor	Anfang	Ende
A	330,1	51,4
B	51,4	330,1

Referenzpunk- UTM32	X	Y
Koordinaten	763373,94	5428078,49

~~Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7)  $LEK_{i,j}$  durch  $LEK_{i,j}$  zu ersetzen ist.~~

~~Die Berechnungen zur Emissionskontingentierung wurden bei Ansatz einer Flächenschallquelle mit dem Umgriff gemäß Übersichtslageplan im Anhang der schalltechnischen Untersuchung (GEO.VER.S.UM. Schalltechnische Untersuchung zur Geräuschkontingentierung für den Bebauungsplan „Sondergebiet Nahversorgung“ nach dem Verfahren der DIN 45691, Abschnitt 5) durchgeführt. Hierbei wurden Emissionskontingente für unterschiedliche Gebiete ermittelt, die im Übersichtsplan im Anhang der schalltechnischen Untersuchung (GEO.VER.S.UM, a.a.O.) bezeichnet sind. Es wurde mit freier Schallausbreitung unter alleiniger Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung bei einer Mittenfrequenz von  $f=500$  Hz gerechnet.~~

Ziel der Untersuchung war die Ermittlung und Festsetzung von geeigneten Emissionskontingenten LEK nach DIN 45691, um eine schalltechnische Verträglichkeit mit der bestehenden und geplanten Gewerbe- und Wohnbebauung außerhalb des Geltungsbereichs zu gewährleisten.

Für die Teilfläche TF 1 und TF 2 des Sonstigen Sondergebiets werden unter Berücksichtigung der Vorbelastung entsprechende Emissionskontingente  $L_{EK}$  gemäß DIN 45691 mit Zusatzkontingenten in Abhängigkeit der Abstrahlrichtung angegeben. Die sich aus dem Schallgutachten ergebenden schalltechnischen Anforderungen werden in die Satzung aufgenommen und sind somit verbindlich.

Innerhalb des Plangebiets sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die für die Teilflächen TF 1 und TF 2 nach folgender Tabelle angegebenen Schal-

emissionskontingente  $L_{EK}$  weder tags (06:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) überschreiten.

Bezeichnung der Teilflächen	Bezugsfläche in m <sup>2</sup>	LEK in dB(A)/m <sup>2</sup>	
		Tags	Nachts
TF 1	Ca. 3.935	64	40
TF 2	Ca. 4.200	68	40

Tabelle: Schallemissionskontingente  $L_{EK}$  der Teilflächen TF 1 und TF 2

Für die Kontingentierung sind die Emissionsbezugsflächen im Planteil entsprechend zu kennzeichnen, um eine eindeutige Definition der Flächen zu gewährleisten. Die gewählten Emissionsbezugsflächen wurden im vorliegenden Fall innerhalb der Baugrenzen festgelegt.

Für die Festlegung der Richtungssektoren wird folgender Bezugspunkt in UTM-Koordinaten (UTM-Zone 32) definiert:

Rechtswert: 763371,5  
Hochwert: 5428076,6

Ausgehend von diesem Bezugspunkt wurden die Richtungssektoren definiert. Die Gradzahl der Sektoren steigt im Uhrzeigersinn an. Die Richtung 0° entspricht dabei dem geografischen Norden. Diese Richtungssektoren wurden in den Planteil übernommen.

Richtungssektor A 336,7° – 55,4°  
Richtungssektor B 55,4° – 81,3°  
Richtungssektor C 81,3° – 336,7°

Die dem zugrunde liegenden Auflagenvorschläge sind unter Ziff. 2.8 der Festsetzungen durch Text und hinsichtlich der zulässigen Emissionskontingente in ~~zwei~~ drei Richtungssektoren unter Ziff. 1.6 der Festsetzungen durch Planzeichen zur verbindlichen Einhaltung aufgenommen.

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

Im Hinblick auf die geplante Anlieferzone an der Ostseite des Neubaus ist nach derzeitigem Stand die Errichtung einer 4 m hohen Wand mit einem Flächengewicht von > 27 kg/m<sup>2</sup> auf eine Länge von 18 m notwendig, um die zulässigen Werte einhalten zu können. Spezielle Anforderungen an Absorptions- und Reflexionsgrad sind nicht notwendig, jedoch muss ein lückenloser Schluss zum Mauerwerk des Neubaus vorliegen.

Die Ermittlung der Beurteilungspegel einer Anlage erfolgt dabei unter Ansatz der zum Zeitpunkt der Genehmigung tatsächlich vorherrschenden Schallausbreitungsverhältnisse (Einrechnung aller Zusatzdämpfungen aus Luftabsorption, Boden- und Meteorologieverhältnissen und Abschirmungen sowie Reflexionseinflüsse) entsprechend den geltende Berechnungs- und Beurteilungsrichtlinien (Technische Anleitungen zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm).

~~Die Einhaltung der Anforderungen der TA-Lärm sind ebenfalls nachzuweisen. Insbesondere auf die Berücksichtigung von Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit (gem. 6.5~~

~~TA-Lärm), die „lauteste Nachtstunde“ (gem. 6.4 TA-Lärm) sowie die Berücksichtigung von Verkehrsgeräuschen (gem. 7.4 TA-Lärm) wird hingewiesen.~~

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel  $L_r$  den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze nach DIN 45691).

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

## 6. Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Bodendenkmäler bekannt. Grundsätzlich ist jedoch der Art. 8 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes zu beachten. Der ungestörte Erhalt evtl. Denkmäler hat aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität. Bodeneingriffe sollten auf das unabwendbare Maß beschränkt bleiben.

Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht, Bodeneingriffe jeder Art (vgl. Art. 1 Abs. 2 u. 2 DSchG) sind nach Art. 7 DSchG genehmigungspflichtig und daher mit der Kreisarchäologie oder dem Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege abzustimmen. Bei Überplanung bzw. Bebauung hat der Antragsteller im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.

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

## 7. ÖPNV

Der Hauptort Steinach liegt im Versorgungsgebiet der Verkehrsgemeinschaft Straubinger Land (VSL) und wird durch die Buslinien Linie 7, 8, 9 und 30 bedient.

Der Standort hat derzeit keine Anbindung an den ÖPNV. Im Zuge eines möglichen Umbaus der Erschließungsstraße bzw. der Errichtung der Linksabbiegespur von der Kreisstraße SR 8 wäre eine Errichtung möglich. Die Linien 7 Straubing-Münster-Steinach-Parkstetten-Straubing, 9 Straubing-Stallwang-Cham und 30 Leitern-Saulburg-Kirchroth-Steinach-Bogen könnten den Standort im ortsüblichen Umfang anbinden.



