

Bekanntmachung

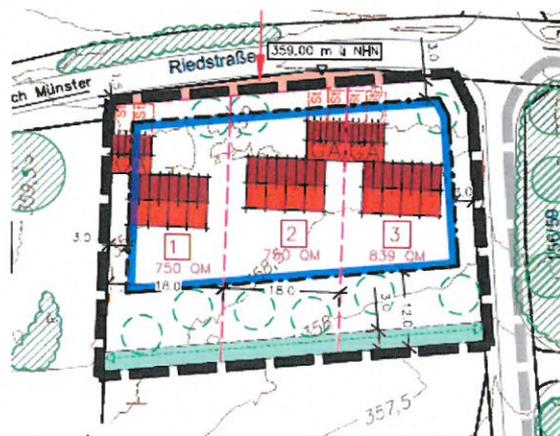
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB zur Änderung des Bebauungs- mit Grünordnungsplanes Kellerberg West I durch Deckblatt Nummer 6

Der Gemeinderat Steinach fasste in der Sitzung vom 27. Juni 2024 den Aufstellungsbeschluss (Beschlussnummer 598a) zur Änderung der Bebauungs-mit Grünordnungsplanes Kellerberg West I durch Deckblatt Nummer 6.

Die einzubeziehende Fläche Flurnummer 838 (TF) Gemarkung Steinach liegt im Nordwesten von Steinach und ist aktuell dem Außenbereich zuzuordnen. Die Gemeinde Steinach beabsichtigt im Hauptort Steinach die Ausweisung weiterer Bauplätze am bestehenden nordwestlichen Ortsrand, im direkten Anschluss an vorhandene Wohnbebauung des Allgemeinen Wohngebietes „Kellerberg West I“. Das Plangebiet des vorliegenden Deckblattes umfasst eine Teilfläche von Flurnummer 838 der Gemarkung Steinach mit einer Fläche von ca. 2.340 m². Durch die vorliegende Planung soll der enorme Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen in der Gemeinde zumindest verringert werden, um eine Ansiedlung unterschiedlicher Nutzergruppen zu fördern und damit eine weitere Stärkung der Gemeinde zu erzielen. Damit soll die Funktion des Ortes als Wohnstandort gestärkt und einer Abwanderung insbesondere junger Familien entgegengewirkt werden.

Demnach soll auf der Teilfläche ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit drei Parzellen ausgewiesen werden, auf welcher jeweils Einfamilienhäuser oder Doppelhäuser errichtet werden können. Mit der Änderung des Bebauungs-mit Grünordnungsplanes werden auch der Flächennutzungsplan durch Deckblatt Nummer 44 und der Landschaftsplan durch Deckblatt Nummer 20 gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert.

Auszug Bebauungsplan:



Die Erschließung der Bauparzellen erfolgt über die im Norden angrenzende Riedstraße.

In der Sitzung vom 31. Juli 2025 wurden dem Gemeinderat Steinach die Planfassung sowie die Begründung mit Umweltbericht vorgelegt.

Auf Grundlage der vorgelegten Unterlagen fasste der Gemeinderat Steinach den Beschluss (Beschlussnummer 754a) zur Durchführung der Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB

Die Planunterlagen werden im Zeitraum vom

20. August 2025 bis zum 22. September 2025

im Rathaus der Gemeinde Steinach in 94377 Steinach, Am Sportzentrum 1 in Zimmer Nummer 4 während der allgemeinen Dienststunden zur öffentlichen Einsichtnahme aufgelegt.

Außerdem können die Planungsunterlagen unter dem nachfolgenden Link eingesehen werden:

<https://gemeinde-steinach.de/bekanntmachungen/bauleitplanungen.html>

Während der o.g. Frist wird Gelegenheit gegeben, die Planungsentwürfe zu erörtern und hierzu Äußerungen abzugeben.

Auf die datenschutzrechtlichen Informationspflichten im Bauleitplanverfahren nach Art. 13 und 14 DSGVO wird hiermit hingewiesen.

Das Hinweisblatt wird auf der Homepage veröffentlicht (siehe vorgenannter Link) und zudem öffentlich ausgelegt.

Vorliegende umweltbezogene Informationen zur Änderung des Landschaftsplanes durch Deckblatt Nummer 20:

Natürliche Grundlagen:

Das Untersuchungsgebiet wird dem **Naturraum** „Oberpfälzer und Bayerischer Wald“ (D63), und hier der naturräumlichen Untereinheit „Falkensteiner Vorwald“ (406) zugerechnet. Die **Potenziell Natürliche Vegetation**, also die Vegetation, die sich nach Aufhören der menschlichen Nutzung langfristig einstellen würde, ist gemäß FIS-NATUR der Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald (M6a).

Altlasten in Form ehemaliger Deponien sind der Gemeinde nicht bekannt.

Überschwemmungsgefährdung

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

Wasserschutz

Eine wasserrechtliche Gestattung ist nicht erforderlich, da u.a. weder Grundwasser angeschnitten noch ein Gewässer hergestellt wird. Trinkwasserschutzgebiete befinden sich nicht im Plangebiet mit Umfeld.

Artenschutzrechtliche Kurzbetrachtung:

Bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und alle europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie) sind keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG einschlägig. Vorgezogene funktionserhaltende Ausgleichsmaßnahmen (= CEFMaßnahmen) sind nicht notwendig.

Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter sowie auf deren Wirkungsgefüge

Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Fläche

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

Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

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

Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft

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

Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensräume

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

Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

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

Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter

- Meldung zu Tage kommender Bodenfunde

Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

- Sind nicht bekannt.

Steinach, den 12. August 2025

12. AUG. 2025



Christine Hammerschick
Christine Hammerschick
1. Bürgermeisterin

Bekanntgemacht am:

Abgenommen am:

Bekanntgemacht durch Anschlag an der Gemeindetafel

Die Bekanntmachung erfolgte nach der Geschäftsordnung.