## UMWELTBERICHT

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

### 1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Nördlich der Steinacher Straße (SR 8) und östlich der Helmsbergstraße südlich anschließend an Steinach soll ein Sonstiges Sondergebiet entwickelt werden. Dazu ist es notwendig den vorliegenden Bebauungsplan mit Grünordnungsplan aufzustellen und das entsprechende Bauleitplanverfahren durchzuführen. Als zulässige Nutzung ist geplant ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger und nichtgroßflächiger Einzelhandelsbetrieb, Gewerbeeinheiten, Betriebsleiterwohnungen für die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters zu verwirklichen.

Im Einzelnen werden im Bebauungs- mit Grünordnungsplan ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung folgende wesentliche Punkte geregelt und festgelegt:

- Ausweisung als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit Zweckbestimmung: großflächiger und nichtgroßflächiger Einzelhandelsbetrieb für die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters, Gewerbeeinheiten, Betriebsleiterwohnungen.
- Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung durch Darstellung der Baugrenzen, Festsetzungen zu den Größen der Grundflächen und Wandhöhen
- Festsetzungen zur geplanten Begrünung des Planungsgebietes

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

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

### 2. Planungsrechtliche Ausgangssituation

#### ➤ Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) liegt die Gemeinde Steinach im „allgemeinen ländlichen Raum“ in der Region 12 „Donau-Wald“.

Laut der Raumstrukturkarte (Stand 2008) des Regionalplans Region Donau-Wald liegt die Gemeinde Steinach im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderen Maßen gestärkt werden soll sowie im Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum. Außerdem liegt Steinach im Bereich der Entwicklungsachse Straubing-Cham.

Gem. der Karte Nah- und Mittelbereiche liegt die Gemeinde im Nahbereich des Oberzentrums Straubing und des Mittelzentrums Bogen.

Mit vorliegender Planung erfolgt gemäß den Zielen und Grundsätzen des LEP's und der Regionalplanung eine Stärkung und Sicherung der klein- und mittelständischen Unternehmen an einem städtebaulich angebundenen Standort. Aufgrund der an der „Steinacher Straße“ SR 8 und der Helmsbergstraße im Bereich des geplanten Sondergebietes ist

eine ressourcenschonende Umsetzung mit wirtschaftlicher Erschließungsplanung, Ver- und Entsorgung gewährleistet.

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

### ➤ **Flächennutzungsplan**

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

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

### ➤ **Landschaftsplan**

Für die Gemeinde Steinach liegt ein am 07.11.2002 in Kraft getretener Landschaftsplan (LP) vor, genehmigt vom Landratsamt Straubing-Bogen mit Bescheid vom 11.06.2003, Nr./AZ 41-610. Dieser stellt den Bereich als Ackerland dar.

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

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

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

### ➤ **Naturschutzrecht**

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen keine ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiete, Natura-2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile bzw. geschützte Naturdenkmale. Der Planungsraum befindet sich vollständig im Naturpark „Bayerischer Wald“.

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

#### Berücksichtigung:

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

### ➤ **Artenschutzrecht**

Bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und alle europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie) sind aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und der unmittelbar in der



Nähe vorhanden und angrenzenden wohnbaulichen Nutzung im Norden sowie der Lage innerhalb der Helmbergstraße und der Kreisstraße SR 8 keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu erwarten (siehe auch Punkt 2.2.2.4).

## ➤ Denkmalschutzrecht

### Bodendenkmäler

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

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

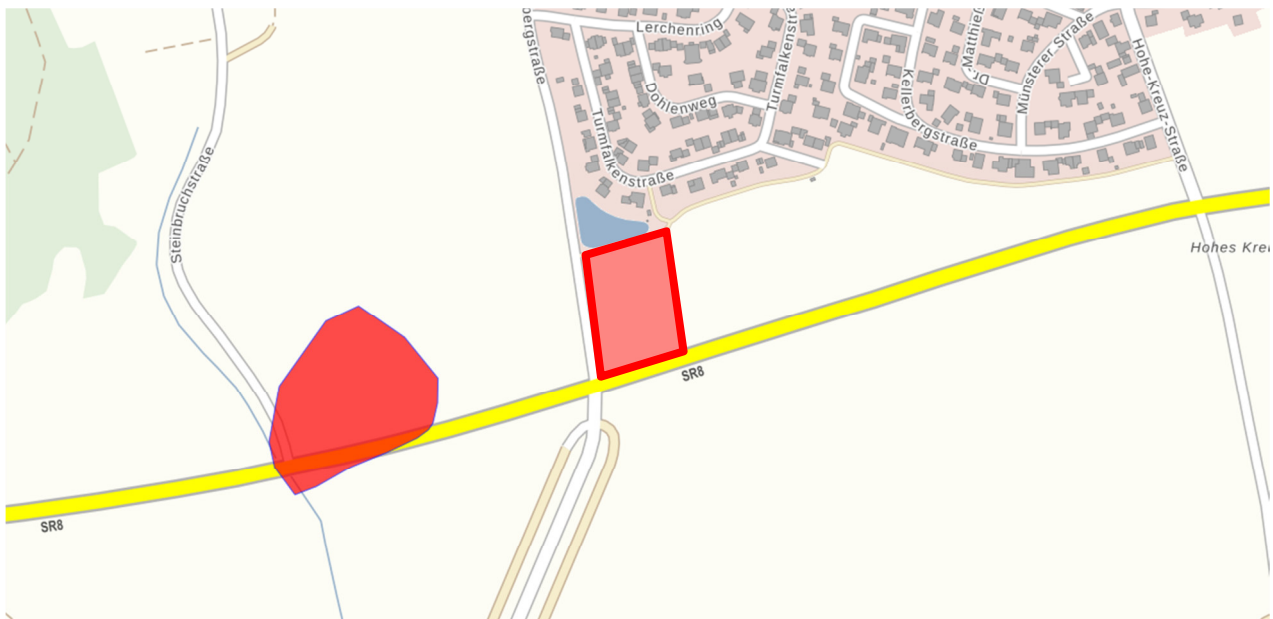


Abbildung 5: Ausschnitt aus BayernAtlas-Denkmal - ohne Maßstab

### Berücksichtigung:

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

Im Falle der Denkmalvermutung wird im Rahmen des Erlaubnisverfahrens nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG die archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. die qualifizierte Beobachtung des Oberbodenabtrags bei privaten Vorhabenträgern, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie Kommunen soweit mög-

lich durch Personal des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege begleitet; in den übrigen Fällen beauftragt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege auf eigene Kosten eine private Grabungsfirma. In Abstimmung kann auch eine fachlich besetzte Untere Denkmalschutzbehörde (Kreis- und Stadtarchäologie) tätig werden.

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

### **Baudenkmäler**

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

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

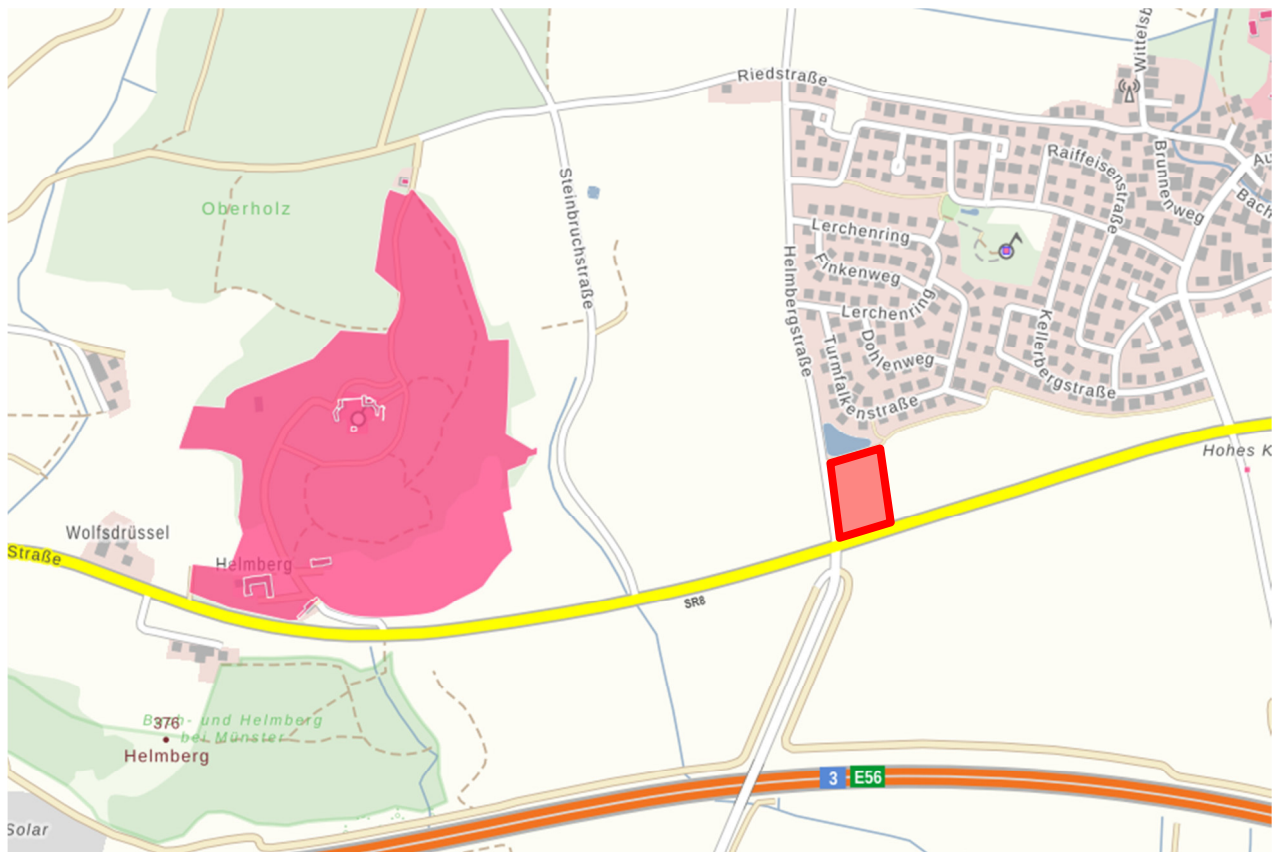


Abbildung 6: Ausschnitt aus BayernAtlas-Denkmal - ohne Maßstab

### **Berücksichtigung:**

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

### ➤ **Überschwemmungsgefährdung**

Das Plangebiet befindet sich gemäß dem Umwelt Atlas Bayern außerhalb von sog. wassersensiblen Bereichen, Hochwassergefahrenflächen HQ<sub>extrem</sub> bzw. der Hochwassergefahrenflächen HQ<sub>100</sub> (Überschwemmungsgebiete und Hochwassergefahrenflächen) der Steinachbach, deren Grenze ca. 645 m weiter nordöstlich verläuft.

Vorgaben für die vorliegende Planungen ergeben sich hieraus nicht.

### ➤ **Wasserrecht**

Eine wasserrechtliche Gestattung ist u. U. erforderlich, wenn für die Gründungen von Gebäuden oder sonstige Bauteile das Grundwasser angeschnitten wird oder Niederschlagswasser örtlich versickert werden soll. Die Grundwasserstände dürfen nicht zum Nachteil Dritter beeinflusst werden.

#### Berücksichtigung:

Aufgrund des vorliegenden geotechnischen Berichtes des Büros ifb Eigenschenk, Degendorf vom 29.08.2016 ([Anlage 6](#)) liegt der mittlere Grundwasserstand bei etwa 320 m. ü NHN. Bei einer mittleren Geländehöhe von 329 m ü. NHN ergibt sich damit ein Flurabstand von etwa 9 m. Ein durchgeführter Sickerversuch in den Homogenbereichen 2 und 3 (Sande, locker bis mitteldicht und Tone, weich) erbrachte einen Durchlässigkeitsbeiwert von  $5,4 \times 10^{-7}$ , welcher an der Grenze des angesetzten Bemessungswertes von  $1,0 \times 10^{-6}$  von sickerfähigen Böden liegt. Eine Versickerung in den anstehenden Böden, welche eine schwache bis sehr geringe Durchlässigkeit aufweisen, nicht empfohlen. Geplant ist deshalb das Oberflächenwasser in Form von unterirdischen Rigolen bzw. einem Stauraumkanal zurückzuhalten und gedrosselt in eine im Süden befindliche Vorflut einzuleiten.

Entsprechende Antragsunterlagen sind beim Landratsamt Straubing-Bogen bzw. Wasserwirtschaftsamt einzureichen. Die einschlägigen Vorschriften für die Niederschlagswasserversickerung sind hierbei zu beachten.

### ➤ **Immissionsschutz**

Das Plangebiet ist durch seine direkte Lage an der Kreisstraße SR 8 und Helmbergstraße bereits vorbelastet. Die Kreisstraße SR 8 ist bereits jetzt hochfrequentiert.

#### Berücksichtigung:

Damit sichergestellt ist, dass an den schalltechnisch relevanten Immissionsorten die nach TA Lärm maßgebenden Immissionsrichtwerte durch die Nutzung im geplanten Bebauungsplangebiet nicht überschritten sind, hat die GEO.VER.S.UM. ein Schallgutachten erstellt ([ehem. Anlage 1](#)). ~~Die entsprechenden Ergebnisse sind festgesetzt.~~

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

Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ~~und landwirtschaftlichen Betriebsstätten~~ ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch über das übliche Maß hinausgehend, sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an

Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt.

## 2.2 Beschreibung und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen

### 2.2.1 Bestandsaufnahme

#### ➤ Natürliche Grundlagen

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

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

Das Klima der Donauniederung ist ebenso wie in den Gäulandschaften kontinental

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

Das Planungsgebiet stellt sich relativ ebenes **Gelände** dar. Das Gelände fällt von Nord (ca. 329 m. ü. NHN) nach Süd (ca. 328 m ü. NHN) leicht ab.

Die **Potenziell Natürliche Vegetation**, also die Vegetation, die sich nach Aufhören der menschlichen Nutzung langfristig einstellen würde, ist gemäß FIS-NATUR (FIN-Web) der Hainsimsen-Tannen-Buchenwald im Komplex mit Waldmeister Tannen-Buchenwald, örtlich Waldgersten-Tannen-Buchenwald.





Abb. 7: Blick von der Helmbergstraße nach Süden



Abb. 8: Blick von der Helmbergstraße nach Osten



Abb. 9: Blick von der SR 8 nach Norden



Abb. 10: Blick von der SR 8 nach Osten

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

Aufgrund des Baus ist mit Auswirkungen auf die nachfolgend dargelegten Schutzgüter zu rechnen. Abrissarbeiten sind nicht vorgesehen, da es sich um ein Neubauvorhaben handelt.

### 2.2.2.1 Schutzgut Boden

#### Beschreibung:

In der Übersichtsbodenkarte werden die Böden als überwiegend Überwiegend Parabraunerde und verbreitet Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Carbonschluff (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>).

Im Bestand handelt es sich um eine anthropogen überprägte Fläche, die unter Dauerbewuchs stehen.

Gemäß des geotechnischen Berichtes des Büros ifb Eigenschenk, Deggendorf vom 29.08.2016 ([Anlage 6](#)) wurden im Untersuchungsgebiet eine Rammkernbohrung (RKB) bis 5 m unter Geländeoberkante und ein Schurf durchgeführt. Dabei wurden folgende Homogenbereiche erkundet:

#### Homogenbereich 1 – Decklehm

Unter dem 40 cm dicken Oberboden wurden lehmige Deckschichten bis in Tiefen von 2,4 zw. 2,60 m unter GOK aufgeschlossen. Es handelt sich um tonigen Schluff mit feinsandigen Nebenanteilen und meist hellbrauner Färbung. Die Konsistenzen wurden als weich angesprochen. Die Böden besitzen eine geringe Scherfestigkeit und sind stark zusammendrückbar. Die Verdichtungsfähigkeit dieser Böden ist schlecht, die Wasserdurchlässigkeit gering.

#### Homogenbereich 2 - Sande

Unter den lehmigen Deckschichten wurden Sande bis in Tiefen von 4,2 bzw. 2,9 m unter GOK aufgeschlossen. Es handelt sich um schwach kiesigen, schluffigen bis stark schluffigen Grobsand. Die Schichtdicke schwankt zwischen 0,3 und 1,8 m. Diese Böden besitzen eine mittlere bis große Scherfestigkeit und sind von geringer Zusammendrückbarkeit. Die Verdichtungsfähigkeit dieser Böden ist mäßig bis gut, die Wasserdurchlässigkeit mittle bis gering.

#### Homogenbereich 3 - Tone

Unter der schluffigen Grobsande wurden Tone bis in Erkundungsteufe aufgeschlossen. Es handelt sich um schwach feinsandigen Ton von meist grauer Färbung. Die Konsistenz wurde mit weich angesprochen. Diese Böden besitzen eine geringe Scherfestigkeit und sind stark zusammendrückbar. Die Verdichtungsfähigkeit dieser Böden ist schlecht, die Wasserdurchlässigkeit gering bis sehr gering.

Eine Versickerung wird nicht empfohlen.

Altlasten oder Altablagerungen sind der Gemeinde nicht bekannt und bei der durchgeführten Baugrunderkundung wurden auch keine solchen angetroffen.

#### Auswirkungen:

Baubedingt werden die Flächen im überbaubaren Bereich und der Erschließungsstraßen verändert oder versiegelt, der Oberboden wird hier großflächig abgetragen und z. T. andernorts wieder aufgetragen. Durch die Baumaßnahmen werden Erdbewegungen unvermeidbar, wodurch die Bodenstruktur größtenteils dauerhaft verändert wird. Ebenfalls verursacht der Einsatz von Baumaschinen die Zerstörung der Bodenstruktur und kann eine Schadstoffbelastung/-eintrag (Staub, Benzin, Diesel, Öl) bewirken. Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen reduzieren. Gründungsmaßnahmen und ggf. Bodenaustausch führen zur Zerstörung und Veränderung des Bodengefüges durch Fremdmaterial. Nach erfolgter Modellierung wird der Oberboden in nicht überbauten Bereichen wieder angedeckt. Somit wird zumindest teilweise der Eingriff minimiert.

#### Ergebnis:

Bodenteilfunktionen (§ 2 BBodSchG)	Bewertungsgrundlagen	Bewertung	Wertstufen
Standortpotenzial für die natürliche Vegetation (Arten- und Biotopschutzfunktion)	Übersichtsbodenkarte <a href="http://www.umweltatlas.bayern.de">http://www.umweltatlas.bayern.de</a> Moorbodenkarte: kein Eintrag	Überwiegend Überwiegend Parabraunerde und verbreitet Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Löss-	3 (mittel)

	<a href="http://www.umweltatlas.bayern.de">http://www.umweltatlas.bayern.de</a> Lage außerhalb von Überschwemmungsgebieten <a href="http://www.umweltatlas.bayern.de">http://www.umweltatlas.bayern.de</a>	lehm) über Carbonatschluff (Löss)	
Retentionsvermögen bei Niederschlagsereignissen	Übersichtsbodenkarte <a href="http://www.umweltatlas.bayern.de">http://www.umweltatlas.bayern.de</a> (Boden) Lage außerhalb von Überschwemmungsgebieten <a href="http://www.umweltatlas.bayern.de">http://www.umweltatlas.bayern.de</a>	Parabraunerde und Braunerde  mittleres Rückhaltevermögen	3 (mittel bis gering)
Natürliche Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden	Bodenschätzungskarte: L3D <a href="http://www.umweltatlas.bayern.de">http://www.umweltatlas.bayern.de</a>	Lehm mit mittlerer Zustandsstufe, mittlere Ertragsfähigkeit	3 (mittel)
Böden als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte	Geotope: Kein Eintrag <a href="http://www.umweltatlas.bayern.de">http://www.umweltatlas.bayern.de</a>	/	/
<b>Gesamtwert</b>			<b>3</b> (mittel)

Die materiell-rechtlichen Vorgaben des Bodenschutzes gem. ~~§ 12~~ BBodSchV sind zu beachten, eine nachhaltige Sicherung der Bodenfunktion ist zu gewährleisten. Aus Sicht des Bodenschutzes sind im Rahmen der Bauausführung die Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen unter Punkt 2.4 zu beachten.

Der Gesamtwert der einzelnen Bodenfunktionen ist im Planungsgebiet als Mittel zu bewerten (mittlere Funktionserfüllung). Es wird eine **mittlere Beeinträchtigung** des Schutzgutes Boden festgestellt.

#### 2.2.2.2 Schutzgut Wasser

##### Beschreibung:

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Wasserschutzgebiete oder Oberflächengewässer. Amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefahrenflächen der benachbarten Steinachbachs sind nicht betroffen.

Auf Grund der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung ist ein Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen vorhanden. Dieses dürfte aber aufgrund der mehreren Meter mächtigen, schlecht durchlässigen lehmigen Deckschicht als geringe Gefahr von Schadstoffeinträgen in das Grundwasser angesehen werden.

##### Auswirkungen:

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

Das Niederschlagswasser wird oberflächlich direkt über die Flächen (Mulden, o. dgl.) bzw. unterirdisch über Rigolensysteme / Stauraumkanal versickert bzw. zurückgehalten. Das Oberflächenwasser soll gedrosselt in eine Vorflut eingeleitet werden. Es steht somit dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zur Verfügung. Die weitere Überprüfung der

lokalen Versickerfähigkeit sowie die Ausgestaltung der Regenwasserentsorgung liegen im Verantwortungsbereich des Bauherrn und sind im Bauantrag nachzuweisen.

Ergebnis:

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

#### 2.2.2.3 Schutzgut Klima/Luft

Beschreibung:

Das Planungsgebiet liegt direkt im Bereich zwischen der Kreisstraße SR 8 und der Helmbergstraße. Somit sind bereits Vorbelastungen der Luftqualität vorhanden. Es kann aufgrund der angrenzenden vorhandenen Bebauung davon ausgegangen werden, dass es sich um Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen handelt. Eine Lage innerhalb von wichtigen Luftaustauschbahnen ist aufgrund der ebenen Fläche nicht gegeben.

Auswirkungen:

Durch die geplante Erweiterung des Gebietes ist mit grundsätzlichen Veränderungen der Standortfaktoren, v.a. durch Überbauung auszugehen, die auch mikroklimatische Folgen nach sich ziehen. So ist im Bereich der versiegelten Flächen mit insgesamt ungünstigen kleinklimatischen Bedingungen (erhöhte Abstrahlung, verminderte Verdunstung) zu rechnen. Die vorgesehenen Bepflanzungsmaßnahmen leisten einen Beitrag zum klimatischen Ausgleich. Während der Bauphase kann es durch den Einsatz von Baumaschinen zu temporärer Luftbelastung kommen.

Die entstehenden Heizanlagen für die neuen Gebäude kann betriebsbedingt zu einer Zunahme der Emissionen von Abgasen einschließlich CO<sub>2</sub> führen.

Da die von diesen Veränderungen betroffene Fläche in ihrer Umgebung mit weiterhin landwirtschaftlich genutzten Grundstücken insgesamt als vergleichsweise kleinräumig anzusehen ist, sind größere negative Beeinträchtigungen des Kleinklimas nicht zu befürchten.

Ergebnis:

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

#### 2.2.2.4 Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Beschreibung:

Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb landschaftsökologisch sensibler Bereiche bzw. landschaftsbildprägender Oberflächenformen und wird überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt (intensiv genutzte Ackerfläche). Es ist zum einen durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung, zum anderen durch die südlich angrenzende Kreisstraße SR 8, der Helmbergstraße im Westen sowie die vorhandene Wohnbebauung im Norden vorbelastet. Ein Amphibienleitsystem sowie die beiden Amphibiendurchlässe befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches des Sondergebietes Nahversorgung. Das Leitbauwerk befindet sich westlich der Helmbergstraße und verläuft weiter nach Norden auf



Höhe des Regenrückhaltebeckens. Dort befinden sich zwei Tunnelbauwerke über welche die Amphibien zum Gewässer gelangen. Es besteht kein unmittelbarer, räumlicher Zusammenhang, sodass eine Einschränkung oder gar Gefährdung zu erwarten sind.

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

#### Auswirkungen:

Baubedingt wird ein Großteil der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verändert sowie versiegelt. Aufgrund der geringen naturschutzfachlichen Wertigkeit des intensiv bewirtschafteten Ackers ergeben sich hier auch keine gravierenden direkten Betroffenheiten oder Lebensraumverluste für die Tier- und Pflanzenwelt. Durch die Festsetzung von Baumstandorten und Strauchpflanzungen werden Teilflächen in geringem Maße für das Schutzgut Arten und Lebensräume wiederhergestellt bzw. aufgewertet.

#### Spezieller Artenschutz gem. § 44 BNatSchG

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

Nach Einleitung des Bauleitplanverfahrens und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sind u. A. Einwendungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit eingegangen, die die Erstellung eines artenschutzrechtlichen Gutachtens fordern.

Zur Ermittlung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Diese liegt als Anlage 2 den Unterlagen bei.

#### Säugetiere

Das Vorkommen der meisten Säugetierarten des Anhangs IV FFH-RL kann anhand der bekannten Verbreitung und/oder aufgrund der Habitatausstattung ausgeschlossen werden. Lt. saP-Onlineabfrage des LfU ist lediglich das Vorkommen verschiedener Fledermausarten zu überprüfen.

#### Fledermäuse

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine potenziellen Quartierbäume mit Höhlen und Spalten, welche als Lebensraum dienen könnten. Die im Norden bzw. Westen vorhandenen Gehölze und Einzelbäume sind außerhalb des Geltungsbereiches und bleiben erhalten. Durch die bauliche Maßnahme ist ausschließlich eine intensiv bewirtschaftete Ackerfläche betroffen. Der betroffene Lebensraum, ein baumloser, intensiv genutzter Acker, stellt keinerlei Sommer- oder Winterquartiere für Fledermäuse bereit. Dementsprechend ist die Fläche lediglich als Jagdhabitat für Fledermäuse geeignet. ... einige Arten „können vom Eingriff potentiell betroffen sein, allerdings ist aufgrund der intensiven Nutzung (Pestizideinsatz) und der verhältnismäßig kleinen Fläche des betroffenen Ackers von keiner hohen Wertigkeit (insektenarm) als Jagdrevier auszugehen“. Es ergibt sich keine Betroffenheit.

### Reptilien

Das Vorkommen von Arten des Anhangs IV FFH-RL kann im Wirkungsbereich aufgrund der Habitatausstattung ausgeschlossen werden. Es ergibt sich keine Betroffenheit.

### Amphibien

Das Vorkommen von Arten des Anhangs IV FFH-RL kann im Wirkungsbereich aufgrund der Habitatausstattung weitgehend ausgeschlossen werden. Als Vorsichtsmaßnahme sollte vor Baubeginn ein Amphibienzaun angelegt werden, um ein Einwandern von Amphibien auf die Baufläche zu verhindern.

### Libellen

Das Vorkommen von Arten des Anhangs IV FFH-RL kann im Wirkungsbereich aufgrund der Habitatausstattung ausgeschlossen werden. Es ergibt sich keine Betroffenheit.

### Käfer

Das Vorkommen von Arten des Anhangs IV FFH-RL kann im Wirkungsbereich aufgrund der Habitatausstattung ausgeschlossen werden. Es ergibt sich keine Betroffenheit.

### Tagfalter

Das Vorkommen von Arten des Anhangs IV FFH-RL kann im Wirkungsbereich aufgrund der Habitatausstattung ausgeschlossen werden. Es ergibt sich keine Betroffenheit.

### Schnecken und Muscheln

Das Vorkommen von Arten des Anhangs IV FFH-RL kann im Wirkungsbereich aufgrund der Habitatausstattung ausgeschlossen werden. Es ergibt sich keine Betroffenheit.

### Vögel

Die Artengruppe der Eulen und Greifvögel kann als nicht betroffen gelten, da die Populationen sehr große Reviere beanspruchen und die Fläche nur einen kleinen Bestandteil des potenziellen Nahrungsraumes umfasst. Durch das Fehlen von Bäumen, Hecken, Gehölzen, Wasser- und Uferflächen sowie Röhricht oder Schilf können Arten, welche diese Strukturen benötigen als nicht betroffen angesehen werden (z. B. Teichrohrsänger, Flussregenpfeifer, Goldammer, Dorngrasmücke).

Für Arten wie Rauch- oder Mehlschwalbe finden sich keine geeigneten Lebensräume wie z. B. Gebäude.

Zur Erfassung der Avifauna wurden 5 Tages- und eine Nachtbegehung durchgeführt. Laut saP fanden diese Begehungen zwischen dem 29.03.2023 und 12.06.2023 statt. Im Untersuchungsgebiet wurden 14 Vogelarten festgestellt, wovon 9 weit verbreitete Arten sind, bei denen regelmäßig davon auszugehen ist, dass durch das Vorhaben keine populationsbezogene Verschlechterung des Erhaltungszustandes erfolgt.

Es wurde weder in Siedlungsnähe, nördlich der Kreisstraße SR 8, noch südlich dieser Straße eine im TK 7041 gelisteten Feldvogelarten festgestellt.

Durch den Eingriff ist keine Beeinflussung von relevanten Vogelarten zu erwarten und Verbotstatbestände können hinreichend ausgeschlossen werden.

### Auswirkungen:

Bezüglich der **gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten** (Pflanzen- und Tierarten

des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und alle europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie) sind keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG (Schädigungsverbot, Störungsverbot, Tötungsverbot) zu erwarten.

Ergebnis:

Insgesamt betrachtet sind Auswirkungen durch die Bebauung und Erschließung mit **geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

#### 2.2.2.5 Schutzgut Landschaft

Beschreibung:

Der Geltungsbereich liegt am südlichen Ortsteil von Steinach zwischen der Helmbergstraße und der Kreisstraße SR 8. Nördlich wird das Plangebiet durch Bebauung und westlich bzw. südlich durch die Helmbergstraße bzw. die Kreisstraße SR 8 eingegrenzt. Im Weiteren schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Dieses Gebiet ist vergleichsweise gering durch Gehölze oder Bäume gegliedert. Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.

Auswirkungen:

Während der Bauphase ist mit optischen Störungen durch den Baubetrieb zu rechnen. Die Straßen stellen bereits erhebliche Beeinträchtigungen und damit Vorbelastungen des Landschaftsbildes (keine freie Landschaft) dar. Durch die neue, zusätzliche 1-geschossige Bebauung/Versiegelung wird das Landschaftsbild weiter verändert. Da sich das Sondergebiet entlang der Kreis- und Gemeindestraße bewegt, werden zwar landwirtschaftliche Nutzflächen versiegelt, aber es erfolgt ein sinnvoller Lückenschluss an dieser Stelle von Steinach. Die 1-geschossige Bauweise kann sich harmonisch in die Gesamtsituation einfügen. Die Auswirkungen werden durch Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen minimiert.

Ergebnis:

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

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

#### 2.2.2.6 Schutzgut Mensch (Erholung)

Beschreibung:

Durch die angrenzende Bebauung und die nahe Gemeinde- und Kreisstraße sind keine erholungswirksamen Flächen betroffen. Der nördlich des Plangebietes vorhandene Geh- und Radweg bleibt erhalten und kann zur fußläufigen Erschließung weiterhin genutzt werden.

Auswirkungen:

Während der Bauphase treten vorübergehend optische Störungen und Beeinträchtigungen auf. Das neue **GewerbeSondergebiet** schließt unmittelbar an bestehende Bebauung

an, so dass das Gebäude keine wesentliche Verschlechterung des Gesamteindrucks mit sich bringt. Eine fußläufige Anbindung an den vorhandenen im Norden gelegenen Fuß- und Radweg an die Nahversorgung ist an der Westseite des Gebäudes geplant.

Ergebnis:

Es sind im Hinblick auf das Schutzgut Mensch (Erholung) **keine Umweltauswirkungen** zu erwarten.

### 2.2.2.7 Schutzgut Mensch (Lärm-Immissionen)

Beschreibung:

Das Gebiet ist v.a. durch Lärmemissionen der üblichen Geräusche der privaten Nutzung des Wohngebietes im Norden, der Helmbergstraße im Westen, sowie der stark befahrenen Kreisstraße SR 8 im Süden vorbelastet.

Auswirkungen:

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

Durch die Realisierung des Vorhabens wird sich der Verkehr auf der Straße ggf. erhöhen, es erfolgt eine Zunahme von Geräuschemissionen, die auf die Nachbarschaft einwirken. Wesentliche Geräuschquellen sind dabei der Parkplatz, die LKW-Anlieferung, technische Anlagen sowie die Einkaufswagenboxen. Zur Untersuchung der Geräuschemissionen im Zusammenhang mit dem geplanten Sondergebiet wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt (siehe hierzu Punkt 2.6 in der Begründung).

Die zu erwartende Zunahme des öffentlichen Straßenverkehrslärms im Kontext einschlägiger Richtlinien und Regelwerke löst keine weiterführende Prüfung von Lärmschutzmaßnahmen aus. Es wird kein zwingendes Erfordernis nach zusätzlichen Lärmschutzmaßnahmen für die bestehende Nachbarschaft ausgelöst, dies wird als zumutbar erachtet.

Insgesamt wird gewährleistet, dass trotz der Herstellung des Sondergebietes mit Beschränkung keine schädlichen oder unzumutbaren zusätzlichen Lärmimmissionen auf die angrenzenden, schützenswerten Nutzungen einwirken. Im Bebauungsplan werden entsprechende max. Lärmwerte festgesetzt.

Von den landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ~~und landwirtschaftlichen Betriebsstätten~~ gehen aktuell Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen aus. Diese Immissionen werden durch die geplante Bebauung entfallen.

Mit der Bauphase wird es im Zuge der Errichtung des Gebäudes vorübergehend zu baubedingter Lärmentwicklung kommen. Durch den neuen Einzelhandel unmittelbar an der Staatsstraße sind dadurch keine empfindlichen Nutzungen betroffen.

Ergebnis:

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

### 2.2.2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Schutzwürdige Kultur- oder Sachgüter (Bodendenkmäler) sind auf der Fläche selbst nicht, im näheren Umfeld jedoch schon bekannt. Bei Berücksichtigung der entsprechenden Hinweise der unteren Denkmalschutzbehörde sowie des Bayerischen Landesamtes für Denkmal, sind keine weiteren negativen Auswirkungen zu erwarten.

### 2.2.2.9 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

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

## 2.2.3 Zusammenfassende Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter

Schutzgut	Auswirkungen
Boden	→ mittlere Beeinträchtigung
Wasser	→ mittlere Beeinträchtigung
Klima / Luft	→ geringe Beeinträchtigung
Arten und Lebensräume	→ geringe Beeinträchtigung
Landschaft	→ geringe Beeinträchtigung
Mensch (Erholung)*	→ keine Beeinträchtigung
Mensch (Lärm)*	→ geringe Beeinträchtigung
Kultur- u. Sachgüter (Bodendenkmäler)*	→ keine Beeinträchtigung
<b>Gesamtbewertung</b>	<b>Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt, Landschaftsbild und die Schutzgüter</b>

\*Die Schutzgüter Mensch (Erholung, Lärm) sowie Kultur- und Sachgüter sind gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ für die Eingriffs-/Ausgleichsermittlung nicht heran zu ziehen.

## 2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

### ➤ Bei Durchführung der Planung

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



Teile des Grundstücks werden zukünftig unterschiedlich stark überbaut, aufgeschüttet und somit versiegelt, andere Teile werden im Vergleich zur überwiegend intensiven landwirtschaftlichen Nutzung durch eingriffsminimierende Pflanzmaßnahmen kleinräumig ökologisch aufgewertet und können sich als neuer Lebensraum für Tiere und Pflanzen entwickeln. Die geplante Bebauung und die damit einhergehende Flächenversiegelung erfordert eine ordnungsgemäße Entwässerung. Sämtliches Niederschlagswasser soll auf den kompletten Flächen direkt über unterirdische Rigolen/Stauraumkanal gepuffert, ggf. versickert und somit dem Wasserhaushalt wieder zugeführt werden.

Mit der Umsetzung der Planung erfolgen eine städtebaulich und landschaftsplanerisch vertretbare Weiterentwicklung und ein städtebaulicher Abschluss an dieser Stelle.

#### ➤ **Bei Nichtdurchführung der Planung**

Die Fläche ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan und Landschaftsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

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

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

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

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

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

- Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer
- Vermeidung von Grundwasseranschnitten und Behinderung seiner Bewegung
- Verbot von gewässerschädlichen Materialien wie unbeschichtetes Kupfer- oder Zinkblech
- Bepflanzung und Begrünung der Grün- und Freiflächen

- **Vermeidung, Minimierung - Schutzgut Boden**
  - Schichtgerechte Lagerung und ggfs. Wiedereinbau des Bodens
  - Schutz vor Erosion oder Bodenverdichtung
  - Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubes
  - Organoleptische Beurteilung des Bodenaushubes durch eine fachkundige Person
- **Vermeidung, Minimierung - Schutzgut Luft**
  - Schaffung von Grünflächen
  - Bepflanzung und Begrünung der Grün- und Freiflächen
- **Vermeidung, Minimierung - Immissionen**
  - Beschränkung der Werbeanlagen
  - Festsetzen von zulässigen Emissionswerten
- **Vermeidung, Minimierung - Schutzgut Landschaftsbild**
  - Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhen
  - Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern auf privaten Flächen
  - Keine Errichtung baugenehmigungsfreier Anlagen außerhalb der Baugrenzen
- **Ausgleichsmaßnahmen**
  - Ein baurechtlicher Ausgleich ist notwendig und wird in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde festgesetzt

## 2.5 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung

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

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

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

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

Im vorliegenden Fall kann das sog. „Vereinfachte Vorgehen“ schon aufgrund eines geplanten Sondergebietes nicht angewandt werden.

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

### 1. Bestandserfassung und -bewertung

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

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

#### Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung

Entsprechend der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 für das Sondergebiet ist das Planungsgebiet dem **Typ A** - Flächen mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad - zuzuordnen. Am Eingriffsort werden Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt (vgl. Kapitel 2.4).

### 2. Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Durch die Überlagerung der Bestands-Kategorie I mit Typ A ergibt sich **Feld AI** der „Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren“ und somit ein Ausgleichsfaktor zwischen 0,3 und 0,6. Aufgrund der Liste 1a des Leitfadens ist für Ackerflächen der obere Wert anzurechnen; darüber hinaus wird ausgehend von der hohen GRZ von 0,8 sowie der fast fehlenden Eingrünungsmaßnahmen der obere Kompensationsfaktor von **0,6** gewählt.

Bestands-typ	Bemessungsfläche	Faktor	erforderliche Kompensationsfläche
AI	Gesamtfläche Geltungsbereich = 9.070 m <sup>2</sup>	0,60	5.442 m <sup>2</sup>

### 3. Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

Die baurechtliche Kompensation wird durch Abbuchung von folgenden gemeindlichen Ökokontoflächen erbracht:

- Ökokonto Ö4 – Wiese nordwestlich Schwarzhof, Fl. Nr. 2237 und 2238, Gemarkung Agendorf
- Ökokonto Ö6 – Wiese östlich Wolferszell, Fl.Nr. 1827, Gemarkung Agendorf.

#### 2.6 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung

Daten zu natürlichen Grundlagen und zur Bestandserhebung wurden folgenden Quellen entnommen:

- Fachinformationssystem Naturschutz (FIS-Natur)

- Umwelt Atlas Bayern
- Bayern-Atlas
- Bayerischer Denkmal-Atlas
- Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Landkreises Straubing-Bogen 2007
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern)
- Regionalplan Donau-Wald (RP 12)
- Daten des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz
- Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Steinach
- Ortseinsicht des Büro Heigl im Juli 2022

Liste der vorliegenden Gutachten und Detailplanungen zur Bewertung:

- Geotechnischer - Bericht Nr. 31606005 vom 29.08.2016 des Büro's IFB Eigenschenk GmbH aus Deggendorf
- Auszug aus der Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan „Sondergebiet Nahversorgung“ und zum Bauvorhaben „Neubau Lebensmittelmarkt mit Getränkemarkt“ in der Gemeinde Steinach der GEO.VER.S.UM Planungsgemeinschaft Pressler&Geiler, 93413 Cham vom 06.07.2023
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung Sondergebiet (SO) Nahversorgung auf Fl. Nr. 843, Gmkg. Steinach (Flora + Fauna Partnerschaft, Regensburg Juli 2023).
- Verkehrsuntersuchung zum geplanten Nahversorgungsstandort am KP SR 8/Helmbergstraße der SCHLOTAUER & WAUER Ingenieurgesellschaft für Straßenverkehr mbH, 81549 München vom 12.05.2023
- [Immissionstechnischer Bericht, Auftrag Nr. 3240212, Projekt Nr. 2024-0346, Schallgutachten nach DIN 18005/Emissionskontingentierung nach DIN 45691 des Büros IFB Eigenschenk, 94469 Deggendorf vom 29.01.2025](#)
- [Stellungnahme zum Ergebnisbericht zur Verkehrsuntersuchung zum geplanten Nahversorgungsstandort am KP SR 8/Helmbergstraße \(Stellungnahme im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung\) der SCHLOTAUER & WAUER Ingenieurgesellschaft für Straßenverkehr mbH, 81549 München vom 06.05.2024](#)
- [Auswirkungsanalyse „Sondergebiet Nahversorgung, Steinach“ der Radtke Consulting, 22117 Hamburg vom 12.02.2024](#)

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

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

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

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

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

## **2.7 Beschreibung der geplanten Überwachungsverfahren (Monitoring)**

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

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

## **2.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

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

Das überplante Gebiet ist relativ eben, es fällt von Nord (ca. 329 m. ü. NHN) nach Süd (ca. 328 m ü. NHN) leicht ab.

### **Schutzgut Boden**

Durch das Bauvorhaben kommt es durch die Planung gegenüber der Bestandsituation zu einer Erhöhung der Versiegelung sowie zu einer Veränderung des Bodengefüges. Baubedingt ist auf eine sachgerechte Lagerung der Böden zu achten.



## **Schutzgut Wasser**

Festgesetzte Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefahrenflächen des Steinachbachs sind nicht betroffen. Das Gebiet liegt nicht in einem sog. wassersensiblen Bereich. Aufgrund der hydrogeologischen Verhältnisse werden durch die Baumaßnahme die Grundwasserverhältnisse lokal verändert. Nachteilige Auswirkungen können durch Festsetzungen vermieden werden. Sämtliches Oberflächenwasser ist lokal zu versickern.

## **Schutzgut Klima/Luft**

Eine Verschlechterung der lufthygienischen Situation im Planungsgebiet ist nicht zu erwarten. Mikroklimatische Veränderungen sind zu erwarten. Größere negative Beeinträchtigungen des Kleinklimas sind nicht zu befürchten.

## **Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt**

Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb landschaftsökologisch sensibler Bereiche bzw. landschaftsbildprägender Oberflächenformen und wird überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt (überwiegend intensive Ackerfläche). Es ist zum einen durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung, zum anderen durch die westlich angrenzende Gemeindestraße, der Kreisstraße SR 8 im Süden sowie die vorhandene Nutzung im Norden vorbelastet

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

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

## **Schutzgut Landschaft**

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

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

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

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

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

1. Regierung von Niederbayern, Höhere Landesplanungsbehörde, Landshut
2. Landratsamt Straubing-Bogen, (5-fach: Untere Bauaufsichtsbehörde, Untere Immissionsschutzbehörde, Untere Naturschutzbehörde, Kreisstraßenbaubehörde, Gesundheitsbehörde)
3. Regionaler Planungsverband Donau-Wald
4. Staatliches Bauamt Passau, Servicestelle Deggendorf
5. Wasserwirtschaftsamt Deggendorf
6. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Straubing
7. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Straubing
8. Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Straubing-Bogen
9. Rupert Heider & Co. KG, Wörth / Donau
10. Wasserzweckverband Straubing-Land
11. Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land (ZAW)
12. Deutsche Telekom Technik GmbH, Landshut
13. Kreisbrandrat Albert Uttendorfer
14. Benachbarte Gemeinden: Ascha und Mitterfels